



1314

RATSCHLAG

betreffend

**Übertragung der Liegenschaften Realpstrasse 55,
Schönenbuchstrasse 11, Rebgasse 30, Kleinriehenstrasse 72
und Müllheimerstrasse 83, in Basel**

**zum Versicherungswert von CHF 6'087'000 in das Eigentum der
Bau- und Vermögensverwaltung der Evangelisch-reformierten
Kirche Basel-Stadt**

Vom Kirchenrat beschlossen am 11. September 2017

Der Synode vorgelegt am 22. November 2017

1. Ausgangslage

Im Jahre 1998 errichtete die Synode die selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt „Bau- und Vermögensverwaltung der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt“ (BVV) mit dem Ziel, die Verselbständigung eines Teils des kirchlichen Finanzvermögens in dieser Anstalt zu realisieren und die zukünftige finanzielle Sicherstellung der kirchlichen Finanzen zu gewährleisten (vgl. Ratschlag 1077). Damals wurden 22 Liegenschaften aus dem Eigentum der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt in das Eigentum der neu errichteten Anstalt „Bau- und Vermögensverwaltung“ übertragen. Bei diesen Liegenschaften handelte es sich um Objekte, welche nicht mehr direkt für den kirchlichen Betrieb benötigt wurden. Eine rationellere und flexiblere Bewirtschaftung und Verwaltung dieses Vermögens sollte dadurch erfolgen, mit dem Ziel einen besseren Ertrag mit diesen Liegenschaften zu erreichen.

Dieser zukunftsweisende Schritt zu einer aktiveren und nachhaltigen Bewirtschaftung des kirchlichen Vermögens wurde viel beachtet und hat sich bis heute bewährt. Die BVV bewirtschaftete von Beginn an die ihr übertragenen Liegenschaften in vielfältiger Weise, sei es durch Weiterführung der bestehenden Mietverträge, durch Veräusserung einzelner Objekte (bspw. Lenzgasse 13, Peter Rot-Strasse 21, Friedensgasse 59, Florastrasse 32, Gärtnerstrasse 124, Elisabethenstrasse 10) oder durch die Realisierung von Neubauprojekten wie an der Klingelbergstrasse 57.

Im Verlaufe der Jahre erfolgten weitere Übertragungen einzelner Objekte aus dem Eigentum der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt in das Eigentum der BVV so bspw. die Liegenschaften Göschenenstrasse 75 und Wiesendamm 30; wo Neubauten entstanden bzw. entstehen. Im vergangenen Jahr wurden die Liegenschaften Kleinriehenstrasse 71 und 73, Gemeindehaus St. Markus mit Pfarrhaus, durch Synodebeschluss in das Eigentum der BVV übertragen, um auf dem Areal ein Neubauprojekt zu realisieren.

Mit Abschluss und Umsetzung von „P2015“ und aufgrund des von der Synode am 21. Juni 2017 gutgeheissenen «Konvergenzmodell P25» ist auch das Liegenschafts-portefeuille der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt neu zu beurteilen.

2. Beurteilung und Erwägungen des Kirchenrates

Die Bau- und Vermögensverwaltung der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt hat sich als innovatives und auch erfolgreiches Modell moderner Bewirtschaftung des Kirchenvermögens erwiesen. In den vergangenen 17 Jahren konnte das Eigenkapital der BVV mehr als verdoppelt werden. Der Kirchenrat sieht es angezeigt, diesen Weg weiter zu führen.

Bei der Gründung der BVV wurden diejenigen Gebäude der ERK übertragen, die kurz- bis mittelfristig von dieser nicht mehr für die Erbringung ihres Grundauftrages benötigt wurden. Der Wert dieser Gebäude bildete sodann den Grundstock der BVV. Die BVV konnte die Gebäude belehnen oder verkaufen.

Der Kirchenrat will weitere Gebäude der ERK in die BVV zu diesem Zwecke übertragen.

Damit werden einerseits die kirchlichen Exekutivbehörden und die Kirchenverwaltung von der heute besondere professionelle Anforderungen stellenden Aufgabe der Verwaltung und Bewirtschaftung entlastet. Andererseits kann die Verwaltung und Bewirtschaftung des Vermögens rationeller gestaltet werden, mit dem Ziel, aus diesem Vermögen einen besseren Ertrag zu erwirtschaften. Auch wenn in Zukunft die Beiträge unserer Kirchenmitglieder namentlich die Kirchensteuern, die wichtigste Einnahmequelle der Kirche bleiben, ist es die Kirche sich und ihren Mitgliedern schuldig, das ihr anvertraute Vermögen bestmöglich zu verwalten und zu mehren. Mit jeder Übertragung von Liegenschaften gehen auch Aufgaben von der

Kirchenverwaltung auf die BVV über. Damit wird die Kirchenverwaltung entlastet und kann die mit P2025 vorgegebenen Stellenzahlen erreichen.

Die Nettoergebnisse ihrer Geschäftstätigkeit lässt die BVV der Kirche zukommen. Über die Verwendung der so erwirtschafteten Mittel bestimmen also wie bisher die kirchlichen Behörden selbst. Die vorgeschlagene Übertragung von Liegenschaften sichert die jährliche Ausschüttung an die Kirche.

Aufgrund dieser Überlegung hat der Kirchenrat beschlossen, weitere fünf Liegenschaften aus dem Eigentum der Kirche in die BVV zu übertragen. Davon sollen Teile zunächst wie bisher kirchlich genutzt werden. Schrittweise können dann beim absehbaren Wegfall einer kirchlichen Nutzung diese Liegenschaften anderweitig vermietet oder veräussert werden, ohne dass dafür ein Ratschlag an die Synode erforderlich ist. Bei den von diesem Ratschlag erfassten Liegenschaften besteht keine kirchliche Nutzung mehr, steht ein Wegfall der kirchlichen Nutzung bevor oder eine solche erfasst nicht die gesamte Liegenschaft.

Der Kirchenrat sieht eine Übertragung zum Gebäudeversicherungswert von insgesamt CHF 6'087'000 vor. Auf die Barauszahlung der CHF 6'087'000 wird zur Zeit verzichtet. Die Forderung der ERK gegenüber der BVV wird in ein zinstragendes, ungesichertes Darlehen mit einer Höchstlaufzeit von zehn Jahren umgewandelt. Der feste Darlehenszins beträgt 1.25% pro Jahr. Der Darlehenszins von 1.25% entspricht etwa dem marktüblichen Schuldzins für eine zehnjährige Hypothek im ersten Rang.

Die ERK bildet für den Betrag von CHF 6'087'000 eine Rückstellung und verpflichtet sich, diese Rückstellung – falls nötig - für die Personalversicherungskasse der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt (PVK) zu verwenden. Primär soll der Betrag für Abfederungsmassnahmen bei allfälligen weiteren Senkungen des Umwandlungssatzes unter 5.8% verwendet werden, sekundär für weitere nötige Reformen in der beruflichen Vorsorge, für welche die PVK nicht genügend Mittel aufbringen kann.

Per 1. Januar 2014 wurde in der PVK der Umwandlungssatz von 6.95% in einem Schritt auf 6.0% gesenkt. Der Kirchenrat sah damals eine Besitzstandsregelung für diejenigen Versicherten vor, die bereits das 60. Altersjahr erreicht und mindestens 10 Jahre in der PVK versichert waren. Per 1. Januar 2018 wird der Umwandlungssatz nun von 6.0% auf 5.8% gesenkt. Die Versicherungsexperten gehen bei anhaltend tiefen Zinsen von weiteren Senkungen in den nächsten Jahren aus. Eine Senkung von 5.8% auf 5.0% hätte zum Beispiel eine Rentenreduktion von 14% zur Folge. Ohne Abfederungsmassnahmen ist eine solche Reduktion sehr einschneidend.

Sollten sich die Zinsen resp. die Renditen erholen und sich die versicherungstechnischen Grundlagen wie zum Beispiel die Lebenserwartung nicht weiter stark zu Ungunsten der Pensionskassen entwickeln, sind weitere Senkungen des Umwandlungssatzes nicht nötig. Sollte die PVK die für sie in der ERK vorgesehene Rückstellung in den nächsten Jahren nicht benötigen, könnte mit dem Betrag von CHF 6'087'000 nach zehn Jahren die Defizitreserve der ERK geäuft werden.

Für die BVV ist die Übernahme der Liegenschaften interessant, auch wenn sie der ERK jährlich einen Darlehenszins von CHF 76'088 bezahlen wird. Der Marktwert der zu übertragenden Liegenschaften liegt weit über dem Versicherungswert bei ungefähr CHF 10 Mio. Die Mietzinseinnahmen dieser Liegenschaften betragen nach Abzug des Darlehenszinses immer noch CHF 200'000. Mit diesem Ratschlag wird das Eigenkapital der BVV gestärkt, eine zukünftige jährliche Ausschüttung der BVV an die ERK erhöht und - falls erforderlich - wird den aktiven Versicherten bei einer weiteren Senkung des Umwandlungssatzes geholfen und oder die Stabilität der PVK erhöht werden.

Das Darlehen ist durch die ERK unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf den Zeitpunkt ganz oder teilweise kündbar, auf welchen die Rückstellung für die PVK benötigt wird. Sollte die PVK den Betrag voll oder teilweise benötigen, wird der Kirchenrat einen Antrag an die Synode stellen, dass die Rückstellung entsprechend dem Bedarf der PVK voll oder teilweise für die PVK verwendet werden darf.

3. Schlussfolgerung und Antrag des Kirchenrates

Aufgrund der oben dargelegten Erwägungen und anhand der langjährigen Erfahrung in der Zusammenarbeit mit der BVV hat der Kirchenrat entschieden, der Synode zu beantragen, die nachstehenden Liegenschaften per 1. Januar 2018 in das Eigentum der BVV zu übertragen zum Versicherungswert von CHF 6'087'000.

Objekt	Nutzung	Gebäudeversicherungswert in CHF
Realpstrasse 55, Basel	Amtswohnung Pfarrer Paulus (bis Oktober 2017).	967'000
Schönenbuchstrasse 11, Basel	Einfamilienhaus vermietet	1'020'000
Rebgasse 30, Basel	Drei Büros und Sitzungsraum KG Kleinbasel, Wohnung vermietet	2'216'000
Kleinriehenstrasse 72, Basel	Einfamilienhaus vermietet	529'000
Müllheimerstrasse 83, Basel	Zwei Büros KG Kleinbasel, zwei Wohnungen vermietet	1'355'000
Total Gebäudeversicherungswert	in CHF	6'087'000

Die BVV ist bereit, diese Liegenschaften zum Versicherungswert von CHF 6'087'000 zu übernehmen und entsprechend zu bewirtschaften. Zusätzlich zum Darlehenszins übernimmt die BVV weitere allfällige Kosten, Gebühren und Steuern, die mit dem Übertrag zusammenhängen. Der Kirchenrat sowie der Aufsichtsrat der BVV sind gemeinsam der Ansicht, dass es sinnvoll ist, zum jetzigen Zeitpunkt diese Übertragung vorzunehmen, auch im Hinblick auf die Planungssicherheit und die möglichen weiteren wirtschaftlichen Entwicklungen. Vorgaben der Planung der ERK zur Nutzung von Gebäuden resp. einzelnen Gebäudeteilen werden von der BVV eingehalten. Beide Behörden sind übereingekommen, dass die Übertragung per 1. Januar 2018 erfolgen soll. Die Möglichkeit einer jährlichen Ausschüttung an die ERK wird dadurch langfristig gestärkt. Der Aufsichtsrat der BVV hat in seiner Sitzung vom 18. September 2017 den Anträgen des Kirchenrates an die Synode einstimmig zugestimmt.

Diese Übertragung ist ein weiterer Schritt bis zur Übernahme der Verantwortung für sämtliche Gebäude. Durch die angestrebte Übernahme aller Liegenschaften (mit oder ohne Eigentumsübertragung) mit Planung 2025, wird die ERK von sämtlichen Unterhaltskosten und Investitionen dannzumal entlastet.

Der Kirchenrat ersucht die Synode, aufgrund der dargelegten Erläuterungen dem nachstehenden Beschlussantrag auf Übertragung der obgenannten Liegenschaften der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt in das Eigentum der Bau- und Vermögensverwaltung zum Versicherungswert zuzustimmen. Die entsprechende Forderung gegenüber der BVV soll in ein Darlehen gemäss obigen Ausführungen umgewandelt werden.

Basel, 11. September 2017

Namens des Kirchenrates

Prof. Dr. Lukas Kundert, Pfarrer, Präsident

Peter Breisinger, Sekretär

BESCHLUSS

der Synode der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt vom 22. November 2017

betreffend Übertragung der Liegenschaften

**Realpstrasse 55,
Schönenbuchstrasse 11,
Rebgasse 30,
Kleinriehenstrasse 72,
Müllheimerstrasse 83, alle in Basel**

zum Versicherungswert von CHF 6'087'000 in das Eigentum der Bau- und Vermögensverwaltung der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt:

1. Die Synode beschliesst, die obgenannten Liegenschaften per 1. Januar 2018 in das Eigentum der Bau- und Vermögensverwaltung der Evangelisch-reformierten Kirche des Kantons Basel-Stadt (BVV) zu übertragen.
2. Die Synode ermächtigt den Kirchenrat, diese Übertragung zu vollziehen.
3. Die Übertragung der Liegenschaften von der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt (ERK) in die BVV erfolgt zum Versicherungswert von CHF 6'087'000.
4. Die ERK ist verpflichtet, den Betrag von CHF 6'087'000 für die Personalversicherungskasse der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt (PVK) zu verwenden; und zwar primär für Abfederungsmassnahmen bei allfälligen weiteren Senkungen des Umwandlungssatzes unter 5.8% und sekundär für weitere nötige Reformen in der beruflichen Vorsorge, für welche die PVK nicht genügend Mittel aufbringen kann. Es wird eine entsprechende Rückstellung gebildet. Für die Auflösung der Rückstellung ist die Synode zuständig.
5. Auf die Barauszahlung der CHF 6'087'000 wird zur Zeit verzichtet. Die Forderung der ERK gegenüber der BVV wird in ein zinstragendes, ungesichertes Darlehen mit einer Höchstlaufzeit von 10 Jahren umgewandelt. Der feste Darlehenszins beträgt 1.25% pro Jahr. Das Darlehen ist durch die ERK unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf den Zeitpunkt ganz oder teilweise kündbar, auf welchen die Rückstellung für die PVK benötigt wird. Der Kirchenrat wird zum Abschluss des entsprechenden Darlehensvertrages ermächtigt.
6. Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.