Studie: Steigende Bedeutung des kirchlichen Immobilienmanagements

Hohe Betriebs- und Instandhaltungskosten, Leerstand und Sanierungsbedarf – die Herausforderungen für das Immobilienmanagement deutscher Kirchen sind vielfältig und verlangen nach Antworten. Ein naheliegender Ansatz ist der Verkauf von Immobilieneigentum, der laut einer aktuellen Studie der Evangelischen Bank auch bereits rege praktiziert wird: Demnach haben 90 Prozent der befragten Verwaltungseinheiten innerhalb der vergangenen fünf Jahre bereits Kirchenimmobilien (darunter Kirchengebäude, Gemeindehäuser, Kindergärten, Verwaltungsgebäude und Grundstücke) veräußert. 69 Prozent der befragten Immobilienverantwortlichen gehen davon aus, dass es künftig noch mehr Immobilienverkäufe aus kirchlicher Hand geben wird.

Auch wenn dies betriebswirtschaftlich gesehen in so manchen Fällen die sinnvollste Lösung ist: Die Vor- und Nachteile, aber auch die Reputationsschäden, die durch den Verkauf von Immobilien aus kirchlichem Bestand entstehen können, müssen laut Evangelischer Bank dabei immer in Betracht gezogen werden. Vermutlich deshalb tragen sich aktuell viele Verwaltungseinheiten mit dem Gedanken, ihre vom Leerstand betroffenen Immobilien eher zu vermieten oder zu verpachten. Im Hinblick auf die Komplexität dieser Thematik wird laut Studie das strategische Immobilienmanagement und die Projektentwicklung eine immer größere Bedeutung annehmen. So gebe es zum Beispiel Möglichkeiten, Kirchen mit ihren hohen Betriebs- und Instandhaltungskosten im Rahmen der Entwicklungsprojekte für Wohnraum oder sozialwirtschaftliche Gewerbenutzung (etwa altersgerechtes Wohnen oder Pflegeeinrichtungen) einzubinden, um die Finanzierung aus den Mieteinnahmen zu sichern.

Grundsätzlich wichtig ist den befragten Kirchenkreisen und Landeskirchen beziehungsweise Diözesen, die von einem Immobilienleerstand berichten, eine angemessene Nutzung der verkauften oder vermieteten Immobilien. So geben knapp 60 Prozent der Verantwortlichen an, dass der Verkauf oder die Vermietung an klare Bedingungen oder Ausschlusskriterien geknüpft sein müssen. In der Beliebtheitsskala der Befragten steht die Zurverfügungstellung des Wohnraums für Flüchtlinge (79 Prozent) und sozial Schwache (76 Prozent), aber auch für jedermann (76 Prozent) ganz oben. Die Evangelische Bank empfiehlt wbei solchen Entwicklungsprojekten auf ein ausgewogenes Verhältnis von sozialem Wohnraum und marktgerecht vermieteten Wohneinheiten zu achten, damit die langfristige Finanzierung auch sichergestellt werden könne. Was die Finanzierung betrifft, erklärt jeder dritte Kirchenkreis, dass seine Gemeinden über genügend Eigenmittel für Um- und Neubauten sowie für die Instandhaltung ihrer Immobilien verfügen. 58 Prozent hingegen verneinen diese Aussage. Zudem berichten die Immobilienverantwortlichen aus 46 Prozent der befragten Kirchenkreise, dass in den Gemeinden ihrer Verwaltungseinheit bisher noch keine Projekte mit Banken finanziert wurden. Dabei handelt es sich laut Studie gerade hier um eine wichtige Finanzierungsalternative, die neue Handlungsspielräume bei der strategischen Weiterentwicklung der Immobilien eröffnen könne. Red.

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH