

TEILPROJEKT: IMMOBILIENMANAGEMENT

Protokoll der 3. Sitzung

Datum: 28.10.2021 (18:30 Uhr)

Sprecherrolle des Teilprojektes:

Teilnehmende

Entschuldigt:

Verteiler: uebermauernspringen@ekir.de (Suptur)

Metaziel

Gesellschaftliche Relevanz der Kirche sichern

Übergeordnetes Ziel

Finanzielle Absicherung kirchlichen und diakonischen Handelns

Ziel

Bedeutung, Bewirtschaftung, Nutzung und Verwaltung von Immobilien für unseren Kirchenkreis erarbeiten.

- Aufbau eines professionellen Managements für Immobilien (evtl. mit Verbündeten); zwecks Finanzierung von Personal, Aufgaben und Projekten z.B. mit Bauingenieur, Wohnungsverwaltung, Finanzfachkraft (Die Finanzfachkraft sollte Finanzstrukturen optimieren und unter anderem auch die möglichen Fördermittel checken)
- Jährlicher Rapport an Synode im Rahmen der Haushalts-Beratung

Budget

Je nach Diskussionsgang wird es um den Aufbau/ Erweiterung eines Bereichs Immobilienmanagement im Kirchenkreis gehen. Die finanziellen Folgen sind zurzeit nicht bezifferbar.

Die finanziellen Folgen sind sowohl bei Umsetzung als auch bei Nichtumsetzung (!) gravierend.

Tagesordnung

TOP 1 Genehmigung des Protokolls vom 04.10.2021

- Wurde zur Kenntnis genommen.

TOP 2 Bericht der/des Projektverantwortlichen aus der Entwicklungsgruppe

Es wurde noch einmal das Ziel des Arbeitskreises herausgestellt. Dabei wurden die Punkte der zukünftigen Kirchensteuer betrachtet. Ein Ausgleich durch Fundraising wird als unwahrscheinlich für die meisten Gemeinden angesehen. Diese Finanzierung wird in diesem Arbeitskreis nicht betrachtet. Für die zukünftige monatliche Kirchensteuer sollte eine Ersatzausgleich gefunden werden, der auch umsetzbar ist. ...

Daher wurde, wie in den vorherigen Sitzungen die Vorteile von Einnahmen durch Mieten gesehen.

Diese Einnahmenart ist nicht nur für die Gemeinden von Vorteil, sondern auch für den Kirchenkreis. Die derzeitigen Angebote in den Gemeinden und im Kirchenkreis, werden durch Haupt- und Ehrenamtliche Mitarbeiter durchgeführt. Die dabei entstehenden Kosten sollten durch die zukünftigen monatlichen Einnahmen gedeckt sein.

In einigen Gemeinden werden zurzeit weiter Mietwohnungen gebaut. Bei der derzeitigen Zinslage ist die Zinsbelastung gering.

Es ist sinnvoll, dass die Wohnungen zu marktüblichen Preisen vermietet werden. Sollten Mieter nicht in der Lage sein die Miete aufzubringen, gibt es einmal die Möglichkeit der Unterstützung durch die Kommune aber auch die Kirchengemeinde kann mit monatlichen Unterstützungen aus diakonischen Mitteln helfen.

Hier sollten aber die Prozesse sauber getrennt sein. Das bedeutet, dass die Mieter im Haus den gleichen Mietpreis entrichten. Bei Unterstützung von Diakonischen Mitteln wird die Summe genau im Haushalt ausgewiesen. Dieser separaten Ausweisung ist sowohl öffentlich als auch als Gespräch mit der Kommune wichtig.

Die anfallenden Aufgaben bei einer Immobilien Verwaltung werden in den Gemeinden kaum noch durch Ehrenamtliche Mitarbeiter durchgeführt werden können. Es wird immer schwieriger Baukirchmeister und Finanzkirchmeister mit den entsprechenden Erfahrungen zu gewinnen.

Für das Presbyterium und besonders für den Vorsitzenden ist es unerlässlich, dass Aufgaben wie

- Beachtung von Nutzungsgenehmigungen
- Brandschutz
- Gefährdungsbeurteilung
- Beschilderungen
- Erste Hilfe Ausbildung
- Elektr. Überprüfung von Anlagen
- Legionellenprüfung
- Aufzugsprüfung
- Usw.

beachtet und die daraus resultierenden Aufgaben ordnungsgemäß angewandt werden. Eine entsprechende Kontrolle durch den Vorsitzenden oder den Beauftragten ist bei Überprüfung nachzuweisen.

Aber auch die Mietverfolgung und ggf. Mahnungen bzw. Mahnverfahren gehören zu den laufenden Aufgaben. Eine Nichtbeachtung könnte auch als Untreue ausgelegt werden.

...

Die Nebenkosten-Abrechnung ist ein weiteres nicht zu unterschätzendes Aufgabenpaket. Hier ist sehr schnell der Mieterschutzverein ein Ansprechpartner. Auf jeden Fall verursachen die beiden Punkte Ärger und kosten Geld.

Die Verwaltungs-Strukturreform der Landeskirche hat die oben genannten Verwaltungsaufgaben den Kirchenkreis bzw. der Verwaltung des Kirchenkreises zu geordnet.

Bei den daraus anfallenden Kosten, die umgelegt werden müssen, wird von etlichen Gemeinden die anfallende Belastung als weitere Belastung angesehen. Wenn man allerdings den Prozess „Immobilie“ ehrlich betrachtet, fallen zurzeit zwar geringer Umlagekosten an, aber die Kosten in den Gemeinden werden dann nicht mit betrachtet. Dazu kommt das Risiko der Haftung vom Presbyterium bzw. des Vorsitzenden.

Können die Gemeinden darlegen, dass die Anforderungen bei „Immobilien“ ordnungsgemäß für diesen Haushalt erfüllt und ausgewiesen wurden. Wurden die gesetzlichen Änderungen alle beachtet und umgesetzt?

In einer Gemeinde wurden z. B. für Umbauten und Instandhaltung der Gebäude ein Architekt mit einem Jahresauftrag beauftragt. Die Aufgaben eines Hausmeisters werden noch von verschiedenen Personen bzw. Unternehmen wahrgenommen. Hier ist für die Zukunft ein professionelles Vorgehen gewünscht.

Diese Punkte wurden in dieser Sitzung nochmals diskutiert.

In der Gemeinde wurde zur Unterstützung ein Architekt beauftragt

In den vorherigen Sitzungen wurde bereits der Begriff der Optimalen Allokation dargelegt.

Es geht dabei bei ernst gemeinter Verwaltung „um die optimale Kombination der vorhandenen Mittel“ (Menschen und deren Know-How, Geld, Immobilien, Rohstoffe).

Betrachten wir nur jeweils einen Faktor, etwa Mieter, Vermieter, Geld, Umwelt, fallen die übrigen Faktoren oftmals unter den Tisch. Wer nur aufs Geld schaut, vernachlässigt etwa Mieter- oder Umweltinteressen – und umgekehrt ...

Die Mitglieder des Arbeitskreises kamen zu dem Schluss, die Aufgaben „Immobilien und Verwaltung“ durch eine Zentraleinheit erfolgen sollte. Die derzeitige personelle Besetzung in der Verwaltung scheint uns als in keinem Fall ausreichend zu sein.

Wir haben daher zwei Möglichkeiten gesehen:

1. Die Aufgaben werden, wie in der Verwaltungs-Strukturreform erwähnt, durch die Verwaltung des Kirchenkreises wahrgenommen. Dazu müsste eine eigene Immobilienabteilung in ausreichender personeller Stärke aufgebaut werden. Die Mitarbeiter sollten in diesem Bereich langjährige Erfahrung haben.
2. Es könnte eine eigene Gesellschaft gegründet werden, die die o.g. Aufgaben durchführt. Eine Prüfung in Kirchenrecht und in Steuerangelegenheit wurde von uns nicht betrachtet, müsste aber zwingend erfolgen. ...

3. Eine Vergabe an eine externe Gesellschaft. Dies hat allerdings den Nachteil, dass die Gewinne nicht im Kirchenkreis bzw. in den Gemeinden bleiben.

TOP 4 Nächste Schritte

- Protokoll mit dem Superintendenten und Verwaltungsleiter besprechen
- Vorstellung der Ziele und der bisherigen Ergebnisse im Pfarrkonvent und im KSV

Weiter Schritte nach Freigabe durch KSV

- Abfrage an Gemeinden, wo Bedarf in Sachen Bauberatung, -Begleitung und Immobilienverwaltung bestehen.
- Prüfung, ob und wo der Kirchenkreis selbst Grundstücke übernehmen und etwa Wohngebäude errichten kann.
- Erfassung der Ressourcen im Kirchenkreis (Immobilien, Grundstücke, nicht verplante Liquidität unter Berücksichtigung der Risiken, z.B. Inflation und Negativ-Zins).

TOP 4 Termine

Nächste Zoom-Sitzung 15.12.2021 um 18:30 Uhr – 20.30 Uhr

Protollführender

Erkelenz den 30.10.2021

Bei Interesse an einer Teilnahme senden Sie bitte eine Email an uebermauernspringen@ekir.de und nennen den Namen des Teilprojektes, an dem Sie teilnehmen möchten.