

Finanzfragen im Rahmen von Fusionen

Transformation und Reduktion im Bereich Finanzen und Bauen





Finanzen im Transformationsprozess

1. Gebäude und Finanzen müssen unter dem Aspekt der **Generationengerechtigkeit** betrachtet werden. **Gebäude binden** einen Großteil unserer **finanziellen Mittel**.
Wir werden Gebäude (insbesondere rote und gelbe Gemeinde- und Pfarrhäuser, aber auch Kirchen) verkaufen müssen.
Der **Finanzeinsatz in Gebäude** muss **gut überlegt und zukunftsweisend** sein!
2. Gebäude im **Kooperationsraum** sind von **zentraler** Bedeutung.
Neue Formen der Gebäudefinanzierung sind erforderlich, der **Solidargedanke** der Finanzierung wird zukunftsweisend sein!
3. Vermögensfragen bei **Fusionen** sind strategisch-kritische Fragen.
Bitte frühzeitig den EOK einbeziehen, damit wir lösungsorientiert vorgehen und Wege jetzt aufzeigen.

Bauen im Transformationsprozess



1. Wir müssen unsere **Kraft und Ressourcen** auf die **grünen** Gebäude konzentrieren, die wir als strategisch **zukunftsfähig** definiert haben.
2. Wir müssen **Abstand nehmen** von üppigen Raumbedarfen und den hohen Baustandards, die wir in den vergangenen Jahren umsetzen konnten.
3. Wir müssen im Geiste eines **Gesamtteams** mit unterschiedlichen Aufgaben, Schwerpunkten und Verantwortungen miteinander arbeiten.

Baumaßnahmen an Gebäuden

Grundsätzlich

FAG – Mittel (Finanzausgleich= zugewiesene Kirchensteuermittel) für Gebäude werden weiterhin gewährt.

Diese sind in § 4 FAG pauschal enthalten. Im Februar 2024 wurden diese Werte den Kirchengemeinden gebäudebezogen mitgeteilt.

Diese Mittel bleiben auch erhalten, wenn ein Gebäude verkauft wird.
(Ausnahme: Pfarrhäuser ab 2028 Verkauf führt zu Abzug FAG –Mittel)

Diese Mittel können für eigene Gebäude oder Anmietungen verwendet werden.

Herausforderungen in den nächsten Jahren

Die FAG-Mittel werden nicht oder minimal gesteigert, Personal- und Bewirtschaftungskosten werden höher steigen, daher werden die Haushalte der Kirchengemeinden stärker belastet.

→ **Folge:** Einnahmen steigern oder Ausgaben kürzen

Eine Haushaltsanalyse ist erforderlich, um Entscheidungen treffen zu können.

Herausforderungen in den nächsten Jahren

Baumaßnahmen an **roten** und **gelben** Gebäuden müssen zu 100 % von der Kirchengemeinde finanziert werden, da es für diese Gebäude keine Baubeihilfe gibt.

Darlehen müssen defacto aus FAG-Mitteln und Spenden bedient werden. Wenn dies nicht möglich ist, hat die Kirchengemeinde ein strukturelles Problem.

Für **gelbe** und **rote** Gebäude fällt eine höhere SERL (Substanzerhaltungsrücklage) an, weil jetzt keine Baubeihilfe mehr in Abzug gebracht werden kann (SERL-RVO). Dies war bislang möglich. Ausnahme sind gelbe und rote Kirchen! Hier kann der KGR einen Abschlag bschließen.

Seit 2024 haben Gremien die Möglichkeit, sich mit diesem Sachverhalt auseinanderzusetzen und neue Partner oder alternative Finanzierungsmöglichkeiten in den Blick zu nehmen.

Gebäudeperspektiven

Ausgangspunkt:

- Kirchliche Gebäude haben keinen Selbstzweck. Sie tragen mit dazu bei, dass wir als Kirche unserem Auftrag gerecht werden.
- Kritische Prüffrage: Was nehmen wir gegenwärtig wahr? Wie ist die Nutzung? Braucht es dieses Gebäude oder kann die Nutzung auch wo anders stattfinden?
- Gebäude vor Ort wahrnehmen: Wer hat vergleichbare Gebäude?
Wer könnte Partner sein?
- Müssen wir Eigentümer sein oder sind Anmietlösungen auch denkbar?
Wo liegen Chancen und Risiken?
- Perspektivisch ist es wichtig, die Gebäude im Sozialraum und im Kooperationsraum im Blick zu haben, nur so entstehen zukunftsfähige Lösungen! Die gesetzlichen Regelungen für eine gemeinsame Verpflichtung in Gebäudefragen ist noch nicht gegeben, solange die künftige Rechtsform im Kooperationsraum nicht definiert ist. Sie sind aus unserer Sicht allerdings alternativlos!

Wie begegnen wir den Herausforderungen?

Wenn wir **beraten**, **planen** die Maßnahmen **umsetzen** sind 3 Fragen essenziell:

Ist das, was wir vor haben **notwendig**?

Ist das, was wir vor haben **zweckmäßig**?

Ist das, was wir vor haben **wirtschaftlich**?

Ziel:

Darlegung der Antworten auf die Fragen im Rahmen eines **Nutzungskonzeptes**.

(...eigene inhaltliche Nutzung, Fremdvermietungen, ...)

Was bedeutet das für...

...die Gebäude und zukünftige Investitionsmaßnahmen?

→ Folgende Grundsätze gelten, je nach Gebäudeampelfarbe

Basis Fälle je Gebäudeklassifizierung

Gebäudeart grün	Fokus	Voraussetzung	Genehmigung	Finanzierung
	Sanierungsgesamtplan, Klimaneutralität 2040 Energieeffizienz KNUT, PV, Einfacher Standard, Zweckmäßigkeit, Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit	Nutzungskonzept (Regelgottesdienst oder Sommer-, Profilkirche, Kirchenmusik) Finanzierungskonzept (Kosten, Finanzierung incl. Folgekosten auf die Lebenszeit gerechnet)	Ab 20.000 € Ab 1.€ bei Heizsystem- wechsel und Erscheinungsbild Entnahme SERL & § 19a KVHG gilt als genehmigt	55 % Baubeihilfe 45 % Eigenanteil* Für energetische Maßnahmen auch Baudarlehen * oder Eigenmittellersatz- darlehen
	Sanierungsgesamtplan, Klimaneutralität 2040 Energieeffizienz Baubedarf, Zweckmäßigkeit, Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit Einfacher Standard	Nutzungskonzept Finanzierungskonzept (Kosten, Finanzierung incl. Folgekosten auf die Lebenszeit gerechnet)	Ab 20.000 € Ab 1.€ bei Heizsystem- wechsel Entnahme SERL & § 19a KVHG gilt als genehmigt	

Basis Fälle je Gebäudeklassifizierung

Gebäudeart gelb	Fokus	Voraussetzung	Genehmigung	Finanzierung
	Instandsetzung Klimaneutralität 2040 Energieeffizienz Einfacher Standard KNUT Zweckmäßigkeit, Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit	Nutzungskonzept (Regelgottesdienst oder Sommerkirche, Profil-, Kirchenmusik) Finanzierungskonzept incl. grüne Gebäude	Ab 20.000 € Ab 1. € bei Heizsystemwechsel SERL & § 19a KVHG gilt als genehmigt für Verkehrssicherung ansonsten Einzelgenehmigung erforderlich	Bis zu 55 % Baudarlehen Mdst. 45% Eigenanteil* KNUT über CO2- Minderungsprogramm * oder Eigenmittellersatz- darlehen
	Instandsetzung, Klimaneutralität 2040, Energieeffizienz Baubedarf, Zweckmäßigkeit, Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit	Nutzungskonzept Finanzierungskonzept incl. grüne Gebäude		

Basis Fälle je Gebäudeklassifizierung

Gebäudeart rot	Fokus	Voraussetzung	Genehmigung	Finanzierung
	Verkehrssicherung außen Klimaneutralität 2040 Energieeffizienz Ggf. letzte Maßnahme vor Übergabe (Ausnahme!)	Finanzierungskonzept incl. gelbe & grüne Gebäude Ggfs. Nutzungskonzept	Ab 20.000 € Entnahme SERL & § 19a KVHG gilt für Verkehrssicherung als genehmigt	Eigenmittel KNUT über CO2- Minderungsprogramm
	Baubedarf, Zweckmäßigkeit, Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit Ggfs. Stilllegung	Nutzungskonzept Finanzierungskonzept incl. gelbe & grüne Gebäude		

Was kann mit gelben oder roten Gebäuden passieren

Gelbes Gebäude:

Frage nach dem Zustand des Gebäudes?

Frage nach der inhaltlichen Nutzung jetzt (auch Belegungszahlen in den Blick nehmen)

Ist der Zustand gut, werden weitere Partner vor Ort oder im Kooperationsraum benötigt:

- Kommune
- r.k. Gemeinde, Nachbargemeinden
- Vereine
- Es braucht verbindliche Zusagen, um das Gebäude weiter in den laufenden Kosten und bezogen auf die Rücklagenbildung und evtl. Baumaßnahmen zu erhalten
- Verkauf des Gebäudes und weitere Nutzung vertraglich sichern lassen: Der Verkauf eines Gebäudes muss durch den EOK genehmigt werden

Gelbe Gebäude

Schlechter Gebäudezustand:

- Inhaltliche Nutzung jetzt und künftig: wie kann diese erfolgen
- Ggfs. Gebäude abwohnen
- Beschluss fassen, dass keine Substanzerhaltungsrücklage mehr gebildet wird
- Chancen auf liegenschaftliche Weiterentwicklung prüfen und ggfs. sich so eine Raumnutzung sichern
- Verkauf an Dritte, ggfs. mit der Option einer vertraglichen Sicherung der weiteren Nutzung
- Gebäudeverkauf ist ein Genehmigungsfall

Rote Gebäude

Kirchen:

- Wie soll das Gebäude weiter genutzt werden und was benötigen wir dafür an Infrastruktur?
- Maßnahmen zur Verkehrssicherung sind weiter möglich
- Förderverein oder sonstige Unterstützung sichern, um ggfs. weitere Maßnahmen zum Erhalt finanzieren können
- Kirchenverkauf ist möglich, braucht aber im Vorfeld einen sehr intensiven Kommunikationsprozess

Rote Gemeindehäuser /rote Pfarrhäuser

- Es gelten hier gleiche Vorraussetzungen wie für gelbe Gemeindehäuser
- Wichtig: Verkaufserlöse von Gebäuden verbleiben bei der Kirchengemeinde, evtl. Schulden/Darlehen sind zu tilgen.
- Pfarrhäuser, die bis Ende 2025 rot klassifiziert sind, verlieren ihre Widmung als Pfarrhäuser und werden zu Wohnimmobilien
- Über die weitere Verwendung von Pfarrhäusern gilt es sich Gedanken zu machen:
- Vermietung: das vermietete Objekt muss sich selbst tragen, es dürfen keine Kirchensteuermittel verwendet, auch die bereits gebildete SERL sollte zum Erhalt der anderen Pfarrhäuser verwendet werden
- Kritische Prüffrage: Will der KGR die Rolle des Vermieters übernehmen und rechnet sich die Vermietung
- Ansonsten Verkauf des Pfarrhauses

Verkauf von Gebäuden

- Kirchengemeinden werden Gebäude/Grundstücke verkaufen oder in Erbpacht abgeben müssen, um Eigenmittel für Investitionen in grüne Gebäude zu generieren
- Ein Verkaufsleitfaden des EOK ist bei den VSA/EKVen vorhanden
- Teilweise empfiehlt es sich, einen Makler zu beauftragen
- Gebäudeverkäufe und Erbpachten sind ein Genehmigungsfall
- Die Verkaufserlöse verbleiben bei der Kirchengemeinde:
 - evtl. Darlehen oder Schulden sind zu tilgen
 - Erlöse werden nach § 19a KVHG in einer Verwertungsrücklage geparkt
 - Die Entnahme ist genehmigungspflichtig, Investitionen in grüne Gebäude sind genehmigt

PV-Anlagen auf grünen/gelben und roten Gebäuden

- PV-Anlagen zu fördern ist ein Ziel der Landeskirche, um Klimaziele/Klimaneutralität zu erreichen.
- Ob eine PV-Anlage auf einem Gebäude sinnvoll ist, ist vorab mit dem VSA zu prüfen, auch die Thematik der Einspeisung und der Eigennutzung.
- PV-Anlagen auf roten und gelben Gebäuden können möglich sein, ggfs. werden diese mit dem Gebäude verkauft.
- Seitens der Landeskirche empfohlen wird dringend, PV-Anlagen mit der landeskirchlichen Energie GmbH in Zusammenarbeit mit der KSE zu verwirklichen.
- PV-Anlagen werden von den Erträgen nicht dazu dienen, rote Gebäude zu finanzieren, auch die Eigennutzung von erzeugtem Strom ist oft nicht wirtschaftlich darstellbar.
- PV-Anlagen dürfen nicht durch Spenden finanziert werden, da aufgrund der wirtschaftlichen Nutzung die Gemeinnützigkeit der Spende nicht gegeben ist.
- Vollkostenrechnung führt oft dazu, dass die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist.
- Daher Empfehlung: Kontaktaufnahme mit dem VSA, um eine Einschätzung über die Sinnhaftigkeit der Anlage zu erhalten.

Rücklagen & Fusion

Rücklagen

Das Geld der Kirchengemeinde dient der Verkündigung des Evangeliums in Wort und Tat.

Rücklagen gehören zunächst einem **Rechtsträger**

(die Kirchengemeinde ist eine Körperschaft öffentlichen Rechts, Pfarrgemeinden besitzen diese Fähigkeit nicht sie ist eine Körperschaft des kirchlichen Rechts)

Jede Kirchengemeinde ist in einen größeren gesamtkirchlichen Kontext eingebunden, daher ist Vermögen auch gesamtkirchlich/solidarisch zu denken.

Geld ist einer Kirchengemeinde anvertraut, aber nicht zum Selbstzweck sondern es hat eine geistlich- theologische Dimension.

Welche Rücklagen gibt es? ([§ 13 KVHG, Link zum Gesetz](#))

Haushaltssicherungsrücklage: Hilft Schwankungen auszugleichen (weniger FAG), ungeplante Ausgabe - die Höhe der Bildung ist gesetzlich geregelt und orientiert sich am FAG.

Substanzerhaltungsrücklage zur Erhaltung des Anlagevermögens

Gebäude müssen nach einer bestimmten Zeit renoviert werden, die SERL spart über einen bestimmten Zeitraum für Gelder an, damit die Kirchengemeinde ihre Eigenmittel aufbringen kann. Die Kirchengemeinde erhält dafür in § 4 FAG eine Steuerzuweisung der Landeskirche

Tilgungsrücklage zur Absicherung (wenn Privatpersonen Darlehen geben und es zurückverlangt wird)

Welche Rücklagen gibt es?

Rücklagen aus **Verwertungserlösen**, Verkaufserlöse werden dort zunächst geparkt, Erlöse werden benötigt, um grüne Gebäude zu sanieren/renovieren - daher ist die Entnahme genehmigungspflichtig.

Zweckgebundene Rücklagen z.B. aus Erbschaften, Schenkungen mit Zweckbindung, Spenden mit Zweckbindung

Freie Rücklagen der Kirchengemeinden

Wie kommt eine Kirchengemeinde zu Geld und Rücklagen?

- Kirchensteuermittel, die zentral verteilt werden (FAG)
- Spenden
- Erbschaften
- Erträge aus Grundstücken
- Verpflichtungen anderer (z.B. Stiftung Schönau, Land Baden-Württemberg)
- Durch Leistungserbringung (z.B. Konzerteintritte, Kuchenverkauf)

Wichtig:

FAG - Mittel für Gebäude werden weiterhin gewährt, diese sind in § 4 FAG enthalten.
(Im Februar 2024 wurden diese Werte den Kirchengemeinden mitgeteilt.)

Diese Mittel bleiben auch erhalten, wenn ein Gebäude verkauft wird.
(Ausnahme: Pfarrhäuser ab 2028 Verkauf führt zu Abzug FAG -Mittel)

Fusion & FAG

Durch eine **Fusion** kommt es zu **keiner Minderung** der FAG-Mittel der Kirchengemeinden.

Dies war bis 2012 der Fall.

Die herbeigeführte Gesetzesänderung bewirkt jetzt, **dass die FAG-Mittel „erhalten bleiben“**.

Wenn allerdings weniger FAG-Mittel zu verteilen sind oder die Kirchengemeinde viele Kirchenmitglieder verliert, kommt es aus diesen Gründen zu einer Minderung der FAG -Mittel.

Was ist die Auswirkung einer Fusion?

- Es entsteht ein **neuer Rechtsträger** (Körperschaft des öffentlichen Rechts)
- Alle Rechte und Pflichten werden **zusammen gelegt**
- Alle Gebäude gehören nun dem **neuen Rechtsträger, der neuen Gemeinde**
- Alle Finanzmittel gehören dem **neuen Rechtsträger, der neuen Gemeinde**

**Die finanzielle Hoheit und Haushaltsrecht
hat das neue kirchliche Leitungsorgan der neuen Gemeinde**

Wichtig:

Vertrauen in das neue Leitungsorgan:

Es muss die finanziellen Herausforderungen bewerkstelligen

z.B. kann es vor der Fusion bereits bestehende Zweckbindungen für Vermögen geben

- ✓ Das neue Leitungsorgan muss die Zweckbindungen bewerten (z.B. gibt es Dokumente, Urkunden etc., welche die Bindung rechtfertigen? Oder gibt es einen Beschluss des früheren Leitungsorgans zur "Sicherung" des Vermögens?)
- ✓ Gesetzliche Rücklagen sind zu bilden (Pflichtaufgabe)
- ✓ zweckgebundene Rücklagen aus Spenden oder Erbe für ein bestimmtes Handlungsfeld bleiben bestehen
- ✓ Die gebildeten SERL bleiben bestehen und können auch für die Gebäude verwendet werden

Der gemeinsame Blick in die Rücklagen

Ausgangspunkt: Kirchengemeinden haben unterschiedlich hohe von Rücklagen.

Differenzierter Blick/Ursachenforschung ist notwendig.

Ein Beispiel:

In welchen Zustand sind die Gebäude der Kirchengemeinden?

Wenn eine Gemeinde wenig Rücklagen hat, kann es daran liegen, dass vielleicht in den letzten Jahren umfangreiche Gebäudesanierungen vorgenommen wurde.

→ Daraus folgt: Der Schuldenstand einer Gemeinde ist daher höher.

→ Wer baut, hat in der Regel sein Kapital zunächst "in Steine gebunden".

Unsere These: Über einen Zeitraum von 25/30 Jahren gleicht sich das meistens aus.

Der gemeinsame Blick in die Rücklagen

Wichtig ist hierbei:

Es muss geprüft werden welche Gelder für die inhaltliche Arbeit, Gebäude, Personal verwendet werden müssen. Wenn alle Gelder mit Zweckbindungen versehen sind, die keine Pflichtrücklagen sind, kann es dazu führen, dass die Kirchengemeinde handlungsunfähig ist.

Gemeinsam genutzte und benötigte Gebäude müssen auch gemeinsam finanziert werden. (z.B. Pfarrhäuser, Gemeindehaus mit gemeinsamer Konfi-Arbeit, Gruppen und Kreise, Chor..)

Der gemeinsame Blick in die Rücklagen

Weitere Beispiele

Es kann sein, dass bei einer Gemeinde viele Spenden und Erbschaften eingegangen sind.

Manche haben höhere Rücklagen, weil noch keine Sanierungen vorgenommen worden sind.

Manchen Kirchengemeinden haben sparsam gewirtschaftet.

...

Der gemeinsame Blick in die Rücklagen

Frage: Kann das Geld, das bereits für den Kinder- und Jugendförderkreis gespendet wurde, für eine vielleicht gemeinsam mit der Nachbargemeinde aufgesetzte Personalstelle verwendet werden?

Antwort: Auch hier der gemeinsame Blick: Das neue kirchliche Leitungsorgan entscheidet, in welcher Maßnahme es den Spenderwille erfüllt sieht und ob ein weiterer Spendenaufruf für die neue Gemeindekonstellation erfolgt.

Abgabe von Kirchensteuermittel/Vermögen an Dritte

KVHG: Das Vermögen einer Kirchengemeinde ist in seinem Wert zu erhalten!....

Abgabe von Rücklagen an Dritte ist daher zunächst kritisch zu sehen. Der Einfluss auf die Verwendung der Mittel wird dem gewählten kirchlichen Haushaltsorgan entzogen.

Möglichkeit:

- Vor Abgabe kann ggfs. in Absprache mit dem EOK eine kleine Sanierung vorgenommen werden, wenn das vertretbar ist und die Gelder nicht für andere grüne Gebäude benötigt werden
- Grundstücke sollten über ein Erbbaurecht an andere weitergegeben werden. Damit bleibt der Wert eines Grundstückes der Kirchengemeinde erhalten, ein Verein kann dennoch Darlehen etc. beantragen. Höhe des Erbbauzinses ist verhandelbar

Abgabe von Kirchensteuermittel/Vermögen an Dritte

Gründung eines Vereins

Das Vermögen des kirchlichen Rechtsträgers soll in seinem Wert erhalten werden (vgl. §§ 3 und 4 KVHG). Die Weitergabe von Vermögenswerten der Kirchengemeinde im Sinne einer Auslagerung der Vermögensverwaltung ist nicht vorgesehen.

Dies gilt auch für die Weitergabe zum Beispiel an einen privatrechtlichen Förderverein. Sinn eines Fördervereines wäre grundsätzlich die Beschaffung von zusätzlichen Mitteln für die Kirchengemeinde und nicht die Verwaltung des gemeindeeigenen Vermögens. Entscheidend ist, dass das für den Haushalt zuständige Organ (Kirchengemeinderat/Stadt-/Bezirkssynode) das gemeindliche Vermögen in eigener Verantwortung verwaltet.

Der Beschluss eines Haushaltsorgans über die Abgabe von Vermögen an eine Körperschaft des privaten Rechts zur Beibehaltung der alleinigen Verfügungsgewalt auch nach einer Vereinigung/Fusion, könnte von der Aufsicht als rechtswidrig beanstandet und seine Umsetzung ggf. verhindert werden, da sich die Gelder nicht mehr im Verfügungsbereich der Kirchengemeinde befinden und die Zweckbindung des kirchlichen Vermögens im Sinne von §§ 2,3 KVHG in Gefahr steht.

Ansprechpartner

Andreas Maier

Abteilungsleitung **Gemeindefinanzen**
Evangelischer Oberkirchenrat Karlsruhe
Referat 5 - Finanzen, Bau und Umwelt
gemeindefinanzen@ekiba.de

Kirsten Golz

Bereichsleitung **Vermögensaufsicht**
Evangelischer Oberkirchenrat Karlsruhe
Referat 5 - Finanzen, Bau und Umwelt
gemeindefinanzen@ekiba.de

Melanie Caillat,
Bereichsleitung Baufinanzen und
Liegenschaften
Evangelischer Oberkirchenrat Karlsruhe
Referat 5 - Finanzen, Bau und Umwelt
gemeindefinanzen@ekiba.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!