



TOP 11

**Kirchliche Strukturen 2024Plus – Regionale Immobilienverwaltung**  
**Bericht des Ausschusses für Kirchen- und Gemeindeentwicklung**  
**in der Sitzung der 16. Landessynode am 9. Juli 2022**

Sehr geehrte Frau Präsidentin,  
Hohe Synode,

neben Finanz- und Rechnungswesen und der Verwaltung der Kindertagesstätten wurde die Liegenschaftsverwaltung als ein zentrales Thema in der Befassung mit dem Zielbild 2030 des Projektes 2024Plus identifiziert.

Einem Großteil der handelnden Personen in der Fläche war und ist es ein Anliegen, gerade in Zeiten von geringer werdenden Ressourcen, dass dieser herausfordernder Arbeitsbereich Kontinuität, Verlässlichkeit und standardisierte Professionalität erfährt.

Diesen Auftrag im Blick folgte folgerichtig der Antrag Nr. 72/20 des Erstunterzeichners Herrn Volz, mit dem sich der Ausschuss für Kirchen- und Gemeindeentwicklung in seiner Sitzung vom 21. Juni 2021 ausführlich befasst hatte.

Die Unterzeichner baten den Oberkirchenrat im Rahmen des Projektes 2024Plus eine mögliche Realisierung einer regionalen Immobilienverwaltung und deren Kosten zu überprüfen. Die Begründung wurde angemerkt, dass vielfach sich die Kirchengemeinden bei häufig ehrenamtlicher Betreuung von Immobilien überfordert sehen. Die Überwachung der Ausführung von unterschiedlichem Gewerk und deren technischen Abnahme erfordert zunehmendes spezielles Fachwissen. Handwerkerausschreibungen und -beauftragungen, Überwachung der Ausführungen von Gewerken und Instandhaltungsmaßnahmen benötigen einen hohen Zeitaufwand häufig bei den Pfarrämtern.

Die Betreuung vieler Gebäude durch eine professionelle Immobilienverwaltung kann sich nicht nur durch Zeitgewinn für die kirchliche Verkündigung und Gemeindegemeinschaft auszeichnen, sondern auch durch kompetente Fach- und Gewerke Aufsicht können Folgekosten eventueller Mängel minimiert werden.

Die Kirchengemeinden innerhalb der Württembergischen Landeskirche verfügen aktuell über rund 6 000 Gemeindehäuser, Pfarrhäuser, Kirchen, Ferien- und Bildungsstätten, Kindergärten sowie weitere Gebäude und Wohnungen, die es gilt zu verwalten und deren Bestand (zumindest zum Teil) zu sichern.

Der Oberkirchenrat zeigt in seiner Stellungnahme auf zwei Kulturen der bisherigen Liegenschaftsverwaltung hin. Um genau zu sein sind dies in der aktuellen Verwaltungslandschaft der Kirchengemeinden in Württemberg drei.

- Im städtischen gesamtkirchengemeindlichen Kontext gibt es in der Regel eigene Liegenschaftsabteilungen, die mit Architekten, Bauingenieuren oder weiteren Personen mit weiteren

Fachexpertisen ausgestattet sind. Als Berechnungsgrundlage werden hierfür rund 5 % einer Vollzeitstelle pro Gebäude zu Grunde gelegt.

- Die hauptamtlichen Kirchenpflegen, zu deren „Vollsortimenter- Dienstauftrag“ die Immobilienverwaltung ebenfalls gehört, müssen mit rund 0,3 – 1,3 % einer Vollzeitstelle pro Gebäude diesen Aufgaben nachkommen.
- Der Dritte Kulturkreis, der der nebenberuflichen Kirchenpflegen wird, die Begleitung von Baumaßnahmen im Einzelfall vergütet (in der Regel aber nur dann, wenn für investive Maßnahmen ein Baubuch eröffnet wird). In diesen Fällen wird demnach bis dato davon ausgegangen, dass weite Teile der Liegenschaftsverwaltung auf ehrenamtlicher Basis erbracht werden.

Der Ausschuss für Kirchen- und Gemeindeentwicklung konnte sich in der weiteren Beratung in seiner Sitzung am 21. Februar 2022, dank der sehr ausführlichen Stellungnahme des Dezernats 8, einen tiefen Eindruck über die Ausgangslagen bei den kirchlichen Verwaltungsstellen sowie beim Oberkirchenrat und hier insbesondere der Referate 8.1 (Architektenbeauftragung, Ausgleichstock, Beratung Finanzierung und Umsetzung), 8.2 (Durchführung und Umsetzung der klassischen Bau- und Energieberatung sowie 8.7 (Beratung in Umweltfragen) machen.

Deutlich wurde dabei, dass diese zentral zu erbringenden Dienstleistungen nicht regionalisiert werden können, da es dadurch zu einer Kostenexplosion käme.

Der Oberkirchenrat schlug aufgrund der Erkenntnisse einen modularen Aufbau einer Liegenschaftsverwaltung vor. Letztlich auch, um je nach bisheriger oder zukünftiger Verwaltungsstruktur modular bestimmte Pflicht-Dienstleistungen anzubieten und andere wiederum im Bedarfsfalle abrufen zu können.

#### **Als prioritär identifizierte Aufgaben wurden folgende benannt:**

- Unterstützung bei der Feststellung und Umsetzung der Forderung der Arbeitssicherheit
- Professionelle Begleitung bei der jährlichen Bauschau

Als weitere Aufgaben, die in der Liegenschaftsverwaltung zentral gebündelt werden könnten, wurden unter anderem folgende genannt:

- Nebenkostenabrechnung, Vermietung, Vertragsmanagement (Strom, Wärme, Wasser, Kommunikation, WLAN-Fähigkeit etc.)
- Fachliche Begleitung der jährlichen Bauschau (u.a. mit Pflege einer noch zu schaffenden landeskirchlichen Datenbank und mit mittelfristiger Unterhaltsplanung)
- Erstellung von Finanzierungsplänen und Ausgleichsstockanträgen
- Einleitung und Begleitung von großen Baumaßnahmen
- Durchführung von E-Check-Prüfungen
- Arbeitssicherheitsrelevante Beratung und Optimierung

#### **Abschließend zu den Kosten einer solchen Liegenschaftsverwaltung:**

Für den Aufbau einer flächendeckenden regionalen Liegenschaftsverwaltung sind mit jährlichen Kosten in Höhe von geschätzt 3,1 Mio. € auszugehen. Diese entfallen auf Personalkosten für neu zu schaffende Stellen, aus weiteren Overheadkosten sowie für Sachmittel. Diese sind aus Steuermitteln der Kirchengemeinden, zumindest zum größten Teil zu tragen.

Der Ausschuss für Kirchen- und Gemeindeentwicklung, aus dessen Reihen der Antrag kam, steht grundsätzlich hinter der Umsetzung einer regionalen Liegenschaftsverwaltung, bittet insbesondere folgende Punkte nochmals in den Blick zu nehmen:

1. Es ist nochmals zu prüfen, ob nicht die Professionalisierung und durch die Konsolidierung von Prozessen in den Kirchengemeinden auch positive Auswirkungen auf die Verwaltungsabläufe

- im Oberkirchenrat hat. In diesem Zuge sollte über eine Kostenteilung der Gesamtkosten nachgedacht werden. Overheadkosten sind auf dem notwendigen Mindestmaß zu deckeln.
2. Verwaltungshandeln sollte durch weitere (eher zentralere Strukturen) nicht komplexer werden. Die jeweilige Vereinfachung des Verwaltungshandels sollte weiterhin Ziel sein.
  3. Der Dienstleistungscharakter und die damit einhergehende Loyalität dem eigentlichen Auftraggeber gegenüber sollte ebenfalls als Ziel formuliert und nachhaltig das dortige Verwaltungshandeln auszeichnen.
  4. Prozesse des Verwaltungshandeln und der Verwaltungsentscheidungen sind hinsichtlich der Autonomie der Kirchengemeinden weiterhin strikt voneinander zu trennen.
  5. Es ist nochmals auch aus der Sicht der Kirchengemeinden zu überprüfen, welche Standarddienstleistungen grundsätzlich zentral (auf regionaler Ebene) vorgehalten und ausschließlich dort abgerufen werden und welche modulhaft zusätzlich eingekauft werden können. Letztere Leistungen müssen zu marktüblichen Preisen angeboten werden.
  6. Es ist zu prüfen, welche Leistungen bereits Teile des Eckpunktepapiers und somit des Gesetzesentwurfs zu Kirchlichen Strukturen 2024Plus sind und dort somit bereits im großen Gesamtprojekt eingepreist sind.

Der Ausschuss für Kirchen und Gemeindeentwicklung bringt hiermit folgenden Folgeantrag Nr. 27/22: Erstellung eines Leistungskatalogs für regionale Immobilienverwaltung ein und bittet um Zustimmung.

Der Oberkirchenrat wird gebeten, gemäß der Intention des Antrags Nr. 72/20 über die Leistungsbereiche, die nicht bereits in der Serviceleistung des vorliegenden Eckpunktepapiers nebst Gesetzesentwurf zu Kirchlichen Strukturen 2024Plus enthalten sind, einen Leistungskatalog zu erstellen. Die Einzelleistungen können dann in Form von Dienstleistungsverträgen von einzelnen Kirchengemeinden eingekauft werden kann. Hierzu soll ein realistisch notwendiger Overhead berechnet werden.

Gleichzeitig bedankt sich der Ausschuss für Kirchen- und Gemeindeentwicklung für die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Dezernat 8.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.