



Reglement für den Erneuerungsfonds Liegenschaften; Genehmigung; Beschluss

Anträge:

1. Die Synode genehmigt das Reglement für den Erneuerungsfonds Liegenschaften
2. Das Reglement wird rückwirkend per 1.1.2012 in Kraft gesetzt.

Bildung eines Erneuerungsfonds für Liegenschaften

Im Eigentum der Reformierten Kirchen Bern-Jura-Solothurn befinden sich mehrere Liegenschaften in der Stadt Bern. Es handelt sich um folgende Objekte:

- 1) zwei Wohnliegenschaften am Pavillonweg, in nächster Nähe zum Bahnhof Bern. Ein Gebäude dient seit über 20 Jahren als Studentenwohnheim und ist voll vermietet. Das zweite Gebäude enthält zwei unabhängige Wohnungen, die an Privatpersonen vermietet sind.
- 2) ein Miteigentum am Ahornweg 2 in der Länggasse. Die Liegenschaft diente bis anhin der KTS Bern als Unterrichtsraum. Nach der Auslagerung der KTS in den campus Muristalden werden die Räumlichkeiten nicht mehr selber genutzt und können an Dritte vermietet werden.
- 3) Bürenstrasse 12, 2. Obergeschoss. Nach dem Umzug in das Haus der Kirche wird diese Liegenschaft nicht mehr genutzt. Der Synodalrat plant, diese Liegenschaft zu verkaufen und legt der Synode ein separates Geschäft zum Beschluss vor.
- 4) Nach dem Abschluss der Umbauarbeiten im Haus der Kirche an der Altenbergstrasse 66 wird die Kirche Besitzerin des Innenausbau dieser Liegenschaft sein.

Aufgrund der aktuellen Situation am Liegenschaftsmarkt macht es Sinn, die Liegenschaften unter den Positionen 1) und 2) als langfristige Kapitalanlage im Besitz zu behalten. Um die Gebäude in ihrem Wert zu erhalten, müssen mittelfristig Renovationsarbeiten vorgenommen werden. Am Ahornweg 2 ist eine Innenrenovation nötig, bevor eine Neuvermietung erfolgen kann. Position 3) wird aus dem Vermögen entfallen, sofern die Synode dem separat vorgelegten Verkaufsgeschäft zustimmt. Auch der Innenausbau im Haus der Kirche stellt einen Vermögenswert dar, der in seinem Wert erhalten werden muss. Für alle Objekte macht es Sinn, die Mittel für den Werterhalt rechtzeitig sicherzustellen. Immer wieder hört man, vor allem von Institutionen der öffentlichen Hand, dass Liegenschaften ungenügend unterhalten werden und sich über Jahrzehnte ein Nachholbedarf aufbaut, der

mangels finanzieller Rückstellungen nicht realisierbar ist. Um derartige Finanzierungslücken zu vermeiden hat der Synodalrat der Synode bereits vor zwei Jahren vorgeschlagen, die Ertragsüberschüsse aus den Liegenschaftsrechnungen am Pavillonweg in einen neuen Fonds Liegenschaften einzulegen. Auch die Rückzahlung des Darlehens für das Schloss Hünigen durch das EGW wurde durch Beschluss der Synode in diesen Fonds eingelegt. Der Fondsbestand betrug per 31.12.2011 CHF 392'000. Stimmt die Synode dem Verkaufsgeschäft Bürenstrasse 12 und der Einlage des Erlöses in den Erneuerungsfonds zu, so stehen ab Anfang 2013 rund 1,6 Mio. für den Unterhalt unserer Liegenschaften zur Verfügung. Insbesondere bei den Liegenschaften am Pavillonweg besteht grösser Unterhaltsbedarf. Im weiteren gehen wir davon aus, dass auch der Innenausbau im Haus der Kirche mit zunehmendem Alter Unterhaltsbedarf generieren wird. Mit einer ausreichenden Fondsäufnung können wir uns langfristig finanziell absichern und den Erhalt des Liegenschaftsvermögens sicherstellen. Wir gehen davon aus, dass der angestrebte Maximalbestand von 30% des Versicherungswertes aller derzeit betroffenen Liegenschaften bei 1,8 Mio. bis 2,0 Mio. liegen wird. Die beiden Liegenschaften Gwatt und Centre de Sornetan werden bewusst nicht in den Erneuerungsfonds eingeschlossen. Die Synode hat beschlossen, dass allfällige Restkosten im Gwatt durch Entnahmen aus dem Hilfsfonds zu decken, soweit dies nicht durch Erlöse aus der Gwatt-Liegenschaft selbst möglich ist. Für die Liegenschaft Centre de Sornetan wird ein separater Erneuerungsfonds mit jährlichen Budgetbeiträgen geöffnet.

Da dem Erneuerungsfonds Liegenschaften in nächster Zeit voraussichtlich bedeutende Mittel zufließen werden, ist der Erlass eines entsprechenden Reglements nötig. Anlässlich der Revision unserer Rechnung 2011 hat uns auch die Revisionsstelle auf diese Notwendigkeit aufmerksam gemacht. Der Synodalrat stellt deshalb der Synode den Antrag, den vorliegenden Reglementsentwurf zu genehmigen und rückwirkend per 1. Januar 2012 in Kraft zu setzen. Dadurch könnte auch die Innenrenovation am Ahornweg bereits über den Erneuerungsfonds finanziert werden. Der Reglementsentwurf wird im Anhang zu dieser Vorlage ausführlich erläutert.

Der Synodalrat

Anhang I: Reglement für den Erneuerungsfonds Liegenschaften
Anhang II: Erläuterungen zum Reglementsentwurf

Anhang I

Reglement für den Erneuerungsfonds Liegenschaften

gestützt auf die übergeordneten finanzrechtlichen Bestimmungen (finanzrechtlicher Teil des Gemeindegesetzes des Kantons Bern) und das Reglement über den Finanzhaushalt der gesamtkirchlichen Dienste erlässt die Synode folgende Bestimmungen über die Finanzierung von Unterhalt und Erneuerung der Liegenschaften im Besitz des Synodalverbands Bern - Jura.

Art. 1 Zweck

Der Fonds bezweckt die Bereitstellung von Mitteln für die Finanzierung von zukünftigen Unterhalts-, Erneuerungs- und Anpassungsarbeiten an Liegenschaften des Finanz- und Verwaltungsvermögens (inkl. feste Einrichtungen), die sich im Besitz des Synodalverbandes Bern - Jura befinden. Nicht in die Zweckbestimmungen eingeschlossen ist die Finanzierung der Liegenschaften Gwatt und Sornetan.

Art. 2 Äufnung des Fonds

¹ Dem Fonds werden folgende Mittel zugewiesen:

- a) Ertragsüberschüsse aus der Laufenden Rechnung der Liegenschaften im Finanzvermögen
- b) allfällige Buchgewinne aus Verkäufen von Liegenschaften, sofern diese nicht für Ersatzbeschaffungen eingesetzt werden müssen.

² Der Fonds wird bis zu einem Bestand von maximal 30 % des Gebäudeversicherungswertes aller Liegenschaften gemäss Art. 1 geäufnet.

Art. 3 Entnahmen aus dem Fonds

¹ Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Liegenschaften im Sinne von Art. 1 werden dem Fonds entnommen, sofern sie den Betrag von CHF 5'000 im Einzelfall übersteigen und soweit der Bestand dafür ausreicht.

² Die aufgewendeten Mittel für Grossunterhalt, Sanierungen und bauliche Anpassungen der Liegenschaften (Investitionen gemäss finanzrechtlicher Definition) werden dem Fonds entnommen, sofern der Bestand von 5% des Versicherungswertes aller Liegenschaften nicht unterschritten wird.

³ Die Fondsverwendung ist durch Buchung über die Laufende Rechnung resp. die Investitionsrechnung transparent zu machen.

Art. 4 Verzinsung

Der Bestand des Fonds wird nicht verzinst.

Art. 5 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach Gutheissung durch die Synode vom 4./5.12.2012 rückwirkend auf den 1.1.2012 in Kraft.

Bern, Dezember 2012

Namens der Synode

Der Präsident:

Der Sekretär:

Anhang II: Erläuterungen zum Reglementsentwurf

Nachfolgend werden die wichtigsten Aspekte des Reglementsentwurfs erläutert.

Präambel und Art. 1 Zweck: Geltungsbereich

Mit der Bildung eines Fonds werden ursprünglich Steuergelder langfristig gebunden und stehen nicht mehr für allgemeine kirchliche Zwecke zur Verfügung. Bei einem späteren Wechsel zum Rechnungsmodells HRM 2 (Einführung geplant ab dem Jahr 2018) werden solche Fonds möglicherweise einer besonderen Kategorie des Eigenkapitals zugewiesen. Trotzdem bleibt es sinnvoll, die Mittel jetzt für die langfristige Finanzierung des Liegenschaftsvermögens sicherzustellen. Es kann aber nicht darum gehen, Reserven zu bilden um allfälligen Finanzierungsbedarf von kirchennahen Institutionen vorzeitig sicherzustellen. Deshalb soll der Erneuerungsfonds nur für Liegenschaften gelten, die sich im Besitz des Synodalverbandes befinden. Auch für einen allfälligen Finanzbedarf für die Liegenschaft Gwatt ist dadurch gesorgt, dass eine separate Rückstellung aus dem ersten Teil des Verkaufs besteht und die Synode im 2001 beschlossen hat, sämtliche, bis zum Verkauf benötigten Mittel seien dem Hilfsfonds zu belasten.

Der Erneuerungsfonds soll nicht für Reparaturen und Kleinunterhalt, sondern für Grossunterhalt, Gesamtsanierungen und Anpassungsarbeiten verwendet werden können und zwar sowohl für Liegenschaften im Finanzvermögen (Pavillonweg) wie im Verwaltungsvermögen (Altenbergstrasse 66, Ahornweg 2).

Art. 2: Äufnung des Fonds

- lit.a) Es geht nicht darum, den Fonds mit allgemeinen Rechnungsüberschüssen zu speisen, sondern Erträge aus den Liegenschaften selbst für deren Unterhalt verwenden zu können. Wie schon in den letzten beiden Jahren sollen deshalb die Einnahmenüberschüsse aus den Jahresrechnungen am Pavillonweg 5 und 7 eingelegt werden (2011 waren es rund CHF 42'000).
 - lit. b) Sollte es zu weiteren Buchgewinnen aus Liegenschaftsverkäufen kommen, so sollen diese ebenfalls in den Fonds eingelegt werden. Denkbar ist, dass das Miteigentum am Ahornweg 2 (bisher KTS) veräussert wird, wenn eine Vermietung zu annehmbaren Bedingungen nicht möglich sein sollte.
- Abs.2 Der Fondsbestand beträgt heute schon rund CHF 392'000. Mit der Einlage des Verkaufserlöses Bürenstrasse 12 erhöht sich das Fondsvermögen auf 1,6 Mio. dem Fonds. Es wäre nicht sinnvoll, den Fonds in unbegrenzte Höhe anwachsen zu lassen. Deshalb wird ein Maximalbestand von 30% Prozent des Gebäudeversicherungswertes festgelegt. Für die beiden Gebäude am Pavillonweg beträgt der Versicherungswert 3,3 Mio. Zusammen mit dem Innenausbau am Altenberg dürfte der massgebende Versicherungswert bei mindestens 6 Mio. liegen. Mit der vorgeschlagenen Begrenzung auf 30% des Versicherungswertes würde somit der maximale Fondsbestand rund 1,8 Mio. betragen. Steigt der Versicherungswert, so erhöht sich der Maximalbestand des Erneuerungsfonds automatisch.

Art. 3 Verwendung der Fondsgelder

- Abs. 1 Der Erneuerungsfonds soll nicht für Reparaturen und Anschaffungen, sondern für werterhaltenden Unterhalt und die Gesamterneuerungen sowie allenfalls bauliche Korrekturen / Ergänzungen verwendet werden können. Die Entnahmen werden deshalb auf einen Minimalbetrag von CHF 5'000 festgelegt. Die Kosten sind in der entsprechenden Rubrik über die Laufende Rechnung zu buchen (sofern vorhersehbar auch zu budgetieren) und die die Fondsentnahmen als Ertrag auszuweisen. So bleibt eine optimale Transparenz gewährleistet.

Abs. 2 Grossunterhalt, Sanierungen und bauliche Anpassungen können im Betrag so hoch ausfallen, dass sie über die Investitionsrechnung gebucht werden müssen. Das bedeutet, dass sie theoretisch aktiviert und über die Jahre abgeschrieben werden könnten. Gemäss den übergeordneten finanzrechtlichen Vorschriften ist es aber zulässig, die Fondsfinanzierung über die Investitionsrechnung abzuwickeln und dadurch den Abschreibungsbedarf zu vermindern. So ermöglicht der Erneuerungsfonds auch für grössere Vorhaben eine wirksame finanzielle Entlastung. Um auch nach grossen Investitionen für laufenden Unterhalt noch einen angemessenen Fondsbestand zu haben, sollen die Entnahmen für Investitionen so begrenzt werden, dass ein Mindestbestand von 5% des gesamten Versicherungswertes bestehen bleibt (aktuell rund CHF 300'000).

Abs. 3 keine Bemerkungen

Art. 4 Verzinsung

Da es sich um selbst erarbeitete Mittel handelt, macht es wenig Sinn, den Fondsbestand zu verzinsen, zumal die Verzinsung den Liegenschaften belastet werden müsste und dadurch die Einlagen umso kleiner ausfallen würden (Nullsummenspiel).

Art. 5 Inkraftsetzung

Da der Fonds grundsätzlich bereits besteht und die Revisionsstelle den Erlass eines Reglements verlangt hat, erscheint es angebracht, das Reglement rückwirkend per 1.1.2012 in Kraft zu setzen. Die reglementarischen Bestimmungen würden dann bereits für allfällige Renovationsarbeiten und den Rechnungsabschluss 2012 zur Anwendung kommen.