



Anderere Wege

KNX/EIB. Auch durch den demographischen Wandel brechen den Amtskirchen die Einnahmen weg. Ein Kirchenkreis im Norden versucht Gebäude mit moderner Technik und Verbrauchsmengen-Kontrolle gewinnbringend zu bewirtschaften.

→ Kirchengemeinden sind ein ganz spezielles Konstrukt. Da sind auf der einen Seite Angestellte wie Pfarrer, Küster, Musiker, Erzieher in den Kindergärten und Verwaltungsmitarbeiter in den Gemeindebüros. Die Macht aber liegt in den Kirchenvorständen oder Presbyterien. Die Menschen, die hier die Geschicke einer Gemeinde lenken, sind ehrenamtlich tätig und werden für eine bestimmte Zeit von den Gemeindegliedern gewählt. Mit viel Glück sitzen hier Handwerker oder Immobilienfachleute, die kompetente Entscheidungen hinsichtlich der vielen Gebäude und Liegenschaften

einer Gemeinde treffen können – allerdings kann auch das Gegenteil der Fall sein mit fatalen Folgen und vielen ungenutzten Chancen für den Gemeindeglied.

Eine Kirchengemeinde verfügt nämlich oft über ein beträchtliches Vermögen an Häusern und Grundstücken, die von den Kirchengebäuden über die Gemeindehäuser, Kindergärten und Wohnhäuser für Pfarrer bis hin zu Krankenhäusern, Pflegeheimen oder Jugendzentren reichen. In der freien Wirtschaft gäbe es für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Objekte sicherlich eine Fachkraft, die

sich ausschließlich diesem Thema widmen würde. Bei den Gemeinden ist das üblicherweise nicht der Fall. Hier wird mehr oder weniger professionell verwaltet – mit unterschiedlichen Ergebnissen. Nun kann zum Glück nicht jede kleine Gemeinde ganz autark vor sich hinwerkeln – ihr übergeordnet gibt es eine Kirchenordnung und den jeweiligen Kirchenkreis, der beispielsweise die Kostenrechnung für die ihm zugeordneten Gemeinden übernimmt. So auch der Evangelisch-Lutherische Kirchenkreis Niendorf, dem viele kleine Gemeinden im Nordwesten von Hamburg zugeordnet sind. Auch hier sorgt der demo-

grafische Wandel für einen Einbruch bei den Kirchensteuereinnahmen. Einerseits sinkt die Zahl der Gemeindeglieder schon seit Jahren langsam, aber stetig, weil immer mehr Erwerbstätige aus der Kirche austreten – nicht nur aus ideologischen Gründen, sondern auch um Kosten zu sparen. Aber selbst ohne diesen Effekt kommt durch die Überalterung der Gesellschaft in den nächsten Jahren ein gigantisches Defizit auf alle Kirchen zu. Denn obwohl die Zahl der Gemeindeglieder nicht so dramatisch sinkt, werden immer mehr von den verbliebenen Menschen Rentenempfänger, die keine Ab-



Die Automatisierung von Heizung und Lüftung sorgt in der alten Kirche dafür, dass die Temperatur wie vorgeschrieben nie unter 12 Grad liegt. Für den Gottesdienst wird auf 16 Grad aufgeheizt. Direkt daran gebaut wurde das neue, kleine Gemeindehaus. Es wurde mit modernster Technik ausgestattet. Präsenzmelder regeln hier beispielsweise die Beleuchtung in den Fluren.

gehen

gaben mehr zahlen. Damit brechen selbst bei vollen Kirchen und akzeptablen Mitgliederzahlen die Einnahmen rapide weg.

Ein Schritt, dies aufzufangen, ist das freiwillige Kirchgeld, das immer mehr Gemeinden erbitten, um zusätzliche Einnahmequellen zu erschließen. Es gibt aber noch ganz andere Möglichkeiten, um die Einnahmensituation zu verbessern – nur leider werden diese viel zu selten genutzt. Der Kirchenkreis Niendorf geht einen solchen, anderen Weg. Er hat 2006 eine eigene Abteilung, Eva-Bau-West, gegründet die sich ausschließlich um das Betreiben

der kirchlichen Liegenschaften kümmert. Michael Rösler, der aus der Immobilienbranche kommt, ist ein Mitarbeiter dieser Abteilung, die strikt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ihre Entscheidungen trifft. Die allererste Maßnahme der Eva-Bau war eine Kontrolle der Verbrauchsmengen der einzelnen Gemeinden. Dazu wurde zunächst nur der reine Kostenaufwand für Strom und Heizung verglichen. Das Ergebnis war frappierend: Die Energieverbräuche wichen extrem voneinander ab. Teilweise war dies nachvollziehbar, weil Wärmedämmung und Gebäudestruktur sehr unterschied- →

TECH FOR BUSINESS

EXPO MILANO 2009

LIVINLUCE

BUILDING UND BELEUCHTUNG.

Wenn Technologie zum Business wird. LivinLuce, die internationale Fachmesse für Building und Beleuchtung, wird nun wieder zum historischen Termin im Mai veranstaltet. Zusammen mit der gleichzeitig stattfindenden EnerMotive 2009, der Fachmesse für Power und Factory – mit der neuen Sektion EnerSolar+ für erneuerbare Energiequellen – stellt LivinLuce seit 2007 die Fortsetzung der historischen Messe INTEL dar, nun unter dem neuen „Dach-Markennamen“ Tech For Business. LivinLuce 2009 ist durch einen Ausbau der Sektion Building und eine Valorisierung der technischen Aspekte der Beleuchtung gekennzeichnet. Mit LivinLuce 2009 auf dem Messegelände fieramilano in Mailand-Rho vom 26. bis 30. Mai 2009 wird die Technologie in Sachen Building und Beleuchtung zum Business.

fieramilano 26.-30. MAI 2009

www.livinluce.com

FIERA MILANO TECH S.p.A.
Tel. +39-02-3284.410-288-426
www.fieramilano.com

2009
Livin
Luce

2009
Ener
Motive

2009
Ener
Solar+



Olaf Siewert von Buderus, im Projekt für die Heizung verantwortlich, **Michael Rösler von der Eva-Bau und Rudolf Wieberneit vom Planungsbüro Wilectron,** einer der Köpfe hinter find-your-energy (links).

Die neue Therme hat eine Leistung von 80 kW (Mitte).

Die Werte der Gasuhr werden an find-your-energy verschickt (rechts).

agiert er allerdings gegen den aktuellen Trend, denn viele Gemeinden verkaufen derzeit geradezu panisch alles, was an Gebäuden überflüssig erscheint. Aus seiner Sicht ist genau das ein großer Fehler, denn die Erlöse fließen in einen Immobilienpfund und kommen überhaupt nicht dem Gemeindehaushalt zugute.

Im Kreis Niendorf versucht man, das Gemeindevermögen so zu bewirtschaften, das es Geld einbringt. Da werden alte, überdimensionierte Gemeindehäuser auch schon mal abgerissen und kleinere, moderne Gebäude errichtet, die sich kostensparender bewirtschaften lassen.

Die frei werdenden, großen Grundstücke können in Kirchenbesitz bleiben und so verwertet werden, dass sie Gewinn abwerfen. Ein Beispiel dafür entsteht gerade direkt neben der Christuskirche in Norderstedt: Hier wurde das alte, große Gemeindehaus abgerissen und ein kleines direkt an die Kirche angebaut.

Es entspricht modernster Technik, hat beispielsweise Präsenzmelder in den Fluren und Trennwände, mit denen sich größeren Einheiten in kleine Gruppenräume teilen lassen. So ist der Flächenverbrauch insgesamt gering und die kleinen Einheiten lassen sich kostensparender beheizen. Auch das alte Pastorat, das nicht mehr benötigt wurde, musste weichen. Die freien Flächen werden nun neu bebaut – in Erbpacht, wobei der Erbpachtzins als Einnahme direkt in den Gemeindehaushalt fließt. Die Projektentwicklung für

den Neubau finanziert dabei der Kirchenkreis über die Eva-Bau vor.

Das Projekt selbst muss sich dann aber alleine tragen, wird frei finanziert und später durch die Mieteinnahmen refinanziert. In 20 bis 30 Jahren, wenn die Kredite weitgehend getilgt sind, kann durch den Einnahmeüberschuss aus dem Objekt der Kirchensteuerrückgang kompensiert werden. Einzige Hürde: Die Nutzung sollte zur Kirche passen. Im Beispiel Norderstedt fungieren Behindertenwerkstätten als Generalmieter, außerdem wird ein integrativer Kindergarten untergebracht.

Der Kirchenkreis läuft mit seinem Engagement derzeit aber nicht nur offene Türen ein. Oft sind die Vorbehalte der Gemeinden groß, dass der Kirchenkreis sich einmischen und ihnen Gebäude wegnehmen möchte.

Die Risikobereitschaft der Presbyterien ist dagegen meistens sehr klein – viele Gemeinden sehen Gebäude als Ballast an und möchten schlanke Strukturen, die wenig kosten, aber im Umkehrschluss auch nichts einbringen können. Die Langfrist-Strategie bei der Eva-Bau macht trotzdem langsam von sich reden. Michael Rösler und seine Kollegen werden bundesweit zu Vorträgen eingeladen, weil viele Entscheider in den Kirchenkreisen dieses Konzept als Lösungsmöglichkeit der massiven Finanzprobleme, die vor der Tür stehen, begreifen. ←

Sonja Pfaff



Die neue ELS-Dimension.

So leise.

26 dB(A)*



Lüftung für
Wohnungsküchen,
Bad und WC

Die ultraSilence® Technologie von Helios macht den neuen ELS zum leisesten Einrohrlüfter in Relation zur Volumenstromleistung. Da müssen Mieter und Verwalter schon genau hinhören. Auffälliger hingegen sind das ausgezeichnete Design, der einzigartige Dauerfilter und die höchste Druckleistung aller Zeiten.

Absoluter Rekord: Mit nur 89 mm Einbautiefe ist das UP-Gehäuse von Helios das Kompakteste am Markt. Fordern Sie Infos an.

* bei Grundlüftung 35 m³/h,
L_{PA} bei A_L = 10 m²

ultraSilence
by Helios



GET Nord 2008
Hamburg Messe
19. bis 21. November 2008
Halle A1 · Stand 315



Lupfenstraße 8 · 78056 Villingen-Schwenningen
Tel. +49 (0) 77 20 / 6 06 -0
www.heliosventilatoren.de
info@heliosventilatoren.de