

Immobilienstrategie des Bistums Trier

Immobilienprozesse in den Kirchengemeinden

Infoveranstaltungen im Oktober und November 2025

Immobilienstrategie des Bistums Trier Hintergrund, Auftrag und Förderkriterien

Hintergrund und Auftrag

Auftrag

- Der Bischof setzt eine Immobilienstrategie in Kraft, die den Rahmen für die Entwicklung von Immobilienkonzepten im Bistum Trier sichert.
- Die Kirchengemeinden und Pfarreien erstellen in einem einheitlichen Prozess unter diesen strategischen Vorgaben mit Unterstützung des Bischöflichen Generalvikariates und der Pastoralen Räume ihre je eigenen Immobilienkonzepte.

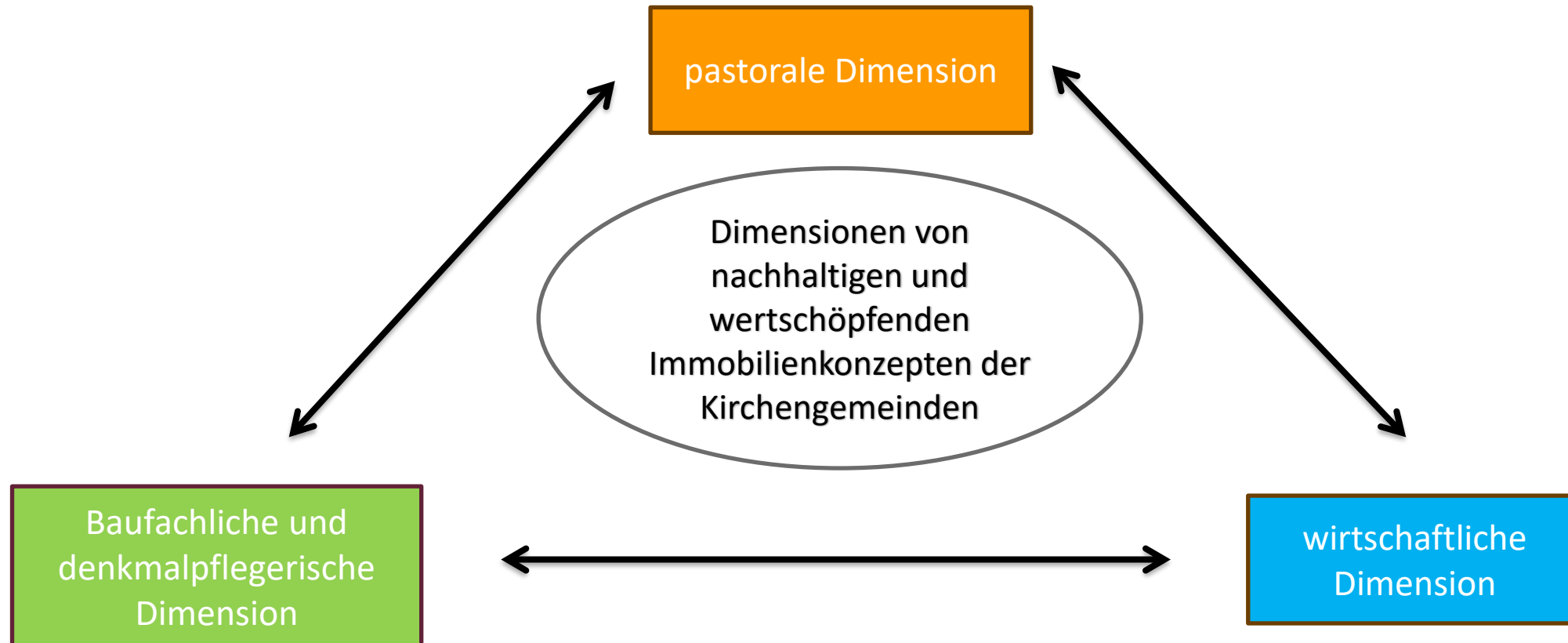
Ziel ist es, für das zukünftige kirchliche Leben in den Pfarreien geeignete und verlässlich finanzierbare Räume zu sichern.

Hintergrund und Auftrag

Grundsätzliches

- Die kirchlichen Immobilien (Kirchen, Kapellen, Pfarrheime, Pfarrhäuser...) sollen der **Umsetzung unseres kirchlichen Auftrags** dienen. Sie sind kein Selbstzweck. Immobilien haben eine Dienstfunktion.
- Die **pastorale Situation** verändert sich. Es gilt, den Immobilienbestand an die künftigen Erfordernisse anzupassen. Dabei braucht es den **langfristigen Horizont**. Ausgangspunkt sind die Fragen: Wozu sind wir Kirche? Für wen wollen wir da sein? Wer braucht Raum?
- Für die **pastoralen und wirtschaftlichen Realitäten** gilt es ein Gleichgewicht zu finden.

Hintergrund und Auftrag



Hintergrund und Auftrag

Grundlage

- Der Bischof setzt ab 01.01.2026 einen neuen **Rechtsrahmen für die Umsetzung** der Immobilienstrategie des Bistums. Dieser beinhaltet:
 - den **Auftrag zur Erstellung eines Immobilienkonzepts** durch jede Pfarrei und Kirchengemeinde,
 - die **strategischen Förderrichtlinien**,
 - die geltenden **Zuschussrichtlinien** für die Umsetzung einzelner Baumaßnahmen,
 - die Beschreibung des **verbindlichen Prozesses** zur Erarbeitung des Immobilienkonzeptes.

Förderrichtlinien

Förderrichtlinien Kirchen

- Pro fusionierte Kirchengemeinde werden grundsätzlich mindestens 2 Kirchen bezuschusst.
- Pro fusionierte Kirchengemeinde werden künftig noch maximal 60 % der zum 01.01.2012 bestehenden Kirchengebäude (Aufrundung über 0,5) bezuschusst. *¹
- Der 01.01.2012 als Stichdatum liegt vor dem Start aller bisherigen Immobilienkonzepte, um nicht zu benachteiligen, wer schon rückgebaut hat.

*¹ Bei der Berechnung der maximal zuschussfähigen Kirchen wird ab einem Wert von 0,5 aufgerundet.

Förderrichtlinien

Förderrichtlinien Kirchen

- Alle weiteren Kirchen in der Kirchengemeinde erhalten durch das Bistum **keine Zuschüsse** mehr zu Baumaßnahmen gemäß der geltenden Richtlinie.
 - Ausnahmen müssen durch das BGV genehmigt und allen anderen Kirchengemeinden im Pastoralen Raum mitgeteilt werden.
- Diese Vorgabe **bedeutet nicht, dass diese weiteren Kirchen geschlossen werden müssen** und nicht mehr als Gottesdienstort oder zur Feier von Kasualien zur Verfügung stehen. Die Kirchengemeinde entscheidet, ob sie weiterhin Baumaßnahmen an der Kirche vornimmt und die entstehenden Kosten zu 100% trägt.

Förderrichtlinien

Förderrichtlinien Pfarrhäuser

Pro fusionierter Kirchengemeinde soll grundsätzlich nur noch ein Pfarrhaus mit Dienstwohnung für den Pfarrer und einzigem Pfarrbüro für die Pfarrei zuschussfähig sein.

Förderrichtlinien Pfarrheime

Die Berechnung der zuschussfähigen Pfarrheimfläche ergibt sich aus folgender Tabelle. Alle Werte werden am Schluss addiert und, um keine ungeraden Quadratmeter-Zahlen zu erhalten, auf den nächsten "Zehner" aufgerundet.

Katholik	zuschussfähige Pfarrheimfläche
1 bis 5.000	25,0 qm pro 500 Katholiken
5.001 bis 10.000	22,5 qm pro 500 Katholiken
ab 10.001	20,0 qm pro 500 Katholiken

Förderrichtlinien

Förderrichtlinien Mietobjekte

Pfarrhäuser oder sonstige Gebäude, die durch die Kirchengemeinden als Wirtschaftsobjekte betrieben und als Wohn- bzw. Büroraum vermietet werden (Mietobjekte), erhalten durch das Bistum keine Zuschüsse mehr für Baumaßnahmen. Instandsetzung und Unterhaltung der Gebäude müssen durch die Kirchengemeinde und mit den Einnahmen aus der Vermietung getragen werden. Eine Baurücklage ist zu bilden. Dies gilt weiterhin.

Förderrichtlinien

Förderrichtlinien Mischobjekte

- Unter Mischobjekten werden solche Gebäude verstanden, die sich durch unterschiedliche Nutzungsformen auszeichnen. Dies sind beispielsweise
 - Pfarrheim im Kirchengebäude,
 - gemeinsame Gebäudenutzung als Pfarrheim und Kindertagesstätte,
 - Pfarrheim im Erdgeschoss eines Pfarrhauses (vermietet oder durch die Pfarrei genutzt),
 - Pfarrbüro, Dienstwohnung und/oder vermietete Wohnung in einem Pfarrhaus ...
- Mischobjekte werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung durch das Bistum bei Baumaßnahmen bezuschusst. Dabei wird geprüft, welcher Gebäudeteil wie genutzt wird. Anteilig wird berechnet, wie hoch gemäß der oben vorgestellten Förderrichtlinie die jeweilige Bezuschussung ist.

Zusammenfassung

1. Der Auftrag des Bischofs sieht vor, dass alle fusionierten Pfarreien und Kirchengemeinden ein eigenes Immobilienkonzept erstellen.
2. Alle Pfarreien und Kirchengemeinden durchlaufen dabei den gleichen partizipativ angelegten Prozess auf Basis des neuen Rechtsrahmens.
3. Ziel des Immobilienkonzeptes ist die Ermittlung und Konzeption eines zukunftsfähigen Immobilienbestandes der fusionierten Kirchengemeinden.
4. Der Prozess soll die pastoralen Bedarfe der Pfarrei, die zukünftigen finanziellen Möglichkeiten und den baulichen Zustand der vorhandenen Immobilien berücksichtigen.

Zusammenfassung

5. Als weiteres Kriterium sollen im Prozess weitere Partner wie Caritas, Kommune und andere Religionsgemeinschaften berücksichtigt werden; der Bedarf des jeweiligen Sozialraums soll eine Rolle spielen und Beteiligung finden.
6. Im Ergebnis wird die Kirchengemeinde in ihrem Immobilienkonzept definieren, welche Gebäude langfristig zuschussfähig sind. Hierbei sind alle Gebäudearten zu berücksichtigen von Kirchen über Versammlungs- und Gruppenräume bis hin zu Verwaltungs- und Wohnimmobilien.

Immobilienstrategie des Bistums Trier

Gesamtprozess-Aufbau und Projektbüro

Gesamtprozess-Aufbau und Projektbüro

- Eine **Steuerungsgruppe** verantwortet den Prozess.
 - Hermann **Condné**, Leitung Bereich B 7 (Bau und Immobilien)
 - Thomas **Föbel**, Leitungsteam Pastoraler Raum Mayen
 - Christian **Heckmann**, Leitung Bereich B 4 (Organisation und Digitalisierung)
 - Donata von **Plettenberg**, Leitungsteam Pastoraler Raum Bad Kreuznach
 - Mechthild **Schabo**, Leitung Bereich B 2 (Seelsorge und Kirchenentwicklung)
 - Achim **Thieser**, Dekan Leitungsteam Pastoraler Raum Lebach
 - Blandine **Zander**, Leitung Servicestelle (SERV)

Gesamtprozess-Aufbau und Projektbüro

- Eine **Projektgruppe** begleitet die lokale Konzepterstellung.
 - Leitung: David **Agert** (extern, praxisfeld, Remscheid)
 - Markus **Fries** (Immobilienstrategische Kompetenz, Abteilung Immobilien)
 - Oliver **Serwas** (Pastorale Kompetenz, Team Innovative Pastoral und pastorale Projekte)
 - Uwe **Siemer** (Baufachliche Kompetenz, Leitung Abteilung Bau)
 - Thomas **Terres** (Expertise Rendantur, Rendant Trier)
 - Fabian **Tröger** (Expertise Rendantur, Rendant Merzig)

Gesamtprozess-Aufbau und Projektbüro

Projektbüro

Ab 01.01.2026 wird die operative Arbeit auf Bistumsebene von einem **Projektbüro Immobilienstrategie** koordiniert. Die Mitarbeitenden im Projektbüro stehen Ihnen als Ansprechpersonen zur Verfügung und sind für Ihre Anfragen erreichbar.

Bis dahin erreichen Sie Verantwortliche unter der Funktionsadresse immobilienstrategie@bistum-trier.de.

Immobilienstrategie des Bistums Trier Prozess in den Pfarreien und Kirchengemeinden

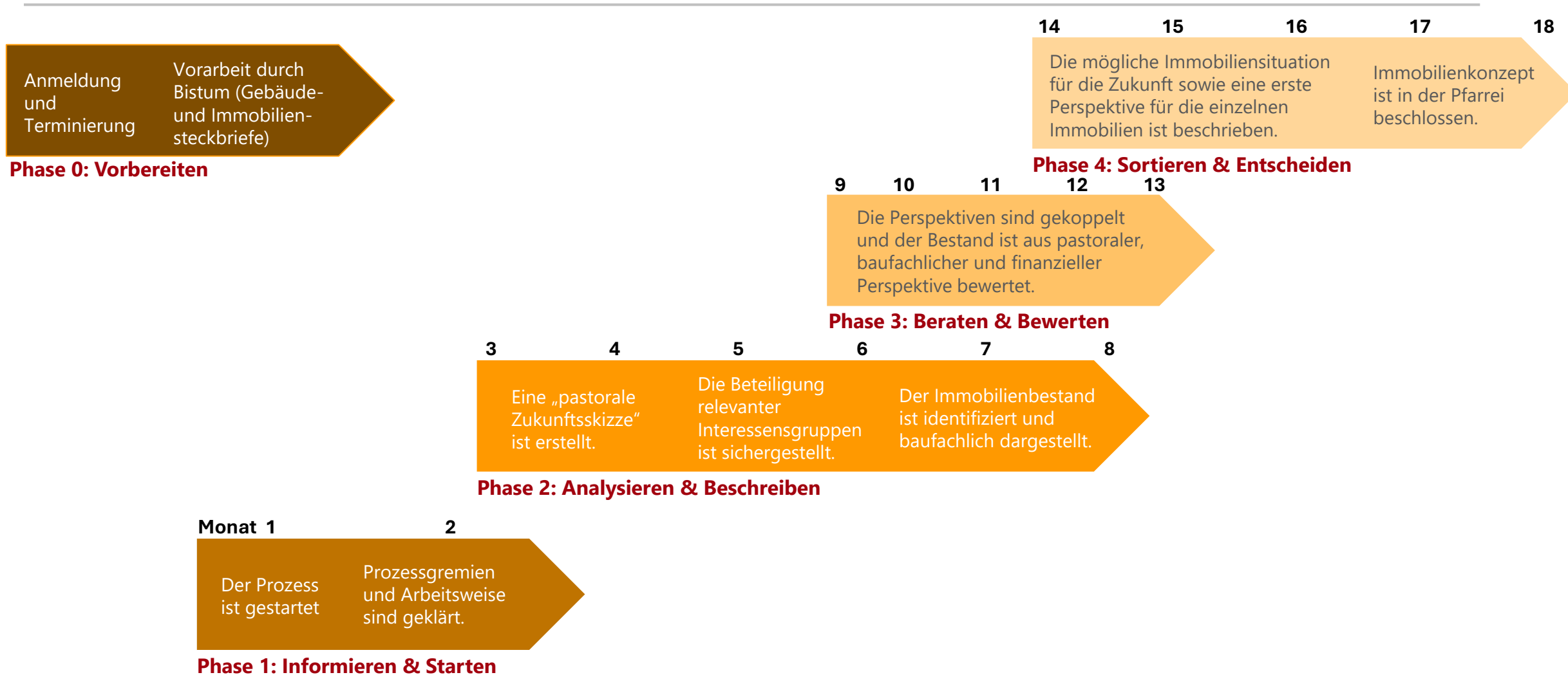
Prozess in den Pfarreien und Kirchengemeinden

- Der Prozess in der Pfarrei dauert in der Regel **12-18 Monate**.
- Zuvor erstellen die Fachabteilungen und Rendanturen **Gebäudesteckbriefe** für die Kirchengemeinde, auf deren Basis dann der lokale Prozess beginnen kann.
- **Der Prozess wird vor Ort durchgeführt.** Verantwortlich sind der leitende Pfarrer oder der Verwaltungsratsvorsitz zusammen mit dem Pfarrgemeinderats-Vorsitz bzw. Kirchengemeinderatsvorsitz. Sie richten einen „Ausschuss Immobilienkonzept“ ein, der sie im Prozess unterstützt.
- Der Prozess ist in vier Abschnitte unterteilt, die jeweils mit bestimmten **Meilensteinen** abschließen. An jedem Meilenstein erfolgt eine Rückkoppelung mit dem Projektbüro Immobilienstrategie, bevor die Kirchengemeinde in den nächsten Prozessabschnitt startet.

Prozess in den Pfarreien und Kirchengemeinden

- Die **Entscheidungen** im Prozess werden vom Ausschuss Immobilienkonzept vorbereitet. Über das abschließende Immobilienkonzept entscheiden **Verwaltungsrat und Pfarrgemeinderat**. Die Freigabe von Seiten des Bistums erfolgt am Ende durch den **Generalvikar**.
- Zu all diesen Inhalten wird es ab Januar 2026 digital und als Printmedium ausführliche **Erläuterungen und Arbeitsmittel** geben, die die Durchführung des Prozesses unterstützen.
- Außerdem kann bei Bedarf über das Projektbüro **Unterstützung oder Begleitung** angefragt werden, sowohl bei fachlichen Fragen als auch bei Unterstützungsbedarf in Moderations- und Methodenfragen.
- Auch **geistliche Impulse** sowie Vorlagen für die **Öffentlichkeitsarbeit** werden zur Verfügung stehen.

Prozessablauf in der Pfarrei



Immobilienstrategie des Bistums Trier Zeitplanung und Anmeldemöglichkeit

Zeitplan und Anmeldemöglichkeit

Zeitplan:

- Die Immobilienstrategie ist auf maximal acht Jahre angelegt; bis zum 31.12.2034 müssen alle Kirchengemeinden ein Immobilienkonzept haben.
- Das heißt: Bis zum 01.07.2033 müssen die letzten Kirchengemeinden ihren Prozess vor Ort begonnen haben.
- In der Kirchengemeinde dauert der Prozess zwischen 12 und 18 Monate.
- Damit die fachliche Begleitung sichergestellt ist, können etwa 30 Kirchengemeinden pro Jahr ihren Prozess vor Ort starten.
- Mit diesem Zeitplan ist gewährleistet, dass der Prozess zügig, aber dennoch mit Sorgfalt und möglichst breiter Beteiligung durchgeführt wird.

Zeitplan und Anmeldemöglichkeit

Anmeldung:

- Für das Jahr 2026 sind bereits Kirchengemeinden im Blick, bei denen besondere bauliche, finanzielle und pastorale Dringlichkeiten gegeben sind.
- Die Anmeldung im Projektbüro ist möglich **ab dem 02. Februar 2026** formlos per E-Mail durch den Pfarrer oder Verwaltungsratsvorsitz gemeinsam mit dem Vorsitz des Pfarrgemeinderats im Anschluss an die Sitzungen der jeweiligen Gremien.
- Das Projektbüro dokumentiert die Anmeldungen und trägt Sorge für die Rückmeldung an die Kirchengemeinden und Pfarreien.
- Die Anmeldungen werden in der Reihenfolge des Eingangs sukzessive bearbeitet.

Übergangsphase

Vom 01. Januar 2026 bis zum genehmigten Immobilienkonzept einer Kirchengemeinde müssen dem **A1-Antrag** folgende zusätzliche Unterlagen beigefügt werden:

- Beschlüsse des Verwaltungsrates und Pfarrgemeinderates beziehungsweise des Kirchengemeinderates, dass das die Baumaßnahme betreffende Gebäude in einem noch zu erstellenden Immobilienkonzept als zukünftig zuschussfähige Immobilie gelten soll,
- eine Stellungnahme des zuständigen Leitungsteams des Pastoralen Raum zum Vorhaben und zum Prozess vor Ort.

Rückfragen und
Rückmeldungen gerne an:
immobilienstrategie@bistum-trier.de