

*Uns verbinden Werte*



.....  
**Das Immobilienmanagement der Kirchen:  
Eine aktuelle Bestandsaufnahme**

.....  
Eine Studie der Evangelischen Bank zum Immobilienmanagement  
der Kirchen

**Das Immobilienmanagement der  
Kirchen: Eine aktuelle  
Bestandsaufnahme**

Eine Studie der Evangelischen Bank zum  
Immobilienmanagement der Kirchen

März 2018

# Das Immobilienmanagement der Kirchen

## Inhalt



- Vorgehensweise
- Ergebniszusammenfassung
- Ergebnisse im Detail
- Stichprobenbeschreibung

⋮  
⋮  
⋮  
⋮  
⋮

# Agenda

## Inhalt

- Vorgehensweise
- Ergebniszusammenfassung
- Ergebnisse im Detail
- Stichprobenbeschreibung

# Vorgehensweise

## Ziel der Befragung



### ■ Erkenntnisinteresse und Datenschutz

- Statusermittlung zur aktuellen Immobiliensituation der Kirchen und zu individuellen Managementstrategien
- Die erhobenen Daten werden ausschließlich zu Marktforschungszwecken verwendet und für die Auswertung anonymisiert/aggregiert, so dass keine Rückführungen einzelner Nennungen auf deren Absender möglich ist.

### ■ Zielpersonen der Befragung

- Immobilienexperten/Immobilienverantwortliche auf der höchsten Verwaltungsebene der evangelischen und katholischen Kirche und in den evangelischen Kirchenkreisen in Deutschland

Verwaltungs- einheiten	Evangelische Kirche	Katholische Kirche
Höhere Ebene	Evangelische Landeskirchen	Diözesen/Bistümer
Mittlere Ebene	Kirchenkreise	Dekanate
Untere Ebene	Kirchengemeinden	Pfarrgemeinden

### ■ Erhebungszeitraum und Erhebungsinstrument

- 20. September bis einschließlich 13. November 2017
- telefonische Interviews (CATI) auf Basis vollstrukturierter Leitfäden, zwei verschiedene Fragebogenversionen, durchschnittliche Befragungsdauer (ohne Kontaktphase): Fragebogen „Kirchenkreise“ ca. 15 Minuten; Fragebogen „Landeskirchen/Bistümer“ ca. 13 Minuten.

### ■ Stichprobe

- 145 Immobilienverantwortliche aus 126 Kirchenkreisen und aus 19 übergeordneten Verwaltungseinheiten (Landeskirchen und Bistümer/Diözesen)
- Coverage auf der übergeordneten Verwaltungsebene: Die befragten 12 der 20 Evangelischen Landeskirchen sind für 10,2 Mio. der 21,9 Mio. Protestanten\* in Deutschland zuständig ( $\cong$  47%). Die befragten 7 der 27 Diözesen/Bistümer der römisch-katholischen Kirche sind für 4,0 Mio. der 23,6 Mio. Katholiken\* in Deutschland verantwortlich ( $\cong$  17%). Die Antworten der verschiedenen Verwaltungsebenen wurden jeweils gebietsbezogen auf Konvergenz geprüft, die regionale Ausschöpfung auf den beiden Verwaltungsebenen ist nicht deckungsgleich.

\*(EKD und Deutsche Bischofskonferenz, Erhebung 2016)

## Vorgehensweise

### Hinweise zur Ergebnisdarstellung

- Sofern in den Ergebnisgrafiken nicht anders dargestellt, handelt es sich immer um gestützte Abfragen (mit Kategorienvorgabe). In der Regel waren Einzelnennungen möglich. Falls Mehrfachnennungen möglich waren, ist das ausdrücklich in der Grafik vermerkt.
- Die Darstellungen beziehen sich in der Regel auf das Stichprobentotal von n=145 Immobilienverantwortlichen auf Ebene der Kirchenkreise sowie der Evangelischen Landeskirchen und der Diözesen. Abweichungen von dieser Basis sind in den Ergebnisgrafiken explizit angegeben.
- Jede Formulierung versteht sich synonym für alle männlichen und weiblichen Personen, die damit gleichberechtigt angesprochen sind.
- Die Prozentangaben in der Darstellung sind gerundet. Daher kann es vorkommen, dass sie sich nicht genau zu 100% aufaddieren. Aus dem selben Grund können durch Addition zusammengefasste Kategorien wie: „sehr wichtig“ + „eher wichtig“ von der Summe der dargestellten Einzelkategorien abweichen. Bei Fragen mit Mehrfachnennungen können die aufaddierten Nennungen 100% überschreiten.



# Das Immobilienmanagement der Kirchen

## Inhalt



Evangelische  
Bank

- Vorgehensweise
- Ergebniszusammenfassung
- Ergebnisse im Detail
- Stichprobenbeschreibung





## Ergebniszusammenfassung

### Beschreibung der Stichprobe



- Die befragten Evangelischen Landeskirchen sind für 10,2 Mio. der 21,9 Mio. Protestanten in Deutschland zuständig (47%). Die befragten Diözesen/Bistümer der römisch-katholischen Kirche sind für 4,0 Mio. der 23,6 Mio. Katholiken in Deutschland verantwortlich (17%). Auf der Ebene der Landeskirchen und Diözesen betreut jede dritte befragte Verwaltungseinheit jeweils mehr als 500 Kirchengemeinden. Etwa jede fünfte Landeskirche/Diözese steht jeweils für mehr als 1 Mio. Gemeindemitglieder.
- Im Durchschnitt sind die befragten Kirchenkreise als Verwaltungseinheit der mittleren Ebene für 65,9 Kirchengemeinden zuständig. Die ländlich geprägten Kirchenkreise sind im Durchschnitt für wesentlich mehr Kirchengemeinden verantwortlich als die städtisch geprägten Kirchenkreise. Jeder vierte befragte Kirchenkreis steht jeweils für mehr als 100.000 Gemeindemitglieder. Dabei sind die ländlich geprägten Kirchenkreise im Durchschnitt für mehr Gemeindemitglieder zuständig als die städtisch geprägten Kirchenkreise.
- 87% der befragten Kirchenkreise befinden sich in den alten Bundesländern. Etwa jeder dritte Befragte stammt aus einem Kirchenkreis in Bayern oder Baden-Württemberg. Etwa jeder fünfte Befragte gehört einem eher städtisch geprägten Kirchenkreis an, jeder dritte kommt aus einem eher ländlich geprägten Umfeld. Dazu kommen Mischprägungen. Aufs Ganze gesehen überwiegen in den Kirchenkreisen jedoch die ländlichen Prägungsanteile.

- Fast jeder zweite befragte Kirchenkreis verfügt jeweils über mehr als 50 Kirchen. Daneben spielen im Immobilienbestand der Kirchenkreise noch die Gemeindehäuser und die Pfarrhäuser bzw. Pastorate eine größere Rolle. Kindergärten sind ebenfalls in fast allen Kirchenkreisen vertreten, aber weniger zahlreich als Kirchen, Pfarr- und Gemeindehäuser.
- Der Nutzungsgrad für Kindergärten und Pfarrhäuser bzw. Pastorate fällt aus Sicht der Immobilienverantwortlichen deutlich höher aus als der von Gemeindehäusern und Kirchen. Gemeindehäuser werden in den ländlich geprägten Kirchenkreisen durchschnittlich etwas schwächer genutzt als in den städtisch geprägten.
- Es fällt insgesamt auf, dass die Auslastung von Gemeindehäusern und Kirchen auf der Ebene der Landeskirchen und Diözesen positiver eingeschätzt wird als auf der Kirchenkreisebene. Doch auch die Belastung der Haushalte durch Instandhaltungen und laufende Kosten wird auf der höheren Verwaltungsebene stärker wahrgenommen als auf der Kirchenkreisebene.
- Etwa aus jeder zweiten befragten Diözese bzw. Landeskirche wird ein Immobilienleerstand berichtet. Auf der Kirchenkreisebene sehen sich 38% der Immobilienverantwortlichen mit Leerstandsproblemen und Mindernutzung konfrontiert.

## Ergebniszusammenfassung

### Umnutzungs- und Verkaufsplanungen

- Die von einem Immobilienleerstand betroffenen Verwaltungseinheiten tragen sich intensiver mit dem Gedanken, diese Immobilien zu vermieten und zu verpachten als sie zu verkaufen.
- In den Verwaltungseinheiten mit Immobilienleerstand gibt gut jeder zweite Verantwortliche an, dass der Verkauf oder die Vermietung/Verpachtung an klare Bedingungen geknüpft sei. Besonders häufig geht es dabei um den Reputationsschutz: Es erfolgt eine Abgrenzung zum Rotlichtmilieu, aber auch zum Glücksspiel und radikalen politischen Gruppierungen. Die Vorgaben sind oftmals festgeschrieben und auch die Erlösseite wird teilweise klar in den Blick genommen („Mindestpreise einhalten“, „möglichst hohe Verkaufspreise erzielen“). In den Kirchenkreisen wird besonderen Wert darauf gelegt, dass eine kirchennahe Klientel bei der Vergabe bevorzugt wird und sich die weitere Nutzung sozial sinnvoll gestaltet.
- Die Vorstellungen der Verantwortlichen zur zukünftigen Nutzung verkaufter oder verpachteter Immobilien beinhalten im Wesentlichen die Bereitstellung von Wohnraum, insbesondere für Flüchtlinge und für sozial Schwache. Vereinzelt kamen noch kulturelle und kommunale Belange zur Sprache sowie die Bereitstellung von altersgerechten Wohnungen.

# Ergebniszusammenfassung

## Immobilienverkäufe



- In 8 von 10 befragten Kirchenkreisen wurden bereits Gemeinden zusammengelegt und Kirchen geschlossen. Das Thema wird in der Mehrzahl der Gemeinden diskutiert, in jeder dritten Kirchengemeinde sogar (sehr) intensiv. In 90% der befragten Verwaltungseinheiten haben die Gemeinden während der letzten fünf Jahre schon Kirchenimmobilien verkauft. 69% der Immobilienverantwortlichen gehen zudem davon aus, dass es künftig mehr Immobilienverkäufe aus kirchlicher Hand geben wird.
- Im wesentlichen werden Kirchenimmobilien von Privatleuten nachgefragt, in jeder zweiten befragten Verwaltungseinheit sind Privatpersonen die wichtigste Käufergruppe. Auch Projektentwickler und andere kirchliche, karitative oder diakonische Träger spielen noch eine gewisse Rolle, jedoch im deutlich geringeren Ausmaß.
- In 72% der Kirchenkreise sind die Einnahmen aus Immobilienverkäufen in der Regel schon verplant, im Wesentlichen für die Instandhaltung anderer Objekte und für die Rücklagenbildung. Bei der Käufersuche lassen sich 3 von 4 Kirchengemeinden unterstützen. Neben externen Dienstleistern (Makler, Immobilienplattformen) und internen Experten unterstützen in einzelnen Fällen auch Kreiskirchenämter, eine landeskirchliche eigene Immobilienplattform, regionale Printmedien oder ehrenamtliche Immobilienfachleute.

## Ergebniszusammenfassung

### Immobilienprojekte und Managementunterstützung



- Zwei von drei Immobilienverantwortlichen auf Kirchenkreisebene berichten, dass die Gemeinden (auch) Eigennutzungen für um- oder neugebaute Immobilien planen. Dabei geht es im Wesentlichen um die Schaffung von Räumen für die kirchengemeindliche Nutzung sowie für Jugend- bzw. Sozialarbeit (Seniorentreffs, Jugendzentren, Flüchtlingshilfe usw.).
- Als die drei wichtigsten Anforderungen der Kirche an ein professionelles Immobilienmanagement gelten auf der Kirchenkreisebene die Förderung des Gemeindewohls (72%), die Vermeidung von Leerständen (66%) sowie ökologische Nachhaltigkeit (59%).
- Jede dritte Kirchengemeinde verfügt über genügend Eigenmittel für Um- und Neubauten sowie für die Instandhaltung ihrer Immobilien. Die anderen Kirchengemeinden finanzieren diese Vorhaben im Wesentlichen über private Spenden sowie mit Hilfe ihrer Landeskirchen.
- Bankfinanzierungen spielen vorwiegend bei Sanierungen und Umbauten zur anschließenden Selbstnutzung eine Rolle. Die Immobilienverantwortlichen aus 46% der befragten Kirchenkreise berichten, dass in den Gemeinden ihrer Verwaltungseinheit bisher noch gar keine Projekte mit Banken finanziert worden seien.



# Das Immobilienmanagement der Kirchen

## Inhalt



Evangelische  
Bank

- Vorgehensweise
- Ergebniszusammenfassung
- Ergebnisse im Detail
- Stichprobenbeschreibung

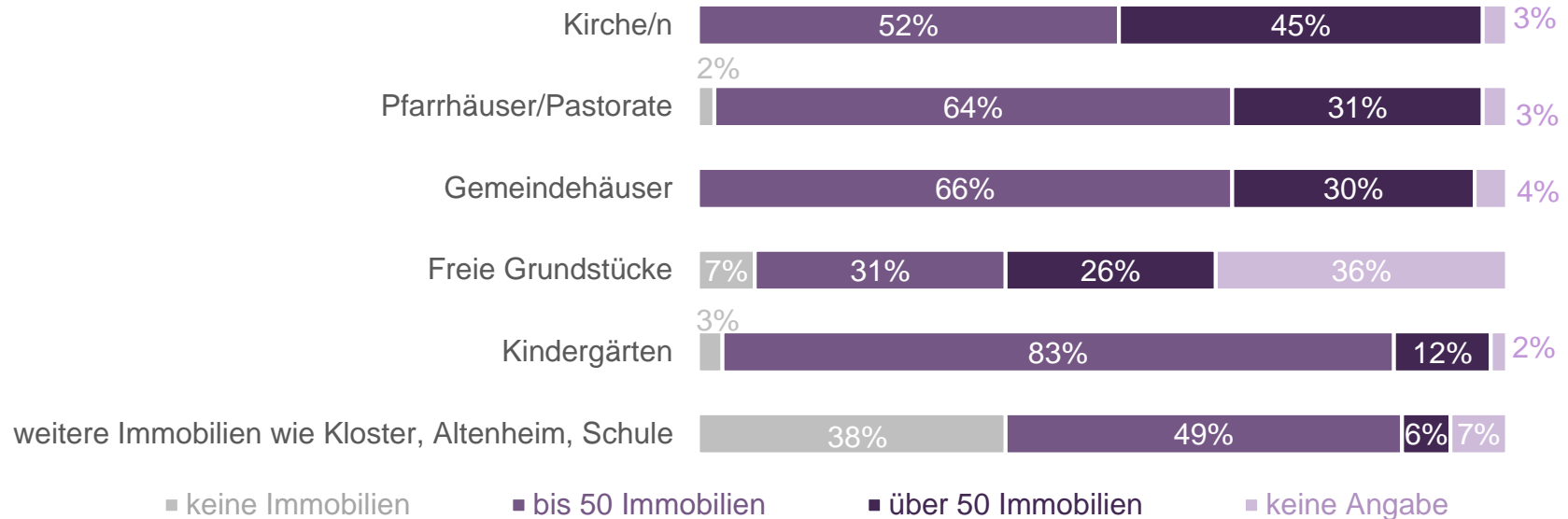


# Ergebnisse im Detail

## Immobilienbestand in den befragten Kirchenkreisen



Über welchen Immobilienbestand verfügen die Gemeinden, die zu Ihrer Verwaltungseinheit zählen?



Basis: alle Befragten aus Kirchenkreisen, n= 126 (nur eine Nennung)

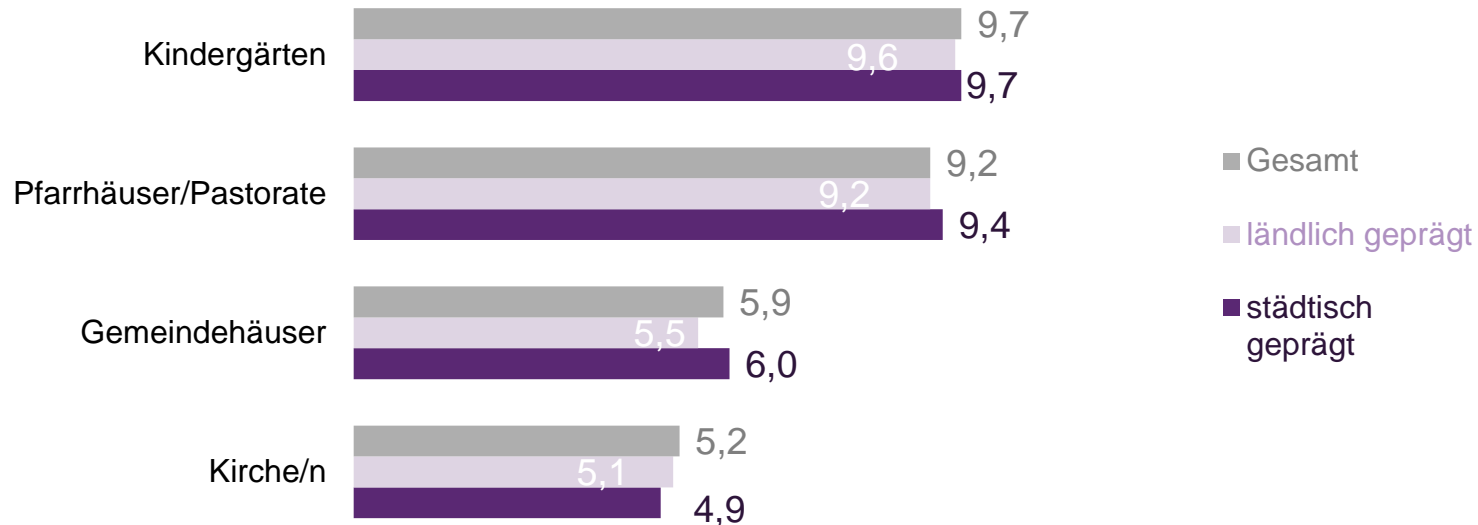
- Fast jeder zweite befragte Kirchenkreis verfügt jeweils über mehr als 50 Kirchen. Daneben spielen im Immobilienbestand der Kirchenkreise noch die Gemeindehäuser und die Pfarrhäuser bzw. Pastorate eine größere Rolle. Kindergärten sind ebenfalls in fast allen Kirchenkreisen vertreten (aber weniger zahlreich als Kirchen, Pfarr- und Gemeindehäuser).
- Auffällig ist der hohe Anteil der Kirchenkreise, die keine Angabe zu den freien Grundstücken machen wollten oder konnten (36%).

## Ergebnisse im Detail

### Auslastung der Immobilien in den Gemeinden aus Sicht der Kirchenkreise



Wie hoch ist der Nutzungsgrad der Immobilien in den Gemeinden, die zu Ihrer Verwaltungseinheit zählen? Bitte geben Sie auf einer Skala von 1 bis 10 an, wie stark die jeweiligen Immobilien, die ich Ihnen jetzt vorlese, genutzt werden.



Basis: alle Befragten aus Kirchenkreisen, n= 126

Mittelwertdarstellung (numerische Zehnerskala: 10= sehr stark genutzt, 1= kaum genutzt)

- Der Nutzungsgrad für Kindergärten und Pfarrhäuser bzw. Pastorate fällt aus Sicht der Immobilienverantwortlichen der Kirchenkreise deutlich höher aus als der von Gemeindehäusern und Kirchen.

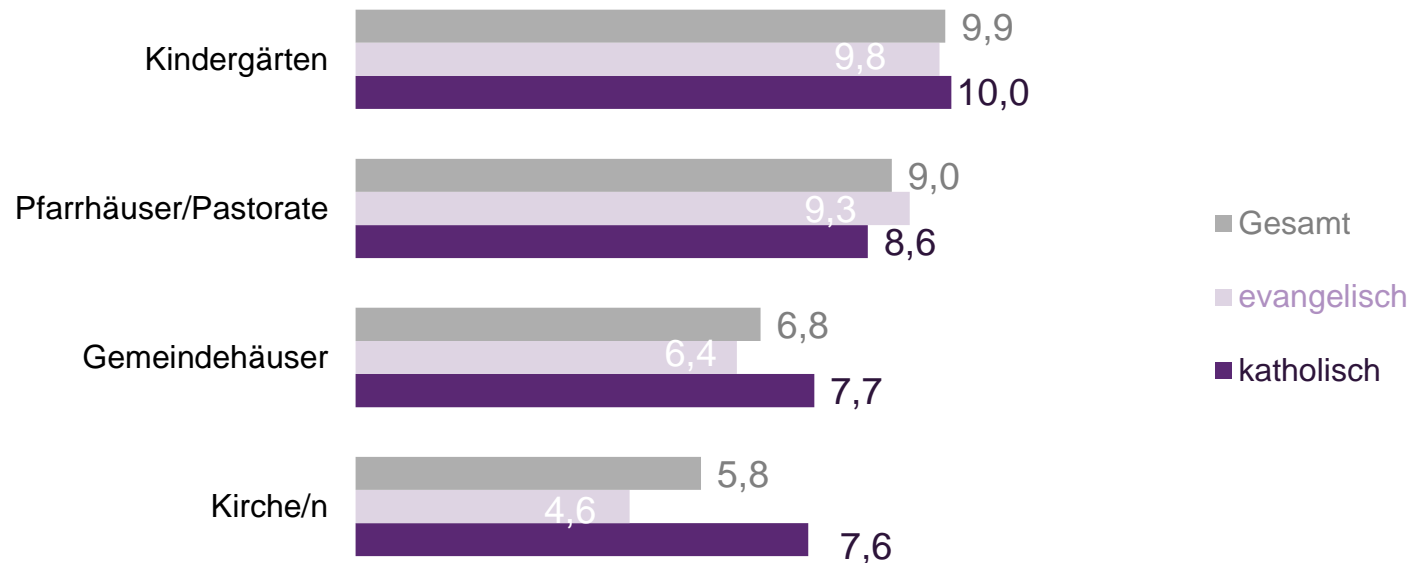


## Ergebnisse im Detail

### Auslastung der Immobilien in den Gemeinden aus Sicht der Landeskirchen/Diözesen



Wie hoch ist der Nutzungsgrad der Immobilien in den Gemeinden? Bitte geben Sie auf einer Skala von 1 bis 10 an, wie stark die jeweiligen Immobilien, die ich Ihnen jetzt vorlese, genutzt werden.



Basis: alle Befragten aus Landeskirchen, Diözesen, n= 19,  
Mittelwertdarstellung (numerische Zehnerskala: 10= sehr stark genutzt, 1= kaum genutzt)

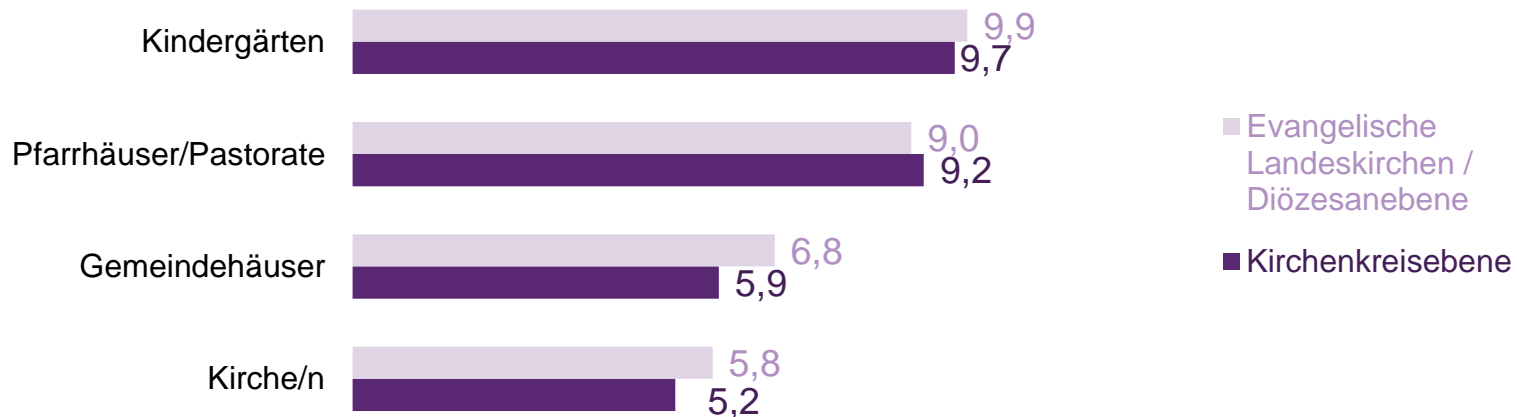
- Der Nutzungsgrad für Kindergärten und Pfarrhäuser bzw. Pastorate fällt auch aus Sicht der Landeskirchen- und Diözesanverantwortlichen deutlich höher aus als der von Gemeindehäusern und Kirchen. Die Auslastung der Gemeindehäuser und Kirchen wird in den Diözesen als höher eingeschätzt als in den Evangelischen Landeskirchen.

## Ergebnisse im Detail

### Vergleich der Sichtweisen auf die Auslastung der Immobilien in den Gemeinden



Wie hoch ist der Nutzungsgrad der Immobilien in den Gemeinden, die zu Ihrer Verwaltungseinheit zählen? Bitte geben Sie auf einer Skala von 1 bis 10 an, wie stark die jeweiligen Immobilien, die ich Ihnen jetzt vorlese, genutzt werden.



Basis: alle Befragten, n= 145,  
Mittelwertdarstellung (numerische Zehnerskala: 10= sehr stark genutzt, 1= kaum genutzt)

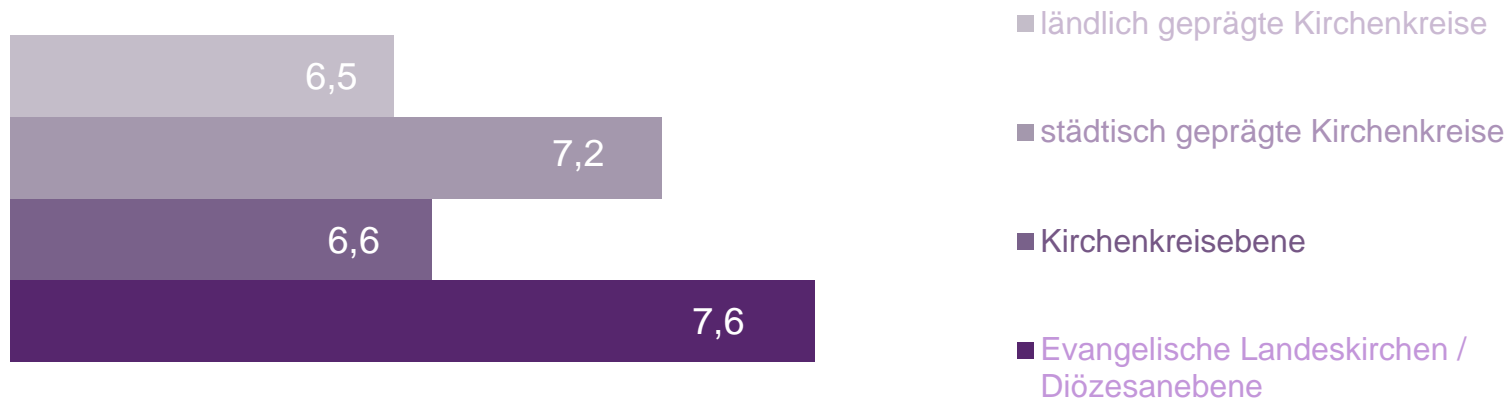
- Es fällt insgesamt auf, dass die Auslastung von Gemeindehäusern und Kirchen auf der Ebene der Landeskirchen und Diözesen etwas positiver eingeschätzt wird als auf der Ebene der Kirchenkreise.

## Ergebnisse im Detail

### Belastung der Kirchengemeinden durch Instandhaltung und laufende Kosten der Immobilien



Wie stark belasten Instandhaltung und laufende Kosten den Haushalt der Gemeinden? Bitte geben Sie Ihre Bewertung wieder anhand der Skala von 1 = „kaum“ bis 10 = „sehr stark“ ab.



Basis: alle Befragten, n= 145,  
Mittelwertdarstellung (numerische Zehnerskala: 10= sehr stark, 1= kaum)

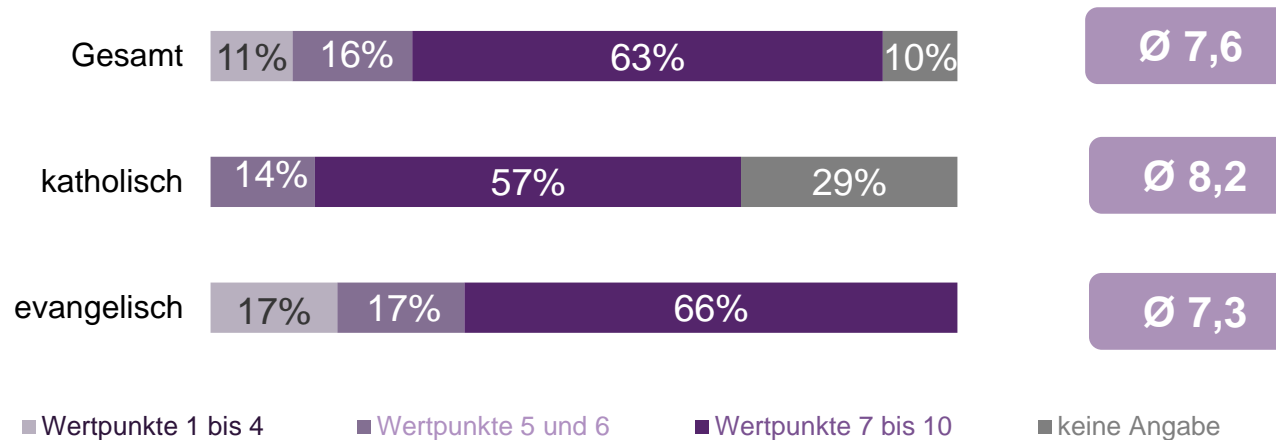
- Auch die Belastung der Haushalte durch Instandhaltungen und laufende Kosten wird auf der Landeskirchen- und Diözesanebene stärker wahrgenommen als auf der Kirchenkreisebene.
- Die eher städtisch geprägten Kirchenkreise vermelden dabei jedoch höhere Belastungen als die eher ländlich geprägten.

## Ergebnisse im Detail

### Belastung der Kirchengemeinden durch Instandhaltung und laufende Kosten der Immobilien



Wie stark belasten Instandhaltung und laufende Kosten den Haushalt der Gemeinden? Bitte geben Sie Ihre Bewertung wieder anhand der Skala von 1 = „kaum“ bis 10 = „sehr stark“ ab.



Basis: alle Befragten aus Landeskirchen, Diözesen, n= 19,  
Anteilsdarstellung (numerische Zehnerskala: 10= sehr stark, 1= kaum)

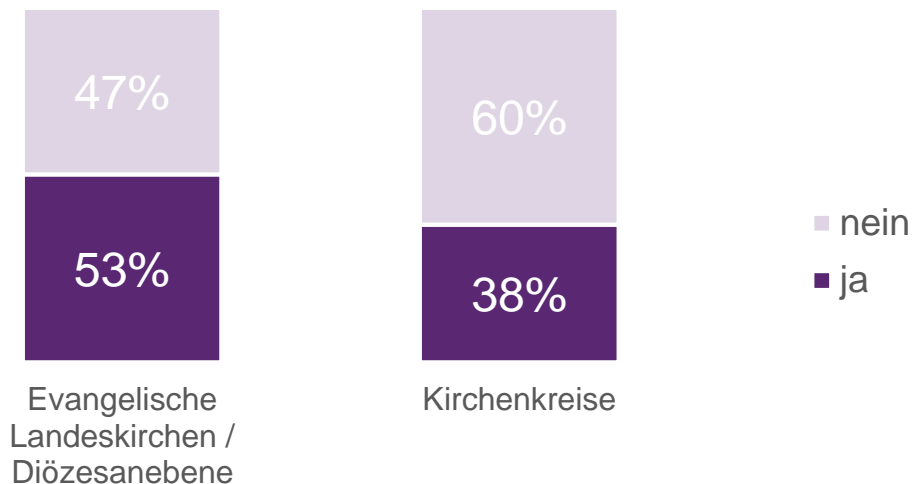
- Die Antwortgeber aus den Diözesen erleben die Belastung der Kirchengemeinde durch Instandhaltung und laufende Kosten für Immobilien stärker als ihre Kollegen aus den evangelischen Landeskirchen. Hier ist auch der Anteil der Immobilienverantwortlichen, die keine Angabe machten, überproportional hoch ausgefallen.

## Ergebnisse im Detail

### Immobilienleerstand in den Kirchengemeinden



*Haben die Gemeinden in Ihrer Verwaltungseinheit aktuell einen Immobilienleerstand bzw. Immobilien, die nur sehr schwach genutzt werden?*



Basis: alle Befragten, n= 145 (nur eine Nennung)

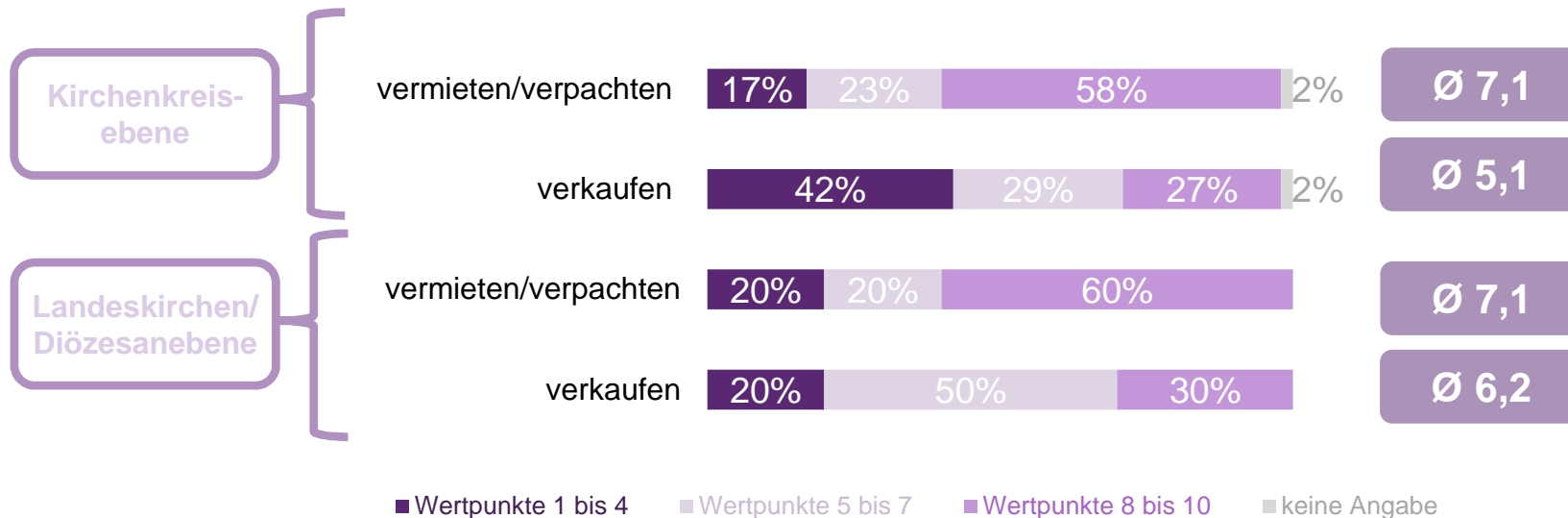
- Etwa aus jeder zweiten befragten Diözese bzw. Landeskirche wird ein Immobilienleerstand berichtet. Auf der Kirchenkreisebene sehen sich 38% der Immobilienverantwortlichen mit Leerstandsproblemen und Mindernutzung konfrontiert. Dabei schlagen die Probleme des Leerstands und der Mindernutzung im eher ländlich geprägten Bereich stärker durch als in den eher städtisch geprägten Kirchenkreisen.

# Ergebnisse im Detail

## Verwertungs- und Umnutzungspläne für Immobilien in den Kirchengemeinden



Wie intensiv tragen sich die Gemeinden innerhalb Ihrer Verwaltungseinheit mit dem Gedanken, einen Teil ihrer Immobilien zu verkaufen oder zu vermieten? Bitte geben Sie auch hier wieder Ihre Bewertung anhand der Skala ab.



Basis: alle Befragten, in deren Gemeinden es Immobilienleerstand gibt, n= 58, Anteilsdarstellung (numerische Zehnerskala: 10= sehr intensiv 1= kaum)

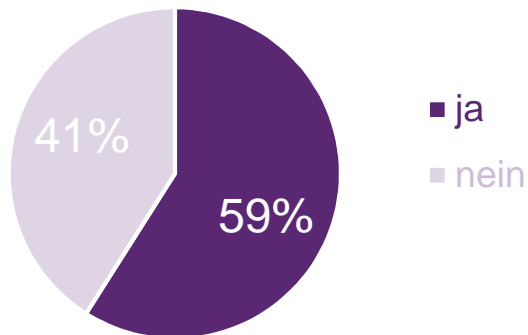
➤ Die von einem Immobilienleerstand betroffenen Verwaltungseinheiten tragen sich intensiver mit dem Gedanken, diese Immobilien zu vermieten und zu verpachten als sie zu verkaufen. Die Verantwortlichen auf Kirchenkreisebene stehen Immobilienverkäufen noch zurückhaltender gegenüber als die Immobilienverantwortlichen bei den Landeskirchen und Diözesen.

## Ergebnisse im Detail

### Vermietungs-/Verkaufsbedingungen bei kirchlichen Immobilien aus Sicht der Verantwortlichen (1)



Haben die Gemeinden klare Vorstellungen oder Bedingungen, was zukünftige Mieter oder Käufer kirchlicher Immobilien angeht?



Basis: alle Befragten, in deren Gemeinden es Immobilienleerstand gibt, n= 58 (nur eine Nennung)



Wenn ja, welche sind das?

„Erbpacht geht vor Verkauf. ..., dass der Erwerber zur Gemeinde passt, d.h. zukünftiger Nutzen, der der alten Nutzung weitgehend entspricht. Erlöse zu Marktpreisen, und Erlöse müssen für Instandhaltung eingesetzt werden.“

„Festlegungen zur Nutzung der Gebäude.“

„Vorgaben für Kirchen, was die Folgenutzung betrifft.“

„Es gibt sogenannte ‚NO GOs‘, sowohl beim Verkauf als auch bei Vermietung, z. B. Spielhallen, extreme Gruppierungen.“

„Vorgaben beim Kauf. Bestimmte spätere Nutzungen sind ausgeschlossen. Es kommt darauf an, welche Konzepte hinter dem Kauf stehen.“

„Rechtsgeschäfte sind genehmigungspflichtig und sind Einzelfallentscheidung.“

(ungestützte Antworten auf die offene Frage)

- In den Verwaltungseinheiten mit Immobilienleerstand gibt gut jeder zweite Immobilienverantwortliche an, dass der Verkauf oder die Vermietung/Verpachtung an klare Bedingungen geknüpft sei.

## Ergebnisse im Detail

### Vermietungs-/Verkaufsbedingungen bei kirchlichen Immobilien aus Sicht der Kirchenkreisverantwortlichen



Wenn ja, welche sind das?

„Keine gewerbliche Nutzung (z. B. für eine Disko)“

„Keine Nutzung für politische Parteien“

„Keine Nutzung, die nicht würdig ist, z. B. keine Tanzveranstaltungen und nichts widerchristlichen Inhalts“

„dass kein Rotlichtmilieu einziehen darf, keine Glücksspiele“

„Ausgeschlossen sind z. B. radikale Gruppierungen, Gruppen, die dem Grundgesetz widersprechen, Casinos, Spielhallen, Bordelle.“

„...darf dem kirchlichen Auftrag nicht widersprechen, also z. B. kein Rotlichtverein“

„Vorgabe der Landeskirche bei Veräußerung von Immobilien, dass der Ruf der Kirche nicht in Mitleidenschaft gezogen wird.“

„Wenn es sich um Immobilien in der Nähe von Kirchen handelt, muss die zukünftige Nutzung dem Sinn der Kirche entsprechen.“

„Seriosität“

Basis: alle Immobilienverantwortlichen aus Kirchenkreisen mit Immobilienleerstand, n= 48, ungestützte Antworten auf die offene Frage

- Die Immobilienverantwortlichen auf Kirchenkreisebene geben vielfach an, dass Mieter und vor allem Käufer bestimmte Vorgaben erfüllen müssen. Besonders häufig geht es dabei um den Reputationsschutz: Es erfolgt eine Abgrenzung zum Rotlichtmilieu, aber auch zum Glücksspiel und zu radikalen politischen Gruppierungen.



## Ergebnisse im Detail

Vermietungs-/Verkaufsbedingungen bei kirchlichen Immobilien aus Sicht der Kirchenkreisverantwortlichen



Wenn ja, welche sind das?

„Landeskirchliche Regelung sind vorhanden. Sowohl bei der Nutzung als auch beim Verkauf gibt es Beschränkungen.“

„Juristische Klausel der Kirche, hängt auch von der Immobilie ab. Aber bei der Kirche wird sehr genau hingeschaut.“

„Bei Veräußerung wird eine Genehmigung vom Oberkirchenrat benötigt.“

„Mindestpreise einhalten“

„Die Vorgabe ist, das die Immobilien an den Höchstbietenden veräußert werden müssen.“

„Möglichst hoher Kaufpreis ist zu erzielen.“

„Ziel sind eine langfristige Vermietung und Mieterstrukturen, die wenig Fluktuation mit sich bringen.“

Basis: alle Immobilienverantwortlichen aus Kirchenkreisen mit Immobilienleerstand, n= 48, ungestützte Antworten auf die offene Frage

- Die Vorgaben sind oftmals festgeschrieben und auch die Erlösseite wird teilweise klar in den Blick genommen.

## Ergebnisse im Detail

### Vermietungs-/Verkaufsbedingungen bei kirchlichen Immobilien aus Sicht der Kirchenkreisverantwortlichen



Wenn ja, welche sind das?

„Es gibt eine Klausel, dass die Immobilien nicht an jede Institution vermietet oder verkauft werden dürfen.“

„Die zukünftigen Mieter oder Käufer sollten dem Grundsatz der Kirche gerecht werden, keine heiklen Gruppen.“

„Es sollten kirchlich gebundene Leute, wenn möglich kirchliche Angestellte sein.“

„Es sollten keine Institutionen sein, die sich völlig vom Verständnis der Kirche wegbewegen, also keine Sekten, nur kirchennahe Institutionen.“

„Pfarrstelleninhaber. Die Pfarrhäuser werden ausschließlich an Pfarrer vermietet.“

„Muss der Kirche und kirchlichen Aufgaben angemessen sein“

„Es gibt Vorgaben bei den Mietern. Und die Käufer dürfen nicht kirchenfeindlich sein.“

„Die Mieter sollten im diakonischen und sozialen Bereich tätig sein.“

„Die Kirche legt Wert darauf, dass die weitere Nutzung einen sozialen Sinn hat.“

Basis: alle Immobilienverantwortlichen aus Kirchenkreisen mit Immobilienleerstand, n= 48, ungestützte Antworten auf die offene Frage

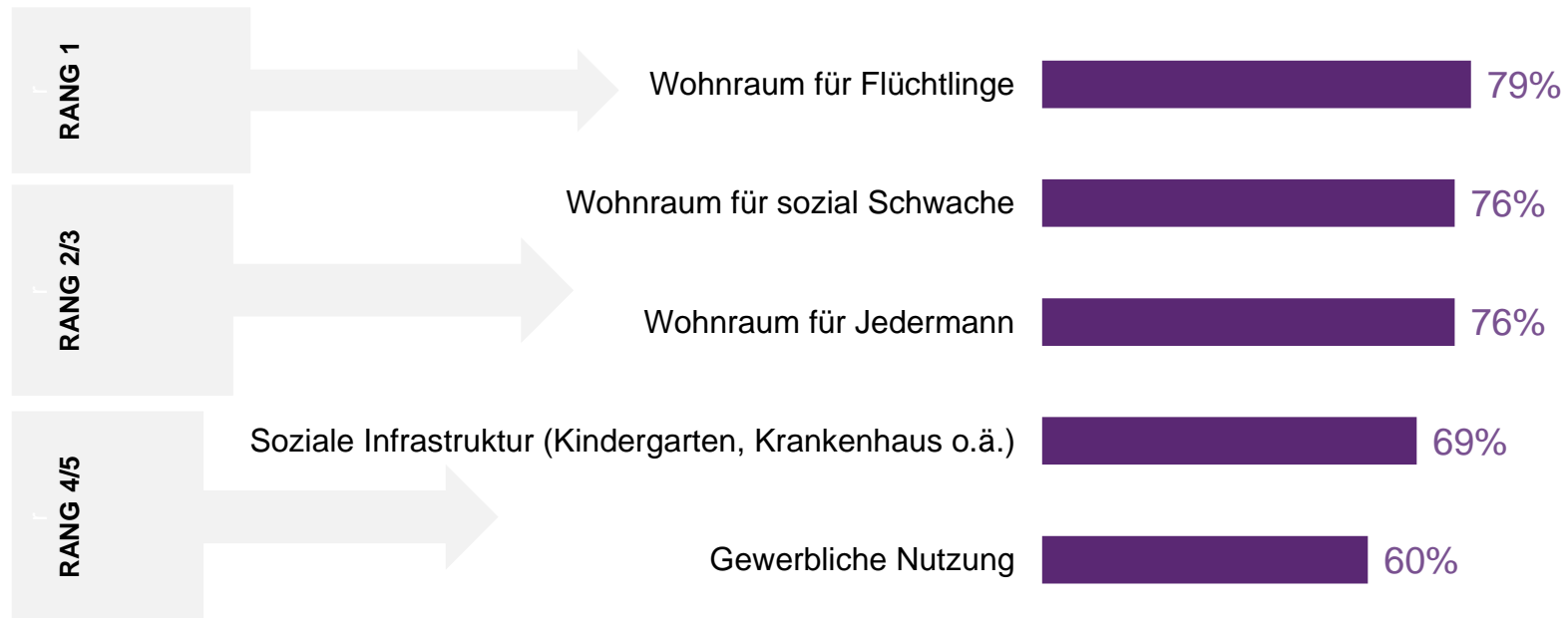
- In den Kirchenkreisen wird ein besonderer Wert darauf gelegt, dass eine kirchennahe Klientel bei der Vergabe bevorzugt wird und sich die weitere Nutzung sozial sinnvoll gestaltet.

## Ergebnisse im Detail

### Vorstellungen der Gemeinden zur zukünftigen Nutzung der Immobilien



Welche Vorstellungen haben die Gemeinden, was die zukünftige Nutzung kirchlicher Immobilien nach Verkauf oder Verpachtung angeht?



Basis: alle Befragten aus Verwaltungseinheiten mit Immobilienleerstand, n= 58, Mehrfachnennungen

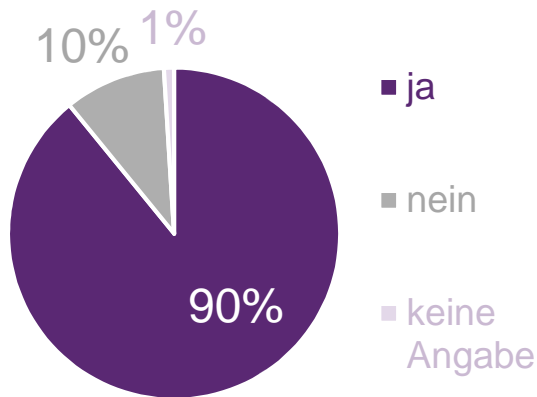
- Im Wesentlichen geht es bei den Vorstellungen der Verantwortlichen zur zukünftigen Nutzung verkaufter oder verpachteter Immobilien um die Bereitstellung von Wohnraum, insbesondere für Flüchtlinge und für sozial Schwache, aber auch für jedermann.
- Vereinzelt kamen ungestützt (aktiv, ohne Vorgaben) noch kulturelle und kommunale Belange sowie die Bereitstellung von Mitarbeiter- und altersgerechten Wohnungen.

# Ergebnisse im Detail

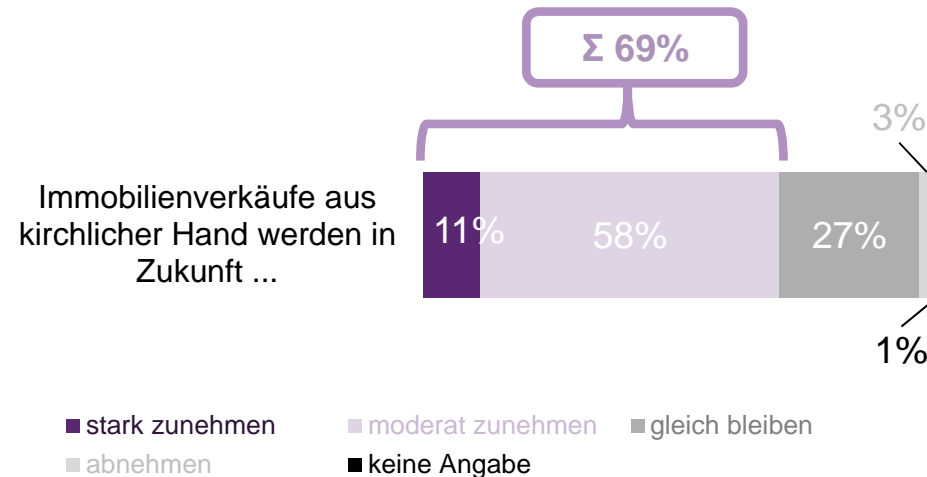
Immobilienverkäufe der Kirchengemeinden in den letzten 5 Jahren



Haben die Gemeinden in Ihrer Verwaltungseinheit in den letzten 5 Jahren schon Immobilien verkauft?



Wenn Sie insgesamt an die Situation der Kirche denken, würden Sie sagen, Immobilienverkäufe aus kirchlicher Hand werden in Zukunft ...?



Basis: alle Befragten, n= 145 (nur eine Nennung)

Basis: alle Befragten, n= 145 (nur eine Nennung)

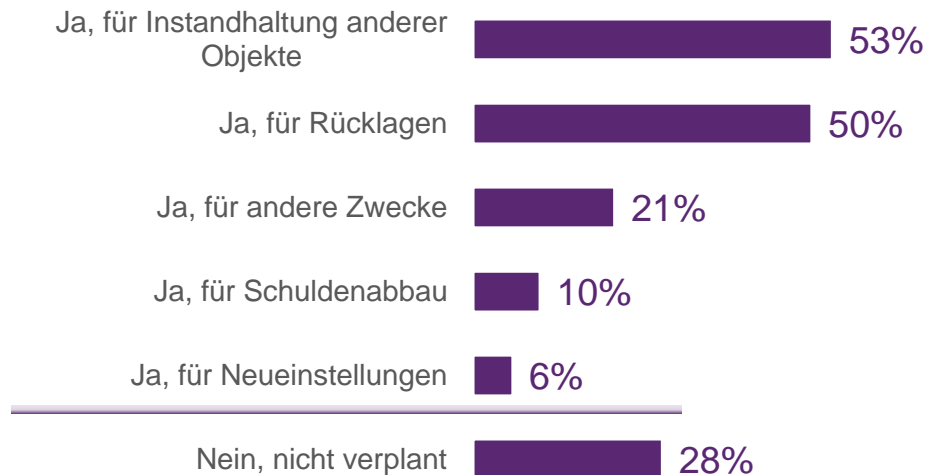
➤ In 9 von 10 befragten Verwaltungseinheiten haben die Gemeinden während der letzten 5 Jahre schon Kirchenimmobilien verkauft. 69% der Immobilienverantwortlichen gehen zudem davon aus, dass es künftig mehr Immobilienverkäufe aus kirchlicher Hand geben wird.

## Ergebnisse im Detail

### Einnahmennutzung aus Immobilienverkäufen der Kirchengemeinden und Käufersuche



*Falls eine Immobilie in den Gemeinden Ihrer Verwaltungseinheit verkauft wird: Sind die Einnahmen in der Regel schon verplant?*



Basis: alle Befragten aus Kirchenkreisen, n= 126  
(Mehrfachnennungen)

- In 72% der Kirchenkreise sind die Einnahmen aus Immobilienverkäufen in der Regel schon verplant, im Wesentlichen für die Instandhaltung anderer Objekte und für die Rücklagenbildung. Bei der Käufersuche lassen sich 3 von 4 Kirchengemeinden unterstützen.

# Ergebnisse im Detail

## Nachfrage nach Kirchenimmobilien



Von wem werden Kirchenimmobilien in erster Linie nachgefragt?



- von Privatpersonen
- von anderen kirchlichen, karitativen oder diakonischen Trägern
- von Projektentwicklern
- von institutionellen Anlegern, Fonds
- von der öffentlichen Hand
- keine Angabe

Basis: alle Befragten, n= 145 (nur eine Nennung)

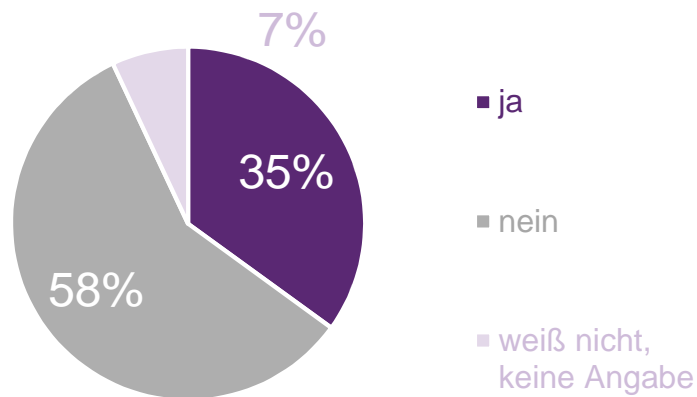
➤ Im wesentlichen werden Kirchenimmobilien von Privatleuten nachgefragt, in jeder zweiten befragten Verwaltungseinheit sind Privatpersonen die wichtigste Käufergruppe. Auch Projektentwickler und andere kirchliche, karitative oder diakonische Träger spielen noch eine gewisse Rolle, jedoch in deutlich geringerem Ausmaß.

## Ergebnisse im Detail

### Eigenmittel der Kirchengemeinden und Wege der Immobilienfinanzierung



*Verfügen die Gemeinden innerhalb Ihrer Verwaltungseinheit mehrheitlich über genug Eigenmittel für Um- oder Neubau oder die Instandhaltung von Immobilien?*



Basis: alle Befragten aus Kirchenkreisen, n= 126 (nur eine Nennung)

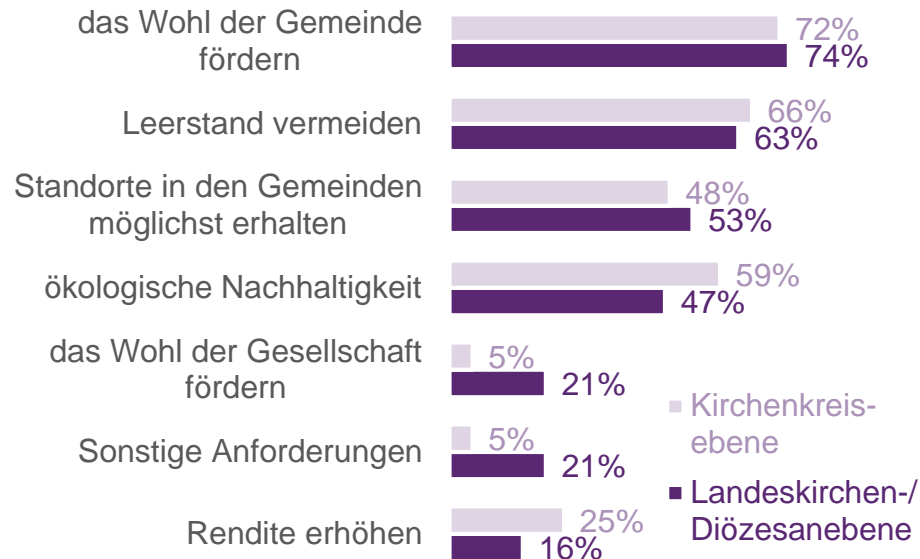
- Jede dritte Kirchengemeinde verfügt über genügend Eigenmittel für Um- und Neubauten sowie für die Instandhaltung ihrer Immobilien.

# Ergebnisse im Detail

## Anforderungen der Kirche an ein professionelles Immobilienmanagement



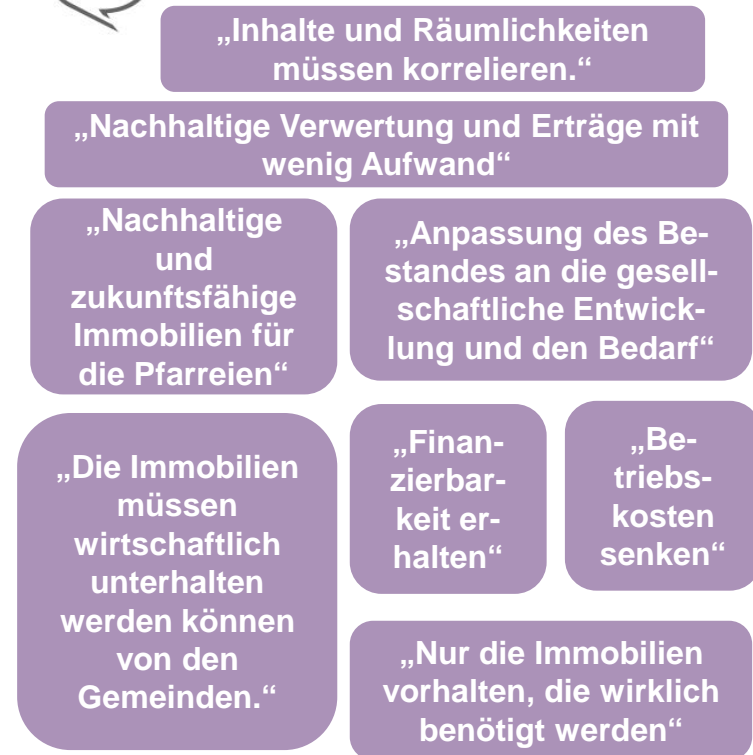
Was sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten Anforderungen der Kirche an ein professionelles Immobilienmanagement? Wählen Sie bitte maximal drei der folgenden Aspekte, die ich Ihnen jetzt vorlese.



Basis: alle Befragten, n= 145  
(Mehrfachnennungen, maximal drei Nennungen möglich)



Sonstige Anforderungen, welche?



ungestützte Antworten auf die halboffene Frage

➤ Als wichtigste Anforderungen der Kirche an ein professionelles Immobilienmanagement können die Förderung des Gemeinwohl sowie die Vermeidung von Leerständen gelten. Zudem gilt ökologische Nachhaltigkeit auf der Kirchenkreisebene als drittwichtigste Anforderung. In den höheren Verwaltungsebenen ist die Standorterhaltung der drittwichtigste Punkt.

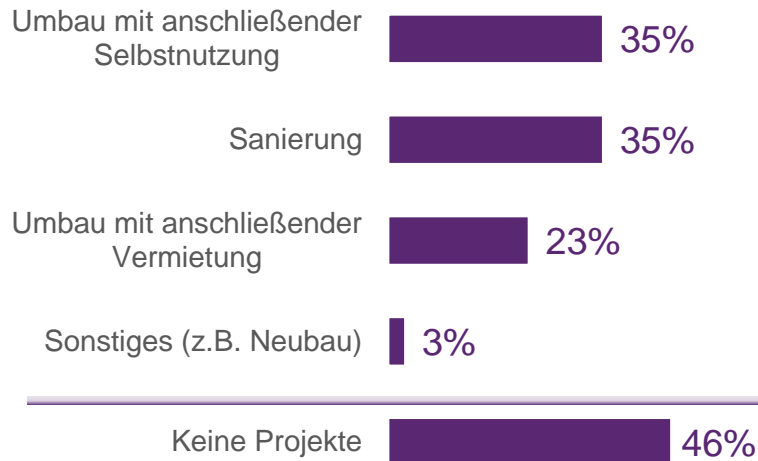


## Ergebnisse im Detail

### Erfahrungen der Kirchengemeinden mit Bankfinanzierungen



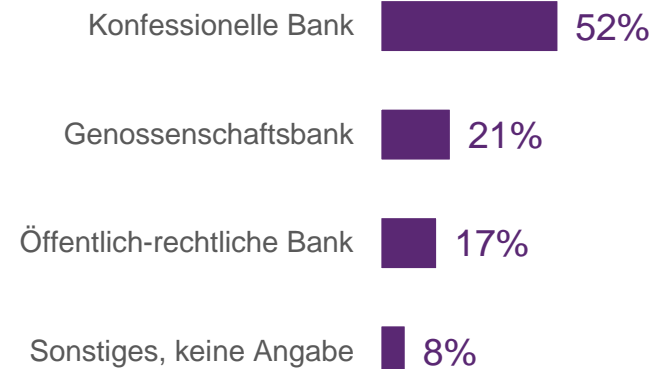
*Welche der folgenden Projekte haben die Gemeinden Ihrer Verwaltungseinheit bereits mit einer Bank finanziert?*



Basis: alle Befragten aus Kirchenkreisen, n= 126 (Mehrfachnennungen)



*Wer ist für die Gemeinden in der Regel der erste Ansprechpartner bei einer Bank-Finanzierung?*



Basis: alle Befragten aus Kirchenkreisen mit benötigter Bankfinanzierung, n= 23 (Mehrfachnennungen)

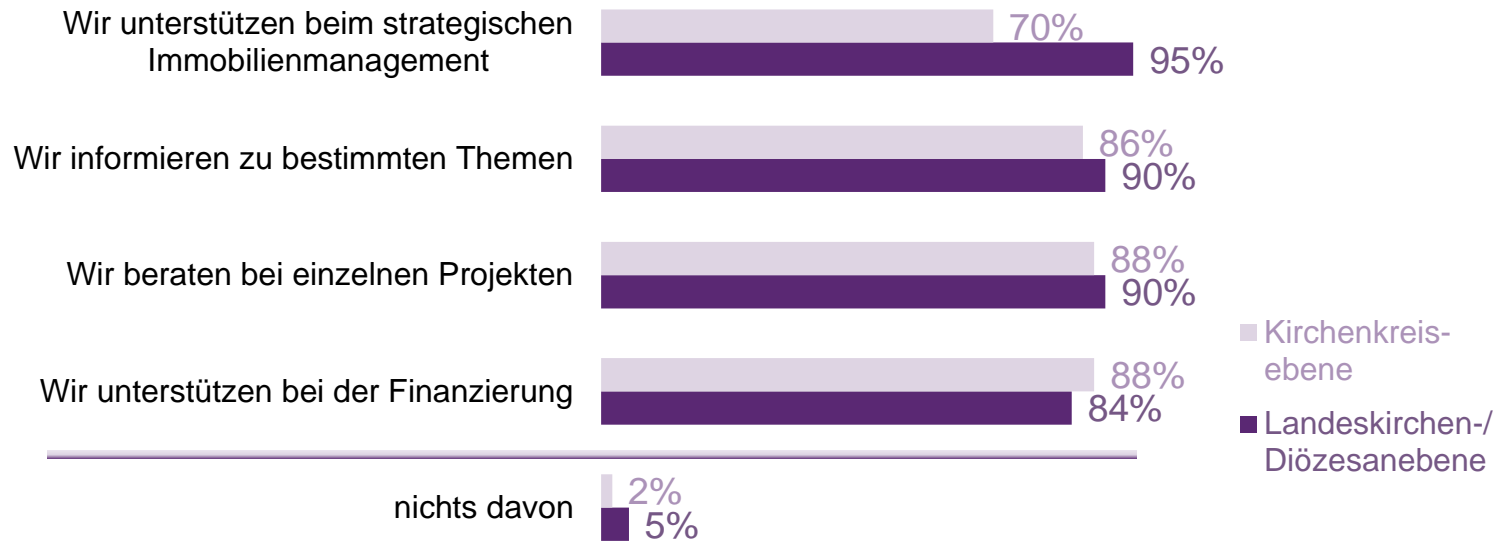
- Bankfinanzierungen spielen vorwiegend bei Sanierungen und Umbauten zur anschließenden Selbstnutzung eine Rolle. Die Immobilienverantwortlichen aus 46% der befragten Kirchenkreise berichten, dass in den Gemeinden ihrer Verwaltungseinheit bisher noch gar keine Projekte mit Banken finanziert worden seien.

# Ergebnisse im Detail

## Managementunterstützung für die Gemeinden



*Inwiefern bieten Sie als Landeskirche/Diözese/Kirchenkreis den Gemeinden Unterstützung bei deren Immobilienmanagement an? Welche der folgenden Aussagen treffen auf Ihre Verwaltungseinheit zu?*



Basis: alle Befragten, n= 145, Mehrfachnennungen möglich

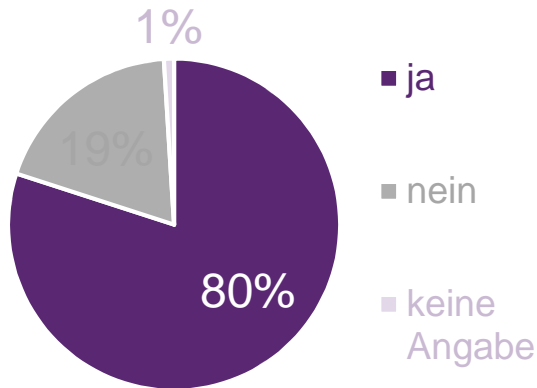
➤ Fast alle Befragten auf der höheren Landeskirchen- und Diözesanebene geben an, dass sie die Gemeinden bei deren strategischem Immobilienmanagement unterstützen (95%). Dabei geht es zuvorderst um allgemeine Strategieentwicklung, etwas seltener auch um Fachinformation und konkrete Projektberatungen. Konkrete Einzelprojekte und Finanzierungsfragen indes scheinen auf der Ebene der Kirchenkreise häufiger unterstützt zu werden (je 88%).

# Ergebnisse im Detail

## Zusammenlegungen von Kirchengemeinden und Kirchenschließungen



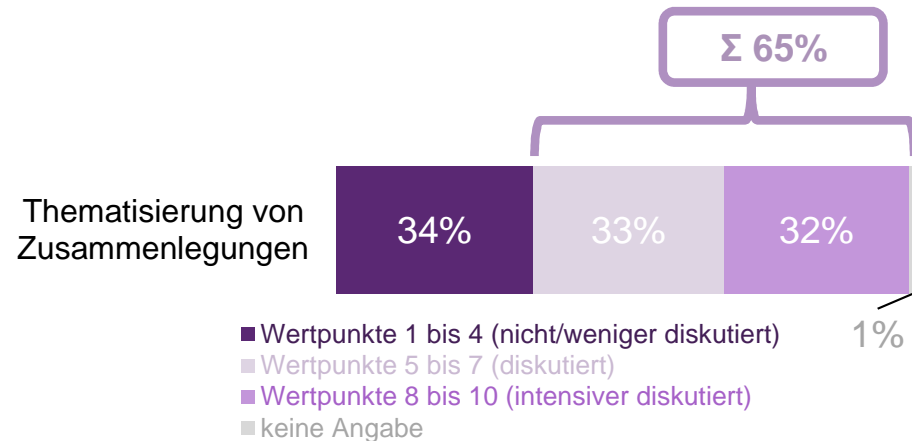
Wurden in Ihrer Verwaltungseinheit bereits Gemeinden zusammengelegt und Kirchen geschlossen?



Basis: alle Befragten aus Kirchenkreisen, n= 126 (nur eine Nennung)



Manche Landeskirchen tragen sich mit dem Gedanken, mehrere Gemeinden zusammenzulegen und unter anderem auch Kirchen zu schließen. Wie intensiv wurden solche Zusammenlegungen in Ihrer Verwaltungseinheit bereits thematisiert?



Basis: alle Befragten aus Kirchenkreisen, n= 126, Anteilsdarstellung (numerische Zehnerskala: 10= sehr intensiv 1= gar nicht)

➤ In 8 von 10 befragten Kirchenkreisen wurden bereits Gemeinden zusammengelegt und Kirchen geschlossen. Das Thema wird in der Mehrzahl der Gemeinden diskutiert, in jeder dritten Kirchengemeinde sogar (sehr) intensiv.



# Das Immobilienmanagement der Kirchen

## Inhalt



Evangelische  
Bank

- Vorgehensweise
- Ergebniszusammenfassung
- Ergebnisse im Detail
- Stichprobenbeschreibung

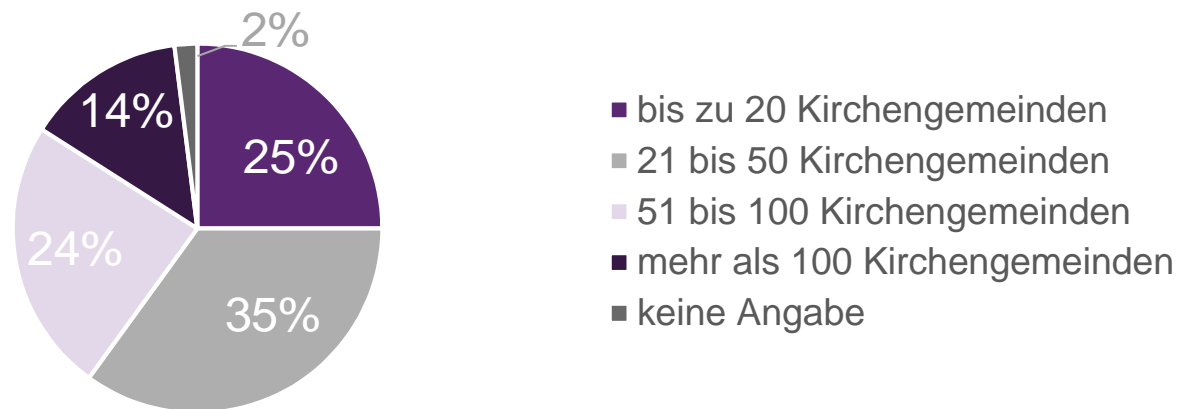


## Stichprobenbeschreibung

Anzahl der Kirchengemeinden in den befragten Kirchenkreisen



Wie hoch ist die Anzahl der Kirchengemeinden in Ihrer Verwaltungseinheit?



Basis: alle Befragten aus Kirchenkreisen, n= 126 (nur eine Nennung)

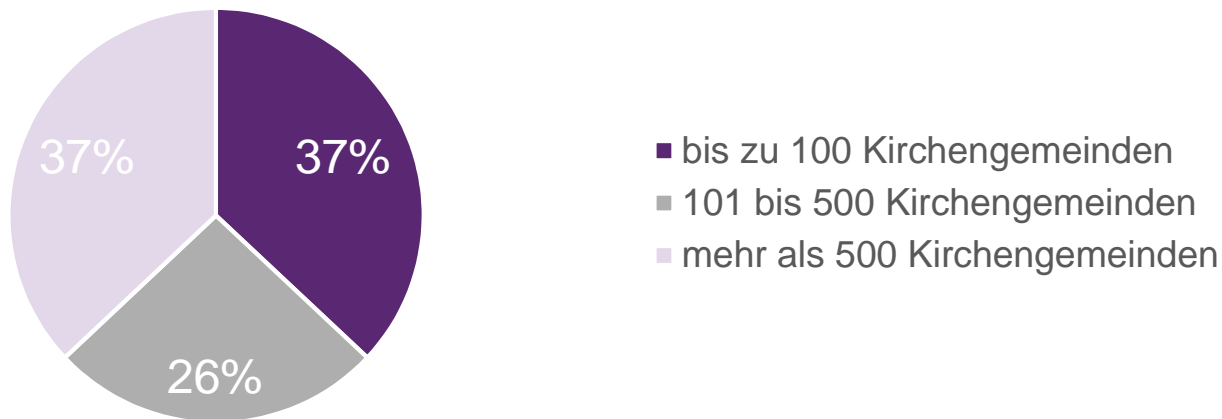
- Vier von zehn befragten Kirchenkreisen betreuen jeweils mehr als 50 Kirchengemeinden. Im Durchschnitt sind die befragten Kirchenkreise für 65,9 Kirchengemeinden zuständig.
- Auffällig sind jedoch die Unterschiede zwischen den ländlich und städtisch geprägten Kirchenkreisen. Die ländlich geprägten Kirchenkreise sind im Durchschnitt für wesentlich mehr Kirchengemeinden (80,7) verantwortlich als die städtisch geprägten Kirchenkreise (22,7).

## Stichprobenbeschreibung

Anzahl der Kirchengemeinden in den befragten Landeskirchen/Diözesen



Wie hoch ist die Anzahl der Kirchengemeinden in Ihrer Verwaltungseinheit?



Basis: alle Befragten aus Landeskirchen, Diözesen, n= 19 (nur eine Nennung)

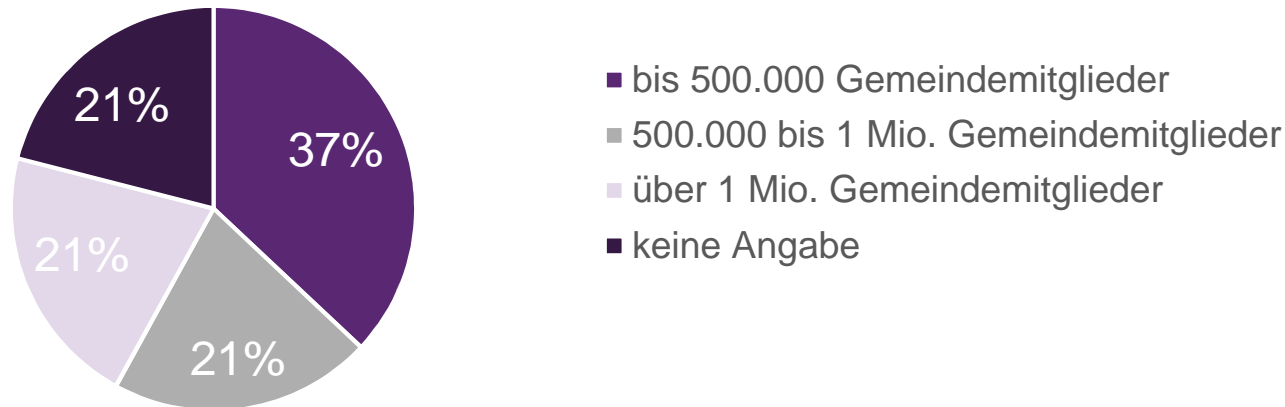
- Auf der Ebene der Landeskirchen und Diözesen betreut jede dritte befragte Verwaltungseinheit jeweils mehr als 500 Kirchengemeinden.
- Die befragten evangelischen Landeskirchen sind im Durchschnitt für mehr Kirchengemeinden zuständig als die Diözesen. Während in knapp jeder zweiten befragten Landeskirchen jeweils mehr als 500 Kirchengemeinden vertreten sind, gilt dies nur für etwa jede vierte befragte Diözese.

## Stichprobenbeschreibung

Anzahl der Gemeindemitglieder in den befragten  
Landeskirchen/Diözesen



*Wenn Sie alle Kirchengemeinden Ihrer Verwaltungseinheit zusammenziehen, wie hoch ist die Anzahl der Gemeindemitglieder in Ihrer Verwaltungseinheit?*



Basis: alle Befragten aus Landeskirchen, Diözesen, n= 19 (nur eine Nennung)

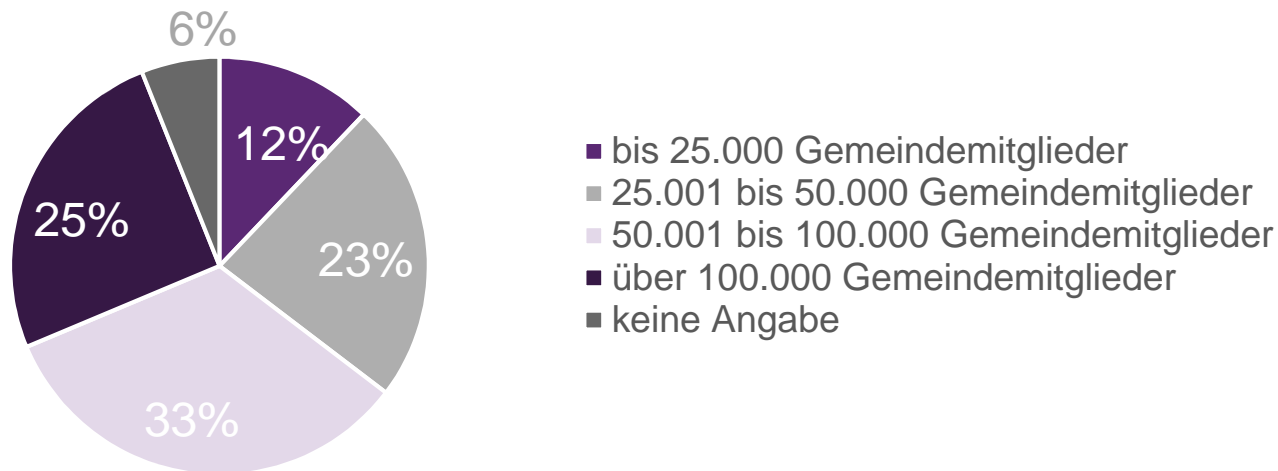
- Etwa jede fünfte befragte Verwaltungseinheit steht jeweils für mehr als 1 Mio. Gemeindemitglieder.
- Die befragten evangelischen Landeskirchen stehen im Durchschnitt für beinahe doppelt so viele Gemeindemitglieder wie die befragten Diözesen. Gut jede zweite befragte Diözese, aber nur knapp jede vierte befragte evangelische Landeskirche, repräsentiert jeweils insgesamt bis zu 500.000 Gemeindemitglieder.

## Stichprobenbeschreibung

Anzahl der Gemeindemitglieder in den befragten Kirchenkreisen



Wenn Sie alle Kirchengemeinden Ihrer Verwaltungseinheit zusammenziehen, wie hoch ist die Anzahl der Gemeindemitglieder in Ihrer Verwaltungseinheit?



Basis: alle Befragten aus Kirchenkreisen, n= 126 (nur eine Nennung)

- Jeder vierte befragte Kirchenkreis steht jeweils für mehr als 100.000 Gemeindemitglieder.
- Die Mehrheit der befragten Kirchenkreise ist jeweils für eine Anzahl von 25.000 bis 100.000 Gemeindemitglieder verantwortlich.
- Dabei sind die ländlich geprägten Kirchenkreise im Durchschnitt für mehr Gemeindemitglieder zuständig (102.595) als die städtisch geprägten Kirchenkreise (77.047).

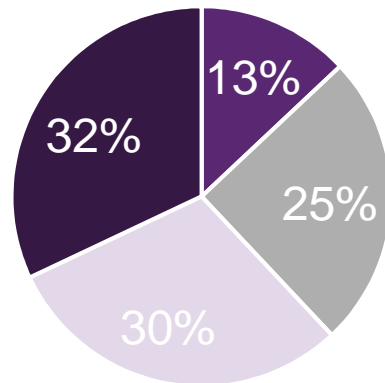


# Stichprobenbeschreibung

Regionale Einordnung der befragten Kirchenkreise



Zu welcher Landeskirche zählt Ihre Verwaltungseinheit?



- neue Bundesländer
- alte Bundesländer Nord
- alte Bundesländer Mitte
- alte Bundesländer Süd

Basis: alle Befragten aus Kirchenkreisen, n= 126 (nur eine Nennung)

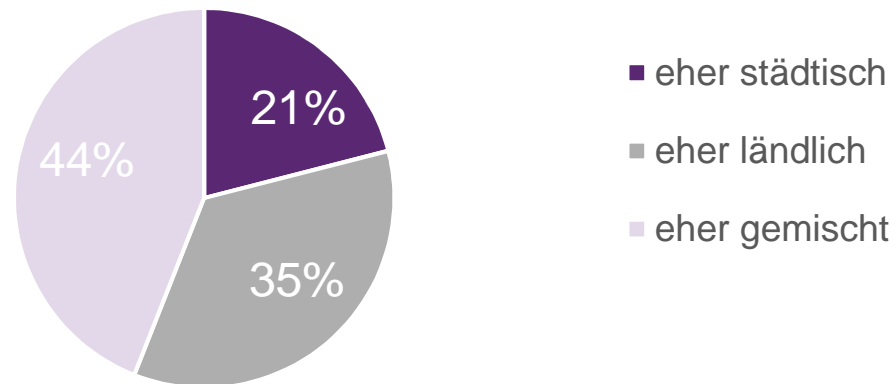
- 87% der befragten Kirchenkreise befinden sich in den alten Bundesländern. Etwa jeder dritte Befragte stammt aus einem Kirchenkreis in Bayern oder Baden-Württemberg.

## Stichprobenbeschreibung

Städtische oder ländliche Prägung der befragten Kirchenkreise



*Ist Ihre Verwaltungseinheit eher städtisch, eher ländlich oder eher gemischt geprägt?*



Basis: alle Befragten aus Kirchenkreisen, n= 126 (nur eine Nennung)

- Etwa jeder fünfte Befragte gehört einem eher städtisch geprägten Kirchenkreis an, jeder dritte kommt aus einem eher ländlich geprägten Umfeld. Dazu kommen Mischprägungen. Auf's Ganze gesehen überwiegen in den befragten Kirchenkreisen die ländlichen Prägungsanteile.

**Christian Ferchland**  
Mitglied des Vorstandes  
christian.ferchland@eb.de  
Tel. 0431 6632-3001



**Andreas Großer**  
Regionaldirektor Hamburg  
andreas.grosser@eb.de  
Tel. 040 3070279-4600



**Christoph Hochkirchen**  
Regionaldirektor Frankfurt  
christoph.hochkirchen@eb.de  
Tel. 069 943109 - 3822



Die Evangelische Bank eG ist ein genossenschaftlich organisiertes, nachhaltiges Kreditinstitut. Als moderner Finanzdienstleister bietet sie Spezial-Know-how und umfassende Finanzlösungen für den kirchlich-diakonischen und sozialen Bereich. Mit einer Bilanzsumme von 7,1 Mrd. Euro ist die Evangelische Bank eG die größte Kirchenbank und zählt zu den zehn größten Genossenschaftsinstituten in Deutschland.

Unser Leistungsspektrum und unsere Kompetenzen rund um Ihre Immobilien:

- Unser vielfältiges Finanzierungsangebot:
  - Maßgeschneiderte Konzepte zur Immobilienfinanzierung
  - Zwischenfinanzierung
  - Langfristige Endfinanzierung unter Einbindung von Fördermitteln und Förderdarlehen
- Unterstützung bei Bauplanung, Baugenehmigungsverfahren und Baucontrolling
- Projektierung und Projektsteuerung in Kooperation mit unseren Partnern
- Strategische Beratung
- Leistungsfähiges Netzwerk



---

## Impressum

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt.

Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Evangelischen Bank.

Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischer Form. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Stand: März 2018

Kontakt: Izabella Orth

Tel.: +49 0431 6632-1320

Telefax: +49 0431 6632-4950

E-Mail: [izabela.orth@eb.de](mailto:izabela.orth@eb.de)  
[www.eb.de](http://www.eb.de)

