

Schweizer Kirchenbautag 2023
Journée suisse du patrimoine religieux 2023

Literatur zum Tagungsthema «Kirchliche Immobilienstrategien»

Bogenstätter, Ulrich (Hg.), Immobilienmanagement erfolgreicher Bestandshalter, Berlin: de Gruyter Oldenbourg, 2018.

Wie kann die Bau- und Immobilienwirtschaft nachhaltig professionalisiert werden? Wie kann eine realistische Zeit- und Kostenplanung auch bei komplexen Projekten vorgenommen werden? Und wie können Immobilienhalter den Wert ihrer Immobilien erhöhen? Erfahrene Praktiker aus unterschiedlichen Wissensschaftsbereichen bündeln in diesem Buch ihre wichtigsten Empfehlungen für Gewerbe, Immobilienfonds, Industrie, Kirchen, Öffentliche Hand, Sozialwirtschaft und Wohnungswirtschaft. Von der Vision über Strategien, Ziele und Rahmenbedingungen bis zu Fragen der Organisation, der Umsetzung und der Dokumentation wird in Form von Best Practices beschrieben, wie Immobilien zielgerichtet gemanagt werden können. Mit Fachbeiträgen von Holger Basten, Ulrich Baum, Martin Dossmann und Thomas Weiler, Peter Forster, Gerhard Führer, Siegfried Gallitschke, Thomas Giel, Thomas Glatte, Bernd Hanke, Wolfgang Inderwies, Stefan Korthals und Emanuel Eckel, Johannes Krämer, Dagmar Reiß-Fechter, Birgit Schaar-schmidt, Adalbert Schmidt, Marc Schulirsch, Ingo Strugalla, Jörn von der Lieth und Dorit Brauns sowie Gerd Warda.

Eimermacher, Dieter, Erfolgreiches Immobilien-Portfoliomanagement. Für Stiftungen sowie kirchliche und gemeinnützige Einrichtungen, Wiesbaden: Springer, 2021.

Dieses Buch richtet sich an Personen, die ehrenamtlich oder hauptberuflich mit der Immobilienanlage zu tun haben und ohne deren Anlageerfolg viele sinnvolle Aufgaben für unsere Gesellschaft nicht erbracht werden könnten. Es soll helfen, das nötige *Wissen* zu vermitteln, um ohne Angst Verbesserungen mit System in die Immobilienanlage zu bringen, Vorbehalte in Faszination zu verwandeln und schliesslich Begeisterung für die Immobilie zu wecken. Dieses Buch ist ebenfalls für Eigentümer aus dem privaten Bereich wie z.B. Family Offices geeignet, die den Erfolg ihrer Immobilienanlagen verbessern wollen. Dabei ist es das Ziel des Autors, Ordnung in die Vielzahl von Begrifflichkeiten rund um die Anlageimmobilie zu bringen und mit der Bereitstellung von sinnvollen Arbeitsmaterialien sofort sichtbare Resultate zu ermöglichen. Es sind dabei für die Leser*innen keine EDV-Kenntnisse erforderlich.

Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e.V. (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, Baden-Baden: Nomos, 2016.

Erstmals wird an Kirchengebäuden untersucht, wie immaterielle Werte erfasst und ermittelt werden können. Damit werden diese Werte messbar und berücksichtigungsfähig bei der Entscheidungsfindung. Die

Untersuchung stellt die klassischen Bewertungsmethoden Sachwert, Vergleichswert oder Ertragswertverfahren vor und zeigt die Grenzen der Anwendbarkeit für Gebäude, die entweder keinen Markt haben oder wegen ihrer einmaligen Bauweise nicht bewertbar sind, auf. Danach werden die – insbesondere aus dem angelsächsischen Raum stammenden – methodischen Ansätze, wie etwa die Reisekostenmethode, dargestellt und an den Herausforderungen der Kirchengebäude erprobt. Die Untersuchung zeigt, dass es möglich ist, das Paradoxon – immaterielle Werte und deren Messbarkeit – aufzulösen. Die Dimension der kirchlichen und gesellschaftlichen Bedeutung von Kirchengebäuden, aber auch anderer stadtbildender und/oder historischer Gebäude wird damit erfassbar und deutlich.

Evangelische Kirche in Deutschland (Hg.), Leitfaden für ethisch-nachhaltige Geldanlage in der evangelischen Kirche (EKD-Texte 113), 5. akt. Aufl., Hannover: Evangelische Kirche in Deutschland, 2023, online: <https://www.ekd.de/leitfaden-ethisch-nachhaltige-geldanlage-67972.htm> [25.8.2023].

Wie lässt sich Geld ethisch verantwortlich so anlegen, dass es Nachhaltigkeit fördert – in ökologischer wie in generationengerechter Hinsicht? Dieser Leitfaden des Arbeitskreises Kirchlicher Investoren gibt ethisch begründete Empfehlungen. Zudem gibt er kirchlichen wie öffentlichen Investoren, aber auch Privatpersonen Kriterien an die Hand, mit deren Hilfe sich Anlagemöglichkeiten auf der Grundlage christlicher Werte auswählen lassen.

Gallhoff, Joachim, Erweiterte Nutzung von Kirchen. Konzeption und Wirtschaftlichkeit, (Reihe: Initiative Kirchen öffnen und erhalten, Heft 1), Berlin: LIT, 2. Aufl. (1. Aufl. 2009), 2014.

Leerstehenden Kirchen droht Umnutzung oder Abriss. Als Alternative dazu wird in der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD) das Konzept einer Erweiterten Nutzung diskutiert, bei dem neben dem Gottesdienst weitere Nutzungen im Kirchengebäude zugelassen werden. Diese Lösung verlangt von den Entscheidungsträgern meist wenig erprobte Strategien und Kenntnisse, insbesondere für Konzeptentwicklung und Beurteilung des finanziellen Nutzens. Der Aufbau von Nutzungspartnerschaften mit nichtkirchlichen Trägern erfordert Umsicht, bietet aber auch Chancen. In dieser Praxishilfe werden unterschiedliche Formen der Erweiterten Nutzung einer betriebswirtschaftlichen Betrachtung unterzogen. Basierend auf den Methoden aus Bauprojektmanagement und betrieblichem Rechnungswesen werden Vorgehensweisen und Instrumente dargestellt, die für Planung, Implementierung und Wirtschaftlichkeitsbewertung einer Erweiterten Nutzung anwendbar sind.

Heller, Uwe, Immobilienmanagement in Nonprofit-Organisationen. Analyse und Konzeptentwicklung mit Schwerpunkt auf kirchlichen und sozialen Organisationen, Wiesbaden: Gabler, 2010, online: <http://dx.doi.org/10.1007/978-3-8349-8614-6> [25.8.2023].

Sinkende Steuereinnahmen, demographischer Wandel und eine wachsende Zahl kirchendistanzierter Mitglieder zwingen die beiden grossen Kirchen in Deutschland zu Veränderungen in ihrer Organisationsstruktur und damit auch zur Neuausrichtung ihrer Immobilienstrategie. Uwe Heller entwickelt ein theoretisch fundiertes und zugleich praxisnahes strategisches Immobilienmanagementkonzept, das insbesondere die Führung kirchlicher und sozialer Organisationen dabei unterstützt, immobilienbezogene Kostensenkungspotentiale zu erschliessen und die Effizienz ihres Managements zu erhöhen.

King, Marvin und Michael Trübestein (Hg.), Optimierungsstrategien im Nutzungszyklus von Immobilien, Wiesbaden: Springer Gabler, 2018.

Dieses Buch liefert wichtige Erkenntnisse für die Werterhaltung von Immobilien und deren nachhaltige Nutzung. Mit Unterstützung des Bundesamtes für Energie (BFE) des Eidgenössischen Departement für

Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) konnten Sanierungsstrategien unter Berücksichtigung des Nutzungszklus aus Sicht institutioneller Investoren erarbeitet werden. Der Leser erhält ganzheitliche Handlungsempfehlungen durch konkrete Sichtweisen anerkannter Fachexperten. Es werden Aus- und Wechselwirkungen komplexer Gesamtsysteme von Gebäuden betrachtet und die Abhängigkeiten der Einzelteile beurteilt, Sanierungsstrategien interdisziplinär entwickelt und anhand eines Leitfadens Massnahmen zur Erhöhung einer Erneuerungsrate von Gebäudehüllen dargelegt. Es wird aufgezeigt, dass neben der funktionalen Nutzungsdauer, die Identität der Gebäude über einen längeren Nutzungszklus und die Adaptionsfähigkeit bei sich verändernden Nutzungsprofilen entscheidend sind für die Lebensdauer von Immobilien. Durch ein effektives Management des Nutzungszklus lassen sich Renditestegierungen erzielen. Hierbei müssen Investitionsschwerpunkte während des ganzen Lebenszyklus gezielt aufeinander abgestimmt, sinnvoll geplant und optimiert werden. Das Buch liefert einen direkten Mehrwert für institutionelle Immobilien-Bestandshalter und integriert dabei eine interdisziplinäre Sichtweise.

Kosch, Daniel, *Demokratisch, solidarisch, unternehmerisch. Organisation, Finanzierung und Management in der katholischen Kirche in der Schweiz*, Zürich: Schulthess, 2007.

Die katholische Kirche in der Schweiz ist herausgefordert, das Miteinander von kirchlichen Strukturen und staatskirchenrechtlichen Körperschaften als Lernchance zu gestalten. Sie muss ausserdem Finanzierungsfragen und Managementaufgaben bewältigen. Das vorliegende Buch fragt nach Möglichkeiten der Weiterentwicklung der typisch schweizerischen Doppelstruktur, informiert über die Kirchenfinanzierung in der Schweiz und plädiert für eine produktive Spannung zwischen Geist und Geld sowie für eine wirkungsorientierte Pastoral. Es enthält praxisbezogene und zukunftsweisende Vorschläge, welche die komplexen rechtlichen und finanziellen Sachverhalte berücksichtigen und dem Auftrag der Kirche Rechnung tragen.

Kosch, Daniel, *Die öffentliche Finanzierung der katholischen Kirche in der Schweiz. Zahlen, Zusammenhänge und Zukunftsperspektiven. Le financement public de l'Eglise catholique en Suisse / Il finanziamento pubblico della Chiesa cattolica in Svizzera Zahlen, Zusammenhänge und Zukunftsperspektiven / Chiffres, cadre général et perspectives pour l'avenir / Cifre, nessi e prospettive per il futuro*, [Freiburger Veröffentlichungen zum Religionsrecht, 30], Zürich: Schulthess, 2013 (deutsch/französisch/italienisch), online: https://www.rkz.ch/fileadmin/user_upload/Dokumente/4._Kirche_und_Geld/4.3_Referate_Artikel/4.3.20120914_Kirchenfinanzierung_CH_d.pdf [25.8.2023]

Die Diskussionen über die finanzielle Zukunft und ein der katholischen Kirche entsprechendes Finanzierungsmodell verschärfen sich. Die vorliegende Studie behandelt finanzielle, juristische, aber auch historische und soziologische Aspekte. Sie gibt einen gesamtschweizerischen Überblick und entwirft Zukunftsperspektiven. - Les débats sur l'avenir matériel de l'Eglise catholique et un modèle de financement adapté à sa nature spécifique se font de plus en plus serrés. Cette étude traite d'aspects financiers et juridiques, mais aussi historiques et sociologiques du sujet. Elle brosse un tableau à l'échelon suisse et dessine des perspectives pour le futur. - La discussione sul futuro finanziario della Chiesa cattolica e su adeguati modelli di finanziamento sta diventando sempre più accesa. Questa pubblicazione si occupa dei relativi aspetti finanziari e giuridici, ma anche di quelli storici e sociologici, offrendo un quadro generale a livello svizzero e indicando delle prospettive per il futuro.

Kosch, Daniel, *Kirchenfinanzierung in Zeiten wachsender Kirchendistanzierung*, in: *religion.ch*, 13.9.2022, online: <https://www.religion.ch/blog/kirchenfinanzierung-zukunft/> [25.8.2023].

Die Vielfalt religiöser Gemeinschaften in der Schweiz nimmt zu. Gleichzeitig distanzieren sich immer mehr Menschen von den kirchlichen Institutionen. Das stellt die bisherigen kantonalen Modelle der Kirchenfinanzierung in Frage. Wie sich dies auf die katholische Kirche und deren Finanzstrategie auswirkt, erörtert Daniel Kosch, Generalsekretär der Römisch-Katholischen Zentralkonferenz der Schweiz, in diesem Artikel.

Reiß-Fechter, Dagmar (Hg.), Kirchliches Immobilienmanagement - der Leitfaden, Berlin: Wichern, 2. Aufl., 2010.

Kapitel: 1. Die Kirche und ihre Immobilien. 2. Immobilienmanagementlehre. 3. Beurteilung und Entwicklung der Immobilienbestände. 4. Nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienvermögens. 5. Umwelt-, Eigentümer- und Nutzerschutz. 6. Erfahrungen aus der Praxis.

Reiß-Fechter, Dagmar (Hg.), Immobilienmanagement für Sozialwirtschaft und Kirche. Ein Handbuch für die Praxis, Baden-Baden, Nomos, 3. Aufl., 2015.

Kindergärten und Gemeindehäuser, Krankenhäuser und Hospize, Kirchengebäude, Pfarrhäuser, Dienstwohnungen, Friedhöfe, Felder und Wälder – es existiert eine kaum zu überblickende Vielzahl von Kirchen- und Sozialimmobilien. Deren Unterhaltung, Nutzung und Verwaltung unterliegen besonderen Voraussetzungen, mit den anvertrauten Gütern ist nachhaltig und wirtschaftlich umzugehen. Das Handbuch richtet sich sowohl an Entscheidungsträger der Sozialwirtschaft und Kirche als auch an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die für die immobilienrechtlichen und immobilienwirtschaftlichen Fragen in den jeweiligen Organisationen Verantwortung tragen. Behandelt werden u.a. folgende Themen: Bewertung und Bilanzierung, Portfolioanalyse, Marketing-, Rechts- und Versicherungsfragen, Miet- und Nutzungsverträge, Betriebskosten, Bestandspflege und Erhaltung, Umwelt- und Energiemanagement.

Ulshöfer, Gotlind und Bernd Villhauer, «Kirche und Finanzen. Kirchliche Geldanlagen mit positivem gesellschaftlichen Impact», in: Joachim Drumm und Stefanie Oeben (Hg.), CSR und Kirche. Die unternehmerische Verantwortung der Kirchen für die ökologisch-soziale Zukunftsgestaltung, Berlin, Heidelberg: Springer Gabler, 2022, 71–95, online: https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-662-64419-5_7 [25.8.2023].

Der Text stellt Kirchen in ihrer Rolle als Investoren dar. Dabei beleuchtet er die theologischen Grundlagen verantwortlichen Investments und macht in einem biblisch-historischen Überblick deutlich, dass das Thema Geld und Finanzen in den Kirchen seit ihrer Entstehung virulent war. In der Gegenwart bewegen sich die Kirchen auf Finanzmärkten, die zunehmend auch Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigen. Die Richtlinien, die sich die christlichen Konfessionen in Deutschland hinsichtlich ihres Investments gegeben haben, sowie der Impact des Investments werden im Text erläutert.