



Doppik in der EKHN

Gebäudebewertung in der EKHN

Kirchen	ca. 1.300
Gemeindehäuser	ca. 950
Pfarrhäuser	ca. 950
Kindertagesstätten	ca. 300
Andere Gebäude, darunter auch Mietshäuser	ca. 900
Summe	ca. 4.400

**Vorläufige Zahlen!*

Die Erfassung ist noch nicht vollständig und abgeschlossen.

In der EKHN gibt es rund 4.400 Gebäude*.

Die meisten Gebäude gehören Kirchengemeinden und Dekanaten.

Etwa 65 Gebäude* sind im Besitz der Gesamtkirche.

Bewertungsprojekt

Da es zuvor kein EKHN-weites Immobilienmanagement gab und für viele Gebäude keine Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr zu ermitteln sind, beschloss die Kirchenleitung 2013, die Gebäude in der EKHN einmalig und vollständig nach einem einheitlichen Bewertungsverfahren zu erfassen.

Die derzeit achtköpfige Projektgruppe »Erfassung und Bewertung kirchlicher Immobilien in der EKHN« arbeitet seit Oktober 2014 an diesem ambitionierten Projekt. Das Team aus dem Baureferat ermittelt – als Dienstleister für Kirchengemeinden und Dekanate – den aktuellen Wert jeder einzelnen Nutzungseinheit.

Mittlerweile haben die Architektinnen und Architekten aus dem Bewertungsteam bereits mehr als 3.800 der geschätzt 4.400 Gebäude besichtigt, dokumentiert und bewertet. Die Daten von mehr als 2.000 dieser Immobilien hat das Team mittlerweile geprüft und an die Finanzabteilung übergeben (Stand: Januar 2019).

Erfassung einzelner Nutzungseinheiten

Erfasst wird nicht das reine Gebäude, sondern jede Nutzungseinheit. Für die verschiedenen Nutzungseinheiten (Kirche, Gemeindehaus, Kindertagesstätte, ...) gelten unterschiedliche Nutzungs- und damit Abschreibungszeiträume. Auch die Bezuschussung durch die Gesamtkirche ist unterschiedlich. (Mehr zu den Stichworten Abschreibungen und Sonderposten lesen Sie auf den Seiten 3 und 4.)

Stichworte in dieser Ausgabe

Normalherstellungskosten,
6-Bauteile-Modell:
Seite 2

Fiktives Baujahr, Zeitwert:
Seite 3

Abschreibungen:
Seite 3

Sonderposten, SERL:
Seite 4

Kollekten:
Seite 5

Gebäudetyp	Abschreibungsdauer (Nutzungsdauer)	Zuschuss der Gesamtkirche
■ Kirche	100 Jahre	72,5 Prozent
■ Gemeindehaus	67 Jahre	65 Prozent
■ Kindertagesstätte	40 Jahre	je nach vertraglichen Vereinbarungen – in der Regel: 65 Prozent des kirchlichen Anteils

Standardisierte Dokumentation

Die Gutachterinnen und Gutachter des Projekts »Immobilienfassung und -bewertung« erfassen jedes Gebäudeteil mit einem standardisierten Erfassungsbogen und fertigen zur Dokumentation Fotos und Pläne an.

Da für rund 20 Prozent der Gebäude keine Pläne vorhanden sind, fertigen die Architektinnen und Architekten in einem vereinfachten Verfahren Grundrisse an. Darüber hinaus ordnen sie jedem Objekt einen Lageplan mit Informationen über Erschließung, Parkplätze, Zugangssituation, Barrierefreiheit oder historische Baukonstruktionen zu.

Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)

Da für viele historische Gebäude die tatsächlichen Herstellungskosten nicht mehr bekannt und auch nicht mit vertretbarem Aufwand zu ermitteln sind, bewerten die Gutachterinnen und Gutachter den Sachwert auf Basis der Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2000. Diese anerkannten und breit genutzten Richtlinien des Bundesbauministeriums (heute: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat) liefern die durchschnittlichen Baukosten (Euro pro Quadratmeter) für die unterschiedlichsten Gebäudetypen, unterschiedliche Ausstattungen (einfach, mittel, gehoben) und unterschiedliche Baujahre.

Ergebnis sind die vorsichtig geschätzten Herstellungskosten eines Gebäudes in der vorgefundenen Qualität und mit den eingesetzten Baumaterialien.

6-Bauteile-Modell

Um den aktuellen Zustand der Immobilie in die Bewertung einfließen zu lassen, betrachten die Gutachterinnen und Gutachter das Gebäude in sechs Kategorien:

**Die prozentualen Wertanteile variieren von Gebäudetyp zu Gebäudetyp geringfügig.*

Wertabschlag – je nach Renovierungsbedarf

■ sofort (in 0 – 1 Jahr)

■ in 5 – 10 Jahren

■ in 20 – 30 Jahren

	[Wertanteil in Prozent*]
[0] Rohbau, Grundsubstanz des Gebäudes	30
[1] Dach	14 – 20
[2] Hülle, Fassade	10 – 12
[3] Hülle, Fenster, Türen	6 – 15
[4] Innenraum, Wände, Bodenbeläge	12 – 21
[5] Heizungs-, Lüftungs-, und Sanitärtechnik	10 – 13
[6] Elektroinstallation	3 – 4

Für die sechs Bauteile wird der Renovierungsbedarf eingeschätzt und damit – je nach Zustand – ein prozentualer Wertabschlag berechnet.

Das Projekt errechnet einen durchschnittlichen und realistischen Zeitwert

Das Gutachterteam der EKHN rechnet abschließend die aus Normalherstellungskosten 2000 und 6-Bauteile-Modell ermittelten Werte auf heutige Standards um und indexiert auf aktuelle Bau- und Baunebenkosten.

Der Zeitwert fließt in die Bilanz ein. Ein annähernd realistischer Marktwert dürfte in vielen Fällen deutlich unterhalb dieses Zeitwerts liegen. Er soll und kann aber auch keinen Wert für den Verkauf eines Gebäudes liefern. Meist steht eine Veräußerung der Immobilie ohnehin nicht zur Diskussion.

Das Doppik-Projekt hat Etappenziele festgelegt. Das Teilprojekt 2 »Fachkonzepte Doppik« stellt jeweils zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz die benötigten Gebäudebewertungen zur Verfügung.

2015 – Piloten

- Gesamtkirche EKHN
- Regionalverwaltung Starkenburg-West
- Regionalverwaltung Wiesbaden-Rheingau-Taunus

2018 – Roll-out 1

- Regionalverwaltung Nassau-Nord
- Regionalverwaltung Oberhessen

2019 – Roll-out 2

- Regionalverwaltung Oberursel
- Regionalverwaltung Rheinhessen
- Regionalverwaltung Wetterau

2020 – Roll-out 3

- Regionalverwaltung Starkenburg-Ost

2021 – Roll-out 4

- Regionalverwaltung Rhein-Lahn-Westerwald
- Evangelischer Regionalverband Frankfurt und Offenbach

Fiktives Baujahr

Viele ältere Gebäude werden – komplett oder in Teilen – über die Jahre modernisiert oder saniert. Dadurch wird ihr Wert gesteigert. Das tatsächliche Baujahr ist bei der Beschreibung des Zeitwerts daher nicht sonderlich aussagekräftig.

Die EKHN ermittelt daher im Bewertungsverfahren für jedes Gebäude – ja sogar für jeden Nutzungsbereich eines Gebäudes – ein »fiktives Baujahr«. Das Gutachterteam ermittelt im Bewertungsverfahren die Restnutzungsdauer. Zieht man diese von der vorgesehenen Nutzungsdauer (Kirchen: 100 Jahre, Gemeindehäuser: 67 Jahre, Kitas: 40 Jahre) ab, erhält man – rechnerisch – die bereits abgelaufene Nutzungszeit. Rechnet man nun ausgehend vom Bewertungsstichtag um diese bereits abgelaufene Nutzungszeit zurück, erhält man ein fiktives Baujahr, das den Zustand des Gebäudes zutreffender beschreibt.

Dreistufige Qualitätssicherung

Das Bewertungsteam prüft die erfassten Daten gemeinsam mit den regionalen und zentralen Kirchenarchitektinnen und -architekten in der Kirchenverwaltung sowie den Verbänden, Dekanaten und Regionen. Erst nach mehreren Stufen sorgfältiger Prüfung kann das Team die Zahlen an die Finanzabteilung weiterreichen.

Eindeutig geklärte Besitzverhältnisse

Die Mitarbeitenden des Doppik-Teilprojekts 2 »Fachkonzepte Doppik« gleichen die Daten der Gutachter mit der Liegenschaftsdatenbank »Kolibri« ab, überprüfen die Zuordnung von Grundstücken zu den jeweiligen Kirchengemeinden und stimmen die gewonnenen Informationen mit den Regionalverwaltungen ab.

Sonderfälle oder unklare Zuordnungen muss das Team vor der Übergabe in die Bilanz klären – in der Masse eine zeitintensive Aufgabe.

Abschreibungen, Sonderposten, Substanzerhaltungsrücklage (SERL)

Anschließend ermitteln die Mitarbeitenden des Doppik-Teilprojekts 2 gemäß der EBBVO (Rechtsverordnung über die Erfassung, Bewertung und Bilanzierung des Vermögens der EKHN aus dem Jahr 2015) weitere Kennzahlen: Abschreibungen, Sonderposten und Nettobelastung jeder Kirchengemeinde.

Die Übersichten der Grundstücks- und Gebäudewerte werden für die Regionalverwaltung und jede einzelne Kirchengemeinde aufbereitet und versendet. Erst wenn die Verantwortlichen in den Regionen die Informationen nochmals gegengelesen und auf Plausibilität geprüft haben, wird der Import in die MACH-Datenbank freigegeben.

Abschreibungen

Die Abschreibungen richten sich nach der gewöhnlichen Nutzungsdauer eines Vermögensgegenstands.

- Kirche: Nutzungsdauer 100 Jahre, Abschreibung 1 Prozent pro Jahr
 - Gemeindehaus: Nutzungsdauer 67 Jahre, Abschreibung 1,5 Prozent pro Jahr
- Die jährliche Abschreibung entspricht dem rechnerischen Wertverlust pro Jahr. Zahlungsmittel fließen aber nicht ab. Erst bei einer Ersatzbeschaffung oder Reparatur entsteht echter finanzieller Bedarf.

[1] Auch Sakralraum in einem Gemeindehaus

[2] 80 Prozent für die Außenhülle

und 65 Prozent für den Innenausbau

Sonderposten

Zuschüsse der Gesamtkirche oder Dritter für die große Bauunterhaltung fließen als Sonderposten in die Bilanz ein.

- Kirchen^[1]: Die Gesamtkirche trägt 72,5^[2] Prozent der Bauunterhaltung
- Gemeindehäuser: Die Gesamtkirche trägt 65 Prozent der Bauunterhaltung

Substanzerhaltungsrücklage (SERL)

Die SERL belastet Kirchengemeinden oder Dekanate nur im Umfang des aus Eigenmitteln aufzubringenden Anteils der Bauunterhaltung.

- Kirchen: 27,5 Prozent
- Gemeindehäuser: 35 Prozent

Über die Höhe der zukünftig von Gemeinden und Dekanaten zu erbringenden SERL beraten zurzeit die Gremien der EKHN.

Zeitversatz zwischen Erfassung und Datenübergabe

Das Projekt Gebäudebewertung umfasst rund 4.400 Gebäude. Die ersten Immobilien wurden bereits 2014 besichtigt und erfasst.

Für den geregelten und gut durchorganisierten Umstieg in den Regionen der EKHN wurde 2017 ein detaillierter Zeitplan erstellt. Durch die angepassten Roll-out-Phasen kommt es teilweise zu einem – gefühlt – erheblichen Zeitversatz zwischen Erfassung und Vorlage der Bewertungsdaten.

Bei mehr als 4.400 Immobilien mit teils unterschiedlichen Nutzungseinheiten und mehr als 1.100 Eigentümerinnen und Eigentümern wird aber vielleicht klar, wie anspruchsvoll das Projekt tatsächlich ist.

Fazit: Einheitliche Bewertung aller Immobilien

Die EKHN schafft erstmals eine durchdachte und einheitliche Bewertung ihres kompletten Gebäudebestands. Das anerkannte Verfahren liefert – mit vertretbarem Aufwand und zum Nutzen aller Verantwortlichen – standardisierte und realistische Werte. Zeitwerte und die damit verbundenen Kennzahlen (Abnutzung, Bauunterhalt) sind für eine realistische Planung unabdingbar – für Kirchengemeinden, Dekanate wie auch die Kirchenverwaltung.

Zusätzlicher Nutzen der Gebäudebewertung: strukturierte Gebäudedaten für die Zukunftsplanung

- Erstmals entsteht in der EKHN eine Datenbank mit statistischen Informationen aller Gebäude nach Gebäudetypen, Qualität, Größe oder spezifischen Merkmalen.
- Daten für das Energiemanagement, zum Beispiel Alter und Zustand von Heizung, Photovoltaik, etc.
- Daten für die Planung der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer, zum Beispiel Größe der verfügbaren Veranstaltungsräume (Wie viel Platz für wie viele Mitglieder und welche Aktivitäten?)
- Nützliche Zusatzinformationen wie Barrierefreiheit ...

Neue Kollektenverwaltungsordnung zum 1. Januar 2019

Der Umgang mit Kollekten hat eigentlich nichts mit dem Umstieg auf die Doppik zu tun. Dennoch gibt es immer wieder Fragen dazu, die wir an dieser Stelle gern beantworten.

Unverändert bleibt:

Nach wie vor verfügen allein die Kirchengemeinden über ihre Mittel aus freien Kollekten, Spenden oder Sammlungen. Die Gemeinde kann ihre Kollekten auch weiterhin unmittelbar verwenden – allerdings nicht direkt vom eigenen Kollektenkonto.

Änderungen gibt es nur bei einigen organisatorischen Details – im Einzelnen:

- Kollektenrechnerinnen und -rechner heißen jetzt Kollektenbeauftragte und Kollektenbeauftragter.
- Kollektenkassen sind nun – gemäß kirchlichen Haushaltrechts – fester Bestandteil des Gemeindehaushalts und nicht mehr eine eigenständige Verwaltung von Einnahmen neben der Kirchenkasse.
- Das Kollektenbuch gilt als Einnahmebeleg. Es wird zum 31. Dezember jedes Jahres abgeschlossen und fließt über die Regionalverwaltung in die Finanzbuchhaltung ein.

Kollekten sind Teil des Gemeindehaushalts

Kollekten, Spenden und Erträge aus Sammlungen sind vollständig im Haushalt der Kirchengemeinde zu verbuchen.

Dazu meldet die Kirchengemeinde regelmäßig – wenigstens halbjährlich und zum 31. Dezember jedes Jahres – die Bestände an die Regionalverwaltung.

Zweckbestimmungen sorgfältig einhalten

Die Kollekten, Spenden und Erträge aus Sammlungen müssen klar nach Verwendungszwecken getrennt, verbucht und verwendet werden.

Eigenes Kollektenkonto der Kirchengemeinde

Die Kirchengemeinde kann für die Einnahme und Weiterleitung der Kollekten, Spenden und die Einnahmen von Sammlungen **ein (!)** eigenes Konto unterhalten. Es dient ausschließlich dem Ansammeln von Mitteln.

Die unmittelbare Verwendung der Mittel auf dem Kollektenkonto – durch Barzahlungen oder Überweisungen – ist nicht zulässig.

Ausgaben können nur – wie üblich per Buchungs- oder Zahlungsanordnung der Kirchengemeinde – über die Konten der Regionalverwaltungen erfolgen.

Im Sinne der Transparenz sollen die Gemeinden zusätzliche Konten bis zum 31. Dezember 2021 auflösen – vorbehaltlich längerer Kündigungsfristen. Nur im Ausnahmefall und aus wichtigem Grund genehmigt die Kirchenverwaltung weitere Konten.

Die Kirchengemeinde kann eingenommene Gelder auf ihrem Kollektenkonto belassen. Spätestens aber wenn die Mittel verwendet werden sollen, müssen sie auf das Konto bei der Regionalverwaltung überwiesen werden. Denn nur von dort können Gelder ausgegeben werden, damit die Buchhaltung und der Haushalt übersichtlich bleiben.

Die Regionalverwaltungen empfehlen, die Mittel parallel zu den regelmäßigen Meldungen auf das Konto der Regionalverwaltung zu überweisen. Das erleichtert den Überblick.

Weiterführende Informationen:

Die Kollektenordnung (KollO – Kirchengesetz über Kollekten, Spenden und Sammlungen vom 4. Mai 2017) finden Sie im Internet unter <https://www.kirchenrecht-ekhn.de>.

Die Kollektenverwaltungsordnung (KollVO – Rechtsverordnung über die Erhebung und Verwaltung von Kollekten, Spenden und Sammlungen vom 1. November 2018) finden Sie im Internet unter <https://www.kirchenrecht-ekhn.de>.

Eine Handreichung zur Kollektenordnung und Kollektenverwaltungsordnung ist derzeit in Arbeit. Sie wird in den nächsten Wochen in gedruckter Form an alle Kirchengemeinden der EKHN versendet und ist bereits im Intranet abrufbar:*

http://intranet-direkt.ekhn.de/fileadmin/content/intranet/Dokumente/Dezernat_kirchliche_Dienste/Seelsorge_und_Beratung_Koordination_Kirchengemeinden_und_Dekanate/Handreichung_zur_Kollektenordnung_und_Kollektenverwaltungsordnung.pdf

Buchungsblätter, Buchungsaufkleber und Erläuterungen zu deren Gebrauch finden Sie ebenfalls im Intranet:*

<http://intranet-direkt.ekhn.de/themen/doppik/fachliche-hilfen-und-rechtlicher-rahmen/buchungsblaetter.html>

**Für das Intranet der EKHN benötigen Sie eine Zugangsberechtigung. Anmeldeformulare finden Sie unter <https://unsere.ekhn.de/home/intranet-anmeldung.html>*