

Teil III.

Was machen wir mit unseren eigenen kirchlichen Immobilien?

Im nächsten Teil will ich sozusagen mit Ihnen gemeinsam in den Spiegel schauen und sehen:

wie steht es mit Immobilien, die sich im Besitz der Kirche befindet? Und was können wir hier gestalten, nach welchen Kriterien?

Vier Schritte möchte ich jetzt mit Ihnen in den nächsten 20 Minuten gehen:

- A. Größenordnung und Dimension – über wie viele und über welche Gebäude reden wir hier?
- B. Entwicklungsprozesse – was passiert gerade, was verändert sich?
- C. Maßstäbe für den Umgang mit Immobilien in kirchlichen Veränderungsprozessen: Welcher theologische Anspruch, welches Bild von Gemeinde leitet uns in diesen Prozessen?
- D. Die Frage nach einer konkreten Umsetzung: Was kann unser Beitrag sein mit den Immobilien, die wir (noch) haben? Wie kann das praktisch gehen? Wie kann eine solche veränderte Nutzung umgesetzt werden, und gibt es dafür schon Modelle?

A. Größenordnung und Dimension – über wie viele und über welche Gebäude reden wir hier?

Welche Gebäude haben Kirchen heute überhaupt und wie kann man sie einteilen?

Die Wirtschaftsverordnung der EKvW benennt im § 2: Ziele des wirtschaftlichen Handelns unter dem Abschnitt 4 **zwei unterschiedliche Formen von Gebäuden**: „Gebäude dienen der Gestaltung kirchlicher Arbeit oder tragen mit ihrem Ertrag zur Sicherung kirchlicher Arbeit bei“

[vgl. auch Wirtschafts- und Finanzordnung (WIFO) der EKIR:

§ 47 Grundsätze der Bewirtschaftung von Gebäuden

(1) Gebäude dienen der Gestaltung kirchlicher Arbeit vor Ort oder tragen mit ihrem Ertrag zur Sicherung kirchlicher Arbeit bei

(§ 48 Mietverträge, Nutzungsvereinbarungen

(1) Gebäude, die nicht unmittelbar kirchlichen Aufgaben dienen, sind zu vermieten. Der Mietzins darf nicht unter den ortsüblichen Sätzen für vergleichbare Räume liegen.)]

Also:

a. Gebäude, die unmittelbar der Gestaltung kirchlicher Arbeit dienen – diese nennt man auch „**Infrastrukturimmobilien**“ (Kirchen, Gemeindehäuser..)

b. Gebäude, die mit ihrem Ertrag zur Sicherung kirchlicher Arbeit beitragen – diese werden teilweise auch **Renditeobjekte genannt**, etwa Mietshäuser (darauf kann ich hier und heute nicht eingehen, hierzu lohnt es aber einen vertieften Blick und entsprechende Überlegungen)

Ich gehe deshalb jetzt auf die erste Gruppe von Gebäuden, also auf Kirchen, Gemeindehäuser, etc.

Über wie viele Gebäude sprechen wir da? Genaue Zahlen auf der Bundesebene zu finden ist nicht leicht. Nach einer neueren Studie verfügen die beiden großen Kirchen in D, als Katholische und Evangelische Kirche gemeinsam über rund 45.000 Kirchengebäude im engeren Sinne. (Kirchen, Gemeindehäuser, ...)

In der Rheinischen Landeskirche (laut Landeskirchlicher Statistik):

- Wir haben Anfang 2020 rund 5.400 Immobilien
- Davon rund 2.700 Gebäude, die der Gestaltung kirchlicher Arbeit im engeren Sinne dienen
- Dazu kommen etwa 1.300 andere Immobilien, also die so genannten Renditeobjekte

Zum Vergleich: vor 28 Jahren 1992: 6.900 Immobilien. Der größte Abbau fand im Bereich der Pfarrhäuser (mit rund 60%) und dann der Gemeindehäuser mit rund 30 % statt.

B. Entwicklungsprozesse – was passiert gerade, was verändert sich?

Nach dem Vorbild der EKD verpflichten sich immer mehr Landeskirchen, diesen Immobilienbestand, zumindest die „Infrastrukturimmobilien“ zeitnah (z.B. bis 2035) treibhausgasneutral umzugestalten, also ab dann keine fossilen Energien für Heizung und Betrieb dieser Häuser aufzubringen. Dazu soll in einem ersten Schritt bis 2027 über das Mittel der Gebäudebedarfsplanung festgestellt werden, wie viele und welche Gebäude die Kirchengemeinde dauerhaft nutzen will.

Dieser Prozess findet zeitgleich mit anderen Prozessen statt, etwa einer regionalen Konzentration von gemeindlicher Arbeit, der Bewältigung eines Abbaus von Pfarrstellen, dem bevorstehenden Rückgang von Kirchensteuern und, und, und... Mit all diesen Prozessen müssen sich kirchliche Leitungsgremien mehr oder weniger gleichzeitig befassen, neben dem laufenden „Alltagsgeschäft“.

Über welche Dimension reden wir dabei? Schätzungen anderer Landeskirchen gehen davon aus, dass in den kommenden 12 bis 15 Jahren etwa 50 bis 70% des Immobilienbestands verändert, veräußert oder anderweitig abgegeben werden.

C. Maßstäbe für den Umgang mit Immobilien in kirchlichen Veränderungsprozessen: Welcher theologische Anspruch, welches Bild von Gemeinde leitet uns in diesen Prozessen?

Die Dimension der Herausforderung ist erheblich. Entscheidend ist, wie und nach welchen Kriterien diese Veränderungsprozesse ablaufen. In welchem Verhältnis stehen ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung zueinander? Vor allem aber: welche leitenden Kriterien spielen dabei die entscheidende Rolle? Und was bedeutet dies dann ganz konkret im Blick auf Beratungs- und Entscheidungsprozesse?

Ich schaue hier auf diese Frage grundsätzlich, und zwar aus einer theologischen Perspektive: wie sieht unser Gemeindebild aus und was sind dabei unsere Gebäude?

a. „Predigt in Stein“ – jedes kirchliche Gebäude sagt etwas aus über Zeitgeist und theologisches Konzept bzw. das Bild von Kirchengemeinde in der Gesellschaft seiner Zeit. Wenn wir über Gebäude reden, dann reden wir auch über Gemeindebilder, also über unsere eigene Vorstellung von Kirchengemeinde.

b. Unser Bild von Kirchengemeinde kommt her vom Parochieprinzip und ist geprägt von der Gemeindebewegung des frühen 20. Jahrhunderts („neues Parochialmodell“- Emil Sulze 1832 – 1914), und das geht einher mit dem Konzept einer Kirchengemeinde als Verein.

c. Wir nehmen unser Umfeld vielfach wahr als eine Quelle für unsere „Vereinskirchengemeinde“ – wie bekommen wir noch mehr Menschen in unsere Gemeinde?

d. Wir sind von unserem Selbstverständnis her mehr als eine Vereinskirche, wir sind immer noch Volkskirche, d.h. Kirche im Verhältnis und in Beziehung zur Welt, unserer Umgebung im kleinen wie im großen, und das nicht nur für unsere Gemeindeglieder - Unsere Aufgabe ist die „Kommunikation des Evangeliums“ (E.Lange)

[Kirche betreibt so wie eine „Agentur der (Feindes-) Liebe Gottes“ heute, einer Darstellung der Liebe Gottes in Form der tatkräftigen Teilnahme am geschichtlichen Leben ihrer gesellschaftlichen Umwelt, in Gestalt einer mimetischen (d.h. als diese überzeugend und berührend darstellenden) Praxis (H.G. Geyer)]

d. Ich halte es deshalb für geboten, hier die Blickrichtung umzukehren. Statt: wie kommen noch mehr Menschen zu uns in die Vereinskirche? Jetzt: was haben wir mit unseren Möglichkeiten zu sagen und beizutragen zum Leben und Zusammenleben um uns herum?

e. Wenn das der Auftrag von Gemeinde ist und so Gemeinde denkt und handelt, dann ist die Teilhabe am Leben der Menschen um sie herum im Stadtteil, im Dorf und die Frage „Was haben wir dazu

beizutragen?“ legitim und produktiv für die Frage nach einem erweiterten Gemeindeprofil und für andere Nutzungsoptionen für ihre Immobilien.

Ein Gedanke ist mir dabei besonders wichtig: in vielen alten Karten sind kirchliche Immobilien Teil des öffentlichen Raums (wie Rathäuser) und eben nicht Privateigentum.- Rechtlich gesehen ist das anders – der Sache aber gilt: unser Immobilien sind nicht zu trennen vom biblischen Auftrag zur Verkündigung des Reiches Gottes – und dieser Auftrag ist eines niemals, nämlich unsere Privatsache. Er geht immer über uns, unsere Grenzen hinaus. Wir stehen mit dem, was da besitzen und gestalten, ein für das, was oben eben gehört haben: der zu werden, von dem es bei Jesaja heißt: »Der die Lücken zumauert und die Wege ausbessert, dass man da wohnen könne“

D. Praktische Umsetzung: Wie können wir dazu werden, was kann da unser Beitrag sein, mit den Immobilien, die wir (noch) haben? Wie kann das praktisch gehen? Wie kann eine Nutzung umgesetzt werden, die unseren Auftrag heute und morgen entspricht, welche Modelle gibt es?

Wir sind dabei zu lernen, dass es sinnvoll ist, Gebäude und Grundstücke in drei Kategorien einzuteilen

1. Absehbar verbleibenden Gebäude Immobilien und Kirchengrundstücke, die für das Gemeindeleben benötigt werden. – (Kategorie Typ A Gebäude)
2. Gebäude mit kirchlicher Teilnutzung und anderen, vorzugsweise sozialen Nutzungsmöglichkeiten (dadurch auch Schaffung von zusätzlichen Einnahmequellen) (Kategorie B oder hybride Gebäude)
3. Immobilien, die derzeit und absehbar nicht sinnvoll von der Kirchengemeinde genutzt werden (Kategorie C)

Gebäude der Kategorie B und C sind potentiell Gebäude, in denen eine soziale (Teil-) Nutzung möglich ist.

Die eine Möglichkeit ist die Abgabe der Immobilien (hoffentlich nicht der Grundstücke!) an Dritte, etwa Diakonische Träger, kommunale

Wohnungsbaugenossenschaften oder andere. Hier erscheint es mir wichtig, Standards und Verfahren für solche Vergaben zu entwickeln und durchzusetzen.

Einschub:

Der Verkauf an den*die Meistbietende mag im Moment reizvoll sein, ist aber nicht mehr rückgängig zu machen. Und: ein sozialer Zweck wird dabei gerade nicht erfüllt. Pointiert gesagt: damit geben wir die Möglichkeit, als Kirche auch in Zukunft hier präsent zu sein und unserem Auftrag nachzukommen, bewusst und wissentlich „für ein Linsengericht“ aus der Hand.

Möglichkeiten für eine solche Vergabe sind zum Beispiel die Vergabe im Erbbaurecht und eine Vergabe nach Konzept, damit die Gemeinde Einfluss nehmen kann darauf, wie die Grundstücke genutzt werden und damit in der Nutzung der Grundstücke selbst die eigene Vision von Gemeinde und die eigne soziale und ökologische Verantwortung sichtbar werden

Die andere Möglichkeit ist: Kirche gestaltet dies selber. Unsere Erkenntnis: Hier liegt eine Gestaltungs- und Entwicklungsaufgabe, die viele Gemeinden und Kirchenkreise überfordert – dafür wird man neue Instrumente und Strukturen zur Unterstützung der Entscheidungsorgane (und das sind vielfach die örtlichen Presbyterien oder Gemeindegemeinderäte) schaffen müssen.

Zwei unterschiedliche Schwerpunkte für solche Unterstützung haben wir identifiziert:

A. Umfassende/integrierte Unterstützung bei der Weiterentwicklung des Gemeindeprofils („Kompetenzzentrum Gemeinde“)

B. Bearbeitung baufachliche Aufgaben – Umbau, Projektentwicklung und Projektleitung („Kompetenzzentrum Kirchenbau“)

Meine konkrete und sicherlich anspruchsvolle Anregung: Aufbau von eigenständigen, kirchlichen Einheiten (Kompetenzzentren) auf Ebene einer Region über mehrere Kirchenkreise, gemeinsam getragen von den Kirchenkreisen

Zwischenbilanz: Es liegt eine erhebliche Gestaltungsaufgabe vor uns - aber auch eine Chance, ein Profil kirchlicher Gemeinden im Jahr 2035 zu schaffen, das einleuchtend, überzeugend und für den/die Einzelnen und die Gesellschaft relevant ist.

Schluss:

„Kirche ist der Ort, wo die Träume verwaltet werden“ – so hat Fulbert Steffensky einmal die Rolle und Aufgabe von Kirchengemeinden in unserer Gesellschaft beschrieben. Träume hier verstanden im Sinne der biblischen Bilder, die uns über unsere eigenen Möglichkeiten und Grenzen hinausführen. Aus einer solchen Überzeugung heraus haben Generationen vor uns das gestaltet, was wir heute haben in unseren Immobilien. Mögen wir diese Talente so weiterentwickeln, das sie auch für die kommenden Generationen diese Aufgabe erfüllen können.