

Faktencheck: kirchliche Gebäude 2024

Am Beispiel einer Ev. Kirchengemeinde A in Musterstadt werden die ersten 4 Fragen **dargestellt, die für die heutige Situation zu beantworten sind:**

1. Wie viele Gemeindeglieder, Standorte, Pfarr- und IPT-Stellen haben wir?
2. Welche Gebäude haben wir?
3. Wie sieht das Gemeindeleben in den kirchlichen Gebäuden aus?
4. Was kosten und erwirtschaften unsere Gebäude jährlich?

Die wichtigste Frage lautet am Ende: „Was will die Kirchengemeinde bis 2035 erreichen, und was muss sie dafür tun?“

1. Wie viele Gemeindeglieder, Gebäude-Standorte, Pfarr- und IPT-Stellen haben wir heute in der Kirchengemeinde und im Planungsraum?

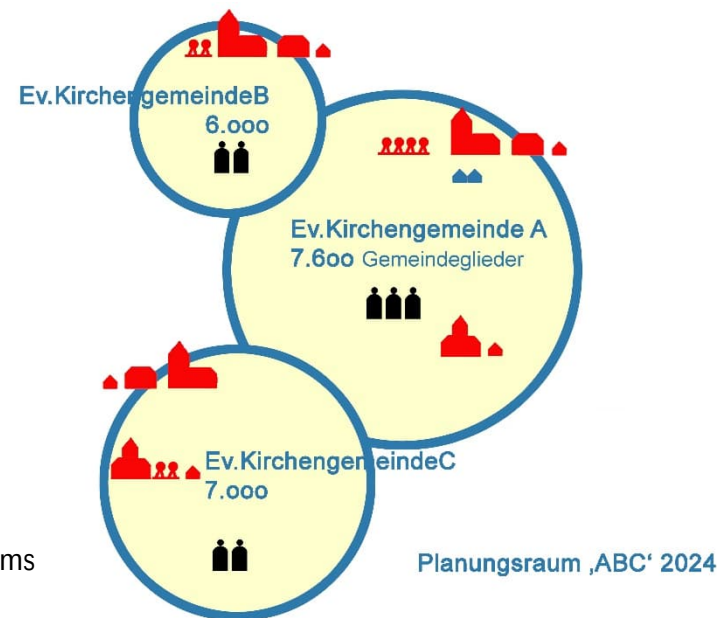


Abbildung 1_2024: Planungsraum ‚ABC‘, Standorte, Gebäude, Gemeindeglieder, Pfarr-Teams

2. Welche Gebäude haben wir? Übersicht des Gebäudebestands der Ev. Kirchengemeinde A geordnet nach Standorten

Kirchengemeinde		Adresse				
2024	Ev. Kirchengemeinde A	Muster-Allee 2	32000 Musterstadt			
	7.600 Gemeindeglieder	3,0 Pfarrstellen	0,0 IPT			
				Friedens- Neubauwert		Wiederher- stellungswert
				1914	21,900 Index	
Ort	Gebäudename	Adresse	Baujahr	Anmerkungen		
Musterstadt					570.000 M	12.483.000 €
	1 Christuskirche	Muster-Allee 1	1320	Baudenkmal	200.000 M	4.380.000 €
	2 Gemeindehaus Musterstadt	Muster-Allee 2	1968	mit Jugendbereich	80.000 M	1.752.000 €
	3 Pfarrhaus Musterstadt	Muster-Allee 3	1997	Dienstwohnung Pfln A (bis 2030)	25.000 M	547.500 €
	4 Ev. Muster-Kindergarten	Muster-Allee 4	1970	4 Gruppen, Träger KK-Verband	85.000 M	1.861.500 €
	5 Doppel-Wohnhaus	Um die Ecke 2	1980	geerbte Immobilie, 2 Wohneinheiten	60.000 M	1.314.000 €
Musterdorf						
	Kapelle Musterdorf	Unterm Dorf	1952	entwidmet, 2010 verkauft als Atelier		
	6 Gemeindezentrum Musterdorf	Dorfstraße 1	1970	mit Gottesdienststätte	95.000 M	2.080.500 €
	7 Pfarrhaus Musterdorf	Dorfstraße 2	1955	Dienstw.PfB (bis 2025)1997 modern.	25.000 M	547.500 €

Tabelle 2_2024 Gebäudeliste nach Standorten

3. Wie sieht das Gemeindeleben in den kirchlichen Gebäuden (Kirchen/Gemeindehäuser) aus? Wie werden Gottesdienst- und Gemeinderäume genutzt?

Eine der wichtigsten Information ist die Übersicht der Aktivitäten einer Kirchengemeinde! Welches Spektrum bietet das Gemeindeleben? Wo sind die Schwerpunkte? Wofür werden die Kirchen und Gemeindehäuser tatsächlich benötigt?

(Zur Auflistung eignet sich auch sehr gut die vom OIKOS entwickelte Excel-Datei für das Haushaltsbuch.)

Kirche					Turnus			Gemeinde	Gäste	Anzahl Personen
Raumname	Größe	Gemeindegruppe oder Gastgruppe	Tag	Beginn	Woche	w	Dauer in Std. netto			
					Monat	m				
					Jahr	j				
Christuskirche	200 m²									200 P
regelmäßige Gd.	Gottesdienst	So	10:00	1	w	1,00	x		50	
	Schul-Gottesdienste			2	j	1,00	x		200	
Gd.im Kirchenjahr:	Heiligabend-Familien-Gd.	24.12.	14:30	1	j	1,00	x		250	
	Christvesper	24.12.	17:00	1	j	1,00	x		200	
	Christmette	24.12.	23:00	1	j	1,00	x		80	
	1.Weihnachtstag	25.12.	10:00	1	j	1,00	x		20	
	2.Weihnachtstag	26.12.	keiner							
	...						x			
Kasualien:	Tauf-Gd.	Sa	11:00	4	j	1,00	x		80	
	Trauungen			10	j	1,00	x		80	
	Konfirmation			2	j	2,00	x		200	
...										
sonstiges:	Konzerte			2	j	2,00	x		180	

Gemeinderaum					Turnus					
Raumname	Größe	Gemeindegruppe oder Gastgruppe	Tag	Beginn	Woche Monat Jahr	w m j	Dauer in Std. netto	Gemeinde	Gäste	Anzahl Personen
Gemeindesaal 180 m²										120 P
		Gemeindefest	So	11:00	1	j	6,00	x		120
		Posaunenchor	Di	19:30	1	w	2,00	x		20
		Kinder-Bibel-Woche	Di-Fr	9:00	4	j	5,00	x		100
		Frauenhilfe	Mi	15:00	2	m	2,00	x		30
		Kantorei	Mi	20:00	1	w	2,00	x		20
		Tanzgruppe	Do	16:00	1	w	2,00		x	30
		Kinderchor	Fr	14:20	1	w	0,75	x		40
		Adventsfeier	Fr	15:00	1	j	2,00	x		100
		Konfi-Tag	Sa	9:00	6	j	4,00	x		60
		Volkshochschule	Sa	15:00	1	m	3,00		x	40
		Rotes Kreuz	Do	7:00	2	j	12,00		x	100

Tabelle 3_2024 Nutzung der Gottesdienst- und Gemeinderäume durch ein Kirchenjahr hindurch

4 a. Wie hoch sind die jährlichen Ausgaben und Einnahmen für unsere Gebäude?

I. Ausgaben und Einnahmen (aus der Gewinn- und Verlust-Rechnung, GuV)

2024 Ev. Kirchengemeinde A	Aufwand für Gebäude 2024 (aus GuV)				Einnahmen		Ergebnis
	Versicherung Komm.Abgaben Wasser Abwasser...	für 2024 geplante Bau- unterhaltung *1	Energie Strom Heizung	Gebäude-Personal Küster Hausmeister Gärtner	Zwischen- Summe	Mieten/Entgelt Entgelt Dienstwohnung Erbbaur.Zins	
	55.000 €	15.215 €	26.000 €	52.000 €	148.215 €	37.720 €	110.495 € *2
Gebäudenname							
Musterstadt							
1 Christuskirche	15.000 €	3.100 €	8.000 €	10.000 €	36.100 €	500 €	35.600 €
2 Gemeindehaus Musterstadt	15.000 €	2.520 €	9.000 €	20.000 €	46.520 €	500 €	46.020 €
3 Pfarrhaus Musterstadt	3.000 €	1.475 €	Mieter	0 €	4.475 €	9.000 €	-4.525 €
4 Ev. Muster-Kindergarten	KIBIZ						
5 Doppel-Wohnhaus	4.000 €	2.440 €	Mieter	2.000 €	8.440 €	18.720 €	-10.280 €
Musterdorf							
6 Gemeindezentrum Musterdorf	15.000 €	5.005 €	9.000 €	20.000 €	49.005 €		49.005 €
7 Pfarrhaus Musterdorf	3.000 €	675 €	Mieter		3.675 €	9.000 €	-5.325 €

Tabelle 4_2024: Übersicht jährliche Zahlungsverpflichtungen für Gebäude

Anmerkung:

Um eine Zusammenstellung der Ausgaben und Einnahmen nach Gebäuden zu erhalten, müssen die Finanzbuchhaltung im Kreiskirchenamt oder die in MACH geschulten Finanzkirchmeisterinnen und Finanzkirchmeister die Abrechnungsobjekt-Nummern den Gebäuden zuordnen und auswerten lassen.

4 b. Wie hoch sollte die Substanzerhaltungsrücklage zum Erhalt der Gebäude sein? Welche Investitionen sind in den nächsten 10 Jahren notwendig?

a. Errechnung der Substanzerhaltung (aus der Bilanz)

2024 Ev. Kirchengemeinde A		Berechnung der jährlichen Substanzerhaltung				Baukosten		
		Friedens- Neubauwert 1914	Gebäudewert lt.Versicherung 21,900 Index	jährlicher Substanzerhalt 0,5% Kirchen/ 1% Rest	für 2024 geplante Bau- unterhaltung *1	Substanz- erhaltung 2024 3*	maximale Substanzerhal- tungsrücklage <20%Gebäudewert	grob geschätzte Baukosten*A bis 2034
		#BEZUG!	10.621.500 €	84.315 €	15.215 €	69.100 €	2.124.300 €	1.750.000 €
Gebäudenname		ohne KIGA						*4
Musterstadt								
1 Christuskirche		200.000 M	4.380.000 €	21.900 €	3.100 €	18.800 €	876.000 €	200.000 €
2 Gemeindehaus Musterstadt		80.000 M	1.752.000 €	17.520 €	2.520 €	15.000 €	350.400 €	500.000 €
3 Pfarrhaus Musterstadt		25.000 M	547.500 €	5.475 €	1.475 €	4.000 €	109.500 €	150.000 €
4 Ev. Muster-Kindergarten		85.000 M	1.861.500 €	KIBIZ				
5 Doppel-Wohnhaus		60.000 M	1.314.000 €	13.140 €	2.440 €	10.700 €	262.800 €	150.000 €
Musterdorf								
6 Gemeindezentrum Musterdorf		95.000 M	2.080.500 €	20.805 €	5.005 €	15.800 €	416.100 €	600.000 €
7 Pfarrhaus Musterdorf		25.000 M	547.500 €	5.475 €	675 €	4.800 €	109.500 €	150.000 €

Tabelle 5_2024: Berechnung der Substanzerhaltung, Sockelbetrag Rücklagen, Baukosten

Ist eine Kirchengemeinde nicht in der Lage, Rücklagen in ausreichender Höhe zu bilden, können nicht sämtliche Gebäude instandgehalten oder modernisiert werden und verlieren deutlich an Wert.

* Baukosten sind die Kosten für Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung der Gebäude. Sie sollten idealerweise alle 2 Jahre durch eine baufachliche Begutachtung der Gebäude ermittelt werden; das können jedoch nur sehr grobe Schätzungen sein, da fortwährende Kostensteigerungen im Bausektor Kostenprognosen erschweren und die zukünftige Nutzung eines Gebäudes mit einer skizzenhaften Planung bekannt sein muss.

4 c. Wie hoch sind die Einnahmen aus Ausgaben insgesamt? Was bleibt für die Gebäude? Mit einfachen Worten: „Können wir uns die Gebäude leisten?“

Diese Ev. Kirchengemeinde benötigt für den Betrieb ihrer Gebäude 110.495 €.

Die Substanzerhaltungsrücklage für alle Gebäude sollte 69.100 € betragen.

Nach Abzug aller notwendiger Ausgaben bleibt hier nur ein Überschuss von rund 28.300 €, der der Substanzerhaltungsrücklage zugeführt werden kann und muss.

2024 fehlen daher 40.795 € für die volle Substanzerhaltung. Zukünftig sollten a) höhere Einnahmen erwirtschaftet werden oder b) die Ausgaben gesenkt werden, z.B. durch Verkleinerung des Gebäudebestands.

Zur Sanierung/Modernisierung aller Gebäude benötigt diese Kirchengemeinde bis 2035 ca. 1,75 Mio.€, die sie aus diesen jährlichen Rücklagen nicht bis 2035 ansparen kann.

Diese Kirchengemeinde muss ein Gebäudekonzept erarbeiten für das, was sie zukünftig erreichen kann und will.

Die wichtigste Frage lautet daher:

„Was will die Kirchengemeinde bis 2035 erreichen, und was muss sie dafür tun?“

Tabelle 6_2024: Ressourcen-Bedarf für Gebäude 2024

Situation Ev. Kirchengemeinde A		2024
Gemeindeglieder		7.600
Pfarrstellen		3,00
IPT		0,00
Einnahmen - vorwiegend Kirchensteuer		
Kirchensteuer		288.800 €
zusätzliche Einnahmen, z.B Pacht		20.000 €
...		
Einnahmen (Summe)		308.800 €
Ausgaben		
Personalkosten (Büro, Kirchenmusik, Jugend o.ä.)		120.000 €
Beschaffung (Material, ...)		50.000 €
Gebäude: jährlicher Aufwand (aus GuV, Ergebnis I.)		110.495 € *2
Ausgaben (Summe)		280.495 €
Einnahmen minus Ausgaben		
Einnahmen (Summe)		308.800 €
Ausgaben (Summe)		280.495 €
Ergebnis		28.305 €
Gebäude-Rücklage 2024 (SERL, Überschuss Bilanz, Ergebnis II.)		28.305 € *5
Gesamtkosten der Gebäude IST 2024		
Gebäude: jährlicher Aufwand (aus GuV, Ergebnis I.)		110.495 € *2
Gebäude-Rücklage 2024 (SERL, Überschuss Bilanz, Ergebnis II.)		28.305 € *5
Gesamtkosten der Gebäude IST 2024		138.800 €
Gesamtkosten der Gebäude SOLL 2024		
Gebäude: Ergebnis I. (jährlicher Aufwand aus GuV)		110.495 € *2
Substanzerhaltung Gebäude, SERL, Zielvorgabe 2024		69.100 € *3
Gesamtkosten der Gebäude SOLL 2024		179.595 €
2024 fehlen:		40.795 €
Investitionsbedarf für Gebäude bis 2035		
Baukosten für 10 Jahre		1.750.000 € *4
vorhandene Substanzerhaltungs-Rücklage		350.000 €
bis 2035 fehlen:		1.400.000 €