

## Die Kirche im Dorf lassen

Von **Dagmar Lange** (<mailto:lange@iz.de>) aus Ausgabe **IZ 28/2025** (<https://www.iz.de/service/epaper/2025-07-10/immobilienzeitung>)

Donnerstag, 10. Juli 2025



Das Matthäus-Areal in Frankfurt soll ein einzigartiges Ensemble aus Kirche und Hochhaus werden. (</news/media/44/Das-Matt-Area-in-Frank-soll-ein-einzigart-Ense-aus-435045.jpeg>)

**Kirchenimmobilien.** Da die beiden großen christlichen Kirchen Mitglieder und damit Finanzkraft verlieren, kommen die überzähligen Kirchenimmobilien und Grundstücke auf den Prüfstand. Leben statt Leerstand lautet die komplexe Herausforderung, doch die Aufgabe überfordert viele Gemeinden.

Wer schon einmal in der Internetsuche "Kirchliche Immobilien" eingegeben hat, wird erstaunt sein über die Größe und Vielfalt der Kaufangebote. Neben profanierten Kirchengebäuden gibt es historische Pfarrhäuser und ehemalige Gemeindehäuser ebenso wie Wohngebäude und Gewerbeflächen. Professionell zeigen sich die Immobilienplattformen der katholischen Bistümer wie die der evangelischen Kirche. Was alle eint: Der Immobilienbestand wird zur Altlast. Beispielsweise stehen im Immobilienatlas des Bistums Trier neun Pfarrhäuser und drei Kirchen zum Verkauf. Eine ehemalige Pfarrkirche aus der Mitte des 19. Jahrhunderts mit neugotischem Saalbau in Grenznähe zu Luxemburg gibt es für einen Kaufpreis von einem Euro. Mehr Schnäppchen geht vermeintlich nicht.

Doch welche Alternativen zum Abriss gibt es für ungenutzte Gotteshäuser und andere kirchliche Immobilien? Können dafür gängige immobilienwirtschaftliche Parameter eingesetzt werden? Und wer entscheidet letztendlich über eine Neunutzung? Fragen, die seit Jahren nicht nur Kirchenverantwortliche, sondern auch Architekten, Politiker und die Menschen in den Gemeinden kontrovers diskutieren.

In den 1950er und 60er Jahren wurden vielerorts teure Kirchen und große Gemeindezentren gebaut, die heute nicht mehr genutzt werden. Doch nicht nur die Kirchen der Wirtschaftswunderjahre benötigen Perspektiven für eine dauerhafte Neunutzung. Die Erosion der Kirchenmitgliedschaft, der Rückgang der Kirchenbesucher und abnehmende personelle Ressourcen haben dazu geführt, dass kirchengemeindliche Strukturen insgesamt durch Zusammenlegung und Reduktion angepasst werden müssen.

Knapp 10 Mrd. Euro Kirchensteuern zahlen die 47 Mio. Mitglieder der evangelischen und der katholischen Kirchen pro Jahr. Das Forschungszentrum Generationenverträge (FZG) der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg hat 2019 erstmals eine koordinierte Mitglieder- und Kirchensteuerberechnung für die beiden großen Kirchen in Deutschland erstellt. Für die 20

evangelischen Landeskirchen und die 27 (Erz-)Bistümer der katholischen Kirche wurde ermittelt, wie sich Kirchenmitgliederzahlen und Kirchensteueraufkommen langfristig bis zum Jahr 2060 entwickeln werden.

## Erhalt von Kirchengebäuden als Gemeinschaftsaufgabe

Nach den Berechnungen der Wissenschaftler unter Leitung von Bernd Raffelhüschen werden sich die Mitgliederzahlen beider Kirchen bis dahin nahezu halbieren. Neu war die Erkenntnis, dass sich weniger als die Hälfte des Rückgangs mit dem demografischen Wandel erklären lässt, einen größeren Einfluss hat das Tauf-, Austritts- und Aufnahmeverhalten von Kirchenmitgliedern. Mit dem Mitgliederrückgang werden sich auch die finanziellen Möglichkeiten der Kirchen in etwa halbieren. Neben Einsparungen beim Personal stehen vor allem die Immobilien im Fokus.

In Deutschland gibt es 44.400 Kirchengebäude, davon stehen 95% der katholischen und 83% der evangelischen unter Denkmalschutz, was eine Nachnutzung erschwert. Dazu kommen Pfarrhäuser, Gemeindezentren und Klöster, die den kirchlichen Immobilienbestand auf fast 100.000 Liegenschaften erhöhen. Im Gegensatz zur katholischen Kirche, die bei Anfragen auf die jeweiligen Bistümer verweist, schlüsselt die Evangelische Kirche Deutschland (EKD) ihren umfangreichen Immobilienbesitz genau auf ([www.kirchengrundstuecke.de](http://www.kirchengrundstuecke.de) (<https://www.kirchengrundstuecke.de/>)).

Die etwa 15.000 evangelischen Kirchengemeinden verfügen über 21.000 Kirchengebäude, 17.000 Pfarrhäuser, 13.000 Gemeindezentren und Gemeindegäuser und 14.000 Betriebsgebäude (auch Kindergärten, aber ohne Gebäude der Diakonie). Sie alle verursachen hohe Unterhaltskosten. Im Jahr 2005 betragen deren Gebäudelasten etwa 1 Mrd. Euro.

Bei Kirchengebäuden gehen Schätzungen davon aus, dass ein Drittel weiterhin ausschließlich liturgisch genutzt wird, ein Drittel durch Nutzungserweiterungen in kirchlicher Teilverantwortung bleibt, aber ein Drittel vollständig aufgegeben werden muss, schreiben im Vorwort die Herausgeber des gerade erschienenen Buchs "Leben statt Leere", das mit Unterstützung der Wüstenrot Stiftung erschienen ist und mehr als vierzig verschiedene Beispiele von Neu- und Umnutzungen aufzeigt.

Die Bundesstiftung Baukultur war 2024 Mitinitiatorin eines Manifests zum Erhalt der Kirchen in Deutschland. Sie würden zu den wichtigsten Zeugnissen des Kulturerbes in Europa gehören. Darin heißt es: "Kirchenräume sind Common Spaces. Wer diese Bauten heute allein privatwirtschaftlich als Immobilien betrachtet, beraubt die Gemeinschaft." Das Manifest ruft dazu auf, der veränderten Lage mit neuen Formen der Trägerschaft zu begegnen, beispielsweise mit einer Stiftung oder Stiftungslandschaft für Kirchenbauten.

Immer öfter sind Kirchen eben kein öffentlicher Raum mehr, sondern verschlossen. Oder sie werden profaniert, also entweiht und verkauft. Nach der Einschätzung anderer Experten wird sogar nahezu jede zweite Kirche in Deutschland in den nächsten drei bis vier Jahrzehnten geschlossen. Allein für Nordrhein-Westfalen würde das die Schließung von bis zu 3.000 der etwa 6.000 Kirchen bedeuten.

## Auch Nichtkirchgänger trauern bei Abriss

Ein schwieriges Thema für die Kirchengemeinden. Denn Kirchen sind mehr als nur Versammlungsorte für Gottesdienste. Sie sind Orte der Gemeinschaft, mit denen viele Erinnerungen und Emotionen verbunden sind – von der Taufe über die Hochzeit bis hin zum Tod. Und nicht zuletzt stellen sie ein einzigartiges baukulturelles Erbe dar. Der Kirchturm im Dorf oder in einem Stadtteil sorgt für Orientierung und Heimatgefühl.

Wenn eine Schließung oder ein Abriss ansteht, kommt es zu Konflikten, formiert sich Widerstand auch bei Nichtkirchgängern. Um für mehr Transparenz und Mitsprache zu sorgen, ist die Informationsplattform "Zukunft-Kirchen-Räume" für die Umnutzung von Kirchengebäuden des Vereins Baukultur Nordrhein-Westfalen entstanden. Nicht nur dort wird das Thema Kirchengebäude als sogenannte "Vierte Orte" engagiert diskutiert. Gemeint ist, dass Kirchengebäude Menschen Raum für Austausch, Spiritualität und Einkehr bieten und so einzigartige Atmosphären und emotionale Qualität ermöglichen. Damit würden sie etwas Neues erzeugen, einen "Vierten Ort" also, der über die Funktion als Treffpunkt für die Gemeinschaft, die sogenannten Dritten Orte, hinausgehe.

Kirchengebäude sind Immobilien mit Sonderstatus, deren Umnutzungsszenarien seitens Denkmalpflege, Baukultur, Quartiersentwicklung und Bauökonomie viel Fingerspitzengefühl verlangen und vor allem die Bereitschaft zur transdisziplinären Zusammenarbeit. Seit 1990 hat die Zahl der entwidmeten Kirchen stetig zugenommen und damit die Aufgabe, kreative und intelligente Konzepte für nachhaltige Umnutzungen zu entwickeln. Bis 2005 lautete die radikale Antwort Abriss, insbesondere bei Nachkriegskirchen im Stil des Brutalismus. Mittlerweile erkennt man das materielle wie das immaterielle Potenzial, das Kirchengebäude durch Umbau und Neunutzung bieten.

Manchmal aber findet sich keine Alternative zum Abriss. Wenn sich dann die Gemeinde nicht in die Entscheidung eingebunden fühlt, kommt es zum lautstarken Protest. So geschehen in Ingolstadt, wo im vergangenen Jahr die erst 1988 fertiggestellte Kirche St. Monika abgerissen wurde, die zum finanziell krisengeschüttelten Bistum Eichstätt gehört. Das Grundstück wurde an die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft GWG verpachtet, die dort 70 Sozialwohnungen errichten will. Vom Geld durch die Verpachtung soll die schon in den 1950er Jahren erbaute, unter Denkmalschutz stehende Hauptkirche St. Augustin des Pfarrverbandes saniert werden.

## Schwierige Wertbestimmung von Kirchengebäuden

Bei der Umnutzung eines Kirchengebäudes sehen sich die Verantwortlichen mit der Frage nach dem adäquaten Verkehrswert für das Sakralgebäude oder für das dazu gehörige Grundstück konfrontiert. Eine große Herausforderung für die veräußernden Gemeinden wie für Kaufinteressenten. In der Regel sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten historischer Kirchengebäude nicht ermittelbar, Sakralgebäude galten zudem bislang als unveräußerlich. Daher wurden diese in den Bilanzen der (Erz-)Bistümer und der Landeskirchen oftmals mit einem ideellen Erinnerungswert veranschlagt. Deshalb ist es schwierig, einen angemessenen Wert zu bestimmen, meistens wird auf das Ertragswertverfahren zurückgegriffen. Wegen der eingeschränkten Drittverwertungsmöglichkeiten und der zumeist vorliegenden Baumängel kann der eingangs erwähnte Preis von einem Euro für eine ehemalige Pfarrkirche zustande kommen. Abgesehen davon, stehen aufgrund der genannten Rahmenbedingungen und des Sanierungsaufwands die Käufer nicht gerade Schlange.

Doch das ist nicht das einzige Hindernis für eine privatrechtliche Nutzung. "Sobald ein kirchlicher Träger wie die Wohlfahrtsverbände Diakonie oder Caritas als Interessenten auftreten, haben andere Investoren keine Chance, es sei denn, sie binden diese mit ein", weiß aus langjähriger Erfahrung Ralph Weinholt, zusammen mit Kurt Dorn Gründer und Geschäftsführer von Soleo, einem auf die Beratung und Planung von Sozial- und Gesundheitsimmobilien spezialisierten Unternehmen. "Wir haben durch die vielfältige Beschäftigung mit kirchlichen Liegenschaften den Eindruck, dass die Gemeinden bei der Aufgabe, diese zu entwickeln, zum einen größtenteils überfordert sind und auf der anderen Seite von den Institutionen teilweise alleingelassen werden", beschreibt Weinholt die Ausgangslage.

Derzeit entwickelt Soleo 40 Grundstücke von Kirchengemeinden in Deutschland. Das Beratungsunternehmen setzt vor der klassischen Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1 nach HOAI) an, nämlich mit der Leistungsphase 0. Sprich mit moderierten Workshops zur Zielfindung, an denen Mitglieder der Kirchengemeinde, lokale Multiplikatoren, Politiker und – sofern bereits identifiziert – auch Vertreter von gemeinnützigen Trägern teilnehmen. In diesem Format werden Nutzungsideen diskutiert, Zielvorstellungen formuliert und eine gemeinsame Entscheidungsbasis geschaffen. Die Ergebnisse fließen in eine von Soleo erstellte Machbarkeitsstudie mit Planskizzen und Wirtschaftlichkeitsberechnung ein. Hilfreich sei die langjährige Kooperation mit Trägern der freien Wohlfahrtspflege. "Die häufig veröffentlichten Leuchtturmprojekte zu Nachnutzungen von Kirchenimmobilien können bei weitem nicht die Blaupause sein. Die Wirtschaftlichkeit muss auch bei der Entwicklung von Kirchenimmobilien im Vordergrund stehen", betont Dorn.

## Vom Sakralraum zum Sozialraum

Ein gelungenes Beispiel findet sich im Dorf Lüllingen, das zur Gemeinde Geldern am Niederrhein gehört. Seit 20 Jahren wollte die Dorfgemeinschaft wegen des Einwohnerzuwachses eine Kindertagesstätte errichten, doch das geeignete Grundstück fehlte – bis ihr eines der Kirche zur Verfügung gestellt wurde. Nach dem Abriss eines aus den 1960er Jahren stammenden Gemeindehauses war der Weg frei. Sehr schnell, innerhalb von knapp zwölf Monaten musste der Kindergarten errichtet werden, weil sonst Fördermittel verfallen wären. Im Obergeschoss konnten zusätzlich sechs barrierefreie Seniorenwohnungen und im Erdgeschoss ein Quartierstreff entstehen. Diesen April wurde der dreizügige

Kindergarten inklusive einer heilpädagogischen Gruppe in Betrieb genommen.



Durch den Abriss eines Gemeindehauses konnten in Geldern-Lüllingen eine Kita und Seniorenwohnungen entstehen.

**(/news/media/44/Durch-den-Abri-eine-Gemeindeha-konn-in-Geld-Lüllingen-435044.jpeg)**

In Haltern am See (Kreis Recklinghausen) ging die Initiative von der Kirchengemeinde und dem örtlichen katholischen Betreiber einer Pflegeeinrichtung aus. Das Kirchengebäude wurde zur Disposition gestellt. Planungsziel war eine stationäre Pflegeeinrichtung für 80 Bewohner, ein Gebäude für gemeindliche Nutzungen und ein Quartierstreff. Soleo überzeugte mit dem Plan, den Kirchturm in die Entwicklung einzubeziehen, an den sich das eingeschossige Gemeindezentrum angliedern wird. Auch die Kapelle im Erdgeschoss des Turms wird in das Raumprogramm eingebunden. Derzeit laufen noch archäologische Untersuchungen, mit dem Bau des Laurentius-Campus soll im Herbst begonnen werden.



Beim Laurentius-Campus in Haltern am See blieb der Kirchturm erhalten und wurde in eine Pflegeeinrichtung integriert.

**(/news/media/44/Beim-Lauren-Camp-in-Halt-am-See-blie-der-Kirch-erh-435047.jpeg)**

Die Akzeptanz wächst, je größer die soziale Komponente ist. Klaus-Martin Bresgott vom Kulturbüro des Rates der EKD hat dafür im genannten Buch ganz unterschiedliche Beispiele. In Essen-Holsterhausen wurde die Lukas-Kirche aus dem Jahr 1960 im Jahr 2006 geschlossen, erst 2013 startete die Umnutzung. Die Vewo Wohnungsverwaltung Gelsenkirchen übernahm das nicht denkmalgeschützte Gebäude und baute eine integrative Kindertagesstätte, Gemeinschafts- und Praxisflächen sowie barrierefreie Wohnungen in den Kubus. In Essen-Stadtwald beherbergt die Kirche St. Theresia eine fünfgruppige Kita über zwei Etagen, neue Räume für Gemeindegruppen und eine Bibliothek. Die transparente Kapelle steht allen offen. 2022 war die Kirche geschlossen worden, und schon seit letztem Jahr ist dort wieder Leben eingezogen.



Quelle: EKD-Kultur, Urheber: Ralf Klöden

In Essen wurde aus der entkernten katholischen Kirche St. Theresia eine Kita, eine Kapelle und ein Gemeindetreffpunkt.

#### **(/news/media/44/In-Esse-wurd-aus-der-entker-katholis-Kirc-St.-Ther-435046.jpeg)**

Auf ein genossenschaftliches Modell bei der Umnutzung eines Pfarrhofs setzt man laut Bregott im Angermünder Ortsteil Greiffenberg. Freunde gründeten im Sommer 2021 die Pfhau als Genossenschaft, die die Häuser kaufte und das Grundstück, das auf Basis des eingereichten Nutzungskonzepts und des Gebots vergeben wurde, mittels Erbbaurecht für 99 Jahre von der evangelischen Kirche gepachtet hat.

Der Pfarrhof soll ein Ort für gemeinschaftliche Wohn- und Arbeitsformen in der Uckermark werden. Verbunden werden Wohnen, Gästehaus, Seminarbetrieb sowie Kulturangebote mit Kulinarik. So wird der Pfarrhof mit zwei Häusern, der Scheune und dem 7.500 qm großen Garten wieder mit Leben gefüllt und setzt regionale Impulse. Im Herbst 2023 wurde mit Förderung der Investitionsbank Brandenburg ein Backverein gegründet, der eine kleine Backstube betreibt. Mittlerweile hat sich die Projektgruppe erweitert. Acht Personen leben derzeit fest zwischen Berlin und Greiffenberg. Menschen aus der Umgebung mieten den Ort für Festlichkeiten.

Mit der evangelischen Kirche steht die Gruppe im Austausch, um gemeinsam neue Ansätze für die gemeinwohlorientierte Nutzung und Vergabe von Kirchengrundstücken und Liegenschaften zu entwickeln. "Das Projekt zieht aufgrund seiner strukturiert-professionellen Herangehensweise sehr viel Aufmerksamkeit auf sich und wird als Modell für neue Nutzungen derartiger Liegenschaften angesehen", so Bregott.

## Neubaupläne für Kirche und Hochhaus in Frankfurt

Eher Seltenheitswert haben Pläne wie die für das Areal der Frankfurter Matthäuskirche mit einem 135 m hohen Turm für Wohn- und Büronutzungen und einem Sockel, in dem unter anderem die Hoffnungskirche Raum finden soll. Das Hamburger Immobilienunternehmen Becken hat das 3.100 qm große Grundstück 2020 über den Evangelischen Regionalverband Frankfurt und Offenbach erworben. Die Kirche wird 660 qm nutzen. Der Planungswettbewerb wurde im Mai entschieden, doch der Zeitplan für weitere Schritte hängt von der Finanzierbarkeit ab. "Hier treten Kirche und Hochhaus, Spiritualität und Alltag miteinander in Dialog", erwartet Annegreth Schilling, Pfarrerin der Hoffnungsgemeinde. Der Abriss des Kirchengebäudes steht seit Jahren fest.

Neue Ideen für Nutzungen von Kirchenimmobilien und landwirtschaftlichen Flächen in Kirchenhand sollen auf dem 31. Evangelischen Kirchbautag vom 11. bis 13. September in Berlin mit Vertretern der katholischen Kirche und von Universitäten diskutiert werden. Schwerpunkte werden die drückenden Themen Bedarfe und Realitäten, Teilhabe sowie Nutzungspartnerschaften sein.