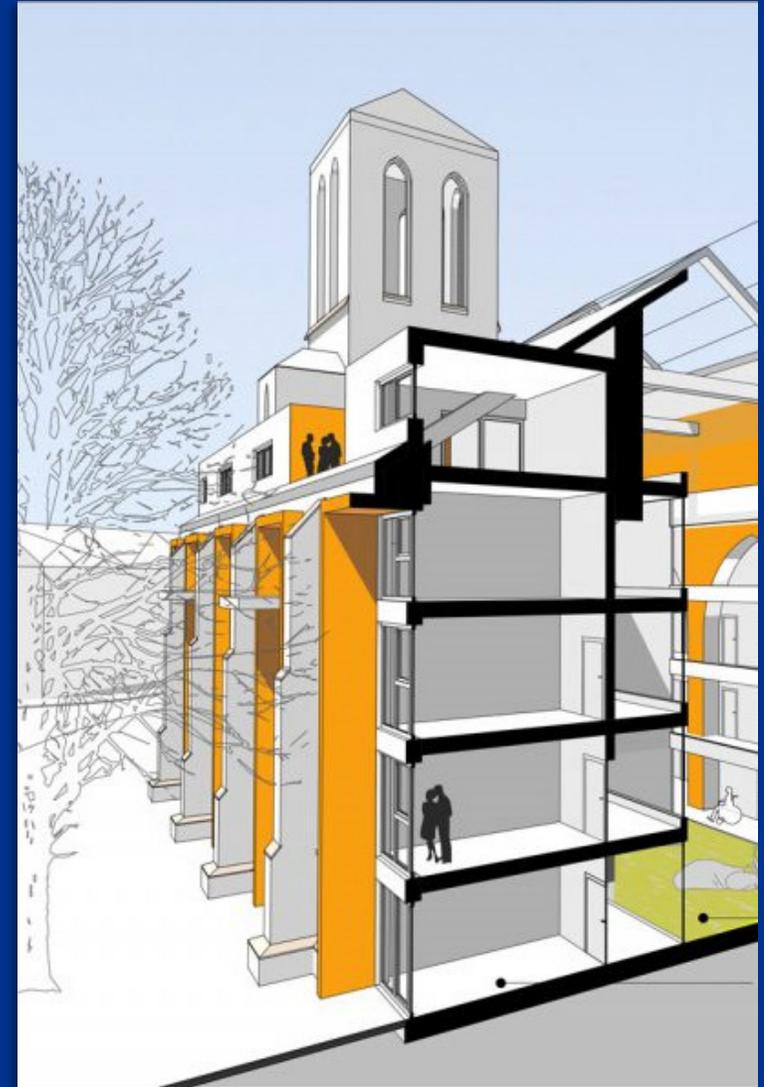


# Zukunftsweisende (Um-)Nutzung kirchlicher Gebäude

23. KPMG-Webcast: Kirche und Immobilien

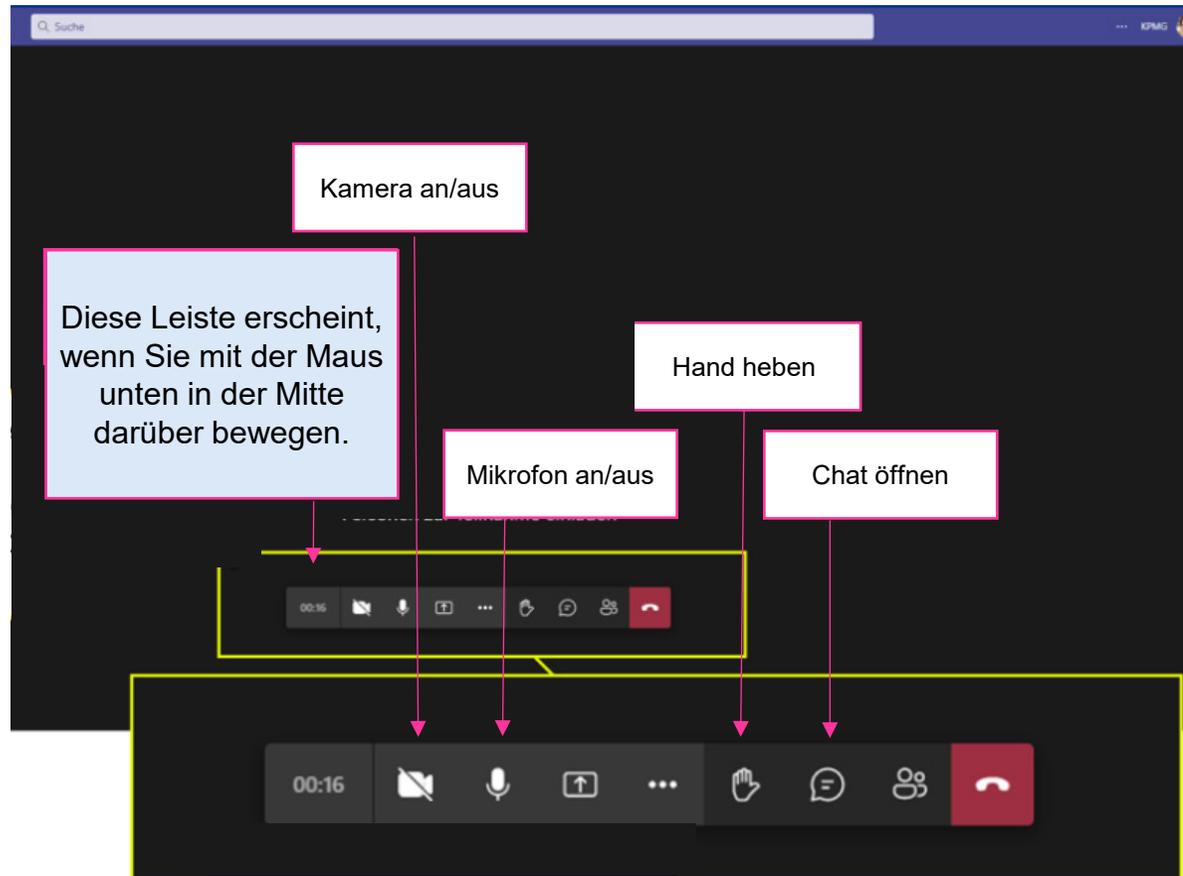
—

30. April 2025

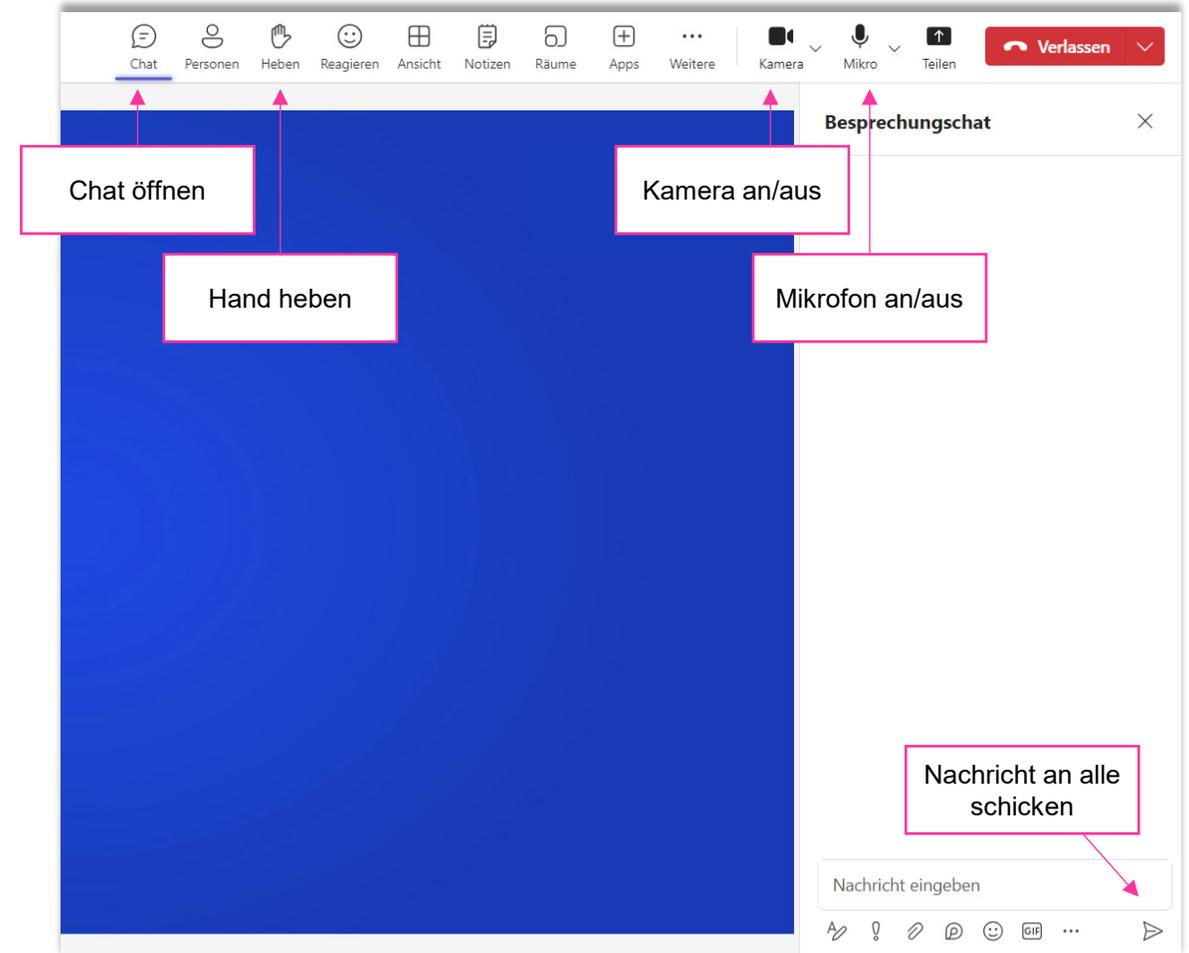


# Technische Hinweise

## MS-Teams Web-Version



## MS-Teams App



# Die Referenten | Heute im Dialog mit Ihnen



**Dr. Rainer Algermissen**  
Experte für Bau- und  
Immobilienrecht, KPMG



**Andreas Pögler**  
Experte für Public Real  
Estate Management, KPMG



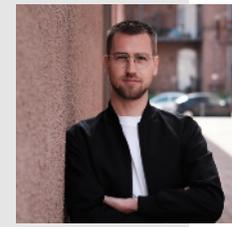
**Timo Harald Lozano**  
Experte für kirchliche  
Organisationsentwicklung,  
KPMG



**Andreas Maier**  
Abteilungsleitung  
Gemeindefinanzen und  
Liegenschaften, EKIBA



**Dr. Matthias Rauch**  
Cultural Innovation Officer,  
NEXT MANNHEIM



**Dennis Ewert**  
Freier Architekt

# Agenda

**01** Einführung

---

**02** Ausgangssituation

---

**03** Im Überblick | Aspekte der Nachnutzung kirchlicher Immobilien | Nutzungsarten | Best Practice

---

**04** Im Fokus | Beispielhafte Angebote | Wirtschaftlichkeitsberechnung | Rechtliche Aspekte | Projektansatz

---

**05** Dialog | Ausblick | Kontakt

# Einführung | Pressestimmen zur Nachnutzung von kirchlichen Immobilien



Studie: Kirchen müssen bis 2060 jedes dritte Gebäude aufgeben

Kirchenumnutzung: „Die Abrissbirne ist die letzte Option“

Frankfurter Allgemeine  
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND



„Die muslimischen Verbände stehen Schlange“  
Wie christliche Kirchen Nachnutzer für ihre leeren Gotteshäuser suchen“

TAGESSPIEGEL

Drohender Kirchen-Leerstand in Bayern:  
Werden etwa 2500 Gotteshäuser zu Spekulationsobjekten?

Süddeutsche Zeitung

„Erzbistum Paderborn: Wenn in Kirchen  
gegessen und geklettert wird“

WESTFALEN-BLATT

<https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/architekt-ueber-kirchen-umnutzung-abrissbirne-ist-die-letzte-option-110010651.html>, <https://www.sueddeutsche.de/bayern/bayern-kirchen-leerstand-spekulation-immobilien-grundstuecke-lux-QCTLha1CEc1hUJbn7JCybz?reduced=true>, <https://www.westfalen-blatt.de/ow/kreis-paderborn/paderborn/consolido-immobilienstrategie-erzbistum-kirchen-nachnutzung-3205240?pid=true&ueg=default>, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-wirtschaft/bei-bordellen-sehen-kuster-rot-wie-christlichen-kirchen-nachnutzer-fur-ihre-leeren-gotteshäuser-suchen-12890197.html>, <https://www.tagesschau.de/inland/gesellschaft/kirchen-immobilien-100.html>

# Ausgangssituation | Vielfältige Herausforderungen

„Kirchliche Immobilien stehen vor einem Wandel – zwischen Finanzdruck, Denkmalschutz und der Suche nach tragfähigen Nachnutzungskonzepten“

**1.200 Kirchen**

seit 2000 in Deutschland  
aufgegeben

**75%**

der ehemaligen  
Kirchen für soziale, kulturelle  
oder öffentliche Zwecke  
genutzt

**93%**

der Bistümer &  
Landeskirchen  
sehen **dringenden  
Handlungsbedarf**

**Denkmalschutz**

bremst Umnutzung –  
Nutzungskonzepte  
dauern oft Jahre



**Mitgliederzahlen sinken**

2023 traten ca. **400.000** Menschen je  
Konfession aus

# Im Überblick | Aspekte der Nachnutzung kirchlicher Immobilien

## Nutzer\*innen



### Kirchlich:

- Kirchengemeinden
- kirchliche Organisationen (z.B. Caritas, kirchliche Bildungswerke)
- ehemalige Mitglieder

### Nicht-kirchlich:

- private Investoren
- Künstler und Kulturschaffende
- öffentliche Einrichtungen und gemeinnützige Organisationen

## Nutzungsart



### Kirchlich:

- sakrale Sondernutzung (z.B. religiöse Veranstaltungen)
- Kombination von sakralen und profanen kirchlichen Nutzungen (z.B. Gemeindebüros)
- vollständige kircheninterne Umnutzung (z.B. Umwandlung in Kita)
- Überlassung an weitere Religionsgemeinschaften

### Nicht-kirchlich:

- Private Nutzung (z.B. Umnutzung zu Wohnraum)
- Soziale, kulturelle, kommerzielle oder alternative Nutzung (z. B. Umwandlung in Kulturzentren, Bibliotheken, Galerien)



## Bewertung

Herausforderungen und Potenziale der Umnutzung  
Wirtschaftlichkeitsberechnung

# Im Überblick | Kirchliche Nutzungsart

## Der Raum wird sakral genutzt, z. B. durch

- Sondernutzung (als Citykirche, Jugendkirche, etc.)
- die Gemeinde (Pfarrheim, Gruppenräume, etc.) oder soziale Dienste (Caritas, Diakonie)
- Weitergabe an andere Kirchen (Mitglieder der ACK); in Einzelfällen auch an die jüdische Gemeinde (von Seiten der ev. Kirche)
- Sicherung (Nichtnutzung)

### Gebäude

- Zumeist keine baulichen oder denkmalschutzrechtlichen Auswirkungen
- Auch Leerstand erfordert Fürsorge: Verkehrssicherung, Unterhalt, Reinigung regelmäßig prüfen / durchführen

### Finanzen

- Zumeist keine vermögensrechtliche Änderung
- Ggf. Aufteilung von Betriebskosten



### Vorteile

- Kirche bleibt Kirche
- Öffnung als Chance
- Zeitgewinn für Entscheidungsfindung

### Nachteile

- Problemlösung nur vertragt
- Finanz- und Personaleinsatz weiterhin vor Ort erforderlich

### Gemeindeentwicklung

- Öffnung zur Mitnutzung kann kurzfristig Impulse für strategischen Prozess liefern

### Inventar

- Vereinbarung über Mitnutzung liturgischen Geräts
- Beseitigung oder Einlagerung von verderblichen Gegenständen

### Recht

- Bei interkonfessioneller / interreligiöser Mitnutzung: Vertragsgebot!
- Für katholische Kirche: c. 1210 CIC

# Im Überblick | Kirchlich erweiterte Nutzungsart

## Der Raum wird hybrid genutzt, z. B. durch

- kirchennahe Nutzung (als Gemeindebüro, Kindertagesstätte, soziale Nutzung, Kolumbarium, etc.)
- kooperative Fremdnutzung (als Kulturkirche, Bibliothek, Gastronomie, etc.)

### Gebäude

- Teilnutzungen sollten räumlich klar abgetrennt sein
- Eingriffe auf Akustik, Statik und Brandschutz prüfen (Änderungen in Fototagebuch für Archiv dokumentieren)

### Finanzen

- Zumeist keine vermögensrechtliche Änderung
- Teils erhebliche Erweiterungsinvestitionen
- Ggf. Aufteilung von Betriebskosten



### Vorteile

- Kirche bleibt Kirche
- Öffnung als Chance
- Betriebskosten möglicherweise auslagern (teilweise)

### Nachteile

- Substanzieller Finanz- und Personaleinsatz weiterhin vor Ort erforderlich
- Ggf. kostspielige bauliche Veränderungen

### Inventar

- Zumeist keine Auswirkungen
- Beseitigung oder Einlagerung von verderblichen Gegenständen

### Recht

- Entwidmung / (Teil-) Profanierung (c. 1222 CIC) prüfen
- Denkmalschutzgesetze der Länder beachten
- Urheberrecht beachten

### Gemeindeentwicklung

- Öffnung zur Mitnutzung kann kurzfristig Impulse für strategischen Prozess liefern

# Im Überblick | Nicht kirchliche Nutzungsart

## Der Raum wird profan genutzt, z. B. durch

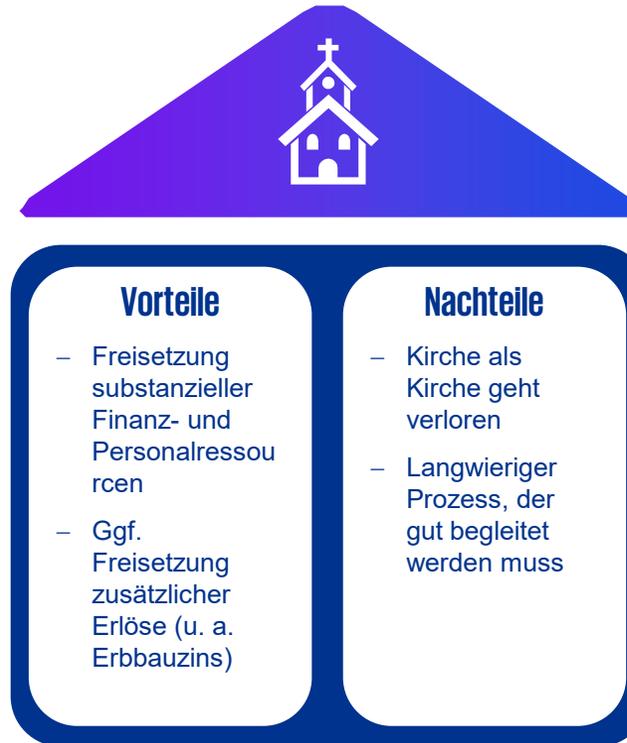
- soziale oder kulturelle Einrichtungen (als Beratungsstelle, Sozialunterkunft, Konzertraum, Archiv, etc.)
- Überlassung als Wohnraum
- gewerbliche Überlassung (Werkstatt, Kunstgalerie, Sporthalle, etc.)
- Abbruch und Wiederverwendung des Grundstücks

### Gebäude

- Zumeist keine baulichen oder denkmalschutzrechtlichen Auswirkungen
- Auch Leerstand erfordert Fürsorge: Verkehrssicherung, Unterhalt, Reinigung regelmäßig prüfen / durchführen

### Finanzen

- Zumeist keine vermögensrechtliche Änderung
- Ggf. Aufteilung von Betriebskosten



### Inventar

- Sämtliche Ausstattung zu verwerten / inventarisieren (c. 1283 CIC)
  - Altäre, Reliquien
  - Zulässige und nicht zulässige Veräußerung

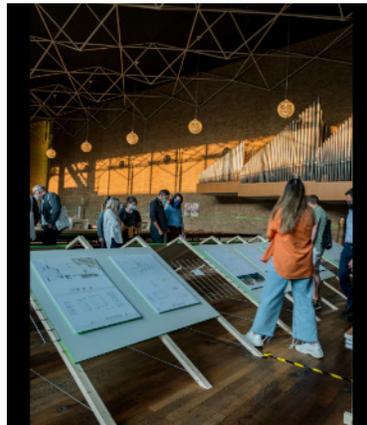
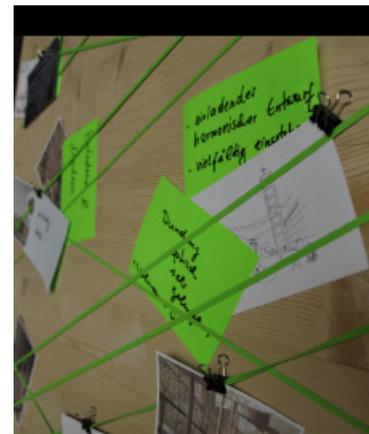
### Recht

- Rechtsgeschäft erfordert Vertrag (mit Vereinbarung über Nachnutzung)
- Entwidmung/Profanierung
- Genehmigungspflicht bei Änderung oder Beseitigung eines Baudenkmals beachten
- Teils mehrjährige Plan-/Änderungsverfahren

### Gemeindeentwicklung

- Strategischer Prozess zur pastoralen Zukunft vor Ort / in der Region muss / sollte abgeschlossen sein

# Im Überblick | Best Practice



# Im Fokus | Immobilienbewertung Kirche für bilanzielle Zwecke

Die **Bewertung von Kirchen** erscheint auf den ersten Blick **diffizil und weittragend**.

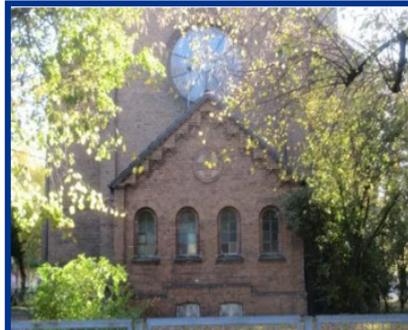
**Aber:** hohe baurechtliche Auflagen, limitierte Umnutzungsmöglichkeiten und hohe Instandhaltungsaufwendungen aufgrund von Denkmalschutz



Es existiert **kein aktiver Immobilienmarkt** für Kirchengebäude.

Aus diesem Grund werden Kirchengebäude für bilanzielle Zwecke mit einem **Erinnerungswert von jeweils EUR 1,00 für Grundstück und Gebäude** bewertet.

# Im Fokus | Aktuelle Angebote (1/2)



Kirchengebäude zu verkaufen – Kirche ★

📍 46147 Oberhausen, Nordrhein-Westfalen

**Grundstück**  
1.759 m<sup>2</sup>

**Erbbauzins**  
n.a.

**Objektpreis**  
VHB



Ehemalige Thomaskirche in Mannheim-  
Neuostheim – Kirche ★

📍 68163 Mannheim, Baden-Württemberg

**Grundstück**  
1.015 m<sup>2</sup>

**Erbbauzins**  
28,80 €/m<sup>2</sup> p.a.

**Gebäudepreis**  
1 €



Auferstehungskirche Dehme +  
Gemeindezentrum – Kirche ★

📍 32549 Bad Oeynhausen, Nordrhein-Westfalen

**Grundstück**  
2.351 m<sup>2</sup>

**Erbbauzins**  
1,84 €/m<sup>2</sup> p.a.

**Objektpreis**  
n.a.



Charmante Kirche verkaufen – Kirche

📍 32257 Bünde, Nordrhein-Westfalen

**Grundstück**  
2.747 m<sup>2</sup>

**Erbbauzins**  
n.a.

**Objektpreis**  
VHB



Neogotische Gründerzeitkirche – Kirche

📍 07973 Greiz, Thüringen

**Grundstück**  
2.704 m<sup>2</sup>

**Erbbauzins**  
n.a.

**Gebäudepreis**  
50.000 € VHB

Quelle: [www.kirchengrundstuecke.de/](http://www.kirchengrundstuecke.de/)

# Im Fokus | Aktuelle Angebote (2/2)

Kleinanzeigen > Immobilien > Häuser zum Kauf



**Besonderes Wohnerlebnis in charmanter ehemaliger Kirche**

**290.000 €**

Quelle: <https://www.kleinanzeigen.de/s-anzeige/besonderes-wohnerlebnis-in-charmanter-ehemaliger-kirche/2993575107-208-2319>

## Sankt Martinikirche in Elstertrebnitz

- seit 2007 ist entweihte Kirche im Besitz privater Eigentümer
- bisher ca. 400.000 € in Sanierungsmaßnahmen investiert (u.a. Erneuerung von Dachstuhl und Glockenturm, Pflasterung der Wege)
- zuletzt für Hochzeiten und Konzerte vermietet
- zukünftig wären ein Großraumbüro, Gastronomie, ein Atelier, Ausstellungen, Lesungen, Theater oder Konzerte denkbar
- Denkmalbehörde steht Konzepten für wohnliche Nutzung offen gegenüber

# Im Fokus | Zwischenfazit Werthaltigkeit Kirchengebäude

## Ungünstige Voraussetzungen

Hohe baurechtliche Auflagen, Denkmalschutz  
Massive Bauweise  
Sehr hohe Baukosten / Instandhaltungskosten



**Durchführung von Potenzialanalysen**  
(Betrachtungsebene Standort / Gesamtareal)  
Technische Analyse + Ertragspotentiale  
(Vor-) Gespräche mit Behörden

### Konstellation 1

- **Erhebliche Umbau-  
maßnahmen** erforderlich
- Umbaukosten für eine  
alternative Nutzung  
entsprechen / übersteigen  
den Gebäudewert nach  
Umbau

### Konstellation 2

- **Nachnutzung ohne große  
Umbaumaßnahmen** möglich
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung  
im Abgleich der zukünftigen  
Erträge p.a. (Mietträge) mit  
den laufenden Kosten (v.a.  
Instandhaltung)

### Konstellation 3

- **Liquidation**
- Abbruch Kirchengebäude  
(falls zulässig)
- Wert der Liegenschaft =  
Bodenwert (zukünftige  
Nutzung) abzüglich  
Abbruchkosten (Wartezeit,  
Umwidmung)

### Konstellation 4

- **Potenzial Gebäude:**  
Nachverdichtung für  
privatwirtschaftliche Zwecke  
(z.B. Anbau für Wohnen)
- **Potenzial Grundstücke:**  
Unbebaute Grundstücksteile  
für privatwirtschaftliche  
Zwecke  
(z.B. Wohnbaugrundstücke)

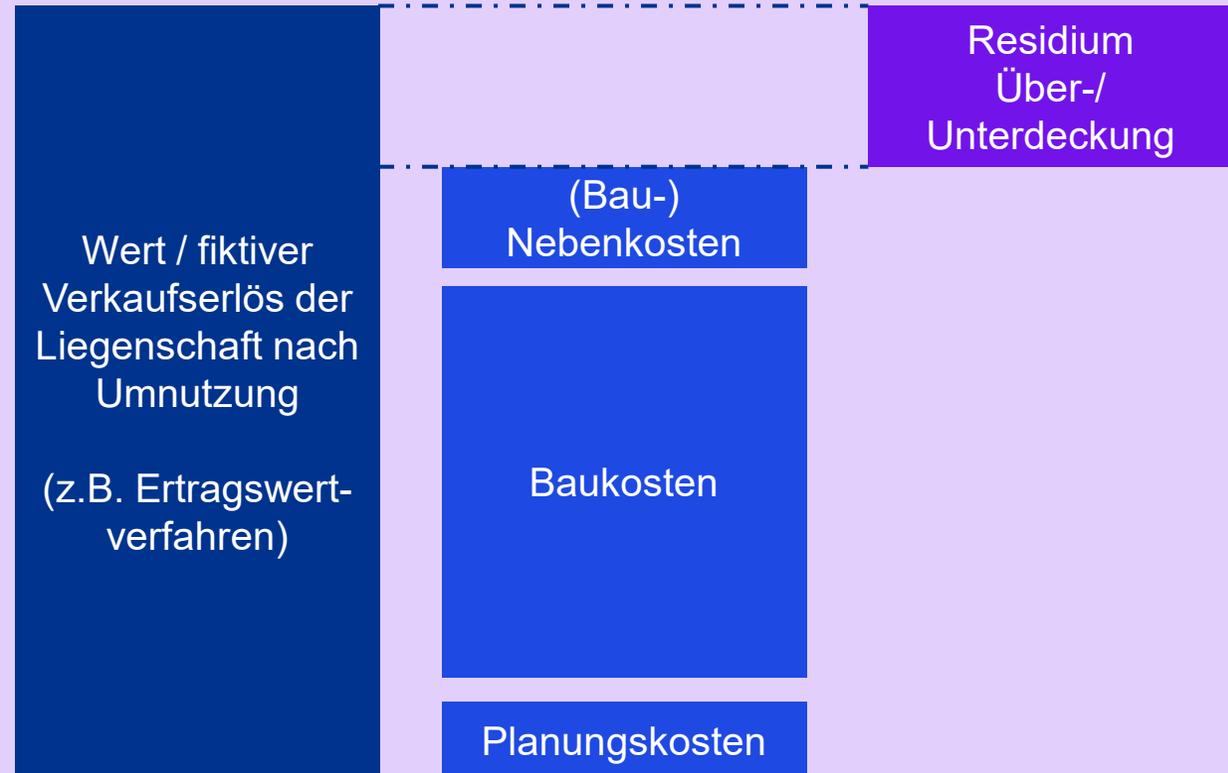
**Potenzial / Immobilienwert**

# Im Fokus | Wirtschaftlichkeitsberechnung

## Das Vorgehen

- **Voraussetzung:** Standardisierte Wirtschaftlichkeitsberechnung (WiBe) (Vorgehensweise, Rechenmodell, Detaillierungsgrad)
- **Anwendung:** WiBe auch bei nicht ertragsorientierten Projekten empfohlen (Gegenüberstellung Kosten / Wirkung)
- **Umsetzung:** I.d.R. Residualwertberechnung (Rückwärtsrechnung)
- **Alternativbetrachtung:** Verkauf (ggf. mit Unterdeckung) vs. Barwert der laufenden Kosten für die Bestandshaltung (Instandhaltung, Objektsicherung, Betriebskosten etc.)

## Schematische Darstellung Residualwertberechnung



# Im Fokus | Allgemeine rechtliche Aspekte

## Bauvertragsrecht

- Verträge über Architekten- und Ingenieurleistungen, Bauverträge nach BGB und VOB/B
- Baubegleitende Beratung und Nachtragsmanagement
- Begleitung der Abnahmen und bei Gewährleistungsfragen

## Denkmalschutz (ggf. Ensembleschutz)

- Ermittlung geschützter/erhaltenswerter Substanz
- Definition von zu verwendenden Materialien
- Frühzeitige Begleitung der Antragstellung
- Kunstwerk- und Urheberrechtsschutz

## Objekt-Akquise

- Vertragsrechtliche Aspekte
- Gemeinsame Vision und Umsetzung im Kaufvertrag
- Besicherung der privatrechtlichen Auflagen



## Bauplanungsrecht

- Änderungen im Flächennutzungsplan
- Änderungen im Bebauungsplan

## Bauordnungsrecht

- Mitigation von Auflagen und Bedingungen

## Vergaberecht

- Umsetzung von fördermittelrechtlichen Auflagen (insb. Vergabekonzeption, Vergabedesign, Vergabedurchführung)
- Begleitung von Nachprüfungsverfahren und von verwaltungsgerichtlichen Verfahren im Zusammenhang mit Fördermitteln und Vergabepflicht

<https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/architekt-ueber-kirchen-umnutzung-abrissbirne-ist-die-letzte-option-110010651.html>, <https://www.sueddeutsche.de/bayern/bayern-kirchen-leerstand-spekulation-immobilien-grundstuecke-lux-QCTLha1CEc1hUJbn7Cybz2reduced=true...>, <https://www.westfalen-blatt.de/owl/kreis-paderborn/paderborn/consolidate-immobilienstrategie-erzbistum-kirchen-nachnutzung-3205240?pid=true&ueg=default...>, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-wirtschaft/bei-bordellen-schauen-kuester-rot-wie-christlichen-kirchen-nachnutzer-fur-ihre-leeren-gotteshauser-suchen-12890197.html>, <https://www.tagesschau.de/inland/gesellschaft/kirchen-immobilien-100.html>

# Im Fokus | Vergabe-, Fördermittel- und Beihilferecht

Vergaberecht
Klärung des maßgeblichen <b>Rechtsrahmens</b> , insbesondere Eigenschaft der Kirchen als öffentliche Auftraggeber im Sinne des GWB
<b>Vergabekonzeption</b> (insb. Leistungszuschnitt, Vergabeterminplan, Eignungskriterien, Zuschlagskriterien)
<b>Vergabedesign</b> (insb. Entwurf Vergabeunterlagen)
<b>Vergabedurchführung</b> (insb. E-Vergabe mit erprobtem Vergabemanagementsystem, Beantwortung von Bieterfragen und etwaigen Verfahrensrügen)
Begleitung von <b>Nachprüfungsverfahren</b>

Fördermittelrecht
Identifizieren geeigneter <b>Förderprogramme</b> und deren <b>Fördervoraussetzungen</b>
Begleitung von <b>Abstimmungen mit Fördermittelgebern und Fördermittelantragsstellung</b>
Umsetzung von <b>Auflagen gemäß Förderbescheid</b> (z.B. ANBest-P und Projektkonzeption zur Vermeidung vorzeitigen Maßnahmenbeginns)
Begleitung bei <b>Mittelabruf, Verwendungsnachweis, Prüfungen</b> durch Zuwendungsgeber oder Rechnungsprüfungsinstanzen
Begleitung von <b>Verwaltungsverfahren und Verwaltungsgerichtsprozessen</b> bei Fördermittlerückforderungen

EU-Beihilferecht
Identifikation geeigneter <b>EU-Förderprogramme</b> (z.B. EFRE, ESF+)
<b>Prüfung der EU-Förderfähigkeit</b> (insb. EUV und AEUV sowie DAWI bei wirtschaftlicher Tätigkeit kirchlicher Einrichtungen)
Begleitung von <b>Abstimmungen mit Fördermittelgebern, EU-Behörden und Fördermittelantragsstellung</b>
Begleitung bei <b>Mittelabruf, Verwendungsnachweis, Prüfungen</b> durch Zuwendungsgeber oder EU-Behörden
Vertretung bei <b>Rückforderungsverfahren oder Vorwürfen unzulässiger Beihilfe</b>

# Im Fokus | Projektansatz zur operativen Umnutzung der Kirche

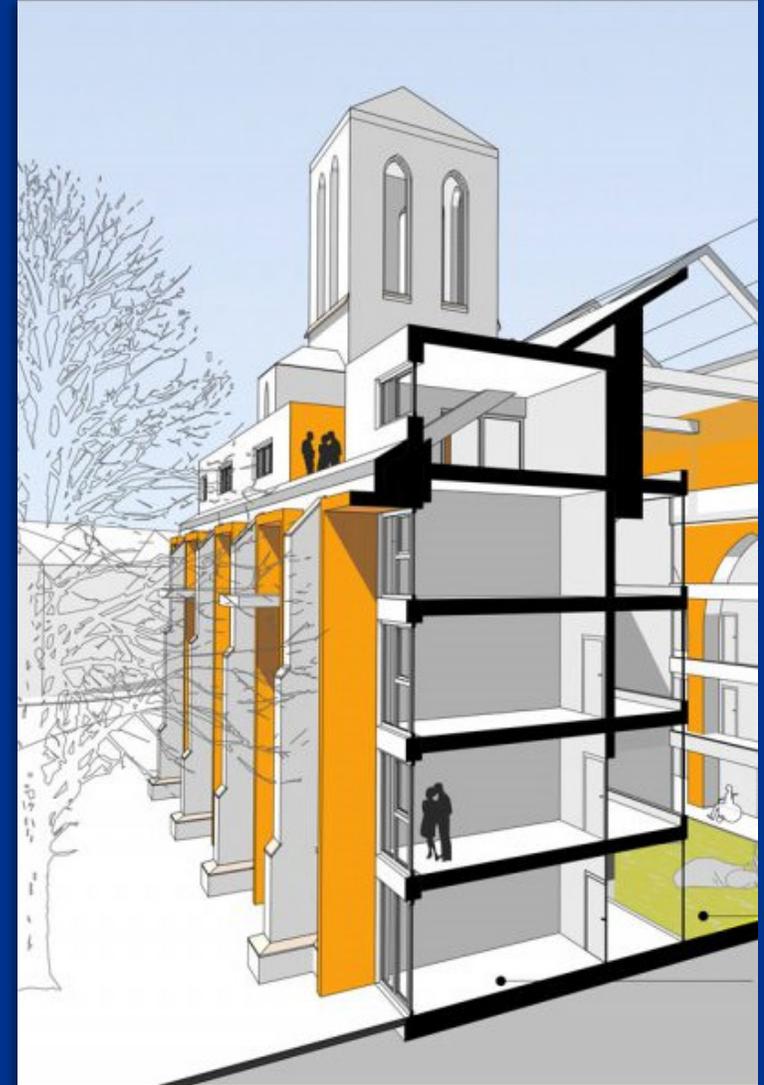


# Austausch | Ihre Fragen

23. KPMG-Webcast: Kirche & Immobilien

—

30. April 2025



# Seien Sie stets durch den KPMG-Newsletter Kirche über die kommenden Veranstaltungen informiert!

Newsletter jetzt unter  
[kpmg.de/kirchen](https://kpmg.de/kirchen) abonnieren.  
Weitere Fragen gerne an  
[de-kpmgkirchenteam@kpmg.com](mailto:de-kpmgkirchenteam@kpmg.com)

## Weitere Webcasts zu den Themen\*:

- Programmmanagement und BI/Dashboard
- Mitgliederzentrierung
- KI in kirchlichen Organisationen

\*Alle Details teilen wir Ihnen im Newsletter mit. Anmeldung über [de-kpmgkirchenteam@kpmg.com](mailto:de-kpmgkirchenteam@kpmg.com)

## 12. KPMG-Kirchensymposium

Zukunft der Kirche vor Ort: Verwaltung im Spannungsfeld zwischen Subsidiarität und Synergien

17./18. September 2025 in Berlin

Alle Infos finden Sie auf der [Eventseite](#).

# Kontakt | Ansprechpersonen

## KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

### **Dr. Rainer Algermissen**

Partner, Law

T +49 40 3609945331

ralgermissen@kpmg-law.com

### **Andreas Pögler**

Senior Manager, Deal Advisory Real Estate & Infrastructure

T +49 89 9282 4939

apoegler@kpmg.com

### **Timo Harald Lozano**

Manager, Consulting Public Sector

T +49 621 4267 799

timoharaldlozano@kpmg.com