

Digitalisiert die Kirchen aktiv!

Mit welchen Strategien erreicht die Kirche eigentlich noch die Gläubigen? Was ist ein spiritueller Ort überhaupt? Und welchen Anteil hat daran das Gebäude? Insbesondere bei jüngeren Menschen wächst das Bedürfnis, neben der analogen auch die digitale Welt zu nutzen. Will man die Jungen nicht verlieren, ist es längst Zeit, dies aktiv auch in der Kirche zu ermöglichen.

Deshalb muss sich auch die Immobilienwirtschaft den daraus resultierenden Bedürfnissen der Kirchengebäude anpassen. Ihre Aufgabe ist es, Lösungen für ganz neue Thematiken zu entwickeln. Denn Hand aufs Herz: Haben Sie einen fundierten Ansatz, wie Property und Facility Manager mit den neuen Anforderungen der Kirchen umgehen sollen? Entwickelt sich hier womöglich gerade ein höchst lukrativer Geschäftsbereich? Oder bestehen bereits Handlungsmöglichkeiten und müssen nur spezifisch angepasst werden? Für erfolgreiche erste Schritte in die digitale Welt ist es wichtig zu differenzieren. Denn einfache technische, das Internet nutzende Hilfsmittel unterscheiden sich stark von einer echten Digitalisierung.

Warum sollten nicht auch Kirchen smart werden?!

Wenn wir uns etwa auf einem Flughafen bewegen, lieben wir schnell die Mehrwerte von Apps: Wir nutzen digitale Bordkarten, sehen auf einen Blick den kürzesten Weg zum Gate und wissen, wie lange unser Flugzeug noch braucht, bis es vor unserer Nase landet.

Aber wie ist das mit der Kirche? Eine App mit einer Karte von allen aktiven Kirchen Deutschlands und den wichtigen Informationen wäre schon ein großer Schritt in die richtige Richtung. Eine zentrale App, in der alle Veranstaltungen etwa der

Digitales Facility Management kann Investitionsstaus in Kirchengebäuden auflösen

evangelischen und katholischen Kirche abrufbar sind, wäre wünschenswert. Aber selbst das allein kann nicht genügen. Für die Immobilienwirtschaft bedeutet das konkret, dass nicht nur die Kirche, sondern auch die Kirchengebäude digitaler werden müssen. Warum sollten nicht auch Kirchengebäude smart werden?

Ein exemplarischer Blick auf die jährlich aufgewendeten Gelder für die Bewirtschaftung und Instandhaltung zeigt, wie dringend ein effizienteres Gebäudemanagement nötig ist. Für die Dorfkirche in der Kirchengemeinde Oberholzheim etwa belaufen sich die jährlichen Bewirtschaftungskosten auf rund 200.000 Euro. Das allein ist die Schwankungsbreite der Instandhaltungskosten des Ulmer Münsters. Diese bewegen sich jährlich zwischen 2,0 und 2,2 Millionen Euro. Das kann doch nicht einfach so hingenommen werden! Sie müssen durch aktives Eingreifen reduziert werden. Denn es gibt etwa für die katholische Kirche strenge Regeln im Codex Iuris Canonici (CIC). Das Buch V Kirchenvermögen, Can. 1254 ff. gebietet nämlich, mit dem Kirchenvermögen umsichtig und werterhaltend umzugehen.

Für erfolgreiches Facility Management eines historischen christlichen Gebäudes steht das Kloster Eberbach in der Nähe von Eltville am Rhein im Rheingau. Es ist

heute Teil des Bistums Limburg. Bereits 2009 machten sich die Verantwortlichen Gedanken zu den damals eigentlich nicht vorhandenen FM-Strukturen. Schnell erkannten sie, dass ein großer Handlungsbedarf besteht. In den darauffolgenden sieben Jahren wurden FM-spezifische Controlling-Strukturen für das technische, infrastrukturelle und kaufmännische Management implementiert. Die Investitionsstaus in den einzelnen Gebäuden wurden sukzessive aufgelöst. Ein beauftragter Dienstleister für die Informationstechnologie schuf eine sichere IT-Infrastruktur. Zusätzlich wurde ein lebenszyklusorientiertes Gebäudeinformationskataster aufgebaut. Dieses wurde mit über 200 Jahre alten Daten und Plänen gefüttert, um eine vollständige Dokumentation zu gewährleisten.

Historische Gemäuer werden in eine gemanagte Gegenwart überführt

Das große Ziel dabei lautete, mit einer vorbeugenden Instandhaltungsstrategie als zentralem Element ein effizienteres und nachhaltigeres Gebäudemanagement zu ermöglichen. Durch den Einsatz einer



Effizienteres Gebäudemanagement & Co: Digitalisierung ist für die Zukunft der Kirchen unglaublich wichtig. Die Kirchengebäude haben in der Immobilienwirtschaft einen natürlichen, doch wenig genutzten Partner. Beide zusammen müssen zügig handeln.

Thermographie-Kamera und 3D-Vermessungen zur statischen Bauteilüberprüfung sowie regelmäßige Begehungen aller kritischen Bauteile kann bereits auf kleinste Veränderungen und Schäden an der Bausubstanz frühzeitig reagiert werden.

Ein solches deutlich kostenbewusstes Gebäudemanagement könnte auf alle deutschen Kirchen ausgeweitet werden. Dies zeigt auch ein erster forschungsorientierter Ansatz am Karlsruher Institut für Technologie und Management. Dort wurde ein Projekt zur Entwicklung eines Budgetierungsverfahrens für Instandhaltungsmaßnahmen bei Kirchengebäuden in Zusammenarbeit mit der evangelischen Landeskirche in Baden ins Leben gerufen. Denn aufgrund rückläufiger Steuereinnahmen und sinkender Mitgliederzahlen werden die Instandhaltungsverantwortlichen regelmäßig angehalten, Kosten einzusparen.

Es besteht ein riesiges Potenzial, doch die bauliche Vielfalt erfordert individualisierte Lösungen

Allerdings stehen die bauliche Vielfalt sowie die Besonderheiten in Nutzung und Ausstattung der Kirchenbauwerke, gepaart mit fehlenden Kenntnissen zur Instandhaltungsrelevanz, einer belastbaren Instandhaltungsplanung weiterhin entgegen. Doch nun werden erstmalig auf Grundlage realer Instandhaltungsdaten von 30 Kirchengebäuden der evangelischen Landeskirche in Baden die Maßnahmenkosten für Sakralgebäude in Form einer Datenbank strukturiert und umfassend ausgewertet. Ziel ist es, die maßgeblichen instandhaltungsrelevanten Zusammenhänge bei Sakralgebäuden aufzuzeigen und zu bewerten. Das soll zukünftig

eine verbesserte Planung des notwendigen Instandhaltungsbudgets mit einem neuen Berechnungsmodell ermöglichen.

Spannend ist auch das neue Vorgehen etwa der Erzdiözese Freiburg. Anfang dieses Jahres suchten die Verantwortlichen mit einem aufwändigen Ausschreibungs- und Testverfahren nach einer Softwarelösung. Mehr als 1.100 Kirchen, rund 3.000 weitere Gebäude sowie 30.000 Liegenschaften und zahlreiche Kunstschätze wollen verwaltet sein. Sechs Produkte wurden auf ihre Funktionen und Nutzerfreundlichkeit hin erprobt. Die Erzdiözese beschloss schlussendlich, die Facility Management Software visual FM von Loy & Hutz einzuführen. Diese Software soll die Aufgabengebiete operatives Immobilienmanagement, Immobiliensteuerung, Gebäude-, Portfolio- und Vertragsmanagement sowie Haus- und Mietverwaltung abdecken. Zukünftig soll der Bereich des Erbbaurechts in der Software zusätzlich abgebildet werden.

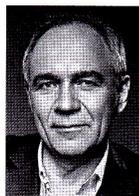
Konkret besteht bei den Kirchen allein in diesen Aufgabengebieten ein riesiges Rationalisierungspotenzial. Doch von den 45.000 evangelischen und katholischen Kirchen in Deutschland stehen rund 40.000 unter Denkmalschutz. Das erfordert jedes Mal kreative und individualisierte Lösungen. Die Kirche darf sich trotzdem nicht vor einer Weiterentwicklung mit Vorstoß in die digitale Welt

scheuen. Denn die mit der Digitalisierung einhergehende Entwicklung ist unumkehrbar. Für die deutsche Immobilienwirtschaft ist dies zudem eine einzigartige Möglichkeit, die deutschen Kirchen aktiv in diesem Prozess zu unterstützen. Individuelle Digitalisierungsansätze von Gemeinden und Gläubigen sind richtig und gut, aber es braucht einen gesamten Paradigmenwechsel. Es ist nicht ausreichend, wenn bloß vereinzelt Vordenker seit Jahren versuchen, eine Veränderung innerhalb der Kirche zu provozieren und dabei immer wieder gegen Wände stoßen. Es kann flächendeckend nur in einem übergeordneten großen Wurf funktionieren!

Denn nur eine aktive und ganzheitliche Digitalisierung der Kirche und ihrer Gebäude erreicht die gewünschten Effekte. Dafür muss sich am besten die Immobilienwirtschaft zusammen mit ranghohen Mitgliedern der Kirchen zur Digitalisierung zusammentun. Es braucht Mut und Beweglichkeit als Motoren für eine Digitalisierungsstrategie. Die Kirche trägt eine besondere soziale Verantwortung in unserer Gesellschaft. Sie darf das Thema Digitalisierung nicht allein der virtuellen Szene überlassen. Sonst wird sie am Ende jammern, wenn der Zug längst in Richtung Zukunft fährt, während sie selbst noch am Bahnsteig steht. «

Prof. Dr. Winfried Schwatlo und Claudius Blix

AUTOREN



Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS

Projektleiter, Professor für Immobilienwirtschaft mit Wirtschaftsethik und Konfliktmanagement an der HfWU Nürtingen-Geislingen



Claudius Blix

Projektorganisation; Student Immobilienwirtschaft (B.Sc.) an der HfWU Nürtingen-Geislingen