



Bedarfe und Realitäten

Thema 3

Workshop 1 Raum für Neues:
Erfolgreiche Projektentwicklung
kirchlicher Immobilien



Bedarfe und Realitäten

Thema 3

Workshop 1 Raum für Neues:
Erfolgreiche Projektentwicklung
kirchlicher Immobilien

Teil 1: Johannes Reinsch · EB-SRE

Inhalt

1. Herausforderungen für den kirchlichen Immobilienbestand
2. Gestaltungsinstrumente für den kirchlichen Immobilienbestand
3. Projektentwicklung als ein Teil der Lösung
4. Finanzierungsfähigkeit ist Voraussetzung





1. Herausforderungen für kirchliche Immobilien

- **Großer Bestand / geringe Auslastung**

Der demografische Wandel mit rückläufigen Mitgliederzahlen führt dazu, dass viele Gebäude überdimensioniert, zunehmend unwirtschaftlich im Betrieb und langfristig schwer zu erhalten oder zu finanzieren sind.

- **Hohe Betriebs- und Sanierungskosten**

Die Kosten für die Bewirtschaftung steigen und hohe Investitionen sind erforderlich, um den Gebäudebestand zu erhalten und Klimaneutralität zu erreichen

- **Fragmentierte Eigentumsstrukturen**

Viele kleine Träger, heterogene Entscheidungsstrukturen, fehlende Portfolio-Transparenz, zeitaufwendige Entscheidungsprozesse

- **Standortfrage**

Bevölkerungsrückgang in ländlichen Räumen, Wachstumsdruck in Städten – Bestände passen oft nicht zur Nachfrage

2. Gestaltungsinstrumente für den kirchlichen Immobilienbestand

- **Portfolio- und Immobilienstrategie**

Bestandsaufnahme und Analyse der Gebäude in Bezug auf den baulichen und technischen Zustand, sowie die Nutzung und Auslastung.

Segmentierung und Bewertung nach unterschiedlichen Kriterien wie Nutzung, Lage, Wirtschaftlichkeit etc.vb

- **Fokus Entwicklungspotenziale**

Durch eine Kosten-Nutzen-Analyse werden die Liegenschaften mit dem größten Entwicklungspotenzial anhand von unterschiedlichen Szenarien, von Sanierung über Umnutzung oder Entwicklung bis zum Verkauf identifiziert.

- **Professionalisierung**

Professionalisierte Immobilienentwicklung und -management unter Einbeziehung der Nachhaltigkeitsziele schonen und sichern die personellen und finanziellen Ressourcen der Gemeinden langfristig





3. Projektentwicklung als Teil der Lösung

- **Potenzialanalyse**

Eine Voruntersuchung mit einer Markt- und Standortanalyse, sowie einer ersten bau- und planungsrechtlichen Abklärung liefert erste Rahmendaten zu Flächen und Kosten, eine Voraussetzung für die Prüfung der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit des Projekts

- **Konzeption**

Sofern ausreichendes Potenzial vorhanden ist wird das Vorhaben konkretisiert. Hierfür wird der Planungsprozess angestoßen, eine Projektstruktur etabliert mit klaren Zuständigkeiten und Kompetenzen.

- **Planung und Umsetzung**

Sofern die Investitionsentscheidung getroffen wurde

Workshop 1: Raum für Neues

Erfolgreiche Projektentwicklung kirchlicher Immobilien



Workshop 1: Raum für Neues

Erfolgreiche Projektentwicklung kirchlicher Immobilien



Luftbild



Katasterplan



Grundstück

Potenzialanalyse – Standort

Standort

Bewertung der Eignung des Standorts hinsichtlich Infrastruktur, Nahversorgung, Verkehrsanbindung und Freizeitmöglichkeiten

Bedarfe

Untersuchung des regionalen Bedarfs insbesondere an seniorengerechtem Wohnraum mit Pflege- und Betreuungsangeboten

Markt- und Umfeld

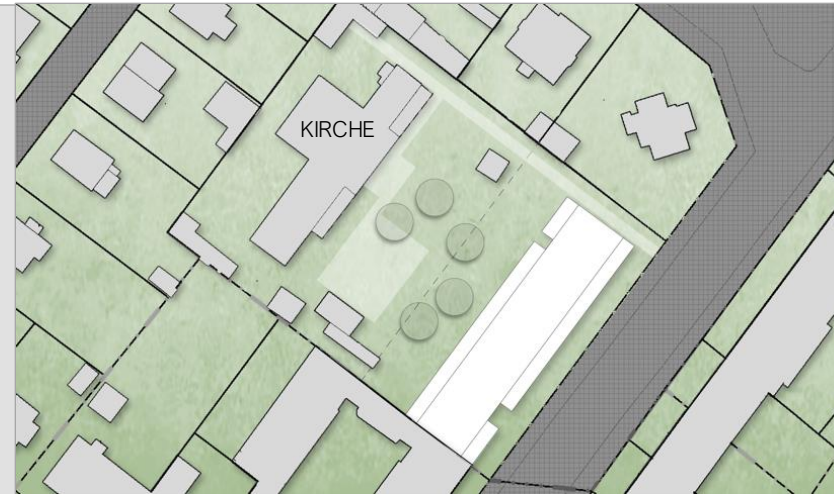
Analyse des lokalen Immobilienmarkts, sozialen Umfelds und der Wettbewerbssituation sowie Bewertung der Marktpotenziale

Workshop 1: Raum für Neues

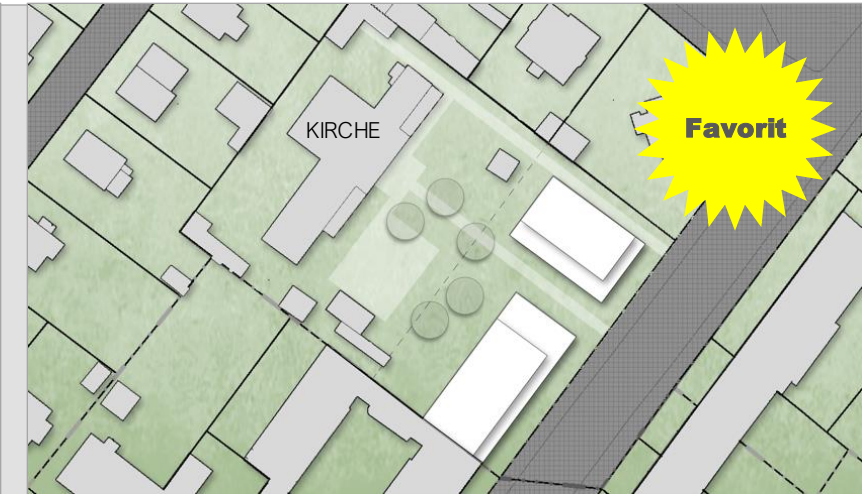
Erfolgreiche Projektentwicklung kirchlicher Immobilien



Option 1



Option 2



Option 3

Potenzialanalyse – Grundstück

Option 1

1 Wohngebäude
4 Vollgeschosse plus Dachgeschoß

Bruttogrundfläche: 4.364m²

Mietfläche: 3.448m²

Effizienz: 79%

Wohneinheiten: 42

Option 2

1 Wohngebäude
4 Vollgeschosse plus Dachgeschoß

Bruttogrundfläche: 4.751m²

Mietfläche: 3.308m²

Effizienz: 69%

Wohneinheiten: 108

Option 3

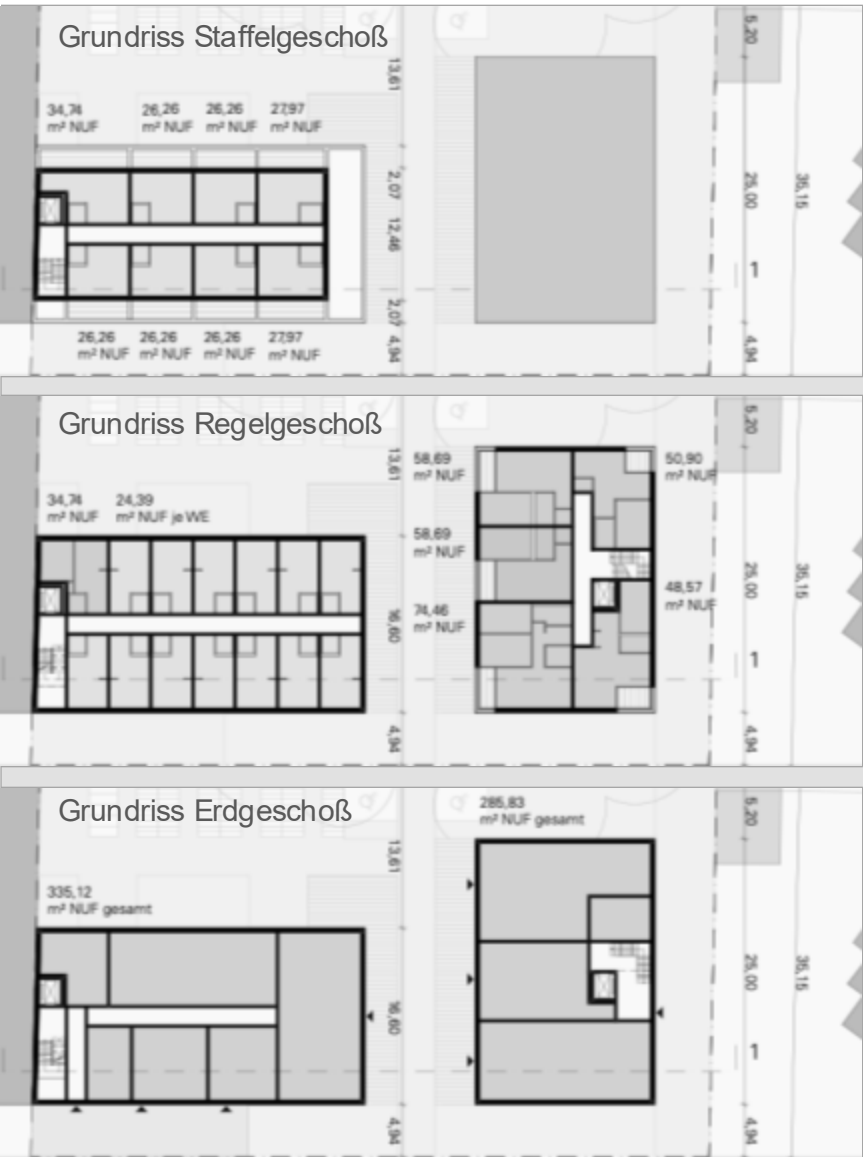
2 Wohngebäude
4 Vollgeschosse plus Dachgeschoß

Bruttogrundfläche: 4.332m²

Mietfläche: 3.380m²

Effizienz: 78%

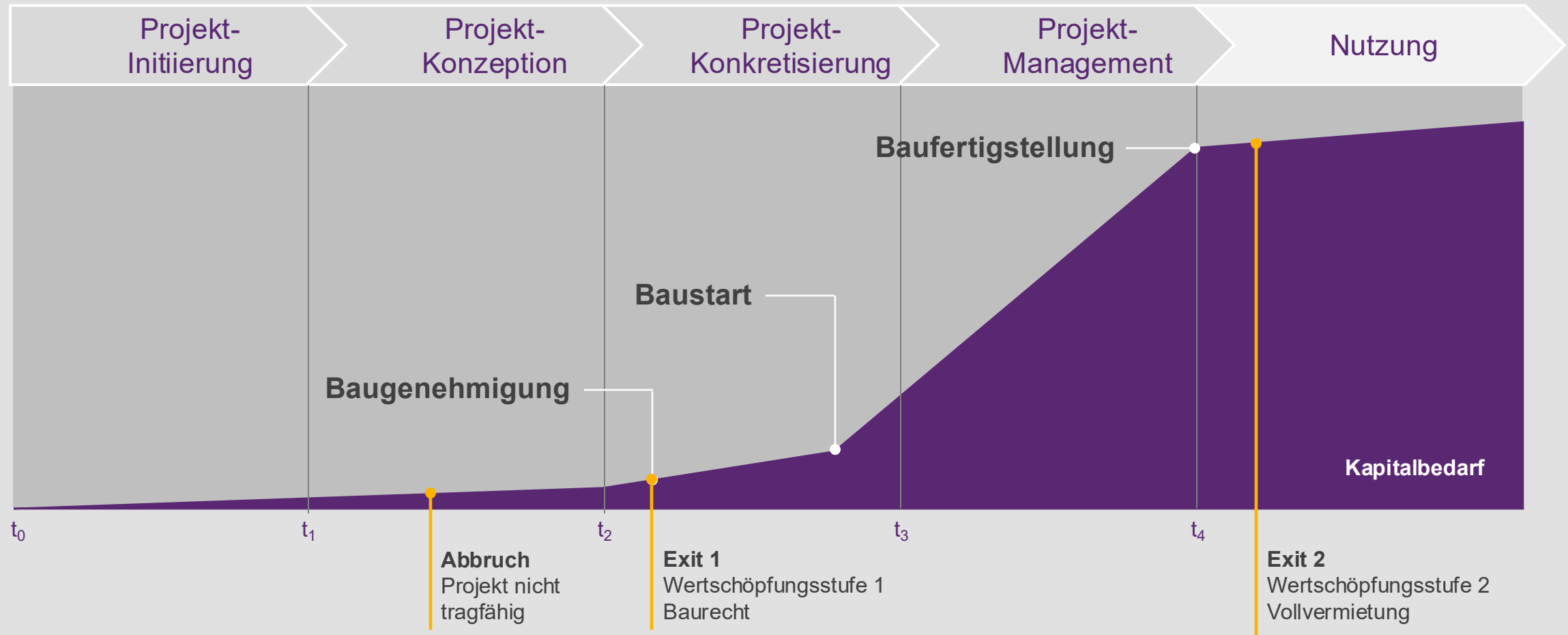
Wohneinheiten: 41



Konzeption – Grobe Developerkalkulation

Baukosten (DIN 276 BKI)	Bezug	Fläche	Kosten
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen (Abriss)	GF	2.200 m2	220.000 €
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktionen	BGF	5.120 m2	8.687.000 €
KG 400 Bauwerk – Technische Anlagen	BGF	5.120 m2	2.476.000 €
KG 500 Außenanlagen und Freiflächen	AF	1.265 m2	310.000 €
KG 600 Ausstattung	BGF	5.120 m2	133.000 €
KG 700 Baunebenkosten (Inkl. Development Fee)	BGF	5.120 m2	2.330.000 €
			14.156.000 €
Mietertag			704.000 € p.a.
Bewirtschaftungskosten			63.000 € p.a.
Rohertrag			704.000 € p.a.
Bruttoanfangsrendite (Rohertrag / Baukosten x 100)			5,0%
Reinertrag			641.000 € p.a.
Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Baukosten x 100)			4,5%

Konzeption – Entwicklungsprozess

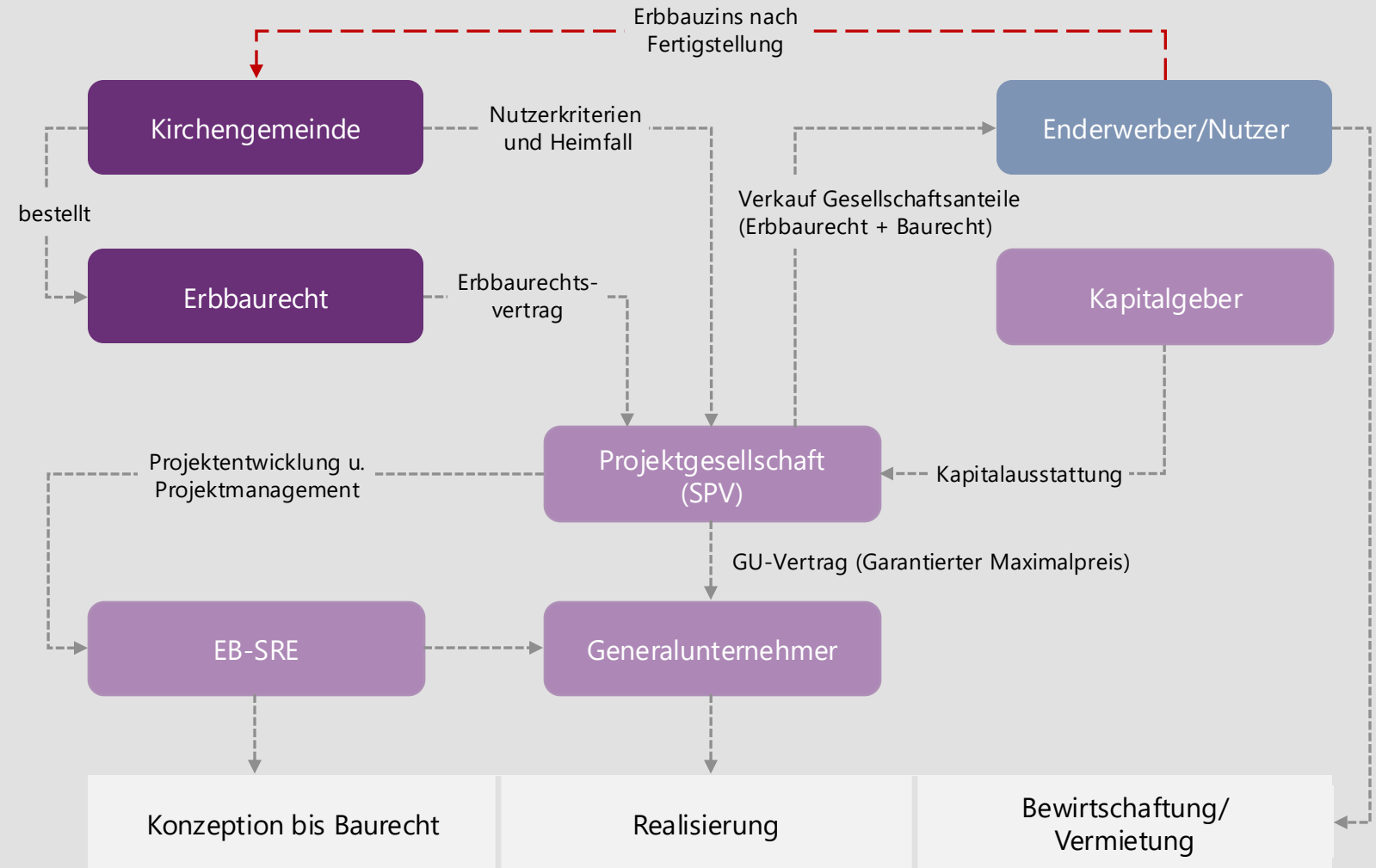


Projektstruktur

Das operative Geschäft wird ausgelagert

Risiken sind auf das Projekt begrenzt

Eigentumsstruktur kann über Beteiligung individuell gestaltet werden





Fazit

Die Aufgabe ist gewaltig

den kirchlichen Immobilienbestand zukunftstauglich zu machen, Werte zu sichern und die wirtschaftliche Basis der Gemeinden zu stabilisieren.

Kompetenzpartnerschaften sind der Hebel

durch Bündelung von Ressourcen, geteilte Erfahrungen und klare Entscheidungswege. So erhöhen wir Tempo und Wirkung, insbesondere auf dem Weg zur Klimaneutralität. Vielen Dank.



Bedarfe und Realitäten

Thema 3

Workshop 1 Raum für Neues:
Erfolgreiche Projektentwicklung
kirchlicher Immobilien

Teil 2: Björn-Olaf Asmus · Evangelische Bank e.G

4) Finanzierungsfähigkeit

Finanzierungsfähigkeit früh denken – Projekte sicher steuern

In der Immobilienprojektentwicklung wird die Finanzierungsfähigkeit oft zu spät berücksichtigt – viele Vorhaben scheitern in einem fortgeschrittenen Stadium, wenn bereits Ressourcen in erheblichem Maße eingesetzt wurden.

*Zwei Blickwinkel, ein Projekt:
Bankfähigkeit und Vision*





Kriterien der Finanzierungsfähigkeit

1. Standort, Markt und Produkt

Tragfähigkeit von Nachfrage und Preisniveau am Mikrostandort
Wettbewerb, Leerstand, Absorption, Zielgruppenkongruenz
Produktschärfe, Differenzierung, Drittverwendungsfähigkeit

2. Genehmigungen, Planungsstand und Baurecht

Rechtssicherheit (Planungsrecht, Baugenehmigung, Auflagen)
Komplexität des Verfahrens, Einspruchs- und Verzögerungsrisiken

3. Kosten, Budget und Puffer

Vollständigkeit der Kostenermittlung, Plausibilität, Vergleichswerte
Reserven für Bau, Planung und Unvorhergesehenes

4. Bau- und Lieferantenrisiko

Leistungsfähigkeit der Baupartner, Vertragsfestigkeit, Termin- und
Qualitätskontrolle

Workshop 1: Raum für Neues

Erfolgreiche Projektentwicklung kirchlicher Immobilien

5. Zeitplan und Meilensteine

Realismus des Terminplans, Bauzeitrisiko, Schnittstellen

6. Erlöse, Vermarktung und Vorverwertung

Nachweisbarkeit von Erlösen, Vorvermietung/Vorverkauf, Bonität der Abnehmer

7. Kapitalstruktur und Eigenmittel

Angemessener Eigenmittelanteil, Herkunft und Verfügbarkeit
Nachhaltige Tilgung und Zinsbedienung, Liquiditätsreserve

8. Sicherheiten und Werthaltigkeit

Beleihungsfähigkeit Grundpfandrechte, Abtretungen, Bürgschaften, Drittverwertung im Negativfall

9. Rechtliche, technische und ökologische Due Diligence

Rechtsrisiken (Verträge, Mietrecht, Genehmigungen), technische Machbarkeit, Boden- und Umweltrisiken, Altlasten, Denkmalschutz

10. Transparenz und Dokumentation

Nachvollziehbarkeit aller Annahmen, Konsistenz der Unterlagen





Typische Ausschlusskriterien – früh vermeiden

1. Ungeklärtes Baurecht oder erhebliche Genehmigungsrisiken
2. Unzureichende Eigenmittel oder unklare Herkunft
3. Unplausible Erlös- und Kostenannahmen ohne Nachweise
4. Schwacher oder unerfahrener Projektträger ohne passende Partner
5. Fehlende Sicherheiten oder belastetes Grundstück
6. Kritischer Zeitplan ohne Puffer und ohne Alternativszenarien
7. Umwelt- oder Altlastenrisiken ohne Sanierungsplan
8. Mangelhafte Transparenz, unvollständige Unterlagen, widersprüchliche Angaben

Erstellen Sie früh einen bankfähigen Projektrahmen: belastbare Annahmen, konservative Sensitivitäten, klare Puffer, dokumentierte Gegenmaßnahmen und ein strukturiertes Reporting.

Workshop 1: Raum für Neues

Erfolgreiche Projektentwicklung kirchlicher Immobilien

Fazit

Transparenz vor Baustart

Finanzierung früh ordnen, Spielräume sichern,
damit der Auftrag im Vordergrund bleibt