

TEILPROJEKT: IMMOBILIENMANAGEMENT

Protokoll der 4. Sitzung

Datum: 14.12.2021 (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 Beschlussfähigkeit und Tageslosung

Ich bin ein Gast auf Erden. (Psalm 119,19)

TOP 2 Genehmigung des Protokolls vom 28.10.2021

- Wurde zur Kenntnis genommen.

TOP 2 Feststellung der Aktuellen Tagesordnung

Keine Änderungswünsche – einstimmig

...

TOP 3 Protokoll vom 28.10.2022

Keine Änderungswünsche – einstimmig

TOP 4 Ziele und derzeitiger Stand des Teilprojektes

Die in den vorherigen Sitzungen erläuterten Punkte, wurden nochmals kurz angesprochen.

Es ergaben sich anschließend zwei Diskussionspunkte

1. Entlastung der Aufgabe Immobilienbetreuung und Verwaltung von Ehrenamtlichen und Hauptamtlichen in den Gemeinden.
2. Durchführung der Aufgabe - Immobilienmanagement

Unter Punkt1 haben wir die Hinweise aus den Gemeinden aufgenommen, dass die Aufgaben des Immobilienmanagements kaum noch durch Ehrenämter durchgeführt werden können. Auch hauptamtliche Mitarbeiter*innen in den Gemeinden, kennen nicht unbedingt die ganzen baurechtlichen Vorschriften sowie die vertraglichen Regelungen des Mietvertrages und der Nebenkostenabrechnung. Die rechtlichen Anforderungen bei Bausanierungen, die Möglichkeiten für den Umweltschutz, die Fördermöglichkeiten und die Abrechnung der Miete und Nebenkosten sind mittlerweile sehr umfangreich geworden.

Die Mieter schalten in der Regel sehr schnell den Mieterschutzverein ein, sodass es oftmals zu einem rechtlichen Verfahren kommen kann.

Hier kamen wir zu dem Schluss, dass diese Aufgaben zentral durchgeführt werden sollten. Es wäre dann sichergestellt, dass bei fachlichen und rechtlichen Punkten immer die neusten Regelungen berücksichtigt werden. Zusätzlich würden sich die Belastungen in den Gemeinden verringern.

Als Beispiel wurde der Einsatz eines Architekten besprochen. Dieser könnte durch die Gemeinde vorgeschlagen werden, und die Beauftragung erfolgt durch die zentrale Verwaltungsstelle.

...

Unter Punkt 2 wurde die Organisation und der Ablauf für die Durchführung eines Immobilienmanagements diskutiert.

Folgende Aufgaben wurden für diesen Punkt festgehalten:

- Fachwissen eines Architekten für Baurechtsfragen und Material
- Instandhaltungsaufgaben – analog eines Hausmeisters
 - Gebäudewartung
 - Außengelände in Ordnung halten (Reinigung und Grünschnitt)
 - Kleinere Reparaturen durchführen
 - Schäden feststellen und an Veraltung melden
- Verwaltungsaufgaben wie Abrechnung, Beauftragung und Ansprechpartner für Gemeinden

Hier wurde die Möglichkeit betrachtet, dass man in der Verwaltung eine entsprechende Abteilung aufbaut. Dies hätte allerdings zur Folge, dass auch am Anfang ein ausreichender Personalstab zur Verfügung stehen muss. Daher wurde auch eine Vergabe der Aufgabe durch die Verwaltung erwogen. Die Aufgabe könnten ausgeschrieben werden und wir hätten die Möglichkeit, ein qualifiziertes Unternehmen einsetzen zu können. Das Risiko bei Ausfall der Mitarbeiter wäre somit nicht gegeben.

Für die Aufgabe „Hausmeistertätigkeiten“ gab es die Überlegung, dass die Firma LOWTEC aus Düren angesprochen wird. Diese müsste dann allerdings eine neue Gesellschaft gründen, die diese Aufgaben dann anbietet. Bei dieser Möglichkeit würden wir den sozialen und kirchlichen Gedanken der Gemeinde zu Düren unterstützen.

TOP 4 Nächste Schritte

Vorstellung des Projektstandes im Lenkungskreis am 12.01.2022

TOP 4 Termine

Nächste Sitzung 02.02.2022 um 18:30 Uhr – 20.30 Uhr in Erkelenz

Thema: Ausarbeitung einer Ausschreibung für die Verwaltungsaufgaben und
Gesprächsvorbereitung mit der Firma LOWTEC

Protollführender

Erkelenz den 28.12.2021