

LANDESSYNODE DER EVANGELISCHEN LANDESKIRCHE IN BADEN

Sitzung am 19.04.2024

Bericht des Finanzausschusses

Berichterstatter: Synodaler Dr.Rees

Verzeichnis der Eingänge: 08/04

Betreff: Implementierung einer landeskirchlichen Immobilienplattform

Sehr geehrter Herr Präsident, liebe Schwestern und Brüder,
wieder steht die landeskirchliche Immobilienplattform auf der Tagesordnung. Und um es gleich vorwegzunehmen: Das ist kein Zeichen zögerlichen Vorgehens, sondern ein Zeichen sehr gründlichen und sorgfältigen Vorgehens angesichts vielfältiger und starker Änderungen am Immobilienmarkt.

Den Anstoß für Überlegungen zu einer Immobilienplattform haben letztlich Wünsche dieser Synode schon im Jahr 2021 gegeben. Früh zeichnete sich ab, dass die Landeskirche in der Zukunft nicht alle ihre Immobilien selbst nutzen können. Aber wertvolle Immobilien entäußern und damit die Chance auf Rendite aus diesen Immobilien vergeben?

In dieser Situation entstand der Wunsch nach einer Lösung unter dem Motto „Kirchenland in Kirchenhand“. In Folge hat diese Synode den Evangelischen Oberkirchenrat gebeten, hier Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Im Frühjahr 2022 gab diese Synode schließlich den Auftrag: „Es sollte der Aufbau der Immobilienplattform

unter kaufmännischer Rechnungslegung in einer noch zu definierenden Rechtsform vorbereitet werden.“ Die weiteren Details des Auftrages können der Vorlage entnommen werden und wurden zum Teil auch in den einzelnen Ausschüssen angesprochen.

Der Wunsch der Synode war, dass ein Stufenplan für eine konkrete Umsetzung einer Immobilienplattform bis zur Herbsttagung 2022 vorgelegt werden möge.

Wie Ihnen allen bekannt ist, haben sich die Rahmenbedingungen im Bau- und Immobilienbereich in den letzten beiden Jahren ganz grundsätzlich verändert. Die ursprünglichen Annahmen für Rahmenbedingungen der Immobilienplattform wie z.B. Ertragserwartungen, Fremdkapitalverzinsung oder Baukosten trafen – wie schon erwähnt - nicht mehr zu.

Daher wurde die bisherige Strategie überprüft und einer Risikobewertung unterzogen. Schließlich wird für die Plattform eine Gesellschaftseinlage seitens der Landeskirche von Nöten sein – landeskirchliches Kapital. Wie weit kann die Landeskirche hier gehen?

Von den Beratern wird eine Immobilienquote von 15 Prozent des Vermögens der Landeskirche für möglich erachtet. Damit könnte die Immobilienplattform mit ca. 80 Millionen Euro ausgestattet werden.

Ziel der Immobilienplattform ist es natürlich, einen Ertrag zu erwirtschaften. Hierfür ist die Etablierung institutioneller Investmentprozesse nötig. Auf Deutsch: Es soll professionell gewirtschaftet werden. Wichtige Aspekte sind hier:

- Eindeutige Zielvorgaben (Renditevorgaben),
- Klare Verantwortlichkeiten in der Struktur,
- Fachlich kompetente Partner,
- Wettbewerbsorientiertes Handeln,
- Transparente Berichterstattung,
- Risikocontrolling.

Ein gewisser Wehmutstropfen ist die Erkenntnis, dass der Einstiegszeitpunkt in eine Immobilienplattform aus Eigenkapitalsicht aktuell teuer ist.

Eine gute Chance aber wird in einer Verzahnung mit dem Wohnbauprogramm der Stiftung Schönau gesehen.

Struktur und Rechtsform der Immobilienplattform wurde in den Ausschüssen beraten. Daher hier nur in aller Kürze:

Die Plattform ist in drei Ebenen strukturiert: Auftraggeber – Portfoliomanager - Operatives Management.

Aus einer Vielzahl von geprüften Rechtsformen ging die bestandshaltende Kommanditgesellschaft als GmbH & Co. KG als klarer Favorit hervor. Dies gerade auch vor dem Hintergrund einer langfristigen Bindung von Investoren und Anteilseignern.

Und Sorgen wegen eines „abgehobenen“ Wirtschaftens sind in dieser Rechtsform auch ziemlich unbegründet. Zitat aus dem Gutachten der Kanzlei GSK:

„Die beabsichtigte Steuerung durch die Kirchenorganisation lässt sich bedarfsgerecht ausgestalten. Zudem dürfte die Gesellschafterstellung und damit direkte Beteiligung am Gesellschaftsvermögen (Immobilien) zu einer größeren Akzeptanz auf Ebene der Kirchengemeinden führen, da sie echte Anteilseigner wären.“

So wird es in einer solchen Gesellschaftsform also für Kirchengemeinden zum Beispiel möglich sein, Kommanditistin zu werden und Grundstücke als Einlage einzubringen.

Ja gewiss – in der aktuellen wirtschaftlichen Situation ist der Start einer landeskirchlichen Immobilienplattform nicht ganz einfach. Daher wird ein schrittweiser Start angestrebt. Zunächst soll die Plattform mit zwei besonders wertigen Immobilien starten, deren Potentiale prüfen und, wenn die Rahmenbedingungen stimmen, diese entwickeln. So gewinnt man schnell Erfahrungen für die eigenen Prozesse und Abläufe.

Das Ziel aber dieser Immobilienplattform ist die Mühen allemal wert:

Ziel und Zweck der Immobilienplattform ist es, kirchliches Vermögen im innerkirchlichen Kreislauf zu halten, die Werte zu steigern und dauerhafte Erträge für die kirchliche Arbeit zu erwirtschaften.

Alle vier Ausschüsse haben die Vorlage intensiv beraten und diskutiert.

Die Rückmeldungen und Voten der Ausschüsse sind wie folgt:

Der Finanzausschuss stimmt allen Punkten der Beschlussvorlage einstimmig bei einzelnen Enthaltungen zu.

Der Hauptausschuss stimmt allen Punkten der Beschlussvorlage mehrheitlich zu.

Dem Hauptausschuss ist es darüber hinaus wichtig, dass zwei Aspekte noch einmal ganz klar herausgestellt werden:

1. Die Immobilienplattform ist KEINE Bad Bank für „rote Immobilien“.
2. Eine große Zielklarheit ist bei der Plattform wichtig. Das heißt es ist die Aufgabe der Plattform, Rendite zu erwirtschaften. Es sind dann die Gesellschafter, die diese Rendite für ihre guten Zwecke einsetzen.

Der Bildungs- und Diakonieausschuss stimmt der Beschlussvorlage in allen Punkten mehrheitlich zu.

Der Rechtsausschuss stimmt den fünf Punkten der Beschlussvorlage zu.

Die Beschlussvorlage liegt Ihnen vor – ich verlese sie nicht noch mal.

Auf Anregung des Rechtsausschusses schlägt der federführende Finanzausschuss einen Begleitbeschluss zur Beschlussvorlage vor. Diesen verlese ich nun:

Die Landessynode fasst folgenden Begleitbeschluss:

Die Landessynode bittet den Evangelischen Oberkirchenrat zu prüfen, inwieweit Unterstützungsleistungen für Grundstücke, die nicht in die Immobilienplattform eingeführt werden können, erbracht werden können.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!