

IMMOBILIENSTRATEGIE IN KIRCHENGEMEINDEN

PFARREI 18

16.04.2026

PRÄSENTATION UND MODERATION



Domkapitular
Thomas Renze
Fachbereichsleiter Pastoral,
Bildung und Kultur



Elisabeth Buddeus-Steiff
Gemeindeberaterin
Organisationsentwicklung
Moderation



Diözesanbaumeister
Martin Matl
Abteilungsleiter Bauwesen
und Immobilien



Susanne Marx
Business Coach
Organisationsentwicklung
Moderation



Johanna Wenzel
Dezernentin Kaufmännisches
Immobilienmanagement
und Aufsicht

WAS ERWARTET MICH HEUTE ABEND?

- Begrüßung
- Vorstellung der Immobilienstrategie im Bistum Fulda
- Pause und Austausch
- Vorstellung und Übergabe des aktuellen Entwurfs
- Erläuterung des Prozessablaufs der Immobilienstrategie
- Besprechung der nächsten konkreten Schritte
- Abschluss

**KIRCHE DER ZUKUNFT IM BISTUM FULDA
WOZU HABEN WIR DIE IMMOBILIENSTRATEGIE
ENTWICKELT?**

WIR WOLLEN, DASS KIRCHENGEMEINDEN HANDLUNGSFÄHIG BLEIBEN

Dadurch können wir ...

- ... neu vom Ziel zum Mittel denken
- ... die kirchlichen Grundvollzüge leben
- ... Seelsorge in einer sich wandelnden Welt sichern
- ... lebendig und offen für die Herausforderungen unserer Zeit sein
- ... nachhaltige Entscheidungen treffen
- ... eine langfristige Betriebssicherheit ermöglichen
- ... flexibler auf neue Rahmenbedingungen reagieren
- ... kirchlichem Leben weiterhin eine Heimat bieten

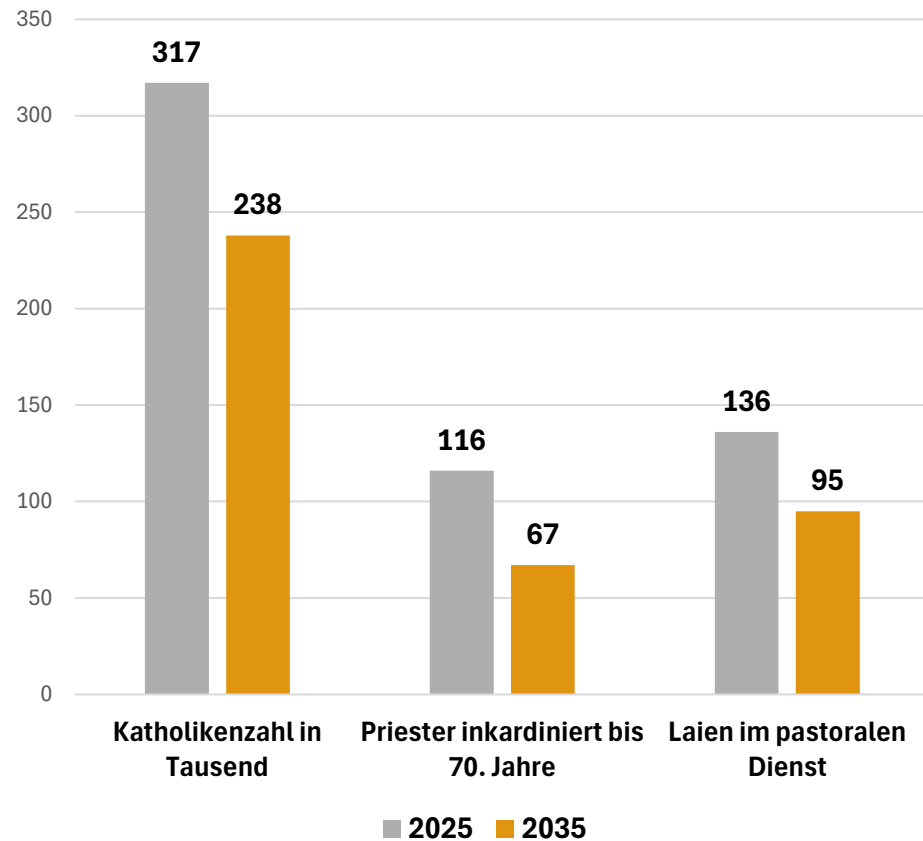


Durch die Immobilienstrategie behält kirchliches Leben eine Heimat und kann mit den nötigen Ressourcen ausgestattet werden – auch unter stark veränderten Rahmenbedingungen.

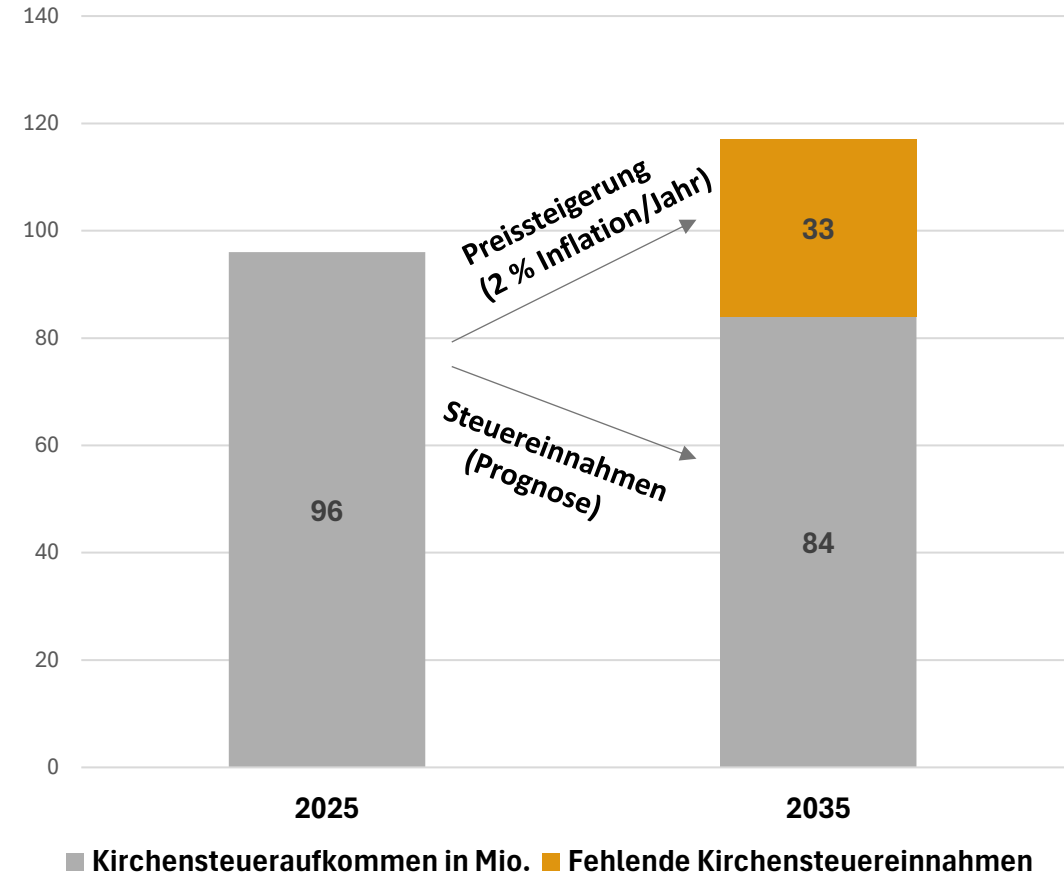
**KIRCHE DER ZUKUNFT IM BISTUM FULDA
WARUM IST JETZT DIE RICHTIGE ZEIT,
DIE IMMOBILIENSTRATEGIE UMZUSETZEN?**

DIE ZAHL DER MENSCHEN IN DEN KIRCHEN GEHT IN DEN NÄCHSTEN JAHREN ZURÜCK

Entwicklung 2025 -2035

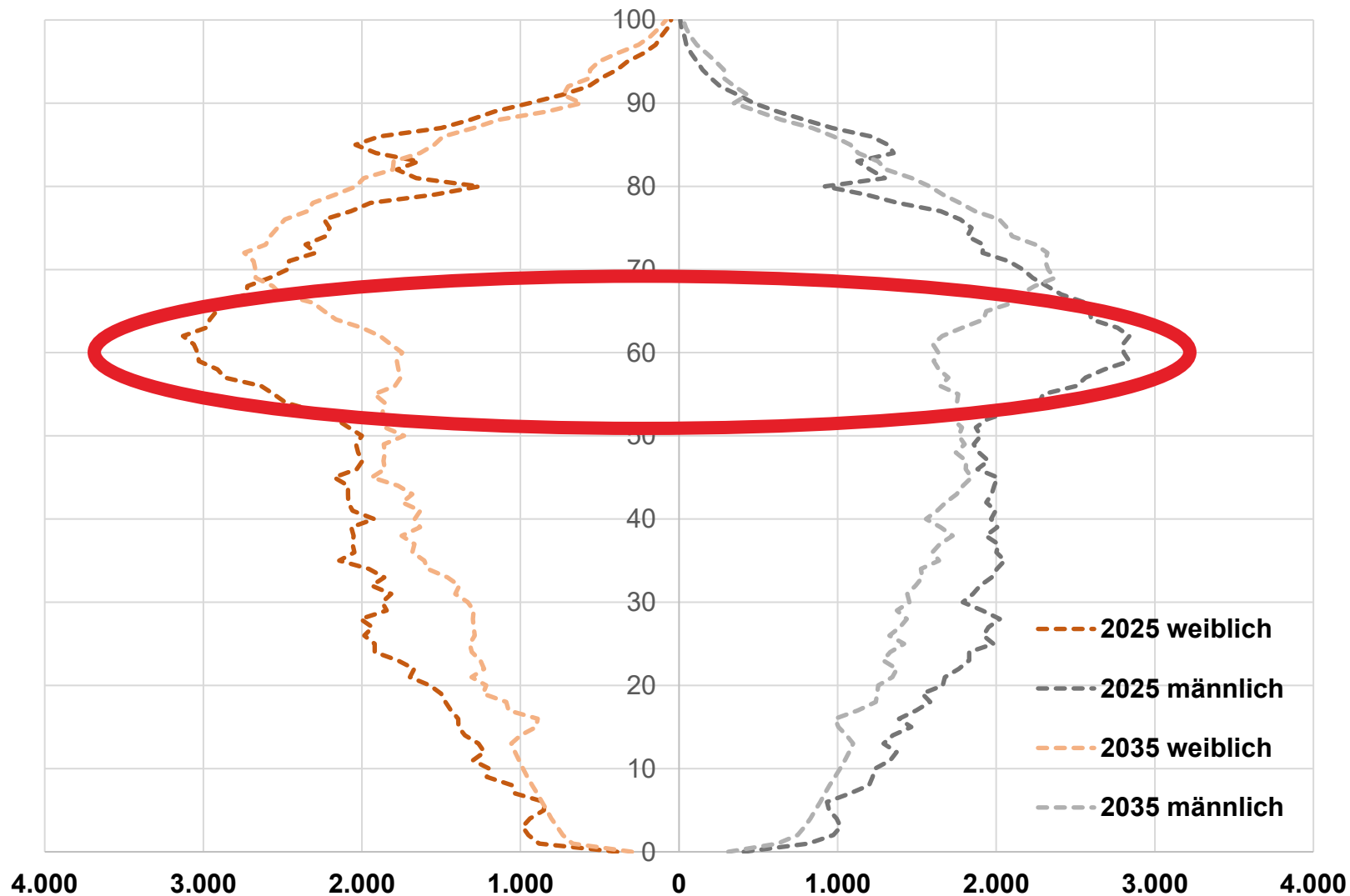


Kirchensteueraufkommen in Mio.



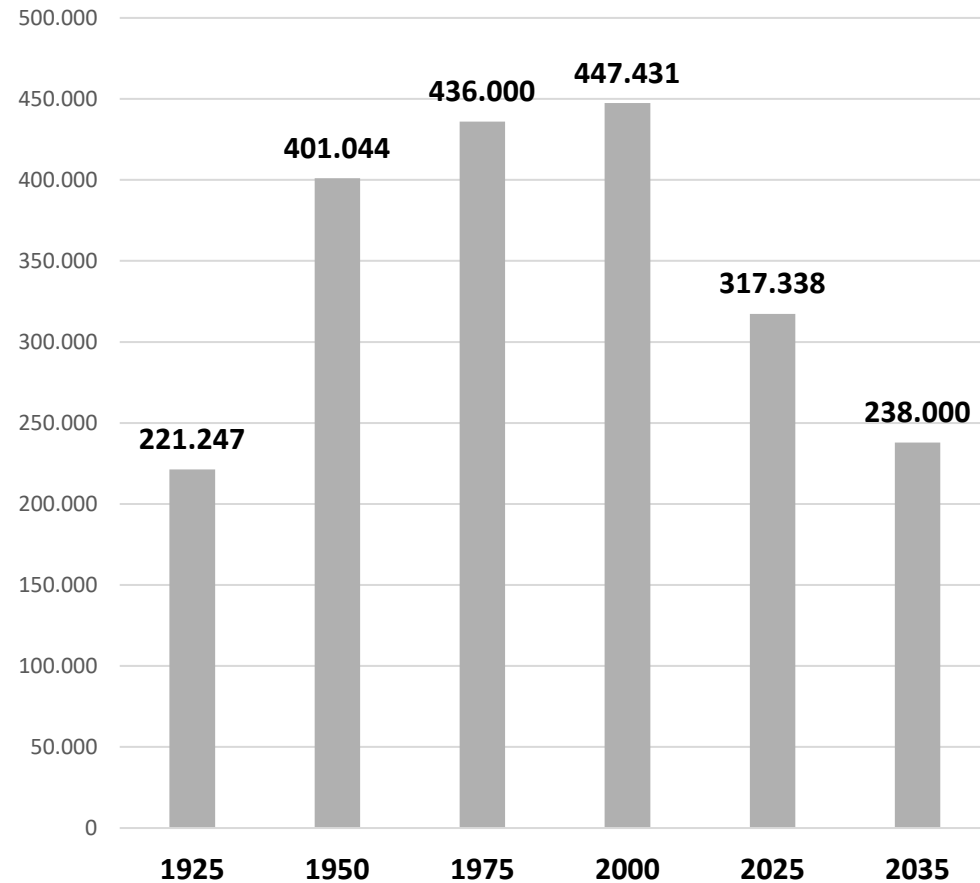
DIE ALTERSPYRAMIDE IM BISTUM FULDA VERSCHIEBT SICH

Wer trägt in Zukunft die (Gebäude-)Verantwortung?

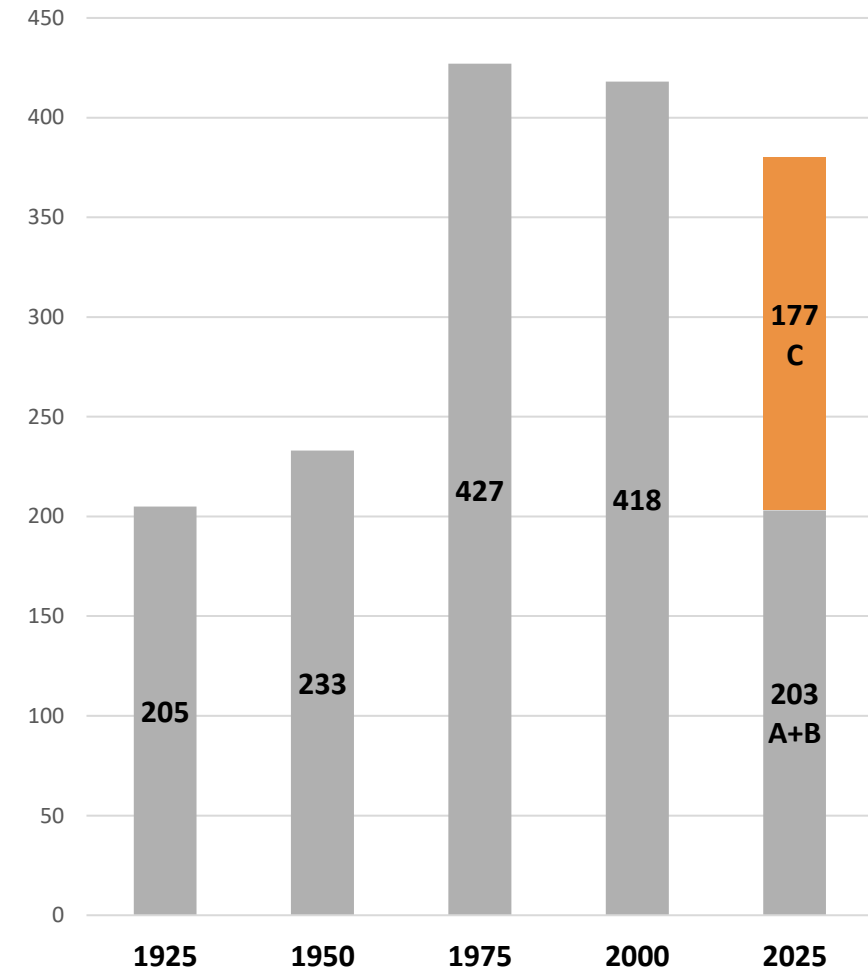


RÜCKBLICK AUF DIE ENTWICKLUNG IM BISTUM FULDA

Katholikenzahl Bistum Fulda



Anzahl Kirchengebäude Bistum Fulda

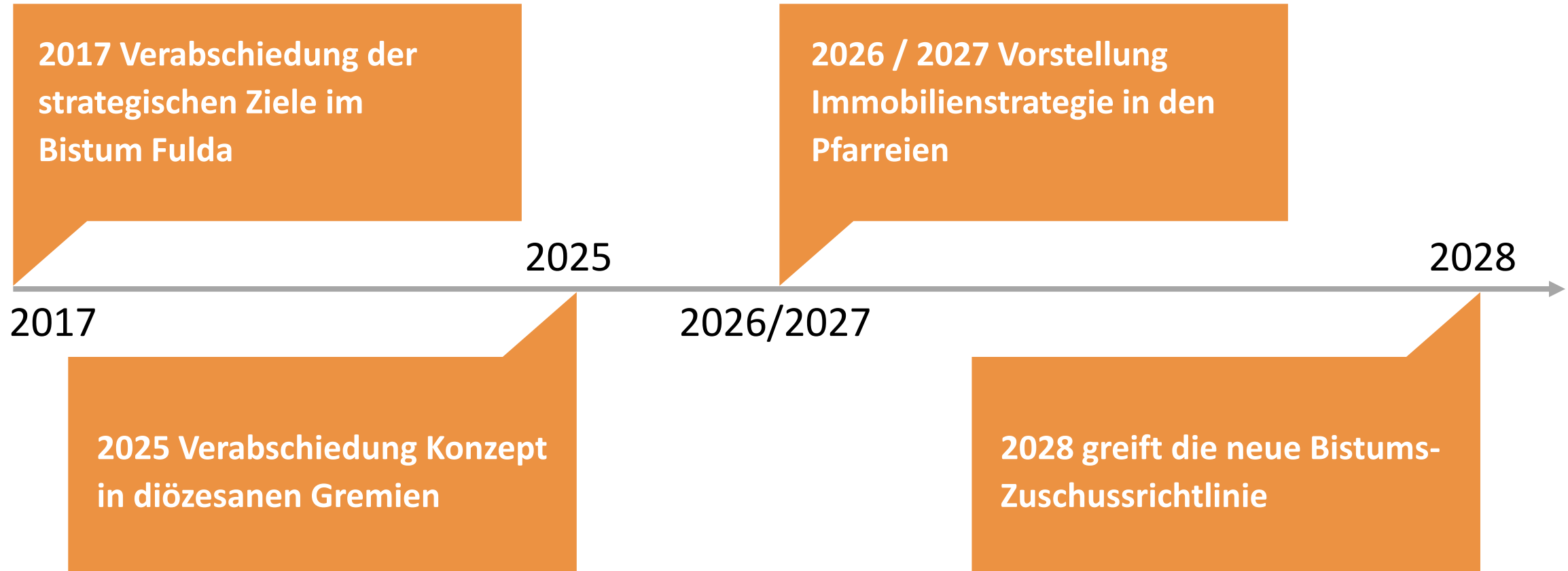




Unsere Immobilienstrategie ist notwendig, weil sich die gesellschaftlichen, personellen und finanziellen Rahmenbedingungen für Kirchengemeinden und Bistum stark verändern.

KIRCHE DER ZUKUNFT
IM BISTUM FULDA
**WIE FUNKTIONIERT
DIE IMMOBILIENSTRATEGIE?**

MEILENSTEINE DER IMMOBILIENSTRATEGIE



ERGEBNIS: Der pastoral genutzte und vom Bistum bezuschusste Immobilienbestand wird an den Bedarf und die Finanzierbarkeit des Gebäudeunterhalts angepasst.

IMMOBILIENSTRATEGIE FÜR GEBÄUDE- BESTAND IM BISTUM FULDA



Kategorie A

Volle Mitfinanzierung
durch das Bistum



Kategorie B

Mitfinanzierung durch das
Bistum für „Dach und Fach“



Kategorie C

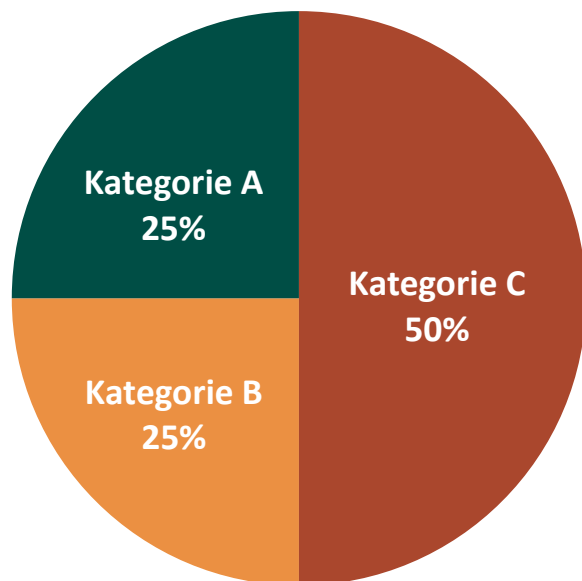
Keine finanzielle Unterstützung
mehr durch das Bistum

Für diese Gebäude greift die Zuschussrichtlinie ab 2028

Unabhängige Finanzierungsmodelle
oder Abgabe des Objekts

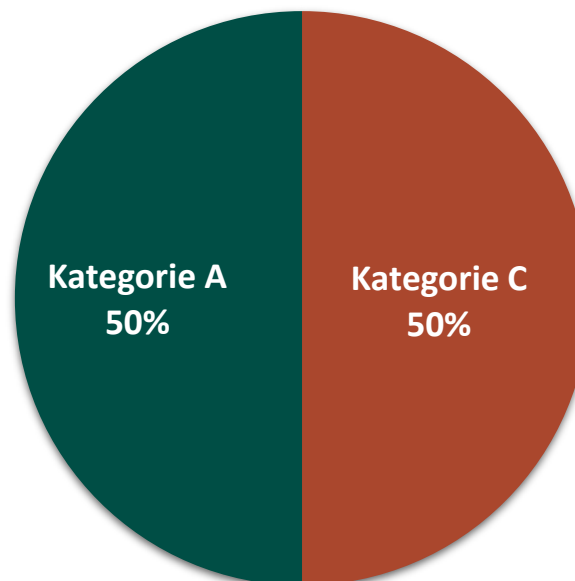
ÜBERBLICK ZUM REGELHAFTEN GEBÄUDEBESTAND

Kirchengebäude

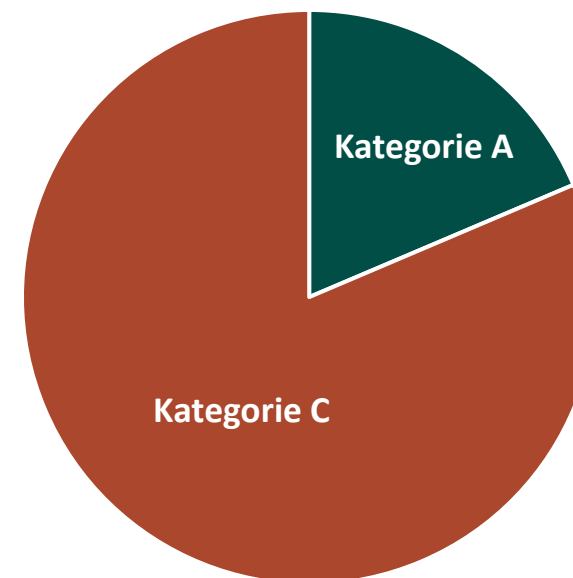


Korrektur +/- 1 Objekt nach Einflussfaktoren
(Katholikenanteil, Gottesdienstbesuch, etc.)

Pfarrheime



Pfarrhäuser



Zentrales Pfarrbüro und Dienst-
wohnungen in Kategorie A

Sonstige Gebäude, wie z. B. Kitas, Mietimmobilien etc., sind Kategorie C
(entsprechend der bisherigen Regelung)

KÜNFTIGE BEZUSCHUSSUNG

Weitere
Infos in der
Zuschuss-
richtlinie

Baukosten	Bezuschussung
über 500.000 €	85%
über 300.000 €	75%
über 100.000 €	65%
über 25.000 €	55%
unter 25.000 €	Jährlicher Pauschalbetrag für Bauunterhalt (für A + B)

Berechnungs-Beispiel:
Betragen die Baukosten
520.000 €, beläuft sich der
Zuschuss auf 338.250 €.

$$\begin{aligned} 20.000\text{€} \times 85\% &= 17.000\text{€} \\ 200.000\text{€} \times 75\% &= 150.000\text{€} \\ 200.000\text{€} \times 65\% &= 130.000\text{€} \\ 75.000\text{€} \times 55\% &= 41.250\text{€} \\ \underline{25.000\text{€} \times 0\%} &= \underline{0\text{€}} \\ &= \underline{\underline{338.250\text{€}}} \end{aligned}$$

Künftig möglich:
Zuschüsse für Anmietungen,
anlassbezogen oder dauerhaft



Alle Gebäude werden den Kategorien A, B, oder C zugewiesen.
Es werden 50% der Gebäude künftig weiterhin bezuschusst.
Die Anpassung der Zuschussrichtlinien erfolgt ab 01.01.2028.

MÖGLICHER UMGANG MIT C-KIRCHEN



Eigennutzung

Fremdnutzung

Vollumfängliche
Kostendeckung
durch Spenden o.
Einnahmen

Verkehrssicherheit
muss gewährleistet
werden

Profanierung

Verkauf,
Vermietung oder
Erbpacht

Machbarkeits-
studie o.
Potentialanalyse

BEISPIEL 1: ÜBERNAHME DURCH EINE POLITISCHE GEMEINDE



Kirche Herz Jesu in Oberaula

BEISPIEL 2: PRIVATE ÜBERNAHME



Kirche Zur Schmerzhaften Mutter Gottes in Lisperhausen

BEISPIEL 3: ÜBERNAHME DURCH EINEN FÖRDERVEREIN



Alte Kirche Sargenzell

BEISPIEL 4: MITNUTZUNG FINDEN



Bad Orb: die Boulder-Kirche St. Michael



Die Immobilienstrategie besteht aus zwei Säulen:

- die Kategorisierung des Gebäudebestandes und
- die Einführung der neuen Zuschussrichtlinie.

Das Ziel ist die nachhaltige Finanzierung der Gebäude für die Aufgaben der Kirche.

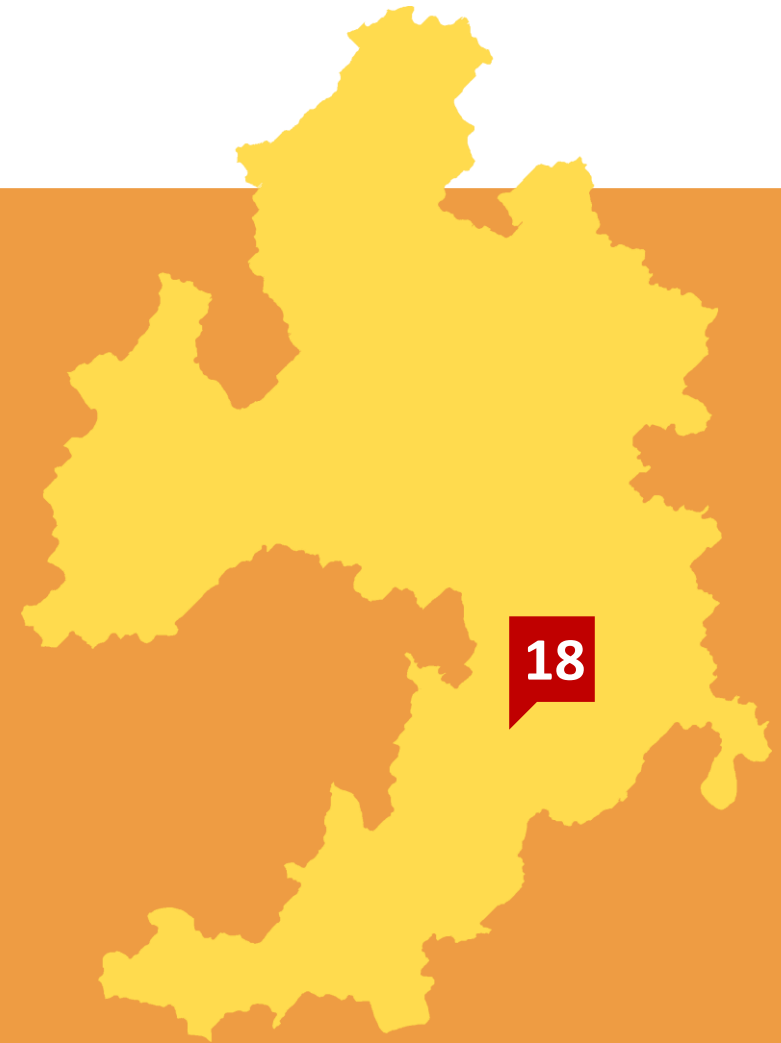
ZEIT FÜR EINE KLEINE PAUSE

Fragen für Ihren Austausch

1. Was habe ich nicht verstanden?
2. Was sehe ich positiv?
3. Was macht mir Sorgen?

IMMOBILIENSTRATEGIE IN KIRCHENGEMEINDEN

Entwurf für die Pfarrei 18



KRITERIEN FÜR DIE KATEGORISIERUNG

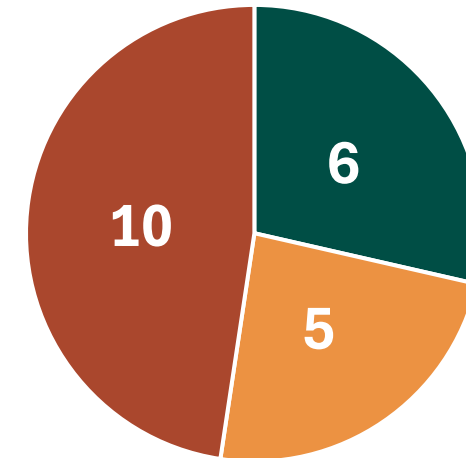


DATENBLATT PFARREI 18

Katholikenzahl (31.12.2025)	21.279
Katholikenzahl 2035 (-25 %)	15.959
Katholikenanteil an der Gesamtbevölkerung (2025)	44,9 %
Fläche in ha	7.231
Zahl der Kirchenbesucher (2025)	2.253

Anzahl der Kirchen (Gebäudebestand 2017)	Gesamt	Kat. A	Kat. B	Kat. C
	21	6	5	10
Aktueller Gebäudebestand				
Anzahl Pfarrhäuser	10	2		8
Anzahl Pfarrheime	9	4		5
Anzahl Sonstige Gebäude	12			12

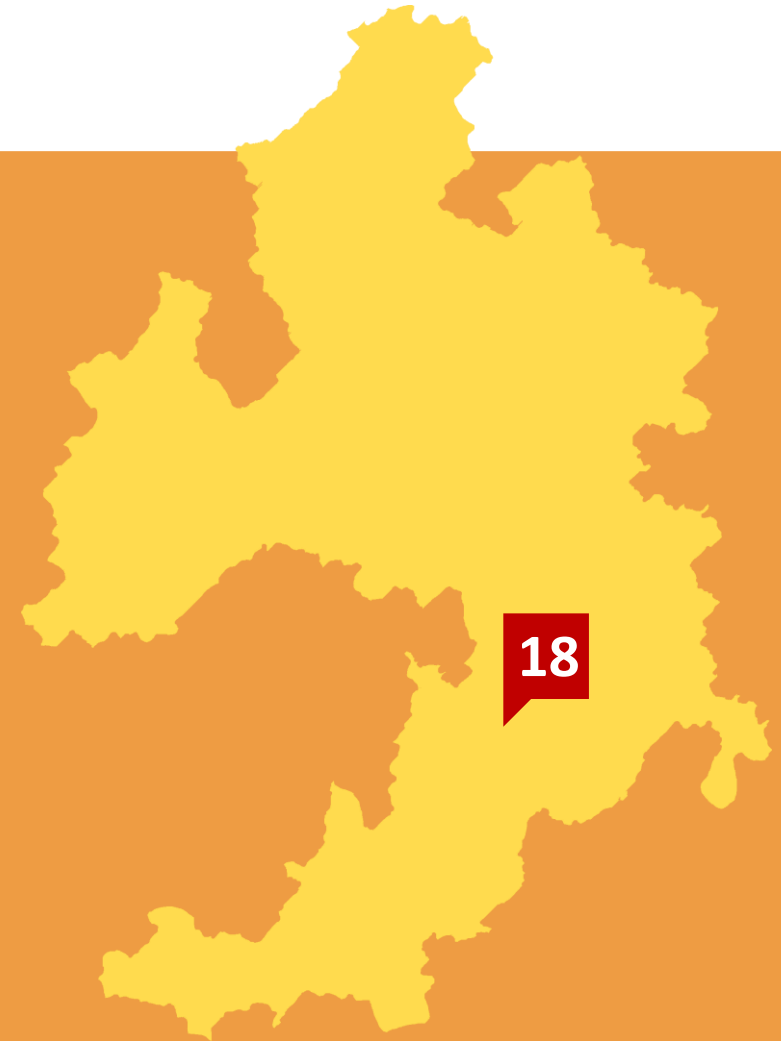
Anzahl der Kirchen: 21



■ A-Kirchen ■ B-Kirchen ■ C-Kirchen



WIE GEHT ES WEITER? DER GEPLANTE ABLAUF



WIE WIR DIE IMMOBILIENSTRATEGIE IN DIE TAT UMSETZEN (ZEITLEISTE 1/3)

1. Vorstellung des Entwurfs
in unserer Kirchengemeinde

2. Arbeitsgruppe
„Immobilienstrategie“ auf
kirchengemeindlicher Ebene



- Zur Verfügung stellen der Datengrundlagen vom Bischöflichen Generalvikariat (BGV)
- Zeitziel: Verabschiedung in den Pfarreien spätestens zwei Jahre nach Neugründung (Pfarreien, die zum 01.01.2026 oder früher gegründet wurden: 01.01.2028)

- Erfassung und Bewertung des eigenen Immobilienbestandes anhand eines vorgegebenen Erfassungsbogens
- Verbindliche Gespräche zur gemeinsamen/ wechselseitigen Gebäudenutzung mit der örtlichen evangelischen Kirchengemeinde und mit der Kommune
- Zuordnung des Immobilienbestandes in die Gebäudekategorien als Beschlussvorlage für die kirchengemeindlichen Gremien

WIE WIR DIE IMMOBILIENSTRATEGIE IN DIE TAT UMSETZEN (ZEITLEISTE 2/3)

3. Feedback einsammeln

4. Votum der kirchenge- meindlichen Gremien

- Vor Votum durch Gremien der Kirchengemeinde: Rückkopplung der Arbeitsergebnisse mit dem BGV

- Beschlussfassung eines Votums durch Verwaltungsrat und Pfarreirat für die kirchengemeindliche Immobilienstrategie

WIE WIR DIE IMMOBILIENSTRATEGIE IN DIE TAT UMSETZEN (ZEITLEISTE 3/3)

5. Verabschiedung durch diözesane Gremien

- Vorlage zur kirchenaufsichtsrechtlichen Genehmigung durch die diözesanen Gremien
- Finale Entscheidung der jeweiligen Immobilienstrategie durch den Diözesanvermögensverwaltungsrat (DVVR) und das Konsultorenkollegium

Übergangszeit

- Der Entwurf des BGV ist die Grundlage für Entscheidungen zur Bezuschussung von Bauprojekten.
- Liegt zwei Jahre nach Neugründung kein kirchengemeindliches Gebäudekonzept vor, tritt ein Moratorium für Zuschüsse in Kraft.

UNSERE UNTERSTÜTZUNGSANGEBOTE

Informations- und Arbeitsunterlagen

- Gebäudeliste
- Pfarreikarte (Poster)
- Leitfaden Immobilienstrategie der Kirchengemeinden
- Kriterienkatalog
- Erfassungsbogen
- Kirchliche Organisationsberatung des Bistums
- Geistliche Prozessbegleitung des Bistums
- Veröffentlichungen auf der Homepage
-

NEHMEN WIR DIE IMMOBILIENSTRATEGIE ALS BLEIBENDE AUFGABE AN

*Um der Menschen willen
gemeinsam
auf der Suche nach Gott*



UNSERE UNTERSTÜTZUNGSANGEBOTE



Ihre allgemeinen Fragen richten Sie gerne an:

immobilienstrategie@bistum-fulda.de

Link zur Homepage Immobilienstrategie im Bistum Fulda:

<https://www.pfarreientwicklung.bistum-fulda.de/immobilienstrategie>

Welche Ansprechpartner stehen persönlich zur Verfügung?

Frau Johanna Wenzel (Tel. 0661 87-318, Zuschussrichtlinie, Umgang mit C-Kirchen)

Herr Thomas Schreiner (Tel. 0661 87-481, Prozessberatung, Neugründungen)