

S c h r e i b e n

des Landessynodalausschusses

betr. Bestätigung einer Verordnung mit Gesetzeskraft zur Erprobung eines Kirchlichen Immobilienmanagements im Evangelisch-lutherischen Kirchenkreis Hannover (KIM)

Hannover, 22. Mai 2024

Als Anlage übersenden wir die vom Landessynodalausschuss am 16. Mai 2024 beschlossene Verordnung mit Gesetzeskraft zur Erprobung eines Kirchlichen Immobilienmanagements im Evangelisch-lutherischen Kirchenkreis Hannover (KIM) mit Begründung.

Wir bitten, die Verordnung gemäß Artikel 71 Absatz 2 der Verfassung der Evangelisch-lutherische Landeskirche Hannovers zu bestätigen.

Der Landessynodalausschuss
Surborg

Anlage

Verordnung mit Gesetzeskraft
zur Erprobung eines Kirchlichen Immobilienmanagements
im Evangelisch-lutherischen Kirchenkreis Hannover (KIM)

Vom 16. Mai 2024

Der Landessynodalausschuss hat aufgrund des § 71 Absatz 5 der Kirchenkreisordnung und des § 90 der Haushaltsordnung-Doppik die folgende Verordnung mit Gesetzeskraft beschlossen:

§ 1

Zweck der Erprobung

¹Die Erprobung eines Kirchlichen Immobilienmanagements im Evangelisch-lutherischen Kirchenkreis Hannover (KIM) dient der Wahrnehmung von Aufgaben zur Erhaltung, Entwicklung und Verwaltung der kirchlichen Immobilien und des kirchlichen Grundvermögens im Kirchenkreis Hannover sowie in den zum Kirchenkreis gehörenden Kirchengemeinden, Kirchengemeindeverbänden und Gesamtkirchengemeinden. ²Dabei sollen insbesondere der gegenwärtige Gebäudebestand und das kirchliche Grundvermögen im Lichte der Gesamtentwicklung des Kirchenkreises Hannover betrachtet und gestaltet werden.

§ 2

Grundlegende Bestimmungen

(1) ¹Zur Erfüllung des Erprobungszwecks errichtet der Kirchenkreis Hannover das Kirchliche Immobilienmanagement im Evangelisch-lutherischen Kirchenkreis Hannover (KIM) als Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit (Eigenbetrieb). ²Die Errichtung nach Satz 1 gilt mit Inkrafttreten dieser Verordnung mit Gesetzeskraft als genehmigt.

(2) ¹Die grundlegende Verfassung von KIM wird durch eine Satzung geregelt, die nach den allgemeinen Bestimmungen der Kirchenkreisordnung von der Kirchenkreissynode des Kirchenkreises Hannover beschlossen und vom Landeskirchenamt genehmigt wird. ²Das gilt auch für Änderungen der Satzung.

(3) Soweit das in der Landeskirche geltende Recht einschließlich dieser Verordnung mit Gesetzeskraft und die Satzung nach Absatz 2 dem nicht entgegenstehen, kann KIM das für kommunale Eigenbetriebe geltende Recht des Landes Niedersachsen entsprechend anwenden.

§ 3

Abweichungen vom Haushaltsrecht und vom Digitalgesetz

(1) ¹Die Rechnungslegung von KIM erfolgt durch eine eigene Bilanz, eine eigene Gewinn- und Verlustrechnung sowie eine eigene Kostenstellen- und Kostenträgerrechnung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchhaltung (GoB) in Verbindung mit den Buchhaltungsvorschriften des Handelsgesetzbuches. ²§ 61 der Kirchenkreisordnung und die Bestimmungen der Haushaltsordnung-Doppik finden keine Anwendung.

(2) ¹Im Haushalt des Kirchenkreises sind nur die Zuführungen an KIM oder die Ablieferungen von KIM zu veranschlagen. ²Der Kirchenkreis sollte eine konsolidierte Bilanz einschließlich der Bilanz von KIM erstellen. ³Hilfsweise ist das Eigenkapital von KIM zu bilanzieren.

(3) ¹Die Geschäftsvorfälle und Buchungen von KIM werden nicht Teil der Kassengemeinschaft des Kirchenkreises. ²Der Kirchenkreis unterhält für KIM ein separates eigenes Konto.

(4) ¹Abweichend von den Bestimmungen der Kirchenkreisordnung kann sich KIM für die überörtliche Haushalts-, Kassen- und Rechnungsprüfung einer Wirtschaftsprüferin oder eines Wirtschaftsprüfers bedienen. ²Das Nähere ist in der Satzung zu regeln. ³Artikel 85 Absatz 2 der Kirchenverfassung bleibt unberührt.

(5) ¹§ 62 der Kirchenkreisordnung findet keine Anwendung. ²Im Rahmen der Prüfung der Bilanz des Kirchenkreises kann das Rechnungsprüfungsamt der Landeskirche Einsicht in die Unterlagen von KIM nehmen.

(6) Abweichend von § 4 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe des Digitalgesetzes kann KIM für sein Haushalts- und Rechnungswesen andere als die von der Landeskirche vorgegebenen Programme nutzen.

§ 4

Ausnahmen von Genehmigungsvorbehalten

(1) ¹Abweichend von den Bestimmungen der Kirchenkreisordnung und der Wertgrenzenverordnung genehmigt das Landeskirchenamt an Stelle einer Einzelgenehmigung von Darlehen einen Kreditrahmen von zunächst 15 Millionen Euro. ²Das Landeskirchenamt kann diesen Kreditrahmen erweitern.

(2) ¹Abweichend von den Bestimmungen der Kirchengemeindeordnung und der Kirchenkreisordnung gelten Erbbaurechtsverträge, die im Zusammenhang mit einer Wahrnehmung der Aufgaben von KIM abgeschlossen werden, als genehmigt, wenn sie nach dem landeskirchlichen Vertragsmuster abgeschlossen und ihnen folgende Zinssätze vom Bodenrichtwert zugrunde gelegt werden:

- a) 4 % bei der Dotation Pfarre,
- b) 1,5 % bei der Dotation Kirche und Küsterei im Binnenverhältnis von Kirchenkreis und Kirchengemeinde,
- c) 4 % bei der Dotation Kirche und Küsterei im Außenverhältnis mit Dritten.

²Abweichungen vom Vertragsmuster und von den Zinssätzen sind in Abstimmung mit dem Landeskirchenamt zulässig.

(3) Abweichend von den Bestimmungen der Kirchenkreisordnung gelten Beschlüsse des Kirchenkreisvorstandes, die die Beteiligung von KIM an anderen Gesellschaften vorsehen, als genehmigt, wenn innerhalb von sechs Wochen nach Eingang der für eine Prüfung erforderlichen Unterlagen seitens des Landeskirchenamtes kein Bescheid ergangen ist.

§ 5**Evaluation**

(1) Der Kirchenkreisvorstand hat dem Landeskirchenamt jährlich, erstmals zum 31. Dezember 2025, über seine Erfahrungen mit dieser Erprobung zu berichten.

(2) Erfolgskriterien der Erprobung sind insbesondere

1. eine erfolgreiche Entwicklung des Gebäudebestands im Kirchenkreis,
2. die Erfüllung des Zwecks der Erprobung nach § 1,
3. die Akzeptanz und der Umfang einer Inanspruchnahme von KIM durch die Kirchengemeinden im Bereich des Kirchenkreises und durch Dritte,
4. die wirtschaftliche Eigenständigkeit und der wirtschaftliche Erfolg von KIM und
5. die Einhaltung des gewährten Kreditrahmens nach § 4 Absatz 1.

(3) Die Möglichkeit, KIM in eine rechtlich selbstständige privatrechtliche Rechtsform zu überführen, bleibt unberührt.

§ 6**Meinungsverschiedenheiten**

Die Landeskirche und der Kirchenkreis Hannover werden etwaige in Zukunft untereinander entstehende Meinungsverschiedenheiten über die Auslegung einer Bestimmung dieser Verordnung mit Gesetzeskraft auf freundschaftliche Weise beseitigen.

§ 7**Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

(1) Diese Verordnung mit Gesetzeskraft tritt am 1. Juli 2024 in Kraft.

(2) Sie tritt mit Ablauf des 30. Juni 2029 außer Kraft.

(3) Der Kirchenkreis Hannover kann eine Verlängerung beantragen.

Hannover, den 16. Mai 2024

Der Landesbischof
der Evangelisch-lutherischen Landeskirche Hannovers
Meister

Begründung:

Der vorliegende Entwurf einer Erprobungsregelung für ein Kirchliches Immobilienmanagement (KIM) im Kirchenkreis Hannover verfolgt das Ziel, die Kirchengemeinden des Kirchenkreises bei der Weiter- und Wertentwicklung ihrer Immobilien und Grundstücke unterstützen und Alternativen zu einem schnellen Verkauf aufzeigen.

Ausgangslage

Im Kirchenkreis Hannover sind 57 Kirchengemeinden zusammengeschlossen – mit dazugehörigen zahlreichen Sakralbauten (Kirchen), Gemeindehäusern, Pfarrhäusern und Pfarrdienstwohnungen sowie anderen Wohnungen im Eigentum des Kirchenkreises und der Kirchengemeinden. Der Stadtkirchenvorstand beschäftigt sich bezüglich der Gebäude mit der Frage, wie er angesichts rückläufiger Kirchengliederzahlen und Finanzen die Anzahl der Sakralgebäude, Pfarrhäuser oder Pfarrdienstwohnungen und Gemeindehäuser schrittweise zurückführen kann. In Verbindung mit erhöhten Unterhaltungskosten, begrenzten Finanzzuweisungen der Landeskirche und der angestrebten Klimaneutralität kann die Finanzierbarkeit des vorhandenen Immobilienbestandes im Kirchenkreis schon jetzt und erst recht in den kommenden Jahren nicht mehr aufrechterhalten werden.

Ziele

Die Erprobung eines kirchlichen Immobilienmanagements (kurz "KIM" genannt) dient dem Ziel, auf der Ebene des Kirchenkreises einen kompetenten Partner für die konzeptionelle und investive Liegenschaftsentwicklung zu etablieren, der den Kirchengemeinden Angebote für den Umgang mit nicht mehr oder nicht mehr in vollem Umfang benötigten Gebäuden machen kann. Hierbei wird vor allen Dingen an Gemeindehäuser, Pfarrhäuser oder Pfarrdienstwohnungen und Sakralgebäude gedacht, die sich häufig in hervorragender Lage befinden. KIM soll neue Nutzungskonzepte (z.B. Wohnraum, soziale Einrichtungen und anderes) entwickeln und entweder selbst oder mit Partnern umsetzen. Den Kirchengemeinden wiederum könnten bei Bedarf neu entstehende Räumlichkeiten für ihre sozialraumorientierte Arbeit zur Verfügung gestellt werden. KIM soll stellvertretend für den Kirchenkreis zur Erfüllung des kirchlichen Auftrages handeln. Zweck ist die Entwicklung kirchlicher Immobilien und des kirchlichen Grundvermögens zum Nutzen für den Kirchenkreis und die Kirchengemeinden.

Grundzüge der Struktur

Die Strukturen von KIM wurden vom Kirchenkreis Hannover in Anlehnung an bewährte Konzepte in anderen Landeskirchen, wie z.B. bauwerk KIRCHLICHE IMMOBILIEN entwickelt, das im Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg West/Südholstein ebenfalls als unselbständige Einrichtung seit Mitte der 2000-er Jahren erfolgreich tätig ist. bauwerk KIRCHLICHE IMMOBILIEN war bei den vorbereitenden Gesprächen des Kirchenkreises und der Entwicklung eines ersten Satzungsentwurfs ebenso beteiligt wie eine Steuerkanzlei. Auf dieser Grundlage ist in den Gesprächen zwischen Vertretern des Kirchenkreises und den beteiligten Abteilungen des Landeskirchenamtes die vorliegende Erprobungsverordnung entstanden. Die Rechtsform des aus dem Kommunalrecht bekannten Eigenbetriebes diente dabei als Grundlage. Dementsprechend sieht § 2 der Erprobungsregelung eine Orientierung an dem Modell des Eigenbetriebes vor.

Durch die Errichtung von KIM soll eine Organisationseinheit entstehen, die innerhalb des von der Kirchenkreissynode vorgegebenen Rahmens zielorientiert entscheiden und handeln kann. Dazu gehören insbesondere folgende Voraussetzungen:

- KIM verfügt über eine eigene Leitung und einen eigenen Aufsichtsrat,
- Pauschale (landeskirchliche) Vorweggenehmigungen ersetzen Einfallgenehmigungen (§ 4),
- Anwendung allgemein gebräuchlicher handelsrechtlicher Regelungen an Stelle des kirchlichen Haushaltsrechts (§ 3 Absätze 1 und 3),
- KIM hat einen gesonderten Bilanzkreislauf und gesonderte Wirtschaftspläne (§ 3 Absatz 2),
- KIM bedient sich für die Haushalts-, Kassen- und Rechnungsprüfung anstelle des Rechnungsprüfungsamtes der Landeskirche einer Wirtschaftsprüferin oder eines Wirtschaftsprüfers (§ 3 Absätze 4 und 5)
- KIM kann sich an Gesellschaften beteiligen, um Projekte ggf. auch mit Partnern zu realisieren (§ 4 Absatz 3).
- Die Möglichkeit, KIM zu einem späteren Zeitpunkt in eine rechtlich selbständige privatrechtliche Rechtsform zu überführen, bleibt unberührt (§ 5 Absatz 3).

Absicherung von KIM

Für die finanzielle Absicherung der Anlaufphase von "KIM" hat der Kirchenkreis Hannover in seiner mittelfristigen Finanzplanung 1 Mio. Euro aus Strukturanpassungsmitteln der Landeskirche für den Kirchenkreis vorgesehen. Weitere 210 000 Euro werden als internes Darlehn des Kirchenkreises an "KIM" zur Verfügung gestellt, das nach erfolgreicher Etablierung von "KIM" getilgt wird.