

1. Lesung Haushalt und Haushaltsgesetz

Erläuterungen des Finanzausschussvorsitzenden Joachim Pietzcker zum Investitionsprojekt „Evangelischer Campus Nürnberg“

1. Mit dem Gebäude ECN sollen Erträge erwirtschaftet werden.

Um unsere Verbindlichkeiten - insbesondere aus den Pensionen - zu decken, haben wir ein Vermögen in der Bilanz stehen. Dieses Vermögen muss Erträge erwirtschaften, ansonsten wäre es nämlich zu gering, um die Pensionsverpflichtungen zu decken. Solche Erträge kann man mit einem Vermögen in unterschiedlicher Art und Weise erwirtschaften, beispielsweise mit Kapitalanlagen, Aktien, Wertpapieren und ähnlichem - oder auch mit Immobilien. Heute aufgrund der anhaltenden, niedrigen Zinsen, vertrauen alle größeren Kapitalanleger stärker auf Immobilien als in der Vergangenheit. Und das ist der Grund, warum ursprünglich einmal vor zwei Jahren die Immobilie in der Bayreuther Straße 1 als Ertragsimmobilie geplant angeschafft wurde.

2. Vermeidung von Ausgaben sind genauso gut wie die Erzielung von Einnahmen.

Wenn ich in meinem kirchlichen Haushalt Mittel einsetze, um Gebäude für die Evangelische Hochschule anzumieten, dann geht dieses Geld nach draußen. Wenn ich nun die Evangelische Hochschule in der Bayreuther Straße 1 unterbringe, dann geht das Geld, das ich als Miete sonst zahlen müsste, nicht mehr nach draußen, sondern es bleibt in der Kasse. Natürlich nach Abzug von Risiken aus Nichtbelegung, aus Instandhaltung und so weiter, das kalkulieren vernünftige Immobilienprojektentwickler ein. Wenn wir die ursprünglich als Ertragsimmobilie gedachte Bayreuther Straße 1 nun für Eigenzwecke nutzen und damit Aufwand, der sonst nach draußen fließen würde, sparen, dann sichern wir ebenfalls die Pensionen und die sonstigen Verpflichtungen, die wir in der Bilanz stehen haben.

3. Wenn wir die Bayreuther Straße 1 kirchlich nutzen wollen, bedarf es einer Planung.

Es bedarf einer qualifizierten Planungsunterlage, die zur Basis einer synodalen Entscheidung darüber, ob eine Ertüchtigung dieses Gebäudes stattfinden soll, dient. Eine solche Planungsunterlage wird erstellt in den sogenannten Leistungsphasen 1 bis 4 - also bis zur Eingabeplanung für die Baugenehmigung -, und wird gemäß HOAI, das ist die Honorarordnung für Architekten, vergütet. Die fünf Millionen, die im Haushalt eingestellt sind, sind also dafür gedacht, diese Planungsunterlage für die Umgestaltung zu erstellen, um hinterher auf der Basis der Planung einen Bauantrag stellen zu können. Aber ob wir bauen, ob wir renovieren, ist natürlich mit der Auftragsvergabe einer Planung nicht determiniert. Vielleicht hat der ein oder andere einmal ein Haus gebaut und da war es wahrscheinlich genauso: Er hat eine Planung gehabt und dann noch einmal entschieden, will ich die Planung so umsetzen, ja oder nein.

4. Planungskosten kann man auf unterschiedliche Art und Weise einplanen.

Die erste Möglichkeit wäre, dass sich die Betreibergesellschaft „B1“ fünf Millionen Euro am Kapitalmarkt für einen billigen Zins oder bei der ELKB für gar keinen Zins leiht und sie in die Planung steckt. Das wäre eine Möglichkeit. Es gibt aber auch noch eine andere Möglichkeit: Aus dem ELKB-Haushalt können fünf Millionen Euro als Einlage in die Betreibergesellschaft eingelegt werden, mit der Verpflichtung für die Betreibergesellschaft, diese fünf Millionen in die Planung zu stecken und zwar nur nach Freigabe durch den Lenkungsausschuss.

5. Wie wollen wir als Synode an diesem Prozess beteiligt werden?

Bei der ersten Alternative - die Betreibergesellschaft nimmt fünf Millionen am Kapitalmarkt auf und macht eine Planung - ist die synodale Beteiligung null. So wie auch, wenn das Evangelische Siedlungswerk (ESW) plant, im Nürnberger Norden Sozialwohnungen zu bauen. Dann verfährt das ESW ebenso. Wir als Synode erfahren davon nichts, es sei denn, wir sind in den entsprechenden Begleitgremien des ESW persönlich vertreten. Diese erste Alternative war ursprünglich einmal vom Landeskirchenrat so angedacht worden und das ist auch der Weg, auf den uns der Antrag von Herrn Prof. Dr. Raschzock und Herrn Prof. Dr. Rehm verweist.

Der Landeskirchenrat, der Landessynodalausschuss und der Finanzausschuss möchten aber, dass die Landessynode zu jeder Zeit beteiligt ist - also auch schon heute. Die Landessynode soll wissen und selbst entscheiden, ob in die Planung gegangen wird oder nicht. Und genau aus diesem Grunde steht dieses Projekt im Investitionshaushalt. Würden wir den Antrag von Prof. Dr. Raschzock und Prof. Dr. Rehm annehmen, würden wir die synodale Beteiligung zum heutigen Zeitpunkt aufgeben. Die Planung würde trotzdem gemacht, sie würde aus einer anderen Kasse bezahlt. Aber aus welcher Kasse die Planung bezahlt wird, ist gleichgültig! Diejenigen, die dieses Projekt betreiben, wollen wissen und hören, dass die Synode sagt „ja, das ist eine Chance“, mindestens um Geld zu verdienen, vielleicht zu mehr. Wir als Finanzausschuss sind damit einverstanden, dass dafür fünf Millionen Euro auf den Tisch gelegt werden.

6. Ist das Geld verloren, wenn wir hinterher nicht bauen?

Da gibt es verschiedene Perspektiven. Zunächst die handelsrechtliche Perspektive. Stellen wir uns vor, die Planung wird bis zum Oktober 2020 abgeschlossen, dann ist dieser Planungsbetrag, den die ELKB in die Betreibergesellschaft eingelegt hat, zu aktivieren. Was bedeutet das? Das bedeutet, dass die fünf Millionen Euro den Wert der Immobilie bilanziell erhöhen, also von 49 Millionen auf 54 Millionen Euro.

Dann gibt es die Perspektive aus dem Vermögenssaldo der ELKB. Wenn wir heute unser Vermögen zusammenzählen, dann haben wir unsere Aktiva, die in der Bilanz stehen. In der Bilanz heute steht für die Betreibergesellschaft ein Wert von rund 49 Millionen Euro, nämlich der Kaufpreis des Gebäudes. Wenn jetzt diese fünf Millionen eingelegt werden und sie für Planungszwecke ausgegeben werden, dann steigen bilanziell die 49 Millionen auf 54 Millionen Euro.

Zudem gibt es den Effekt der sogenannten stillen Reserven. Wir haben gehört, dass das Gebäude in den zwei Jahren aufgrund des angespannten Büroimmobilienmarktes in Nürnberg heute rund 20 Prozent mehr wert ist als zum Zeitpunkt des Erwerbs, das heißt 49 plus 20 Prozent gleich 59 Millionen Euro. Dementsprechend ist unter Berücksichtigung der stillen Reserven der heutige Wert der Immobilie höher als der Einkaufspreis plus die fünf Millionen. Was bedeutet das? Das bedeutet, dass - wenn wir zu dem Ergebnis kommen, wir wollen die Immobilie doch nicht entwickeln, sondern wir wollen sie verkaufen, - der Wert heute bei 59 Millionen Euro liegt. Wir würden also unsere 5 Millionen Euro Planungsaufwand auch in cash wieder zurückbekommen.

Und der dritte Punkt: kann es nicht vielleicht sein, dass wir die stillen Reserven von zehn Millionen Euro plus die Planungskosten, die wir ja aktiviert haben, Erlösen können? Dass wir also am Markt 64 Millionen Euro dafür Erlösen können? Das hängt davon ab, inwieweit die Planung, die wir natürlich nach unseren Vorstellungen, also nach unserem Nutzungskonzept, machen, auch für einen potentiellen Erwerber von Wert ist. Auch ein potentieller Erwerber wird sich möglicherweise darüber Gedanken machen wollen, wie die Fassade aussehen soll, wie die Standardbüros eingerichtet sein sollen. Insofern wird mindestens ein Teil der Planungskosten nicht nur auf dem Papier den Wert der Immobilie erhöhen, sondern auch auf dem Markt.

Wenn ich das zusammenfasse – das waren die sechs Punkte – ist die Entscheidung für oder wider dieses Projekt das Ergebnis einer Abwägung von Chancen und Risiken. Natürlich gibt es Risiken, wie bei jedem Immobilienprojekt. Aber was wiegt mehr? Die Chancen, dass wir hier einen evangelischen Leuchtturm – im besten Fall – oder ein Renditeobjekt – im zweitbesten Fall – erstellen und dafür 5 Millionen von einer Wertsteigerung ausgegeben haben? Ist das nicht eine Chance, die einmalig ist für die Evangelisch-Lutherische Landeskirche in Bayern, dass wir neben unserem Verkündigungsauftrag auch in den Bildungsauftrag sichtbar investieren - ist es nicht eine riesige Chance für ein sehr geringes Risiko? Der Finanzausschuss ist der Ansicht, dass es eine riesige Chance ist, dass wir uns diese Chance auf gar keinen Fall entgehen lassen sollten und empfiehlt der Landessynode, den Antrag von Herrn Raschok und Herrn Rehm abzulehnen und dieses Projekt im Investitionshaushalt anzunehmen.

Joachim Pietzcker
Bamberg, 27.11.2019
Plenum: Erste Lesung Haushalt und Haushaltsgesetz_