



Eckwerte Immobilien

Berichterstattung 2023

Die reformierte Kirchgemeinde hat für den Umgang mit ihren bedeutenden Gebäuden ein «Leitbild Immobilien» formuliert. Ergänzend zu dessen qualitativen Aussagen definiert sie mit den «Eckwerten Immobilien» die Rahmenbedingungen und konkrete Ziele für die künftige Entwicklung und Bewirtschaftung. Nach der Bestätigung von Leitbild und Eckwerten durch das Parlament im Oktober 2022 erfolgt hiermit die erste Berichterstattung über das Geschäftsjahr 2023.



Unsere Kirchen stiften Identität, bieten spirituelle Heimat und sind offen.

Leitbild	Eckwerte	Ist 2020	Ziel 2028	IST 2022	IST 2023
Bei der Nutzung von Kirchen steht der Auftrag im Vordergrund, das Evangelium zu verkünden und christliche Gemeinschaft und Spiritualität zu leben.	Anzahl der kirchlichen Handlungen und kulturellen Aktivitäten in Kirchen und Sakralräumen	4.2 Anlässe / Woche	5 Anlässe / Woche	3.3 Anlässe / Woche	3.5 Anlässe / Woche
Kirchen stehen offen und dürfen still sein.	Freie Zugänglichkeit – Öffnungszeiten der Kirchen	Nicht bekannt	mind. 35 Std. / Woche in allen Kirchen	Mittelwert 32 Std. / Woche 21 Kirchen unter 35 Std. / Woche	Mittelwert 35 Std. / Woche 21 Kirchen unter 35 Std. / Woche

Grundlagen und Datenquellen

Anzahl kirchliche Handlungen

- Veranstaltungen 2023 gemäss Angaben im erpKG
- Einheitliche Auswertung der Daten wie folgt:
 - Nur vollständige Datensätze werden berücksichtigt
 - Kirchenkreise neun und zehn unvollständig (Umstellung von Verowa im Gang)
 - Nur Veranstaltungen in Haupträumen ausgewertet (keine Buchungen für Nebenräume wie Küchen)
 - Belegung auf maximal acht Stunden pro Tag berechnet (keine Berücksichtigung von Nachtstunden)
 - Belegung inkl. Vor- und Nacharbeitszeiten
- Unvollständige Datenerfassung drückt Ergebnis; Verbesserung der Datenerfassung im erpKG ist anzustreben.

Öffnungszeiten der Kirchen

- Öffnungszeiten gemäss Angaben auf Internet
- Stand Erhebung Dezember 2023

Beurteilung und geplante Massnahmen

Anzahl kirchliche Handlungen

- Pro Kirche findet etwa ein Gottesdienst pro Woche statt; drei Viertel der Anlässe sind kultureller Natur.
- Die Werte variieren nach Kirchen und Kirchenkreisen sehr stark (Bandbreite von einem bis zehn Anlässen pro Woche)
- Durch das initiierte Projekt «langfristige Standortplanung» werden die Kirchenkreise zum Aufzeigen von Massnahmen hinsichtlich einer intensiveren Nutzung und/oder Konzentration von Standorten aufgefordert.

Öffnungszeiten der Kirchen

- Öffnungszeiten nach Standorten sehr unterschiedlich.
- Neun Kirchen sind weniger als zehn Stunden geöffnet, nur rund die Hälfte der Kirchen erreicht den Zielwert von 35 Stunden.
- Massnahmen sind auf Stufe Einzelobjekte in den Kirchenkreisen mit Unterstützung des Bereiches Immobilien zu planen.



Unsere öffentlichen Gebäude sind Begegnungsorte und stehen unserer Gemeinde und der Gesellschaft zur Verfügung.

Leitbild	Eckwerte	Ist 2020	Ziel 2028	IST 2022	IST 2023
Die Innen- und Aussenräume der Kirchgemeinde sollen belebt werden.	Auslastung für kirchliche, interne Veranstaltungen	5.5 Std. / Woche	6 Std. / Woche	4.7 Std. / Woche	4.9 Std. / Woche
Wenig ausgelastete Gebäude und Räume können teilweise oder ganz vermietet werden.	Auslastung für alle Veranstaltungen (inkl. interne Veranstaltungen)	ca. 9 Std. / Woche	20 Std. / Woche	9.2 Std. / Woche	9.4 Std. / Woche

Grundlagen und Datenquellen

- Veranstaltungen 2023 gemäss Angaben im erpKG
- Einheitliche Auswertung der Daten wie folgt:
 - Nur vollständige Datensätze werden berücksichtigt
 - Kirchenkreise neun und zehn unvollständig (Umstellung von Verowa im Gang)
 - Nur Veranstaltungen in Haupträumen ausgewertet (keine Buchungen für Nebenräume wie Küchen)
 - Belegung auf maximal acht Stunden pro Tag berechnet (keine Berücksichtigung von Nachtstunden)
 - Belegung inkl. Vor- und Nacharbeitszeiten
- Unvollständige Datenerfassung drückt Ergebnis; Verbesserung der Datenerfassung im erpKG ist anzustreben.

Beurteilung und geplante Massnahmen

- Die Belegung für interne Anlässe erreicht fast den Zielwert; die Zahl externer Anlässe hingegen ist zu verdoppeln.
- Die Streuung je nach Standort und Kirchenkreis ist sehr gross.
- Massnahmen sind in den Kirchenkreisen zu planen. Durch das initiierte Projekt «langfristige Standortplanung» werden die Kirchenkreise zum Aufzeigen von Massnahmen hinsichtlich einer intensiveren Nutzung und/oder Konzentration von Standorten aufgefordert.
- Unterstützung erfolgt unter anderem durch das Weiterführen des Projektes «Veranstaltungsmanagement» mit den Schwerpunkten «Ressourcen», Ausbildung und Kommunikation.



Wir achten die Schöpfung und schonen die Umwelt.

Leitbild	Eckwerte	Ist 2020	Ziel 2040	IST 2022	IST 2023
Die Kirchgemeinde senkt die CO ₂ -Emissionen bis 2040 auf Netto Null.	Anteil erneuerbare Energie für Heizung und Allgemeinstrom	ca. 20%	100%	ca. 21%	ca. 22%
Die Kirchgemeinde schöpft die Möglichkeiten für Energieeffizienz bei der Erstellung und im Betrieb aus.	Energieverbrauch pro Energiebezugsfläche	Nicht bekannt	35 kWh / m ²	117.1 kWh / m ²	113.1 kWh / m ²
Die Kirchgemeinde achtet auf Genügsamkeit.	Belegung der vermieteten Wohnungen	Nicht bekannt	30 m ² / Bewohner	39 m ² / Bewohner	39.9 m ² / Bewohner
Die Kirchgemeinde achtet auf Genügsamkeit.	Belegung der Pfarrwohnungen	Ca. 110 m ² / Bewohner	70 m ² / Bewohner	81 m ² / Bewohner	79.6 m ² / Bewohner

Grundlagen und Datenquellen

Erneuerbare Energie und Energieverbrauch.

- Kennzahlen aufbereitet durch Experten von Lemon Consult (Portfolioanalyse vom Oktober 2023).
- Nur Energie Heizung/Wärme berücksichtigt.
- Verbrauchszahlen von Energielieferanten teilweise noch unvollständig oder wenig plausibel und Zuordnung auf einzelne Gebäude noch provisorisch.
- Energiebezugsflächen provisorisch aus Versicherungswerten berechnet, Erhebung der Flächen initiiert bis Ende 2024.

Belegung von Wohnungen

- Bewohner gemäss Angaben Einwohnerkontrolle
- Pfarrwohnungen; nur durch Pfarrpersonen belegte Wohnungen

Beurteilung und geplante Massnahmen

Erneuerbare Energie und Energieverbrauch.

- Anteil fossiler Energie wegen hohem Anteil Erdgas.
- Anteil fossile Energie ermittelt aus Daten der Strategie Dekarbonisierung (Stand März 2024).
- Strategie Dekarbonisierung bis 2035 in Arbeit; Genehmigung und Umsetzung ab Sommer 2025 geplant.
- Energieverbrauch liegt das Dreifache über dem Zielwert, Erreichung des Zielwertes für Neubauten im historischen Bestand fraglich.

Belegung von Wohnungen

- Zielwert 30 m² in weniger als 30 Prozent der Wohnungen eingehalten.
- Langfristige Umsetzung im Rahmen Vermietungsreglement möglich.
- Zielwert 70 m² in rund 35 Prozent der Pfarrwohnungen erreicht.
- Zielerreichung bedingt grösseres Angebot an kleineren Pfarrwohnungen.



Mit unseren Immobilien haushalten wir verantwortungsbewusst.

Leitbild	Eckwerte	Ist 2020	Ziel 2035	IST 2022	IST 2023
Die kirchlich genutzten Häuser müssen ihre Kosten nicht decken. Dagegen tragen die nicht kirchlich genutzten Häuser mit angemessenem Ertrag zum kirchlichen Leben bei.	Verbesserung des Ergebnisses Liegenschaften in Finanz- und Verwaltungsvermögen durch Ertragssteigerungen	ca. 8% Steuerfrankenanteil -5.6 Mio. CHF / Jahr	0% Steuerfrankenanteil 0 Mio. CHF / Jahr	ca. 9% Steuerfrankenanteil - 6.8 Mio. CHF / Jahr	Ca. 9% Steuerfrankenanteil - 6.9 Mio. CHF / Jahr
Wird ein Gebäude nicht mehrheitlich für die Kirchgemeinde belegt, kann eine Zwischen- oder Neunutzung erfolgen, wobei öffentliche Nutzungen Vorrang haben.	Verbesserung des Ergebnisses Liegenschaften durch Mehrfachnutzung und Umwidmung wenig genutzter Liegenschaften	keine Gebäude	6 Kirchen (15%) 6 Kirchgemeindehäuser (18%)	0 Kirchen (15%) 0 Kirchgemeindehäuser (18%)	3 Kirchen (15%) 1 Kirchgemeindehäuser (18%)

Grundlagen und Datenquellen

Ergebnis Liegenschaften

- Eckwert ermittelt ausgehend von Vollkosten Immobilien berechnet aus Immobilienrechnung zuzüglich Kosten Bereich Immobilien, Zuschlag für Gemeinkosten GS und Anteil Hauswartleistungen.
- Fiskalertrag gemäss Finanzrechnung (2022: 67.8 Mio.; 2023: 76.4 Mio.).

Nutzung / Umnutzung

- Stichtag ist jeweils der Abschluss eines verbindlichen (Miet-) Vertrags.
- Berücksichtige Liegenschaften: KI Wipkingen, KI Suteracher, KI Bullinger und KGH Andreas.

Beurteilung und geplante Massnahmen

Ergebnis Liegenschaften

- Aufwand für Aufbau und Entwicklung Immobilienmanagement enthalten, stabile bis sinkende Kosten erwartet.
- Projekt langfristige Standortplanungen der Kirchenkreise und Immobilienstrategie sind Voraussetzung für konkrete Planung.
- Zielerreichung bei Kombination von Verdichtung, Drittvermietungen/Umwidmungen und Entwicklung von Neubauten erreichbar.

Nutzung / Umnutzung

- Vermehrte Standortkonzentrationen und Neunutzungen infolge der langfristigen Standortplanungen wahrscheinlich.

Umsetzung der Eckwerte als Aufgabe der Kirchgemeinde

Das Leitbild und die Eckwerte Immobilien wurden im Oktober 2022 vom Kirchgemeindepapament erlassen. Verantwortlich für die Umsetzung von Leitbild und Eckwerten ist die Kirchenpflege. Sie leitet die Umsetzung in Aufgaben und Projekten im Austausch mit den Kirchenkreisen. Alle Mitarbeitenden sind aufgefordert, sich für die Erreichung der Eckwerte einzusetzen.

Eckwerte als langfristige Ziele

Die Eckwerte formulieren langfristig anzustrebende Zielsetzungen. Über den Fortschritt erfolgt eine jährliche Berichterstattung.

Die Eckwerte formulieren übergeordnete Ziele für die ganze Kirchgemeinde. In der Regel handelt es sich somit um Durchschnittswerte, die je nach Kirchenkreis oder Liegenschaft stark unter- oder überschritten werden können.

Berichterstattung 2023

Die Eckwerte wurden durch das Kirchgemeindepapament im Oktober 2022 genehmigt. Die regelmässige Berichterstattung wird mit dem Jahresbericht 2023 aufgenommen.

Die Eckwerte des Jahres 2022 wurden sofern nicht anders vermerkt einheitlich berechnet und sind somit vergleichbar. Einzelne Berechnungen können noch provisorischen Charakter haben und in den Folgejahren noch verbessert werden.