

Kirchbautag Berlin

Es fehlt nicht an Ideen ...

Datum: 12. September 2025

... sondern an den finanziellen Mitteln und den Vorhabenträgern!

- Hohe Instandhaltungsbedarfe über den gesamten Bestand,
- tragwerksrelevante Themen und Sicherungen anstatt Sanierungen rücken zunehmend in den Fokus.
- ein gemeindeübergreifendes Beratungsangebot.
Dieses zeigt die Risiken und Chancen auf, die mit dem Gebäudebestand verbunden sind. Entlastungsmöglichkeiten werden aufgezeigt und Entwicklungsmöglichkeiten benannt
- > Erleichterung für den Betrieb,
Wertsteigerung der Immobilie für eine Nachnutzung,
Möglichkeiten der Entwicklung von Grundstücken.
- Bei den anstehenden Entscheidungen, welche Gebäude zukünftig in gemeindlicher Nutzung verbleiben, werden die Gemeinden unterstützt.

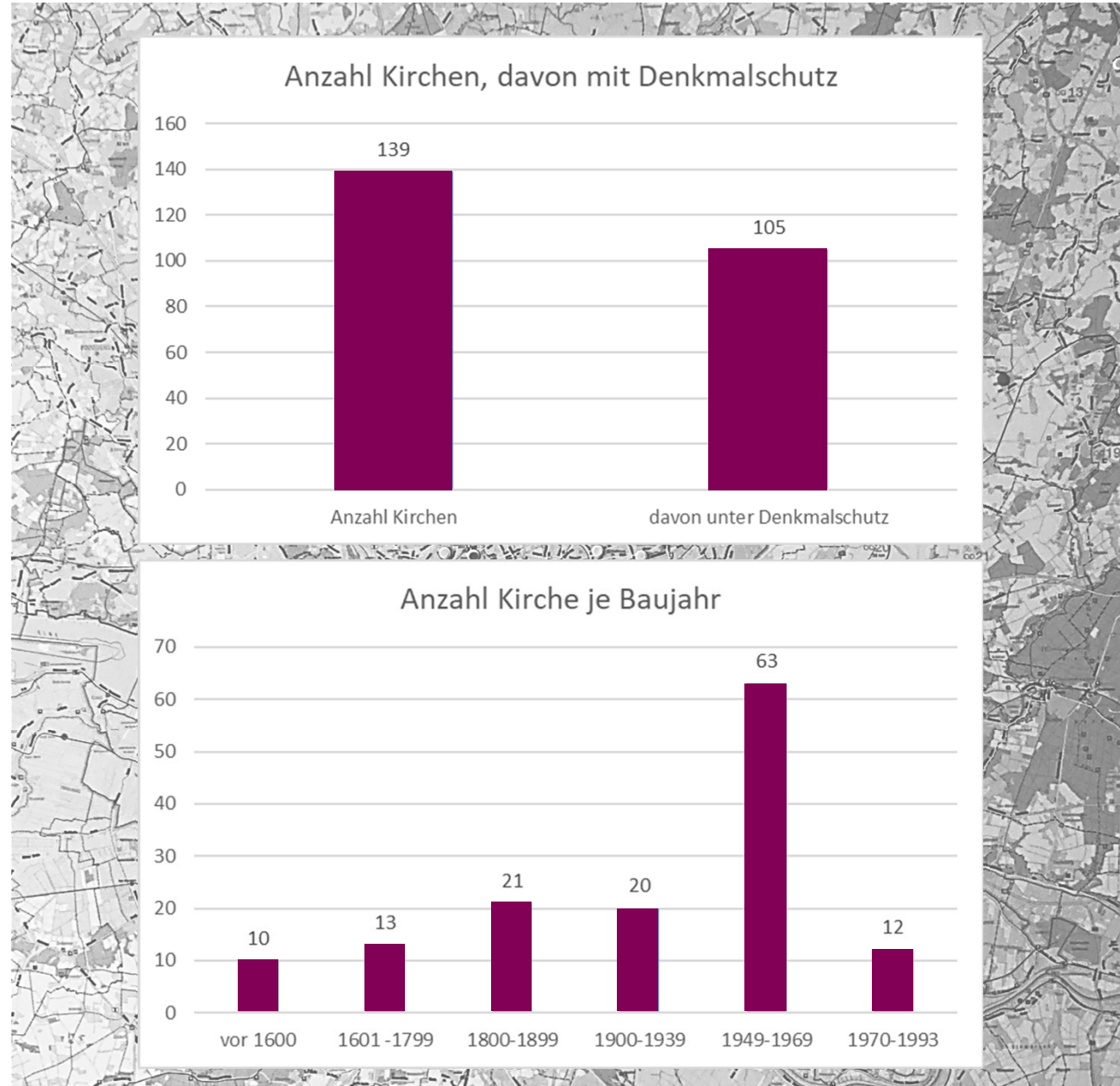
- 
- 1. Überblick Zahlen, Daten, Fakten**
- 2. Einblick Betonexpertise & Erkenntnisse**
- 3. Rückblick & Gebäudeprozess 2014-2016 &
Ausblick Strategie Kirchenkreis**
- Propstei Harburg
Propstei Alster-Ost
Propstei Alster-West
Propstei Volkendorf
Propstei Rahlstedt-Ahrensburg
Propstei Wandsbek-Bille
Propstei Mitte-Bergedorf

1. Die Ausgangslage im gesamten Kirchenkreis:

- Die Gemeindegliederzahlen gehen drastisch zurück.
- Der Flächenüberhang für die gemeindlichen Nutzungen ist heute im Bestand schon viel zu groß (ca. 40 %) und wird in den kommenden Jahren steigen (bis 2035 auf ca. 65%).
- Die Anzahl der Pfarrstellen gehen stark zurück.
- Die ehrenamtlichen Mitarbeiter*Innen werden weniger.



1. Anzahl Kirchen, Denkmalschutz u. Alter



1. Instandhaltungs- Bedarf

Vorsorge bisher:

1,3% des Feuerkassen-Neubauwerts (FKNBW)
pro Jahr

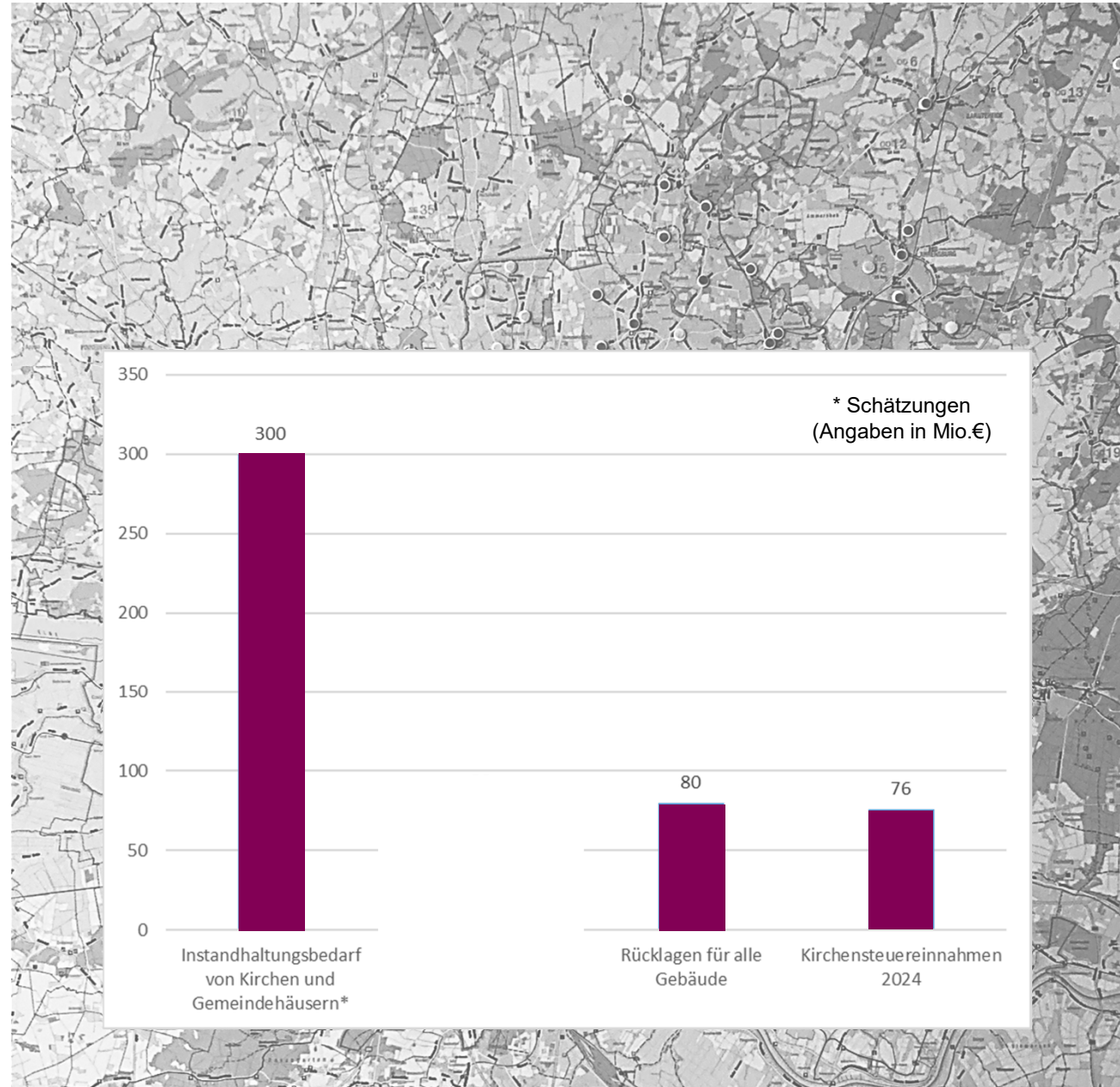
> viel zu niedrig für die außerordentlichen Instandsetzungs-
Bedarfe, die ca. alle 30-40 Jahre für ein Gebäude anstehen.

Empfehlung heute (gemäß Studie Bahr, nach PABI-Verfahren):

2,78% (für Gemeindehäuser, Pastorate) bzw.

3,15% des FKNBWs (für denkmalgeschützte Kirchen)
pro Jahr

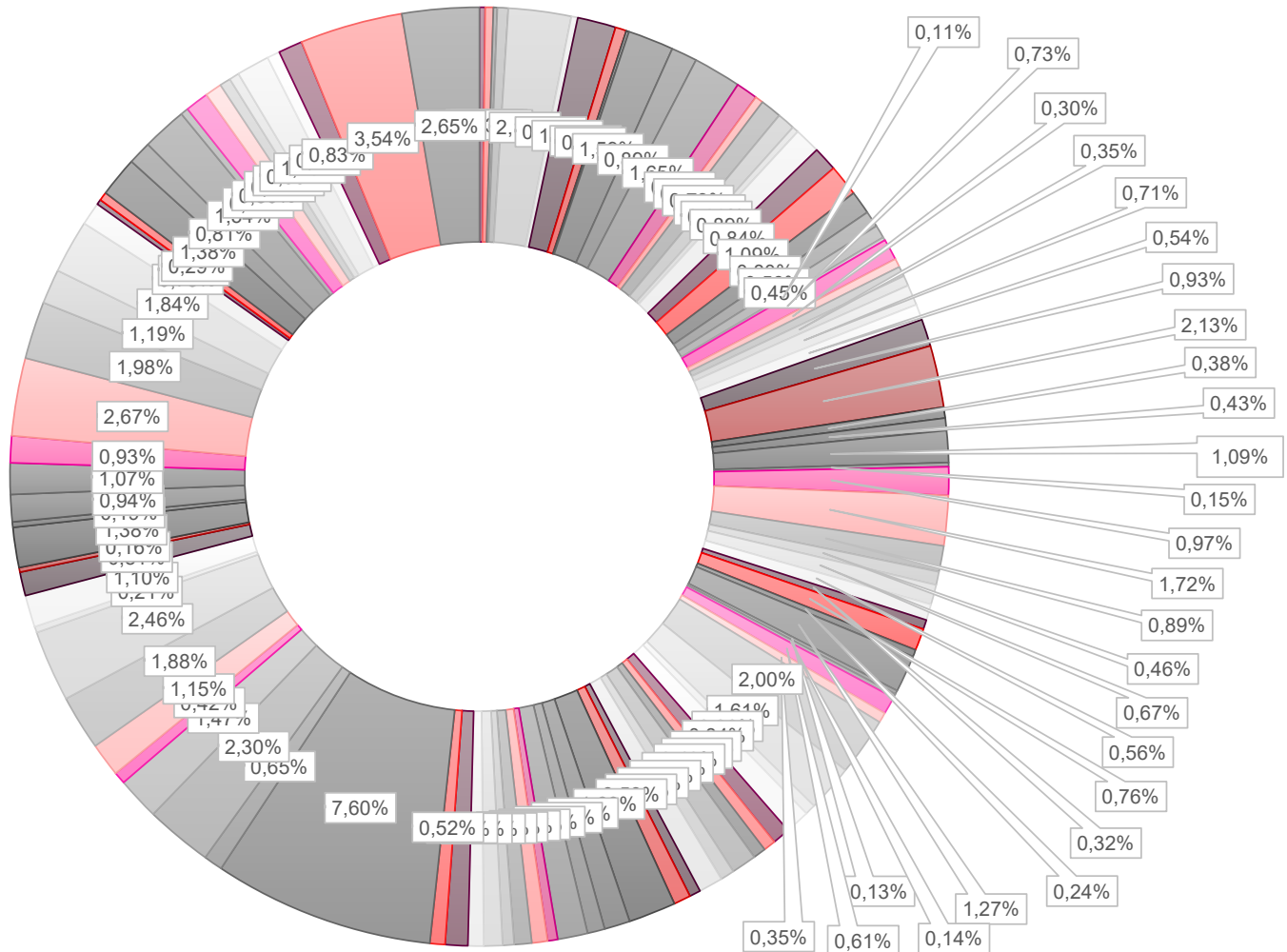
1. Instandhaltungs- Bedarf und finanzielle Mittel



1. Substanzerhaltungs- Rücklagen (ohne Hauptkirchen)

In Summe sind
es ca. 80 Mio. €,
diese liegen verteilt
bei den einzelnen
Körperschaften.

Diese Streuung
der Rücklagenbestände
lässt keine strategische
Nutzung des Gesamt-
Vermögens zu.



1. Überblick

Zahlen, Daten, Fakten

2. Einblick

Betonexpertise & Erkenntnisse

3. Rückblick & ...
Ausblick

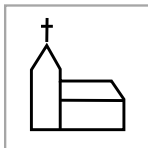
Gebäudeprozess 2014-2016 &

Strategie Kirchenkreis



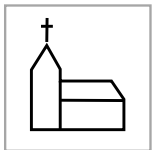
2. Kirchen im Kirchenkreis HH-Ost

139



2. Kirchen nach 1945

75
+
15



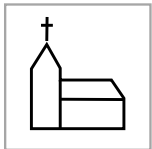
Nachkriegs-
kirchen
+
umfangreich
instandgesetzt
nach
Kriegsschäden



2. Kirchen nach 1945

aus der Publikation:
Kirchliche Präsenz im öffentlichen Raum ...
von Rainer Bürgel, Andreas Nohr
zum 23. ev. Kirchbautag
15.-19.09.1999

75
+



Nachkriegs-
kirchen

+

15

umfangreich
instandgesetzt
nach
Kriegsschäden

jeder kleinste bauliche Mangel bitter vorgehalten wird. Aber: Wer erinnert sich schon noch der Materialknappheit, dem aus Kostengründen oft minimalen Materialaufwand und dem Tempo dieser Epoche? Allesamt bargen sie,

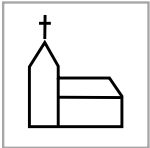
da als Experiment gedacht und geduldet, das Risiko eines Misserfolges in sich.

Neben der Avantgarde dieses neuen Bauens entstehen gleichzeitig als bauliche Mittelpunkte vieler in den 50er- und anfangs der 60er-Jahre entstandenen neuen Wohngebiete, den Siedlungen, die mit ihrer mäßigen baulichen Dichte so beneidenswert harmlos und städtebaulich noch maßstäblich waren, zahllose Kirchbauten, die sich eines bewusst bescheidenen Formenrepertoires vergangener Epochen bedienten. Ihre Architekten knüpften weniger an der klassischen Moderne der 20er- und frühen 30er-Jahre als an der skandinavischen Gebrauchs-Moderne an. Und so entstand eine »eigenartige Mischung aus verharmlostem Bauhaus, aus Armut und Biederkeit« (M. Sack). Diese Kirchbauten bedienten sich neben einfachen Bau- und Raumformen traditioneller und bewährter Materialien und Konstruktionen, d. h. hier im Norden der seit 700 Jahren bewährten Ziegel, mit meist einfachen Satteldächern über klassischen Rechteckgrundrissen. »Scheunen« wurden sie alsbald abfällig genannt.

Architekt: Horst von Bassewitz

2. Projekt Betonexpertise - Kostenannahme

25
anstatt
50



300 T€
Erstberichte
Nachkriegs-
kirchen

	Anzahl	Euro
Berichte vorhanden	25	300 T€
+ Annahme Gutachten (betontechnologisch)	25	650 T€
+ Annahme statische Untersuchung (ca. 15 - 20 T€/ Objekt)	25	375 T€
+ Annahme Instandsetzungsmaßnahme (ca. 1-4 Mio./ je Gebäude)	25	mind. 25 Mio.
Summe für 25 Kirchen		rd. 26 Mio.

2. Projekt Betonexpertise - Erkenntnisse

- sicherheitsrelevante Bauteile der Nachkriegskirchen kommen ans Ende der Lebensdauer
- insbesondere die Stahlbetonkonstruktionen erfordern eine umfangreiche Instandhaltung.
- die daraus resultierenden Kosten sind zu hoch, als dass die erforderlichen Mittel von den Kirchengemeinden aufgebracht werden können.
- viele Kirchen und Gemeindehäuser werden in Zukunft nicht mehr kirchlich genutzt werden können.
- Nachnutzungen von Kirchen werden nur in wenigen ausgewählten Fällen möglich sein.
- der Denkmalschutz kann nur noch eingeschränkt geleistet werden.
- wir werden vermehrt nur noch Sicherungsmaßnahmen bei kirchlich genutzten Gebäuden leisten können.

- 
1. Überblick Zahlen, Daten, Fakten
2. Einblick Betonexpertise & Erkenntnisse
3. Rückblick & Ausblick Gebäudeprozess 2016
& Strategie Kirchenkreis
- The map shows the following parishes: Propstei Alster-West, Propstei Alster-Ost, Propstei Harburg, Propstei Mitte-Bergedorf, Propstei Wandsbek-Bille, Propstei Rahlstedt-Ahrensburg, Propstei Volkendorf, and Propstei Eppendorf.

2016 - 2022

Erster Gebäudeprozess
ab 2016 mit Standortnetzplan

Ergebnis:

Baumittelförderung
reicht nicht ansatzweise
für Sanierungsbedarf

Keine wirksame Steuerung,
da nur einzelgemeindlich
betrachtet

Gemeinschaftliche **Risiko-**
bewältigung unmöglich
bei dezentraler
Entscheidungs-
Struktur

2023

Abschaffung

Baumittelzuschuss- und
Baumitteldarlehensfonds

Stattdessen

Baumittelsicherungsfonds

Hoher Sanierungsbedarf
vieler Gebäude mit **unklarer**
Finanzierung

Bei anhaltendem Rückgang der
Kirchenmitglieder **brauchen**
wir **weniger Gebäude** und
können uns **nicht mehr**
alle leisten

ab 2024

Kirchengemeinde-
übergreifende Beratung
mit Fokus auf Immobilien

Wirtschaftliche
Aktivierung von
Liegenschaften zur
Unterstützung der
kirchlichen Arbeit

3. Gemeinde- übergreifende Beratung – Unser Anliegen

Die Mittel für die Instandhaltungsbedarfe der Gebäude reichen heute schon nicht aus, um alle Gebäude zu halten.

Wir gehen in den Austausch mit den Kirchengemeinden, um gemeinsam auszuloten, wie die gemeindlichen Flächen an die Bedarfe und die finanziellen Möglichkeiten angepasst werden könnten.

Unser Fokus in der Betrachtung liegt dabei im Wesentlichen darauf, Spezialimmobilien mit hohen Instandhaltungsbedarfen zu ‚entflechten‘ (sinnvolle Nutzungs-Verteilungen herstellen).

Das bringt:

- Erleichterung für den Betrieb vor Ort
- Wertsteigerung der Immobilie für eine evtl. Nachnutzung
- Möglichkeiten der Entwicklung von Grundstücken oder Teil-Grundstücken

Ein Prozess, bei dem wir die Kirchengemeinden mit unseren Empfehlungen bei den anstehenden Gebäude- und Standort-Entscheidungen unterstützen.

3. Die

- Information,
- Einschätzungen,
- Empfehlungen,
- Vorschläge

sollen:

- einen **Überblick** über die Standorte im Betrachtungsraum vermitteln.
- alle Kirchengemeinden auf einen übergeordneten **gemeinsamen Informationsstand** bringen, bzgl.
 - > der Gebäude,
 - > der Finanzen und
 - > der Entwicklungsstände an den Standorten.
- **Tendenzen** aufzeigen und **Größenordnungen** vermitteln.
- aus baufachlicher Sicht **Chancen** und **Risiken** aufzeigen.
- die Kirchengemeinden ins **gemeinsame Gespräch** zum Umgang mit den anstehenden Herausforderungen bringen.
- **Diskussionsgrundlage** zur Erarbeitung eines perspektivischen Konzeptes für den Betrachtungsraum sein.

3. Die

- Information,
- Einschätzungen,
- Empfehlungen,
- Vorschläge

sollen auf
keinen Fall...

... als „fertige“ Gebäude-/Standort-
Konzepte für den Betrachtungsraum
gesehen werden!

3. Der Blick geht tiefer und nimmt die Kirchen- gemeinden im Betrachtungsraum unter die Lupe.



3. Entwicklung Pfarrstellen

Region neu	Region alt	Pfarrstellen	GGL Stand: 01.04.2023	GGL Stand: 01.04.2024	Dienst- umfang: Ist*	GGL /PfSt. Prognose 01.04.2030	Dienst- umfang: Soll*	GGL /PfSt. Prognose 01.04.2035	Dienst- umfang: Soll*	GGL /PfSt. Prognose 01.04.2040	Dienst- umfang: Soll*	GGL /PfSt. Prognose 01.04.2060
4	5	Pfarrsprengel Kirche in Langenhorn I	2.960	2.854	1,0	2.222,00	0,79	1.659,00	0,61	1.168,00	0,42	0,00
4	5	Pfarrsprengel Kirche in Langenhorn II	3.056	2.919	1,0	2.789,00	1,00	2.001,00	0,74	1.861,00	0,48	0,00
4	5	Pfarrsprengel Kirche in Langenhorn III	3.798	2.919	1,0	2.789,00	1,00	2.001,00	0,54	1.334,00	0,31	0,00
4	5	Pfarrsprengel Kirche in Langenhorn IV	3.056	3.662	0,5	2.160,00	0,77	1.511,00	0,54	1.334,00	0,31	0,00
4	5	Pfarrsprengel Kirche in Langenhorn V			0,0							
		Summe:	9.814	9.435	3,5	7.171,0	2,6	5.267	1,9	3.363	1,2	0,0

* Dienstumfang: 2.800 GGL/Pfarrstelle

3,5

Anzahl heute
IST *

1,9

Anzahl 2035
SOLL* (Prognose)

Die Pfarrstellenanzahl wird sich perspektivisch deutlich verringern.

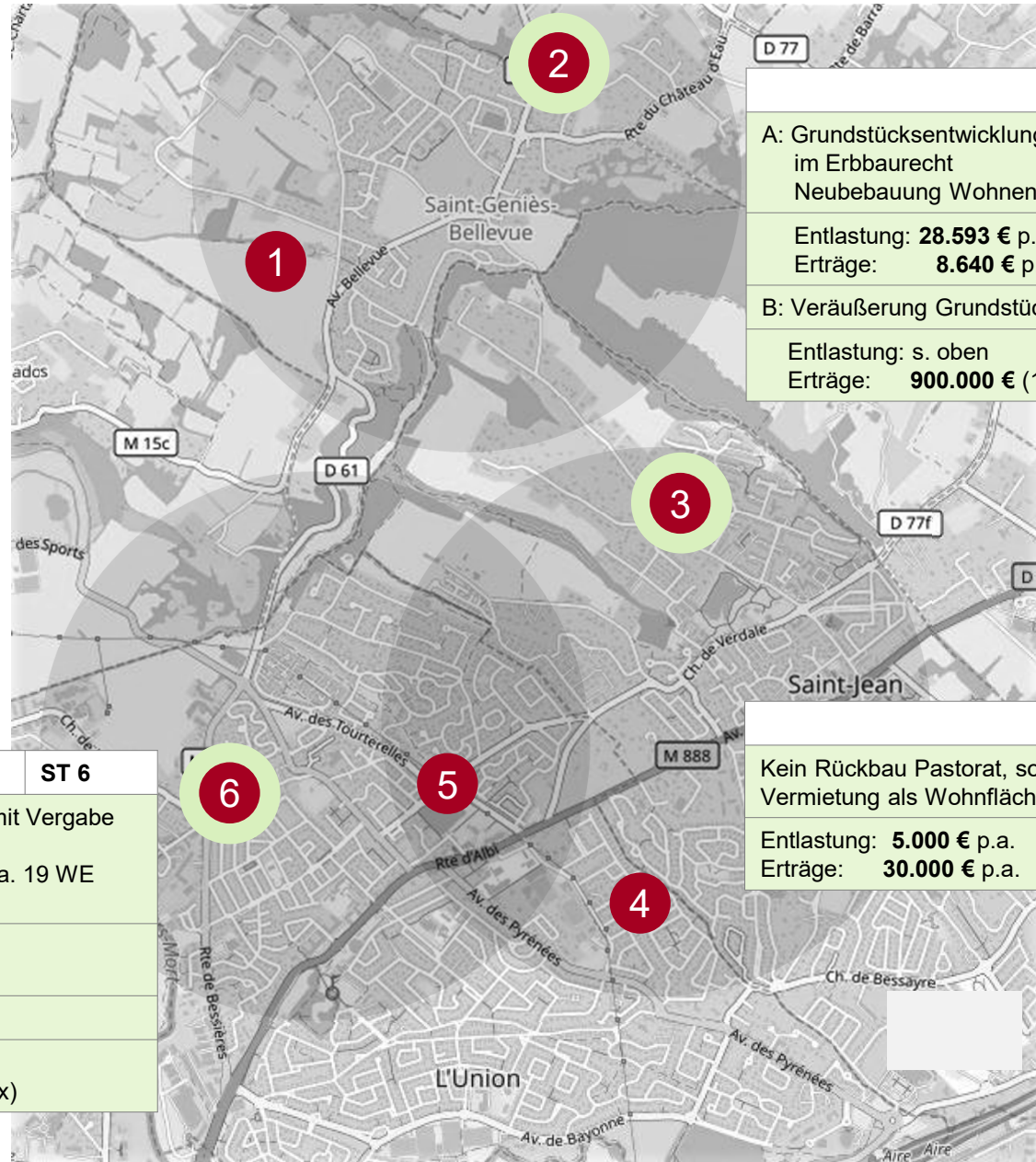
* Dienstumfang = 2.800 GGL

3. Übersichtskarte

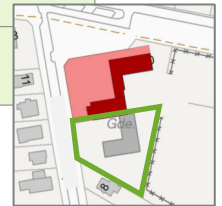
Nutzungen: • Kirche • 2 x Gemeindehaus • Pastorat, derzeit Wohnhaus • Pastorat in Distanz		Nutzungen: • Kirche • Gemeindehaus • Pastorat in Distanz • Kita (25 Kinder - XS) • Werbende Anlage, Wohnen		Nutzungen: • Kirche • Gemeindehaus • Pastorat • Kita (52 Kinder S) • Werbende Anlage, Wohnen, Büro		Nutzungen: • Kirche • Gemeindehaus • Kita (100 Kinder L)	
Gebäudebetriebskosten p.a. – Wärme, Strom, Wasser – Reinigung, – Gartenpflege, – Versicherungen, – etc. 42 T€	Im Haushalt einzustellende Mittel für Instandhaltung p.a.  50 - 110 T€	Gebäudebetriebskosten p.a. – Wärme, Strom, Wasser – Reinigung, – Gartenpflege, – Versicherungen, – etc. 50 T€	Im Haushalt einzustellende Mittel für Instandhaltung p.a.  80 - 180 T€	Gebäudebetriebskosten p.a. – Wärme, Strom, Wasser – Reinigung, – Gartenpflege, – Versicherungen, – etc. 54 T€	Im Haushalt einzustellende Mittel für Instandhaltung p.a.  90 - 210 T€	Gebäudebetriebskosten p.a. – Wärme, Strom, Wasser – Reinigung, – Gartenpflege, – Versicherungen, – etc. 58 T€	Im Haushalt einzustellende Mittel für Instandhaltung p.a.  65 - 160 T€
Gebäuerücklage SOLL – Stand 20 Jahre  1.0 - 2.2 Mio€	Gebäuerücklage vorhanden  560 T€	Gebäuerücklage SOLL – Stand 20 Jahre  1.6 - 3.7 Mio€	Gebäuerücklage vorhanden  365 T€	Gebäuerücklage SOLL – Stand 20 Jahre  1.7 - 4.2 Mio€	Gebäuerücklage vorhanden  540 T€	Gebäuerücklage SOLL – Stand 20 Jahre  1.3 - 3.1 Mio€	Gebäuerücklage vorhanden  570 T€
Haushalt: $\sigma = 74 \text{ T€ p.a.} *$ > positive Jahresergebnisse		Haushalt: $\sigma = 27 \text{ T€ p.a.} *$ > stabil positive Jahresergebnisse		Haushalt: $\sigma = 19 \text{ T€ p.a.} *$ > positive Jahresergebnisse		Haushalt: $\sigma = 276 \text{ T€ p.a.} *$ > positive Jahresergebnisse	
Einschätzung Risiken / Chancen • Kompakte, kleine Anlage mit Potential im Außenraum mit rel. geringer Gebäuerücklagenbildung • Für kirchliche Zwecke überlassener Grund > Abgabe an Dritte (kirchliche Nachnutzer) zum spät möglichsten Zeitpunkt) Empfehlung: ...		Einschätzung Risiken / Chancen • Gebäudeensemble mit getrennten Nutzungen/ einzelnen Gebäude • Abgabe einzelner Gebäude perspektivisch gut möglich • Instandsetzungsaufwand Turm (hoch) + Kirche Empfehlung: ...	 	Einschätzung Risiken / Chancen • B-Plan weist Wohngebiet aus, Wohnungsbaupotential vorhanden • Abgabe Kirche + Gemeindehaus perspektivisch gut möglich • Instandsetzungsaufwand Turm + Kirche Empfehlung: ...	 	Einschätzung Risiken / Chancen • Kirchlicher Ort durch Landmarke Turm im Stadtbild gut sichtbar • Potential Grundstücksentwicklung • Aktuell kein großer Instandsetzungsbedarf erkennbar • Denkmalschutzstatus Empfehlung: ...	 

* Jahresergebnis: Durchschnittswert p.a. aus den Jahren 2018-2022

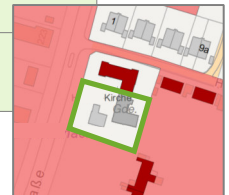
3. Überlegungen



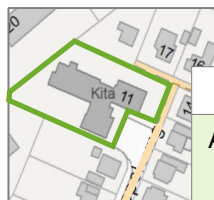
ST 2	
A: Grundstücksentwicklung mit Vergabe im Erbbaurecht Neubebauung Wohnen: ca. 12 WE	
Entlastung: 28.593 € p.a.	
Erträge: 8.640 € p.a.	
B: Veräußerung Grundstück	
Entlastung: s. oben	
Erträge: 900.000 € (1x)	



ST 3	
Kein Rückbau Pastorat, sondern Vermietung als Wohnfläche	
Entlastung: 5.000 € p.a.	
Erträge: 30.000 € p.a.	

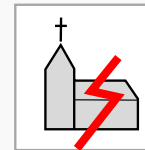


ST 6	
A: Grundstücksentwicklung mit Vergabe im Erbbaurecht Neubebauung Wohnen: ca. 19 WE oder Um-/Neubau Kita	
Entlastung: 58.809 € p.a.	
Erträge: 13.680 € p.a.	
B: Veräußerung Grundstück	
Entlastung: s. oben.	
Erträge: 1.43 Mio € (1x)	



3. Gemeinde (-übergreifende) Beratung –

Aufzeigen der Risiken



Beton-/ Tragwerks-
relevante Schäden



Mini Kita/ ggf.
risikobehaftete
Einrichtung

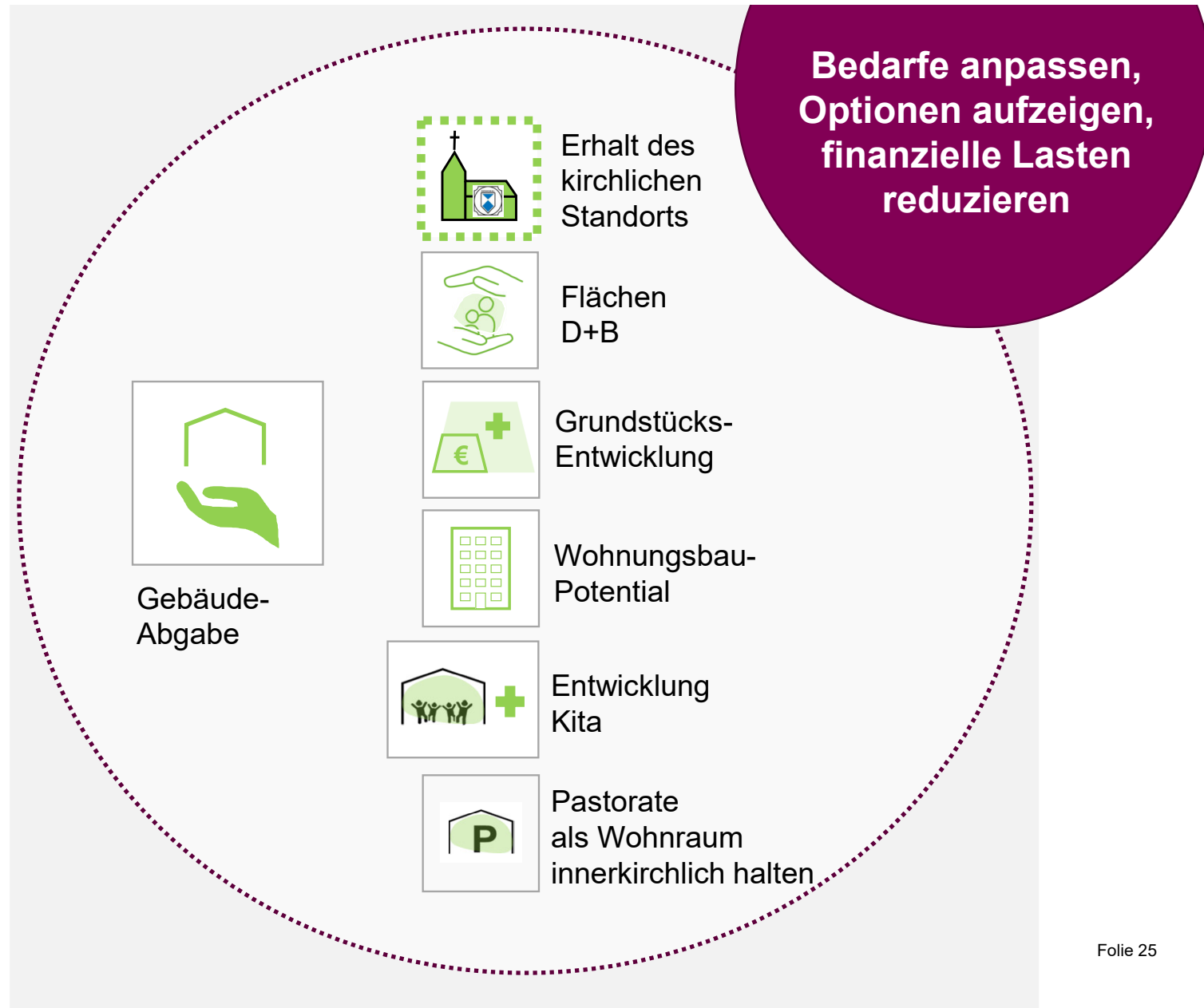


Werbende Anlage/
risikobehaftetes
Mietobjekt

etc.

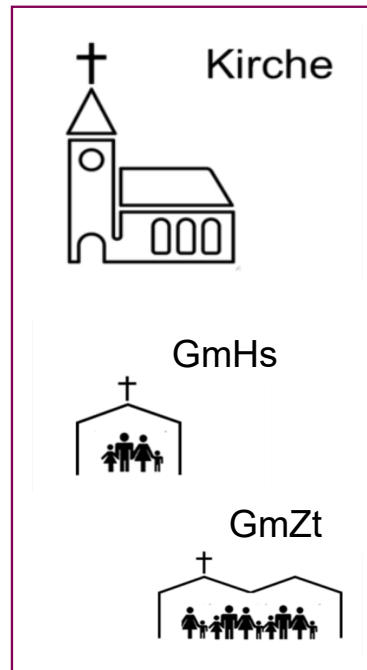
3. Gemeinde (-übergreifende) Beratung –

Aufzeigen der Chancen



3. Wohnungsbau = wirtschaftlich aktivierbare Immobilie

für
kirchliche
Arbeit



die
drittmittelfinanziert
sind



die
Erträge
generieren



3. Kriterien für den Wohnungsbau

ökologisch

Abriss

- ✓ wird nur dann vorgenommen, wenn keine sinnvolle Nachnutzungsperspektive besteht und
- ✓ wenn ein deutlich vergrößerter Neubau möglich ist

Neubau

- ✓ Effizienzhaus-Standard
- ✓ ohne fossile Heizsysteme
- ✓ mit Photovoltaik und Gründächern
- ✓ E-Mobilitätsangebote
- ✓ Holzbau, wenn möglich
- ✓ nachhaltiger Rohstoffeinsatz „Cradle to Cradle“

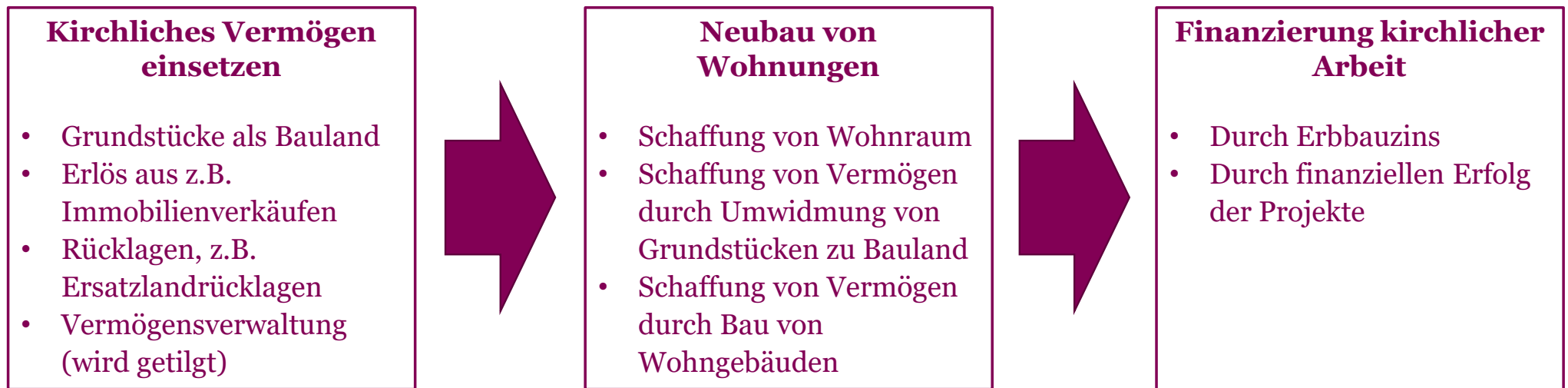
sozial

- ✓ Der Kirchenkreis schafft **Wohnraum**
- ✓ Wenn möglich wird **sozialer Wohnungsbau** integriert
- ✓ **Soziale Träger** (z.B. von Diakonie und Bildung) werden als Mieter immer angefragt
- ✓ Wir starten mit den Mieten im **Rahmen des mittleren Mietenspiegels**
- ✓ Die Gewinne aus dem Wohnungsbau **finanzieren kirchliche Arbeit**
- ✓ Wir sind **langfristiger Bestandhalter** (werden absehbar also nicht an Externe verkaufen)

wirtschaftlich

- ✓ **Kirchengemeinden**, auf deren Grundstück ein Neubau entsteht, **bekommen** einen **Erbbauzins**
- ✓ Es wird ein **positiver Cash Flow** nach Tilgung erwartet (zudem eine positive Ergebnisrechnung, incl. Abschreibung), Rendite im Durchschnitt von 30 Jahren mind. 3 % auf die eingesetzten kirchlichen Eigenmittel
- ✓ Das **finanzielle Ergebnis** kommt den kirchlichen Körperschaften zugute, die die kirchlichen Eigenmittel bereit stellen
- ✓ **Erhöhung Grundstückswert** durch Umwandlung von Gemeindebedarfsflächen in Bauland
- ✓ Schaffung von **Vermögen** durch Wohnungsbau

3. Grundidee der Finanzierung



3. Aktuelle Projekte



Rothenburgsort



Steilshoop



Wilhelmsburg



Barmbek



Harburg

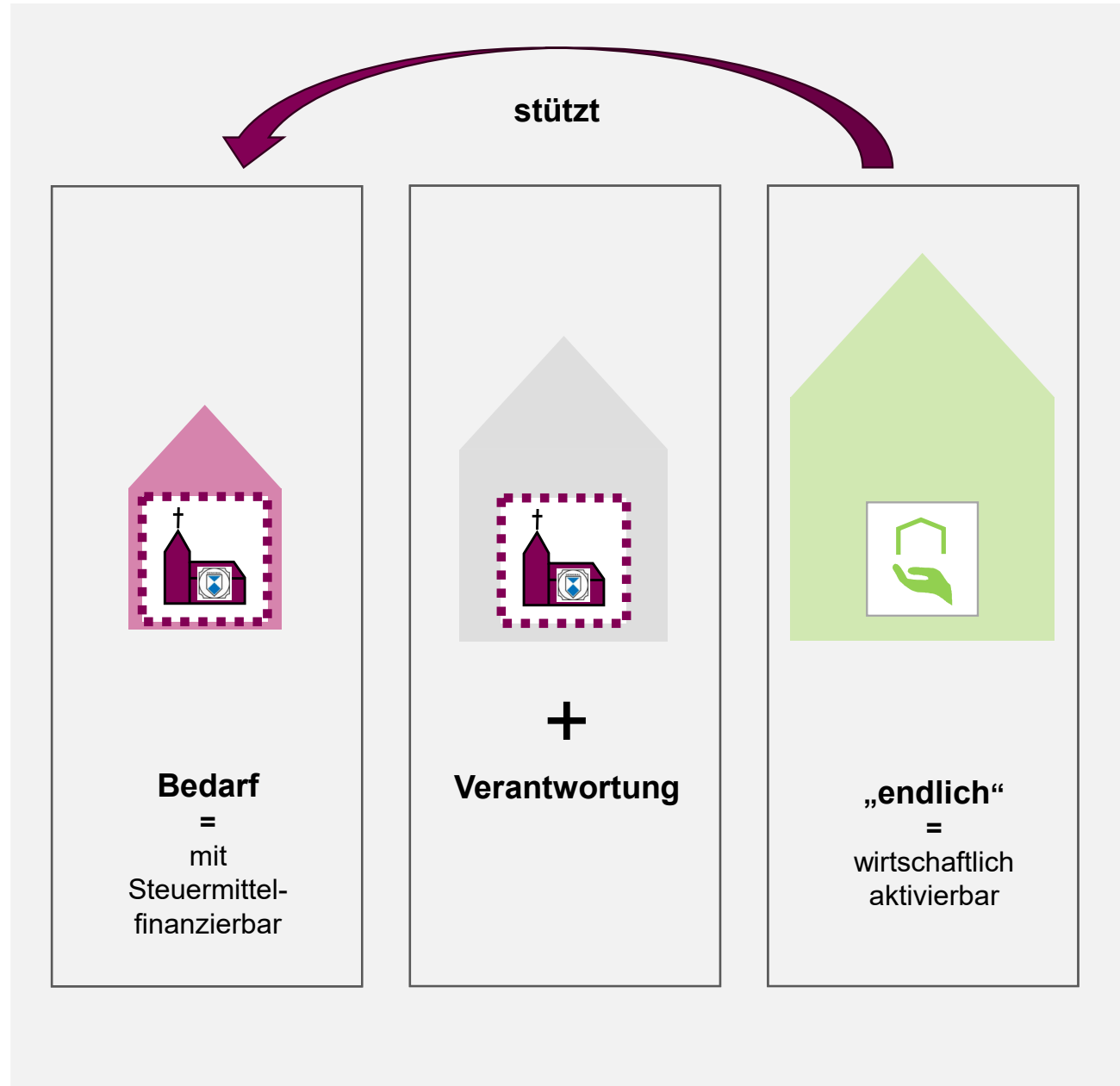


Hamm

30 WE in **Rothenburgsort**
39 WE in **Steilshoop**
87 WE in **Wilhelmsburg**
14 WE in **Barmbek**
40 WE in **Harburg**
26 WE in **Hamm**

bezogen 2019
bezogen 2023
in Bau, Erstbezug Mai/Juni 2025
in Bau, Erstbezug Januar 2026
in Bau, Erstbezug August 2026
Bauantragsverfahren

3. Wir nutzen folgende Kategorien (Arbeitstitel):



Vielen Dank.

Vortrag:

Mirja Grosskinsky

in **Zusammenarbeit** mit:

Andrea Kopfer, Martin Brüssow, Meike Schultz, Bauabteilung

Matthias König, Finanzabteilung