HERAUSFORDERUNG GEBÄUDEBEDARFSPLANUNG – HILFESTELLUNG DURCH WERTERMITTLUNG VON GEBÄUDEN

© KIPS GmbH | 2026

Wer wir sind



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



Anna Boldt
Prokuristin & Geschäftsleitung,
Sachverständige für Markt- und Beleihungswertermittlung (Sprengnetter)

© 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.**

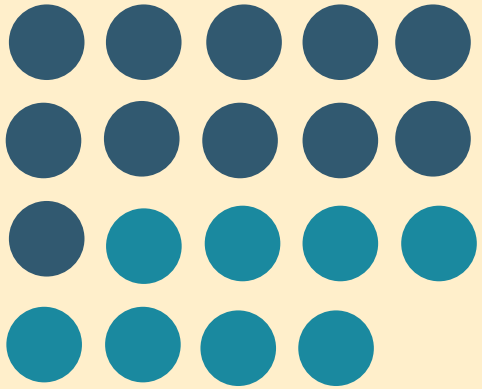


© KIPS GmbH | 2026

Wer wir sind

TEAMORIENTIERT

11 Mitarbeiterinnen
8 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





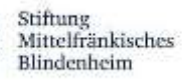
























Sonstige













© 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/

Der Blick in Gemeinde

Wir haben uns entschieden, das Gebäude aufzugeben … und jetzt?

Das ist ein Top-Gebäude, da kann man was draus machen, oder?

Fragen über Fragen



Ist ein Grundstück am Stadtrand gut zu verkaufen?

Aber wie viel ist das hier denn überhaupt wert?

https://de.wikipedia.org/wiki/St._Lukas_(Coburg)

© KIPS GmbH | 2026

Unser Ziel:

Aufzeigen der Möglichkeiten zur Bewertung von Spezialimmobilien, Klärung von Fragen & Tipps zur nachhaltigen Konzeption von Gebäudebedarfsplanung



© KIPS GmbH | 2026

Agenda

1. Grundlagen der Gebäudebewertung
2. Infos zu verschiedenen Bewertungsverfahren
3. Wertermittlung mit Blick auf die Besonderheiten kirchlicher & sozialer Träger
4. Beispiele aus Praxis
5. Tipps: Gebäudebedarfsplanung ganzheitlich und pragmatisch angehen



© KIPS GmbH | 2026

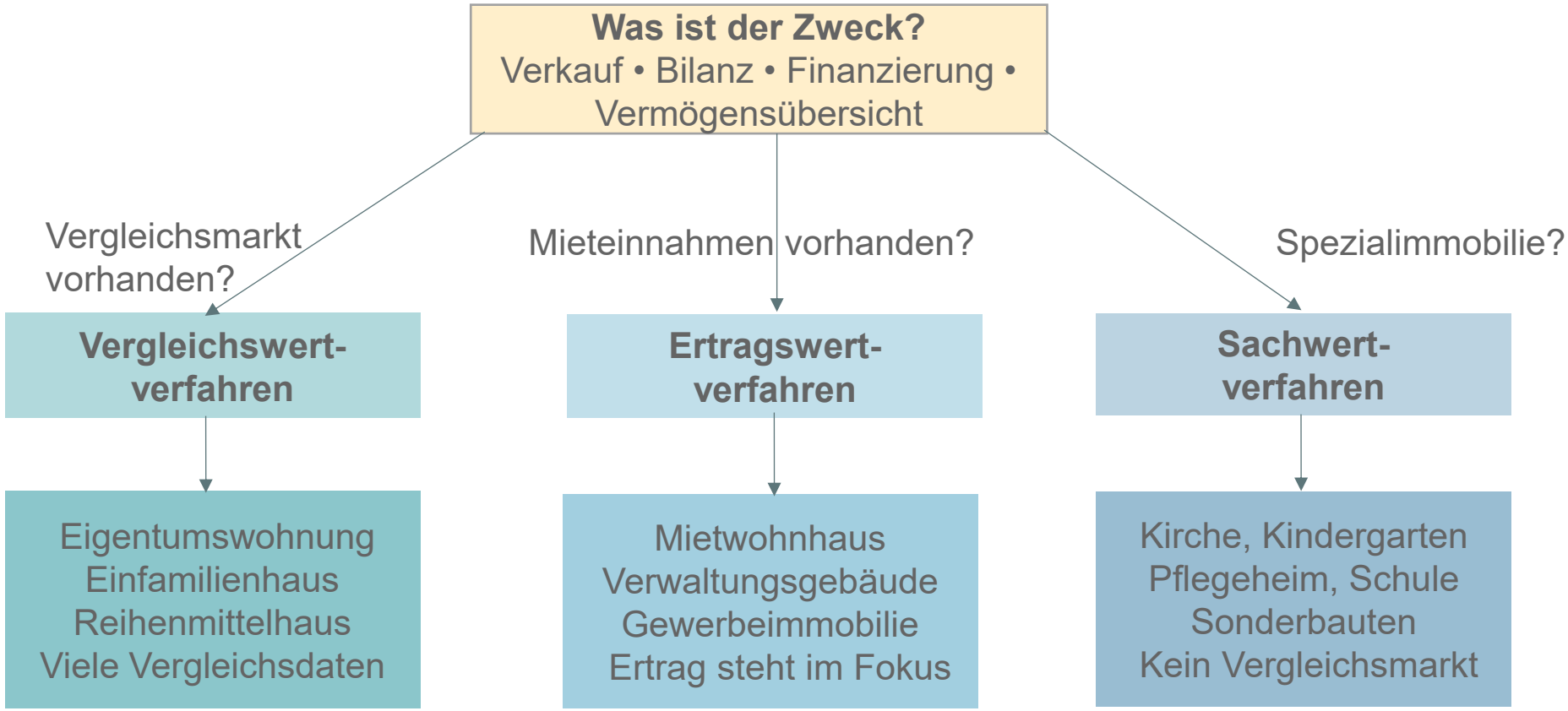
1

Wertermittlung von Gebäuden



© KIPS GmbH | 2026

Welche normierten Bewertungsverfahren gibt es?



Oft: Zwei Verfahren kombiniert = belastbareres Ergebnis

Wir wählen das passende Verfahren – und begründen die Wahl transparent.

© KIPS GmbH | 2026

Vergleichswertverfahren – der Markt gibt den Wert vor

Prinzip

Der Wert ergibt sich aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte – bereinigt um Lage, Größe und Zustand.

Formel

Vergleichswert = Vergleichspreis/m² × Wohnfläche
Angepasst durch Zu- und Abschläge für Lage, Baujahr, Ausstattung, Zustand

Vorteile

- Direkt am Markt orientiert
- Leicht verständlich für Eigentümer
- Breite Akzeptanz in der Praxis

Nachteile

- Ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsobjekte erforderlich
- Unterschiede zwischen den Objekten müssen sachgerecht angepasst werden
- Marktlage kann Wert verzerren

© KIPS GmbH | 2026

Ertragswertverfahren – der Wert folgt dem Ertrag

Prinzip

Der Wert ergibt sich aus den nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen, kapitalisiert über die Restnutzungsdauer - zuzüglich Bodenwert.

Formel

Ertragswert = Bodenwert + Gebäudeertragswert
Gebäudeertragswert = Reinertrag × Vervielfältiger (abhängig von Zinssatz + Restnutzungsdauer)

Vorteile
- Marktrelevant für Investoren
- Abbildung laufender Erträge
- Banken- und finanzierungstauglich

Nachteile
- Sensitiv gegenüber Zinssatz
- Leerstand verzerrt das Ergebnis
- Mietansatz erfordert Marktkenntnis

© KIPS GmbH | 2026

Sachwertverfahren - für Immobilien ohne Vergleichsmarkt

Prinzip

Der Wert ergibt sich aus den Herstellungskosten des Gebäudes
abzüglich Alterswertminderung - zuzüglich Bodenwert.

Formel

Sachwert = Bodenwert + Gebäudesachwert
Gebäudesachwert = Herstellungskosten × (1 – Alterswertminderung)

Vorteile
- Anwendbar ohne Marktdaten
- Nachvollziehbar und transparent
- Ideal für Sonderbauten

Nachteile
- Marktlage wird nicht direkt abgebildet
- Alterswertminderung ist Schätzgröße
- Sachwertfaktor nötig zur Marktanpassung

© KIPS GmbH | 2026

Residualwert - für Entwicklungspotentiale

Prinzip

Vom erzielbaren Verkaufs- oder Ertragswert des fertigen Projekts
werden alle Kosten abgezogen – was bleibt, ist der Grundstückswert.

Formel

Residualwert = Projektwert – Gesamtkosten
Gesamtkosten = Bau- + Neben- + Finanzierungskosten + Gewinnmarge

Vorteile
- Ideal für Entwicklungsgrundstücke
- Bewertet Potenzial, nicht Bestand
- Auch für Umnutzung geeignet

Nachteile
- Sehr sensitiv gegenüber Annahmen
- Kostenschätzung muss belastbar sein
- Erfordert tiefe Markt- und Baukenntnis

© KIPS GmbH | 2026

Blick auf die Besonderheiten in Kirche und Sozialwirtschaft

- Umstellung auf Doppik bereits überwiegend erfolgt
- Teilweise Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen
- Bewertung von Erbbaurechten
- Gebäude mit Denkmalschutzeigenschaften
- wenig Markttransparenz



© KIPS GmbH | 2026

Fragen?



Was ich noch wissen wollte, ist …

© KIPS GmbH | 2026



2

Beispiele aus der Praxis

© KIPS GmbH | 2026

Beispiel aus der Praxis 1





Altersruhesitz

- BGF: 2.335 m²
- Baujahr: 1968
- Lage: ländlich südliches Bayern

Altenpflegheim

- BGF: 4.448 m²
- Baujahr: 1968
- Lage: ländlich nördliches Bayern





© KIPS GmbH | 2026

Beispiel aus der Praxis 2



Gemeindezentrum

- BGF: 386 m²
- Baujahr: 2020
- Lage: Kleinstadt NRW



Friedhofskapelle

- BGF: 106 m²
- Baujahr: 2002
- Lage: Kleinstadt NRW

© KIPS GmbH | 2026

Beispiel aus der Praxis 3





Mutter-Kind-Klinik

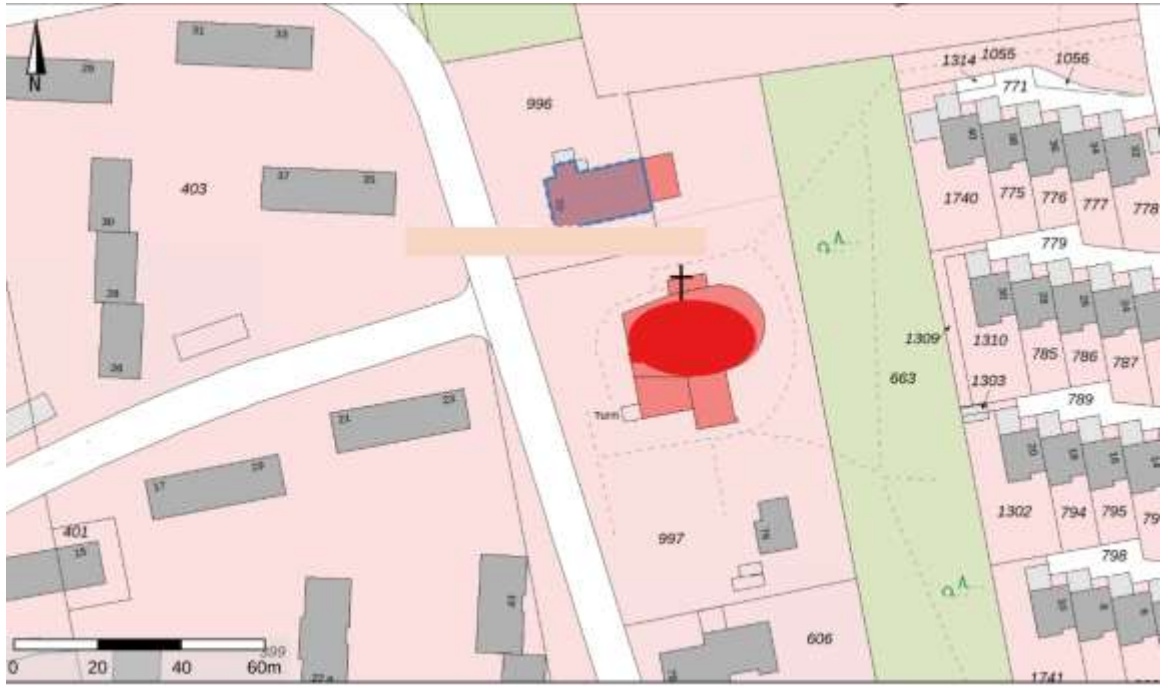
- BGF: 7.691,94 m²
- Baujahr: 1965
- Lage: Kleinstadt in NRW

© KIPS GmbH | 2026

Beispiel aus der Praxis 4

Liegenschaft mit Kita, Kirche und Pfarrhaus

- Gesamtfläche: 8.500 m²
- Baujahr: 1965/1966/1982
- Lage: Großstadt in NRW



© KIPS GmbH | 2026

Vorteile einer Zusammenarbeit bei der Gutachtenerstellung

- Einheitliche Bewertungslogik und -standards aus einer Hand
- Nahtlose Verbindung von Bewertung, Dokumentation und Gutachten (Kurz- und Vollgutachten)
- Bewertung von Gebäuden bundesweit
- Einheitliche Qualitätsstandards und Erfahrung mit regional unterschiedlichen Rahmenbedingungen

© KIPS GmbH | 2026

Fragen?



Was ich noch wissen wollte, ist …

© KIPS GmbH | 2026

3

Gebäudebedarfs-planung ganzheitlich und pragmatisch angehen



© KIPS GmbH | 2026

Methodik: Ganzheitliches Projektdesign

Konzeption

- Einsatz von bewährten Methodiken der Organisationsentwicklung
- hilfreiche Maßnahmen für jeden der Basisprozesse (siehe Grafik) planen, sodass die Optimierungen vernetzt und gesamtheitlich angegangen werden
- zentrale Aspekte des Projekts und der Zusammenarbeit innerhalb bzw. außerhalb der Organisation kommen in den Blick und die Maßnahmen greifen ineinander
- Vorgehen fördert eine ganzheitliche Herangehensweise



Glasl et al.: Professionelle Prozessberatung // Andersch & Martin: Landkarten der Transformatio

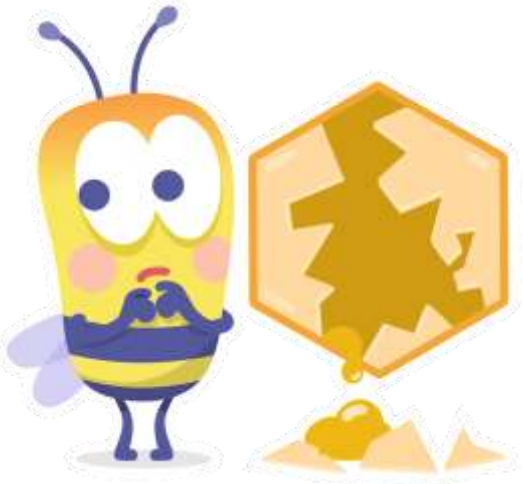
© KIPS GmbH | 2026

Schritt 1: Konzeption & Umsetzung Gebäudedatenerfassung

Konzeption:

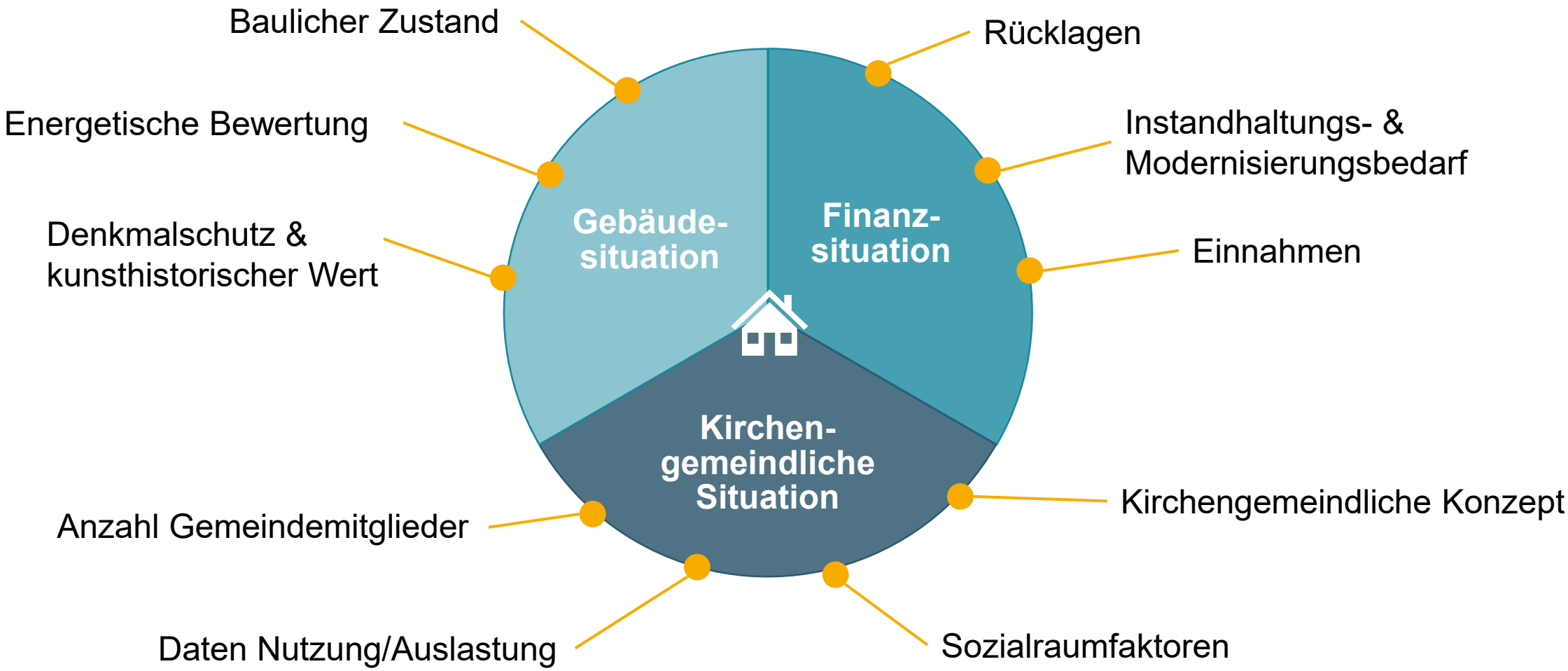
- Festlegung der Datenpunkte und der Datentiefe
- Festlegung der Erhebung
- Festlegung der Speicherung
- Festlegung der Datenpflege

→ Empfehlung: Datenpunkte bezogen auf Ziel und ersten Ideen der Auswertung festlegen, nicht zu sehr ins Detail / die Tiefe gehen (ist ein erhöhter Aufwand)



© KIPS GmbH | 2026

Datenpunkte auf Gebäudeebene



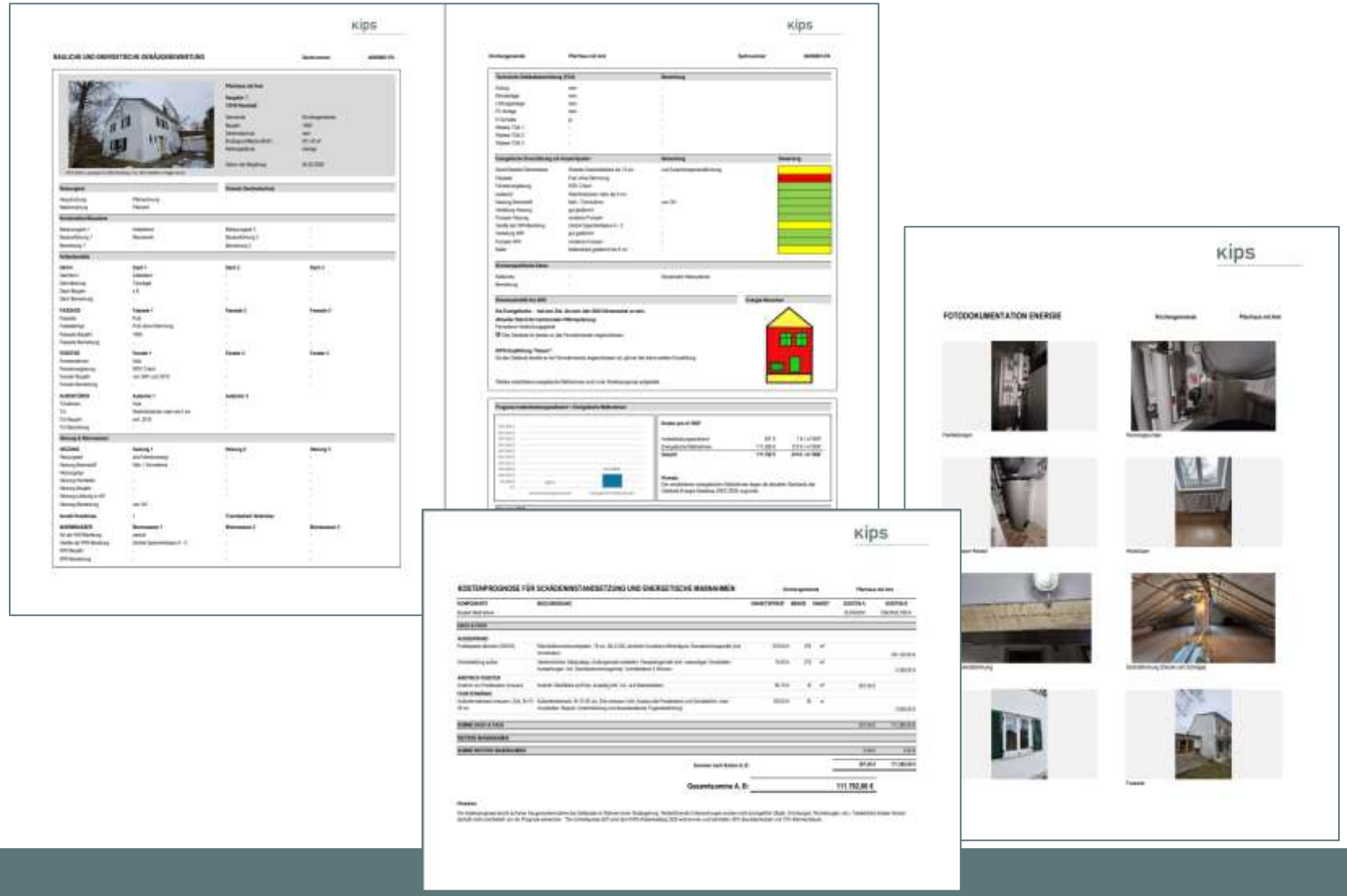
© KIPS GmbH | 2026

Praxisbeispiel

Beispiel-Bericht: Bauliche und energetische Gebäudebeurteilung

Kompakter Bericht pro Gebäude:

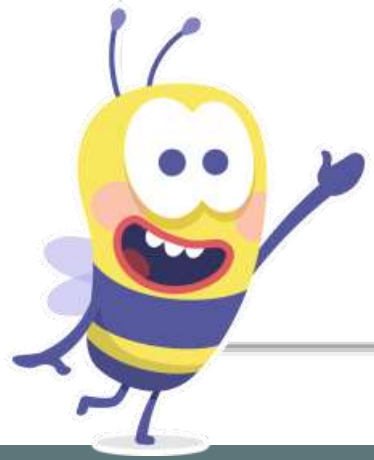
- Stammdaten, Beschreibung & Bewertung kostenträchtiger Bauteile & technischer Anlagen
- Energetische Einschätzung mittels Ampelsystem
- Kostenprognose für bauliche & energetische Maßnahmen
- Foto-Dokumentation



© KIPS GmbH | 2026

Empfehlungen zur Konzeption der Datenerfassung

- Workshop-Formate mit einer internen Gruppe aus Bau-Verantwortlichen plus Expert*innen für Finanzen, IT, Sakrale Kunst etc.
- Resonanzgruppe: Leitungsebene, mittlere Verwaltungsebene, Kirchengemeinden vor Ort
- Pilotierung mit einigen Gebäuden, dann Feinjustierung & Roll-out
- wichtig: Aufbau Datenpflegekonzept und Kommunikationskonzept inkl. Umsetzung



Einbindung von externen Experten kann hilfreich sein

© KIPS GmbH | 2026

Schritt 2: Auswertung von Gebäudedaten

- **Aussagen auf Portfolioebene**
  - Landeskirche/Bistum
  - Kirchenkreis (und vergleichbar)
  - Kirchengemeinde/Pfarrei
  - Gebäudetypen

- **Aussagen auf Objektebene**
- **Aussagen auf Bauteilebene**

Empfehlung: definierten Ziele im Blick behalten (Konzeptionsphase)



© KIPS GmbH | 2026

Empfehlung: Portfolioanalyse

Hintergrund:

- Die Portfolioanalyse dient der systematischen Bewertung und Vergleichbarkeit von Gebäuden anhand bewährter Kriterien: Standort, Gebäude, Finanzen.
- Bewertung kann in der Zusammenarbeit von Hauptamtlichen, Ehrenamtlichen und (externen) Gebäude-Experten durchgeführt werden

Ergebnis:

Übersicht über die Einschätzung aller Gebäude

Vorteile:

- ✓ Alle Gebäude pro Struktureinheit sind übersichtlich dargestellt
- ✓ Nachvollziehbare Auswertung von verschiedenen Daten für nachhaltige Gebäudeentscheidungen in Immobilienstrategieprozessen

© KIPS GmbH | 2026

Projektbeispiel:

KIPS-Portfolioanalyse

Regionalgemeinde: RG

Dimensionen								
Standort			Gebäude			Finanzen		
Bedeutsamkeit	Bedeutung im Sozialraum	Lage & Erreichbarkeit	Baulicher Zustand	Energetischer Zustand	Kunsthistorischer Wert	Haushaltslage	Betriebskosten	

Max. Punktzahl: 30

Anteile		
Anzahl Geb. ges.	0	Anteil %
Geb. in Kat. A	0	#DIV/0!
Geb. in Kat. B	0	#DIV/0!
Geb. in Kat. C	0	#DIV/0!

Sachnnr.	Kirchengemeinde	Gebäudeart	Straße Hsnr.	PLZ Ort	Eigentüm									Summe	Kategorie ABC	Notizen
									-	-				0		
									-	-				0		
									-	-				0		
									-	-				0		
									-	-				0		
									-	-				0		
									-	-				0		
									-	-				0		

Jedes Gebäude wird in drei Dimensionen mit mehreren Kriterien bewertet:

1. Standort
2. Gebäude
3. Finanzen

© KIPS GmbH | 2026

Projektbeispiel:

Einblick in den Kriterienkatalog

Dimensionen					
Standort			Gebäude		
Bedeutsamkeit	Bedeutung im Sozialraum	Lage & Erreichbarkeit	Baulicher Zustand	Energetischer Zustand	Kunsthistorischer Wert

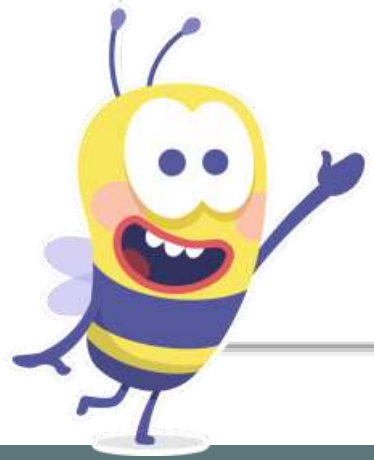
Nr.	Kriterien	Punkte	Einschätzung	Beschreibung
S1	Bedeutsamkeit	4	HOCH	Das Gebäude hat eine zentrale Bedeutung für das geistliche und gemeinschaftliche Leben. Es ist ein lebendiger Ort des Glaubens, der regelmäßig und vielfältig genutzt wird.
		2	MITTEL	Das Gebäude hat eine gewisse, aber nicht zentrale Bedeutsamkeit. Es wird genutzt und geschätzt, erfüllt jedoch keine zentrale Rolle (mehr) im Gesamtkonzept.
		0	GERING	Das Gebäude spielt nur eine geringe oder abnehmende Rolle. Die Gemeindeidentität ist schwach an den Ort gebunden.
S2	Bedeutung im Sozialraum	4	HOCH	Das Gebäude hat eine hohe Bedeutung im Sozialraum und wird für Kooperationen genutzt. Es ist ein offener, anerkannter und vielseitig genutzter Ort im sozialen und kulturellen Leben.
		2	MITTEL	Das Gebäude ist punktuell im sozialen Raum präsent, hat aber begrenzte oder abnehmende Wirkung. Es gibt Möglichkeiten, Kooperationen zu integrieren.
		0	GERING	Das Gebäude spielt kaum noch eine Rolle im gesellschaftlichen Leben des Umfelds. Es ist in der sozialen Wahrnehmung weitgehend unsichtbar und hat eine geringe Ausstrahlung in den Sozialraum hinein. Es gibt kaum Kooperationsmöglichkeiten.

Im **Kriterienkatalog** werden alle Kriterien beschrieben und Fragen zur Unterstützung der Einteilung in hoch/ mittel/ gering aufgelistet. Die Kriterien sind durch die Punktanzahl gewichtet.

© KIPS GmbH | 2026

Empfehlungen zur Auswertung von Gebäudedaten

- Workshop-Formate mit einer internen Gruppe aus Bau-Verantwortlichen plus Prozessberater*innen bzw. Change-Management-Expert*innen
- Resonanzgruppe: Leitungsebene, mittleren Verwaltungsebene, Kirchengemeinden vor Ort
- Pilotierung in einer Struktureinheit, dann Feinjustierung & Roll-out
- Auswertung stufenweise (Gebäudesicht UND Portfoliosicht)
- Wissen zugänglich machen, Vorgehen BEGLEITEN (und nicht nur Unterlagen übergeben), Kommunikation!!



Einbindung von externen Experten kann hilfreich sein

© KIPS GmbH | 2026

Gebäudestrategieprozesse: KIPS-Lösungsansatz kompakt



Modul A:
Beratung zu Kommunikation im Gesamtprozess & Umsetzung vor Ort

Modul D:
Moderation, Supervision & Unterstützung der Umsetzung

Wertermittlung als Unterstützung

Modul B:
Bauliche und energetische Gebäudebeurteilung

Modul C:
Portfolioanalyse & Beratung zu Auswertung der Daten

© KIPS GmbH | 2026

Gebäudestrategieprozesse: KIPS-Lösungsansatz kompakt

Im Kontext von kirchlichen Immobilien und Gebäudestrategieprozessen fehlt häufig eine strukturierte, belastbare Grundlage,

- um Haushalte zu sichern, um Investitionen zu priorisieren und
- um Aushandlungen in Gremien konstruktiv und professionell zu begleiten sowie Entscheidungen nachvollziehbar zu begründen.

Lösungsansatz: KIPS unterstützt kirchliche Organisationen dabei:

- Immobilien nicht isoliert, sondern als Teil der Gesamtstrategie zu betrachten
- Datenbasierte Entscheidungsgrundlagen zu schaffen
- Gebäudestrategieprozesse steuerbar aufzusetzen und die damit verbundenen Veränderungen strukturiert zu begleiten

→ KIPS liefert keine abstrakten Konzepte, sondern konkrete, nutzbare Grundlagen für Entscheidungen und begleitet Gebäudestrategieprozesse auf Wunsch ganzheitlich.

© KIPS GmbH | 2026

Kontakt:

KIPS-GmbH

Anna Boldt
Prokuristin & Geschäftsleitung,
Sachverständige für Markt- und
Beleihungswertermittlung (Sprengnetter)

Mobil: 0151 167 82 443
anna.boldt@js-kips.de

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

Mobil: 0157 86 888 516
marion.munz-krines@js-kips.de

www.js-kips.de

© KIPS GmbH | 2026