

Unternehmen+Märkte Die Gemeinden schrumpfen, Tausende deutsche **Kirchen** suchen neue Nutzer und Investoren – für Immobilienprofis ein spannender, aber schwieriger Markt.



Restaurant Hopper in Köln
Besondere Atmosphäre im Sakralbau

Sündhaft teuer

Vor zwei Stunden ist Mickey Bosschert mit dem Auto in Amsterdam gestartet und erreicht nun Haarlo, ein Nest unweit der niederländisch-deutschen Grenze. Ziel der Immobilienexpertin aus der Großstadt ist die Dorfkirche. Das Backsteingebäude am Burculoseweg steht leer. Vor 26 Jahren wurde hier der letzte Gottesdienst gefeiert – damals beschloss die schrumpfende niederländisch-reformierte Protestantengemeinde von Haarlo, nur noch die andere ihrer beiden Kirchen zu nutzen. Am Burculoseweg trafen sich seitdem Gymnastikgruppen und Musikvereine, die aber nun im 2008 gebauten Gemeindezentrum üben. Daher will der Kirchenvorstand das überzählige Kirchlein nun verkaufen.

Das soll Mickey Bosschert in die Hand nehmen. Der Endfünfzigerin gehört das Immobilienentwicklungsbüro Reliplan, das seit 18 Jahren für ehemals sakrale Ge-

bäude neue Nutzer sucht, aber auch für andere Spezialimmobilien wie Bunker, Bahnhöfe oder Schulen. In das Sint-Rosa-Kloster im Norden Amsterdams etwa hat Bosschert selbst investiert und vermietet dort an die Heilsarmee und die US-Filmproduktionsfirma Universal Pictures. Mit Hunderten abgeschlossener Projekte ist Reliplan in Europa der versierteste Dienstleister auf diesem Gebiet. Drei Dutzend Kirchen präsentiert Bosschert zurzeit auf der Reliplan-Homepage – eigentlich hat sie noch mehr im Angebot, die muss sie jedoch diskreter vermarkten, weil „die Gemeinden das so möchten“.

Himmelbett statt Hostien, Schlemmermenüs statt Abendmahl, Schulsport statt Niederknie, Sparbücher statt Segen – der Umbau von Sakralbauten in Wohnungen, Restaurants, Sporthallen oder Sparkassenfilialen ist ein hochsensibler Markt. Einer,

der auch in Deutschland wachsen wird – das ist so sicher wie das Amen am Altar. Denn an Weihnachten und Ostern sind die Kirchen zwar noch gefüllt bis zum Portal. Doch zum wöchentlichen Gottesdienst versammeln sich meist nur noch die Treuesten der Treuen der Gemeinden. Die schrumpfen durch Kirchenaustritte und Überalterung. In Deutschland gibt es heute rund zehn Prozent weniger Katholiken und rund 17 Prozent weniger Protestanten als noch Anfang der Neunzigerjahre.

Lange bauten Bischöfe so emsig Kirchen wie Bürgermeister Schwimmbäder. Längst bereuen die Kirchenoberen dies, weil Betriebs- und Heizkosten, Renovierungsbedarf und Leerstand sündhaft teuer sind und unvereinbar mit den sinkenden Kirchensteuereinnahmen.

Die Evangelische Kirche Deutschlands (EKD) gibt die Zahl der Gotteshäuser, für die derzeit neue Nutzer gesucht werden,

FOTOS: SIEMENS/LAIF, FRIEDHELM ZINGLERNITZ

zwar nur mit 113 von 21 000 an. Nach Auskunft der Deutschen Bischofskonferenz wurden seit 1990 erst 300 katholische Kirchen geschlossen: Derzeit seien 600 der 24 000 Gotteshäuser „in einem Prozess, der sie nicht mehr für die liturgische Nutzung vorsieht“.

Die ganze Wahrheit wollen viele Bischöfe den Gläubigen noch nicht zumuten. „Holland“, sagt Herbert Fendrich, im Bistum Essen Beauftragter für die aufzugeben den Kirchen, „ist da viel weiter.“ Da es in den Niederlanden keine Kirchensteuer gibt, finanzieren die Gemeinden dort Gebäude und Personal selber. Deshalb haben sie, so Fendrich, „den finanziellen Druck viel direkter und viel früher gespürt“.

In den Niederlanden, so prognostiziert das katholische sozialkirchliche Institut in Nimwegen, müssen rund zehn Prozent der 2900 protestantischen und 17 Prozent der knapp 1800 katholischen Kirchen dichtmachen. Rechnet man die holländischen Schließungsquoten oder die von Essen (ein Drittel) und Frankfurt (ein Fünftel) vorsichtig hoch, werden von den 45 000 deutschen Kirchen nicht nur einige Hundert, sondern mehr als 10 000 langfristig überflüssig. Der Vorsitzende der Evangelischen Akademikerschaft, Manfred Keller, schätzt die Zahl gar auf 15 000: „Bundesweit wird ein Drittel aller Kirchen nicht mehr benötigt.“

Das Bistum Essen reduziert seinen Immobilienbestand bereits radikal. Seit der Bistumsgründung 1958 sank die Zahl der Katholiken in Ruhrgebiet und Sauerland von 1,5 Millionen auf 900 000. Dennoch wurden 120 neue Kirchen gebaut. Inzwischen sorgte eine bischöflich verordnete Fusionswelle dafür, dass die 343 Pfarreien, die es vor zehn Jahren gab, zu 43 Großgemeinden verschmolzen. Im zweiten Schritt strich Bischof Felix Genn zum Jahresbeginn 2009 die Zuschüsse für 96 von 340 Kirchen – ein Viertel des Bestandes.

Unfrohe Botschaften verkünden auch die Entscheidungsgremien der Protestanten. Deren Frankfurter Regionalversammlung etwa beschloss Ende 2008, 13 von 67 Kirchen und Gottesdiensträumen in der Bankenmetropole die Kirchensteuermittel ab 2011 zu streichen, weil dafür rund acht Millionen Euro fehlen. Auch andere Kirchenimmobilien sind betroffen: So will die Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, zu der Frankfurt gehört, bis 2025 rund 230 ihrer über 900 Pfarrhäuser loswerden.

Den Wert des Inventars finden Sachverständige vergleichsweise leicht heraus.

Eine funktionstüchtige Orgel – sechs Meter hoch, zweieinhalb Meter tief – bringt schon mal 50 000 Euro. Fragt sich nur, wer solche Orgeln noch kaufen will, wenn immer mehr Kirchen dichtmachen. Der Wert der Immobilien aber hängt nicht nur von Lage, Bausubstanz, Betriebskosten, Sanierungsbedarf ab, sondern vor allem vom neuen Nutzer. Ziehen Sozialeinrichtungen der Kirchen ein, bringt das den Gemeinden kaum Geld. Kommerzielle Nutzer zahlen bessere Preise oder Pachten. Aber damit tun sich viele Gemeinden schwer.

Das zeigt sich an einem der wertvollsten Kirchengrundstücke in Deutschland um die Matthäuskirche in Frankfurt. Es liegt direkt zwischen Messturm und Hauptbahnhof. Im Hochhausrahmenplan der Stadt ist an dieser Stelle ein 130-Meter-Büroturm vorgesehen. Der kirchliche Beschluss sieht vor, das Pfarrhaus abzureißen. Die 1905 gebaute Kirche aber soll stehen bleiben und weiter genutzt werden – eine Herausforderung nicht nur für den Archi-

tekten. Die Einschränkungen mindern den Wert des 3,3-Hektar-Areals um Millionen. Pfarrer Ralf Bräuer weiß: „Bei einem Abriss der Kirche wäre das Grundstück mehr wert.“ Die Investorensuche dauert schon Jahre.

Nur wenige Ex-Kirchen bergen solch ein Entwicklungspotenzial. „Einen kalkulierbaren Markt für Kirchenimmobilien gibt es nicht“, sagt Thomas Beyerle,

Chefanalyst der zur Dresdner Bank gehörenden Immobilienfondsgesellschaft Degi in Frankfurt. „Sakralbauten im Spannungsverhältnis zwischen Urbanität, Spiritualität und Ökonomie“ hat Beyerle eine Studie zu dem Thema überschrieben und zitiert eingangs das Matthäusevangelium: „Mein Haus soll ein Bethaus heißen, ihr aber macht eine Räuberhöhle daraus.“

Genau diese Sorge geht um. Was tun mit den Gebäuden? Bistums-Experte Fendrich gibt zu: „Vor so einer gewaltigen Kirche wie St. Georg in Gelsenkirchen, die für 3000 Menschen gebaut wurde, steh' ich wie vor der Eigernordwand.“ Der neuromanische Bau von 1908 ist eine seiner 96 Kirchen, für die es keine Zukunft als Gotteshaus gibt.

Vielen Gläubigen sind Kirchen auch nach der Profanierung noch heilig. Ihre Architektur ist für sie Ausdruck religiöser Inhalte. Menschen erlebten dort Kommunion oder Konfirmation, Hochzeiten, Taufen, Trauerfeiern. An fast allen Orten kämpfen daher Initiativen dagegen, ausgerechnet ihre Kirche dem Spazwang zu opfern.

In Berlin-Mariendorf verhinderten etwa engagierte Protestanten den Abriss der Martin-Luther-Gedächtniskirche, die 1933 bis 1935 gebaut wurde – aufgrund ihrer Nazi-Ästhetik gilt sie als Denk- und Mahnmahl. In Bielefeld besetzten 2007 renitente Protestanten die Paul-Gerhardt-Kirche, um deren Verkauf zu verhindern. Andere Neunutzungen verhindern Denkmalschutz oder Bebauungsplan.

Dass jedoch etwa ein Restaurantkonzept in einem Sakralbau funktionieren kann, zeigt etwa das Restaurant „Hopper“ im Belgischen Viertel in Köln, das in einer früheren Kapelle untergebracht ist. Oder das „Glückundseligkeit“ in der Bielefelder Martinikirche, mit dem Lifestyle-Gastro- »

Etwa jedes dritte deutsche Gotteshaus ist bald nicht mehr nötig

Immobilienexpertin Bosschert
Dutzende Gotteshäuser umgewidmet





Supermarkt im niederländischen Helmond Shoppen in der früheren Kirche

nom Achim Fiolka und Architekt Heinrich Martin Bruns ein Vorzeigeprojekt für Kirchenneunutzung geschaffen haben. Den 112 Jahre alten neogotischen Bau haben sie innen komplett saniert. Aus dem ehemaligen Altarraum wurde eine Lounge mit modernen Sesseln und Stehlampen. Insgesamt 3,3 Millionen Euro hat Fiolkas Firma Living Event in den Umbau der Kirche investiert, zum Beispiel für den Abriss nachträglicher Einbauten, Wärmedämmung, Schutz von Fresken, Akustikdecke sowie Küche und Toiletten. „Geplant war die Hälfte“, sagt der Unternehmer, der vier weitere Lokale betreibt.

Strategisch günstig ist die Lage direkt gegenüber der Zentrale des Oetker-Konzerns – das garantiert das eine oder andere Geschäftsessen. Die evangelische Pfarrgemeinde, die Fiolka das Objekt per Erbpachtvertrag überlässt, ist zufrieden.

Bistums-Fachmann Fendrich aus Essen etwa hat sich im „Glückundseligkeit“ umgesehen und findet die „Atmosphäre völlig okay, wunderbar balanciert“. Fiolka hat Interesse an einer zweiten Restaurant-Kirche und ein ehemaliges Gotteshaus in Dortmund im Blick. Details behält er lieber für sich, weil das Porzellan, das er mit jedem Wort zerbrechen könnte, hauchdünn ist.

Jedes Bistum, jede Pfarrei pflegt Befindlichkeiten und Tabus. Beliebt sind kirchennahe Institutionen als Nachnutzer. So wur-

de in Mülheim an der Ruhr aus der Kirche St. Raphael ein 2008 eingeweihtes Caritas-Zentrum mit Beratungs-, Therapie- und Gruppenräumen und der Kleiderkammer „Jacke wie Hose“. Die Heilig Kreuzkirche im Mülheimer Stadtteil Dümpten wurde zur Urnenbeisetzungsstätte.

Solche Kolumbarien, wie sie im Fachjargon heißen, sind beliebt bei den Gläubigen, werden aber von den Kirchenoberen kritisch gesehen. Denn sie machen, sagt Bistumsfunktionär Fendrich, den Friedhöfen, die unter kirchlicher Trägerschaft stehen und sich vornehmlich über Friedhofsgebühren finanzieren, Konkurrenz. Außerdem sei die Urnenbestattung erst seit den Sechzigerjahren in der katholischen Kirche zugelassen und theologisch umstritten.

Ausgeschlossen ist für die Deutsche Bischofskonferenz „die kultische Nutzung durch nichtchristliche Religionsgemeinschaften“. Und ein Sprecher des Erzbistums Paderborn findet, statt einer Gaststätte in einem ehemaligen Gotteshaus sei „ein Abriss als letztes Mittel“ besser.

Faktisch jedoch hat sich – wie so oft in Glaubensfragen – jenseits der reinen Lehre eine bunte Wirklichkeit etabliert. Die Leopoldsbürger Kirche in Milow im Havelland beherbergt seit zehn Jahren eine Filiale der Mittelbrandenburgischen Sparkasse. St. Pius in Gladbeck nutzt seit zwei Jahren ein Elektrounternehmen für die Lagerung von

„Mein Haus soll ein Bethaus heißen, ihr aber macht eine Räuberhöhle daraus“

Solarmodulen. St. Maximin in Trier – 207 Jahre alt – fungiert seit 1995 als Sporthalle. Die Kölner Kreuzkirche an der Machabäerstraße wird für zwei Millionen Euro zur Jugendherberge umgebaut. Evangelische Freikirchengemeinden in Berlin und Duisburg verkauften Kirchen an muslimische Vereine. Anwaltskanzleien, Schwimmbäder, Hotels, Kletterhallen – alles ist möglich. Nur wer shoppen möchte, muss noch ins Ausland reisen: Im schottischen Tobermory und im niederländischen Helmond gibt es in ehemaligen Kirchen Supermärkte.

Immobilienfachfrau Bosschert findet nicht alle Neu-Funktionen vorbildlich, aber „besser, als die Kirchen abzureißen“. Es gibt viel zu tun, auch jenseits der Grenze: „Deutschland sollte seine schönen Kirchen behalten.“ Kirchenfunktionär Fendrich hat schon mit Bosschert telefoniert. Schließlich befassen sich kaum deutsche Immobilienprofis mit außer Dienst gestellten Kirchen. Ausnahmen sind der Immobilienmakler Klaus Kugele aus Baden-Württemberg und das Architekten- und Planungsbüro D:4 mit Büros in Berlin und Hamburg – dort bündeln Architekten, Theologen, Projektmanager, Immobilienexperten und Denkmalpflege ihr Know-how.

Mit zeitlichem Abstand, so Bosscherts Erfahrung, wächst die Toleranz der Gemeinden gegenüber neuen Ideen. Das gelte auch für Haarlo. Was kurz nach der Aufgabe der Kirche noch schwierig gewesen wäre, sei jetzt kein Problem mehr. Ein Café mit Terrasse? Doch, doch, sagt Gemeindevorsteher Bennie Hulshof, das könne er sich vorstellen, nur nichts, „wo bis spät in die Nacht Alkohol getrunken wird“.

Hulshof öffnet den Reliplan-Leuten die Tür für die Besichtigung am Burculoseweg. Der PVC-Fußboden des Kirchenschiffs ist hässlich, die Decke mit den Styropor-Platten schäbig. Aber die Uhr mit dem grünen Ziffernblatt und goldenen Zeigern draußen über dem Eingang, das rot-weiße Bodenfliesen-Karo mit Bordüre im Vorraum und die Spitzbogen-Fenster werben erfolgreich um Sympathie für das 80 Jahre alte Kirchlein. Bosschert lässt den Raum auf sich wirken und sagt: „Wenn man die Zwischendecke entfernt, hat man einen schönen hohen Raum. Das könnte ein Atelier für einen Künstler oder Architekten werden.“ Natürlich nach „einigen Investitionen“. 150 000 Euro möchte der Gemeindevorstand haben. Bosschert: „Das ist realistisch.“

harald.schumacher@wivo.de