

reformierte kirche
luzern

Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde Luzern

Strategie Dienstwohnungen

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
2.	Ziele der Strategie	1
2.1	Übergeordnetes Ziel	1
2.2	Weitere Zielsetzungen	2
2.3	Grundsätze bei der Beurteilung der Mietsituation	2
3.	Rahmenbedingungen der Strategie	2
3.1	Resultat der Arbeitsgruppe.....	2
3.2	Vorgaben der Dienstwohnungspolitik	3
4.	Handlungsorientierung für die Umsetzung der Dienstwohnungsstrategie	3

1. Einleitung

Notwendigkeit und Ausgangslage

Der Ursprung für die Erarbeitung einer Dienstwohnungsstrategie ist auf das Jahr 2014 zurückzuführen. Die AHV-Ausgleichskasse hat das bestehende Konzept der Einheitsmieten für die Dienstwohnungen für die Bemessung der Naturallöhne nicht mehr akzeptiert. Zudem hat die Behörde gleich einen eigenen Vorschlag für die Berechnungen der Naturallöhne in den Steuererklärungen der Mieterinnen und Mieter unterbreitet. Eine Umfrage in der Kirchgemeinde zur Haltung der Kirchenpflegen zu dieser Thematik zeigte, dass sehr divergierende Meinungen vorhanden sind. Eine Arbeitsgruppe wurde vom Kirchenvorstand beauftragt unter Berücksichtigung der Interessen aller Anspruchsgruppen eine Vorgehensweise zu erarbeiten.

Interessenvertretungen bei der Erarbeitung der Strategie

Die gewählte Vorgehensweise der Erarbeitung der Strategie berücksichtigt die Interessen der Teilkirchgemeinden. Die Interessen der Präsidentin des Grossen Kirchenrates sowie des Präsidenten des Pfarrkonventes wurden berücksichtigt.

Richtungsweisende Faktoren für die Strategie

Die im 2016 in Auftrag gegebene Mietwertexpertise zeigte:

- Hohe Differenzen zwischen den berechneten Mietwerten und der aktuellen Einheitsmiete.
- Beträchtliche Unterschiede zwischen den Mietwerten der Expertise und den Vorgaben der AHV-Ausgleichskasse.
- Dienstwohnungen der Kirchgemeinde Luzern unterliegen dem öffentlichen Mietrecht. Einseitige Mietzinserhöhungen sind grundsätzlich möglich. Diese müssen jedoch sehr gut begründet sein.

Resultate und Erkenntnisse

Aus der Arbeit der eingesetzten Arbeitsgruppe entstand die Formulierung von 9 Eckpfeilern für das weitere Vorgehen (aber keine direkt umsetzbare Lösung). Daraus entstand eine Dienstwohnungspolitik (siehe Kapitel 3.2, S. 3), welche die Einsetzung einer zweiten Arbeitsgruppe vorsah, die auf den erarbeiteten Grundlagen aufbauen soll.

Wesentliche Erkenntnisse für die weitere Vorgehensweise sind

- Eine Einheitslösung (Anwendung einer Einheitsmiete) gibt es nicht. Einheitsmieten werden den unterschiedlichen Bedürfnissen nicht gerecht. Deshalb soll zur Erfüllung der Ansprüche die Flexibilität im Umgang mit Dienstwohnungen gewährleistet werden.
- Dienstwohnungen stehen zwar im kirchlichen Kontext, die Kosten für deren Unterhalt und Sanierung unterliegen den heutigen Marktpreisen der Privatwirtschaft. Die Analyse ergab, dass die heutigen Mieteinnahmen die Kosten für die Dienstwohnungen nicht decken (wobei es grosse Unterschiede je nach Objekt gibt). Diese Tatsache stellt die Kirchgemeinde vor eine Herausforderung.
- Die Dienstwohnungen tragen zur Attraktivität von Pfarrstellen bei. Dies soll vor dem Hintergrund der Arbeitsmarktsituation berücksichtigt werden.
- Es wird unterschieden zwischen Marktmiete (Mietzins, der für das Objekt aufgrund von Angebot und Nachfrage festgelegt wurde) und Mietwert (Miete, welche vom Eigentümer für die Liegenschaft nach anerkannten Berechnungsregeln der Immobilienwirtschaft selber definiert und in Rechnung gestellt wird. In der Regel liegt diese unter der der Marktmiete. Idealerweise ist der Mietzins identisch mit dem Mietwert).
- Die Wohnortsfrage ist nach wie vor relevant, wobei der Wohnort nicht mehr an die vorhandenen Dienstwohnungen geknüpft sein muss. Entscheidend ist die Erreichbarkeit der Pfarrperson und somit der Ort des Pfarrbüros und nicht der Ort der Wohnung.

2. Ziele der Strategie

2.1 Übergeordnetes Ziel

Die Dienstwohnungsstrategie soll den konkreten Umgang der Kirchgemeinde mit den heute bestehenden Dienstwohnungen aufzeigen und die Berücksichtigung der erarbeiteten Vorgaben und Grundsätze fordern.

2.2 Weitere Zielsetzungen

1. Sie dient dem Kirchenvorstand und der Geschäftsführung als Handlungsorientierung in der Umsetzung im Umgang mit Dienstwohnungen.
2. Sie soll als fair wahrgenommen werden.
3. Sie soll bei der Vermietung der Objekte die Kriterien Differenzierbarkeit, Erklärbarkeit und Transparenz in Anwendung bringen. Die Bewirtschaftung soll sich an den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit orientieren.
4. Aus der Umsetzung der Dienstwohnungsstrategie sollen keine Härtefälle resultieren – es handelt sich um Handlungsanweisungen für die Zukunft.
5. Sie erlaubt aufgrund der grossen Bandbreite der vorhandenen Dienstwohnungen jeweils eine individuelle Beurteilung der zweckmässigen und angemessenen Nutzung. Diese individuelle Beurteilung soll zur Anwendung kommen.
6. Sie soll darlegen, wie tragbare Mietzinse für Mieterinnen und Mieter eruiert werden und den Gesichtspunkt berücksichtigen, dass die Eigentümerschaft aufgrund der Finanzierung der Objekte/Liegenschaften mittels Eigenkapital einen gewissen Handlungsspielraum bei der Festlegung des Mietzinses hat.

Ausserdem ist die Strategie so zu verstehen, dass sie neuen Erkenntnissen und Bedürfnissen angepasst werden kann.

2.3 Grundsätze bei der Beurteilung der Mietsituation

Jede Mietsituation wird individuell beurteilt

- Unter Einbezug der Teilkirchgemeinde
- Unter Einbezug der Interessender Mieterinnen und Mieter
- In Relation zu den Gegebenheiten des Mietobjektes (Grösse, Standort etc.)

Dabei sollen im Grundsatz folgende zwei Aspekte berücksichtigt werden

- Der Arbeitsplatz der Pfarrperson soll in der Regel im kirchlichen Zentrum beheimatet sein. Damit wird das kirchliche Zentrum "belebt" und in seiner Bedeutung bestärkt.
- Es soll eine weitmögliche Gleichbehandlung aller Mitarbeitenden angestrebt werden.

3. Rahmenbedingungen der Strategie

3.1 Resultat der Arbeitsgruppe

Die eingangs erwähnte zweite Arbeitsgruppe erarbeitete konkrete Rahmenbedingungen, die eine künftige Strategie erfüllen sollte und die in vier Empfehlungsgruppen gegliedert sind.

A. Grundaussagen

1. Bei der neuen Dienstwohnungsstrategie geht es um Lösungen für die Zukunft.
2. Es entstehen keine Härtefälle aus bestehenden Mietverhältnissen.
3. Die neue Dienstwohnungsstrategie berücksichtigt insbesondere die Realität der Teilzeitstellen.
4. Die Vermietung der Objekte in den Teilkirchgemeinden muss differenziert, erklärbar und transparent erfolgen.

B. Zielsetzungen bezüglich Mieterschaft

5. Die Dienstwohnungsstrategie wird von den Pfarrerinnen und Pfarrern als fair wahrgenommen.
6. Der Mietzins entspricht 20 bis 30 % des Bruttoeinkommens, 33 % des Nettoeinkommens als Richtsatz.

C. Zielsetzungen bezüglich Objekte

7. Die Objekte werden nachhaltig bewirtschaftet.
8. Der Mietwert des Objektes (gerechnet) und der Mietpreis (verhandelbar) sind zwei unterschiedliche Grössen.
9. Die Eigenkapitalzinshöhe und das nicht vorhandene Fremdkapital bzw. dessen Verzinsung stellen Manövriermasse dar, deren Verwendung diskutierbar sein soll.

D. Zielsetzungen bezüglich Teilkirchgemeinden

10. Für jedes einzelne Objekt muss geklärt werden, ob die Nutzung zweckmässig und angemessen ist (individuelle Beurteilung).
11. Die Pfarrbüros (Gemeindezentrum oder Wohnung) sind wichtige Anlaufstellen.
12. Die Frage des Wohnorts der Pfarrpersonen bleibt bezüglich deren Erreichbarkeit und Nähe zu ihrer Gemeinde relevant.

3.2 Vorgaben der Dienstwohnungspolitik¹

Grundsatz: Der Mietzins soll so angesetzt werden, dass das Objekt nachhaltig betrieben werden kann.

Politische Ziele:

1. Aus einer Anstellung kann kein grundsätzlicher Anspruch auf eine Dienstwohnung geltend gemacht werden (siehe § 55 Art. 1 Personalgesetz).
2. Die Teilkirchgemeinde kann in Ausnahmefällen aufgrund zwingender Gründe einen Anspruch beantragen.
3. Damit der Anspruch zur Anwendung gelangen kann, muss eine Anstellung von mindestens 70 % gegeben sein.
4. Bei fehlendem Pfarrbüro in der Dienstwohnung wird ein Pfarrbüro im Zentrum zur Verfügung gestellt.
5. Der Mietzins soll eine Kostendeckung des Objektes anstreben. In die Berechnung der Rendite soll die Tatsache mit einfließen, dass die Kirchgemeinde über günstige Finanzierungsmöglichkeiten verfügt (Finanzierung durch ihr Eigenkapital).
6. Im neuen Personalgesetz ist die Wohnsitz- und Residenzpflicht aufgehoben. Die Teilkirchgemeinden sind entsprechend angehalten aktiv darauf hinzuwirken, dass auf den Bezug einer Dienstwohnung verzichtet wird. Hinweis: Die Vergabe einer Dienstwohnung zum Mietwert ist jederzeit möglich und willkommen.
7. Nicht mehr genutzte Dienstwohnungen fallen zur freien Verfügung an den Kirchenvorstand zurück (sog. Rückfallklausel), wobei dies in der Regel in Absprache mit der Teilkirchgemeinde erfolgen soll.
8. Nicht mehr genutzte Dienstwohnungen sollen in erster Priorität normal vermietet werden. Anmerkung: Die heutigen Dienstwohnungen befinden sich im Verwaltungsvermögen, welches nicht veräussert werden kann.
9. Das Immobilienportfolio soll als aktives Vermögen der Kirchgemeinde erhalten bleiben und somit für Einnahmen sorgen.
10. Es werden keine Wohnungen für Sigristinnen und Sigristen mehr angeboten.
11. Gerechtigkeit und allfällige Nachteile einer Dienstwohnung sind durch Mietwert und (künftigen, noch nicht definierten) Inkonvenienzabzug ausreichend gegeben (sowohl mit und ohne Dienstwohnung).
12. Es handelt sich hierbei um den von der Ausgleichskasse gewährten Abzug bei der Berechnung des Naturallohnes. Dieser ist durch die Kirchgemeinde nicht veränderbar.

4. Handlungsorientierung für die Umsetzung der Dienstwohnungsstrategie

Der Kirchenvorstand hat in Zusammenarbeit mit den Teilkirchgemeinden die vorausgegangenen Ziele in konkrete Umsetzungsmassnahmen übersetzt.

¹ Dienstwohnungspolitik: 6. Mai 2022, Genehmigung Kirchenvorstand

Zur Komplettierung der Strategie braucht es Konkretisierungen nachfolgender Punkte. Umsetzungsmassnahmen sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

	Massnahme	Detail (Bezug zum Strategieziel, siehe Kapitel 2.2)
1	Ausformulierung Begrifflichkeiten, Definitionen erarbeiten	<p><u>Ziel 2:</u> Strategie wird als „fair“ wahrgenommen</p> <p><u>Ziel 3:</u> Kriterien Differenzierbarkeit, Erklärbarkeit und Transparenz in Anwendung bringen. Die Bewirtschaftung soll nachhaltig sein.</p> <p><u>Ziel 4:</u> Keine Härtefälle</p> <p><u>Ziel 5 und Ziel 6:</u> Mietwertbestimmung</p> <p><u>Ziel 5:</u> Darstellung der Objekte, welche allen Anspruchsgruppen (Mietparteien, Angestellten, Konvente, Politische Gremien und Mitglieder) die Zweckmässigkeit und Angemessenheit der Vermietung differenziert und nachvollziehbar aufzeigt.</p>
2	Kriterien für die individuelle Beurteilung der Mietsituation erarbeiten	<p>Pfarrbüro Lage, Erreichbarkeit, Pensum, Haushaltsverhältnisse, Gesellschaft, Kirchgemeinde Finanzen, Bedarf Teilkirchgemeinden, Von IST-zu-SOLL-Pfad aufzeigen, etc. → Zweckmässigkeit und Angemessenheit in einem neuen Beurteilungssystem berücksichtigen (<u>Ziel 5 und Ziel 6</u>)</p> <p>Die Erarbeitung soll in Zusammenarbeit mit den Teilkirchgemeinden erfolgen.</p>
3	Strategieanpassung vornehmen	Wechsel auf Subjektfinanzierung prüfen → Ziel: Mindestens AHV-Mietwert erreichen
4	Weitere Massnahmen prüfen wie günstiger Wohnraum zur Verfügung stellen	Prüfung Beitritt Wohnbaugenossenschaften (Evaluation ob diese Massnahme opportun ist)
5	Kommunikation und Vernehmlassungen	<p>Verteiler: an Teilkirchgemeinde und Konvente zur Information Zusätzlich bei Kontaktbesuchen thematisieren Information dazu an der Sitzung der Baukommission</p> <p>Offene Punkte und Fragestellungen werden im Verlauf der Erarbeitung an die einzelnen Teilkirchgemeinden direkt gerichtet.</p>

Organisatorisches

- Das Dossier wird von der Geschäftsführerin geführt. Sie nimmt dafür interne und bei Bedarf externe Ressourcen in Anspruch.

Im Namen des Kirchenvorstandes

Die Präsidentin:

Die Geschäftsführerin:

Christa Wenger

Nadja Zraggen

Luzern, 13. Dezember 2022