

Vermögens- und Immobilienreform im Erzbistum Hamburg

**3. Livestream zu den Konkretisierungen der Rahmenordnung
am 23. Juni 2021**





Erneuerungsprozess

der katholischen Kirche im Norden



ERZBISTUM
HAMBURG



Die heutige Veranstaltung dient dazu, Ihnen einen Überblick über die Entwicklung der Vermögens- und Immobilienreform (VIR) zu verschaffen.

Insbesondere soll der Arbeitsstand zu den Konkretisierungen der Rahmenordnung der VIR vorgestellt werden, welcher die pfarreilichen Immobilien betrifft. Hierzu bitten wir um Ihre Fragen, Anregungen und Feedback.

Alle vorgestellten Konkretisierungen sind Entwürfe und noch nicht abschließend festgelegt.



Erneuerungsprozess

der katholischen Kirche im Norden

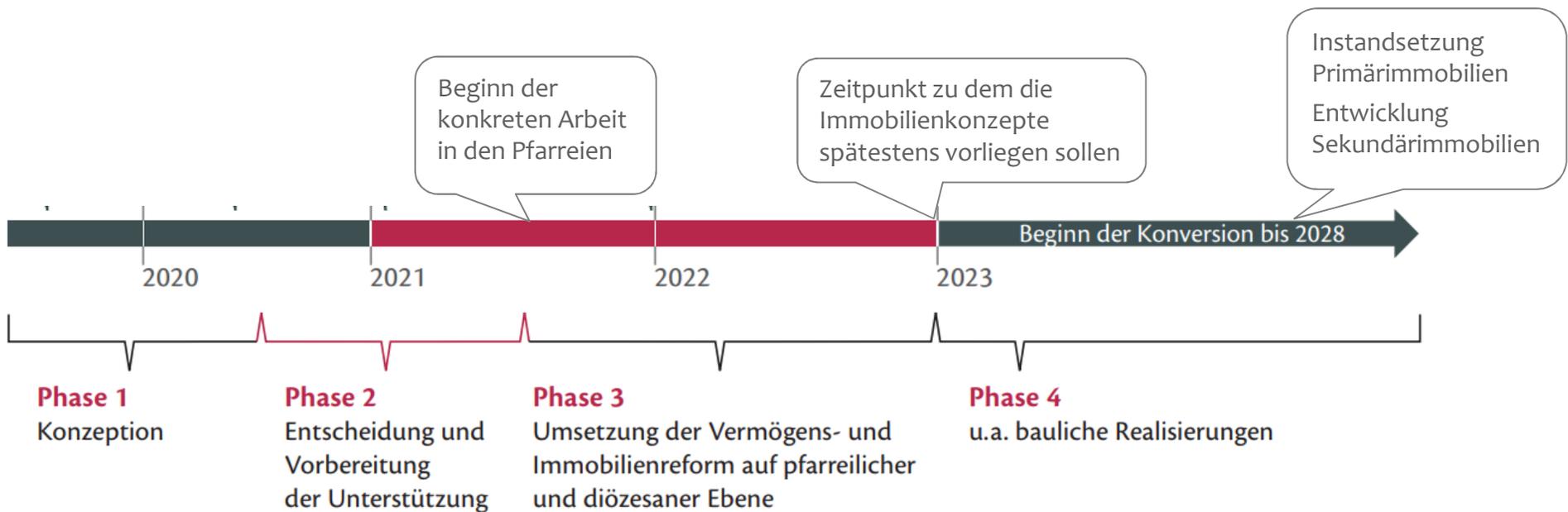


ERZBISTUM
HAMBURG

Grundlagen der VIR

Genese der Reform (Ausführlich im VIR-Livestream vom 12.05.2021 und 02.06.2021)

- **Im Januar 2021** hat Erzbischof Stefan die Rahmenordnung zur Vermögens- und Immobilienreform (RahO-VIR) erlassen.
- **Bis zum Sommer** werden die notwendigen Konkretisierungen für die Umsetzung der VIR auf Ebene der Pfarreien erarbeitet.





Agenda

Exkurs: Unterscheidung in einem geistlichen Prozess

Grundlagen und Rahmenordnung (RahO-VIR) der VIR

Allgemeine Konkretisierungen zur RahO-VIR

1. Instandsetzung von Primärimmobilien

2. Umgang mit Sekundärimmobilien



Erneuerungsprozess
der katholischen Kirche im Norden



ERZBISTUM
HAMBURG

Agenda

Grundlagen und Rahmenordnung (RahO-VIR) der VIR

Allgemeine Konkretisierungen zur RahO-VIR

1. Instandsetzung von Primärimmobilien

2. Umgang mit Sekundärimmobilien



Rahmenordnung (RahO-VIR)

Heute vorzustellende Konkretisierungen der RahO-VIR*

Primärimmobilien:

- § 9 Abs. 2 Buchstabe a: den **Zeitrahen** und die **Verfahrens- und Ausstattungsstandards** für die Instandsetzung pfarreilicher Primärimmobilien
- § 9 Abs. 2 Buchstaben b: die **Finanzierung** sowie die Festlegung der **Reihenfolge des Ressourceneinsatzes** für die Instandsetzung pfarreilichen Primärimmobilien
- § 9 Abs. 3: Regelungen zur Einrichtung eines **Solidaritätsfonds** der Pfarreien, seine Verwaltung sowie die Voraussetzungen zur Teilhabe

Sekundärimmobilien:

- § 10 bis 14: das **Verfahren und den Zeitrahmen für die Entwicklung**, Vermietung, Verpachtung oder Veräußerung von Sekundärimmobilien



Erneuerungsprozess
der katholischen Kirche im Norden



ERZBISTUM
HAMBURG

Agenda

Grundlagen und Rahmenordnung (RahO-VIR) der VIR

Allgemeine Konkretisierungen zur RahO-VIR

1. Instandsetzung von Primärimmobilien

2. Umgang mit Sekundärimmobilien



1. Instandsetzung von Primärimmobilien

Vorgehen zur einmaligen Instandsetzung und Umbaumaßnahmen:

- Zeitrahmen: Wenn möglich **bis 2030**
- Verfahren zur Instandsetzung:
 - Erfassung der **tatsächlichen Instandsetzungsbedarfe** je Primärimmobilie und **Erweiterung um geplante Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen**
 - Festlegung einer **Reihenfolge der geplanten Baumaßnahmen** innerhalb der Pfarrei (z.B. im Bau-Ausschuss)
 - **Begleitung der Baumaßnahmen** durch EGV in Abstimmung mit Pfarrei*
- **Ausstattungsstandards** im Rahmen der Instandsetzung:
 - Standards zur Orientierung (z.B. Klimaschutz, angemessene Raumgestaltung, technische Ausstattung)
- **Pastorale Nutzung** laut Immobilienkonzept berücksichtigen



1. Instandsetzung von Primärimmobilien

Finanzierung der einmaligen Instandsetzungsmaßnahmen:

Alle pfarreilichen Primärimmobilien sollen [...] instandgesetzt werden. [...] Die Kosten der Instandsetzung trägt die jeweilige Pfarrei. (Auszug aus § 9, Absatz 1 RahO-VIR)

Folgende **Finanzierungsreihenfolge** sollte bei der Finanzierung von pfarreilichen Primärimmobilien berücksichtigt werden:

1. Rücklagen bzw. verfügbare Mittel der Pfarrei
2. Drittmittelfinanzierung (z.B. Spenden, Fördergelder)
3. Verkaufserlöse aus der Verwertung von Sekundärimmobilien*
4. Erträge aus Mieten, Pachten und Finanzanlagen*
5. Mittel aus dem Solidaritätsfonds (siehe folgende Folie)

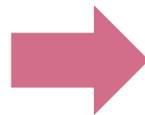
* ggf. abzgl. Zahlungen an den Solidaritätsfonds



1. Instandsetzung von Primärimmobilien

Ideen zum Aufbau eines pfarreilichen Solidaritätsfonds:

- Der bestehende Refundierungsfonds (Amtsblatt Nr. 10, 2003) soll in einen pfarreilichen Solidaritätsfonds überführt werden.
- Einzahlungen in einen pfarreilichen Solidaritätsfonds könnten wie folgt ausgestaltet werden:
 - X % aller **Verkaufserlöse aus Sekundärimmobilien** fließen in den Fonds.
 - X % aller **pfarreilichen Miet-, Pacht- und Finanzerträge** fließen in den Fonds.



Für eine dauerhafte Regelung nach § 9 Abs. 3 RahO-VIR wird ein erzbischöflicher Beschluss benötigt.

- Bis zu einem Beschluss gelten die bestehenden Regelungen weiter.
 - D.h. 50 % aller Erlöse aus Immobilienveräußerungen fließen in den Fonds. Der Anteil am Erlös soll jedoch vorerst in der Pfarrei verbleiben.
- Sobald eine Konkretisierung möglich wird, sollen alle Erlöse rückwirkend zum 01.01.2022 nach den Vorschlägen zum Solidaritätsfonds behandelt werden.



1. Instandsetzung von Primärimmobilien

Förderungsmöglichkeiten des pfarreilichen Solidaritätsfonds:

- Der pfarreiliche Solidaritätsfonds soll Pfarreien, welche einen **Großteil ihrer Primärimmobilien nicht eigenständig instand setzen können**, unterstützen.
- Dazu muss ein Antrag auf Bezuschussung gestellt werden. Die Anträge müssen durch die antragstellende Pfarrei entsprechend begründet und belegt werden.
- Ein Antrag sollte sich auf eine spezifische Baumaßnahme beziehen.
- Über die **Bewilligung eines Antrages sollte unter den Pfarreien entschieden werden. Dies könnte z.B. im Rahmen des Wirtschaftsrats geschehen.**
- Der Fonds wird aufgelöst, sobald alle Primärimmobilien einmal instand gesetzt werden konnten.



Erneuerungsprozess

der katholischen Kirche im Norden



ERZBISTUM
HAMBURG

Blitz-Umfrage

(1)

Sollte die Solidarität zwischen den Pfarreien

a) eher gering

b) eher hoch

ausgestaltet werden?

(2)

Wer sollte nach Ihrer Meinung über die Bewilligung von Anträgen an den pfarreilichen Solidaritätsfonds entscheiden?

a) ein Gremium aus Pfarreivertretern

b) die Bistumsleitung



Agenda

Grundlagen und Rahmenordnung (RahO-VIR) der VIR

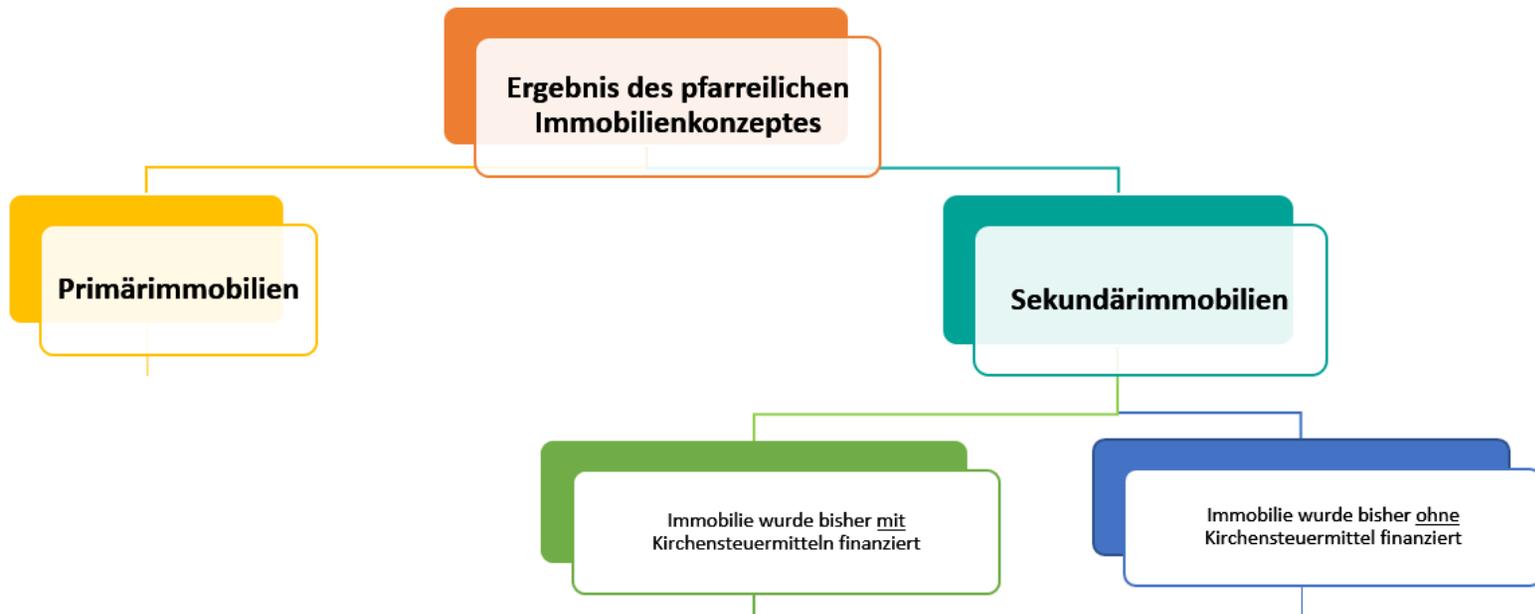
Allgemeine Konkretisierungen zur RahO-VIR

1. Instandsetzung von Primärimmobilien

2. Umgang mit Sekundärimmobilien



2. Umgang mit Sekundärimmobilien



- Zukünftig sollen Sekundärimmobilien der Pfarrei als **zusätzliche Finanzierung** dienen, durch:
 1. Miet- und Pächterträge
 2. Verkaufserlöse



2. Umgang mit Sekundärimmobilien

Immobilien ohne Kirchensteuerfinanzierung:

Prüfungskriterien:

- Nachweis, dass seit Bistumsgründung (1995) in die Immobilie **keine diözesanen Bau- und Investitionszuschüsse geflossen** sind.
- Nachweis, dass die Immobilie sich **wirtschaftlich selbst tragen** kann.
- Nachweispflichtig ist die Eigentümerin (Pfarrei).

Immobilie wurde bisher ohne
Kirchensteuermittel finanziert

Sofern Kriterien erfüllt sind:

- Immobilie bleibt als **Sondervermögen** in der Verwaltung **der Pfarrei**.

Ansonsten:

- Wenn eines der beiden Kriterien nicht vorliegt, dann wird die Immobilie wie eine **kirchensteuerfinanzierte Sekundärimmoblie** behandelt (siehe nächste Folie).



2. Umgang mit Sekundärimmobilien

Immobilien mit Kirchensteuerfinanzierung:

Prüfungskriterien:

- Gemeinsame Betrachtung des **renditären Entwicklungspotenziales** mit Abteilung Immobilien und Bau.

Entwicklungsmöglichkeiten:

Sofern eine Immobilie entwicklungsfähig ist, wird ein **Ausbau/Umbau durch das Erzbistum** angestrebt.

Immobilie wurde bisher mit
Kirchensteuermitteln finanziert

- Dazu wird der Pfarrei ein **Erbpachtvertrag oder andere Kooperationsform** angeboten.

Sofern eine Immobilie nicht entwicklungsfähig ist, kann die Pfarrei

- den Status Quo **vermieten oder verpachten,**
- oder **verkaufen.**



Erneuerungsprozess
der katholischen Kirche im Norden



ERZBISTUM
HAMBURG

Zeit für Ihre Fragen

