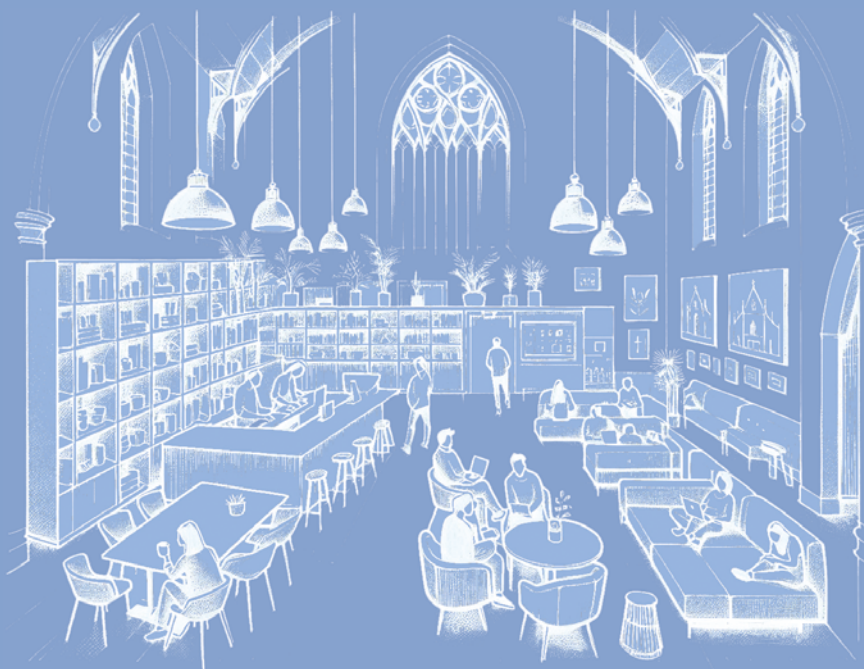


Sven Bienert / Johann Weiß / Marius S. Dürr (Hg.)

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

Johann Weiß

Kirchenbedarf, Umnutzungs- und Beratungspotenziale: Handlungsempfehlungen für den Kirchenstandort Deutschland

Die Masterarbeit zum Thema „Die empirische Ermittlung und Projektion des Kirchenbedarfs in Deutschland und Entwicklung eines Tools zur standortbasierten Identifikation von Umnutzungs- und Beratungspotenzialen“ wurde in Anerkennung der besonderen wissenschaftlichen Leistung mit dem DIA-Forschungspreis für die Immobilienwirtschaft 2023 der Deutschen Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg ausgezeichnet.

Dieser Beitrag konzentriert sich auf den quantitativen Teil der Masterarbeit des Autors und damit der Untersuchung von Umnutzungs- und Beratungspotenzialen im Rahmen der Sakralraumtransformation. Diese werden zunächst anhand *einer Kirchenbedarfsprognose quantifiziert und anschließend mit ökonomischen Methoden lokalisiert*. Darüber hinaus werden zusätzliche Beratungspotenziale, über die reine Kirchenumnutzung hinaus, sowohl auf strategischer, taktischer als auch operationeller Hierarchieebene der Kirchenorganisationen abgeleitet.

1. Einleitung: der Kirchen-Standort Deutschland

Die vergangenen Jahre zeigen einen exponentiellen Anstieg der (Netto-)Austrittszahlen sowohl auf Seiten der katholischen als auch der evangelischen Kirche (vgl. Abbildung 1).

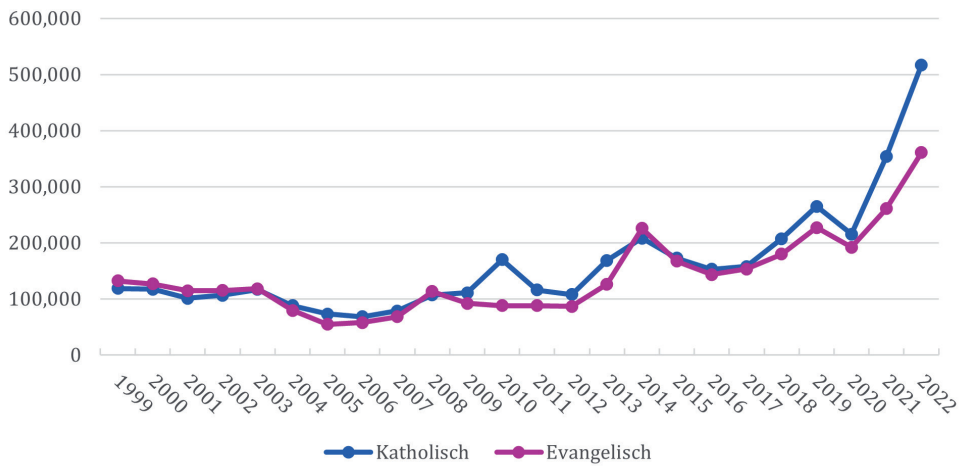


Abbildung 1: Saldo der Austritte abzgl. Eintritte und Wiederaufnahmen der katholischen und evangelischen Kirche in absoluten Zahlen (eigene Darstellung)

Gehörten 1990 noch mehr als 70 % der Deutschen einer der beiden christlichen Großkirchen an, so sind es im Jahr 2022 weniger als 50 %¹ – Tendenz sinkend. Bisher führten *nominal ansteigende Kirchensteuereinnahmen* dazu, dass in so gut wie jedem Jahr ein neuer Einnahmen-Rekord verkündet wurde.² Setzt man allerdings die Kirchensteuer ins Verhältnis zum BIP,³ lässt sich *deutlicher Abwärtstrend der realen Kirchensteuereinnahmen*⁴ erkennen (vgl. Abbildung 2), der durch hohe Austrittszahlen, demografischen Wandel und Rezession infolge des Ukraine-Kriegs weiter befeuert wird.

¹ Vgl. Statistik: Religionszugehörigkeit in Deutschland, <https://www.kirchenaustritt.de/statistik/religionszugehoerigkeit>, (letzter Zugriff: 30.04.2024); Sekretariat der DBK (Hg.), Katholische Kirche in Deutschland. Zahlen und Fakten 2022/23, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchliche%20Statistik/Allgemein_-_Zahlen_und_Fakten/AH-339_DBK_BRO_ZuF_2022-2023_WEB.pdf, (letzter Zugriff: 30.04.2024); Evangelische Kirche in Deutschland (Hg.), Evangelische Christ*innen in Deutschland, <https://www.ekd.de/statistik-kirchenmitglieder-17279.htm>, (letzter Zugriff: 30.04.2024).

² Vgl. Konersmann, Paula, Trendwende erwartet: Neuer Rekord bei der Kirchensteuer, in: DOM-RADIO.DE (Hg.), <https://www.domradio.de/artikel/trendwende-erwartet-neuer-rekord-bei-der-kirchensteuer>, (letzter Zugriff: 30.04.2024).

³ Bruttoinlandsprodukt (BIP).

⁴ Dies bedeutet, dass das BIP stärker wächst als die Kirchensteuereinnahmen.

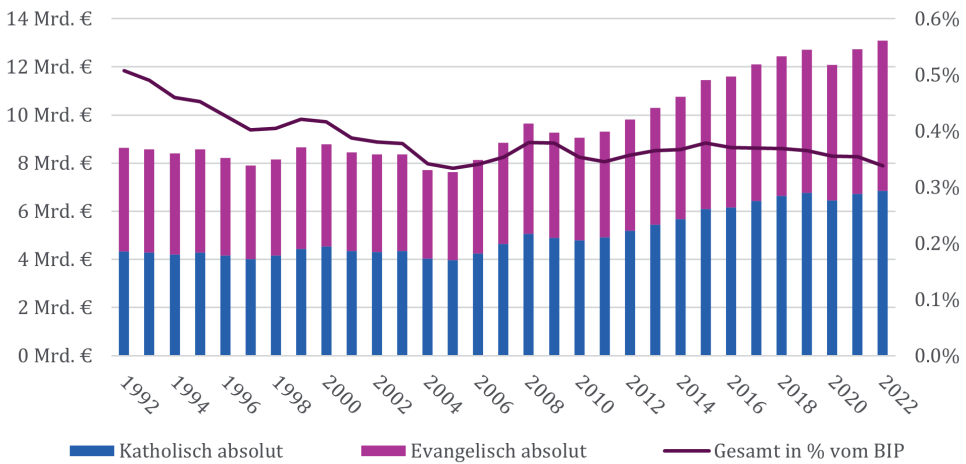


Abbildung 2: Kirchensteuereinnahmen evangelisch und katholisch sowie aggregiert in Euro und in % vom BIP (eigene Darstellung)

Zudem lässt sich hinsichtlich der Kirchensteuereinnahmen, welche bisher maßgeblich von der Mitgliederentwicklung bestimmt werden, auch in Zukunft keine Besserung erwarten; dies zeigen aktuelle Kirchensteuerprojektionen,⁵ die allerdings von einer sich rasch erholenden Wirtschaft ausgehen. Im Falle einer andauernden Rezession bspw. würde sich die Prognose nochmals deutlich verschlechtern. Auch ein Nachholeffekt oder eine Überkompensation bei den Austrittszahlen infolge wirtschaftlicher Einschränkungen könnten dazu führen, dass die Kirchensteuereinnahmen nicht das prognostizierte Niveau erreichen.⁶ So wird es für die Kirchen zunehmend schwieriger die hohen Instandhaltungskosten ihres historisch bedingt großen und sehr alten Kirchengebäudebestands zu tragen.⁷ Schätzungen gehen davon aus, dass die Kirchen in den kommenden Jahren – und explizit nicht Jahrzehnten – rund 30–40 % ihres Gebäudebestands aufgeben müssten, um die Handlungsfähigkeit ihrer Körperschaften

⁵ Vgl. Peters, Fabian/Gutmann, David, Kirchensteuerentwicklung der beiden großen Kirchen in Deutschland. Eine Projektion bis 2060, in: Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen 43 (2020), 78.

⁶ Vgl. Peters, Fabian/Gutmann, David/Raffelhüschen, Bernd, Kirchenaustritte und Corona Pandemie: Auswirkungen auf die Projektion 2060, in: ET studies 21 (2021), H. 1, 117–127.

⁷ Vgl. Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, 1. Aufl. Baden-Baden 2016, 159.

bezüglich der Kernaufgaben Seelsorge und Liturgie zu gewährleisten.⁸ Für die beiden Großkirchen wird es daher fundamental wichtig, *kostenoptimiert und nachhaltig zu wirtschaften*.

Für das Bundesland Nordrhein-Westfalen und seine rund 6.000 Kirchen werden Schätzungen zufolge ca. ein Drittel oder 1.800 der sakralen Gebäude „[...] in absehbarer Zeit außer Betrieb gestellt [...]“.⁹ Teilweise wird sogar von 2.000 langfristig leerstehenden Kirchen gesprochen.¹⁰ Da für diese Zahlen keine Quellen genannt werden, ist zu vermuten, dass die Autorinnen und Autoren sich bei ihren Aussagen auf die Hypothesen von Beste (2014) bzw. Beste (2010) beziehen,¹¹ wobei hier noch von bis zu 25 % der Gebäude ausgegangen wurde¹² und sich die Zahl in aktuelleren Veröffentlichungen augenscheinlich sukzessive erhöht; so wurde bspw. die Angabe auf der Website „Zukunft-Kirchen-Räume“ mittlerweile auf 25 – 30 % erhöht.¹³ Eine statistische Auswertung zum Ausmaß des Problems findet sich allerdings auch hier nicht. Die Grundlagenarbeit einer deutschlandweiten Projektion *der zur Disposition stehenden Kirchengebäude in Deutschland* findet sich jedoch im Folgenden. Aufgrund der limitierten Datenlage (A. d. Hg. vgl. Dürr zu Immobilien in den Finanzberichten kath. Diözesen in diesem Band) wurde dafür auf einen kostenbasierten Ansatz auf der Grundlage eigener Erhebungen sowie Daten des Bistums Aachen zurückgegriffen.

Der *kirchliche Immobilienbestand* in Deutschland lässt sich nur ungefähr beziffern. So verfügt die evangelische Kirche 1999 über etwa 20.025 Kirchen, 1.608 Kapellen und 1.991 Friedhofskapellen sowie zusätzliche 3.148 Gottesdiensträume, die sich in

⁸ Vgl. Grau, Michael, Kunsthistorikerin: Zahl umgenutzter Kirchen wird wachsen, in: evangelisch.de (Hg.), <https://www.evangelisch.de/inhalte/208218/14-11-2022/kunsthistorikerin-zahl-umgenutzter-kirchen-wird-wachsen>, (letzter Zugriff: 03.05.2024); Welzel, Barbara/Barrenechea, Heide (Hg.), *Kirchturmdenken: Sakralbauten in ländlichen Räumen. Ankerpunkte lokaler Entwicklung und Knotenpunkte überregionaler Vernetzung*, Bielefeld 2023.

⁹ Beusker, Elisabeth/Viergutz, Hannah-Kathrin/Thaler, Caroline (Hg.), *Umnutzung von Kirchen: Beispiele aus Nordrhein-Westfalen*, Volume 1, iPE Reihe Umnutzung, 1. Aufl. Göttingen 2021, 6.

¹⁰ Vgl. Reck, Julia, „Die große Welle von Kirchenschließungen steht noch bevor“: Projekt sucht sinnvolle Umnutzung für Kirchen, in: Bildungswerk der Erzdiözese Köln e. V. (Hg.), <https://www.domradio.de/artikel/die-grosse-welle-von-kirchenschliessungen-steht-noch-bevor-projekt-sucht-sinnvolle>, (letzter Zugriff: 30.04.2024).

¹¹ Vgl. Beste, Jörg, Kirchengebäude als aktuelle Konversionsaufgabe in Nordrhein-Westfalen, in: *Baukultur Nordrhein-Westfalen e. V. (Hg.), <https://www.zukunft-kirchen-raeume.de/themen/3-kirchen-gebäude-als-aktuelle-konversionsaufgabe-in-nordrhein-westfalen/>*, (letzter Zugriff: 20.04.2024).

¹² Vgl. Beste, Jörg, Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, Ideen – Konzepte – Verfahren, Düsseldorf 2010, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), <https://baukultur.nrw/site/assets/files/1809/kirchenumnutzungen.pdf>, (letzter Zugriff 05.09.2024); Beste, Jörg, in: *StadtBauKultur Nordrhein-Westfalen (Hg.), Kirchen geben Raum: Empfehlungen zur Neunutzung von Kirchengebäuden*, Gelsenkirchen 2014.

¹³ Vgl. Beste, Jörg, Kirchengebäude als aktuelle Konversionsaufgabe in Nordrhein-Westfalen, in: *Baukultur Nordrhein-Westfalen e. V. (Hg.), <https://www.zukunft-kirchen-raeume.de/themen/3-kirchen-gebäude-als-aktuelle-konversionsaufgabe-in-nordrhein-westfalen/>*, (letzter Zugriff: 20.04.2024).

Gemeindezentren befinden.¹⁴ Zusammen mit der katholischen Kirche gab es demnach Anfang des 20. Jahrhunderts geschätzte

- 33.500 Kirchen,
- 30.500 Pfarrhäuser und
- 22.000 Gemeindezentren.¹⁵

Da bis dato noch keine Zahlen für die katholische Kirche verfügbar waren, muss diese Angabe zunächst angepasst werden: In ihren Arbeitshilfen nennt die katholische Kirche – mit aktuellem Datenstand: Juli 2023 – insgesamt ca. 60.000 denkmalgeschützte Immobilien und Friedhöfe (887) sowie etwa 24.000 sakrale Kirchengebäude, von denen

- rund 22.800 (rund 95 %) unter Denkmalschutz stehen und seit Anfang des 20. Jahrhunderts
- bei 629 die liturgische Nutzung beendet wurde,
- 227 verkauft und
- 173 abgerissen wurden.

Zudem würden laut DBK seit 2017 nur noch katholische Kirchen neu errichtet, wenn es sich dabei um einen Ersatzbau für meist überdimensionierte oder baufällige Kirchengebäude aus der Nachkriegszeit handele, was dem Neubau bzw. der Einweihung von maximal drei Kirchengebäuden pro Jahr entspräche.¹⁶

Die *evangelische Kirche* nennt – wohlgemerkt zum Datenstand: 31. Dezember 2019 – einen Gebäudebestand von mehr als 74.000 Kindergärten, Pfarrhäusern und anderen Gebäuden,¹⁷ davon 20.372 Kirchen und Kapellen, von denen

- 16.820 unter Denkmalschutz (rd. 82 %) stehen und seit 1990 bei
- 382 die liturgische Nutzung beendet wurde,
- 284 stillgelegt (darunter 49 wegen Baufälligkeit),
- 328 verkauft,
- 25 umgenutzt und
- 116 abgerissen wurden

¹⁴ Vgl. Frerk, Carsten, *Finanzen und Vermögen der Kirchen in Deutschland*, 1. Aufl. Aschaffenburg 2002, 210.

¹⁵ Ebd., 216.

¹⁶ Vgl. Sekretariat der DBK (Hg.), *Zahlen und Fakten 2022/2023*, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchliche%20Statistik/Allgemein_-_Zahlen_und_Fakten/AH-339_DBK_BRO_ZuF_2022-2023_WEB.pdf, (letzter Zugriff: 25.04.2024), 23–24.

¹⁷ Vgl. *Evangelische Kirche in Deutschland* (Hg.), *Kirchen und Gottesdienststätten in der evangelischen Kirche im Jahr 2019*, o. O. 2021, 33.

sowie 3.064 Gemeindezentren mit integriertem Kirchenraum, von denen 351 unter Denkmalschutz stehen. Es wird jährlich ein Rückgang von rund 30 Kirchen und Kapellen ausgewiesen, insgesamt ist von 2009 bis 2019 ein Bestandsrückgang i. H. v. 304 Kirchen und Kapellen festzustellen. Seit 2019 wird kein aktualisierter Datenstand veröffentlicht.

Die vorangegangene historische Aufarbeitung zum Kirchenbestand der beiden großen deutschen Kirchen verdeutlicht die Inkonsistenz und fehlende Aktualität bzw. Vollständigkeit der Daten auf beiden Seiten. Dennoch lassen sich hieraus weitere Schätzungen anstellen. Nimmt man bspw. für die katholische Kirche ungefähr dasselbe Verhältnis (rund 28 % Sakralbauten) an, erhält man einen Gesamtimmobilienbestand von mehr als 87.000 Gebäuden, von denen rund 69 % unter Denkmalschutz stehen. Geht man nun von einer gleichbleibenden Zahl an Kapellen aus, besitzt die evangelische Kirche im Jahr 2019 ca. 16.773 Kirchengebäude (exkl. Kapellen). Für die katholische Kirche gibt es zwar keine genauen Angaben, jedoch kann man auf der Basis der Statistiken der DBK ableiten, dass es zum damaligen Zeitpunkt etwa 14.235 Kirchengebäude (plus 10.265 Kapellen) gab¹⁸ und sich die Zahl der Kirchen und Kapellen von 24.500 im Jahr 2011 auf 24.000 im Jahr 2022 verringert hat. Somit kann zum aktuellen Zeitpunkt von etwa 13.735 katholischen und 16.773 evangelischen sowie insgesamt 30.508 Kirchengebäuden ausgegangen werden kann.

Jahr	Anzahl Kirchen und Kapellen	unter Denkmalschutz	Anzahl Kirchen*	Aufgabe liturgischer Nutzung
2011	24.500	93,88 %	14.235	242 (1,70 %)
2022	24.000	95,00 %	13.735	603 (4,24 %)

Abbildung 3: Entwicklung der katholischen Kirchengebäude und Kapellen (eigene Darstellung)

Jahr	Anzahl Kirchen und Kapellen	unter Denkmalschutz	Anzahl Kirchen*	Aufgabe liturgischer Nutzung
2009	20.676	80,26 %	17.077	285 (1,38 %)
2019	20.372	82,56 %	16.773	382 (1,85 %)

Abbildung 4: Entwicklung der evangelischen Kirchengebäude und Kapellen (eigene Darstellung)

¹⁸ Im Jahr 2011 ist von 1,7 % der katholischen Kirchengebäude die Rede, die nicht mehr liturgisch genutzt werden, in den Jahren 2012 und 2013 wird die Zahl 242 genannt, wodurch sich unter der Annahme, dass es sich hierbei nicht um Kapellen handelt, die genannte Zahl von 14.235 ableiten lässt.

Seit Beginn der Erfassungen wurden nur 555 bzw. etwa 1,25 % aller o. g. Sakralbauten verkauft, was die geringe Marktteilnahme von Kirchengebäuden und Kapellen unterstreicht.

2. Quantifizierung von Umnutzungspotenzialen

Bereits seit Anfang der 2000er Jahre werden hauptsächlich finanzielle Engpässe – dies insbesondere auf Ebene der Kirchengemeinden – aufgrund von rückläufigen Mitglieds- und Gottesdienstbesuchszahlen sowie abnehmenden Spenden und Kollekten seitens der Kirchen als Gründe genannt, dass der Erhalt und Unterhalt von Kirchengebäuden (Heizung, Instandhaltung etc.) wirtschaftlich nicht mehr tragbar seien. So machten bspw. das Erzbistum Berlin mit dem geplanten Abbau von rund 25 % bzw. 50.000 m² an pastoral genutzten Flächen zwischen 2004 und 2008¹⁹ oder auch die Bistümer Hamburg, Trier und Aachen mit ihren Sparkursen Schlagzeilen.²⁰ Im Jahr 2005 räumte auch die EKD ein, dass bundesweit nahezu 50 % ihrer Kirchen und Kapellen – in den neuen Bundesländern sogar mehr als die Hälfte – nicht mehr für Gottesdienste benötigt werde.²¹ Nach Einschätzungen der Dresdner Bank stand damals rund ein Drittel der Kirchengebäude in Bochum zur Disposition und im Bistum Aachen ging man davon aus, dass von rund 900 Kirchen und Kapellen langfristig lediglich 100 liturgisch genutzt würden.²²

Vor diesem Hintergrund ist die *Projektion des Kirchenbedarfs* mit dem Ziel, das wahre Ausmaß des Problems zu untersuchen notwendig, um mögliche Umnutzungs- und damit einhergehende Beratungspotenziale zu quantifizieren.

¹⁹ Vgl. Kleiber, Wolfgang/Fischer, Roland/Werling, Ullrich, Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Aufl. Köln 2020, 2529.

²⁰ Vgl. Guratzsch, Dankwart, Geldnot zwingt Kirchen zum Verkauf von Grundstücken, in: DIE WELT (Hg.), <https://www.welt.de/print-welt/article557841/Geldnot-zwingt-Kirchen-zum-Verkauf-von-Grundstuecken.html>, (letzter Zugriff: 02.03.2023).

²¹ Vgl. Katholische Kirche – Bistümer in Not, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung (Hg.), <https://www.faz.net/aktuell/politik/katholische-kirche-bistuemer-in-not-1179263.html>, (letzter Zugriff: 02.03.2023).

²² Vgl. Kleiber, Wolfgang/Fischer, Roland/Werling, Ullrich, Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Aufl. Köln 2020, 2529.

2.1 Annahmen der Projektion

Unter der *Annahme*, dass der *Gebäudeunterhalt ausschließlich aus Kirchensteuermitteln bestritten* wird, werden aktuelle Projektionen der Kirchensteuereinnahmen als Basis für die nachfolgende Einschätzung verwendet. Hier sei der Vollständigkeit halber erwähnt, dass Kirchengebäude – außerhalb des hier vorgestellten Modells – auch durch übergeordnete kirchliche Institutionen, private Initiativen, Stiftungen, Spendengelder und die öffentliche Hand subventioniert werden. Zur Ermittlung des Gebäudeunterhalts wurden die typischen Kosten von mehr als 500 Kirchengebäuden anhand von Angaben des Bistums Aachen ermittelt und in einem umfangreichen Datensatz konsolidiert.

Im Jahr 2022 ergeben sich für die 30.508 deutschen Kirchengebäude unter Zuhilfenahme der Daten des Bistums Aachen, welches etwa 35.200 EUR p. a. Betriebs- und Instandhaltungskosten pro Kirchengebäude (Datenstand: 2016) ausweist, Kosten i. H. v. 1,07 Mrd. EUR. Die evangelische Kirche gibt für das Jahr 2014 etwa 1,18 Mrd. EUR (aktuell wären das rund 19,67 % der evangelischen Kirchensteuereinnahmen) für den gesamten Gebäudebestand an,²³ wovon 37 % auf Gottesdienstgebäude entfallen, die wiederum zu rund 72 % aus Kirchengebäuden bestehen. Begründet wird dies unter der Annahme, dass Gemeindehäuser mit Gottesdienstraum enthalten sind.²⁴ *Pro evangelischem Kirchengebäude werden demnach aktuell jährlich ca. 18.614 EUR für Unterhalt und Pflege ausgegeben.* Legt man für die katholische Kirche ähnliche Ausgaben i. H. v. rund 20 % der Kirchensteuereinnahmen und einen Kirchengebäudeanteil von 20 %²⁵ zugrunde, ergibt sich ein jährlicher Aufwand von rund 19.605 EUR pro Kirchengebäude, was aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ein alarmierend niedriger Betrag ist, da hiervon nicht einmal die durchschnittlichen Instandhaltungsrücklagen – hier am Beispiel des Bistums Aachen – für Kirchengebäude (exkl. Kapellen) i. H. v. ca. 28.352 EUR annähernd gedeckt sind. Den erarbeiteten Annahmen ist zu entnehmen, dass die evangelische Kirche aktuell rund 312 Mio. EUR und die katholische Kirche rd. 274 Mio. EUR (bzw. zusammen 586 Mio. EUR) für den Gebäudeunterhalt einplanen müssten, wodurch sich – nach Gegenüberstellung mit den Kirchensteuereinnahmen – für das Jahr 2022 ein *Defizit von mehr als 540 Mio. EUR* p. a. ergäbe. Hier sei zu erwähnen, dass bspw. das Bistum Essen (Datenstand:

²³ Vgl. ebd.

²⁴ Vgl. Evangelische Kirche in Deutschland (Hg), Werte mit Wirkung. Einblicke in die Finanzstatistik der evangelischen Kirche, https://www.ekd.de/ekd_de/ds_doc/Werte_mit_Wirkung_Finanzstatistik_der_ev_Kirche.pdf, (letzter Zugriff: 31.01.2023).

²⁵ Im Bistum Aachen machen (nach Anzahl) Kirchen rund 19,71 % des Immobilienbestandes aus, in der evangelischen Kirche im Rheinland rund 19,83 %, vgl. Evangelische Kirche im Rheinland (Hg.), Predigtstätten und Gebäude: Zahlenspiegel, <https://www2.ekir.de/inhalt/predigtstaetten-und-gebäude/>, (letzter Zugriff: 26.02.2023).

2015) mit rd. 35 T EUR im Mittel deutlich höhere Instandhaltungsrücklagen ansetzt, wobei in beiden Ansätzen kein möglicherweise vorhandener Instandsetzungstau berücksichtigt wird.²⁶ Auch die Baukostensteigerung der vergangenen Jahre wurde in den Kalkulationen bisher nicht abgebildet.

2.2 Ergebnisse der Projektion

Die *Kostendeckung* liegt dieser – vor dem Hintergrund der Baupreissteigerungen in den vergangenen Jahren – äußerst konservativen Schätzung zufolge aktuell bei *etwa* -50 %, womit nur die Kosten für ca. 15.155 von 30.508 Kirchengebäuden durch die Kirchensteuereinnahmen abgedeckt sind. Legt man das *Basisszenario* der Kirchensteuerprojektion zugrunde, bleiben die Ausgaben für den Gebäudebestand zwar relativ konstant, jedoch nehmen die Kosten (kaufkraftbereinigt) und damit das vorher berechnete Defizit sukzessive zu. Umgekehrt kann man sagen, dass die Kirchensteuer(kauf)kraft bei gleichbleibenden Kosten abnimmt. Bis zum Jahr 2030 ergibt sich so bspw. ein Defizit von 57 %, welches der Prognose zufolge bis zum Jahr 2060 auf 73 % ansteigen wird (vgl. Abbildung 5).

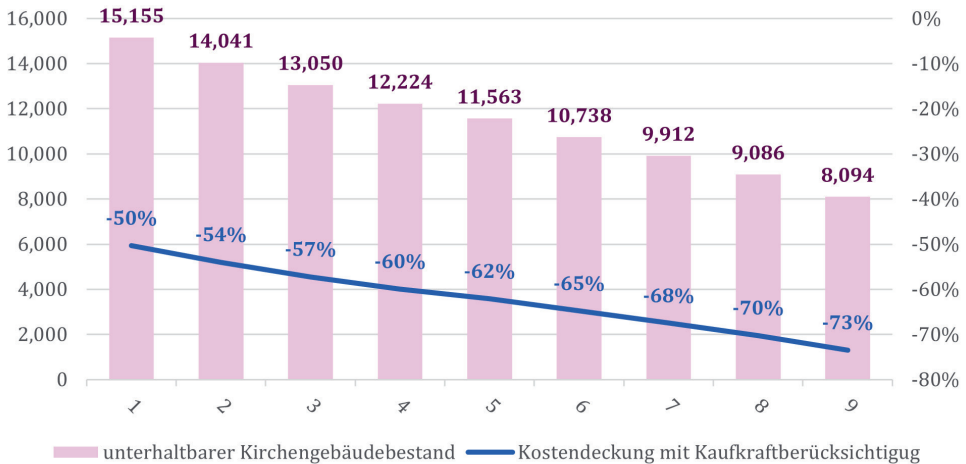


Abbildung 5: Kirchenbedarfsprognose nach Kostendeckung (eigene Darstellung)

²⁶ Vgl. Bistum Essen (Hg.), Pfarreiprozesse. Vom pastoralen Konzept zum Votum, https://www.bistum-essen.de/fileadmin/relaunch/Bilder/Pfarreien_und_Gemeinden/Arbeitshilfe-Votum-Pfarreiprozesse.pdf, (letzter Zugriff: 18.04.2024).

Die Situation würde sich in einem weniger optimistischen Szenario (bspw. *Säkularisierung*²⁷) nochmals verschlechtern. Setzt man die Kosten für Kirchengebäude und Gesamtbestand ins Verhältnis, wird das Ausmaß des Problems noch deutlicher. Während die nominalen Einnahmen zwar relativ gleichbleiben und sogar leicht ansteigen, *nehmen die Kosten für den Kirchengebäudebestand bis 2060 etwa 86 % der Ausgaben (aus den Kirchensteuereinnahmen) für Gebäudeunterhalt und -erhalt in Anspruch*. Bisher werden diese Kosten jedoch lediglich mit rund 20 % kalkuliert (vgl. Abbildung 6).

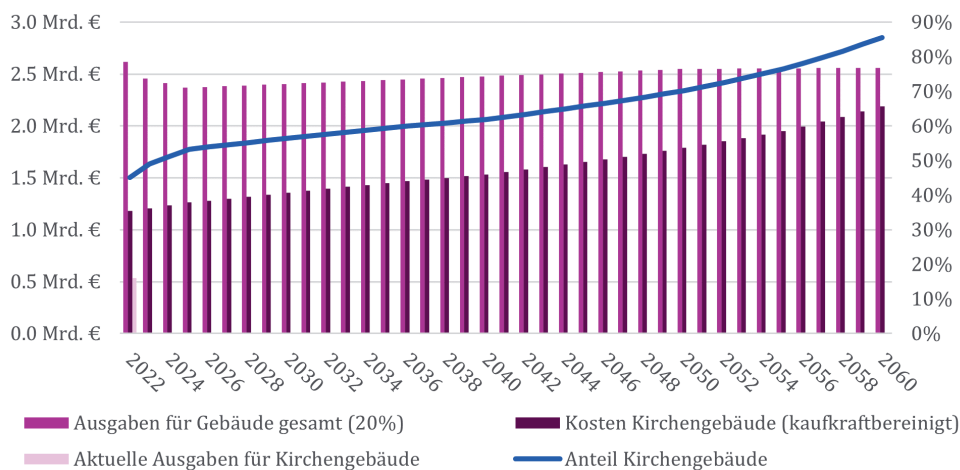


Abbildung 6: Anteil Kirchengebäude an Gesamtkosten (eigene Darstellung)

Vor dem Hintergrund der aktuellen Baupreissteigerungen und des nicht zu beziffernden Sanierungsstaus von Kirchengebäuden verdeutlicht diese approximative Projektion des Kirchenbedarfs den akuten Handlungsbedarf der beiden Großkirchen. Für das Jahr 2022 lässt sich annehmen, dass *etwa die Hälfte der Kosten für Kirchengebäude nicht durch Kirchensteuereinnahmen gedeckt sind* und der Kirchenbestand nur durch Veräußerungen von Vermögensgegenständen oder zusätzliche Einnahmequellen bzw. Finanzierungskonzepte bewahrt werden kann. Im Umkehrschluss sind demnach *mehr als 15.000 Kirchengebäude auf zusätzliche Investitionen von kirchlichen Institutionen, Privatwirtschaft und öffentlicher Hand angewiesen*.

²⁷ Vgl. Peters, Fabian/Gutmann, David, Kirchensteuerentwicklung der beiden großen Kirchen in Deutschland. Eine Projektion bis 2060, in: Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen 43 (2020), 78.

2.3 Implikationen für das kirchliche Immobilienmanagement

Da es aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive keine sinnvolle Option darstellt, zur Deckung der Kirchengebäudekosten weitestgehend alle weiteren Bestände zu veräußern (oder gar neue Kirchengebäude zu bauen),²⁸ müssen künftig *deutlich mehr Kirchengebäude transformiert und mit wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzepten versehen werden*, sodass diese zumindest den Gebäudeunterhalt erwirtschaften können. Ein Lösungsvorschlag, um auf die o. g. neuen Rahmenbedingungen zu reagieren, sind *interdisziplinäre Machbarkeitsstudien*, aus denen sowohl Best-Practices für Prozesse der Sakralraumtransformation als auch Kosten- und Nutzeneffekte abgeleitet werden sollen.²⁹ Die konkreten Lösungsansätze der Wissenschaft beziehen sich dabei zum einen auf die Notwendigkeit von immobilienwirtschaftlichen Managementkonzepten, insbesondere vor dem Hintergrund der Trägheit und Ineffizienz innerhalb kirchlicher Strukturen.³⁰ Zum anderen wird seitens der Forschung teilweise explizit³¹ und teilweise implizit³² auf das *Erfordernis professioneller Beratung von und Mediation zwischen Beteiligten* hingewiesen, sowohl hinsichtlich der Bewertung von Kirchengebäuden als auch bei Bau- und Planungsprozessen sowie bei der Projekt- und Nutzungskonzeption. Zusammen mit den Ergebnissen der vorangegangenen

²⁸ Vgl. Evangelische Kirche in Deutschland (Hg.), Maulbronner Mandat, <https://www.altekirchen.de/wp-content/uploads/2020/01/MaulbronnerMandat.pdf>, (letzter Zugriff: 13.02.2023).

²⁹ Vgl. Beste, Jörg, Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, Ideen – Konzepte – Verfahren, Düsseldorf 2010, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), <https://baukultur.nrw/site/assets/files/1809/kirchenumnutzungen.pdf>, (letzter Zugriff 05.09.2024); TRANSARA, Immobilienwirtschaftliche Implikationen, <https://www.transara.uni-bonn.de/personal/tp-5-immobilienwirtschaftliche-implikationen/tp5>, (letzter Zugriff: 02.03.2023).

³⁰ Vgl. Heller, Uwe, Immobilienmanagement in Nonprofit-Organisationen. Analyse und Konzeptentwicklung mit Schwerpunkt auf kirchlichen und sozialen Organisationen, Wiesbaden 2010.

³¹ Vgl. Marianek, Silvia, IV. Bilanzierung: 3. Bewertung und Bilanzierung kirchlicher Immobilien, in: Reiß-Fechter, Dagmar (Hg.), Immobilienmanagement für Sozialwirtschaft und Kirche, 3. Aufl. Baden-Baden 2016, 216–224; Kämpf-Dern, Annette, VII. Projektentwicklung und Bauprozessmanagement: 1. Projektentwicklung, in: Reiß-Fechter, Dagmar (Hg.), Immobilienmanagement für Sozialwirtschaft und Kirche, 3. Aufl. Baden-Baden 2016, 333–383.

³² Vgl. Ludwig, Matthias, Gefährdete Moderne: Überlegungen zur künftigen Nutzung und Verwendung brachfallender Kirchengebäude, in: Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), Das letzte Abendmahl, Weimar 2008, 105–124; Fisch, Rainer, Kultur oder Kommerz? Konzepte und Träger neuer Kirchen-Nutzungen, in: Deutsche Stiftung Denkmalschutz (Hg.), Kirche leer – was dann?, Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland, Bd. 18, Petersberg 2011, 6–13; Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, 1. Aufl. Baden-Baden 2016; Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), Is this the real world?, Wien 2019, 153–159; Netsch, Stefan/Gugerell, Katharina, Reuse of Churches in Urban and Rural Dutch Landscapes, in: Acta Horticulturae et Regiotecturae 22 (2019), 48–55.

Quantifizierung ergeben sich *erhebliche Umnutzungs- und damit verbundene soziale und finanzielle Wertschöpfungs- sowie Beratungspotenziale* (auch im Bereich der Immobilienwirtschaft), welche im Nachfolgenden auf Standortebene identifiziert werden sollen.

3. Standortbasierte Identifikation von Umnutzungspotenzialen

In diesem Abschnitt sollen die Aussagen aus aktuellen und *vorangegangenen Umnutzungsdiskursen* hinsichtlich der vielfach erwähnten *Umnutzungsfaktoren auf deren Validität geprüft* werden, indem diese sowohl auf Ebene der Kirchengemeinden als auch auf Gebäudeebene zunächst erhoben und anschließend in einen Zusammenhang mit bereits erfolgten Umnutzungen gebracht werden.

3.1 Herleitung der Umnutzungsindikatoren

Die Forschung nennt einige messbare Kennzahlen, wie bspw.

- Mitglieder- und Gottesdienstbesucherzahlen,
- Zahl der Kasualien,
- Priesterzahlen bzw. Priestermangel (A. d. Hg. vgl. Zahner zur Zukunft der Kirchengebäude in diesem Band),
- Austrittszahlen, sowie deren öffentliche Wirksamkeit und
- demografische Faktoren, wie bspw. den demografischen Wandel und die Abwanderung aus den Stadtzentren,

als Ursache für Kirchenumnutzungen. Diese Entwicklungen führten demnach vermehrt zur Fusion mehrerer Kirchengemeinden zu Seelsorgeeinheiten. Die Diözesen und Landeskirchen reagieren meist mit *Budgetrestriktionen (top-down)*, wodurch eine *hohe finanzielle Belastung ob der hohen Unterhalts- und Betriebskosten* von Kirchengebäuden bei zunehmend *geringerer Nutzungsintensität* entsteht. Hinzu kommen nicht unmittelbar quantitativ messbare Faktoren wie bspw. der zunehmende Säkularisierungsdruck und der *Bedeutungsverlust der Institution Kirche*.³³ Darüber

³³ Vgl. Sekretariat der DBK (Hg.), *Umnutzung von Kirchen: Beurteilungskriterien und Entscheidungshilfen*, Bonn 2003; Evangelische Kirche Westfalen (Hg.), *Kirchen umbauen, neu nutzen, umwidmen*, Bielefeld 2004; Evangelische Kirche im Rheinland (Hg.), *Weniger ist mehr: Welches Gebäude wird verkauft? Gebäudestrukturanalyse als Grundlage einer Entscheidung*, Düsseldorf 2005; Schweizer Bischofskonferenz (Hg.), *Empfehlungen für die Umnutzung von Kirchen und von kirchlichen Zent-*

hinaus ist eine *Veränderung des Nachfrageverhaltens der Bevölkerung* zu erkennen, was bspw. an der Fokussierung in der Stadtentwicklung – weg von Kirchengebäuden hin zu kommerzieller Nutzung – deutlich wird.³⁴ Zusätzlich führen eine verbesserte Mobilität und eine geringere Identifikation mit dem eigenen Stadtviertel zu einem *Bedürfniswandel der Gläubigen*, dem das Dienstleistungsangebot der Kirchen nicht mehr gerecht wird. So werden bspw. aufgrund der Corona-Pandemie vermehrt Ferngottesdienste nachgefragt. Allgemein herrscht demnach ein *Mangel an zeitgemäßen Nutzungskonzepten*.³⁵

Umnutzungs- und Wertschöpfungspotenziale sind also nicht überall gleichmäßig und in gleicher Höhe vorhanden. Oftmals stößt man aufgrund der starken Abhängigkeit von Gebäudestruktur, Standort, Vorstellungen und Kapazitäten der unterschiedlichen Anspruchsgruppen an die *Grenzen der wirtschaftlichen Machbarkeit*.³⁶ Einerseits bergen Kirchengebäude bei angemessener Entwicklung *große Wertschöpfungspotenziale für Stadt- und Immobilienentwicklung* sowie für den Aufbau von *Sozialkapital*.³⁷ Andererseits sind diese Potenziale je nach Region sehr unter-

ren, Freiburg 2006; Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), *Das letzte Abendmahl: Umnutzung, Verkauf und Abriss von Kirchengebäuden in Deutschland*, Weimar 2008; Düppengießer, Adolf, *Erfahrungen eines Stadtpfarrers*, in: Gerhards, Albert (Hg.), *Umbruch – Abbruch – Aufbruch?, Bild – Raum – Feier Studien zu Kirche und Kunst*, Bd. 6., 1. Aufl. Regensburg 2008; Beste, Jörg, *Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, Ideen – Konzepte – Verfahren*, Düsseldorf 2010, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), <https://baukultur.nrw/site/assets/files/1809/kirchenumnutzungen.pdf>, (letzter Zugriff 05.09.2024); Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), *Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit*, 1. Aufl. Baden-Baden 2016; Netsch, Stefan, *Strategie und Praxis der Umnutzung von Kirchengebäuden in den Niederlanden*, Dissertation, Karlsruhe 2018; TRANSARA, *Immobilienwirtschaftliche Implikationen*, <https://www.transara.uni-bonn.de/personal/tp-5-immobilienwirtschaftliche-implikationen/tp5>, (letzter Zugriff: 02.03.2023); Reinhard, Rick, *Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit*, in: *National Civic Review* 111 (2022), 1, 60–69; *Evangelische Kirche in Deutschland* (Hg.), *Maulbronner Mandat*, <https://www.altekirchen.de/wp-content/uploads/2020/01/MaulbronnerMandat.pdf>, (letzter Zugriff: 13.02.2023).

³⁴ Vgl. Gerhards, Albert, *Identität im Wandel: Zur Interdependenz von Sakralbauten und Gesellschaft*, in: Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), *Das letzte Abendmahl, Studies in European culture*, Bd. 6, Weimar 2008, 47–58.

³⁵ Vgl. Reinhard, Rick, *Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit*, in: *National Civic Review* 111 (2022), H. 1, 60–69.

³⁶ Vgl. Fisch, Rainer, *Kultur oder Kommerz? Konzepte und Träger neuer Kirchen-Nutzungen.*, in: Deutsche Stiftung Denkmalschutz (Hg.): *Kirche leer – was dann?, Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland*, Bd. 18, Petersberg 2011, 6–13; Netsch, Stefan, *Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities*, in: Schrenk, Manfred (Hg.), *Is this the real world?*, Wien 2019, 153–159.

³⁷ Vgl. Netsch, Stefan/Gugerell, Katharina, *Reuse of Churches in Urban and Rural Dutch Landscapes*, in: *Acta Horticulturae et Regiotecturae* (2019), H. 22, 48–55; Netsch, Stefan, *Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities*, in: Schrenk, Manfred (Hg.), *Is this the real world?*, Wien 2019, 153–159.

schiedlich ausgeprägt. So finden sich in Städten oft wirtschaftlich tragfähigere Konzepte als in ländlicheren Regionen. Dies ist auf die höhere *Bevölkerungs- und somit Konsumierendendichte* – i. S. v. potenziellen Besuchenden des Sakralbaus – sowie den *Fokus auf eine wirtschaftliche Nutzung* von Grundstücken und Gebäuden im städtischen Raum zurückzuführen. Während in Städten ein erhöhtes wirtschaftliches Interesse an den Liegenschaften und deren Wiederverwendung zu erkennen ist, spielen Kirchengebäude in ländlichen Gebieten dagegen eine wichtigere Rolle für die *örtliche Gemeinschaft*, da diese dort oftmals die letzten verbliebenen Gemeindegebäude und somit den Mittelpunkt des Gemeindelebens darstellen.³⁸

Aus den bisherigen Forschungsergebnissen lässt sich ableiten, dass – neben den eingangs genannten Umnutzungsindikatoren – die *Bevölkerungsdichte* einen *wesentlichen Faktor* darstellt, wie die nachfolgende Bevölkerungsdichte-Karte (vgl. Abbildung 7) veranschaulicht, die Umnutzungen als graue und nicht umgenutzte Kirchengebäude im Gebiet des Bistums Aachen als türkise Punkte zeigt. Die Skala am rechten Rand zeigt die Bevölkerungszahlen in der jeweiligen Postleitzahl. Besonders auffällig sind die gehäuften Umnutzungen in den Regionen Aachen, Mönchengladbach und Krefeld, was auf einen statistischen Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Umnutzung hindeutet. Zudem fällt auf, dass im städtischen Kontext deutlich mehr Umnutzungen zu verorten sind als im ländlichen Raum.

3.2 Model-Spezifikation und Regressionsanalyse

Aufgrund der speziellen Frage nach der Umnutzungswahrscheinlichkeit wird auf ein binäres Modell der Regressionsanalyse zurückgegriffen. Bei *Binary Response Modellen* liegt der Fokus in erster Linie auf der Antwortwahrscheinlichkeit

$$P(y = 1|x) = P(y = 1|x_1, x_2, \dots, x_k),$$

wobei x hier stellvertretend für einen vollständigen Satz von exogenen Variablen steht. Die endogene Variable y dient dabei als Indikator für eine erfolgte Umnutzung, kann also nur Werte zwischen null (keine Umnutzung) oder eins (Umnutzung) annehmen, wobei x verschiedene individuelle Merkmale enthalten kann, wie bspw.

³⁸ Vgl. Netsch, Stefan/Gugerell, Katharina, Reuse of Churches in Urban and Rural Dutch Landscapes, in: *Acta Horticulturae et Regiotecturae* 22 (2019), 48–55; Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), *Is this the real world?*, Wien 2019, 153–159; Senior, Timothy J./u. a., Medievals and Moderns in Conversation: Co-Designing Creative Futures for Underused Historic Churches in Rural Communities, in: *Multimodal Technologies and Interaction* 6 (2022), H. 5, 40; Lynch, Nicholas/LeDrew, Rebecca, Adaptations on the edge: post-secular placemaking and the adaptive reuse of worship spaces in Newfoundland, in: *Social & Cultural Geography* 23 (2022), H. 2, 309–329.

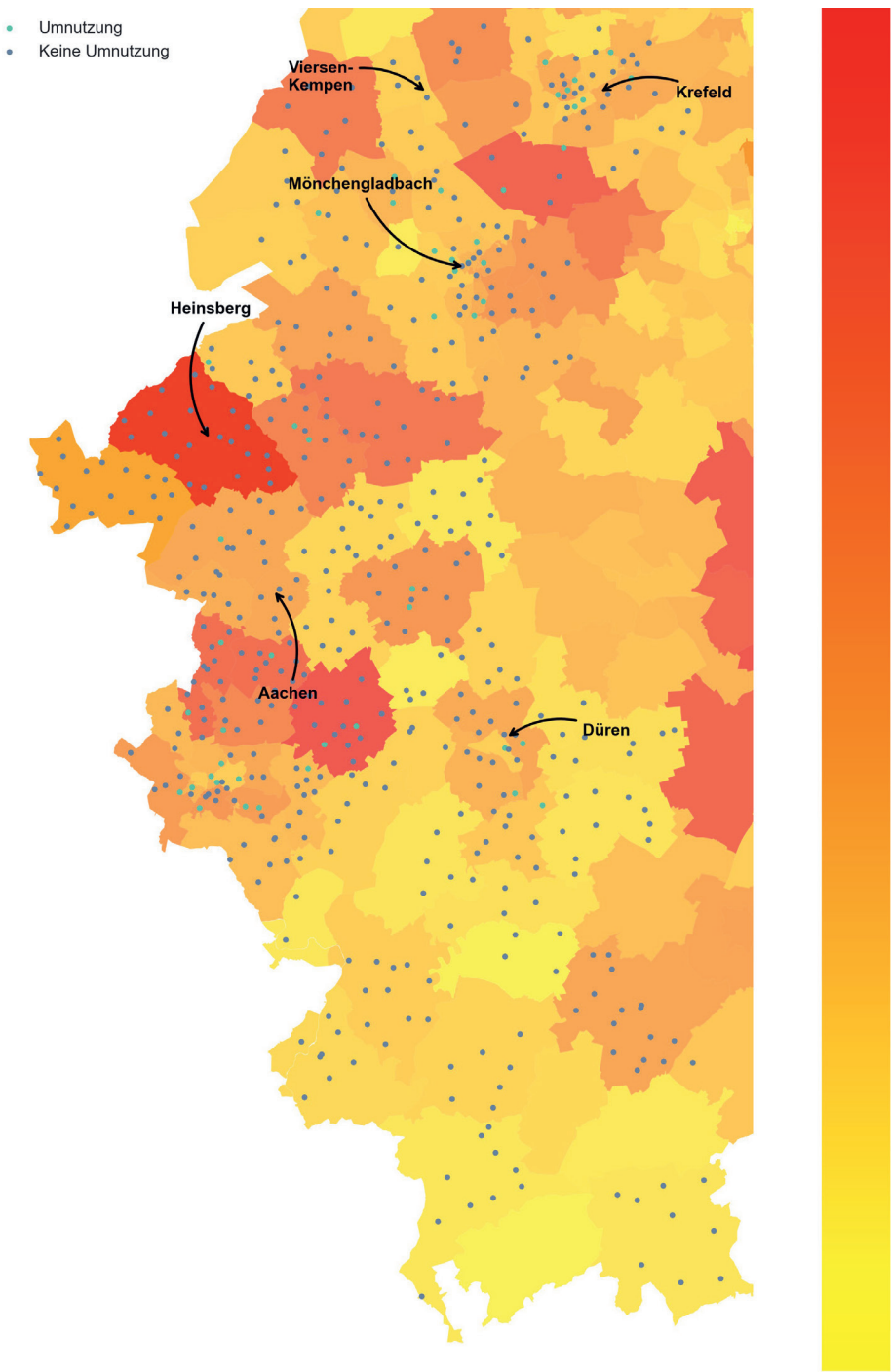


Abbildung 7: Bevölkerungsdichte-Karte und Kirchenstandorte im Bistum Aachen (eigene Darstellung)

- Bevölkerungsdichte im Postleitzahlengebiet,
- Baujahr der Kirche,
- Anzahl der Gottesdienstbesucher oder auch
- Denkmalstatus als binäre Indikatorvariable für die Unterschutzstellung durch die Denkmalbehörde.

Dafür wurde ein *Probit-Modell* entwickelt, welches Korrelationen zwischen Umnutzungswahrscheinlichkeit und ausgewählten Umnutzungsindikatoren ermittelt. Die Ergebnisse der Auswertung auf Standortebezug bzw. im Untersuchungsraum des Bistums Aachen zeigen dabei die folgenden essenziellen Zusammenhänge oder Korrelationen auf:

- Ein Anstieg der *Bevölkerungsdichte* (pro km²) um eine Einheit führt zu einer Erhöhung der Umnutzungswahrscheinlichkeit um rund 0,01 %, respektive 1 % je 100 Einwohnenden pro km² oder ca. 10,90 % je Tausend.
- Für jede zusätzliche *Bestattung* pro Kirche in der jeweiligen Gemeinschaft der Gemeinden (GdG) steigt die Umnutzungswahrscheinlichkeit um rund 2,47 %. Dies deutet ggf. auf die hohe Zahl an Grabeskirchen im Bistum Aachen hin oder aber auf ein buchstäbliches „Aussterben“ der Kirchengemeinden.
- Erhält das Kirchengebäude eine *Förderung* durch das Bistum Aachen im Instandsetzungsfall, so nimmt die Umnutzungswahrscheinlichkeit um ca. 14,19 % ab.
- Mit jedem zusätzlichen *Baujahr des Kirchengebäudes* nimmt die Umnutzungswahrscheinlichkeit um rund 0,40 % ab. Oftmals werden gerade die neueren Nachkriegskirchen aus den 60er und 70er Jahren umgenutzt.
- Jeder zusätzliche Euro an *Instandsetzungskosten* bzw. Prognose dieser Kosten für die nächsten zehn Jahre erhöht die Umnutzungswahrscheinlichkeit um rund 0,00008 %.³⁹

Die Untersuchung zeigt zudem, dass wesentliche immobilienwirtschaftliche Kriterien (bisher) keinen signifikanten Einfluss auf die Umnutzungswahrscheinlichkeit besitzen. Aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive werden ggf. elementare Ergebnisse einer Standort- und Marktanalyse – i. S. v. quantitativen Kennzahlen der sakralen Nutzung – vernachlässigt, wie bspw.

³⁹ Hierbei sei erwähnt, dass es sich dabei um Schätzungen aus dem Jahr 2016 handelt, die nicht entsprechend den gestiegenen Baukosten indexiert wurden. Es ist also von deutlich größeren Instandsetzungsstaus auszugehen.

- der Anteil der Kirchenmitglieder an der Bevölkerung der jeweiligen GdG,
- die Nutzungsintensität – gemessen an der Anzahl der Gottesdienstbesuchenden, Taufen, Trauungen, Firmungen und Erstkommunionen pro Kirche (oder anteilig an der Bevölkerung) – in der jeweiligen GdG,
- die Höhe der Austrittszahlen anteilig an der Bevölkerung oder Mitgliederzahl und die Mitgliederentwicklung seit 2006 (Beginn der Erhebung für alle GdG) oder
- die Kirchendichte (pro km² bzw. anhand der Anzahl ermittelt) im jeweiligen Postleitzahlengebiet oder in der jeweiligen GdG.

Ebenso haben im Rahmen der Objektanalyse wichtige Attribute, wie bspw.

- der Denkmalstatus des Kirchengebäudes,
- die Höhe der Instandsetzungsrücklage pro Jahr,
- die Größe des Kirchengebäudes in BGF oder BRI und
- die theoretische Auslastung in Prozent der Sitzplätze beim durchschnittlichen Gottesdienstbesuch,

keinen signifikanten Einfluss auf die Umnutzungswahrscheinlichkeit. Die dargestellten Ergebnisse lassen somit den Schluss zu, dass *Umnutzungsentscheidungen oftmals nicht auf Basis der von den Kirchen und Forschern genannten, objektiven Kriterien* wie der Nutzendenzahl oder der Religiosität der Bevölkerung *getroffen werden*, sondern hauptsächlich durch Budgetrestriktionen der Bistümer und Landeskirchen – i. S. v. reduzierten Zuschüssen im Instandsetzungsfall – oder allgemeine wirtschaftliche Interessen (bspw. potenziellen Konsumenten einer neuer Nutzung) getrieben sind, wodurch Potenziale vernachlässigt werden, die sich aus immobilienwirtschaftlichen Analysen ergeben würden.

3.3 Immobilienwirtschaftliche Implikationen und Lösungsansätze

Vor dem Hintergrund der bisherigen Ergebnisse wird die *Notwendigkeit einer stärkeren Einbeziehung immobilienwirtschaftlicher Methoden*, wie bspw. von Markt- und Standort- sowie Stakeholderanalysen, evident. Weitere Lösungsansätze zur Identifikation von sozialen und finanziellen Wertschöpfungspotenzialen ergeben sich aus der Forschung. So sollten sich Kirchen und Kommunen stärker auf *Werterhalt und die Erschließung von Wertpotenzialen* fokussieren.⁴⁰ Großes Potenzial bietet die *Schaffung*

⁴⁰ Vgl. Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), *Is this the real world?*, Wien 2019, 153–159; Reinhard, Rick, *Converting*

von Dritten Orten, die an die Bedürfnisse der Bevölkerung im 21. Jahrhundert angepasst sind. Dies trägt zu einer fortdauernden Kirchenpräsenz durch Erhalt des Gebäudes und zum Wandel von Image und DNA einer *neuen Institution Kirche* im Zeitalter einer vielfach genannten – und dieser Begriff ist durchaus umstritten – Säkularisierung bei.⁴¹ Aus der vorhandenen Literatur lässt sich zudem die Notwendigkeit eines *neuen kirchlichen Dienstleistungsangebots* ableiten, welches *öffentliche Güter bereitstellt*. Für solche zeitgemäßen Umnutzungen gibt es bereits einige erfolgreiche Beispiele, wie die Digital Church in Aachen (A. d. Hg. vgl. Hermanns zur Digital Church in diesem Band), die der Aachener Start-Up-Szene als Co-Working Space dient. Durch günstige Mieten und Förderungen sowie regelmäßige Vernetzungsveranstaltungen mit Investierenden und Start-Ups, konnte eine *neue Zielgruppe erschlossen* und eine *hohe Nutzungsintensität* des Kirchengebäudes erreicht werden. Zudem strahlt das Gebäude seitdem positive externe Effekte aus, was sich laut Norbert Hermanns durch vermehrte Investitionen sowie Zuwanderung von akademisch Ausgebildeten in das umliegende Quartier bemerkbar mache.⁴² Ein stärkeres Quartiersdenken und die Miteinbeziehung von Nachbarschaftseffekten und Bürgern in den Prozess kann ebenfalls dazu führen, dass überschüssige Gotteshäuser als *Gelegenheit für die Bereitstellung gemeinschaftlicher Güter und Dienstleistungen* gesehen werden.⁴³ Konkrete Ansätze zur Hebung sozialer oder finanzieller Wertpotenziale umfassen

- die Gründung sog. Gemeindeentwicklungsgesellschaften,⁴⁴
- den Verkauf von Immobilien, um Kapital freizumachen,⁴⁵

and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit, in: National Civic Review 111 (2022), H. 1, 60–69.

⁴¹ Vgl. Evangelische Kirche in Deutschland (Hg.), Maulbronner Mandat, <https://www.altekirchen.de/wp-content/uploads/2020/01/MaulbronnerMandat.pdf>, (letzter Zugriff: 13.02.2023); Krings, Ivo, Das Heilige und das Profane: Von der symbolischen Bedeutung des Sakralbaus als Zentrum und Monument. Neue Kirchengärten als Instrument für Interims-nutzungen und als Freiraum für kulturelle Initiativen, in: Hermanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), Das letzte Abendmahl, Weimar 2008, 79–88; Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), Is this the real world?, Wien 2019, 153–159; Reinhard, Rick, Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit, in: National Civic Review 111 (2022), H. 1, 60–69; Youngman, Mark, ReStory Your Church. Project Portfolio, Portland (Oregon) 2022.

⁴² Vgl. Lieb, Stefanie/Oedekoven, Johanna/Scheffel, Jakob/Schmitz, Martina, Immobilie Kirche – Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel von Architektur, Baukultur, Quartier und Ökonomie. Tagungsbericht zur TRANSARA Jahrestagung in Regensburg, in: Zwischenraum-Das Magazin der Katholischen Akademie Schwerte (2023), H. 1.

⁴³ Vgl. Reinhard, Rick, Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit, in: National Civic Review 111 (2022), H.1, 60–69.

⁴⁴ Ebd.

⁴⁵ Ebd.; Vgl. Youngman, Mark, ReStory Your Church. Project Portfolio, Portland-Oregon 2022.

- die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum⁴⁶ und
- eine gemischte Nutzung des Kirchengrundstücks mit der Kirche als revitalisiertem Zentrum des Gemeindelebens.⁴⁷

Die wesentlichen Erfordernisse hierfür sind eine *umfassende Bestandserfassung und -analyse* (A. d. Hg. vgl. Rose zu weitreichenden Entscheidungen auf solider Datengrundlage in diesem Band), nicht nur bezogen auf die Kirchengebäude an sich, sondern auch auf den Mikro- und Makrostandort sowie den regionalen und überregionalen Immobilienmarkt. Ebenso empfiehlt sich eine *Zusammenarbeit mit den Kommunen und der Bevölkerung bzw. der Nachbarschaft vor Ort*.⁴⁸

4. Fazit und Handlungsempfehlungen

Für die Ermittlung der standortbasierten Umnutzungs- und daraus resultierenden Beratungspotenziale wurde zum ersten Mal eine umfassende Datengrundlage geschaffen, die sowohl Standort-, Gebäude- als auch Demografie-Faktoren aggregiert und mit einem Geostandort versieht. Um die Grenzen des Bistums Aachen zu überschreiten und bundesweit standortbasierte Potenziale zu identifizieren, wäre eine großangelegte Datensammlung und schließlich auch Aggregation der Daten bei allen Landeskirchen und (Erz-)Bistümern nötig. Damit nennt der Autor die wesentlichen Limitationen seiner Masterarbeit und weiterer Forschungen, die auf eine *lückenhafte bzw. fehlende Datengrundlage Seitens der kirchlichen Institutionen* zurückzuführen sind.

Die dargestellten Ergebnisse zeigen jedoch, dass die Immobilienstrategien der Kirchen bisher *oft nicht zu optimalen Ergebnissen* führen und bereits erhobene *Kennzahlen nicht ausreichend in strategische Immobilienentscheidungen miteinfließen*. Durch die fehlende Involvierung immobilienwirtschaftlicher Expertise bei Umnutzungsprozessen besteht zudem ein hohes Risiko von wirtschaftlich nicht tragfähigen Konzepten. Dies ist im Einzelfall nicht weiter problematisch, solange hier Staat, Stiftungen oder die Kirche selbst für den Gebäudeunterhalt aufkommen, allerdings verschleppt sich so ggf. das Problem der finanziellen Not auf einen späteren Zeitpunkt. Zwar beobachtet der Autor ein *wachsendes Bewusstsein für Einspar- und Wertschöpfungspotenziale*, je-

⁴⁶ Vgl. Reinhard, Rick, *Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit*, in: *National Civic Review* 111 (2022), H. 1, 60–69; Youngman, Mark, *ReStory Your Church. Project Portfolio*, Portland-Oregon 2022.

⁴⁷ Vgl. Evangelische Kirche in Deutschland (Hg.), *Maulbronner Mandat*, <https://www.altekirchen.de/wp-content/uploads/2020/01/MaulbronnerMandat.pdf>, (letzter Zugriff: 13.02.2023); Youngman, Mark, *ReStory Your Church. Project Portfolio*, Portland-Oregon 2022.

⁴⁸ Vgl. Reinhard, Rick, *Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit*, in: *National Civic Review* 111 (2022), H. 1, 60–69.

doch werden kaufmännische Rahmenbedingungen allzu häufig nicht ausreichend in Prozesse miteinbezogen; zumal die Kalkulationen der Instandhaltungsrücklagen der bisher untersuchten Bistümer und Landeskirchen ob der Baukostenentwicklung aus Sicht des Autors vor dem Hintergrund der tieferengenden Analysen im Rahmen der Masterarbeit sowie seiner bisherigen praktischen Tätigkeit in der Immobilienbranche deutlich nach oben korrigiert werden sollten. Es kann angesichts der zunehmenden Säkularisierung nicht von einer Trendwende bei den relevanten Kennzahlen (Mitglieder, Kirchenbesuch, Kasualien, Priester, Kirchensteuereinnahmen, Spenden etc.) ausgegangen werden, weshalb die *Nachfrage* seitens der Kirchengemeinden *nach ertragreichen* und damit auch nach *kommerziellen Folgenutzungen tendenziell weiter zunehmen* wird. Um einen reibungslosen und strukturierten Ablauf der Umnutzung über alle Projektphasen hinweg sowie eine gewisse Kostendeckung und Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten, sollte externe und unabhängige Beratung in Erwägung gezogen werden. Beratende sollten dabei sowohl über *immobilienwirtschaftliches* als auch *städtebauliches Know-How* verfügen. Für die Kirchen besteht zudem die Notwendigkeit, langfristig eigene Kompetenzen in diesem Bereich aus- bzw. aufzubauen und *immobilienwirtschaftliche Managementkonzepte* in ihre Strukturen zu integrieren. Angesichts des dringenden und umfangreichen Handlungsbedarfs sowie des Mangels an Fachkräften mit immobilienwirtschaftlicher Expertise im kirchlichen Bereich bieten sich hier *große Potenziale für neue Geschäftsmodelle*.

Das Thema der Kirchenumnutzung betrifft auch Bauunternehmen, Investierende, Financiers und Kommunen sowie den Staat und all jene, die ihren Beitrag zum Erhalt der Kirchengebäude leisten wollen.

Literatur

Beste, Jörg, in: StadtBauKultur Nordrhein-Westfalen (Hg.), Kirchen geben Raum: Empfehlungen zur Neunutzung von Kirchengebäuden, Gelsenkirchen 2014.

Beste, Jörg, Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, Ideen – Konzepte – Verfahren, Düsseldorf 2010, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), <https://baukultur.nrw/site/assets/files/1809/kirchenumnutzungen.pdf>, (letzter Zugriff 05.09.2024).

Beste, Jörg, Kirchengebäude als aktuelle Konversionsaufgabe in Nordrhein-Westfalen, in: Baukultur Nordrhein-Westfalen e. V. (Hg.), <https://www.zukunft-kirchen-raeume.de/themen/3-kirchengebäude-als-aktuelle-konversionsaufgabe-in-nordrhein-westfalen/>, (letzter Zugriff: 20.04.2024).

Beusker, Elisabeth/Viergutz, Hannah-Kathrin./Thaler, Caroline (Hg.), Umnutzung von Kirchen: Beispiele aus Nordrhein-Westfalen, Volume 1, iPE Reihe Umnutzung, 1. Aufl. Göttingen 2021, 6.

Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, 1. Aufl. Baden-Baden 2016.

Bistum Essen (Hg.), Pfarreiprozesse. Vom pastoralen Konzept zum Votum, https://www.bistum-essen.de/fileadmin/relaunch/Bilder/Pfarreien_und_Gemeinden/Arbeitshilfe-Votum-Pfarreiprozesse.pdf, (letzter Zugriff: 18.04.2024).

Düppengießer, Adolf, Erfahrungen eines Stadtpfarrers, in: Gerhards, Albert (Hg.), Umbruch – Abbruch – Aufbruch? Bild – Raum – Feier Studien zu Kirche und Kunst, Bd. 6, 1. Aufl. Regensburg 2008.

Evangelische Kirche in Deutschland (Hg.), Evangelische Christ*innen in Deutschland, <https://www.ekd.de/statistik-kirchenmitglieder-17279.htm>, (letzter Zugriff: 30.04.2024).

Evangelische Kirche in Deutschland (Hg.), Kirchen und Gottesdienststätten in der evangelischen Kirche im Jahr 2019, o. O. 2021.

Evangelische Kirche in Deutschland, Werte mit Wirkung. Einblicke in die Finanzstatistik der evangelischen Kirche, https://www.ekd.de/ekd_de/ds_doc/Werte_mit_Wirkung_Finanzstatistik_der_ev_Kirche.pdf, (letzter Zugriff: 31.01.2023).

Evangelische Kirche im Rheinland (Hg.), Predigtstätten und Gebäude: Zahlenspiegel, <https://www2.ekir.de/inhalt/predigstaetten-und-gebaeude/>, (letzter Zugriff: 26.02.2023).

Evangelische Kirche im Rheinland (Hg.), Weniger ist mehr: Welches Gebäude wird verkauft? Gebäudestrukturanalyse als Grundlage einer Entscheidung, Düsseldorf 2005.

Evangelische Kirche in Deutschland (Hg.), Maulbronner Mandat, <https://www.altekirchen.de/wp-content/uploads/2020/01/MaulbronnerMandat.pdf>, (letzter Zugriff: 13.02.2023).

Evangelische Kirche Westfalen (Hg.), Kirchen umbauen, neu nutzen, umwidmen, Bielefeld 2004.

Fisch, Rainer, Kultur oder Kommerz? Konzepte und Träger neuer Kirchen-Nutzungen, in: Deutsche Stiftung Denkmalschutz (Hg.), Kirche leer – was dann?, Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland, Bd. 18, Petersberg 2011, 6–13.

Frerk, Carsten, Finanzen und Vermögen der Kirchen in Deutschland, 1. Aufl. Aschaffenburg 2002.

Gerhards, Albert, Identität im Wandel: Zur Interdependenz von Sakralbauten und Gesellschaft, in: Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), Das letzte Abendmahl, Studies in European culture, Bd. 6, Weimar 2008, 47–58.

Grau, Michael, Kunsthistorikerin: Zahl umgenutzter Kirchen wird wachsen, in: evangelisch.de (Hg.), <https://www.evangelisch.de/inhalte/208218/14-11-2022/kunsthistorikerin-zahl-umgenutzter-kirchen-wird-wachsen>, (letzter Zugriff: 03.05.2024).

Guratzsch, Dankwart, Geldnot zwingt Kirchen zum Verkauf von Grundstücken. In: DIE WELT (Hg.), <https://www.welt.de/print-welt/article557841/Geldnot-zwingt-Kirchen-zum-Verkauf-von-Grundstuecken.html>, (letzter Zugriff: 02.03.2023).

Heller, Uwe, Immobilienmanagement in Nonprofit-Organisationen: Analyse und Konzeptentwicklung mit Schwerpunkt auf kirchlichen und sozialen Organisationen, Wiesbaden 2010.

Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), Das letzte Abendmahl: Umnutzung, Verkauf und Abriss von Kirchengebäuden in Deutschland, Weimar 2008.

Kleiber, Wolfgang/Fischer, Roland/Werling, Ullrich, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Aufl. Köln 2020.

Konersmann, Paula, Trendwende erwartet: Neuer Rekord bei der Kirchensteuer, in: DOM-RADIO.DE (Hg.), <https://www.domradio.de/artikel/trendwende-erwartet-neuer-rekord-bei-der-kirchensteuer>, (letzter Zugriff: 30.04.2024).

Krings, Ivo, Das Heilige und das Profane: Von der symbolischen Bedeutung des Sakralbaus als Zentrum und Monument. Neue Kirchengärten als Instrument für Interims-nutzungen und als Freiraum für kulturelle Initiativen, in: Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), Das letzte Abendmahl, Weimar 2008, 79–88.

Katholische Kirche – Bistümer in Not. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung (Hg.), <https://www.faz.net/aktuell/politik/katholische-kirche-bistuemer-in-not-1179263.html>, (letzter Zugriff: 02.03.2023).

Kämpf-Dern, Annette, VII. Projektentwicklung und Bauprozessmanagement: 1. Projektentwicklung, in: Reiß-Fechter, Dagmar (Hg.), Immobilienmanagement für Sozialwirtschaft und Kirche, 3. Aufl. Baden-Baden 2016, 333–383.

Lieb, Stefanie/Oedekoven, Johanna/Scheffel, Jakob/Schmitz, Martina, Immobilie Kirche – Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel von Architektur, Baukultur, Quartier und Ökonomie. Tagungsbericht zur TRANSARA Jahrestagung in Regensburg, in: Zwischenraum-Das Magazin der Katholischen Akademie Schwerte (2023), H. 1.

Ludwig, Matthias, Gefährdete Moderne: Überlegungen zur künftigen Nutzung und Verwendung brachfallender Kirchengebäude, in: Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), Das letzte Abendmahl, Weimar 2008, 105–124.

Lynch, Nicholas/LeDrew, Rebecca, Adaptations on the edge: post-secular placemaking and the adaptive reuse of worship spaces in Newfoundland, in: Social & Cultural Geography 2 (2022), H. 23, 309–329.

Marianek, Silvia, IV. Bilanzierung: 3. Bewertung und Bilanzierung kirchlicher Immobilien, in: Reiß-Fechter, Dagmar (Hg.), Immobilienmanagement für Sozialwirtschaft und Kirche, 3. Aufl. Baden-Baden 2016, 216–224.

Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), Is this the real world?, Wien 2019, 153–159.

Netsch, Stefan/Gugerell, Katharina, Reuse of Churches in Urban and Rural Dutch Landscapes, in: Acta Horticulturae et Regiotecturae 22 (2019), H. 1, 48–55.

Netsch, Stefan, Strategie und Praxis der Umnutzung von Kirchengebäuden in den Niederlanden, Dissertation, Karlsruhe 2018.

Statistik: Religionszugehörigkeit in Deutschland, <https://www.kirchenaustritt.de/statistik/religionszugehoerigkeit>, (letzter Zugriff: 30.04.2024).

Peters, Fabian/Gutmann, David, Kirchensteuerentwicklung der beiden großen Kirchen in Deutschland. Eine Projektion bis 2060, in: Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen 43 (2020), H. 1–2.

Peters, Fabian/Gutmann, David/Raffelhüsch, Bernd, Kirchenaustritte und Corona Pandemie: Auswirkungen auf die Projektion 2060, in: ET studies 21 (2021), H. 1, 117–127.

Reck, Julia, „Die große Welle von Kirchenschließungen steht noch bevor“: Projekt sucht sinnvolle Umnutzung für Kirchen, in: DOMRADIO.DE (Hg.), <https://www.domradio.de/artikel/die-grosse-welle-von-kirchenschliessungen-steht-noch-bevor-projekt-sucht-sinnvolle>, (letzter Zugriff: 30.04.2024).

Reinhard, Rick, Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit, in: National Civic Review 111 (2022), H. 1, 60–69.

Schweizer Bischofskonferenz (Hg.), Empfehlungen für die Umnutzung von Kirchen und von kirchlichen Zentren, Freiburg 2006.

Sekretariat der DBK (Hg.), Katholische Kirche in Deutschland. Zahlen und Fakten 2022/23, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchliche%20Statistik/Allgemein_-_Zahlen_und_Fakten/AH-339_DBK_BRO_ZuF_2022-2023_WEB.pdf, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

Sekretariat der DBK (Hg.), Umnutzung von Kirchen: Beurteilungskriterien und Entscheidungshilfen, in: Bonn 2003.

Senior, Timothy J. /u. a., Medievals and Moderns in Conversation: Co-Designing Creative Futures for Underused Historic Churches in Rural Communities, in: Multimodal Technologies and Interaction 6 (2022), H. 5.

TRANSARA, Immobilienwirtschaftliche Implikationen, <https://www.transara.uni-bonn.de/personal/tp-5-immobilienwirtschaftliche-implikationen/tp5>, (letzter Zugriff: 02.03.2023).

Weiß, Johann, Die empirische Ermittlung und Projektion des Kirchenbedarfs in Deutschland und Entwicklung eines Tools zur standortbasierten Identifikation von Umnutzungs- und Beratungspotenzialen, Masterarbeit zur Erlangung des Master of Science an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Regensburg, IRE|BS-Institut für Immobilienwirtschaft, Abgabetermin 06.03.2023.

Welzel, Barbara/Barrenechea, Heide (Hg.), Kirchturmdenken: Sakralbauten in ländlichen Räumen. Ankerpunkte lokaler Entwicklung und Knotenpunkte überregionaler Vernetzung, Bielefeld 2023.

Youngman, Mark, ReStory Your Church. Project Portfolio, Portland (Oregon) 2022.