BETREIBERVERANTWORTUNG IN DER KIRCHE SCHRITTWEISE OPTIMIEREN

© KIPS GmbH | 2026

Wer wir sind



Dr. Marion Munz-Krines
Prokuristin & Geschäftsleitung,
zertifizierte Coachin und Supervisorin (EASC)



Michael Jahn
Projektleiter & Consultant Immobilienstrategie,
Soziologe und Data Scientist

© KIPS GmbH | 2026

Wer wir sind

- KIPS vereint zwei Perspektiven und denkt sie ganzheitlich: Immobilienconsulting & Organisationsentwicklung
- KIPS ist strategischer Partner für **kirchliche**, **kommunale** und **sozialwirtschaftliche Organisationen**, die ihre Immobilien und Veränderungsprozesse strukturiert und zukunftsfähig weiterentwickeln wollen.
- Das interdisziplinäre Team von KIPS sorgt für klare Entscheidungsgrundlagen, transparente Prioritäten und Sicherheit in der Umsetzung.
- **KIPS verbindet Daten, Prozesse und Menschen, um Wandel steuerbar zu machen.**

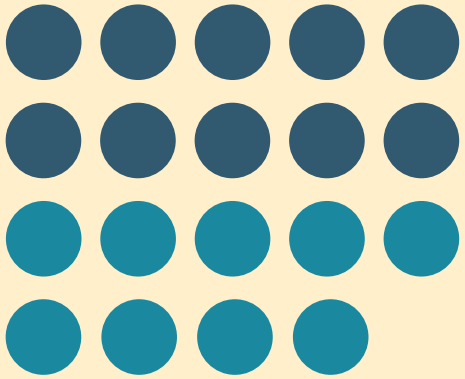


© KIPS GmbH | 2026

Wer wir sind

TEAMORIENTIERT

10 Mitarbeiterinnen
9 Mitarbeiter



ERFAHREN

22 bis
65 Jahre

Berater*innen
Expert*innen
Projektleiter*innen
Koordinator*innen

INTERDISZIPLINÄR

Expert*innen aus den Bereichen:

- Architektur, Bautechnik
- Bauzeichnung
- Energie-Effizienz
- Gebäudemanagement
- Immobilienwirtschaft
- Wirtschaftswissenschaft
- Sozialwissenschaften
- Data Science, Qualitätsmanagement
- Wirtschaftspsychologie, Pädagogik
- Kommunikationswissenschaften
- Organisationsentwicklung, Supervision

© KIPS GmbH | 2026

Mehr Details zum Team: www.js-kips.de/über-uns/

Was wir tun: Beratung & Begleitung in 2 Leistungsfeldern



© KIPS GmbH | 2026

Für wen wir arbeiten (Auswahl)

Kirchen









































Sozialwirtschaft

























Kongregation der
St. Franziskusschwestern
Vierzehnheiligen

Sonstige













© KIPS GmbH | 2026

Mehr Details zu unseren Referenzen: www.js-kips.de/referenzen/

KIPS-Projekte (Auswahl)

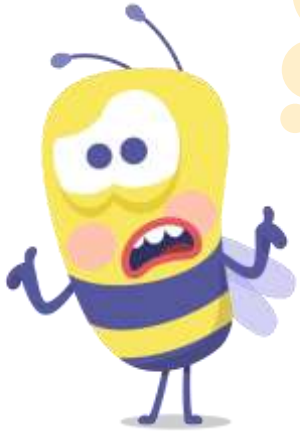
- **Ev.-luth. Dekanatsbezirk München:** Beratung zu klimaneutralem Bestand, Bauliche und energetische Beurteilung von kirchengemeindlichen Gebäuden,
  Begleitung der Gebäudebedarfsplanung inkl. Konzeption Beratungsvorgehen
- **Erzbistum Bamberg:** Beratung zur Erstellung einer Gebäudestrategie, Konzeption und Umsetzung Beratungsvorgehen, Moderation
- **Bistum Münster:** Erfassung aller pastoral genutzter Gebäude (2024-2027), Beratung Portfolioentwicklung, Prozessberatung
- **Evangelische Landeskirche in Württemberg:** Beratung bei Auswahl und Einführung einer CAFM-Software inkl. Prozessberatung, Erfassung von landeskirchlichen Liegenschaften
- **Erzbistum Paderborn:** Begleitung der Entwicklung Team Immobilienberatung (Klausurtagungen), Immobilienbewertung
- **Johanniter Deutschland:** Energieberatung für Pflegeheime in der Region Ost und Süd

© KIPS GmbH | 2026

Mehr Details zu unseren Referenzen: www.js-kips.de/referenzen/

Die typischen Fragestellungen: Bürokratie

Was muss ich eigentlich beachten? Und warum!? UND WER BEZAHLT DAS?!



DGUV 208-016 Verwendung von Leitern und Tritten

Schrankenanlagen Vorschriften nach Tore-Produktnorm DIN EN-13241-1

DIN 14406-4
Tragbare Feuerlöscher - Teil 4: Instandhaltung

DIN EN 1176-3
Spielplatzgeräte und Spielplatzböden - Teil 3: Zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Rutschen

DIN EN 62305-1 VDE 0185-305-1:2011-10
Blitzschutz

© KIPS GmbH | 2026

Der typische Aufhänger: Panik(mache)

ZEITUNG MEHR F.A.Z. Frankfurter Allgemeine

Ein 23 Meter hoher Ahornbaum war im Juli 2021 auf einem Spielplatz umgestürzt und hatte ein Kleinkind getroffen. Nun hat ein Gericht entschieden – und den zuständigen Baumkontrolleur freigesprochen.

ZEITUNG MEHR F.A.Z. Frankfurter Allgemeine

Im Sommer 2016 ertrinken drei Kinder in einem Dorfteich in Nordhessen. Zwei Gerichte verurteilen den Bürgermeister wegen fahrlässiger Tötung. Nun hat das Oberlandesgericht Frankfurt ihn freigesprochen.

Oh weja. Man haftet ja für alles!



© KIPS GmbH | 2026

Finden Sie sich bei einer Biene wieder?

1: Blöde-Bürokratie-Biene





2: Panik-Biene



3: Sowohl-Als-Auch-Biene

© KIPS GmbH | 2026

Agenda

1. Der Kern: Definitionen & Grundlagen
2. Das Eingemachte: Umsetzung
3. Die Route: Lösungsoptionen & Herangehensweisen



© KIPS GmbH | 2026

Der Kern:

Definitionen & Grundlagen



© KIPS GmbH | 2026

Betreiberpflichten: Ziele & Nutzen



Primärziel: Prävention

- Vermeidung von Risiken (z.B. Unfall und Brandgefahr)
- Vorausschauendes Handeln (z.B. Behebung von Schäden)

Bitte keine Panik! Die „schlimmsten“ Fälle sind vermeidbar, ohne sofort alles abzuriegeln!

© KIPS GmbH | 2026

Rechtlicher Rahmen: Das allgemeine Prinzip laut BGB

§§ BGB 823, 836 – 838, Eigentum verpflichtet: Jeder Eigentümer / Betreiber muss sicherstellen, dass von Gebäuden keine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht. Daher ergibt sich eine

- **Persönliche** (straf- und zivilrechtliche) Haftung und eine
- **Nachweispflicht** zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Sicherungsmaßnahm





© KIPS GmbH | 2026

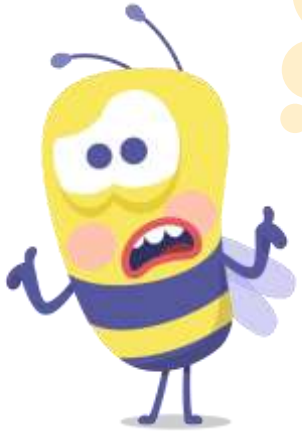
Rechtlicher Rahmen: Das allgemeine Prinzip laut BGB



© KIPS GmbH | 2026

Betreiberpflichten: Sichtweisen

Wer soll das alles wissen? Ich hab ja sonst nichts zu tun, oder wie?



Es ist eine Chance. Mit guter Umsetzung senken wir Risiken, reduzieren Kosten und arbeiten effizient!



© KIPS GmbH | 2026

Das Eingemachte:

Die Umsetzung



© KIPS GmbH | 2026

Betreiberpflichten: Ein grober Plan

Die Zentrale Frage: Wer macht Was und Wann und Wie?

Keine Panik: Über fast alle Objektarten sind die gleichen Dinge umzusetzen, dazu gehören:

- Die Zusammenfassung von Nutzerklassen
- Ein allgemeiner Mängelprozess und ein allgemeiner Dokumentationsprozess
- Standardaufgaben für alle Gebäude

Es gibt zwar viele Details, diese sind aber umsetzbar.

© KIPS GmbH | 2026

Betreiberpflichten: Das Zielbild

Die gängige Lösung für die Dokumentation ist das Anlegen eines **Pflichtenheftes**. Dies hat die Inhalte:

1. Präambel (Geltungsbereich, Einleitung, ggf. Prozesse für Dokumentation und Mängelbeseitigung)
2. Auflistung der Gebäudenutzer mit Beschreibung
3. Teilkapitel pro Aufgabenbereich (z.B. Brandschutz, Verkehrswege, …)

Die Unterschiede finden sich meist in den Teilkapitel, die ersten beiden Punkte sind meist für alle Objekte gleich.

© KIPS GmbH | 2026

Betreiberpflichten: Nutzeranalyse

Zunächst bietet es sich an die Nutzer der Gebäude zusammenzufassen. Wer welche Pflichten hat, kann in diesem Schritt (noch) ausgelassen werden.



Eigentümer

Der Eigentümer (natürliche Person!) trägt die Verantwortung. Eine Delegation von Pflichten ist möglich.

Interne

Personal, Ehrenamtliche, … aus der Organisation



Leitung



Bau-
abteilung



Haus-
meister

Externe

Gewerke, Kaminkehrer, Dienstleister, …



Elektrofach-
kräfte



Garten- und
Winterdienst



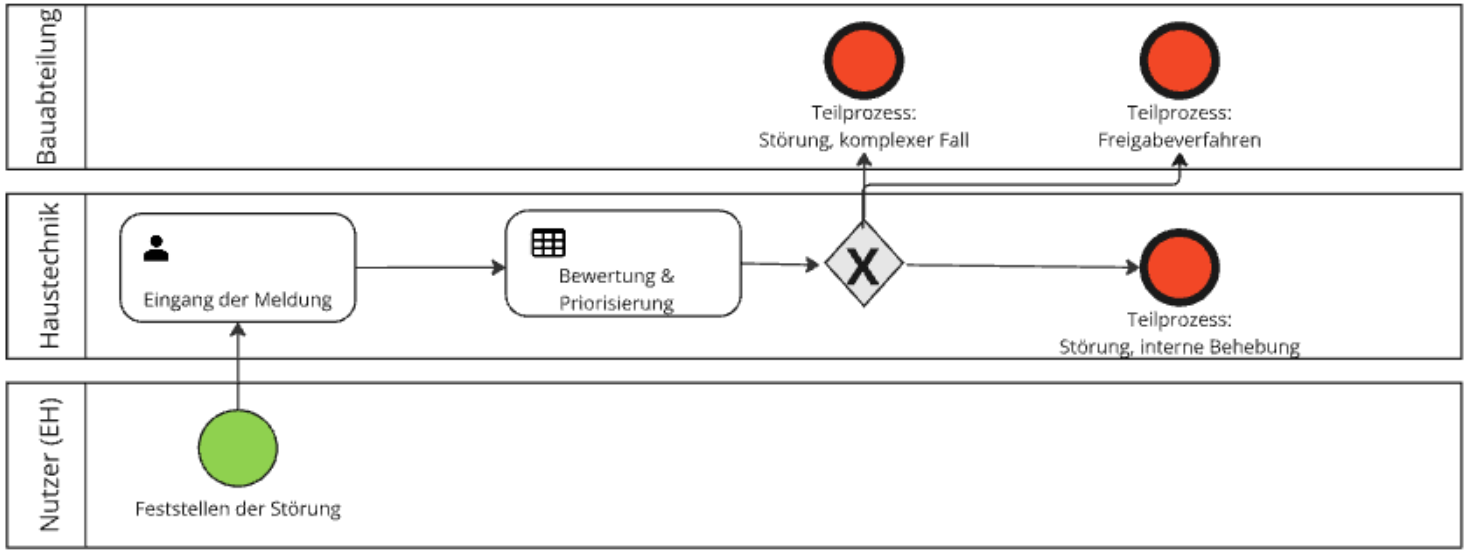
Brand-
schutzprüfer

© KIPS GmbH | 2026

Betreiberpflichten: Mangelprozess

In einem zweiten Schritt, sollte festgelegt werden, wie grundsätzlich mit Mängeln umgegangen wird. Zu beantworten sind die Fragen:

1. Wer meldet an wen? (schriftlich!)
2. Wer behebt den Schaden? (gibt es Grenzen?)
3. Wie und von wem wird die Behebung dokumentiert und abgenommen?



© KIPS GmbH | 2026

Betreiberpflichten: Dokumentation

Allgemein zu beachten ist die Dokumentation:

1. Auswahl geeigneter Dokumentation, bspw. digital mittels DMS und/oder analog als Akte
2. Beachten, dass die Ablage dokumentenecht / revisionssicher ist
3. Aufbewahrungsfristen leiten sich später von einzelnen Pflichten ab

© KIPS GmbH | 2026

Betreiberpflichten: Pflichtenheft

Einzelne Pflichten werden im Pflichtenheft systematisch aufgeführt. Inhalte sollten sein:

- Fortlaufende Nummerierung und Kapitel für Teilaufgaben
- Beschreibung des Bereiches (wo soll etwas geprüft werden?)
- Eine Beschreibung der Pflicht (was soll getan werden?) in Stichpunkten / kurzen Texten
- Intervall oder Anlass
- Organisation: Wer beauftragt? Wer führt durch? Wer kontrolliert / dokumentiert?
- Mängelprozess: was passiert bei Mängeln?

© KIPS GmbH | 2026

Betreiberpflichten: Pflichtenheft

B.01 Bauliche Anlagen
Dächer und Vordächer, Gebäudeaußenhaut

Nr.	Bereich	Intervall	Details	Verantwortliche	Konsequenz bei Mängeln
B.01.01	Dächer und Vordächer, inkl. Aufbauten	Jährlich	Prüfung von offensichtlichen Schäden	**Auftrag:** Bauabteilung **Durchführung**: Haustechnik Kontrolle:	

© KIPS GmbH | 2026

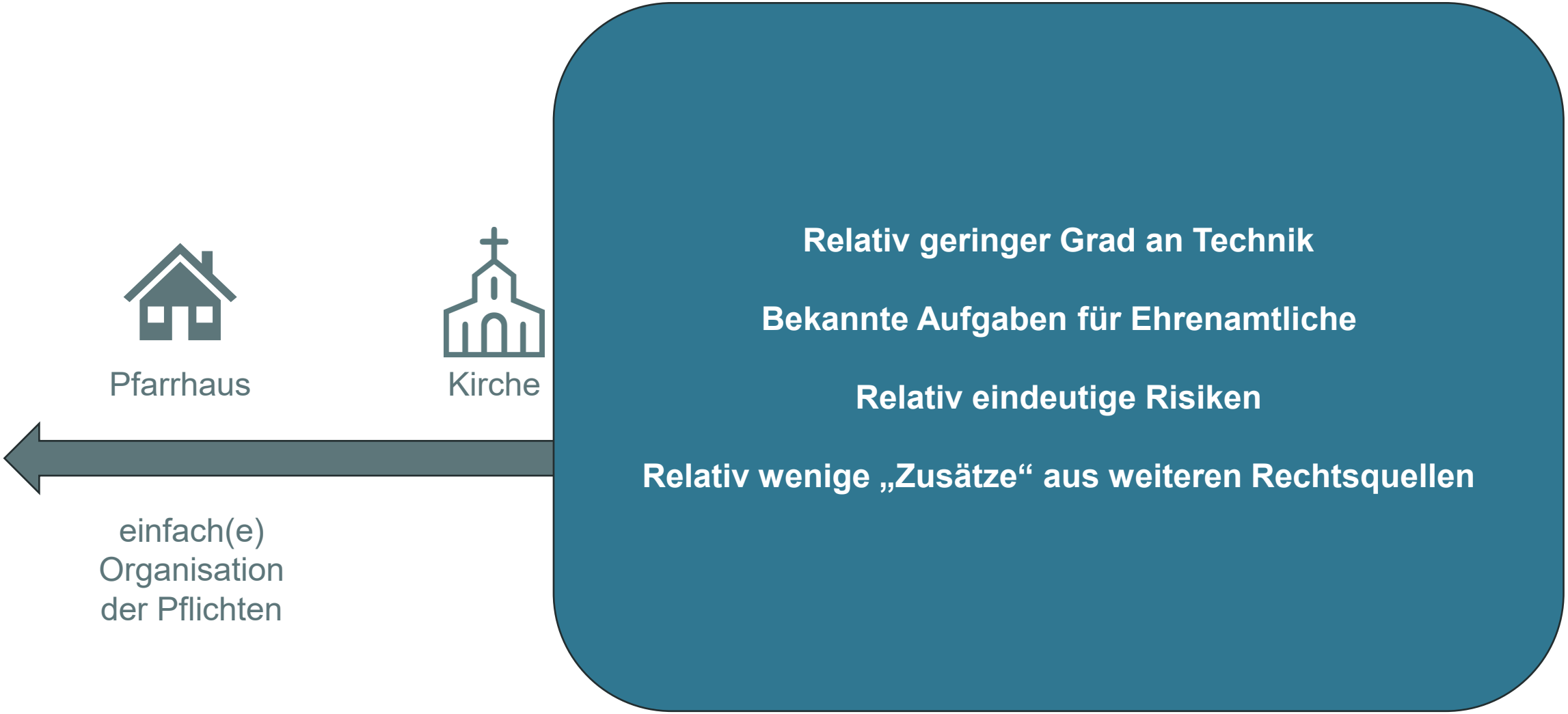
Objekte analysieren: Kirchliches Portfolio

Es bietet sich an Pflichtenhefte abhängig von den Gebäudeklassen zu erstellen:



© KIPS GmbH | 2026

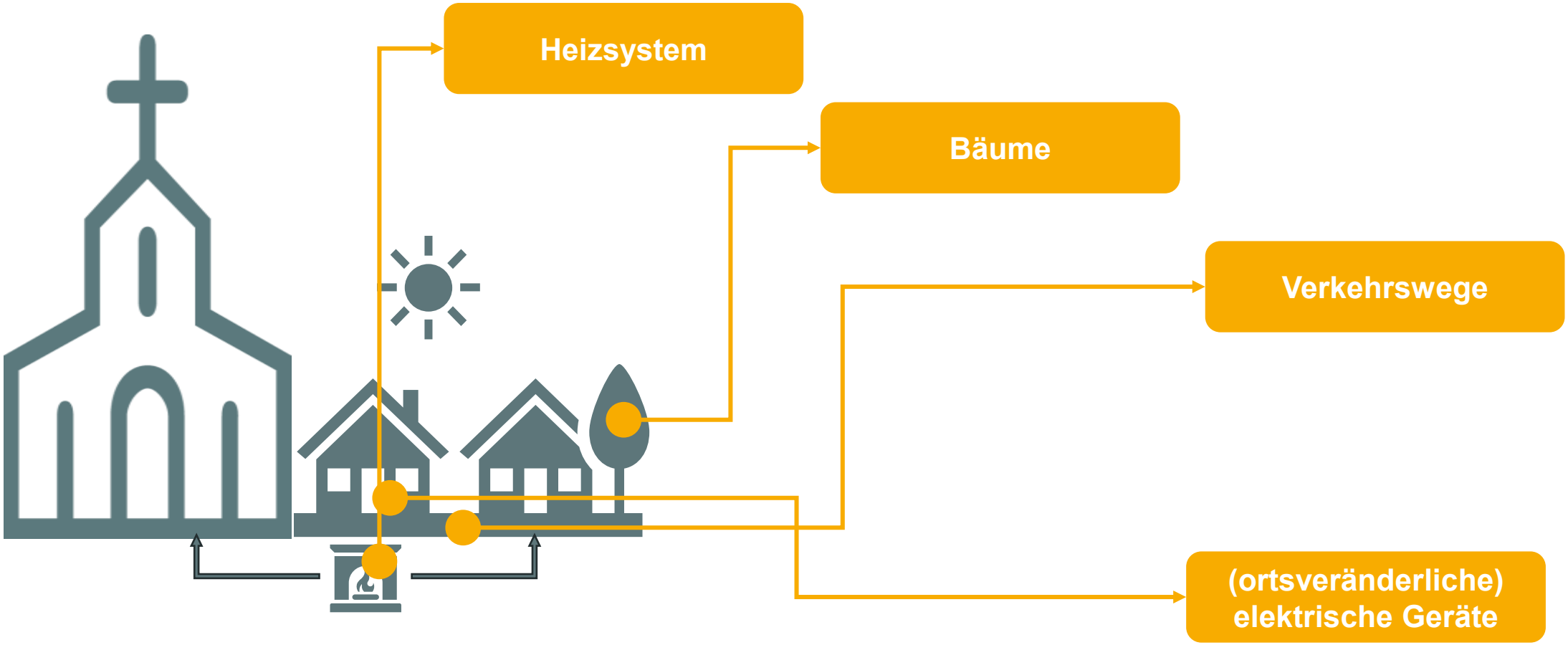
Objekte analysieren: Kirchliches Portfolio



© KIPS GmbH | 2026

Beispiel: Identifikation von Pflichten

Beschreibung der Pflichten, bspw. anhand realer Fälle, mit der Leitfrage: **„Was löst eine Pflicht aus?“**



© KIPS GmbH | 2026

Von der Pflicht zur Umsetzung

Eine Delegation der Aufgaben ist möglich, diese muss aber klar **dokumentiert**, **organisiert** und **kontrolliert** sein: **Wer** macht **Was** und **Wann**?



Eigentümer: Kirchenvorstand als Gremium, „Hauptüberwachung“

Betreiber: Mittlere Ebene, Organisation von Gewerken und Anleitung von Ehrenamtlichen Prüfern. Dokumentation von Prüfungen, Wartungen und Instandhaltungen.

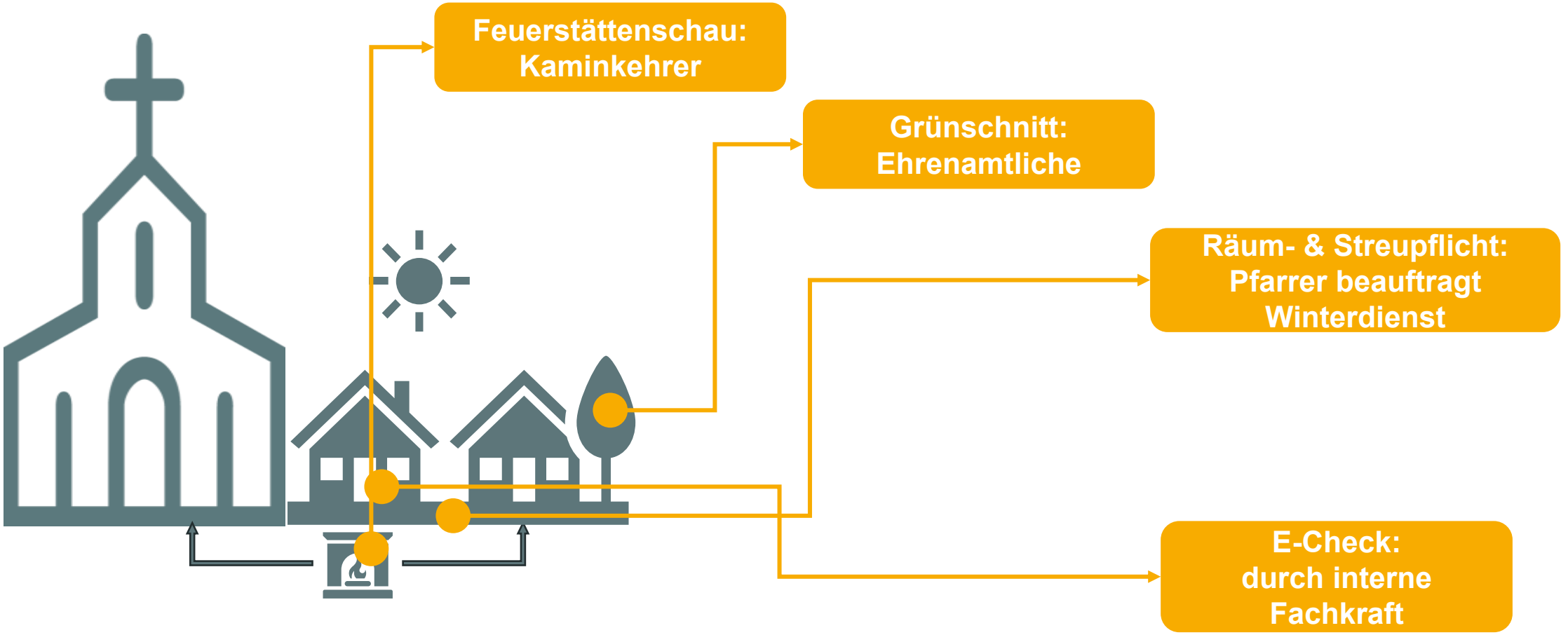
Bauabteilung: Fachliche Unterstützung, Gutachten, Organisation bei Beseitigung von Schäden

„Umsetzer“: Beauftragte Gewerke, Ehrenamtliche führen Prüfungen durch, Zeichnen Wartungen gegen, etc.

© KIPS GmbH | 2026

Beispiel: Benennung von Verantwortlichen

Verknüpfung der Pflicht mit Verantwortlichkeiten in einem zweiten Schritt.



© KIPS GmbH | 2026

Zusammenfassung



- Umsetzung „nur“ mit Papierakten, Kalendern und regulären Office-Tools ist für wenige Objekte / Pflichten denkbar
- Abfrage der Erfüllung / Controlling / Monitoring kann Teil von Gremiensitzungen sein
- Bewusstsein für die Aufgaben sollte allen bekannt sein
- Gute Kommunikation / Organisation mit höheren Ebenen (mittlere und höhere Ebenen) erhöht die Effizienz

© KIPS GmbH | 2026

Vorsicht – Falle!



- **Die Pflichten, insbesondere wenn Ehrenamtliche eingebunden werden, sollten nicht überhand nehmen**
- **Ängste und Einwände sollten adressiert werden, bspw. die Furcht vor der strafrechtlichen Verantwortung**
- **Es sollte proaktiv auf Vertretungen gesetzt werden, um bei Ausscheiden, Krankheit und Urlaub von Ehrenamtlichen reagieren zu können**

© KIPS GmbH | 2026

Objekte analysieren: Kirchliches Portfolio

Sehr hoher Grad an Technik

Organisation von mehr externen Gewerken

Mindestens zusätzliche Pflichten aus Arbeitsschutz, etc.

Speziell bei Pflegeeinrichtungen: verschärfte Kriterien zu Bauteilen, Hygiene, (Spielplatz)Sicherheit, …



Pfarrheim / Verwaltungsgebäu



Pflegeheime / Kitas

komplexe Organisation der Pflichten

© KIPS GmbH | 2026

Objekte analysieren: Kirchliches Portfolio

- **Die Identifikation von Aufgaben ist analog durchführbar**
- **Unterstützung durch komplexere Software (DMS, ggf. CAFM-Systeme) wird wichtiger, ob der Menge und Komplexität der Aufgaben**
- **Die Delegation wird teilweise zu einer arbeitsrechtlichen Aufgabe**



© KIPS GmbH | 2026

Risiken bei komplexen Objekten

- **Mitarbeiter sollten abgeholt werden, wenn neue Software zum Einsatz kommen soll**
- **Einbezug von MAV und ähnlichen Organen schafft Transparenz und Vertrauen**
- **Fachfremde, bspw. Einrichtungsleiter, sollten unterstützt und nicht überfordert werden**



Pfarrheim / Verwaltungsgebäu

Pflegeheime / Kitas

komplexe Organisation der Pflichten

© KIPS GmbH | 2026

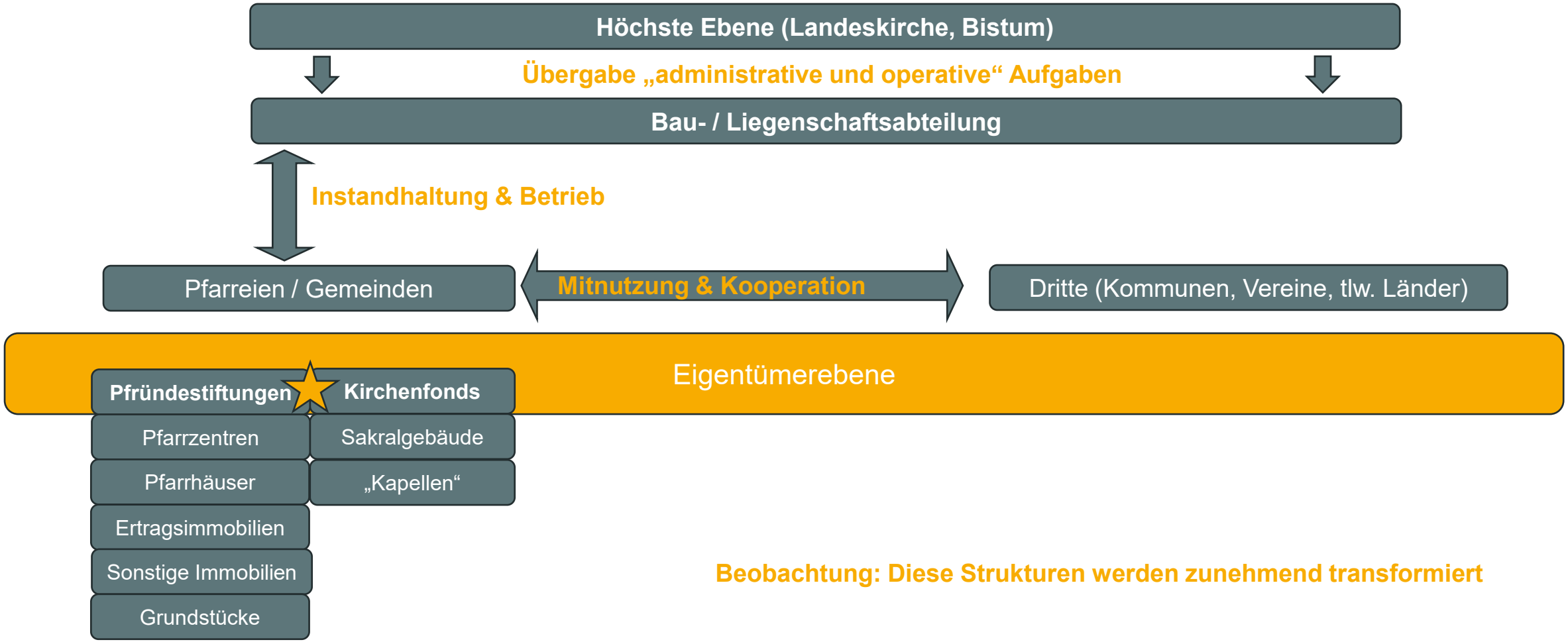
Die Route:

Lösungsoptionen & Herangehensweisen



© KIPS GmbH | 2026

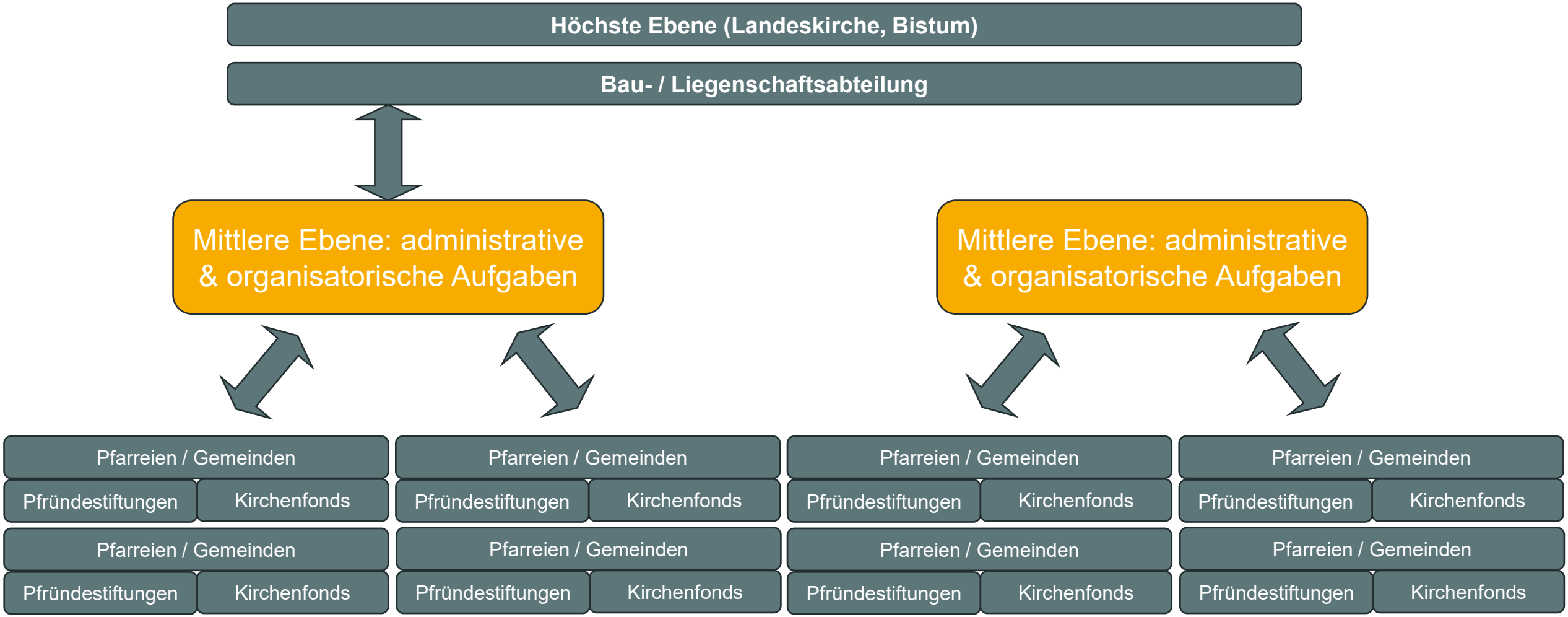
Ausgangslage: Strukturen in der Kirche



Beobachtung: Diese Strukturen werden zunehmend transformiert

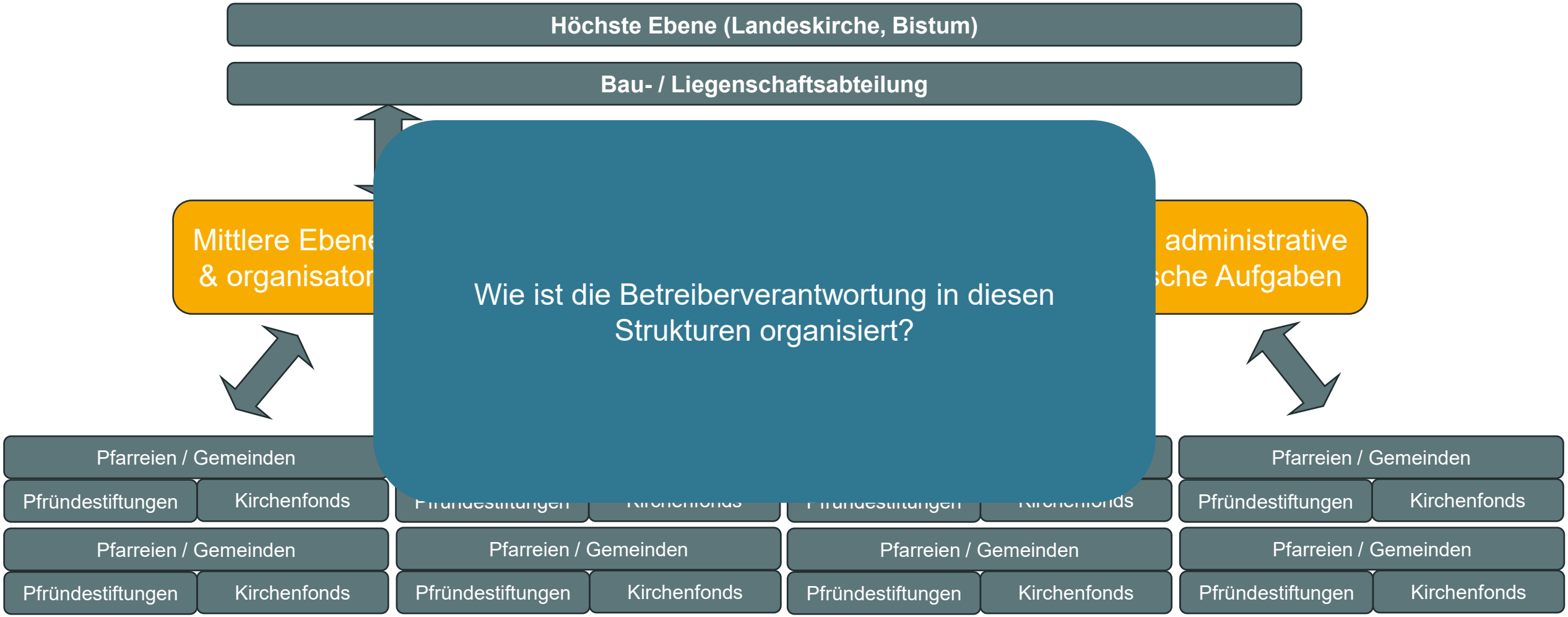
© KIPS GmbH | 2026

Ausgangslage: Strukturen in der Kirche



© KIPS GmbH | 2026

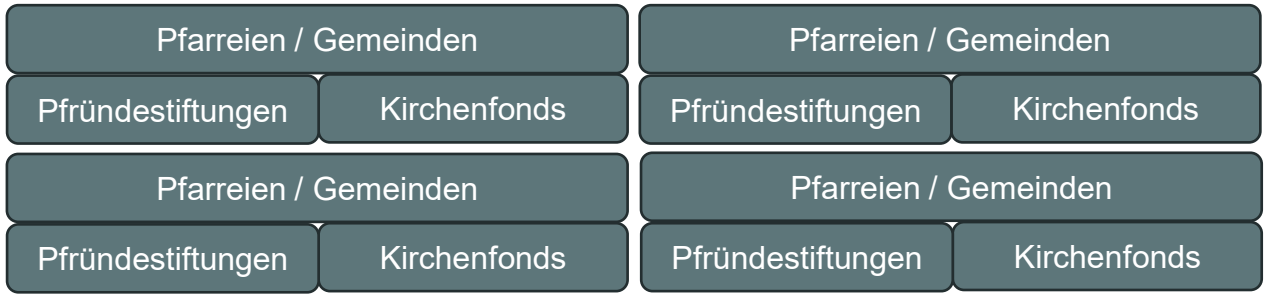
Ausgangslage: Strukturen in der Kirche



© KIPS GmbH | 2026

Betreiberpflichten: Strategien 1

Keine mittlere Ebene:
Jeder für sich

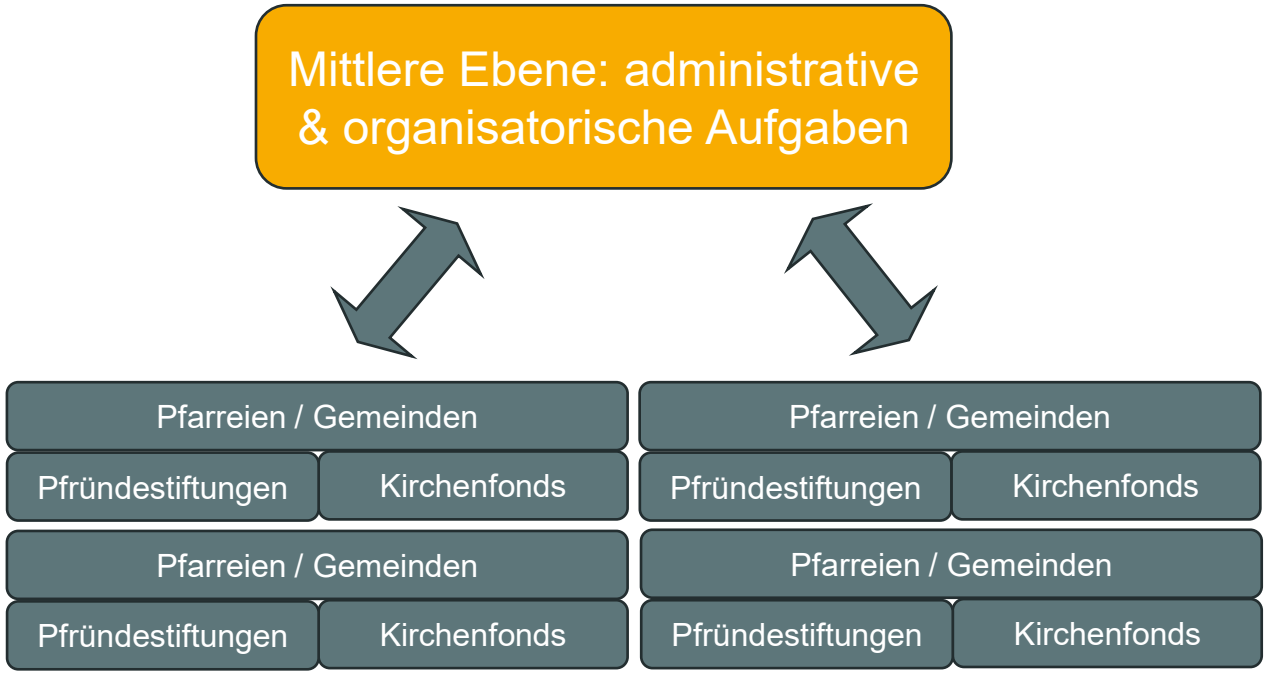


Bewusstsein schaffen:

- Infokampagne
- Webinar / Veranstaltungen zu den Grundlagen
- Bereitstellungen von Protokollen
- Hilfsangebote, u.a. Liste von Ansprechpartnern

© KIPS GmbH | 2026

Betreiberpflichten: Strategien 2



Organisation & Dokumentation

- Erstellen einer Gebäudemappe / Portfolioübersicht
- Organisation einer internen Dokumentation, ggf. Einsatz „kleiner“ Softwarelösungen

© KIPS GmbH | 2026

Betreiberpflichten: Strategien 3 → Kitas



Organisation & Dokumentation

- Gründung von Zweckverbänden kann sinnvoll sein
- Aufbau von Abteilungen / Stellen für die Auswertung
- Einsatz Spezialsoftware

© KIPS GmbH | 2026

Zusammenfassung: Software-Einsatz ja oder nein?

Grundsätzliches

- Bei nur wenigen, simplen Gebäuden sind reine „Schriftdokumentationen“ und Regelungen denkbar
- Bei überschaubaren Aufgaben und Objekten (<30) an sehr wenigen Standorten bietet sich eine MS-Office-Lösung mit zuständigen Ansprechpartnern an
- Bei sehr vielen Objekten (>30) sollte über eine kleine Fachsoftwarelösung nachgedacht werden
- Je komplexer die Gebäude und deren Nutzung, desto eher bietet sich eine Fachsoftwarelösung an

© KIPS GmbH | 2026

Leistungspakete

Voranalyse
>> Wie viele Gebäude? Welche Gebäude? Welche Stakeholder?

Kleines Paket	Mittleres Paket	Großes Paket
Analyse der Ausgangslage	Organisationsmatrix	Prozessanalyse (Ist & Soll)
Workshop	Prozessanalyse (Soll)	Softwareauswahl
	Kleine Softwarelösung	Organisationsentwicklung
		CAFM-Erfassung
		Change-Management

© KIPS GmbH | 2026

Fragen?

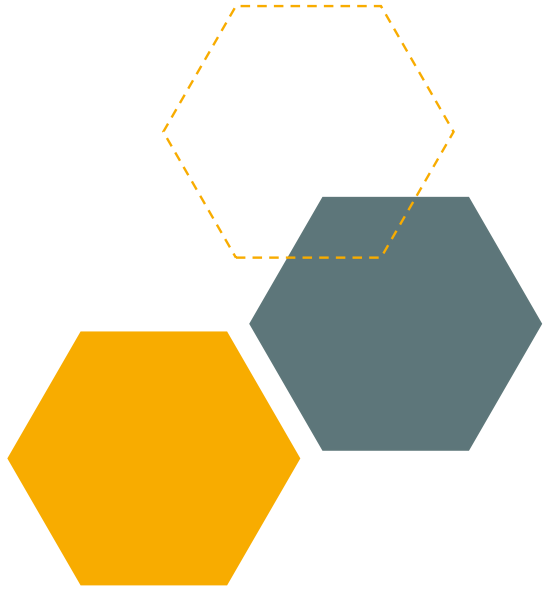


Ich glaube, ich weiß jetzt mehr.
Aber was ich noch wissen wollte, ist …

© KIPS GmbH | 2026

Ihre Vorteile bei einer Zusammenarbeit mit KIPS

- Verlassen Sie sich auf ein ergebnisorientiertes und durchdachtes Vorgehen bei Ihren Fragestellungen und Herausforderungen
- Ihnen steht ein erfahrenes, interdisziplinäres Team mit jahrelanger Erfahrung in der Immobilienbranche zur Seite
- Lassen Sie sich bei Veränderungen inhaltlich und kommunikativ begleiten. Wir unterstützen Sie mit unserem Wissen im Bereich Projekt Management und Organisationsentwicklung
- Profitieren Sie von unserem breiten Netzwerk im kirchlichen und sozialwirtschaftlichen Bereich sowie unseren starken Partnerschaften
- Als Teil der Unternehmensgruppe Joseph-Stiftung leben wir als kirchliches Unternehmen die christlichen Werte



© KIPS GmbH | 2026

Kontakt:

KIPS-GmbH

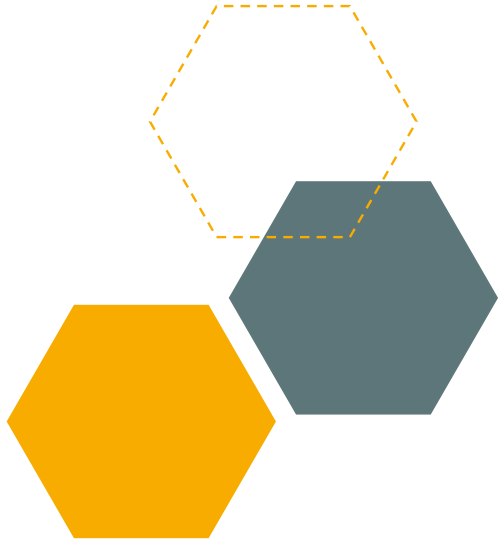
Dr. Marion Munz-Krines
Prokuristin & Geschäftsleitung

marion.munz-krines@js-kips.de

Michael Jahn
Consultant & Daten-Spezialist

michael.jahn@js-kips.de

www.js-kips.de



© KIPS GmbH | 2026