

## KIINTEISTÖPÄÄLLIKÖN ERIÄVÄ MIELIPIDE

Olen eri mieltä kiinteistölautakunnan hyväksymästä vastaesityksestä koskien Helsingin ortodoksisen seurakunnan kiinteistöstrategiaa.

Eriävän mielipiteeni perustuu siihen, että vastaesitys on olennaisilta osin **sisällöllisesti puutteellinen, ristiriitainen ja irrotettu seurakunnan todellisesta taloudellisesta ja kiinteistötaloudellisesta tilanteesta**, eikä se täytä kiinteistöstrategialle asetettavia lainsäädännöllisiä, taloudellisia eikä hallinnollisia vaatimuksia. Vastaesitystä ei myöskään ole valmisteltu kirkon tavoite- ja toimintasuunnitelman mukaisesti läpinäkyvän hallinnon periaatetta noudattaen eikä osallisuutta huomioiden.

### Korjausvelan ja sen rahoituksen sivuuttaminen

Kiinteistölautakunnan vastaesityksestä on poistettu kokonaan käsittely seurakunnan laajasta ja historiallisesti muodostuneesta korjausvelasta sekä sen rahoituksesta. Tämä on strategisesti ja taloudellisesti ongelmallista.

Seurakunnan kiinteistöomaisuuteen kohdistuva korjausvelka on syntynyt vuosikymmenten aikana, jolloin merkittävä osa tuottavan Mannerheimintie 8 -kiinteistön vuokratuotoista on käytetty uudisrakentamiseen ja muihin investointeihin sekä muiden kiinteistöjen peruskorjauksiin ilman pitkäjänteistä rahastointia. Tämä toimintatapa on tosiasiallisesti **siirtänyt ja kasannut korjausvelkaa kiinteistöstä toiseen**, eikä ongelmaa ole ratkaistu, vaan ainoastaan siirretty.

Strategia, jossa korjausvelkaa ja sen rahoitustarpeita ei käsitellä lainkaan, ei ole uskottava eikä toteuttamiskelpoinen. Kiinteistöstrategia, joka sivuuttaa keskeisimmän taloudellisen riskitekijän, ei täytä hyvän taloudenhoidon periaatteita.

### Ristiriita lainsäädännön ja vastaesityksen välillä

Laki ortodoksisesta kirkosta (79 §) edellyttää, että seurakunnan tuloja käytetään ainoastaan seurakunnan lakisääteisten tehtävien toteuttamiseen. Kirkkojärjestyksen 111 § puolestaan edellyttää, että seurakunnan omaisuutta hoidetaan siten, että sen säilymisestä on riittävä varmuus ja että sille saadaan kohtuullinen tuotto.

Vastaesitys ei ota kantaa siihen, miten kiinteistöomaisuuden säilyminen ja pitkäjänteinen kunnossapito turvataan tilanteessa, jossa:

- merkittävien kiinteistöjen korjaustarpeet ovat tiedossa,
- rahoitusmahdollisuudet ovat rajoittuneet,
- pankit ovat jo ilmaisseet ehtojaan lisärahoitukselle,
- eikä vuokratuottojen merkittävää kasvua ole realistisesti nähtävissä.

Näin ollen vastaesitys on ristiriidassa paitsi kiinteistötalouden realiteettien myös kirkkoa koskevan lainsäädännön kanssa.

### Sisäiset ristiriidat ja strateginen epäjohtonmukaisuus

Vastaesityksessä esitetään yleisluonteisia tavoitteita kiinteistöjen arvon säilyttämisestä, kustannustehokkuudesta ja pitkäjänteisyydestä, mutta **ilman konkreettisia keinoja, aikatauluja tai rahoituslähteitä**. Samanaikaisesti siitä puuttuvat:

- analyysi kiinteistömassan kokonaistaloudellisesta kantokyvystä,
- priorisointiperiaatteet tilanteessa, jossa resurssit eivät riitä kaikkien kohteiden ylläpitoon,
- selkeät linjaukset tappiollisten tai rakenteeltaan ongelmallisten kiinteistöjen osalta.

Erityisesti Unioninkatu 39 – Liisankatu 29 -kiinteistökokonaisuuden osalta vastaesitys jää ristiriitaiseksi: toisaalta tunnistetaan kiinteistön ongelmat, toisaalta ei esitetä realistista ratkaisua tai strategista päätöstä kiinteistön tulevaisuudesta suhteessa seurakunnan ydintehtävien turvaamiseen.

### Strategian vaikutus seurakunnan perustehtävään

Katson, että sijoitus- ja kiinteistöstrategisten linjausten tai niiden puuttumisen seurauksena seurakunnan lakisääteistä toimintaa ei saa eikä voida vaarantaa. On selvää, että mikäli korjausvelkaa ja sen rahoitusta ei käsitellä avoimesti ja kokonaisvaltaisesti, seurakunta ajautuu tilanteeseen, jossa kiinteistöistä aiheutuvat kulut rajoittavat suoraan jumalanpalveluselämää, kasvatusta, diakoniaa ja muuta perustehtävää.

Sijoituskiinteistöihin ja niiden korjausvelan hallintaan liittyvät ratkaisut eivät voi muodostua perusteeksi seurakunnan toiminnan supistamiselle tai henkilöstöön kohdistuville säästöille.

### Yhteenveto

Kiinteistölautakunnan vastaesitys ei muodosta strategiaa sanan varsinaisessa merkityksessä, vaan jää tavoitteelliseksi, mutta sisällöllisesti vajaaksi linjapaperiksi. Strategia ilman rehellistä tilannekuvausta, taloudellista analyysiä ja korjausvelan käsittelyä ei tue päätöksentekoa eikä seurakunnan pitkän aikavälin kestävyyttä.

Edellä esitetyin perustein jätän eriävän mielipiteeni ja katson, että alkuperäinen kiinteistötoimen valmisteleva esitys antaa realistisemman ja vastuullisemman pohjan seurakunnan kiinteistöstrategiselle päätöksenteolle.

Excel -taulukot; sijoituskiinteistöjen tuottavuus

### Mannerheimintie 8

Tilinpäätösluvut 2014-2025 (M8)

|                                                                   | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      | 2024      | 2025      |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Toimintatuotot                                                    | 1 787 003 | 1 724 055 | 1 826 673 | 1 875 928 | 1 828 064 | 1 724 554 | 1 632 245 | 1 519 411 | 1 773 548 | 1 879 814 |
| Toimintakulut                                                     | -448 911  | -382 684  | -426 748  | -411 958  | -444 609  | -462 772  | -429 541  | -448 111  | -496 053  | -481 249  |
| Toimintakate                                                      | 1 338 093 | 1 341 371 | 1 399 925 | 1 463 970 | 1 383 455 | 1 261 781 | 1 202 704 | 1 071 300 | 1 277 494 | 1 398 565 |
| Keskusrahastomaksut                                               | -143 854  | -138 786  | -147 047  | -151 012  | -147 159  | -138 827  | -131 396  | -122 313  | -142 771  | -142 273  |
| Rahoitustulot/-kulut + lainanlyhennykset                          | -250 000  | -171 049  |           | -206      | -20       | 0         |           | 16        |           | 1 399     |
| Sisäiset kulut (talous, kiinteistötoimen työt)                    | -35 350   | -35 350   | -35 350   | -35 350   | -35 350   | -16 000   | -17 500   | -17 900   | -18 600   | -19 000   |
| Investoinnit                                                      |           |           | -50 303   | -46 101   |           |           | -11 293   | -370 458  | -126 724  | 0         |
| Tulos                                                             | 908 889   | 996 186   | 1 167 225 | 1 231 301 | 1 200 926 | 1 106 955 | 1 042 515 | 560 646   | 989 400   | 1 238 691 |
| Tuotto (laskettuna kiinteistön arvosta 39,1M€*)                   | 2,3       | 2,5       | 3,0       | 3,1       | 3,1       | 2,8       | 2,7       | 1,4       | 2,5       | 3,2       |
| Tuotto m2 (laskettuna toimintatuloista), 5362m2 (vuokratut tilat) | 27,77     | 26,79     | 28,39     | 29,15     | 28,41     | 26,80     | 25,37     | 23,61     | 27,56     | 29,22     |
| Ylläpitokulut bruttoala m2 (laskettuna toimintakulu)              | 4,71      | 4,01      | 4,47      | 4,32      | 4,66      | 4,85      | 4,50      | 4,70      | 5,20      | 5,05      |

\*arviokirja joulukuun 2021

Mannerheimintie 8 kiinteistön peruskorjausta varten otettiin 5 M€ lainaa vuonna 2003, viimeinen erä maksettiin vuonna 2017.

## Unioninkatu-Liisankatu

Tilinpäätösluvut 2016-2025 (UK-LK)

|                                                                    | 2016     | 2017     | 2018     | 2019      | 2020     | 2021     | 2022      | 2023      | 2024      | 2025       |
|--------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Toimintatuotot                                                     | 914 473  | 906 141  | 934 365  | 1 011 200 | 973 153  | 989 632  | 1 046 293 | 1 026 014 | 1 002 211 | 958 585    |
| Toimintakulut                                                      | -670 301 | -976 511 | -714 555 | -891 900  | -648 904 | -536 612 | -310 006  | -517 398  | -598 694  | -462 515   |
| Toimintakate                                                       | 244 171  | -70 370  | 219 810  | 119 301   | 324 249  | 453 021  | 736 286   | 508 615   | 403 517   | 496 071    |
| Keskusrahastomaksut                                                | -73 615  | -72 944  | -75 216  | -81 402   | -78 339  | -79 665  | -84 227   | -82 594   | -80 678   | -78 689    |
| Rahoitustulot/-kulut                                               |          |          |          |           |          |          |           |           |           | -13 289    |
| Sisäiset kulut (talous, kiinteistötoimen työt)                     | -35 350  | -35 350  | -35 350  | -35 350   | -35 350  | -36 000  | -39 500   | -40 600   | -42 400   | -43 200    |
| Investoinnit                                                       | -443 709 | -373 317 |          |           | -21 227  |          |           | -31 038   | -4 554    | -1 738 316 |
| Tulos                                                              | -308 503 | -551 981 | 109 243  | 2 549     | 189 334  | 337 355  | 612 560   | 354 383   | 275 885   | -1 377 424 |
| Tuotto (laskettuna kiinteistön arvosta 36,5M€)                     | -0,8     | -1,5     | 0,3      | 0,0       | 0,5      | 0,9      | 1,7       | 1,0       | 0,8       | -3,8       |
| Tuotto m2 (laskettuna toimintatuloista), 5081,5m2 vuokratut neliöt | 15,00    | 14,86    | 15,32    | 16,58     | 15,96    | 16,23    | 17,16     | 16,83     | 16,44     | 15,72      |
| Ylläpitokulut bruttoala m2 (laskettuna toimintakuluista),          | 6,98     | 10,17    | 7,44     | 9,29      | 6,76     | 5,59     | 3,23      | 5,39      | 6,24      | 4,82       |
| Kosusen selvityksestä käytetty 8000m2                              |          |          |          |           |          |          |           |           |           | 6,6        |

\*arviokirja joulukuun 2021 (15M€) + korjausvelka 21,5M€  
(Kosunen kattava peruskorjaus)

## Kiinteistöt yhteensä

Tilinpäätösluvut 2016-2025

|                                                             | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021      | 2022      | 2023      | 2024       | 2025       |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| Toimintatuotot                                              | 2 701 476  | 2 630 197  | 2 761 038  | 2 887 129  | 2 801 218  | 2 714 186 | 2 678 537 | 2 545 424 | 2 775 759  | 2 838 399  |
| Toimintakulut                                               | -1 119 212 | -1 359 195 | -1 141 303 | -1 303 858 | -1 093 513 | -999 384  | -739 547  | -965 509  | -1 094 747 | -943 764   |
| Toimintakate                                                | 1 582 264  | 1 271 002  | 1 619 735  | 1 583 271  | 1 707 704  | 1 714 802 | 1 938 990 | 1 579 916 | 1 681 012  | 1 894 635  |
| Keskusrahastomaksut                                         | -217 469   | -211 731   | -222 264   | -232 414   | -225 498   | -218 492  | -215 622  | -204 907  | -223 449   | -220 963   |
| Rahoitustulot/-kulut + lainanlyhennykset                    | -250 000   | -171 049   | 0          | -206       | -20        | 0         | 0         | 16        | 0          | -11 890    |
| Sisäiset kulut (talous, kiinteistötoimen työt)              | -70 700    | -70 700    | -70 700    | -70 700    | -70 700    | -52 000   | -57 000   | -58 500   | -61 000    | -62 200    |
| Investoinnit                                                | -443 709   | -373 317   | -50 303    | -46 101    | -21 227    | 0         | -11 293   | -401 496  | -131 278   | -1 738 316 |
| Tulos                                                       | 600 386    | 444 205    | 1 276 468  | 1 233 850  | 1 390 259  | 1 444 310 | 1 655 075 | 915 029   | 1 265 285  | -138 733   |
| Tuotto (laskettuna kiinteistöjen yhteisarvosta 75,6M€)      | 0,8        | 0,6        | 1,7        | 1,6        | 1,8        | 1,9       | 2,2       | 1,2       | 1,7        | -0,2       |
| Tuotto m2 (laskettuna toimintatuloista), vuokrattavat tilat | 21,56      | 20,99      | 22,03      | 23,04      | 22,35      | 21,66     | 21,37     | 20,31     | 22,15      | 22,65      |
| Ylläpitokulut bruttoala m2 (laskettuna toimintakuluista)    | 5,85       | 7,10       | 5,96       | 6,81       | 5,71       | 5,22      | 3,86      | 5,04      | 5,72       | 4,93       |

Helsingissä 27.4.2026



Kaj Rosenberg

kiinteistöpäällikkö

Helsingin ortodoksinen seurakunta