



BERICHT UND ANTRAG NR. 508

des Kirchenvorstandes an den

GROSSEN KIRCHENRAT DER REFORMIERTEN KIRCHE LUZERN

betreffend

Planungsbericht Finanzperspektive Horizont 29

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Kirchenvorstand hat dem Grossen Kirchenrat in der Sitzung vom Dezember 2022 im Rahmen der Budgetierung 2023 und Aufgaben- und Finanzplanung 2023 – 2026 eine längerfristige Finanzplanung bis 2028 in Form eines Berichts zugestellt. Dies vor dem Hintergrund die Finanzlage nach der Beendigung der Übergangszahlungen der ausgetretenen Kirchgemeinden Meggen-Adligenswil-Udligenswil und Horw aufzeigen zu können. Mit diesem Bericht wird das Szenario nun um ein Jahr erweitert (bis 2029).

Vorgehen der Berechnung des Ausblick Finanzperspektiven Horizont 29 (H29)

Für die Berechnung dieser Finanzperspektiven Horizont 29 wurde der aktuelle Finanzplan 2024 – 2027 zu Grunde gelegt und mit zwei weiteren Jahren ergänzt.

Wo bekannt, wurden Veränderungen im Jahr des Eintretens übernommen, dies jeweils im Bruttoprinzip (bspw. Mieteinnahmen Würzenbachmatte ab Mitte 2027).

Die Berechnungen erfolgten dabei immer für die Erfolgsrechnung und die Investitionsrechnung.

Ziel ist das Aufzeigen der Finanzierungssituation und die Entwicklung relevanter Finanzkennzahlen über die Jahre 2023 – 2029. Die Betrachtung von Finanzkennzahlen wie Selbstfinanzierungsgrad, Nettoverschuldung pro Mitglied (hier im Bericht nicht gezeigt), Liquiditätsgrad I+II etc. wurde im 2022 erstmals eingeführt. Die Kennzahlen dienen als Leitlinien und werden insofern in der Budgetierung berücksichtigt.

Annahmen für die relevantesten Budgetkomponenten

Lohnentwicklung	
Die Personalkosten erhöhen sich im 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3.2% (+CHF 237'103 auf CHF 7.65 Mio.). In den Folgejahren wird mit 0.8% gerechnet.	
Entwicklung Kirchensteuereinnahmen	
Für diese Entwicklung können zwei gegenläufige Tendenzen verfolgt werden	
1. Ursachen für einen Rückgang:	2. Ursachen für einen Anstieg:
<ul style="list-style-type: none"> - Die gegenwärtige Mitgliederentwicklung führt seit 2019 zu ca. 2.4% weniger Mitgliedern pro Jahr und somit zu teilweise sinkenden Steuererträgen feststellbar insbesondere bei den Einkommenssteuern des Rechnungsjahres der Natürlichen Personen. Von 2019 bis 2022 reduzierten sich diese Einnahmen um jährlich durchschnittlich CHF 130'000 / -2%. Zu beachten sind dabei die Ausführungen in der Tabelle nebenan hinsichtlich Lohnanpassungen aufgrund der Teuerung. Ein Rückgang der Steuererträge liess sich bei den anderen Steuergruppen (Vermögenssteuern NP, Gewinn- und Kapitalsteuern JP) bis heute jedoch nicht feststellen. Dies ist mutmasslich auf die positive Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage zurückzuführen. - Der Wegfall der Übergangszahlungen ab 1.1.2027 (zirka TCHF 700) ist vertraglich festgelegt und wird somit eintreffen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist ein Anstieg der relativen Steuerkraft sowohl beim Kanton Luzern als auch bei den Kirchensteuern seit 2017 bis und mit 2020 erkennbar (neuere Daten von LUSTAT sind noch nicht verfügbar). Ob dieser Trend anhält und vor allem Vermögens- (NP) und Gewinnsteuern (JP) wachsen, kann nicht beurteilt werden, da dies von der wirtschaftlichen und möglicherweise von der demografischen Entwicklung abhängig ist. - Auch der Einfluss der Teuerung auf den Kirchensteuerertrag ist schwierig abschätzbar. Die Teuerung führt zu Lohnanpassungen und somit zu höheren Einkommenssteuern. Des Weiteren lässt sich gegenwärtig nicht beurteilen, wie lange die für Teuerung bestimmenden Ursachen anhalten werden.
Mit Blick auf die aktuelle Wirtschaftsprognose, auf die Mitgliederentwicklung sowie auf die Einschätzungen der kantonalen Dienststelle wird mit einer Zunahme der Steuererträge NP und JP ohne Berücksichtigung der Übergangszahlungen auf leicht höherem Niveau als noch im Vorjahresplan gerechnet (2024 bis 2027 durchschnittlich pro Jahr +CHF 500'000 / +4.5%).	

Investitionen	
Folgende baulichen Investitionen zeichnen sich für das Jahr 2024 ab:	
Neubau Würzenbachmatte: Sonderkredit Planungskredit (Bauprojekt)	820'000
Lukaszentrum, Luzern: Zusatzauftrag Beleuchtungsersatz	70'000
GZ Ebikon: Barrierefreies WC	54'000
GZ Gerliswil, Emmenbrücke: Teilsanierung Ausführung	350'000
GZ Littau-Reussbühl: Kleine Teilsanierungen	70'000
Begegnungszentrum Buchrain-Root: Umgebungsgestaltung Begegnungszone	114'000

Lukaskirche: Ersatz Glockenklöppel	130'000		
Lukaszentrum, Luzern: Regenwasserentwässerung Hochwasserschutz	98'000		
Total 2024	1'706'000		
Investitionen Neubau Würzenbachmatte (Finanzvermögen)	Ca. CHF 14 Mio. im 2025 bis 2027		
Investitionen ins Verwaltungsvermögen (2024-2029)	Ca. CHF 7 Mio.		
Beispiele:			
Gesamtsanierung Monbijou (noch keine Kostenschätzung vorhanden)	Ca. CHF 1 Mio. frühestens ab 2025-2026		
GZ Weinbergli, Luzern: Heizung, Fenster, Aussenwände, Dächer, Technik, Aufbau	2026: TCHF 290 und 2029: TCHF 600		
GH Meierhöfli, Emmenbrücke: Aussenwände, Pinselrenovation PH, Fernwärme bauseits	2027: TCHF 277		
Etc.			
Es zeichnen sich weitere bauliche Vorhaben in verschiedenen Teilkirchgemeinden ab, die Liste ist hier nicht abschliessend geführt. Je nach Umsetzung der Massnahmen im Bereich der Liegenschaftsentwicklung können sich auch Verschiebungen von Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen ergeben.			
<i>Desinvestitionen (Umsetzung gemäss gezeigten Varianten weiter unten)</i>			
Verkauf Myconius	Ca. CHF 3.6 Mio. im 2025		
Verkauf Pfarrhäuser Littau	Ca. CHF 1.4 Mio. im 2025		
	<u>Total CHF 5.0 Mio.</u>		
Ertrag			
Mieteinnahmen (Bruttoertrag) durch das Gebäude Würzenbachmatte werden frühestens ab Q3-2027 zu verzeichnen sein.			
	2027	2028	2029
	269'700	539'400	539'400
Die Zahlen basieren auf aktuellen Schätzungen von ARLEWO (Stand August 2023) für den Teil Wohnungen und den Teil EG/erstes OG)			

Entwicklung Ertragsüberschüsse, Investitionen/Desinvestitionen, Finanzkennzahlen und Liquidität

Es werden zwei Szenarien eingeführt (Variante 1 und Variante 2) und die Ergebnisse verglichen.

Variante 1: Der Finanzplan 2024 – 2027 geht davon aus, dass die Liegenschaft Myconius sowie die Pfarrhäuser in Littau veräussert werden (siehe Desinvestitionen oben).

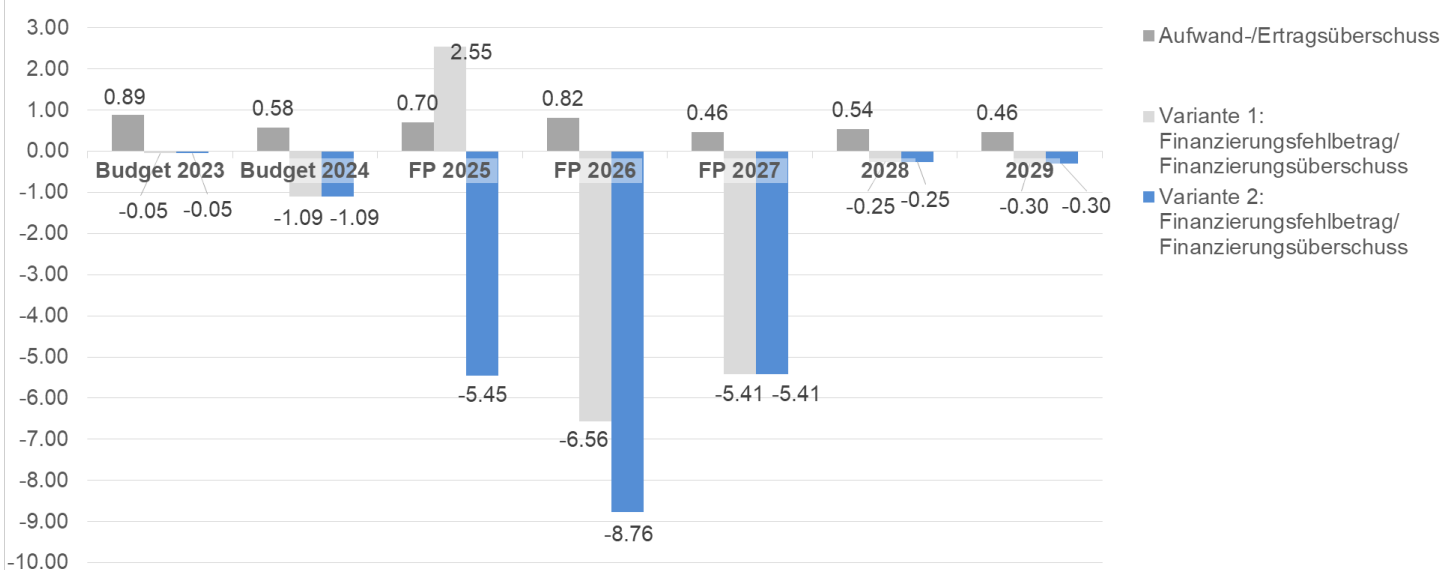
Variante 2: Ist eine Betrachtung, die vom Beibehalt Myconiushaus ausgeht mit Umwandlung der Liegenschaft vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen. Es ist dann mit folgenden Kosten zu rechnen:

- Minimaler Investitionsbedarf Sanierungen aktuelle Schätzung (September 2023) CHF 4.6 Mio.

- Umbau der Räumlichkeiten und Umgebung und Wohnungen (inklusive Planungskosten) zirka CHF 2 Mio. (diese Zahl kann erst genauer geschätzt werden, wenn ein konkretes Nutzungskonzept vorliegt).
- Total Investitionen Myconius CHF 6.6 Mio. (2025: TCHF 4'400, 2026: TCHF 2'200)

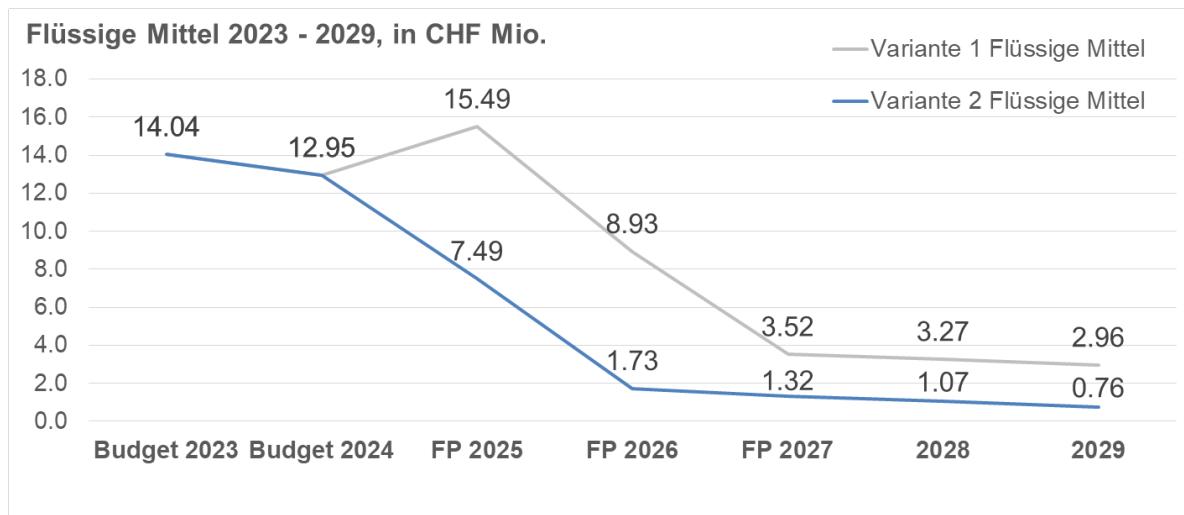
Über die gesamte Finanzplanperiode wird ein Ertragsüberschuss ausgewiesen (dunkelgrauer Balken). Hellgrau und blau zeigen die geplanten Finanzierungsüberschüsse bzw. -fehlbeträge (= Ertragsüberschuss zuzüglich Desinvestitionen und Abschreibungen, abzüglich Nettoinvestitionen und Auflösung von Rückstellungen). Im Szenario 1 wechselt das Vorzeichen zum ersten Mal substantziell im Jahr 2026. Im Szenario 2 ist man im Jahr 2025 schon stark im Fehlbetrag. Zu beachten ist die Abnahme der Ertragsüberschüsse ab 2027. Dies ist in erster Linie auf den oben erwähnten Wegfall der Übergangszahlungen von Horw und Meggen-Adligenswil-Udligenswil ab 2027 zurückzuführen.

Budget 2023-2024 und Finanzplan 2025 - 2027, in CHF (Mio.)
Aufwandüberschuss/Ertragsüberschuss und
Finanzierungsüberschuss/Fehlbetrag - Variante 1 vs. Variante 2



Die Situation bei den Ertragsüberschüssen für sich allein betrachtet, ist positiv, auch wenn ab 2027 auf der Ausgabenseite im Bereich Anschaffungen und Dienstleistungen für Dritte zurückhaltend budgetiert wurde. Zu beachten ist, dass die Ertragsüberschüsse nach Abzug der Übergangszahlungen bis 2026 sich bei 0% des Gesamtaufwandes bewegen (hier auf der Grafik nicht ersichtlich). In den Jahren 2027 bis 2029 verbessert sich dieser Wert auf durchschnittlich 3.9%. Dieser Anstieg wird u.a. wettgemacht, durch die zu erwartenden Nettomieteinnahmen in der Würzenbachmatte ab 2. HJ 2027, die Zunahme der Einkommenssteuern RJ NP sowie durch die höheren Gewinnsteuern RJ JP.

Der "Planungsbericht Finanzperspektive Horizont 29" zeigt bis 2029 einen Investitionsbedarf (Bruttoinvestitionen vor Abzug von Desinvestitionen und Auflösung von Rückstellungen) von rund CHF 21.0 Mio. (CHF 7 Mio. ins VV + CHF 14.0 ins FV). Die Liquidität verhält sich wie folgt:



Während Szenario 1 die abnehmende Liquidität durch die Veräusserung von zwei Liegenschaften zeitlich etwas abzufedern mag und in der Berechnung ohne Aufnahme von Fremdkapital auskommt, würde sich bei Szenario 2 ohne Aufnahme von Fremdkapital die Liquidität bereits ab 2026 im negativen Bereich befinden (ab 2027 minus CHF 6 Mio.). Diese Situation kann nur durch Einsatz von Fremdkapital in der Höhe von CHF 8 Mio. in den Jahren 2026 und 2027 verhindert werden, wie in der Darstellung oben gezeigt.

Zur Erfüllung von zwingenden laufenden Verpflichtungen (Löhne, Betriebskosten) sollen ausreichend Mittel verfügbar sein. Bei Variante 2 ist das spätestens ab 2026 nicht mehr gewährleistet. Die hohen Investitionen in das Myconiushaus bei Beibehaltung der anderen geplanten Investitionen ist in dieser Variante keine Option. Sollte man das Haus behalten wollen, drängen sich hier alternative Vorgehensweisen auf.

In Kennzahlen ausgedrückt zeigt sich das Bild unten. Der Liquiditätsgrad I¹ nimmt in Szenario 2 bereits ab 2025 drastisch ab. In beiden Szenarien bewegt man sich dennoch über den Richtwerten (also über den roten Linien). In Szenario 2 nur aufgrund von Einrechnung von Aufnahme von Fremdkapital in der Höhe von insgesamt CHF 8 Mio.

Auch der Liquiditätsgrad II² ist bis 2029 um einiges höher als der Richtwert vorgibt. Das ist auf den relativ hohen Bestand an Bankguthaben zurückzuführen und auf die Einberechnung von Fremdkapital in Szenario 2. Die hohen Bankbestände sind beeinflusst durch den Landverkauf im 2020 von rund CHF 8 Mio. sowie durch die in der Berechnung der Variante 1 geplanten Verkäufe im 2025 von Myconius und den Pfarrhäusern in Littau (CHF 5 Mio.). Für die Investitionen für den Neubau Würzenbachmatte ist für diese Version keine Aufnahme von Fremdkapital erforderlich (Stand heute). Zum Vergleich: Per Ende 2018 verfügte die Reformierte Kirchgemeinde Luzern nämlich noch über CHF 2 Mio. an flüssigen Mitteln.

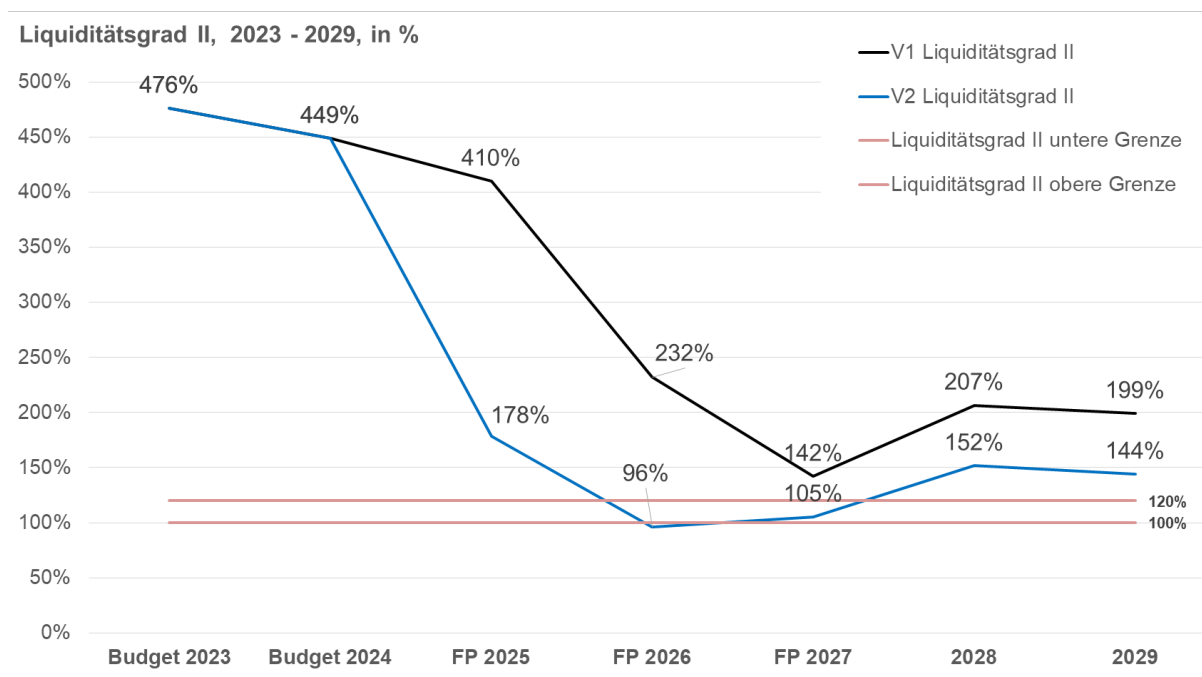
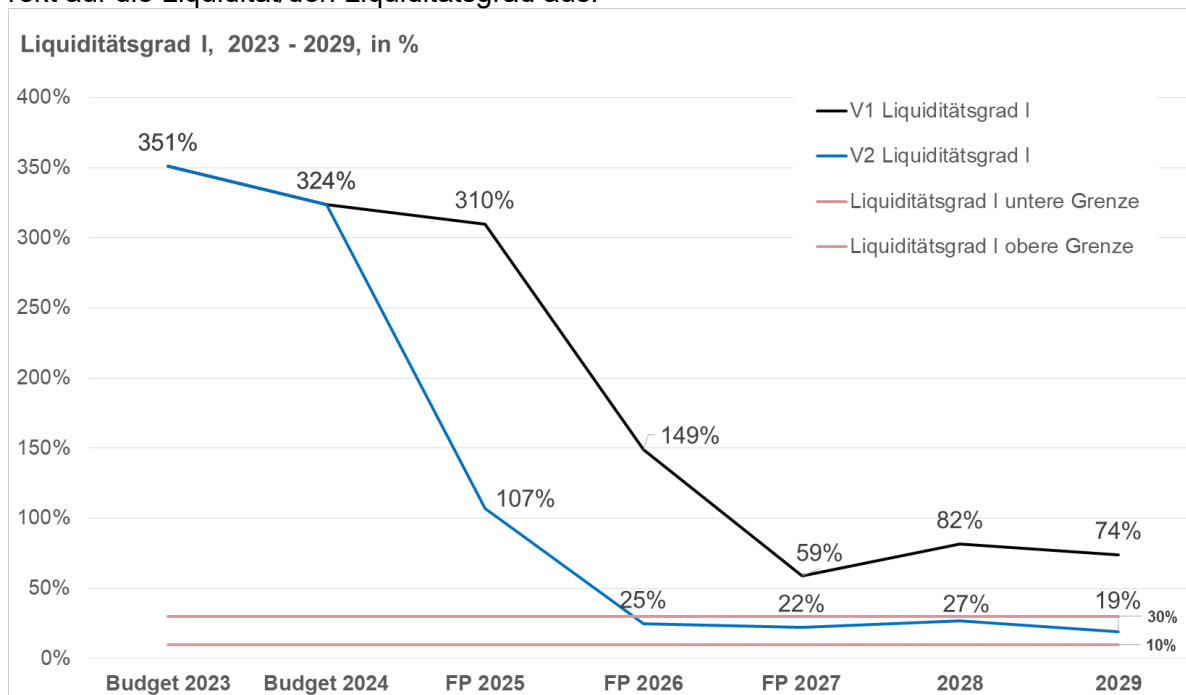
¹ **Liquiditätsgrad I:**

Tilgung von kurzfristigen Verbindlichkeiten aus den flüssigen Mitteln (= Bankguthaben), Richtwert zw. 10 und 30%

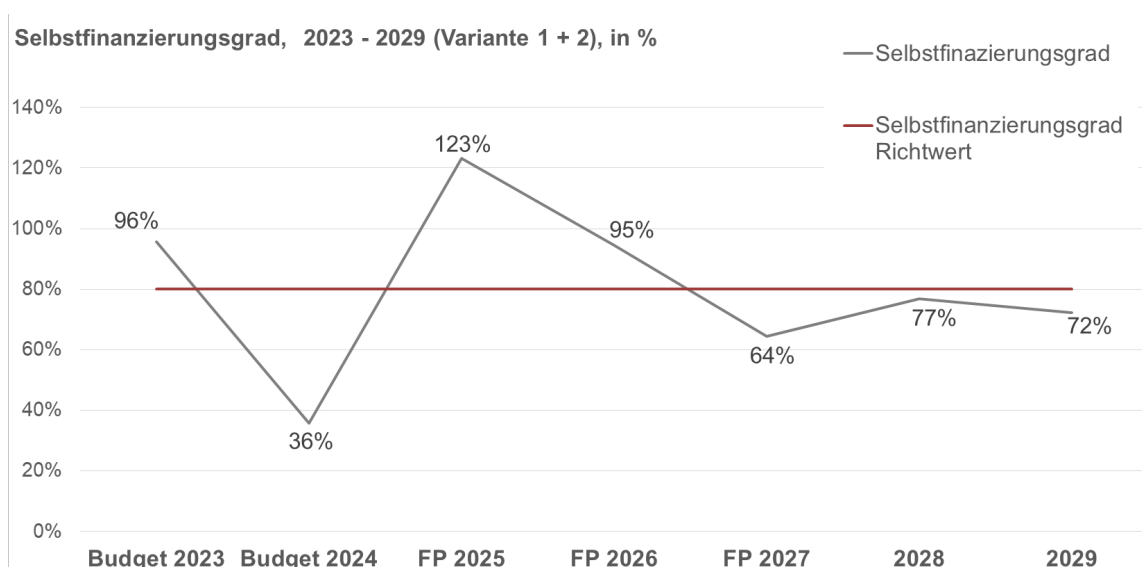
² **Liquiditätsgrad II:**

Begleichung von kurzfristigen Verbindlichkeiten durch den Bestand an flüssigen Mitteln und kurzfristigen Forderungen (Debitoren), Richtwert zw. 100 und 120%.

Die Reformierte Kirche Luzern verfügt in der Periode über genügend Liquidität, um ihre Verbindlichkeiten tilgen zu können. Eine Erhöhung der Investitionsvorhaben wirkt sich direkt auf die Liquidität/den Liquiditätsgrad aus.



Der Selbstfinanzierungsgrad (gemäss HRM2³) soll idealerweise über eine 5 Jahresperiode hinweg 80% oder mehr sein. Die Werte sind bei beiden Varianten identisch unter der Annahme, dass in Variante 2 das Myconiushaus im Zuge der Sanierung und des Umbaus von Verwaltungsvermögen wie bisher in Finanzvermögen umgewandelt wird. Bei beiden Varianten schwankt der Wert. Der Mittelwert kommt bei Variante 1 und 2 in den Jahren 2024 bis 2029 auf knapp 80% zu liegen (79.5%).



Die Kirchgemeinde würde ohne Einsatz von Fremdgeld mit ihren finanziellen Möglichkeiten (Liquidität) an ihre Grenzen stossen. Bei Variante 1 könnten die Kennzahlen ohne Fremdfinanzierung weiterhin eingehalten werden, doch die Geldreserven würden sich wesentlich reduzieren. Insbesondere vermag die Variante 2 ohne Fremdkapital gängige Richtwerte nicht mehr einzuhalten bzw. die berechneten Bankguthaben würden sich in den negativen Bereich bewegen. Um diese Variante finanzieren zu können, müssten deshalb Fremdmittel aufgenommen werden. Diese Option kann Sinn machen, wenn die Liegenschaft als Renditeobjekt gedacht wird. Weitere Optionen welche für eine sinnvolle Nutzung des Gebäudes infrage kommen und eine finanziell nachhaltige Lösung mit sich bringen, sind zu prüfen.

Entscheid Kirchenvorstand

Basierend auf den Erkenntnissen aus den vorangegangenen Erläuterungen werden Massnahmen ergriffen.

Der sich abzeichnende Liquiditätsengpass insbesondere mit Variante 2 bedeutet, dass der Kirchenvorstand Optionen zur Vorbeugung prüfen muss:

- a. Desinvestitionen in Betracht ziehen und abwägen gegen
- b. Investitionen, welche eine Rentabilität mit sich bringen.
- c. Umnutzungen
- d. Etc.

³ HRM2: Harmonisiertes Rechnungslegungsmodell für die Kantone und Gemeinden der Schweiz (die Reformierte Kirchgemeinde Luzern muss sich nicht an die Richtlinien des HRM2 halten, jedoch könnte HRM2 eine Orientierungshilfe sein).

Insbesondere bei den Liegenschaften Myconius, Bergkirche Rigi, Meierhöfli und Monbijou (Gemeindehaus und Pfarrhaus Weggis) drängen sich baldige Entscheide auf. Zudem soll bei weiteren Liegenschaften überprüft werden, ob sie bei gegebenen Kosten im Bestand der Kirchgemeinde bleiben sollen.

Bezüglich Investitionen (Liegenschaftsunterhalt) über einen längeren Zeitraum bedarf es als Grundlage eine detaillierte Unterhaltsstrategie mit einem langfristigen Horizont. Diese soll sehr zeitnah vorgenommen werden. Als Voraussetzung braucht es ein Leitbild, damit die Umsetzung der Liegenschafts- und Unterhaltsstrategie gut umgesetzt werden kann. Der Kirchenvorstand stellt fest, dass innerhalb der Kirchgemeinde sehr unterschiedliche Meinungen zum möglichen Umgang mit Immobilien vorhanden sind. Ein gemeinsamer Nenner hilft in der konkreten Umsetzung.

Zusammenfassend schlägt der Kirchenvorstand unter Einbezug der Teilkirchgemeinden folgende Vorgehensweise vor (und baut damit auf den bereits erarbeiteten Grundlagen auf):

- 1) Erstellung Leitbild für Immobilien als Basis für die Finalisierung einer vollständigen Immobilienstrategie
- 2) Entwicklung von Eckwerten für die Immobilien (bspw. Anzahl Stunden Auslastung für interne kirchliche Nutzung/Monat, Auslastung Anzahl Stunden externe Nutzung pro Monat, energetische Richtwerte etc.)
- 3) Erfassung der Gebäude und Zuteilung zu Kategorien, zum Beispiel
 - a) Gebäude mit Investitionsbedarf und Potenzial zur Nutzung als Renditeobjekte
 - b) Gebäude mit Aufrechterhaltungswert deren weitere Nutzungen offen ist
 - c) Gebäude mit Potenzial zur Zwischennutzung

Der Kirchenvorstand empfiehlt dem Grossen Kirchenrat, vom Planungsbericht Finanzperspektive Horizont 29 in zustimmendem Sinne Kenntnis zu nehmen.

Luzern, 17. Oktober 2023

Im Namen des Kirchenvorstands

Die Präsidentin

Die Geschäftsführerin

Christa Wenger

Nadja Zraggen