
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 24/10 vom 17.6.2010
www.immobilien-zeitung.de

KIRCHENIMMOBILIEN

Kompliziert und hochpolitisch

Kirchenimmobilien zu managen hat mehr mit Politik zu tun als mit Buchhaltung. Warum das so ist, erklärt Uwe Heller, Berater bei ICME Management Consultants und Autor einer Dissertation über Immobilienmanagement in Nonprofit-Organisationen, die soeben im Gabler Verlag erschienen ist.

Immobilien Zeitung: Herr Heller, wie viele Kirchenimmobilien gibt es eigentlich in Deutschland?

Uwe Heller: Ein Großteil des kirchlichen Grundbesitzes ist un bebauter Grund und Boden mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung. Ihren Gebäudebestand beziffert die Evangelische Kirche in Deutschland in ihrer offiziellen Statistik auf 75.062. Die Vergleichszahl auf katholischer Seite kann nur geschätzt werden, zusammengenommen können wir von rund 150.000 Gebäuden ausgehen. Etwa ein Drittel davon ist denkmalgeschützt, hat also einen hohen Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf. Die restlichen Gebäude stammen meist aus den 1950er bis 70er Jahren und haben entsprechende energetische Schwächen.

IZ: Was reizt eigentlich den Berater am Thema Kirchenimmobilien? Ist es die schiere Größe des Bestands, um den es geht?

Heller: Die Kirche sei einer der größten Grundstückseigentümer des Landes, hört man immer wieder. Aber das ist nur die halbe Wahrheit, denn es gibt nicht „die eine“ Instanz mit Zugriff auf alle Grundstücke. Die Eigentümerstrukturen sind sehr dezentral und verästeln sich über eine Vielzahl eigenständiger Vermögensträger bis hinunter zu den Kirchengemeinden. Es gibt eine Vielzahl von Mitspracheberechtigten, die zudem oft ehrenamtlich tätig sind und periodisch wechseln. Das macht Abstimmungs- und Entscheidungsprozesse sehr kompliziert und zieht sie stark in die Länge.

IZ: Wie bringt man da Ordnung hinein?

Heller: Die Steuerung und Organisation kirchlicher Immobilienbestände ist ungemein schwierig, nicht nur wegen der emotionalen Komponente vieler Objekte. Trotzdem glauben wir, dass auch in diesem Segment der Trend langfristig in Richtung Zentralisierung gehen muss. Die finanzielle Situation der Kirchen wird sich wegen den rückläufigen Kirchensteuereinnahmen in den nächsten Jahren verschärfen; die immobilienbezogenen Kosten kirchlicher Organisationen sind mit einem Anteil von 15% der zweitgrößte Kostenblock. Das ist dieselbe Kostenquote wie bei „normalen“ Unternehmen.



Radikales Umnutzungskonzept: Die 1845 erbaute West Kirk im schottischen Ayr ist seit zehn Jahren ein beliebter Pub. Bild: Berthold Michelt



So drastische Lösungen hat Uwe Heller nicht im Gepäck. Er freut sich schon, wenn Pfründestiftungen besser gemanagt werden. Bild: ICME

IZ: Wo gibt es denn schon Veränderungen?

Heller: Nehmen Sie die Pfründe-Stiftungen. Viele davon sind im Eigentum der Kirchengemeinde. Manchmal ist es ein einziges Grundstück, dessen Pachterträge früher dafür verwendet wurden, den Pfarrer zu bezahlen. Auch heute ist der Pfarrer vor Ort quasi noch Chef seiner eigenen Stiftung – das macht das Management sehr kompliziert und ineffizient. Das Bistum Freiburg hat vor ein paar Jahren alle 1.136 Pfarrpfründestiftungen aufgelöst und unter einem Rechtsträger zusammengefasst. Die Erträge aus diesen Grundstücken konnten dadurch binnen drei Jahren von 6,1 Mio. Euro auf über 7 Mio. Euro gesteigert werden.

IZ: Wo haben die deutschen Kirchen derzeit die drängendsten Immobilienprobleme?

Heller: Besonders prekär ist die Situation der ostdeutschen Landeskirchen. Deren Gebäudebestand litt schon zu DDR-Zeiten unter Vernachlässigung. Seit der Wiedervereinigung hat sich außerdem das Zahlenverhältnis von Gemeindemitgliedern zu Kirchengebäuden immer weiter verschlechtert.

IZ: Sie schlagen vor, Kirchen sollten ihre Finanzmittelzuweisun-

gen umstellen, um eine effizientere Immobiliennutzung anzustoßen. Wie könnte das aussehen?

Heller: Die Finanzierung der Gemeinden ist natürlich ein hochpolitisches Thema. Aber Fakt ist: Ohne finanziellen Druck wird sich nichts ändern. Bisher richtet sich die Höhe der Zuweisungen meist nach dem Umfang des Gebäudebestands, mit der Folge: Je mehr Immobilien genutzt werden, desto mehr Mittel werden vergeben.

Wir plädieren dafür, das System stärker auf die Anzahl der Gemeindemitglieder abzustellen. Wenn dann auch noch die Landeskirchen und Bistümer zentrale Management-Kompetenzen vorhalten und bei der Organisation der Umstellung helfen, schafft das für die Menschen vor Ort einen Anreiz, eigene Ideen für eine effektivere Immobiliennutzung zu entwickeln. Wenn das Bistum die Gemeinden jedoch alleine lässt, sie nur zum Sparen auffordert und die Gelder kürzt, funktioniert das nicht.

IZ: Danke für das Gespräch!

Das Interview führte Monika Leykam.