

# Zuhause unter dem Kirchendach

Schrumpfende Gemeinden, weniger Gläubige. Das führt zu Problemen und leer stehenden Gotteshäusern. Gesucht sind Alternativen.

Von Oliver Schmale, Stuttgart

**Umgewidmet:** Aus der Sankt Aegidienkirche in Hann. Münden ist ein Café geworden.

Foto Imago



Die Zukunft der ehemaligen katholischen Kirche Christi Himmelfahrt in Trier war lange Zeit ungewiss. Sie wurde profaniert und aufgegeben. Doch inzwischen herrscht in dem Gebäude wieder Leben. Es sind 17 Wohnungen entstanden. Umgesetzt worden ist das Projekt von der Imprinzip GmbH. Jan Eitel, der Geschäftsführer des im Saarland ansässigen Projektentwicklers, sagt: „Wenn wir den Strukturwandel schon nicht aufhalten können, dann müssen wir ihn aktiv gestalten. Wir verstehen uns als Strukturwandelgestalter.“ Das Unternehmen hat bislang drei ehemalige Gotteshäuser umgebaut und aktuell zwei weitere Projekte in Bearbeitung. Das seien keine schnellen Geschäfte. „Ein Abruch ist für uns ein Tabu.“

Weil die Kirchen in Deutschland Mitglieder verlieren, müssen immer mehr Sakralbauten umgewidmet werden. Forscher der Universität Freiburg prognostizieren schon vor längerer Zeit, dass sich die Anzahl der Kirchenmitglieder hierzulande bis zum Jahr 2060 halbieren wird auf dann nur noch 22,7 Millionen konfessionsgebundene Christen. Der sinkenden Zahl der Gläubigen steht eine stattliche Anzahl von Kirchengebäuden gegenüber. Die Evangelische Kirche in Deutschland (EKD) zählt rund 20.000 Kirchen. Für die Pflege und Unterhaltung der zahlreichen Kirchengebäude wendet die evangelische Kirche jährlich rund 1,2 Milliarden Euro auf, wie eine EKD-Sprecherin mitteilt. Die katholischen Bischöfe in Deutsch-

land sind im Besitz von rund 24.000 sakralen Kirchengebäuden, wie ein Sprecher der Deutschen Bischofskonferenz erläutert. Statistisch betrachtet, ist die Aufgabe der Gotteshäuser kein Massenphänomen. „Bei 603 katholischen Kirchen bundesweit wurde seit Anfang des 20. Jahrhunderts die liturgische Nutzung beendet.“ Es seien bisher 222 Kirchen verkauft, 169 abgerissen worden.

Bis ein katholisches Gotteshaus verkauft wird, dauert es in der Regel sieben Jahre. Und so eine Umnutzung ist keine ganz einfache Sache. Geschäftsführer Eitel sagt: „Es braucht hierfür Fingerspitzengefühl und auch Empathie. Es geht schließlich nicht um eine herkömmliche Projektentwicklung. Auch spielen Emotionen eine Rolle. Meistens stehen die Kirchen in einer gewachsenen Umgebung mit viel Nachbarschaft, was Konflikte in sich birgt.“ Der Entwickler sei hier auch in die Trauerarbeit eingebunden – eine Kirchengemeinde verliere ihren baulichen Fixpunkt. „Daher handelt es sich nicht um eine reine Bauaufgabe, sondern es steckt deutlich mehr dahinter.“

Die Architekturprofessorin Kerstin Gothe, die am Karlsruher Institut für Technologie lehrte, sagt, für so ein Gebäude sei es immer wichtig, eine Nutzung zu finden, die dem Ort angemessen sei. „Nutzungsgemeinschaften sind die wünschenswertesten Lösungen für Kirchen. Da bleibt die Kirche öffentlich zugänglich, und somit kann die ursprüngliche Nutzung auch mit erhalten bleiben.“ Ein entsprechendes Beispiel befindet sich in Neustadt

am Rennsteig. Hier bietet die evangelische Michaeliskirche ein besonderes Angebot: ein Doppelbett mit Blick auf Altar und Holzkreuz. Wer auf der Plattform Airbnb nach einem Feriendomizil sucht, stößt weltweit auf ein breites und mitunter ausgefallenes Angebot. Eine Kirche zum Übernachten sticht aber selbst dort ins Auge. Das Gotteshaus im Thüringer Wald mit dem besonderen Angebot wird auch gerne als „Her(r)bergskirche“ bezeichnet.

Der Umbau einer Kirche zu Wohnzwecken ist herausfordernd. Projektentwickler Eitel beschreibt das folgendermaßen: „Das Mauerwerk mit integrierten Spolien, Sichtbetonwände mit eingearbeitetem Kreuzweg, kunsthistorische Fenster ohne Öffnungsmöglichkeit, freispärende Dachkonstruktionen ohne statische Reserven für eine Dämmung sind nur einige Beispiele, was an reizvollen Herausforderungen zu bestehen ist.“ Man sei nicht frei in der Grundrissentwicklung, daher liege die Herausforderung darin, im vorgegebenen baulichen Rahmen gute Qualität zu schaffen. Die Gebäude hätten meist keine oder nur wenige Fenster, solche Ergänzungen seien sensibel und eine bauliche Herausforderung. „Hinzu kommt, dass das Bauen im Bestand immer Überraschungen mit sich bringt, sodass die Kalkulation extrem erschwert wird.“

Es brauche Mut und Zutrauen und die Bereitschaft, neue Wege – und damit auch nicht unerhebliche Risiken – einzugehen. „Ohne ein hohes Maß an Erfahrung, Know-how, Ausdauer und die richtigen Partner ist man auf verlorenem Pos-

ten, denn die Umnutzung einer Kirche verursacht deutlich höhere Kosten als der Abruch der Kirche und ein Ersatzneubau an gleicher Stelle.“

Der Denkmalschutz kann eine Hürde für den Umbau von Kirchen sein. „Hierfür gibt es seitens der Denkmalpflegeämter oder Denkmalschutzbehörden keinen einheitlichen Umgang“, sagt der Geschäftsführer. Dennoch bedeute die Umwandlung natürlich erhebliche Eingriffe in das Denkmal und verlange pragmatische Lösungen. Eine Umwidmung einer Kirche ist meistens das letzte Mittel, berichtet die Architekturprofessorin. Zuvor versuchen viele Gemeinden, sich räumlich zu verkleinern. Ein Ansatz ist, einen Mitnutzer zu finden. Gothe sieht die Gefahr, dass Gemeinden zu lange zögern, diese Wege zu beschreiten.

## RECHTECK



### Private Interessen können Vorkaufsrecht verhindern

In Gebieten, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, kann sie durch Satzungen Flächen zur Ausübung eines Vorkaufsrechts bezeichnen. Die Ausübung dieses Vorkaufsrechts steht dabei in ihrem Ermessen. Intern kann der Gemeinderat für die Entscheidung zuständig sein und hat dann das Ermessen auszuüben. Hier hatte der Gemeinderat der beklagten Gemeinde die Ausübung des Vorkaufsrechts beschlossen, ohne Kenntnis über die vom Erwerber schon durchgeführten Renovierungsarbeiten zu haben. Das Ermessen des Gemeinderats dessen besonderes Erwerbsinteresse nicht berücksichtigt habe, begründe einen Ermessensfehler, so das Gericht, das den Bescheid der Gemeinde im Berufungsverfahren aufhob. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 20. Juli 2022, Az. 3 S 3915/21.

### Folgen beiderseitiger Abstandsflächenverstöße

Die Vorschriften über Grenzabstände dienen zwar dem Nachbarnschutz. Der Nachbar kann jedoch daran gehindert sein, einen Verstoß zu rügen, wenn er ebenfalls gegen diese Vorschriften verstoßen hat. Entscheidend ist hierfür, ob die Verletzungen einander entsprechen. Hier hatte sich der Antragsteller im vorläufigen Rechtsschutz gegen eine Baugenehmigung seines Nachbarn für Umbaumaßnahmen gewandt und sich auf die Verletzung von Grenzabständen berufen. Da das Gebäude auf seinem Grundstück aber in vergleichbarer Weise die Grenzabstände verletzte, sei das nachbarschaftliche Gemeinschaftsverhältnis gestört, entschied das Gericht und wies den Antrag wegen der unzulässigen Rechts-

ausübung zurück. Oberverwaltungsgericht Niedersachsen, Beschluss vom 30. November 2022, Az. 1 ME 97/22.

**Nils Flaßhoff** ist Rechtsanwalt der Kanzlei Bethge in Hannover.

### Rückzahlungsanspruch aus Verbraucherbaupvertrag

Die Vorschriften über Verbraucherbaupverträge sind nur anwendbar, wenn der Bau „aus einer Hand erfolgt“. Es genügt nicht, dass nur Teile des Baus Auftraggeber auf Rückgewähr geleisteter Abschlagszahlungen, nachdem der Werkvertrag über Fassadenarbeiten vorzeitig beendet worden war. Bei diesem handele es sich indes nicht um einen Verbraucherbaupvertrag, so das Gericht. Es verneinte daher einen Rückzahlungsanspruch aus Verbraucherbaupvertragsrecht, sprach dem Kläger im Ergebnis aber einen Anspruch auf Rückzahlung nach freier Kündigung des geschlossenen Werkvertrages zu. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 10. November 2022, Az. 12 U 69/22.

### Eigenbedarfskündigung braucht Überlassungswillen

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt vor, wenn dieser die Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen benötigt. Der Eigenbedarf muss von einem ernsthaften Überlassungswillen getragen werden. Ein Vermieter hatte auf Räumung geklagt und dies mit der Überlassung an seinen Sohn begründet. Die Mieter widersprachen der Kündigung und zweifelten seinen Überlassungswillen an – ohne Erfolg. Zwar könne es an diesem fehlen, wenn der Eigenbedarf nur vorgeschoben wird, um einen unliebsamen Mieter loszuwerden. Dies sei hier aber nicht der Fall, entschied das Gericht, das die Kündigung für wirksam befand und der Räumungsklage stattgab. Amtsgericht Frankfurt a.M., Urteil vom 25. Mai 2022, Az. 33 C 2877/21.

**Simone Engel** ist Rechtsanwältin der Kanzlei Bethge in Hannover.

# Nur die besten Büros werden bleiben

Die klassische Schreibstube hat ausgedient / Von Mathias Düsterdick, Düsseldorf

Auf Deutschland rollt eine Leerstandswelle für nicht mehr zeitgemäße und verwaiste Gewerbeflächen zu. Übrig bleiben werden nur die besten Büros, die in der Folge auch umso nachgefragter und teurer werden. Alles aber, was Mittelmaß und drunter ist, wird wegfallen, Mietverträge werden auslaufen, sicher geglaubte Verlängerungsoptionen im großen Stil nicht mehr gezogen. Dabei wird der Strukturwandel am Gewerbeimmobilienmarkt Büros in den Randlagen und B-Städten ebenso treffen wie in vielen ehemals guten Lagen der Metropolen.

Für immer mehr Menschen gibt es keinen intrinsischen Grund, ins Büro zu gehen – sie können prinzipiell dank der Digitalisierung von überall ihre Aufgaben erledigen. Zugleich nimmt für immer mehr Unternehmen der Grenznutzen ab, ihre Mitarbeiter zum täglichen Büroang zu zwingen. Das hat nur auf den ersten Blick mit den explodierenden Kosten für den Betrieb der Büros zu tun, die den kaum monetarisierbaren Wert der kurzen Wege bei Weitem überschreiten. Wenn die Energiekosten für Endkunden weiter so steigen wie 2022, werden viele Unternehmen allein aus betriebswirtschaftlichen Gründen ihren Mitarbeitern das Homeoffice schmackhaft machen müssen. Büromieten zu streichen gilt bei Finanzchefs weithin als der effektivste und schmerzloseste Rotstift.

Dennoch sind die gestiegenen Kosten und die Vorteile der Digitalisierung meines Erachtens eher die Symptome als die Gründe für diesen Umbruch am Büroimmobilienmarkt, der wahrscheinlich der größte seit der Erfindung des Comptoirs im 19. Jahrhundert sein wird. Die eigentliche Ursache ist eine andere: Immer mehr Büros entsprechen weder den wirtschaftlichen Ansprüchen der Unternehmen noch den klimapolitischen Regularien der Investoren. Das klassische Büro als energieintensiver und dröger, aber notwendiger Arbeitsplatz hat ausgedient. Ein Blick auf bewährte deutsche Gewerbestandorte spricht Bände. So sind etwa in einer Großstadt wie Nürnberg

80 Prozent der 4 Millionen Quadratmeter Büroflächen älter als zwanzig Jahre. Dass viele dieser Gewerbeimmobilien in ihrem jetzigen Zustand kaum wiedervermietbar sind, liegt auf der Hand. Es ist allein der konjunkturellen Vorsicht geschuldet, dass manche Unternehmen sich aktuell eher für eine kurzfristige Verlängerungsoption als für einen Umzug entscheiden. Die Folgen sind dennoch erkennbar: Sowohl der absolute Büroleerstand als auch die Angebotsmieten steigen, weil das bereinigte Mietangebot, also die Anzahl tatsächlich vermietbarer Objekte, merklich geringer ausfällt. Ähnlich ist die Lage in den meisten deutschen Großstädten. Wir erleben eine Spreizung der Büro-Assetklasse, einerseits mit mehr Leerstand in der Masse und andererseits mit einer Angebotsverknappung im zeitgemäßen Top-Segment. Kurzum, immer mehr Mitarbeiter und Unternehmen werden die Wahl haben zwischen Homeoffice, Büros in Bestlage und Alibibüros, die weder gut ausgestattet noch gut gelegen sind, dafür aber sehr niedrige Mieten aufweisen – das Angebot dazwischen wird einbrechen.

Der Run auf die besten Büros wird in den kommenden Jahren nochmals zunehmen. Dabei geht es um Gewerbeimmobilien, die das Prinzip von New Work verstanden haben und in ihre New-Office-Konzepte erfolgreich integrieren. Wir brauchen Raum für beruflichen Austausch, wir erwarten anspruchsvolle Architektur, und wir wollen hochwertige Flächen mit einer inspirierenden Atmosphäre, damit unsere Mitarbeiter gern ins Büro gehen, weil es einen Mehrwert für sie darstellt. Kurzum, es geht darum, dass die Büroflächen die Attraktivität der Unternehmenskultur spiegeln. Umgekehrt gilt das entsprechend. Unternehmen, deren Mitarbeiter lediglich ein Notebook und eine Internetverbindung benötigen, werden in immer mehr Fällen auf Büros verzichten. Das mag auf der einen Seite effizient sein, wird aber auch eindeutig zu Lasten der Unternehmenskultur und Unternehmensidentifikation gehen, der Arbeitgeber wird schlicht

beliebig. Gerade in Zeiten eines harten Wettbewerbs um Talente wage ich zu bezweifeln, ob das aus unternehmerischer Perspektive sinnvoll ist, aber das ist eine andere Frage.

Die Aufspaltung des Büromarktes wird deutliche Folgen haben für die Immobilienbranche. Am Büroimmobilienmarkt ist eine gewaltige Investitionsverteilung zu erwarten. Die meisten Fonds werden ihre Gelder neu allokieren, viele haben bereits damit begonnen. Damit ist indes nicht gemeint, dass die Immobilien wie in der Vergangenheit gewinnbringend von einem Investor an den nächsten weitergereicht werden. Vielmehr werden Büroimmobilien, die nicht mehr zeitgemäß sind und einen unvermietbaren Leerstand aufweisen, dauerhaft ausgedient.

Was aber passiert mit den Assets, die nicht mehr gebraucht werden, weil sie nicht mehr als Büros vermietbar sind: alles abreißen und neu bauen, kostspielig und riskant revitalisieren oder letztlich doch umnutzen? Aus meiner Sicht trifft das Dilemma der unvermietbaren Büroflächen auf den weiterhin bestehenden Wohnungsmangel und damit auf die zweite große Herausforderung des deutschen Immobilienmarktes. Das Versprechen, jährlich 400.000 Neubauwohnungen zu bauen, klingt eher frei nach dem apologetischen Motto, man müsse sich hohe Ziele stecken, um erfolgreich scheitern zu können. Nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen Baukosten und Zinsen rücken die Wohnungsbauziele in immer weitere Ferne. Hier benötigen wir ein starkes Plädoyer für die flächendeckende und bürokratiearme Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnraum. Wenn das gelingt, werden wir nicht nur Bad Fonds für unvermietbare Büroimmobilien analog den Bad Banks verhindern können, sondern vielen zentralen Gewerbestandorten auch sprichwörtlich neues Leben einhauchen.

Der Autor ist Vorstandsvorsitzender des Bau-Projektentwicklers Gerchgroup AG.

## Immobilienmarkt

Gestalten und schalten Sie Ihre Anzeige ganz einfach online: [immobilienmarkt.faz.net](http://immobilienmarkt.faz.net)

Wohnimmobilien	Int. Immobilien Angebote	Grundstücke in Kanada
<p><b>Villa und Fachwerkhaus</b> Haus in Hinterwiesenthal zu verkaufen, 650,0 m², 20 Zimmer, EBK, Freiplatz, 1.400.000 EUR, alternativ, OI ID: 8244982 <a href="http://immobilienmarkt.faz.net">immobilienmarkt.faz.net</a> 01726840700</p>	<p><b>BERLIN - POTSDAM</b> Wohnen in Bester und Zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum Golfplatz, Babelsberger Park, Wannsee und Griebnitzsee. Haus mit 6 Wohneinheiten, ca. 785 qm Grundstück 1300 qm hochwertige Ausstattung, durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Wohnungen, kein Renovierungsstau komplett vermietet Kaufpreis EUR 3,25 Mio 0172.3642500 oder breuer@wvg-info.de</p>	<p><b>Haus, Alleinlage</b> (Bauernhof) Wfl. 140 m², Ortsrand PLZ Gebiet: 576.: 8J 2000, mit Stall, Scheune, Carp, Terasse und Garten, auf 75000 m² Land (arrondiert). Kaufpreis: 1.200.000 € Hofmwesterald@gmx.de</p>
<p><b>Über den Dächern von Baden - Baden</b> sonnendurchflutetes Penthouse in 1A Wohnlage bietet unverbaubaren Blick auf die Stadt bei einer exklusiven und hochwertigen Ausstattung 2017 neubaugleich saniert, 187 m², altersgerecht, Carport Kaufpreis Eur 2,2 Mio von privat 01520 7693250 oder mail@wvg-info.de</p>	<p><b>Tiny House - Blockhaus</b> Passendes Baugrundstück langfr. in 63820 OT zu verpachten. ☎ 0179-322 9437</p>	<p><b>Luxuswohnung in Frankfurt</b> Wohnung in Frankfurt am Main zu vermieten, 132,5 m², 4 Zimmer, verfügbar ab 01.04.2023, 3.619 EUR bruttokalt, 9.000,- Kautions ID: 8236683 <a href="http://immobilienmarkt.faz.net">immobilienmarkt.faz.net</a> Drolshagen8@icloud.com</p>



Taube über dem Kanzeltar in der Dorfkirche in thüringischen Bettenhausen. Mehr über die Geschichte dieses Denkmals: [www.dieganzgeschichte.de](http://www.dieganzgeschichte.de). Eines von vielen tausend geförderten Denkmalen.

## HIMMELSBOTEN, VON UNS GERETTET.

Wir erhalten Einzigartiges. Mit Ihrer Hilfe!

Spendenkonto  
IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400  
BIC: COBA DE FF XXX, Commerzbank AG

[www.denkmalschutz.de](http://www.denkmalschutz.de)



DEUTSCHE STIFTUNG DENKMALSCHUTZ

Wir bauen auf Kultur.

Brechen Sie auf zu traumhaft schönen Zielen – mit den F.A.Z.-Leserreisen

Mehr unter [leserreisen.faz.net](http://leserreisen.faz.net)

Frankfurter Allgemeine LESERREISEN