

*Das Liegenschaftenleitbild regelt den Umgang der reformierten Kirchgemeinden in Winterthur mit allen in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften. Drei Leitgedanken bilden die Basis sowohl für das strategische Wirken als auch für den operativen Umgang mit den Liegenschaften durch alle Beteiligten.*

## ***Kulturelles Erbe***

Wir sind uns der Tatsache bewusst, dass ein wesentlicher Teil des Immobilienportfolios, insbesondere die Sakralbauten und Pfarrhäuser, ein bedeutendes kulturelles Erbe darstellt, das sorgfältig gepflegt werden muss.

## ***Verantwortungsvolles Handeln***

Wir bekennen uns zur Handlungsmaxime der Nachhaltigkeit. Dabei berücksichtigen wir die soziale, die ökologische und die finanzielle Dimension.

## ***Liegenschaften als Vermögenswerte***

Wir anerkennen, dass die Erträge aus unseren Liegenschaften einen bedeutenden Bestandteil des Finanzhaushalts darstellen und orientieren uns deshalb grundsätzlich am System der Marktmiete.

*Herausgeber:*  
Verband der Evangelisch-Reformierten Kirchgemeinden  
Untere Kirchgasse 2  
8400 Winterthur  
  
Telefon: 058 717 58 00  
stadtverband.winterthur@zh.ref.ch  
www.refkirchewinterthur.ch

reformierte  
kirche winterthur  
stadtverband

# Leitbild Liegenschaften

- *Kulturelles Erbe*
- *Verantwortungsvolles Handeln*
- *Liegenschaften als Vermögenswerte*



## Auftrag

Das Liegenschaftenleitbild regelt den Umgang der reformierten Kirchgemeinden in Winterthur mit allen in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften. Das Leitbild enthält Grundsätze für die Investitionen (einschliesslich Desinvestitionen, Neubauten und bauliche Erneuerungen) und für die Liegenschaftenbewirtschaftung (namentlich für das Portfoliomanagement, den baulichen Unterhalt und die Verwaltung).

Das Liegenschaftenleitbild beschreibt die übergeordneten Regeln der Liegenschaftenbewirtschaftung der einzelnen Kirchgemeinden. Es ist die Basis für die Liegenschaftenstrategien der einzelnen Kirchgemeinden des Stadtverbandes.

## Liegenschaftenstrategie der Kirchgemeinden

Die Kirchgemeinden legen für ihre Liegenschaften unter Berücksichtigung des Liegenschaftenleitbildes verbindliche Strategien fest. Darin werden langfristige Verhaltensweisen, Nutzungspläne und klare Richtlinien für die Liegenschaftenbewirtschaftung unter Berücksichtigung der politischen, kulturellen, wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen konkret festgelegt.

Zentraler Aspekt der Liegenschaftenstrategie ist das Ausarbeiten von Entwicklungsstrategien. Neue äussere Bedingungen, wie zum Beispiel die demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, sind dabei Anstoss, um die Zusammensetzung des Liegenschaftenportfolios zu hinterfragen: Erfüllt ein Gebäude in seinem aktuellen Ausbau und den zur Verfügung stehenden Nutzflächen an seinem jetzigen Standort seinen Zweck?

## Liegenschaftenbewirtschaftung

Die Einzelheiten der Investitionstätigkeit und des Managements werden in den Grundsätzen der Liegenschaftenbewirtschaftung geregelt.

## Nachhaltigkeit

Die Kirchgemeinden bekennen sich zur Handlungsmaxime der Nachhaltigkeit und berücksichtigen dabei die soziale, die ökologische und die finanzielle Dimension. Sie gehen davon aus, dass zwischen Nachhaltigkeit und Rentabilität höchstens ein kurzfristiger Zielkonflikt besteht, der sich bei langfristiger Betrachtung auflöst. Nachhaltigkeit beinhaltet den sorgsamen Umgang mit vorhandener Bausubstanz und beanspruchten Nutzflächen.

Nachhaltigkeit soll auch von aussen als ein wichtiges Ziel der Kirche (sorgsamer Umgang mit der Schöpfung) wahrgenommen werden.

## Werte

Die Beachtung ethischer Verhaltensweisen bei der Pflege von Werten wie Glaubwürdigkeit, Transparenz, Unbestechlichkeit, bei der Verantwortung für Umwelt, Gesellschaft, Öffentlichkeit, Mitarbeitende, Mieterinnen und Mieter und Geschäftspartner, dient auch dazu, positiv wahrgenommen zu werden und Reputationsschäden zu vermeiden. Ein ethisches Verhalten muss kein Widerspruch zum Gewinnstreben und zur Marktausrichtung bedeuten.

Ein wesentlicher Teil der Immobilienportfolios, insbesondere die Sakralbauten und Pfarrhäuser, stellt ein bedeutendes kulturelles Erbe dar, das es sorgfältig zu pflegen gilt.

## Ertrag aus dem Finanzvermögen

Für die Liegenschaften, welche für die kirchlichen Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden ist die Zielsetzung eine stetige Immobilienrendite, die primär auf einer soliden, nachhaltigen Ertragskraft und sekundär auf der Wertsteigerung beruht.

Grundsätzlich orientieren sich die Kirchgemeinden am System der Marktmiete. Die Herausforderung ist dabei, das System der Marktmieten mit Augenmass, nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit und nach den von der Kirche gelebten Werten umzusetzen. Das bedeutet, dass – unter Respektierung des Mietrechts und der Werte dieses Leitbilds – die im Markt langfristig realisierbaren Erträge ausgeschöpft werden und auf die Schmälerung von Erträgen durch die Vergünstigung von Mietzinsen verzichtet wird.

Werden aus sozialen Gründen Mietzinse reduziert, ist die Differenz zum marktüblichen Zins durch die beschlussfassende Kirchgemeinde zu bewilligen.