

Reformierter Stadtverband  
Andreas Hurter  
Stauffacherstrasse 10  
8004 Zürich

Zürich, 6. Dezember 2017

### **Künftige Immobilienbewirtschaftung der Reformierten Kirchgemeinde der Stadt Zürich**

Sehr geehrter Herr Hurter

Unlängst hat der Reformierte Stadtverband seine Vorstellung über den Umgang mit seinen Liegenschaften publik gemacht. In den Medien wurden die Absichten kontrovers diskutiert. Auch im Vorstand des QV Riesbach stehen wir diesen kritisch gegenüber. Gerne legen wir unsere Vorbehalte mit diesem öffentlichen Schreiben dar und erläutern, weshalb wir uns als Quartierverein erlauben, uns damit in die Belange der Kirche einzumischen.

Zuerst ist jedoch festzuhalten: Uns ist bewusst, dass die Reformierte Kirche in der Stadt Zürich vor grossen Herausforderungen steht. Dass diese im Rahmen einer gross angelegten Reform angegangen werden, verdient Anerkennung. Daher begrüssen wir es auch, dass die eingeleitete Fusion der städtischen Kirchgemeinden als Chance wahrgenommen wird für eine kohärente, zentralisierte und professionelle Bewirtschaftung der eigenen Liegenschaften. Auch ohne die Vorzeichen zunehmender Finanzknappheit wäre es unverantwortlich, wenn eine der Öffentlichkeit verpflichtete Organisation ihr Gut nicht nach wirtschaftlichen Grundsätzen verwaltete. Es ist sinnvoll, auch sakralen Raum neuen, angemessenen Zwecken zuzuführen. Insbesondere begrüssen wir es, wenn in schlecht genutzten Gebäuden oder auf bestehenden Landreserven Wohnungen gebaut werden. Dass deren Vermietung zumindest kostendeckend geschehen muss, erachten wir als selbstverständlich.

Vorbehalte haben wir jedoch gegenüber der in ihrem Leitbild Immobilien als Core-Strategie definierten grundsätzlichen Ausrichtung an der Marktmiete für die Anlage-Immobilien. Deren Erträge sollen künftig offensichtlich einen bedeutenden Teil des Finanzhaushaltes der Kirche bilden. Wir glauben, dass diese Ausrichtung die Kirche in Konflikt mit der andernorts im Leitbild postulierten – auch sozialen – Nachhaltigkeit der Immobilien-Bewirtschaftung bringen wird. Denn gemäss unserer Beobachtung der Entwicklungen in einem stark unter Gentrifizierungsdruck stehenden Stadtquartier wie Riesbach ist es gerade dieses freie Spiel der Marktkräfte, welche die soziale Nachhaltigkeit untergräbt. Einfacher gesagt: Steigende Nachfrage macht Totalsanierungen von gut erhaltenen Häusern lohnenswert. Leerkündigungen und Neuvermietungen zu Marktpreisen, welche ein Mehrfaches der bisherigen Mieten betragen, werden möglich. Das hat in der Regel mit notwendigem Gebäudeunterhalt wenig, mit Profitmaximierung jedoch sehr viel zu tun. Auf der Strecke bleiben die ‚kleinen Leute‘, oft ältere Menschen, die ihr angestammtes Wohnquartier verlassen müssen. Das ist nach unserer Auffassung genau das Gegenteil von sozialer Nachhaltigkeit.

Wir wissen, wovon wir sprechen, denn unser Verein hat aufgrund dieser Entwicklung viele Mitglieder verloren und verliert weiterhin etliche. Aber nicht nur wir, sondern auch die Kirchgemeinde Neumünster hat diese Entwicklung zu spüren bekommen. Zwischen 2008 und 2011 haben wir deshalb mit verschiedenen Aktionen und in enger Zusammenarbeit mit der Kirche Neumünster öffentlich auf die Schwierigkeiten vieler v.a. älterer Menschen aufmerksam gemacht, die nach erfolgter Kündigung im Kreis 8 keine bezahlbare Wohnung mehr finden konnten.

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich zwischenzeitlich keineswegs entkrampft, ganz im Gegenteil ist bezahlbarer Wohnraum mittlerweile auf dem ganzen Stadtgebiet eine Rarität. So ist es auch verständlich, dass 2011 die Stadtzürcher Stimmbevölkerung dem wohnpolitischen Grundsatzartikel zugestimmt hat, wonach ein Drittel der Wohnungen gemeinnützig sein müssen.

Würde es einer Staatskirche, die sich nicht nur an einen engen Mitgliederkreis richtet, nicht gut anstehen, diesen breit verankerten Willen zur Richtschnur für die eigene Liegenschaftspolitik zu nehmen? Wäre es nicht angemessen, die für die Stadt Zürich nun geltende Quote von einem Drittel gemeinnützigem Wohnanteil gleich für die Kirche zu postulieren und im Leitbild Immobilien als strategische Grösse festzuschreiben? Wir meinen ja. Eine ganz einfache Lösung hätte darin bestanden, die eigene Policy an jener der städtischen Liegenschaftenverwaltung auszurichten. Lydia Trüb hat in einem Gastbeitrag im Tages Anzeiger vom 4. November 2017 diese Idee aufgebracht und umrissen. Wir erachten diesen als ausgesprochen bedenkenswert. Er ist pragmatisch, praktikabel und fusst auf grossem, spezifisch zürcherischem Erfahrungswissen.

Unsere Vorbehalte gegenüber des innerhalb der Zentralkirchenpflege zur Diskussion gestellten Leitbildes betrifft auch die temporäre Vermietung von Räumen an Dritte. Anlässlich der Frühlingsversammlung der Quartierkonferenz am 30. März haben Sie darüber anschaulich referiert. Auch hier sollen sich die Tarife künftig am Markt orientieren. Verschiedene Vertreter der Quartiervereine äusserten damals ihre Sorge darüber, dass für das Quartierleben wichtige Sitzungen oder Anlässe nicht mehr zu günstigen Konditionen in kirchlichen Räumen stattfinden könnten. Zwar wurde damals, wie auch kürzlich in den Medien, in Aussicht gestellt, dass zum Beispiel quartierbezogene Vereine künftig subventioniert werden könnten. Wir haben jedoch grosse Bedenken, ob ein solch umständliches Verfahren das situationsgerechte Korrektiv zur ertragsmaximierenden Vermietungspraxis darstellt. Wäre da eine gestufte Tarifordnung, welche für gemeinnützige Zwecke günstigere Konditionen zuliesse, nicht viel praktikabler? Eine solche Lösung haben Sie im Anschluss an Ihren Vortrag – so meinen wir uns jedenfalls zu erinnern - in Aussicht gestellt. Wir würden dies sehr begrüßen, auch nur schon als symbolische Geste gegenüber unserem ehrenamtlichen Engagement und als Zeichen der – bei aller sinnvollen Zentralisierung – auch künftigen Verbundenheit der Kirche mit den Stadtquartieren.

Wir hoffen, Sie wissen diese kritischen Zeilen als Zeichen unserer Verbundenheit mit der Kirche zu deuten, geschrieben aus der Sorge, dass der eingeschlagene Weg den guten Ruf der Kirche als soziale Akteurin aufs Spiel setzt und dass sie damit an Rückhalt in der Bevölkerung verliert. Es freut uns, wenn Sie unsere Erwägungen bei der weiteren Ausgestaltung der Strategie wohlwollend einbeziehen. Gerne stehen wir auch für ein Gespräch zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Urs Frey  
Präsident Quartierverein Riesbach

Kopien dieses Briefes per Mail gehen an die Kirche Neumünster, die Quartiervereine der Stadt Zürich sowie an die Gemeinde- und Kantonsräte der Kreise 7 + 8. Unsere Korrespondenz mit öffentlichen Stellen pflegen wir auf unserer Website zu publizieren.