

## Kirche und Immobilien – die stille Säkularisierung

Dass während der zurückliegenden Ostertage zumindest einige Gläubige in ihre Kirche fanden, beruhigt, musste man doch schon fürchten, die zahllosen Kapellen und Kathedralen würden überflüssig oder dienen lediglich der Förderung des Fremdenverkehrs. Dass sich dieser Eindruck zuweilen aufdrängt, mag auch daran liegen, dass selbst an hohen christlichen Festtagen scheinbar mehr Touristen als Gemeindemitglieder in den Gotteshäusern anzutreffen sind. Kurz: Die Kirche – katholische wie evangelische – hat ein Problem. Nicht dass es den beiden großen Konfessionen hierzulande an Popularität mangeln würde. Mit jeweils mehr als 25 Millionen Mitgliedern verfügen beide Kirchen über eine beachtliche Basis. Allein diese zu mobilisieren und in den Gottesdiensten zu erreichen gelingt immer weniger.

In der Folge verweisen die Kirchen zusehens und es stellt sich die Frage, wie vieler sakraler Bauten es noch bedarf. Doch das Problem ist kein rein arithmetisches, sondern vielmehr ein finanzielles. Denn die 24 500 katholischen und 21 000 evangelischen Kirchen zu unterhalten und instand zu setzen, gestaltet sich in Zukunft immer schwieriger, weil die demografische Entwicklung – geprägt vom chronischen Sterbeüberschuss – die Zahl der Christen tendenziell abnehmen lässt.

Weniger Mitglieder bedeuten weniger Einnahmen aus der Kirchensteuer. Und weil diese zudem – der sozialen Gerechtigkeit wegen – an die Löhne gekoppelt ist, hat das kirchliche Steueraufkommen in den vergangenen Jahren einerseits unter der hohen Arbeitslosigkeit und andererseits unter den tendenziell sinkenden Realeinkommen kräftig gelitten. Doch den Mindereinnahmen stehen zumeist fixe Kosten gegenüber, wie zum Beispiel für Unterhalt und Pflege kirchlicher Grundstücke und Gebäude, die allein bei der evangelischen Kirche 13 Prozent der jährlichen Ausgaben von knapp zehn Milliarden Euro ausmachen. Dabei bindet nur die Erhaltung und Sanierung der denkmalgeschützten Objekte 12,3 Prozent der Mittel. Bei der katholischen Kirche dürften die Zahlen ähnlich ausfallen.

Auf insgesamt 160 Milliarden Euro wird das Immobilienvermögen der Kirchen in Deutschland geschätzt. Wobei ernsthaft zu fragen wäre, welchen Verkehrs- oder Marktwert eine Kirche oder eine Friedhofskapelle haben sollte. Die Sachverständigen mögen auch dafür einen Preis ermitteln können. Wie wäre es mit Grundstückswert minus Abrisskosten? Umnutzung, Verkauf oder gar der Abbruch soll immerhin jedem Dritten der schätzungsweise rund 110 000 kirchlichen Gebäuden drohen. Dabei sind zwar auch Gotteshäuser nicht tabu – ihre Veräußerung oder deren Abriss gilt jedoch als die Ultima Ratio. Die Zurückhaltung ist verständlich, haben doch die Verkäufe von Kirchen in Großbritannien und den Niederlanden gezeigt, dass sich damit die strukturellen Finanzprobleme der Kirchengemeinden nicht nachhaltig lösen lassen. Schlimmer noch: Mit dem Verlust des Kirchengebäudes schwindet auch die öffentliche Wahrnehmung der Kirche. Folglich plädiert der Mainzer Bischof Karl Kardinal Lehmann sogar, (notfalls) den „Mut zur Ruine“ zu haben. Immerhin hat die Dresdner Frauenkirche eindrucksvoll bewiesen, dass auch nach über 50 Jahren aus Trümmern der triumphale Wiederaufbau möglich ist.

Überhaupt scheint das Bewusstsein für Kirchen im christenarmen Ostdeutschland etwas größer zu sein als im Westen und Süden der Republik. Oft reichte schon das Gerücht, der örtlichen Kirche könne der Abriss drohen, um die Menschen, darunter viele Konfessionslose, zu mobilisieren und sich für den Erhalt des Gebäudes einzusetzen. Die Kirche im Dorf oder Stadtteil hat offensichtlich, selbst für nicht praktizierende Kirchgänger, als Geschichts- und Kulturträger eine besondere identitätsstiftende Bedeutung.

Wie liquide ist also der kirchliche Immobilienschatz? Es zeigt sich, dass viele der Liegenschaften schlichtweg unverkäuflich sind. Vor allem Grundstücke, die gestiftet, geschenkt und gespendet wurden, sind in der Regel mit Auflagen verbunden, die deren Nutzung vorschreiben oder eine Veräußerung ausschließen. Zuweilen behalf sich die Kirche mit Erbpacht- und Erbbaurechten, um zum Beispiel landwirtschaftliche Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen. Doch angesichts des heutigen Zinsniveaus sind Erbbauzinsen weder für die Kirche rentierlich noch für den Bauherren attraktiv, wenn er für nur wenig Basispunkte mehr mit einem Kredit Volleigentum erwerben kann.

Daher war es richtig, dass schon vor mehr als 30 Jahren in den Kirchen begonnen wurde, Erbbaurechte und direkt gehaltene Immobilien gegen Anteile an Immobilienfonds zu tauschen. Damit lassen sich nicht nur Skaleneffekte nutzen, sondern vor allem ein professionelles Management gewährleisten. Die Vorteile einer zentralen Immobilienverwaltung sind inzwischen soweit erkannt worden, dass in den Bistümern und Landeskirchen geprüft wird, ob es günstiger ist, eigene Gebäude zu nutzen oder Räume anzumieten. Auch der kirchliche Wohnungsbestand gehört auf den Prüfstand. Und warum sollten sich Kindergärten, Schulen und Pflegeheime nicht über Sale-and-Leaseback-Strukturen mobilisieren lassen?

Noch sträuben sich die beiden großen Kirchen hierzulande, von orthodoxen Richtlinien zum Umgang mit den eigenen Immobilien abzurücken. Historisch gesehen mag das verständlich sein, war doch das Verhältnis der Kirchen zu ihren Liegenschaften schon immer ein besonderes. Trotz der im Grundgesetz, Artikel 140, verbürgten Unantastbarkeit kirchlichen Grundbesitzes wirkt offensichtlich noch immer das Trauma von 1803 nach, als Napoleon I. die deutschen Fürsten für die Annektierung ihrer linksrheinischen Besitzungen mit enteigneten Kirchengütern entschädigte. Dass sich die weltlichen Landesfürsten alsbald ihrer vereinbarten Unterhaltungspflicht für die Priester entzogen, indem fortan allen Gläubigen die Kirchensteuer auferlegt wurde, haben die Kirchen dem Staat lange nicht verziehen. Inzwischen wird das System jedoch als Garant kirchlicher Unabhängigkeit verteidigt. Doch mit dem zunehmenden Bedeutungsverlust des Glaubens in der Gesellschaft zeigt sich auch die Achillesferse: Durch den Mitgliederschwund reichen die Einnahmen nicht mehr, um die Kirchen instand zu halten. Dass die öffentliche Hand gleichzeitig Kirchensubventionen streicht und somit den Verkauf kirchlichen Besitzes beschleunigt, mag manchem Gläubigen wie eine Fortsetzung der Säkularisierung im Stillen erscheinen.

L.H.

## Daten und Fakten

### Profanierte Sakralbauten in Deutschland (Auswahl)

Bundesland	Ort	Kirche	Zeitraum	Entwicklung
Schleswig-Holstein	Witzhave	Bethlehem-Kirche	April 2005	Eingeweiht 1967, Käufer zu finden wird wegen des hohen Sanierungsbedarfs schwierig. Am Ende bleibt nur noch der Abriss.
Hamburg	Hamburg-Eimsbüttel	Bethlehemkirche	Januar 2006	Abriss diskutiert
	Hamburg-Holm	Kapernaumkirche	Juni 2005	Umbau in Seniorenwohnungen, Pflegeheim und Kindergarten geplant
	Hamburg-Volksdorf	St.-Johannes-Kirche	Juni 2005	Kirche und Gemeindezentrum wurden abgerissen, bis November 2005 werden für 4,8 Millionen Euro 42 Wohnungen für Familien gebaut, Kindertagesstätte inklusive
	Hamburg-Barmbeck	Heiliggeistkirche	Juni 2005	Abriss geplant, auf dem Gelände sollen 71 Eigentumswohnungen entstehen
Niedersachsen	Alt-Garbsen bei Hannover	St. Johannes Evangelist	September 2006	Baujahr 1967, kürzlich saniert, nun Kirchenabbriss. Heimatwerk will Wohnungen für ältere Menschen errichten.
	Seesen-Münchehof	Heilige Familie	September 2006	Baujahr 1975, erheblicher Sanierungsbedarf. Möglicherweise Abbau der Kirche und Wiederaufbau in der Ukraine.
Nordrhein-Westfalen	Münster	ehemalige Bonifatiuskirche	Januar 2006	Umwandlung zu Verlagshaus des Dialog-Verlages
	Leverkusen-Rheindorf	Paul-Gerhardt-Kirche	Oktober 2006	Abriss Anfang Oktober, auf dem Grundstück entsteht in den nächsten Monaten ein Lidl-Lebensmitteldiscounter
	Werdohl-Ütterlingsen	St. Maria Königin	Oktober 2006	geschlossen
	Plettenberg-Ohle	St. Maria Königin	September 2006	geschlossen
	Plettenberg-Oesterau	St. Bonifatius	September 2006	geschlossen
	Bielefeld	Paul-Gerhardt-Kirche	Februar 2006	Baujahr 1958, Umwidmung in Synagoge für 2007 geplant
	Hennef (Sieg)	Kloster Geistingen	Oktober 2005	Baujahr 1903, im denkmalgeschützten Teil entstehen 52 Eigentumswohnungen für 11 Millionen Euro, die Klosterkirche wurde für 2,0 Millionen Euro zum „Wohlfühlparadies“ umgebaut
Bremen	Bremen	Herz-Jesu-Kirche	Juni 2005	Umbau zur Empfangshalle eines kirchlichen Altenheims und Kapelle für Gemeinde
Berlin	Berlin	Martin-Luther-Gedächtniskirche	Februar 2006	Baujahr 1933, Sanierung würde 3,2 Millionen Euro kosten, Alternativnutzung als Bildungsstätte, auch Verkauf und Entwidmung nicht ausgeschlossen
	Berlin-Tempelhof	Gemeinde	Februar 2006	Will fast die Hälfte aller Objekte verkaufen
Brandenburg	Neuruppin	Pfarrkirche St. Marien	Juni 2002	Erfolgreiche Umwandlung zum Kultur- und Kongresszentrum
	Milow	Leopoldskirche	Dezember 1999	Baujahr 18. Jahrhundert, Sanierung und Umwandlung in Sparkassenfiliale
	Potsdam-Golm	Kaiser-Friedrich-Kirche	März 2006	Soll verkauft werden. Das Bauwerk wurde 1289 das erste Mal urkundlich erwähnt
Sachsen-Anhalt	Magdeburg	Kirche Prester	März 1998	Kirche seit 1958 nicht mehr für Gottesdienste verwendet, Umnutzung in Lagerhalle, erst später in die heutige Restaurantnutzung „Die Kirche Prester“ am Europawanderweg Hamburg-Magdeburg-Dresden-Prag
Hessen	Limburg	St. Matthias	Januar 2006	Schließung der erst 2000 teilsanierten Kirche, da ab 2007 der Gemeinde das Geld für die Bauerhaltung fehlt
	Geisenheim	Gemeinde-Kloster Johannisberg	Februar 2006	Wird zum Hotel umgebaut und bietet Restaurants, Säle für Tagungen und Seminare sowie Konzert- und Kulturräume.
Saarland	Saarbrücken-Burbach	Markuskirche	Oktober 2006	Baujahr 60er-Jahre, wegen finanzieller Schwierigkeiten geschlossen, geplant war Nutzung durch eine Firma für Werbefotografie, Vertrag scheiterte aber kurz vor Abschluss
Bayern	Schwabing-Freimann	Samariterkirche	Januar 2006	Verkaufserwägungen an Wohnheimbetreiber wegen guter Lage zu U-Bahn und Universität
Baden-Württemberg	Stuttgart	Mariä Verkündigung	September 2006	Wird stillgelegt, um Zeit für eine Lösung zu gewinnen

Quelle: Degi Research 2007