

## **Ergänzende Information zur Ermittlung der Auswirkungen des Gebäudeanpassungsprozesses auf die zukünftige wirtschaftliche Lage der neuen Kirchengemeinde**

19. November 2024

---

Im Rahmen des Gebäudeanpassungsprozesses ist die Projektgruppe Vermögen aufgefordert, mittels eines standardisierten Berechnungsblattes die wirtschaftlichen Auswirkungen der Gebäudeentwicklung auf die Wirtschaftsplanung der neuen Kirchengemeinde zu ermitteln. Hierbei geht es einerseits um die zu erwartende Anpassung der Regelzuweisung auf die veränderte Fläche der kirchlich genutzten Gebäude und andererseits um die Ermittlung des zu erwartenden jährlichen kalkulatorischen Instandhaltungsaufwands für diese Gebäude.

Der so ermittelte kalkulatorische Instandhaltungsbedarf wird im Einzelfall vom tatsächlichen Bedarf abweichen, da der bauliche Zustand, die qualitativen wie quantitativen Aufwände im Rahmen der Instandhaltungsmaßnahmen über die wirtschaftlichen Auswirkungen für die neue Kirchengemeinde entscheiden werden. Zum aktuellen Zeitpunkt können über die Gebäudequalität und die zu erwartenden Instandhaltungsmaßnahmen, weder vom Umfang, noch von der zu erwartenden Zeitschiene her Aussagen getroffen werden. Aus diesem Grund ist die Ermittlung des kalkulatorischen Instandhaltungsbedarfs ein Hilfsmittel für die Einschätzung dieser Auswirkungen.

Es wäre sicherlich wünschenswert, wenn, wie bei Wirtschaftsimmobilen vorgeschrieben, jährliche Rücklagen in der ermittelten Höhe gebildet werden könnten. Auf Grund der wirtschaftlichen Situation der Kirchengemeinden ist dies nur zum Teil möglich. Hinzu kommt die Tatsache, dass die Instandhaltungsmaßnahmen an diesen Gebäudetypen in der Regel erst dann zu einem finanziellen Aufkommen führen, wenn die Maßnahmen konkret anstehen und mittels Spendenaufrufe zusätzliche Eigenmittel eingesammelt werden. Aus diesen Umständen heraus ergibt sich, dass Rücklagen nur in dem Maße gebildet werden können, wie dies durch Überschüsse der Mittelbewirtschaftung und aus gegebenen Spenden möglich ist. Das Einstellen eines kalkulatorischen, nicht durch Erträge gedeckten Wertes, ist auch aus Gründen des Bilanzrechts nicht möglich. Dennoch sollten die ermittelten Werte bei der Bewertung den Jahresabschlussbuchungen mit in die Entscheidungen einbezogen werden.

Bereits im Rahmen der Erstellung des Pastoralkonzepts bieten sie die Möglichkeit, Fragen an die pastorale Notwendigkeit des Gebäudebestandes zu stellen und ein Verständnis dafür zu schaffen, dass mit dem für die Erhaltung der Zuschussfähigkeit notwendigen Gebäudeanpassungen der Prozess der Immobilienentwicklung in der Kirchengemeinde noch nicht abgeschlossen ist. Jede anstehende konkrete Instandhaltungsmaßnahme wird die Frage nach der Machbarkeit der Aufbringung des Eigenanteils einerseits und die pastorale Notwendigkeit des Gebäudeerhalts andererseits erneut stellen. Aus der Entwicklung dieser zukünftigen Prozesse in pastoraler als auch in wirtschaftlicher Hinsicht wird sich der Bestand an kirchlich genutzten Immobilien weiterentwickeln. Plant die neue Kirchengemeinde Gebäudebestände über den vorgegebenen Zielwert hinaus zu erhalten, muss der Nachweis der Finanzierbarkeit dieser Mehraufwende glaubhaft nachgewiesen werden, zum Beispiel durch Verträge mit Kooperationspartnern et cetera. Die vorliegende Analysetabelle der wirtschaftlichen Auswirkungen des Gebäudeanpassungsprozesses ist dafür ein einfaches aber effektives Hilfsmittel.

Norbert Bach