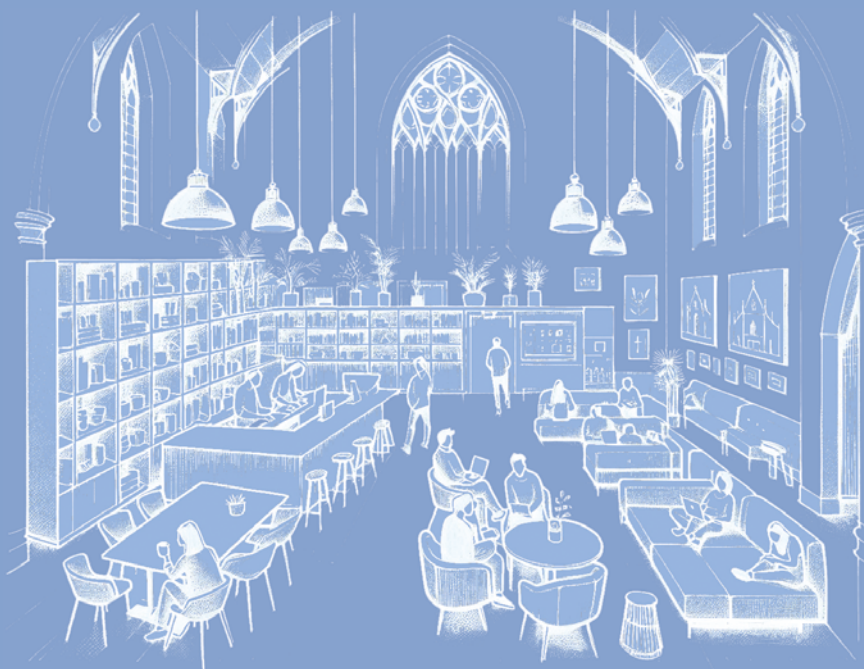


Sven Bienert / Johann Weiß / Marius S. Dürr (Hg.)

IMMOBILIE KIRCHE

Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel
von Architektur, Baukultur, Quartier und
Ökonomie



Immobilie Kirche

SAKRALRAUMTRANSFORMATIONEN

Herausgegeben von

Sven Bienert
Alexander Deeg
Albert Gerhards
Ulrich Königs
Stefanie Lieb
Kerstin Menzel
Jörg Seip

Veröffentlichung der DFG-Forschungsgruppe
„Sakralraumtransformation“ (FOR 2733)

Bd. 3

IMMOBILIE KIRCHE

Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel von Architektur, Baukultur, Quartier und Ökonomie

herausgegeben von Sven Bienert, Johann Weiß und Marius S. Dürr

Gefördert von der Deutschen Forschungsgemeinschaft
(Projektnummer 387623040).



Die Publikation nimmt Bezug auf die gleichnamige TRANSARA Jahrestagung vom 30.09. bis 01.10.2022 in Regensburg und wurde dankenswerterweise unterstützt durch den Open-Access-Publikationsfonds der Universität Regensburg.



Coverabbildung: Co-Working-Kirche, Grafik von Nikolas Löhr (2024)

© 2025 Herausgeber, Autorinnen und Autoren

Print-Ausgabe erschienen im
Aschendorff Verlag GmbH & Co. KG
Soester Straße 13
D-48155 Münster

buchverlag@aschendorff-buchverlag.de
www.aschendorff-buchverlag.de



Dieses Werk erscheint unter der Lizenz Creative Commons Namensnennung 4.0 (CC BY 4.0). Details dieser Lizenz sind unter creativecommons.org/licenses/by/4.0/ einsehbar.

Bedingungen der Creative-Commons-Lizenz zur Weiterverwendung gelten möglicherweise nicht für Inhalte (z. B. Grafiken, Abbildungen, Fotos, Auszüge usw.), die nicht originärer Bestandteil der OpenAccess-Publikation sind. Eine weitere Genehmigung durch Rechteinhaber kann erforderlich sein.

Printed in Germany
Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier

ISSN 2940-2549
ISBN 978-3-402-21266-0
ISBN 978-3-402-21267-7 (E-Book PDF)
DOI 10.17438/978-3-402-21268-4

Inhalt

Sven Bienert, Johann Weiß und Marius S. Dürr

Einleitung.....	11
-----------------	----

Potenziale von Kirchen als Quartiersmittelpunkt

Sabine Georgi

Kirche als Quartiersmittelpunkt	17
DOI 10.17438/978-3-402-21271-4	

Marius S. Dürr, Johann Weiß, Juri Wühr und Barbara Vogt

Kirche als Motor für wertorientierte Stadtentwicklung: Eine reflektierende Zusammenfassung des Vortrags von Barbara Vogt	25
DOI 10.17438/978-3-402-21272-1	

Dennis Beyer

Schlummernde Potenziale für Umnutzungsansätze?	37
DOI 10.17438/978-3-402-21273-8	

Walter Zahner

Überlegungen zur Zukunft der Kirchengebäude.....	45
DOI 10.17438/978-3-402-21274-5	

Heike Oevermann

Konflikte der Transformation von Kirchen im Quartier: der synchron-diskursanalytische Ansatz	61
DOI 10.17438/978-3-402-21275-2	

Immobilie Kirche – interdisziplinäre Perspektiven

Stefanie Lieb

Wertschätzung – Überlegungen zur Zuschreibung immobilienökonomischer und baukultureller Werte von Kirchengebäuden	75
DOI 10.17438/978-3-402-21276-9	

Kerstin Menzel

„Da geht es auch um Identität und Gemeinschaft ...“? Über die kritische Kraft von Kirchengebäuden	93
DOI 10.17438/978-3-402-21277-6	

Christoph Grafe

Gefährdete Schätze – die Kirchen des Wirtschaftswunders, ihre Perspektiven für eine dauerhafte Nutzung	97
DOI 10.17438/978-3-402-21278-3	

Thomas Eckert

Architektur und Baukultur als Rahmen für Umnutzungsstrategien	109
DOI 10.17438/978-3-402-21279-0	

Johann Weiß

Impact Investment – Brücke zwischen Purpose und Wirtschaftlichkeit als Ansatz für Sakralraumtransformationen?	117
DOI 10.17438/978-3-402-21280-6	

Strategische Entscheidungsgrundlagen bei Sakralraumtransformationen

Oliver Rose

Weitreichende Entscheidungen auf solider Datengrundlage	131
DOI 10.17438/978-3-402-21281-3	

Albert Gerhards

Wie rechnen sich Kirchen im Gemeindeentwicklungsprozess? Überlegungen zur Koordinierung divergierender Interessen bei der Transformation von Sakralgebäuden	139
DOI 10.17438/978-3-402-21282-0	

Einblicke in Sakralraumtransformationen

Olivier Kruschinski, Bodo Menze und Karl-Werner Schulte

Best-Practice-Prozess: Schalke-Kirche St. Joseph	149
DOI 10.17438/978-3-402-21283-7	

Marius S. Dürr und Norbert Hermanns

Digital Church als Beispiel für „Kirche Neu“? : Eine reflektierende Zusammenfassung des Vortrags von Norbert Hermanns	175
DOI 10.17438/978-3-402-21284-4	

Marius S. Dürr und Wolfgang Scheidtweiler

Unternehmerische Umnutzungskonzepte am Beispiel Kloster Steinfeld: Eine reflektierende Zusammenfassung des Vortrags von Wolfgang Scheidtweiler	183
DOI 10.17438/978-3-402-21285-1	

Jakob F. Svoboda, Johann Weiß und Christopher D. Turner

Adaptive Re-Use and Redevelopment of Religious Properties in the Big Apple:

Eine reflektierende Zusammenfassung des Vortrags von Christopher D. Turner 195

DOI 10.17438/978-3-402-21286-8

Immobilienwissenschaftliche Studienarbeiten

Marius S. Dürr

Immobilien in den Finanzberichten kath. Diözesen in Deutschland 219

DOI 10.17438/978-3-402-21287-5

Johann Weiß

Kirchenbedarf, Umnutzungs- und Beratungspotenziale: Handlungsempfehlungen für den

Kirchenstandort Deutschland 237

DOI 10.17438/978-3-402-21288-2

Fazit und Ausblick

Sven Bienert, Johann Weiß und Marius S. Dürr

Resümee. 261

DOI 10.17438/978-3-402-21289-9

Impressionen der TRANSARA Jahrestagung in Regensburg 265

Vorstellung der Mitwirkenden 269

Jakob F. Svoboda, Johann Weiß und Christopher D. Turner

Adaptive Re-Use and Redevelopment of Religious Properties in the Big Apple: Eine reflektierende Zusammenfassung des Vortrags von Christopher D. Turner

Der Beitrag nimmt Bezug auf den gleichnamigen Vortrag von Christopher D. Turner auf der TRANSARA Jahrestagung 2022 in Regensburg.

Turner verantwortet als Managing Director of Transaction Services die Planung, Strukturierung und Verhandlung von Immobilientransaktionen für gemeinnützige Organisationen beim New Yorker Immobiliendienstleister Denham Wolf. Das 1998 gegründete Unternehmen bietet Leistungen in den Geschäftsfeldern Transaktionsberatung, Projektentwicklung und Projektmanagement an und hat sich auf die Zusammenarbeit mit Non-Profit-Organisationen spezialisiert.

1. Marktumfeld, Einflussfaktoren und regulatorische Vorgaben in New York

Analog den Entwicklungstendenzen hierzulande sehen sich auch in den USA christliche Kirchen mit einem anhaltenden Mitgliederrückgang konfrontiert. So reduzierte sich der Anteil der Bevölkerung, die einer Religionsgemeinschaft angehören, von 73 % im Jahre 1937 auf lediglich 47 % im Jahr 2020, mit der Besonderheit, dass die Mitgliederzahlen der amerikanischen Kirchen von 1937 bis zum Jahr 2000 annähernd konstant geblieben sind. Seit Beginn des neuen Jahrtausends ist ein fortwährender Abwärtstrend zu beobachten.¹ New York stelle hierbei keine Ausnahme dar, so Turner, der feststellt, dass es den Kirchen angesichts vieler schrumpfender Kirchengemeinden zunehmend schwerfalle, ausreichende Einnahmen zur Deckung ihrer Ausgaben zu erzielen. Obwohl die meisten religiösen Gebäude nach europäischem Maßstab relativ jung seien – das älteste Kirchengebäude, die St. Paul's Chapel in Manhattan, ist lediglich rund 260 Jahre alt² – wiesen viele Sakralbauten in Big

¹ Vgl. Jones, Jeffrey M., in: Gallup, Inc. (Hg.), <https://news.gallup.com/poll/341963/church-membership-falls-below-majority-first-time.aspx>, (letzter Zugriff: 20.03.2024).

² Vgl. Trinity Church Wall Street, <https://trinitywallstreet.org/visit/st-pauls-chapel>, (letzter Zugriff: 17.05.2024).

Apple einen erheblichen Instandhaltungsstau auf. Dieser Umstand zwingt immer mehr Kirchengemeinden dazu, ihre Immobilien umzunutzen, zu vermieten oder zu veräußern, oftmals unterhalb der Wiederherstellungskosten. Hierbei hätten religiöse Organisationen, die in der Lage sind, ihren Raumbedarf proaktiv einzuschätzen, eine größere Chance, ihr Immobilienportfolio richtig zu dimensionieren und Einnahmen und Ausgaben gegeneinander auszugleichen, so Turner.

Allein in New York verfügen christliche Organisationen über einen Gebäudebestand, der ca. 2.000 Kirchen und 4.000 anderweitige Liegenschaften umfasst, während jüdische Gemeinden über mehr als 1.000 Synagogen und muslimische über etwa 100 Moscheen verfügen.³ Bei Transaktionen kirchlicher Immobilien kämen oftmals kirchenspezifische Vertragsklauseln und für die Kirchengemeinde vorteilhafte Deal-Strukturen zum Einsatz, so Turner; diese mögen bisweilen hierzulande noch ungewöhnlich erscheinen. So gilt es laut Turner bei der Vermittlung von religiösen Liegenschaften spezifische Einflussfaktoren zu berücksichtigen, wie bspw.

- den Zustand des Objektes,
- die Größe der Kirchengemeinde,
- die Funktionalität des Gebäudes,
- steuerliche Implikationen,
- den Einfluss der lokalen Bevölkerung und
- die Möglichkeit zur Gebäudeerweiterung durch den Kauf der in New York geltenden Luftrechte.

Das seit ca. 1960 in New York geltende Gesetz zum Kauf und Verkauf von Luftrechten (sog. „Air rights“) machte kirchliche Grundstücke zum Ziel zahlreicher Entwicklungsunternehmen. Dieses besagt, dass ein Gebäude so hoch gebaut werden darf, wie es die Stadtplanungsregelungen vorgeben. Sofern eine Entwicklerin bzw. ein Entwickler jedoch eine Immobilie ausfindig machen kann, bei der dieses Potenzial nicht vollständig ausgereizt wurde, besteht die *Möglichkeit die Luftrechte an diesem Gebäude zu erwerben und auf das eigene Projekt zu übertragen*. Dies befähigt Projektentwicklerinnen und -entwickler dazu, höher bauen und dementsprechend das Grundstück effizienter ausnutzen zu können.⁴ Da viele Kirchengebäude im Vergleich zu anderen New Yorker Liegenschaften über wenige Geschosse verfügen, böten diese erhebliche marktwirtschaftliche Potenziale, so Turner.

³ Vgl. Number of churches and mosques in New York City, in: Did you know? (Hg.), <https://di-dyouknow.org/number-of-churches-and-mosques-in-new-york-city/>, (letzter Zugriff: 20.04.2024).

⁴ Vgl. Inanc, Erol, Luft, die in der Immobilienbranche für Millionen verkauft wird. Was sind Air Rights?, in: New York Aktuell (Hg.), <https://newyorkaktuell.nyc/was-sind-luftrechte/>, (letzter Zugriff: 23.03.2024).

Um die Besonderheiten von Sakralbauten angemessen zu berücksichtigen, bedürfe es außerdem einer qualitativ hochwertigen und professionellen Beratung. V.a. hinsichtlich des Umgangs mit der Öffentlichkeit, steuerlicher Implikationen und architektonischer sowie technischer Rahmenbedingungen für eine Umnutzung können Parallelen zur Situation in Deutschland gezogen werden. So spielt die Beteiligung sämtlicher Anspruchsgruppen auch hierzulande eine entscheidende Rolle, wenn es darum geht, Akzeptanz für eine Kirchenumnutzung zu schaffen (A. d. Hg. vgl. auch Vogt zur wertorientierten Stadtentwicklung in diesem Band). Des Weiteren werden Religionsgemeinschaften in Deutschland vom Gesetzgeber *bei der Abgabe von immobilienbezogenen Steuern begünstigt*,⁵ was in den USA ebenso der Fall ist, sofern diese ihre Liegenschaften nicht an kommerziell tätige Unternehmen vermieten.⁶ Auch beim Verkauf ihrer Immobilien, bspw. bei der Versteuerung von Veräußerungsgewinnen, genießen sie besondere Vorteile. Der Internal Revenue Service verfügte, dass Kirchen und mit Kirchen verbundene Organisationen, wie bspw. Schulen, von der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen freigestellt werden, sofern der Handel mit Immobilien nicht regelmäßig vorkommt und das veräußerte Objekt zuvor langfristig im Bestand gehalten wurde. Des Weiteren darf die Kirche am entsprechenden Objekt keine wertsteigernden Maßnahmen vor dem Verkauf – sondern lediglich Instandhaltungsarbeiten – vorgenommen haben.⁷

Wie in der Bundesrepublik Deutschland, gelten auch im Big Apple denkmalrechtliche Bestimmungen. Diese rühren daher, dass 1963 die kultur- und architekturhistorisch bedeutsame Pennsylvania Station mangels geltender Vorschriften abgerissen wurde.⁸ Infolgedessen wurde auf Grundlage des Landmarks Law im Jahr 1965 mit der Aufsichtsbehörde NYC Landmarks Preservation Commission (LPC) die größte städtische Denkmalschutzbehörde der Vereinigten Staaten ins Leben gerufen. Insgesamt gelten in New York mittlerweile mehr als 37.900 Gebäude als schützenswert,⁹ darunter eine Vielzahl kirchlicher Immobilien.¹⁰ Die Instandhaltung bzw. Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude erfordere in vielen Fällen die Verwendung traditioneller Bau-techniken, welche oftmals mit höheren Kosten einhergehen als moderne Alternativen. Der Denkmalschutz stelle für viele Eigentümerinnen und Eigentümer somit eine zusätzliche Kostenbelastung und Hürde im Projektentwicklungsprozess dar, so Turner.

⁵ Vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Grundsteuergesetz.

⁶ Vgl. Section 501(c) des Internal Revenue Service (IRS).

⁷ Vgl. Hammar, Richard R., in: Church Law & Tax (Hg.), <https://www.churchlawandtax.com/legal-developments/sales-of-church-property/>, (letzter Zugriff: 27.03.2024).

⁸ Vgl. New York Preservation Archive Project, Pennsylvania Station, <https://www.nypap.org/preservation-history/pennsylvania-station/>, (letzter Zugriff: 20.03.2024).

⁹ Vgl. New York City Council, About LPC, <https://www.nyc.gov/site/lpc/about/about-lpc.page>, (letzter Zugriff: 20.03.2024).

¹⁰ Vgl. Cowley, Page, in: Building Conservation (Hg.), https://www.buildingconservation.com/articles/landmark_designation/landmark_designation.htm, (letzter Zugriff: 26.03.2024).

2. Einblicke in die New Yorker Praxis der Sakralraumtransformation

Um die Situation und das Vorgehen der New Yorker Kirchengemeinden zu veranschaulichen, stellt Turner zehn Praxisbeispiele von erfolgreich vermittelten Sakralbauten vor. Im Fokus stehen insbesondere die Ausgangssituation der entsprechenden Liegenschaften, die Art der Neu- oder Umnutzungen und die Deal-Struktur, die schlussendlich gewählt wurde.

2.1 Die Holy Trinity Church in Inwood wird zu Wohn- und Gemeindefläche

Das erste Fallbeispiel, ein an die Holy Trinity Church angrenzendes Grundstück, befindet sich im Manhattener Stadtteil Inwood und gehörte zur Episkopalen Diözese von New York (vgl. Abbildung 1). Zum damaligen Zeitpunkt umfasste das Gelände ein Pfarrhaus, eine Exerzierhalle und ein einstöckiges, provisorisches Kirchengebäude. V.a. der provisorische Bau und das historische Gemeindehaus wiesen erhebliche Instandhaltungsrückstände auf. Für einen Um- bzw. Neubau fehlte es der Kirchengemeinde an finanziellen Mitteln, weshalb laut Turner ein *Joint-Venture* mit dem New Yorker Wohnimmobilien-Entwicklungsunternehmen Artimus angestrebt wurde. Dieses bekam die Möglichkeit, das Grundstück zu erwerben, den Kirchenbau abzureißen und etwa 9.300 m² Wohnfläche zu entwickeln; verpflichtete sich jedoch im Gegenzug dazu, das historische Pfarrhaus und die Exerzierhalle zu renovieren, der Kirchengemeinde im Anschluss zur Verfügung zu stellen sowie einen pauschalen Geldbetrag an die Diözese zu entrichten. Die getroffene Vereinbarung sieht vor, einen *multifunktionalen Gottesdienstraum, einen Ausstellungsraum, Versammlungsräume* für die Inwood-Gemeinde und ein modernes Pfarrhaus zu schaffen, welches im *Besitz der Diözese* verbleiben soll. Durch die Transaktion konnten somit ein dringend benötigter neuer Altarraum und ein neuer Gemeinderaum geschaffen und gleichzeitig durch den *Verkaufserlös* der Verbleib der Kirchengemeinde in Inwood gesichert werden.¹¹ Durch das Bauvorhaben bzw. Joint-Venture mit Artimus in der attraktiven Wohnlage Manhattans konnte schlussendlich eine für alle Beteiligten zufriedenstellende und für die örtliche Bevölkerung wertstiftende Lösung gefunden werden, so Turner.

¹¹ Vgl. The Episcopal Diocese of New York, Diocese of New York and Artimus Close on Transaction for Church Renovation and Land Sale in Inwood, <https://diocesenyny.org/diocese-closes-on-holy-trinity-inwood-development-transaction/>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).



Abbildung 1: Ansicht und Lage Holy Trinity (Quelle: Denham Wolf)

2.2 Der All Saints Campus in Harlem wird ursprünglicher Nutzung zugeführt

Auch die Pfarrei der als St. Patrick's of Harlem bekannten, historischen Kirche verlor zunehmend Mitglieder und über die Jahre sammelte sich ein Instandhaltungsstau von rund 25 Mio. USD an. Die 135 Jahre alte Kirche wurde schließlich für 11 Millionen USD an ein auf Schulgebäude spezialisiertes Projektentwicklungsunternehmen *verkauft*, nachdem sie im Jahr 2020 nach einer Pfarrei-Fusion entweiht wurde. Vor dem Umbau zum All Saints Campus umfasste das Gelände im New Yorker Stadtteil Harlem ein Kirchengebäude, ein Pfarrhaus sowie ein Schulgebäude, jeweils von der LPC als schützenswert klassifiziert. Die Herausforderung bei dieser Transaktion bestand laut Turner darin, die bestehende Nutzung des Schulgebäudes miteinzubeziehen und passende Investierende zu finden. Nach etwa zwei Jahren wurde das Objekt für 11,35 Mio. USD¹² an das Projektentwicklungsunternehmen CSC Coliving veräußert, welches gleichzeitig mit der Transaktion ein Mietverhältnis mit der Charter-Schule Capital Prep Harlem vereinbarte. Capital Prep übernahm in Kooperation mit

¹² Vgl. Garber, Nick, in: Patch (Hg.), <https://patch.com/new-york/harlem/historic-harlem-church-sold-developer-pastor-says>, (letzter Zugriff: 25.04.2024).

Mitbegründer Steve Perry schließlich den gesamten Gebäudekomplex, einschließlich des Kirchengebäudes und der angrenzenden Schule, die ihre Kapazität somit von 500 auf 700 Schüler erweitern konnte. Der neu errichtete All Saints Campus beherbergt 40 *Klassen- und Büroräume, naturwissenschaftliche Labore, eine Cafeteria, einen Sportraum* sowie einen gemeinsamen Innenhof, wobei das ehemalige Kirchengebäude als *Aula für Versammlungen und Veranstaltungen* dient. Der Umnutzung gingen jahrelange Treffen und Gespräche mit Gemeindevertretungen voraus, mit dem Ziel die Bildungsmöglichkeiten in der Nachbarschaft durch eine Revitalisierung des Campus zu verbessern.¹³ Diese Entscheidung fand breite Zustimmung durch die ansässige Kirchengemeinde, da sie mit ihren kirchlichen Werten und Normen in Einklang stand und die ursprüngliche Nutzung als *Bildungszentrum* erhalten bzw. wiederbelebt werden konnte, so Turner. Überdies konnten die freigewordenen Mittel zur Verbesserung der Liquiditätssituation der Gemeinde verwendet werden.



Abbildung 2: Ansicht All Saints (Quelle: Denham Wolf)

¹³ Vgl. Garber, Nick, in: Patch (Hg.), <https://patch.com/new-york/harlem/historic-harlem-church-be-converted-school-after-sale>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

2.3 *Marktgerechter Wohnraum bei St. Luke's in the Field im West Village*

Anders als bei den beiden vorangegangenen Beispielen verhielt es sich beim Objekt St. Luke's in the Field im West Village, dessen Kirchengemeinde kontinuierlich an Mitgliedern gewann und daher dringend neue Flächen benötigte, um ihre Aktivitäten fortsetzen zu können. Die episkopale Kirche war bereits seit Beginn des 19. Jahrhunderts in Besitz eines etwa 8.100 m² großen Grundstücks (vgl. Abbildung 3 und Abbildung 4), für die Errichtung eines geplanten, neuen *Gemeindezentrums* fehlte es jedoch an finanziellen Mitteln. Deswegen suchte die Kirche gemeinsam mit Denham Wolf nach einem *Joint-Venture-Partner*, der Interesse daran hatte rund 7.000 m² *frei finanzierten Wohnraum auf einem Teil des Grundstücks* zu realisieren. So wurde zunächst ein *Request-For-Proposal-Prozess* (in etwa das deutsche Pendant zum Ausschreibungsverfahren) gestartet, den das Unternehmen Toll Brothers für sich entscheiden konnte. Das übergeordnete Ziel bestand darin, das finanzielle Fortbestehen der Kirchengemeinschaft zu sichern und Mittel für den Bau des neuen Gemeindezentrums zu beschaffen. Zudem sollten die kirchlichen Angebote auch während der Umnutzungsphase aufrechterhalten werden können. Um diese Ziele erreichen zu können, vergab die Kirchengemeinde zwei *Erbbaurechte*, das erste mit einer Laufzeit von 49 Jahren für das auf dem Gelände befindliche Schulgebäude und das zweite über 99 Jahre für das zu bebauende Grundstück an die Toll Brothers. Die Transaktionen umfassten eine *Vorabzahlung*, sowie einen regelmäßig zu entrichtenden *Erbbauzins*. Durch diese Maßnahmen konnte das auf dem Gelände vorhandene Schulgebäude erfolgreich saniert und ausgebaut werden. Durch die so hinzugewonnene Nutzfläche von ca. 1.900 m² konnte eine Kapazität erreicht werden, die Wettbewerbsvorteile für den Schulbetrieb mit sich brachte. Damit wurde die Attraktivität der Liegenschaft deutlich gesteigert, so Turner. Es wurde seit jeher beabsichtigt, den Schul- und Kirchenbetrieb zu trennen, entstehende Synergien jedoch zu nutzen. Durch die Vorabzahlung, die aus dem Erbbauzins stammenden Einnahmen und das neue, langfristige Mietverhältnis mit der Schule, gelang es der Kirchengemeinde, den Bedarf ihrer wachsenden Gemeinde zu decken, eine *Stiftung für den langfristigen Erhalt der Einrichtung zu gründen*, sich finanziell neu zu positionieren und das *geplante Gemeindezentrum zu errichten*. Mit der Transaktion und damit dem Einbeziehen von Expertinnen und Experten aus den Bereichen Architektur, Recht und Projektentwicklung stellte die Kirche somit ihr langfristig nachhaltiges Wachstum sicher. Zudem konnte auf diese Art und Weise dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.¹⁴

¹⁴ Vgl. Denham Wolf, <https://www.denhamwolf.com/projects/a-growing-ministry-and-its-historic-campus>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).



Abbildung 3: Ansicht St. Luke's in the Field (Quelle: Denham Wolf)

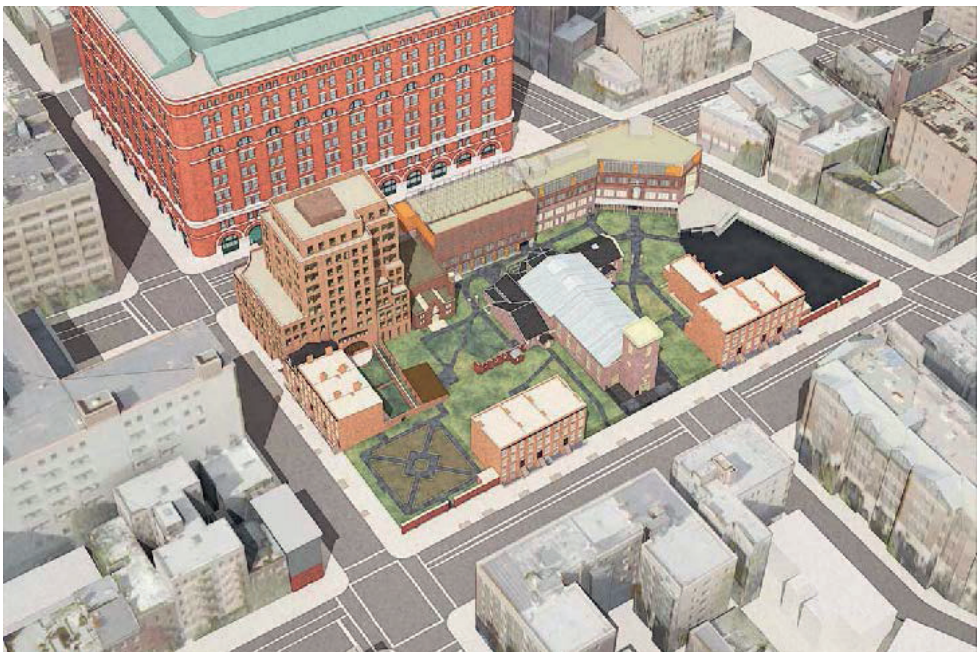


Abbildung 4: Visualisierung St. Luke's in the Field (Quelle: Denham Wolf)

2.4 *Ora et labora* – Die First Church of Christ, Scientist in Brooklyn

Auch in diesem Fallbeispiel im Stadtteil Brooklyn sah sich die Kirchengemeinde – analog zu den ersten beiden Beispielen – mit einer schrumpfenden Mitgliederzahl konfrontiert, während die Unterhalts- und Instandhaltungskosten stetig anstiegen. Da der Betrieb der Liegenschaft damit für die Gemeinde zunehmend unattraktiver wurde, wurde in diesem Fall ein *Sale-and-Lease-back-Deal* vereinbart, um die Situation zu entschärfen. Dabei veräußerte die Kirche ihr Objekt an eine benachbarte Privatschule und mietete sie umgehend von dieser zurück. Der Kirchengemeinschaft konnte laut Turner bei dieser Transaktion ein günstiger *Mietzins* gewährt werden, da sie sich darauf einigte, Teile der Fläche mit der Privatschule unentgeltlich zu teilen. Im Zuge dieses *Shared-Space-Agreement* konnte die Schule in den ihr zur Verfügung stehenden Flächen ein *Auditorium* implementieren (vgl. Abbildung 5) und die Kirchengemeinde auf diese Art und Weise erhebliche finanzielle Mittel freimachen. Durch diese Kooperation mit einer ihren Wertvorstellungen entsprechenden Institution konnte die Gemeinde die ihnen bekannten Flächen auf wirtschaftliche Art und Weise weiterhin nutzen. Die Schule erhielt im Gegenzug Flächen in ihrer direkten Umgebung mit erheblichen Wertsteigerungspotenzialen.



Abbildung 5: Außenansicht First Church of Christ, Scientist, Brooklyn (Quelle: Denham Wolf)

2.5 Die First Church of Christ, Scientist an der Upper West Side wird zum Museum

Ein weiteres Beispiel für ein erfolgreiches New Yorker Konversionsprojekt ist die First Church of Christ, Scientist an der Upper West Side, welche von der LPC als schützenswert klassifiziert wurde. Nachdem ein früherer Plan zur Errichtung von Wohneinheiten von Kirchengemeinde und lokaler Bevölkerung abgelehnt wurde, konnte es durch Denham Wolf an das New Yorker Children's Museum of Manhattan vermittelt werden, die das Objekt schlussendlich für 45 Mio. USD¹⁵ akquirierte. Zuvor hatte die North Development Group das Objekt im April 2014 für 26 Mio. USD erworben; diese war jedoch auf Wohnimmobilien spezialisiert und hatte daher keine Erfahrungswerte bei anderweitigen Projektentwicklungen. Im Gegensatz zur früheren Eigentümerin plant das Children's Museum of Manhattan das Gebäude weiterhin als öffentliche Versammlungsstätte zu nutzen. Gemäß der New Yorker Flächenordnung zählen dazu bspw. Kirchen, Theater oder Museen – nicht aber Wohnbauten. Bei einer beabsichtigten Umnutzung, die von den Vorgaben der Flächenordnung abweicht, wird eine Genehmigung erforderlich.¹⁶ Im Falle der First Church of Christ, Scientist an der Upper West Side wurde diese – wie bereits vorangegangen erläutert – versagt. Beabsichtigt ist, die *Museumsflächen* des in der Nähe bestehenden Kindermuseums damit *annähernd zu verdoppeln* und die bereits bestehenden Angebote um z. B. neue Galerien, Klassenzimmer und Ateliers auszuweiten. V.a. der Bildungsaspekt und die Familienfreundlichkeit sollen beim Umbau des neuen Gebäudes im Fokus stehen. Dabei spiele die Nähe der Immobilie zum Central Park eine große Rolle für das Kindermuseum, welches sich für frühkindliche Gesundheitsvorsorge einsetzt.¹⁷ Aktuell würden mit einer *Crowdfunding-Kampagne* Mittel für die Renovierung der zur Verfügung stehenden 4.400 m² gesammelt, um das ehemalige Kirchengebäude in bester Lage zu sanieren und im Anschluss langfristig als Museumsgebäude zu nutzen, so Turner (vgl. Abbildung 6). Die bisher leerstehende Immobilie erfülle dadurch wieder einen *gesellschaftlichen Zweck*, während die North Development Group – eine Tochtergesellschaft der in Los Angeles ansässigen „Mega Church“ Crenshaw Christian Center – so ihre finanzielle Situation verbessern konnte.

¹⁵ Vgl. Gibertini, Anna, in: Interior Design (Hg.), <https://interiordesign.net/designwire/fxcollaborative-to-transform-beaux-arts-church-into-the-new-children-s-museum-of-manhattan/>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

¹⁶ Vgl. De Blasio, Bill/Chandler, Rick D., in: New York City Government (Hg.), https://www.nyc.gov/assets/buildings/pdf/code_notes_place-of-assembly.pdf, (letzter Zugriff: 03.04.2024).

¹⁷ Vgl. Bell, Diana, in: Children's Museum of Manhattan (Hg.), <https://cmom.org/press/costar-the-childrens-museum-acquires-vacant-uws-church-for-45m/>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).



Abbildung 6: Außenansicht First Church of Christ, Scientist, Upper West Side (Quelle: Denham Wolf)

2.6 Rettung durch Revitalisierung: die St. Thomas Church in Harlem als Wohn- und Kulturzentrum

Mit der St. Thomas Church in Harlem findet sich unter den Beispielen ein Objekt, das in seiner Gesamtheit einer privaten Nutzung zugeführt wurde und bei dem der kirchliche Charakter somit weitestgehend verloren ging. Die Projektentwicklungsgesellschaft Artimus *kaufte* im Jahre 2012 die auffällige neugotische Kirche sowie ein zugehöriges Schulgebäude und das angrenzende Grundstück mitsamt Pfarrhaus für 6 Mio. USD unter der Prämisse, die Fassade und das Innere der Kirche zu erhalten.¹⁸ Seitens des Denkmalschutzes wurden seit Anfang der 2000er Bemühungen angestellt das Gebäude unter *Denkmalschutz* zu stellen, jedoch kam dies für die LPC aufgrund des *schlechten baulichen Zustandes nicht infrage*. Jedoch war man auch hier der Meinung, dass eine *Revitalisierung* der Kirche zumindest in Teilen und eine Umnutzung zu gemeinschaftlichen Zwecken einem Abriss klar zu bevorzugen und ein

¹⁸ Vgl. Boniello, Kathianne, in: New York Post (Hg.), <https://nypost.com/2012/10/14/harlem-resurrection/>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

Redevelopment für den Erhalt des Gebäudes unumgänglich sei.¹⁹ Im Zuge der Umbaumaßnahmen wurden die Kanzel sowie das Transept entfernt, um ein großes Baugrundstück auf der Rückseite des Gebäudes zu schaffen, so Turner. *Insgesamt wurden 147 Wohnungen mit einem Anteil von 20 % bezahlbarem Wohnraum errichtet*, wovon 74 Wohneinheiten in einem 10-stöckigen Neubau und weitere 73 im ehemaligen Schulgebäude der St. Thomas School entstehen sollten. Das ehemalige Kirchengebäude wird heute v. a. als *Veranstaltungs- und Theaterfläche* (vgl. Abbildung 7 und Abbildung 8) genutzt,²⁰ während das Pfarrhaus seit 2023 als Wohnung und Atelier dient.²¹ Die von strukturellen Problemen gebeutelte Kirchengemeinde hätte das baufällige Gebäude bereits vor dem Verkauf verlassen, weswegen es ohne Einwände der Gemeinde bzw. der römisch-katholischen Kirche umgenutzt werden konnte, so Turner. Das Beispiel veranschaulicht den oftmals sehr *pragmatischen Umgang mit Sakralbauten in New York*. So seien laut Turner auch substanzverändernde Umbaumaßnahmen keine Seltenheit, sofern die neue Nutzung nicht vollständig den Werten der Kirche widerspreche.



Abbildung 7: Innenansicht St. Thomas Church (Quelle: Denham Wolf)

¹⁹ Vgl. Ransom, Jan, in: Daily News (Hg.), <https://www.nydailynews.com/2014/02/10/a-crumbling-107-year-old-harlem-church-will-be-reborn-as-the-site-of-a-community-arts-center-and-housing/>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

²⁰ Ebd.

²¹ Vgl. Newell-Hanson, Alice, in: The New York Times (Hg.), <https://www.nytimes.com/interactive/2023/09/21/t-magazine/design/harlem-apartment-design-nyc.html>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).



Abbildung 8: Luftbild St. Thomas Church (Quelle: Denham Wolf)

2.7 Das St. Hilda's House in Hamilton Heights als Zuhause für ehemalige Häftlinge

Ein weiteres von Turner vorgestelltes Beispiel ist das ehemalige Konvent St. Hilda's House in Hamilton Heights. Während der 2010er Jahre nahm die Zahl der im Gebäude lebenden Nonnen kontinuierlich ab bis lediglich zwei Ordensschwwestern verblieben. Das dadurch deutlich zu groß gewordene Gebäude verursachte erhebliche Kosten und war für die episkopale Gemeinde schlussendlich nicht mehr tragfähig, weshalb das im Jahre 2010 fertiggestellte Objekt (vgl. Abbildung 9) schließlich im Jahre 2019 am Markt zur Disposition gestellt wurde.²² Der Verkaufsprozess fokusierte sich auf potenzielle Kaufinteressierte, die in ihren Objekten *soziale Angebote* bereitstellten und in der Lage wären, die Immobilie mit *minimalem Investitionsaufwand* zu nutzen, so Turner. Schlussendlich wurde die Liegenschaft an eine auf Wohn-

²² Vgl. Denham Wolf, https://www.denhamwolf.com/assets/listings-pdfs/DenhamWolf_454-Convent-Ave_Flyer.pdf, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

stätten für kürzlich aus der Haft entlassene Menschen spezialisierte Organisation veräußert, während die beiden verbleibenden Ordensschwestern in einen kleineren Wohnkomplex umzogen. Durch den Verkauf konnte das Objekt einer Nutzung zugeführt werden, die mit den christlichen Werten der Kirchengemeinde in Einklang stand. Das ehemals nahezu leerstehende Gebäude wurde auf diese Art erneut einer Nutzung zugeführt, die gesellschaftlichen Mehrwert stiftet. Gleichzeitig verbesserte sich die Liquiditätssituation der Community of the Holy Spirit.



Abbildung 9: Außenansicht St. Hilda's House (Quelle: Denham Wolf)

2.8 Wohnen in Bestlage: die St. Peter's Church in Cobble Hill

Die St. Peter's Church in Cobble Hill hingegen wurde vollständig an ein Projektentwicklungsunternehmen verkauft, welches das Bestandsgebäude nach der Genehmigung durch die LPC bereits 2006 in insgesamt 59 *Eigentumswohnungen* umwandelte. Hierbei konnte ein Verkaufspreis von rund 13.000 USD/m² erzielt werden, während bspw. der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnimmobilien in Brooklyn im Jahr 2006 bei rund 3.700 USD lag.²³ Die hohen Kaufpreise sind zum einen auf

²³ Vgl. Corcoran, Cate, in: Brownstoner LLC (Hg.), <https://www.brownstoner.com/real-estate-market/brooklyn-real-estate-home-prices-history-timeline/>, (letzter Zugriff: 23.03.2024).

die beliebte Wohnlage von Cobble Hill zurückzuführen, so Turner. Er konstatiert darüber hinaus aber zum anderen, dass der besondere *Charme des Objektes* (vgl. Abbildung 10 und Abbildung 11) auf Kaufinteressierte ansprechend wirken konnte. Das Projekt veranschaulicht, wie bereits das vorangegangene Beispiel der St. Thomas Church in Harlem, dass Kirchengemeinden und Denkmalpflege in New York wenig Berührungängste mit dem Verkauf und der Umnutzung kirchlicher Gebäude haben und oftmals pragmatisch handeln. Solange die beabsichtigten Nachnutzungen nicht im Widerspruch zu den Werten der Kirche stünden, sei es laut Turner nicht ungewöhnlich, dass bei Konversionen völlig neue Nutzungskonzepte für die Immobilie entstünden.



Abbildung 10: Außenansicht St. Peter's Church (Quelle: Douglas Elliman)



Abbildung 11: Innenansicht St. Peter's Church (Quelle: Douglas Elliman)

2.9 Die Metropolitan Community United Methodist Church in East Harlem weicht Wohnungen

Die Metropolitan Community United Methodist Church in East Harlem ist ein Beispiel, bei dem sogar der Rückbau einer Kirche – also die stärkste Form des Substanzeingriffes – beobachtet werden konnte. Das entsprechende Objekt war nicht als denkmalgeschützt klassifiziert und befand sich in keinem Distrikt, der allgemein als erhaltenswert erachtet wurde. *Infolgedessen wurde die Kirche abgerissen und auf dem frei gewordenen Grundstück insgesamt 93 Wohneinheiten errichtet*, so Turner (vgl. Abbildung 12 und Abbildung 13). Damit der kirchliche Betrieb aufrechterhalten werden konnte, seien *im Erdgeschoss des neuen Wohngebäudes Räumlichkeiten, die den Bedürfnissen der Kirchengemeinde entsprachen, eingerichtet* worden. Die Transaktion ermöglichte laut Turner die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und den Fortbestand der Gemeinde, der in organisatorischer und finanzieller Hinsicht, nachhaltig gesichert werden konnte.



Abbildung 12: Außenansicht Metropolitan Community United Methodist Church (Quelle: Denham Wolf)



Abbildung 13: Luftaufnahme des Baufelds Metropolitan Community United Methodist Church (Quelle: Denham Wolf)

2.10 Die Church of the Epiphany an der Upper West Side weicht Studierendenwohnheim

Zuletzt nennt Turner ein weiteres Beispiel einer nicht denkmalgeschützten Kirche, die von der Kirchengemeinde zur Verbesserung ihrer Liquiditätssituation für rund 68 Mio. USD an das Weill Cornell Medical College *verkauft* und infolgedessen *abgerissen* wurde (vgl. Abbildung 14). Auf dem Grundstück der ehemaligen Church of the Epiphany an der Upper West Side entstand im Anschluss ein 17-stöckiger Wohnkomplex für Medizinstudierende, während die Kirchengemeinde in eine kleinere Kirche umziehen konnte, die sie zuvor für rund 22,5 Mio. USD erwerben konnte und die ihrem derzeitigen Flächenbedarf entsprach.²⁴ Dieses Beispiel verdeutlicht abermals, dass der Umgang mit ehemals sakral genutzten Gebäuden in New York v. a. pragmatisch und zielorientiert geschieht.

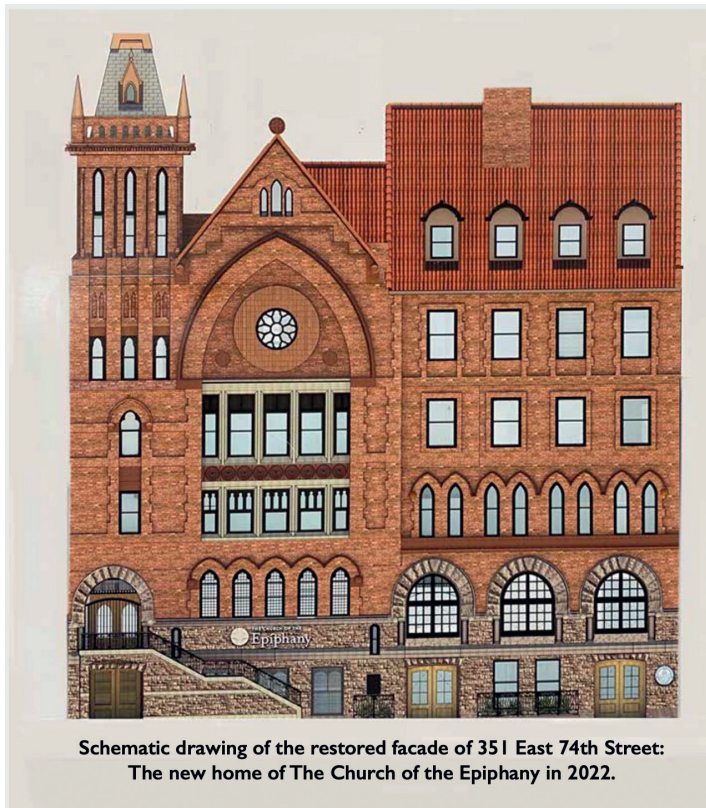


Abbildung 14: Schematische Zeichnung der Church of the Epiphany (Quelle: Denham Wolf)

²⁴ Vgl. Bockmann, Rich, in: The Real Deal (Hg.) <https://therealdeal.com/new-york/2019/02/26/ues-church-sells-york-ave-home-to-weill-cornell-for-68m/>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

3. Fazit und weitere Schlussfolgerungen

Um Kirchenimmobilien erfolgreich am Markt positionieren zu können, sind laut Turner unterschiedliche Erfolgsfaktoren ausschlaggebend. Dazu zählen:

- die adäquate Berücksichtigung des Denkmalschutzes,
- der Einbezug der Kirchengemeinde sowie deren Größe und Finanzstärke,
- die Qualität der geleisteten Beratung,
- der Wert, Zustand und die Flexibilität des Objektes,
- die konkrete Mission der an der Transaktion Beteiligten sowie
- die Planung zukünftig durchzuführender Maßnahmen.

Ein Hauptaugenmerk sollte laut Turner bei jeder Transaktion darauf liegen, für die beteiligten Parteien *vorteilhafte Deal-Strukturen* zu erreichen, um Win-Win-Situationen für Veräußernde und Kaufende zu schaffen. Wichtig anzumerken sei es, bei der Vermittlung von Sakralbauten keine Scheu vor dem Einsatz alternativer und kreativer Lösungsansätze zu haben. Es gilt zudem zu unterscheiden, ob die kirchliche Institution den Betrieb der Immobilie aufgeben, oder weiterhin fortführen möchte. Sofern der Betrieb aufgegeben werden soll, könnten unter anderem die folgenden Optionen in Betracht gezogen werden:

- Verkauf
- Vergabe im Erbbaurecht
- Vermietung oder Verpachtung

Sofern die *Kirchengemeinschaft das Objekt weiterhin betreiben* möchte, stünden ihr unter anderem folgende Optionen zur Verfügung:

- Vereinbarung zur gemeinschaftlichen Raumnutzung (*Shared-Space-Agreement*)
- *Sale & lease-back*
- *Sale & build-back*²⁵
- Verkauf von bestehenden Erweiterungsoptionen, in den USA *Luftrechte*

²⁵ Ähnlich wie beim bereits ausgeführten Sale & lease-back wird hierbei die Immobilie von der Kirchengemeinde veräußert, welche sich – statt diese zurückzumieten – verpflichtet, diese zurückzuerwerben, nachdem gewisse Baumaßnahmen am Gebäude (bspw. Renovierung, Wiederaufbau oder Umnutzung) abgeschlossen sind. Derartige Transaktionen dienen bspw. der bilanziellen Umstrukturierung oder der Freisetzung von Kapital aus vorhandenen Vermögenswerten.

Daneben sollten laut Turner auch *kirchenspezifische Klauseln* im Vertragswerk festgehalten werden. Dazu zählen:

- Verbotsklauseln, welche die zukünftige Nutzung reglementieren (*Restricted-use-clause*);
- *Wiederverkaufsbeschränkungen*, um zu verhindern, dass ein Käufer die Immobilie innerhalb kurzer Zeit nach dem Kauf *weiterverkauft* (*Anti-embarrassment-clause*);
- Zusammenarbeit mit Kaufinteressierten, deren Mission und Werte mit denen der Institution übereinstimmen und welche dies auch zusichern
- Bewahrung religiöser Ornamente und Einrichtungsgegenstände.

Vor dem Hintergrund der besonderen Gebäudetypologie und der kirchenspezifischen Besonderheiten, zeigt Turners Praxiseinblick, dass kirchliche Immobilien und Sakralbauten im Big Apple sehr erfolgreich und für die lokale Gemeinschaft sinnstiftend umgenutzt werden können. Wichtig ist dabei ein partnerschaftliches Verhältnis zwischen den Beteiligten zu etablieren, das von Verständnis, Pragmatismus, einem Fokus auf Gemeinsamkeiten und Zielorientiertheit geprägt wird. Besonders hervorzuheben ist die Wichtigkeit sog. Joint-Ventures bzw. Kooperationen mit der Immobilienpraxis einzugehen. Dabei sollte die *interdisziplinäre Zusammenarbeit* im Vordergrund stehen, sodass Kirchenvertretungen, Architekturschaffende und Beratende von vornherein gemeinsam an Lösungen arbeiten können. Die genannten Beispiele veranschaulichen eindrücklich, dass der Erfolg von Umnutzungen v. a. vom konstruktiven Austausch der Projektbeteiligten abhängt. Dabei ist es essenziell, Maß und Ziel der Projektentwicklung stets im Blick zu behalten und sich unter Umständen einzugestehen, dass die Erhaltung eines Kirchengebäudes nicht immer wirtschaftlich wie gesellschaftlich nachhaltig ist. Ebenfalls entscheidend für einen erfolgreichen Transaktions- sowie den anschließenden Umnutzungsprozess ist die Qualität der Beratungsleistungen. Beratende sollten hierbei zwingend über Transaktionserfahrung, umfassende markt- und objektspezifische Kenntnisse sowie Verständnisse im Bereich religiöser Organisationen und Immobilien verfügen.

Die von Turner genannten Voraussetzungen können in vielerlei Hinsicht auf die Situation in der Bundesrepublik gespiegelt werden, allerdings muss angemerkt werden, dass unter den Beispielen auch solche waren, bei denen eine andere Form der Umnutzung unter Umständen mehr gesellschaftlichen Wert gestiftet hätte. So bleibt fraglich, ob der Rückbau, also die *ultima ratio*, bei den Beispielen Church of the Epiphany und Metropolitan Community United Methodist Church tatsächlich die beste der zur Verfügung stehenden Optionen war. Der New Yorker Immobilienmarkt kann in seiner Dynamik keineswegs unmittelbar auf deutsche Immobilienmärkte übertragen werden. Die regulatorischen Bedingungen in den USA sind im Vergleich zur

deutschen Regulatorik anders zu bewerten und begünstigen in Einzelfällen eine eher kapitalistisch geprägte Umnutzung von Immobilien. Es stellt sich somit die Frage, ob und inwieweit die vorgestellten Ansätze hierzulande Anwendung finden können.

Unstrittig ist jedoch, dass sich mehrere der von Turner genannten Erfolgsfaktoren unabhängig von Marktbegebenheiten und Regulatorik auf den Umgang mit sakralen Bauten hierzulande übertragen lassen. So müssen unterschiedliche Fachdisziplinen auch in Deutschland konstruktiv miteinander in Verhandlungen treten und Kreativität bei Nutzungsänderungen und Veräußerungen von kirchlich geprägten Liegenschaften beweisen. Dabei könnten insbesondere Vertragskonstellationen wie Erbbau-rechte bzw. Erbpacht oder *Sale-and-lease-back*-Vereinbarungen auch im deutschen Raum zur Anwendung kommen. Darüber hinaus wird es zukünftig vermutlich unvermeidbar auch über den Rückbau von nicht denkmalgeschützten, kirchlichen Immobilien – im Besonderen jene, die heutzutage keiner sinnstiftenden Nutzung zugeführt werden können – nachzudenken. Viele Kirchengemeinden, die sich die Frage nach dem künftigen Umgang mit ihren nicht mehr benötigten Liegenschaften stellen, sollten daher fundierte immobilienwirtschaftliche Beratung in Erwägung ziehen, welche am deutschen Markt noch rar gesät ist. Insbesondere sollte hierbei auch ein besonderer Fokus auf eventuelle Steuerbegünstigungen religiöser bzw. mit der Kirche verbundener Nutzung oder auch hinsichtlich des Denkmalstatus eingegangen werden.

Schlussendlich ist festzuhalten, dass der New Yorker Immobilienmarkt im Vergleich zum deutschen *eine geringere Anzahl denkmalgeschützter Immobilien* und einen sehr *pragmatischen Umgang*, insbesondere mit Sakralbauten, aufweist. Ein Blick nach Big Apple könnte somit ein ungefähres Bild des zukünftigen Umgangs mit der drängenden Thematik in der Bundesrepublik vermitteln. Dies gilt besonders im Hinblick auf auffällige Kirchengebäude und jene mit geringer Nutzungsintensität sowie den bisher kaum vorhandenen, perspektivisch jedoch wachsenden deutschen Sakralimmobilienmarkt. Gerade die aufgezeigten sinnstiftenden und gesellschaftlichen Umnutzungs-Motive der Investierenden jenseits finanzieller Absichten könnten zur Optimierung des Umgangs mit kirchlichen Liegenschaften hierzulande beitragen. Dazu sollten die in New York gewonnenen Erkenntnisse bereits heute an die örtlichen und gesetzlichen Gegebenheiten in Deutschland angepasst und auf die Immobilie Kirche übertragen werden.

Literatur

- Barron, James, in: The New York Times (Hg.), <https://www.nytimes.com/2014/09/27/ny-region/a-difficult-passage-from-church-to-condominium.html>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).
- Bell, Diana, in: Children's Museum of Manhattan (Hg.), <https://cmom.org/press/costar-the-childrens-museum-acquires-vacant-uws-church-for-45m/>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).
- Bockmann, Rich, in: The Real Deal (Hg.), <https://therealdeal.com/new-york/2019/02/26/ues-church-sells-york-ave-home-to-weill-cornell-for-68m/>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).
- Boniello, Kathianne, in: New York Post (Hg.), <https://nypost.com/2012/10/14/harlem-resurrection/>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).
- Corcoran, Cate, in: Brownstoner LLC (Hg.), <https://www.brownstoner.com/real-estate-market/brooklyn-real-estate-home-prices-history-timeline/>, (letzter Zugriff: 23.03.2024).
- Cowley, Page, in: The Building Conservation (Hg.), https://www.buildingconservation.com/articles/landmark_designation/landmark_designation.htm, (letzter Zugriff: 26.03.2024).
- De Blasio, Bill/Chandler, Rick D., in: New York City Government (Hg.), https://www.nyc.gov/assets/buildings/pdf/code_notes_place-of-assembly.pdf, (letzter Zugriff: 03.04.2024).
- Denham Wolf, https://www.denhamwolf.com/assets/listings-pdfs/DenhamWolf_454-Convent-Ave_Flyer.pdf, (letzter Zugriff: 28.03.2024).
- Denham Wolf, <https://www.denhamwolf.com/projects/a-growing-ministry-and-its-historic-campus>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).
- Number of churches and mosques in New York City, in: Did you know?, <https://didyouknow.org/number-of-churches-and-mosques-in-new-york-city/>, (letzter Zugriff: 20.04.2024).
- EKD, Faktoren für sinkende Mitgliederzahlen, <https://www.ekd.de/projektion2060-faktoren-mitgliederrueckgang-45534.htm>, (letzter Zugriff: 20.03.2024).
- Garber, Nick, in: Patch (Hg.), <https://patch.com/new-york/harlem/historic-harlem-church-be-converted-school-after-sale>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).
- Garber, Nick, in: Patch (Hg.), <https://patch.com/new-york/harlem/historic-harlem-church-sold-developer-pastor-says>, (letzter Zugriff: 25.04.2024).
- Gibertini, Anna, in: Interior Design (Hg.), <https://interiordesign.net/designwire/fxcollaborative-to-transform-beaux-arts-church-into-the-new-children-s-museum-of-manhattan/>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).
- Hammar, Richard R., in: Church Law & Tax (Hg.), <https://www.churchlawandtax.com/legal-developments/sales-of-church-property/>, (letzter Zugriff: 27.03.2024).
- Inanc, Erol, in: New York Aktuell (Hg.), <https://newyorkaktuell.nyc/was-sind-luftrechte/>, (letzter Zugriff: 23.03.2024).

Jones, Jeffrey M., in: Gallup (Hg.), <https://news.gallup.com/poll/341963/church-membership-falls-below-majority-first-time.aspx>, (letzter Zugriff: 20.03.2024).

Newell-Hanson, Alice, in: The New York Times (Hg.), <https://www.nytimes.com/interactive/2023/09/21/t-magazine/design/harlem-apartment-design-nyc.html>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

New York City Council, About LPC, <https://www.nyc.gov/site/lpc/about/about-lpc.page>, (letzter Zugriff: 20.03.2024).

New York Preservation Archive Project, Pennsylvania Station, <https://www.nypap.org/preservation-history/pennsylvania-station/>, (letzter Zugriff: 20.03.2024).

Ransom, Jan, in: Daily News (Hg.), <https://www.nydailynews.com/2014/02/10/a-crumbling-107-year-old-harlem-church-will-be-reborn-as-the-site-of-a-community-arts-center-and-housing/>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

The Episcopal Diocese of New York, Diocese of New York and Artimus Close on Transaction for Church Renovation and Land Sale in Inwood, <https://dioceseny.org/diocese-closes-on-holy-trinity-inwood-development-transaction/>, (letzter Zugriff: 28.03.2024).