



Das Magazin für Führungskräfte in Kirchen
und kirchlichen Organisationen

www.kviid.de

KVI im **DIALOG**

1 | Februar 2014

9. KVI Kongress 2014 Vorschau

„Arbeitswelten der Zukunft heute gestalten“ lautet das Motto des 9. KVI Kongresses 2014. 4. bis 5. Juni im Erbacher Hof, dem Tagungs- und Bildungszentrum des Bistums Mainz

Finanzen

Das Ende des Nebenzweckprivilegs für den Idealverein? Aktuelle Entwicklungen zur Abgrenzung von Idealverein und wirtschaftlichem Verein

Facility- und Immobilienmanagement

Klimaschutz und Mietrecht im kirchlichen Wohnungsbestand

Organisation

Organisationsentwicklung in einer diakonischen Einrichtung. Das Projekt OE 12 Verwaltung in der Behindertenhilfe gGmbH

Energie und Umwelt

Blockheizkraftwerke - eine Chance für Pflegeeinrichtungen. Energieeffizienz in kirchlichen Einrichtungen

Personalmanagement

Mit „schwierigen“ Mitarbeitern umgehen



**Solar-
Tankstelle**

**Zum Thema E-Mobilität
Interview mit Markus
Enzinger, AUDI AG**

10 Jahre KVI Initiative - Mitmachen und Akzente setzen

Wir hoffen, dass Sie gut ins noch junge Jahr 2014 gestartet sind. Mögen all Ihre Vorsätze, Vorhaben und Projekte erfolgreich gelingen.

Die Verwaltungen in Kirche, Caritas, Diakonie sowie in kirchlichen und kirchennahen Unternehmen und Stiftungen entwickeln sich stetig weiter und dies trotz einiger Rückschläge, wie der jüngsten Insolvenz des Weltbild Verlages, von der ca. 6.000 Mitarbeitende betroffen sind. Mehr denn je geht es darum, die Anforderungen der Zukunft heute zu erörtern, um sich stetig weiterentwickeln zu können. Ein Stillstand in diesem Prozess sollte vermieden werden.

Seit zehn Jahren greift die KVI Initiative – Kirche, Verwaltung & Information aktuelle und zukunftsweisende Themen auf, um verwaltungsorientierten Führungskräften in Kirchen, kirchlichen und kirchennahen Organisationen neue Impulse für ihre tägliche Arbeit zu geben. Sie erfüllt die Funktion einer produkt-, verbands-, und arbeitsfeldübergreifenden Plattform für den Erfahrungsaustausch der Führungskräfte und stellt einen regelmäßigen Dialog mit Experten und der Wissenschaft her.

In der KVI im DIALOG informieren wir Sie über aktuelle und zukunftsorientierte Themen. Auf dem jährlichen KVI Kongress stehen der persönliche Erfahrungsaustausch der Führungskräfte aus dem gesamten Bundesgebiet, der Dialog mit Branchenexperten und die Diskussion aktueller und zukunftsweisender Themen aller verwaltungsorientierten Fachbereiche im Vordergrund. Zu besonders spannenden Themen werden spezielle Intensivworkshops angeboten, die im Hinblick auf die Bedürfnisse der Teilnehmer konzipiert werden. Die Website www.kviinitiative.de hat sich zu einer geschätzten Informationsquelle entwickelt. So werden die Leser der ‚KVI im DIALOG‘, die Teilnehmer des KVI Kongresses und der Intensivworkshops auf die immer komplexer werdenden Anforderungen bestens vorbereitet und dies auch über den Tellerrand der eigenen Fachabteilung hinaus.

Der 9. KVI Kongress findet am 04. und 05. Juni 2014 im Erbacher Hof, dem Bildungs- und Tagungszentrum des Bistums Mainz, statt. Unter www.kvikongress.de/anmeldung2014.php können Sie sich Ihren Teilnahmeplatz sichern. Wir freuen uns auf Sie.

Informationen zum KVI Workshop ‚Die Zukunft gestalten - E-Mobilität für Kirche, Caritas und Diakonie‘ können auf Seite 45 entnommen werden. Das von der KVI Initiative und der Wirtschaftsgesellschaft der Kirchen in Deutschland mbH (WGKD) konzipierte Projekt ‚E-Mobilität für Kirche, Caritas und Diakonie‘ animiert zum Mitmachen.

Wir laden Sie ein, uns Anregungen, Kritiken sowie Erfahrungsberichte aus Ihrem Tätigkeitsbereich zur Veröffentlichung in der KVI im DIALOG zukommen lassen. Senden Sie uns Ihre Inputs am besten per E-Mail an redaktion@kviid.de zu.



Peter S. Nowak, Herausgeber: „Arbeitswelten der Zukunft lautet das Motto des diesjährigen KVI Kongresses. Nutzen Sie den 4. und 5. Juni 2014 zum Dialog und Erfahrungsaustausch in dem speziellen Ambiente des Erbacher Hofs in Mainz.“

Ihr Peter S. Nowak

Klimaschutz und Mietrecht im kirchlichen Wohnungsbestand

Ein Beitrag von Kirsten David und
Olaf Fechner

Der nachfolgende Artikel setzt sich kritisch mit kirchlichen und staatlichen Klimaschutzkonzepten auseinander. Insbesondere aus dem Spannungsfeld zwischen Ökonomie und Ethik, in dem sich Kirche bewegt, und den gleichzeitig notwendigen energetischen Maßnahmen im Wohnungsbaubestand, welche sich aus kirchlichen Klimaschutzkonzepten und den Klimazielen der Bundesregierung ergeben, entsteht dringender Forschungsbedarf. Aktuelle Ansätze des Teams um Prof. Johrendt an der HCU Hamburg, welche in Tradition der bauökonomischen Anfangszeit unter den wohnungswirtschaftlichen Bedingungen der 1970er Jahre und ihren sozialökonomischen Wechselwirkungen stehen, suchen Lösungen.

Schutz vor dem Klima – Klimaschutz

Über Jahrtausende bauten wir Menschen nicht nur Orte der Versammlung, Liturgie und des Gebetes, sondern vorrangig Behausungen, die uns Schutz vor Angriffen oder Witterung boten. Doch zunehmend gilt es nicht nur uns vor dem Klima, sondern auch das Klima vor uns zu schützen. Dabei haben Immobilien einen großen Einfluss.

Sämtliche Studien, ob vom Bund oder den Kirchen, konstatieren insbesondere für den Immobilienbereich entscheidende Emissionen und entsprechend hohes Klimaschutz- und Reduzierungspotential. So geht der Bund von ca. einem Drittel gebäudebezogener Emissionen, die Evangelischen Landeskirchen in der Regel von ca. 75% und das aktuellste Kli-



Kirsten David, Dipl.-Ing. (Architektur FH), ist Doktorandin und Mitarbeiterin im Arbeitsgebiet Bauökonomie der HafenCity Universität Hamburg unter Prof. R. Johrendt. Neben ihrer freiberuflichen Tätigkeit in den Leistungsphasen der HOAI nimmt sie seit 2009 als freie Sachverständige Bauzustandsanalysen maßgeblich im Mietwohnungsbaubestand vor.

maschutzkonzept der Nordkirche gar von 83% gebäudebezogenem Energieverbrauch aus. Unabhängig vom jeweils spezifischen Anteil ist der Einfluss immobilienbezogener Annahmen und Maßnahmen entscheidend für das Ergebnis aller Klimaschutzkonzepte.

Seitens der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD) wird bis 2015 eine Reduktion ihrer CO₂-Emissionen um 25 % gegenüber dem Basisjahr 2005 angestrebt. Gefördert von der staatlichen Klimaschutzkampagne haben nunmehr diverse Landeskirchen der EKD eigene Klimaschutzkonzepte erarbeitet und hierin – aufbauend auf die nationalen Klimasziele – eigene Ziele zur CO₂-Reduzierung formuliert. Diese sind nicht allein ökologisch, sondern vielmehr ethisch auf Klimagerechtigkeit, d.h. die Wechselwirkung ökologischer, öko-



Olaf Fechner, M.A., Dipl.-Ing., Projektsteuereur (DVP e.V.), ist wissenschaftlicher Mitarbeiter im Arbeitsgebiet Bauökonomie der HafenCity Universität Hamburg unter Prof. R. Johrendt mit den Schwerpunkten öffentliche Vergabe, Bauherrenaufgaben im öffentlichen und kirchlichen Bereich sowie Bau- und Immobilienmanagement im Social-Profit Bereich. Ehrenamtlich ist er Kirchengemeinderatsmitglied.

nomischer und sozialer Aspekte im globalen Kontext gerichtet. Mit ihren Immobilien im Gesamtwert von 160 Milliarden Euro bzw. ca. 250.000 Gebäuden (ohne Wohlfahrtsverbände) haben die Kirchen entscheidenden Einfluss auf immobilienbezogene CO₂-Emissionen. Darüber hinaus erreichen sie direkt (Mitarbeiter) und indirekt (Gottesdienst, Kindergärten, Schulen etc.) einen sehr großen Anteil unserer Gesellschaft und können so Gedanken und Maßnahmen des Klimaschutzes nachhaltig integrieren bzw. dazu beitragen. Unklar ist jedoch die Finanzierung der ehrgeizigen Klimaziele der Landeskirchen.

Landeskirchliche Klimaschutzkonzepte – bauökonomische Kritik

Ob Investitionen in immobilienbezogene Maßnahmen sich derart



amortisieren, wie es die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen derzeitiger Energie- und Klimaschutzkonzepte - ob landeskirchlich oder das Bundeskonzept - ausweisen, bleibt zu bezweifeln. So beschreibt beispielsweise Prof. O. Hohmeyer, Universität Flensburg, die Datengrundlagen als inhomogen, z.T. lückenhaft und zu einem nicht unerheblichen Teil mangelhaft. Angegebene Daten, wie beispielsweise zur Optimierungsrate, die wesentliche Indikatoren bisheriger Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten sind und im Rahmen der Konzeptentwicklung wesentliche Berechnungsgrundlagen bieten, können nur sehr unzureichend belegt werden.

Das integrierte Klimaschutzkonzept der Evangelischen Kirche Hessen-Nassau nutzt Datengrundlagen aus dem Energiecontrolling für die Jahre 2005-2010, bei denen die Ungenauigkeit der Annahmen eher aus einem sehr niedrigen Erfassungsgrad der Gebäude (zwischen 2 Prozent für 2010 und 7 Prozent für 2008) resultiert. Zudem liegt den Daten ein über das Gebiet der Landeskirche Hessen-Nassau sehr unterschiedlicher Erfassungsgrad zugrunde. Andere landeskirchliche Konzepte gründen beispielsweise auf Datenbanken wie dem kirchlichen Umweltmanagementsystem

„Der Grüne Hahn“. Diese komplexen Daten werden jedoch von Ehrenamtlichen eingepflegt und unterziehen sich nach Einschätzung der Energieagentur NRW bislang keiner Plausibilitätskontrolle.

Ähnlich unzureichend sind die Datengrundlagen bzw. Indikatoren zum Energiekonzept des Bundes zu bewerten. Maßgebende Grundlage für die Prognosen und Maßnahmenvorschläge ist u.a. die allgemeine Sanierungsrate bzw. die energetische Modernisierungsrate aus einer Erhebung des Institutes für Wohnen und Umwelt (IWU) und dem Bremer Energieinstitut (BEI). Die zwischenzeitliche Kritik an dieser Zahl bezieht sich auf die fehlende Repräsentanz ihrer Erhebung: Der Studie liegt eine Untersuchung an 7.500 Wohngebäuden in 2010 sowie der Sanierungsaktivitäten daran innerhalb von fünf Jahren zugrunde. Nichtwohngebäude sind nicht erfasst. Diese Kritik wird durch die aktuelle Experteneinschätzung zum Monitoring-Bericht bestätigt. Allen Aussagen zu Sanierungs- und Modernisierungsraten fehlen die klaren Definitionen dieser Indikatoren für den Gebäudebereich. Sofern Klimaschutzkonzepte nicht auf Grundlage eines echten Datenmanagements, wie zum Beispiel des Bistums Hildesheim oder im Kirchenkreis Schleswig-Flens-

burg, beruhen, basieren sie mehr oder weniger auf Schätzungen.

Für die (energetische) Sanierungsrate kirchlicher Gebäude (ausgenommen Kirchen) werden ca. 1,0-1,5 % angenommen, d.h. dieser Anteil des Bestandes wird im Zuge der Bauunterhaltung/ Instandhaltung energetisch optimiert. Die energetische Sanierungsrate stellt dabei das rechnerisch ermittelte Vollsanierungsäquivalent da und berücksichtigt zum einen die unterschiedlichen Instandhaltungsintervalle der verschiedenen Bauteile sowie die üblicherweise durchgeführten Teilloptimierungen. Die energetische Sanierungsrate stellt dabei nur einen Teil der Gesamt-sanierungsrate dar. Hält man den angenommenen Sanierungsraten kirchlicher Klimaschutzkonzepte Annahmen des Bundes zur Situation des deutschen Baubestandes von durchschnittlich 0,79-0,84 %/a (BMVBS (Hrsg.) 2013. S. 27) entgegen, so scheint die Kirche bislang ihre Immobilien in wesentlich engeren Intervallen instand zu halten und zu modernisieren. In Anbetracht der Forschungen des Evangelischen Siedlungswerkes in Deutschland (ESWiD) sowie diverser Strategiepapiere der EKD über Situation und Last ihrer Immobilien erscheint dies nicht plausibel. Auch vor dem Hintergrund,

dass die Annahmen des Bundes zum eigenen Energiekonzept wie zuvor dargelegt ebenfalls kritisch betrachtet werden müssen.

Ökonomie und Ethik – Miete und Klimaschutz

Wenn also die Wirtschaftlichkeitsberechnungen, welche Amortisierungen energetischer Maßnahmen voraussagen, auf wackeligen Daten ruhen, wie kann (finanzielle) Planungssicherheit geschaffen werden?

Zumindest für den (kirchlichen) Wohnungsbaubestand gäbe es gem. § 559 BGB die Möglichkeit der Umlage der Modernisierungskosten auf die Mieten. Hier stehen jedoch ökologische Ziele und ökonomisches Interesse im Konflikt mit den sozialen Aspekten.

Deutschlandweit gibt es im Jahr 2010 37,0 Mio. bewohnte Wohnungen. Kirchliche Wohnungsunternehmen einschließlich kirchlicher Genossenschaften besitzen bundesweit etwa 150.000 Wohneinheiten (Quelle: GdW, Statistik 2012). Davon gehören ca. 32.000 Wohneinheiten dem ESWiD. In diesem Umfang trägt die Kirche zur Erfüllung des menschlichen Grundbedürfnisses „Wohnen“ bei. Gleichzeitig stellt der kirchliche Wohnungsbaubestand analog zu den zunehmend sinkenden Steuereinnahmen eine wichtige (finanzielle) Ressource kirchlichen Handels dar.

Immobilien zählen zu den knappen und zugleich auch langlebigsten Wirtschaftsgütern, die gleichwohl einem Abnutzungs- und Alterungsprozess unterliegen. Entsprechend entstehen turnusmäßige Kosten für den baulichen Erhalt. Die Ausgaben für Unterhalt und Pflege kirchlicher Grundstücke und Gebäude betragen bei der EKD im Erhebungszeitraum 2005 1,07

Mrd. Euro. (Zum Vergleich: Die Ausgaben für Leitung und Verwaltung betragen ca. 0,76 Mrd. die für evangelische Kindertagesstätten ca. 1,76 Mrd. Euro.) Dies zeigt die hohe Bedeutung immobilienbezogener Erhaltungskosten, die demgegenüber auch im staatlichen oder marktwirtschaftlichen Sektor nicht geringer ist.

Dieses Investitionsvolumen, welches dem wirtschaftlichen Kalkül der Kirche unterliegt, dient lediglich dem Werterhalt des Portfolios. Im Gegensatz dazu werden durch Investitionen in energetische Modernisierungsmaßnahmen der Gebrauchswert der Mietsache erhöht und gleichzeitig nachhaltige Einsparungen von Endenergie erzielt. Zudem können Kosten für Modernisierungsmaßnahmen nach geltendem Mietrecht anteilig auf die Miete umgelegt werden. Über eine Mieterhöhung in Höhe von 11% der Modernisierungskosten können die Mieter und Mieterinnen von Wohnimmobilien an Modernisierungsmaßnahmen beteiligt werden. In der Konsequenz steigen jedoch die Mietspiegel, wodurch langfristig die Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums gefährdet ist. Vor dem Hintergrund dieses sozialetischen Konfliktes sind Kirchen und Wohlfahrtsunternehmen gleichzeitig durch die Herausforderungen aus gesellschaftlichen Veränderungen zunehmend zur guten Haushalterschaft, d.h. zur Wirtschaftlichkeit ihres Handels angehalten. Entsprechend unterliegen deren Wohnungsbestände in zunehmendem Maße der Ertragssteigerung bzw. der Kostensenkung zu Gunsten der verfassten Kernaufgaben.

Die betriebswirtschaftliche und juristische Auseinandersetzung mit Immobilien in Nonprofit-Organisationen, wie u.a. Kirchen und Wohlfahrtsunternehmen, findet nunmehr auf praktischer als auch

wissenschaftlicher Ebene statt. Insbesondere kirchliche, caritative bzw. diakonische Organisationen bewegen sich dabei aufgrund ihrer Leitbilder und verfassten Werte im Spannungsfeld zwischen Ökonomie und Ethik. Der Evangelische Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e.V. (ESWiD) hebt dabei die soziale Dimension der Wohnungswirtschaft heraus, wonach der Handlungsrahmen u.a. von materiellen Bedürfnissen der Menschen, ökologischen Aspekten aber auch professionellem und erfolgreichem Handeln beschrieben wird. Ebenso wie im staatlichen Sektor, der gemäß Grundgesetz im Besonderen auch sozialen Aspekten verpflichtet ist, sind immobilienwirtschaftliche und mietrechtliche Diskussionen auf ihre sozialökonomischen Wechselwirkungen zu hinterfragen.

Zur Sicherung zentraler menschlicher Grundbedürfnisse, so zur Gewährleistung ihrer Mietzahlungen, erhalten 5,0 Mio. Haushalte, d.h. 11 Prozent, staatliche Finanzhilfen. Zusätzlich sind auch die ca. 3,0 Mio. Haushalte im Niedrigeinkommensbereich auf verlässlich bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Kann oder darf die Kirche vor diesem Hintergrund den Mietwohnungsmarkt mit Kosten aus Klimazielen zusätzlich belasten? Muss sie vielleicht sogar Klimagerechtigkeit Vorrang vor dem menschlichen Grundbedürfnis des Wohnens geben?

Modernisierungs- und Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten im Mietrecht

Das deutsche Mietrecht unterscheidet zwischen Modernisierungs- und Erhaltungskosten. Gemäß §559 BGB können nur erste zu einer Mieterhöhung führen. Nach neuem Mietrecht, welches



Fensteranschluss nach Modernisierung; Wie hoch ist wohl der Kostenanteil aus unterlassener Instandhaltung?

im Mai 2013 in Kraft getreten ist, müssen im Falle der sachgerechten Berechnung der Mieterhöhung nach Modernisierung Kosten der vor Beginn der Bauarbeiten erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen geschätzt und in Abzug gebracht werden. Dieses Recht ergibt sich daraus, dass der bauliche Erhalt Pflicht des Vermieters ist. Die Kosten sind aus den Mieteinnahmen zu tragen. Der Vermieter hat das Recht, bei Berechnung der Höhe des Mietzinses Instandhaltungspauschalen, welche in der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II BV) geregelt sind, zu berücksichtigen. Um also den umlagefähigen Anteil von energetischen Investitionen zu ermitteln, ist eine möglichst präzise Schätzung erforderlichen Erhaltungsbedarfs vor Modernisierung nicht nur zur Minderung von Konfliktpotential erstrebenswert, sondern steht in Verantwortung eines fairen Interessensausgleiches zwischen den Mietparteien.

In der täglichen (Bau-) Praxis fällt diese Differenzierung jedoch schwer und wird nicht umgesetzt. Diversen Fernsehreportagen und

Zeitungsartikeln im Jahr 2013 war zu entnehmen, dass die Umlagefähigkeit der Kosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen immer wieder zu Rechtstreitigkeiten führt. Mangels geeigneter Abgrenzungsmethoden kann aber auch die Rechtsprechung dieser an sich sachgerechten Differenzierung nicht Rechnung tragen. Mit einer aus Gründen des Klimaschutzes erstrebenswerten, steigenden Modernisierungsrate wird analog auch das Konfliktpotenzial steigen.

Dieser Dramatik kann und darf sich auch die Kirche nicht entziehen und muss sich durch eigenes Handeln positionieren und Zeichen setzen.

Warum Bauökonomie?

Analysen des nunmehr in diversen wissenschaftlichen Arbeiten identifizierten Investitionshemmnisses, der eindeutigen Abgrenzung von erforderlichen Erhaltungskosten gegenüber den Modernisierungskosten, aus juristischer oder wirtschaftswissenschaftlicher Perspektive erarbeiten rechtliche Maßnahmen zur Umsetzung des nationalen Klimaschutzes. Dies zumeist in

Form weiterer Eingriffe in das Mietrecht. Gesellschaftliche Konfrontationen sind die Folge.

Aus Sicht der Autoren scheint eine baufachliche Analyse dieser Thematik mit dem Ziel, das Investitionshemmnis der eindeutigen Abgrenzung auszuräumen und die bestehenden Anreize des geltenden deutschen Mietrechts für Eigentümer anwendbar und für Mieter transparent und nachvollziehbar zu machen, aussichtsreicher. Im besten Falle wäre damit bereits vor Maßnahmenbeginn Transparenz, Planungssicherheit und daraus Partizipation unter den Beteiligten herzustellen.

Hat der Gesetzgeber sowie diverse Rechtsprechungen zwar dem Grunde nach die Begriffe Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten definiert, so fehlen doch praxistaugliche allgemeingültige Indikatoren zu deren Abgrenzung untereinander. Zentrale Bedeutung bei der Identifikation erforderlichen Instandsetzungsbedarfs nimmt der Mangelbegriff ein. Die mietrechtliche Subjektivität des Mangelbegriffes stellt auf einen Vergleich der geschuldeten Soll- zur tatsächlichen Ist-Beschaffenheit ab. Konkrete

Vereinbarungen der Mietparteien zur Soll-Beschaffenheit der Mietsache, insbesondere zu sanierungsrelevanten Bauteilen wie Fassade, Dach, Kellerdecke, Fenstern und Heizung dürften in der Regel jedoch nicht vorliegen. In Ermangelung derartiger Vereinbarungen verweist der BGH dann auf die Ableitung des mietrechtlich geschuldeten Standards (Soll) aus maßgebenden technischen Normen zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung. Die Betrachtung der Abgrenzungsschwierigkeit legt daraus in erster Linie bautechnische und bauökonomische Ansätze nahe.

Forschungsansatz

Bisherige baukonstruktive oder bauökonomische Forschungsansätze im Bauwesen, die sich mit der Instandhaltung und Instandsetzung von Wohnungsimmobiliën auseinandersetzen, basieren auf statistischen Nutzungsdauern einzelner Bauteile und den daraus resultierenden Instandsetzungszyklen. Weitere Ansätze zur prospektiven Ermittlung von Instandhaltungskosten basieren auf empirischen Studien bestehender Daten und haben ebenso praxisnahe Anwendungen im Fokus. Mietrechtliche Betrachtungen gründen jedoch nicht auf die Kosten nach statistischem Instandhaltungsintervall, sondern fragen nach dem erforderlichen Instandhaltungsbedarf zu einem bestimmten Zeitpunkt und dessen Kosten.

Als Konsequenz bedarf es für jeden Einzelfall einer geplanten energetischen Modernisierung einer (nach Möglichkeit kostengünstigen) sachverständigen Aufnahme fälligen Instandsetzungsbedarfs an der Bestandsimmobilie. Zudem müssen die Kosten des festgestellten, erforderlichen Instandsetzungsbedarfs zu den Kosten der geplanten Modernisierungsmaßnahme abgegrenzt werden. Fehlt es hierin

an Transparenz und Nachvollziehbarkeit, ist der Grund für Konflikte gelegt. Es folgen für Vermieter- und Mieterseite aufreibende und oftmals kostenträchtige Auseinandersetzungen. Dieses Konfliktpotential, die damit verbundene Planungs- und Rechtsunsicherheit und daraus das Hemmnis, nicht zuletzt bei der Realisierung nationaler oder kirchlicher Klimaschutzinitiativen, muss aus ökologischen, aus ökonomischen und aus ethischen Gründen ausgeräumt werden.

Eines der Forschungsziele des Bereichs Bauökonomie der HCU unter Prof. Reinhold Johrendt ist die Entwicklung eines Instrumentes zur sachgerechten Abgrenzung umlagefähiger Kosten nach energetischer Modernisierung. Instandsetzungsmaßnahmen und -kosten müssen praxistauglich als erforderlich identifiziert und quantifiziert werden können. Vorrangiges Ziel ist die Entschärfung bestehender Konfliktpotentiale um den §559 samt des derzeit sehr individuellen Berechnungs- und Erklärungsaufwands. Ferner sollen bestehende Investitionshemmnisse bei der Realisierung nationaler als auch kirchlicher Energiekonzepte abgebaut und sozialunverträgliche Mietsteigerungen vermieden werden.

Darüber hinaus bietet eine derartige Abgrenzungssystematik Möglichkeiten zur praxis- und realitätsnahen Bewertung des immobilien Kirchenfinanzvermögens im Rahmen des Sachwertverfahrens, da vorhandene Instandhaltungsdefizite konkreter als bisher abgebildet werden und so zu realistischeren Annahmen führen würden. Die beabsichtigte Methode bietet damit eine sinnvolle und längst notwendige Ergänzung zu den gängigen Bewertungssystematiken, mittels vereinfachter Wertermittlungsverfahren auf Basis von Gebäudeversicherungswerten.

Fazit / Ausblick:

Da CO₂-Einsparungspotentiale und die hierfür notwendigen Investitionen überwiegend im Gebäudebereich liegen, hat dieser nicht nur den größten Einfluss auf Effektivität und Effizienz von Klimaschutzmaßnahmen, sondern bürgt bei der Umsetzung die größten Risiken (Kosten, Zielerreichung, Termine). Dieser Umstand legt nahe, immobilienbezogene Teilaspekte des Klimaschutzes, insbesondere die Plausibilität der getroffenen Annahmen, aus bauökonomischer Perspektive zu betrachten. Eine wesentliche Maßnahmenempfehlung ist die Verbesserung der Datengrundlagen durch Erstinvestitionen zur Einführung eines systematischen Monitorings. Die gewählte Systematik sollte dabei eine Vergleichbarkeit der Benchmarks gewährleisten um Plausibilitätsprüfungen zu ermöglichen. Entgegen den Tendenzen zur Einrichtung autonomer Abteilungen für Energiecontrolling müssten diese Leistungen unbedingt in die bestehenden Bauabteilungen integriert werden.

Hinsichtlich der Finanzierung energetischer Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbaubestand sollten kirchliche Wohnungsbaunternehmen bei der Inanspruchnahme der Möglichkeit einer Umlage investierter Kosten auf die Mieten gem. §559 BGB ein gesteigertes Interesse an einer fairen, sachgerechten und transparenten Kostenverteilung zwischen den Mietparteien haben. Nach derzeitiger Feststellung braucht es dazu eine allgemeingültige Bewertungsmethode von Bestandsimmobiliën zur sachgerechten Identifizierung der umlagefähigen Kosten nach energetischer Modernisierung, die aufwändige Einzelfallbegutachtungen vermeidet oder zumindest auf sehr spezielle Fälle beschränkt. Die Praxistauglichkeit



Klimaschutz braucht kompetente Beratung und baufachlichen Sachverstand mit Blick auf die Gesamtzusammenhänge statt Spezialistentum

einer solchen Forschungsarbeit könnte durch die Beteiligung eines Wissenschaftlichen Beirates aus Interessenvertretern beider Mietvertragsparteien gesichert werden. So erklärte zum einen der Mieterverein zu Hamburg seine aktive Mitwirkung. Vermieterseitig wäre eine Beteiligung kirchlicher Träger als Multiplikator, ebenso wünschenswert und denkbar wie staatlicher und privatwirtschaftlicher Vermieter.

Mit dem Ergebnis einer solchen Interessengruppen vereinenden Forschung lassen sich nicht nur Hemmnisse des Fortschrittes energetischer Modernisierungen ausräumen. Es können anhand der klaren Abgrenzungen Plausibilitätsprüfungen von Sanierungs- und Modernisierungsraten und darüber hinaus praxis- und realitätsnahe Bewertungen von Immobilienportfolios vorgenommen werden.

Literaturhinweise, Quellen

- Bohndick, Sabine:** Aktuelle Herausforderungen und Entwicklungen der Wohnungspolitik und der Stadtentwicklung. In: ESWiD e.V. (Hrsg.): Pflichtverletzungen im Mietverhältnis. In: Schriftenreihe: Partner im Gespräch. Band 90. C.H.Beck. München. 2011
- Bahr, Carolin:** Realdatenanalyse zum Instandhaltungsaufwand öffentlicher Hochbauten (Dissertation). Universitätsverlag Karlsruhe. Karlsruhe. 2008
- BGH, NjW 2005, 218 (218 f.); NjW 2009, 2441 (2442); Häublein,** in: Münch-KommBGB, §536 Rn.3., in: Breihold, Ruth: Notwendigkeit lüftungstechnischer Maßnahmen in der Mietwohnung. In: ESWiD (2011)
- BGH, NjW 2005, 218 (219); BGH, NjW 2009, 2441 (2442),** in: Breiholdt Ruth (2011)
- BMVBS (Hrsg.):** Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele des Energiekonzepts im Gebäudebereich - Zielerreichungsszenario. BMVBS-Online-Publikation 03/2013
- BMWi:** Monitoringbericht (2012)
- Diefenbacher, Hans (FEST):** Klimabericht für die Evangelische Kirche in Deutschland 2011, vorgelegt vom Rat der EKD: Heidelberg. 2011
- Evangelische Landeskirche in Baden (Hrsg.):** Klimaschutzkonzept 2011-2020 Evangelische Kirche in Baden. Karlsruhe. 2011
- Heitmann, Steffen (2007):** Wandel und Beständigkeit - Kirche mobil und immobil. In: Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland (Hrsg.), Kirche im Wandel - den Wandel gestalten, Dokumentation des 1. Berliner Forums, Okt. 2007
- Hohmeyer, Olav:** Kirche auf dem Weg zur CO₂-Neutralität - Integriertes Klimaschutzkonzept für die Evangelische-Lutherischen Kirche in Norddeutschland. Flensburg. 2012
- Küsgen, Horst:** Antrittsvorlesung von 1971 in: Institut für Bauökonomie (Hrsg.): 30 Jahre Institut für Bauökonomie. Stuttgart. 2001
- Teichert, Volker; Benjamin Held, Rike Schweizer:** Integriertes Klimaschutzkonzept der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau. Heidelberg. 2010