

Immobilienstrategie im Bistum Trier

Informationen für die betreuenden Pastoralen Räume,
Rendant:innen und Organisationsberater:innen

Begrüßung und Ablauf des Onboardings

- ➡ Vorstellung Immobilienkonzept
- ➡ Rollen
- ➡ Projektphasen, Meilensteine, Aufgaben
- ➡ Austausch in Kleingruppen

Auftrag und Rechtsrahmen

Zum 1. Februar 2026 hat Bischof Ackermann den Rechtsrahmen für die Immobilienstrategie in Kraft gesetzt:

KA Trier 2026, Nr. 54

Schreiben des Bischofs von Trier zur Immobilienstrategie des Bistums Trier (2024-2034)

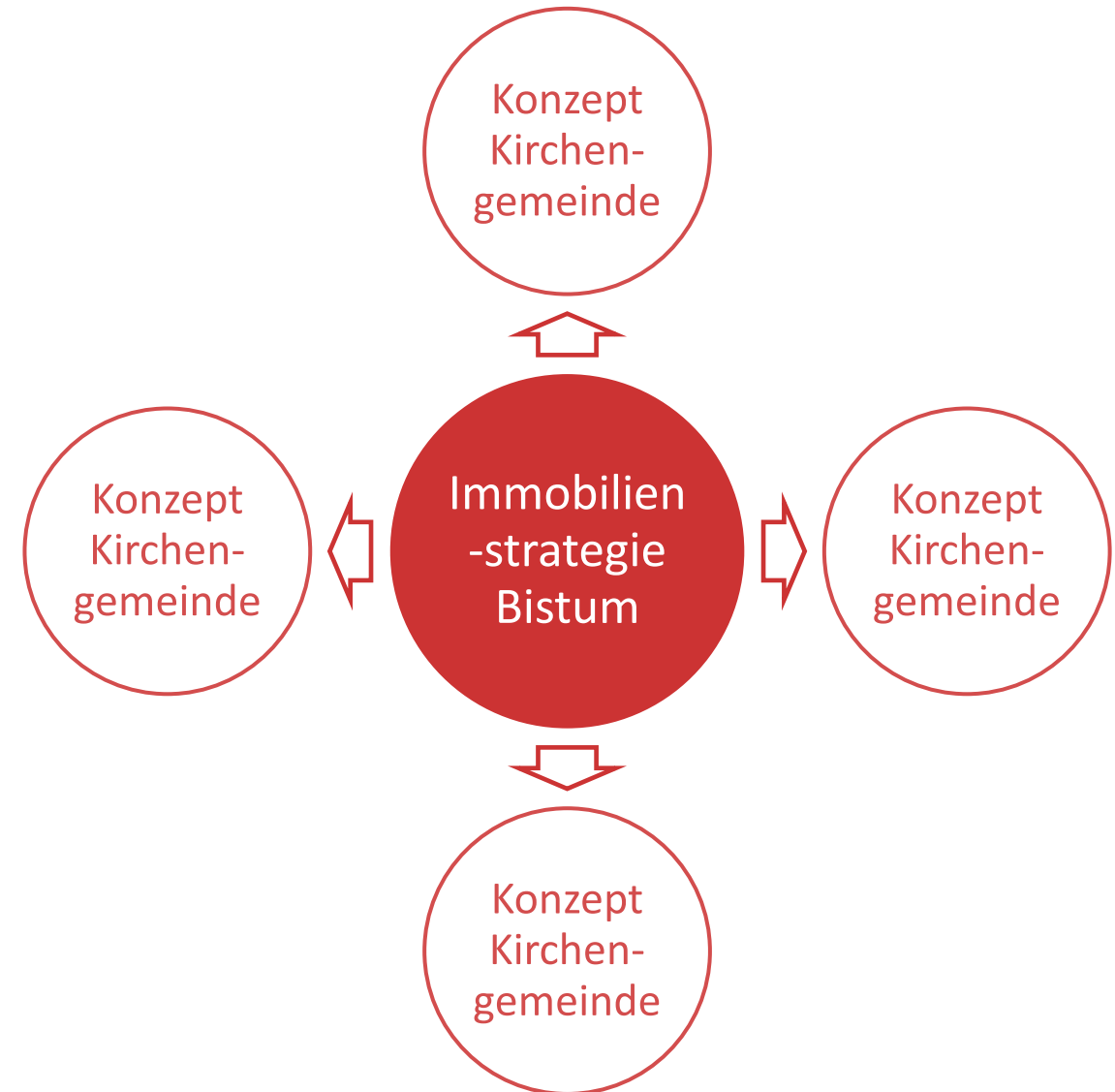
KA Trier 2026, Nr. 55

Ausführungsbestimmungen zu §1 Absatz 3 der Diözesanbestimmungen über Bau, Kunst und Denkmalpflege im Bistum Trier - Immobilienkonzepte (AB-Immo)

Immobilienstrategie und Immobilienkonzepte

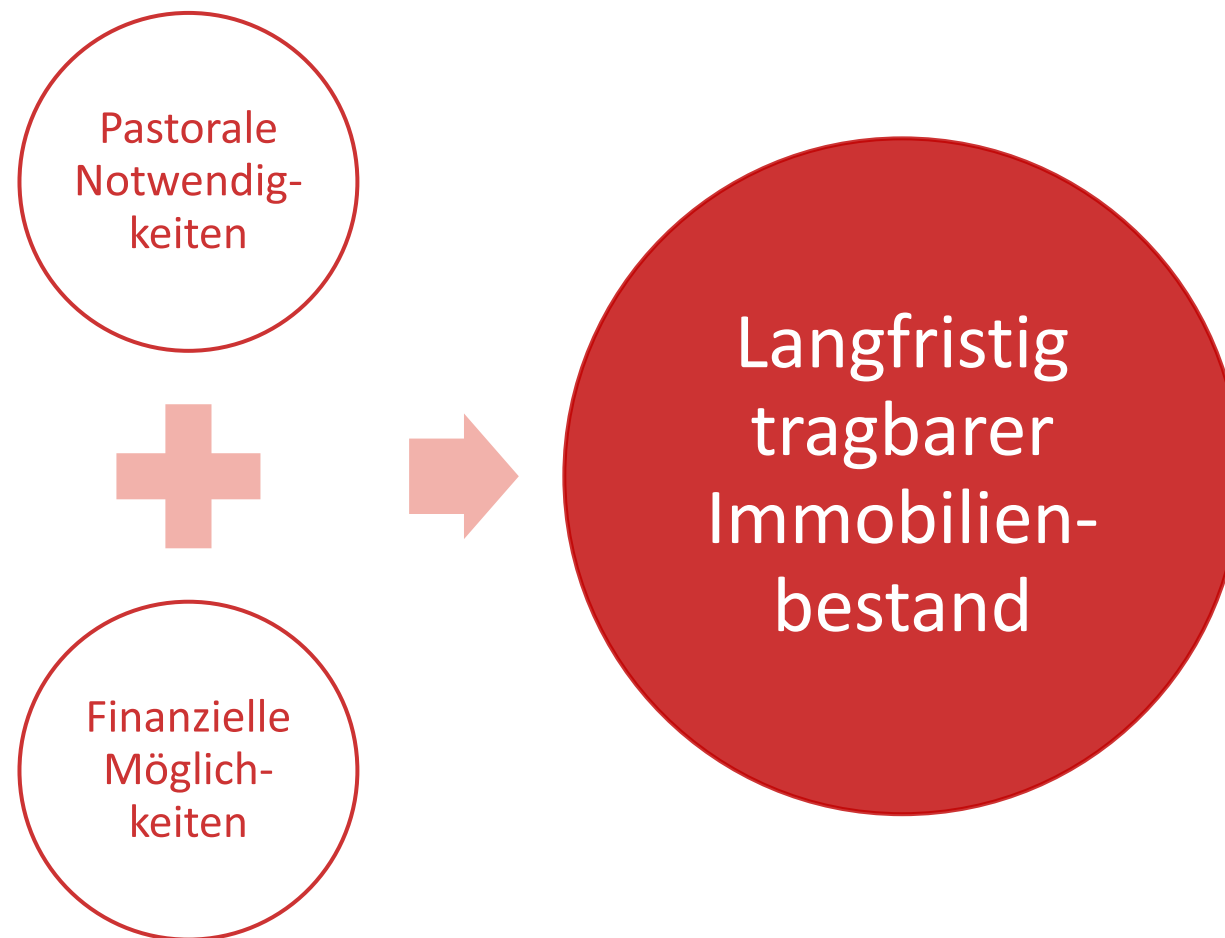
Auftrag des Bischofs

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**.



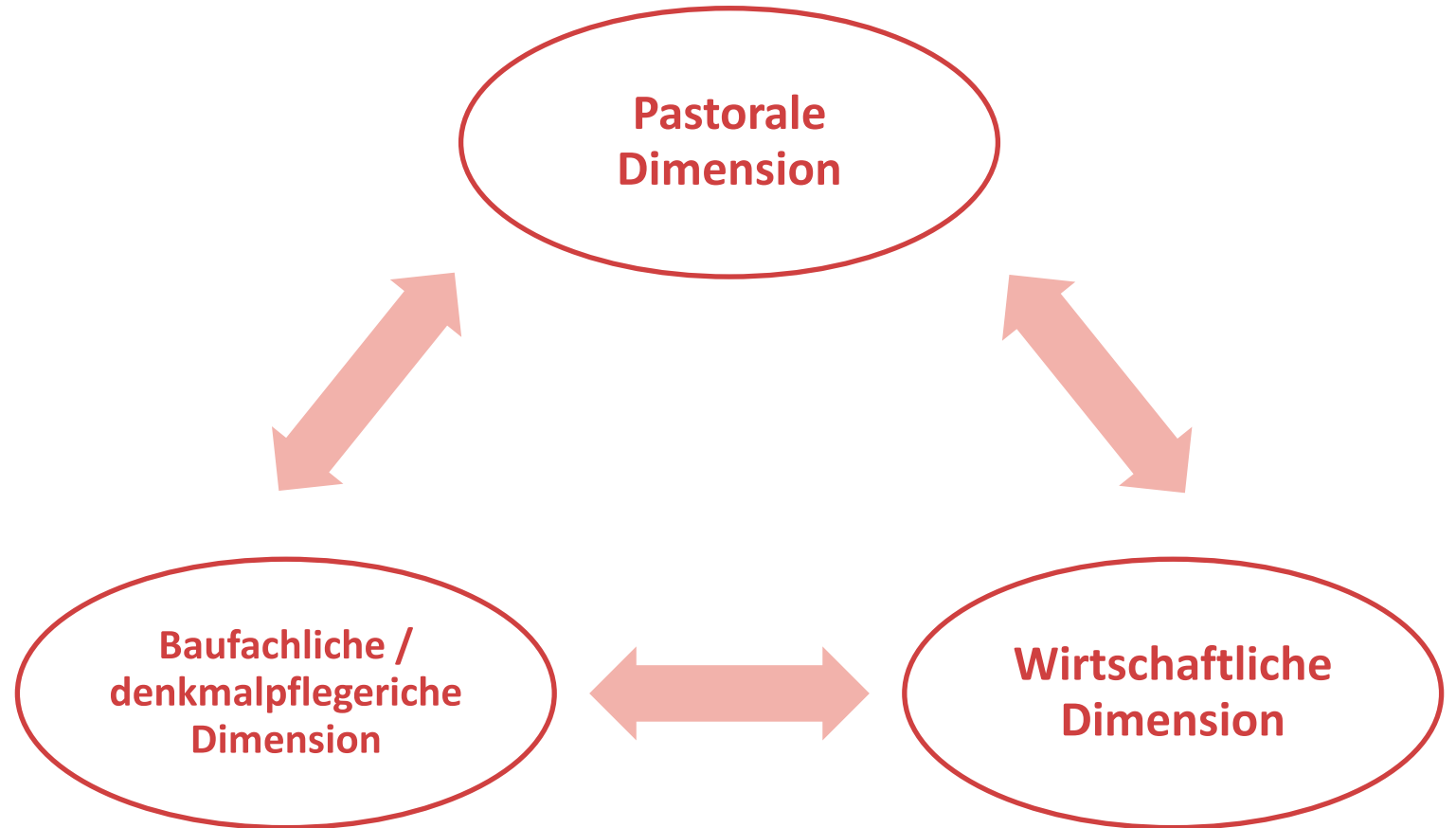
Zielperspektive

Festlegung und Ausweisung
der förderfähigen Immobilien
der Kirchengemeinde in
Form eines **individuellen**
Immobilienkonzeptes.



Dimensionen

von nachhaltigen und
wertschöpfenden
Immobilienkonzepten der
Kirchengemeinden.



Daraus resultierende Fragen

Pastoraler Bedarf

Welche Aufgaben wollen wir wo wahrnehmen und welche Räumlichkeiten benötigen wir tatsächlich dafür?

Finanzielle Möglichkeiten

Welche Mittel können und wollen wir (Kirchengemeinden und Bistum) verantwortungsvoll und zukunftsorientiert für unsere Immobilien verwenden?

Rollen der anwesenden Personen

- Die **Rendant:innen** unterstützen und erstellen Auswertungen im Bereich der wirtschaftlichen Dimension.
- Die **Ansprechpersonen der Pastoralen Räume** sind ein Bindeglied zwischen der Kirchengemeinde und Pfarrei und dem Pastoralen Raum.
- Die **Organisationsberatung** berät und unterstützt im Prozess und einzelnen Prozessphasen.
- Thomas Biewen von der **Abteilung Ehrenamt und Engagemententwicklung** ist Ansprechpartner im Rahmen der Rätearbeit.

Zielvorgaben Immobilienstrategie

Kirchen, Pfarrheime, Pfarrhäuser

Förderfähigkeit Zielvorgaben

Katholiken: Anzahl

Kirchen/Kapellen Gesamt (Stand 2012)	Förderfähiger Anteil	Nicht mehr förderfähiger Anteil	Mindestanzahl förderfähig
100 %	60 %	40 %	2

Pfarrheime Gesamt	Förderfähig pro 500 Katholiken 1 bis 5.000 Katholiken	Förderfähig pro 500 Katholiken 5.001 bis 10.000 Katholiken	Förderfähig pro 500 Katholiken ab 10.001 Katholiken
Aktueller Bestand HNF m ²	25 m ²	22,5 m ²	20 m ²

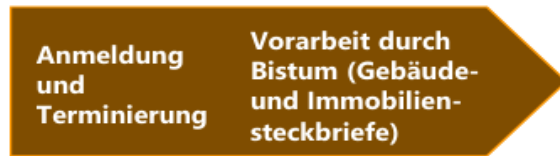
Pfarrhäuser Gesamt	Förderfähig
Anzahl	1

Prozess Immobilienstrategie

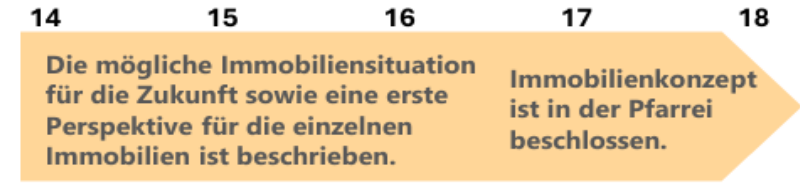
Phasen, Meilensteine

Prozess in der Kirchengemeinde

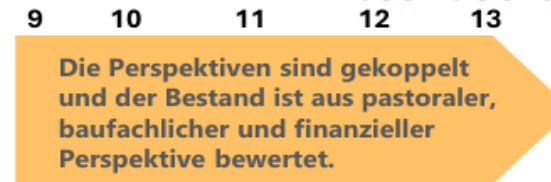
Detaillierte Prozessbeschreibung - siehe Arbeitsheft



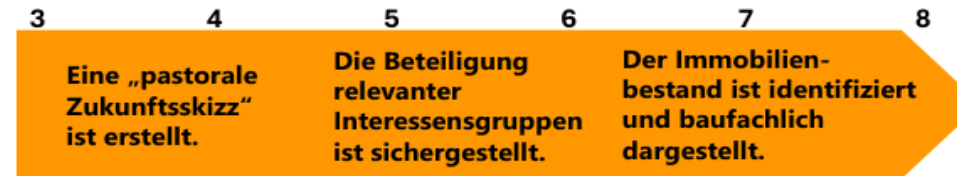
Phase 0: Vorbereiten



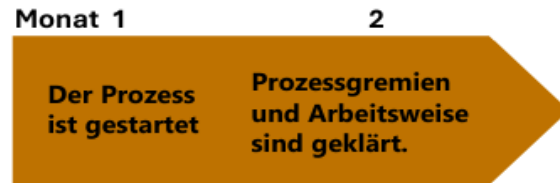
Phase 4: Sortieren & Entscheiden



Phase 3: Beraten & Bewerten



Phase 2: Analysieren & Beschreiben



Phase 1: Informieren & Starten

Arbeitsmaterialien



ARBEITSHEFT



STECKBRIEFE, ANALYSEN



CHECKLISTEN



RECHTSGRUNDLAGEN

Unterstützung der Rendant*innen und Ansprechpersonen PastR

Projektbüro

Telefon +49 651 7105 282 | immobilienstrategie@bistum-trier.de

www.bistum-trier.de/unser-bistum/verwaltung/immobilienstrategie/index.html

BGV: Fachabteilungen

Werden über das Projektbüro informiert und involviert

Fragen?

Einbindung von Pastoralen Räumen und Rendant*in

		Immobilienkonzept der Kirchengemeinde	
		PastR Ansprechperson	Rendant:in
	Phase 0	Ansprechpersonen werden informiert, dass eine Pfarrei und Kirchengemeinde startet – Information an Leitungsteam und Rat des Pastoralen Raums	
	Phase 1	Teilnahme an Startveranstaltung	
	Phase 2	Teilnahme an wesentlichen Veranstaltungen, ggfs. Unterstützung bei Pastoraler Zukunftsskizze	
	Phase 3	Teilnahme an wesentlichen Veranstaltungen, besonders Hearing	
	Phase 4	Teilnahme an wesentlichen Veranstaltungen, nimmt Immobilienkonzept zur Kenntnis	

Einbindung von Pastoralen Räumen und Rendant*in

		Immobilienkonzept der Kirchengemeinde	
		PastR Ansprechperson	Rendant:in
	Phase 0	Ansprechpersonen werden informiert, dass eine Pfarrei und Kirchengemeinde startet – Information an Leitungsteam und Rat des Pastoralen Raums	Erstellung des Finanzstatus
	Phase 1	Teilnahme an Startveranstaltung	Teilnahme an Startveranstaltung
	Phase 2	Teilnahme an wesentlichen Veranstaltungen, ggfs. Unterstützung bei Pastoraler Zukunftsskizze	Finanzanalyse einzelner Gebäude, Beratung, Gast im „Ausschuss Immobilienkonzept“
	Phase 3	Teilnahme an wesentlichen Veranstaltungen, besonders Hearing	Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Beratung, Gast im „Ausschuss Immobilienkonzept“
	Phase 4	Teilnahme an wesentlichen Veranstaltungen, nimmt Immobilienkonzept zur Kenntnis	Unterstützung und Beratung, anschließend Umsetzung der Entscheidungen

Phase 0 - Finanzstatus



Beispiel Finanzstatus

Kirchengemeinde St. Musterdorf im Bistum Trier

24. April 2026

Vermögen:

Fabrikvermögen	75.000 €
Stellenvermögen	125.000 €
Allgemeine Rücklage	50.000 €
Rücklage Kirche A-Dorf	15.000 €
Rücklage Kirche B-Dorf	20.000 €
Rücklage Pfarrhaus C-Dorf	7.500 €

Verbindlichkeiten:

Innere Anleihen Stellenvermögen	0 €
Laufende Kredite	0 €

Erläuterungen:

Das Jahresergebnis 2025 ist bei dem o. g. Finanzstatus noch nicht berücksichtigt.

Es wird ein Defizit von ca. 5.000 € erwartet, was der allgemeinen Rücklage entnommen wird.

Unterhaltungskosten Gebäude gesamt:

SAP Auszug Profitcenter Kirchen	50.000 €
SAP Auszug Profitcenter Kapellen	7.500 €
SAP Auszug Profitcenter Pfarrhäuser	7.000 €
SAP Auszug Profitcenter Pfarrheime	25.000 €
SAP Auszug Profitcenter sonst. Objekte (Mietobjekte)	7.500 €
SAP Auszug Profitcenter Kindergärten	1.000 €
SAP Auszug Profitcenter Gebäudekomplexe	10.000 €
SAP Auszug Profitcenter angemietete Objekte	12.000 €
Unterhaltungskosten Gebäude gesamt	120.000 €

Phase 0 - Finanzstatus

...

SAP Auszug Profitcenter sonst. Objekte (Nettoobjekte)	11.000 €
SAP Auszug Profitcenter Kindergärten	1.000 €
SAP Auszug Profitcenter Gebäudekomplexe	10.000 €
SAP Auszug Profitcenter angemietete Objekte	12.000 €
Unterhaltungskosten Gebäude gesamt	120.000 €
Erläuterungen	
In den o. g. Unterhaltungskosten sind alle im Zusammenhang mit den Gebäuden stehenden Kosten enthalten.	
Investitionen in den letzten Jahren	
2022: A2/XXXX Kirche A-Dorf Dachsanierung	120.000 €
2025: A2/XXXX Innenrenovierung Kirche B-Dorf	40.000 €
Erläuterungen:	
Die A2/XXXX Innenrenovierung B-Dorf wurde noch nicht abgerechnet. Abzüglich des Bistumszuschusses ist noch ein Eigenanteil von 40 %, also 16.000 € aufzubringen. Die 16.000 € sind aus der Rücklage Pfarrhaus B-Dorf zu entnehmen.	
Laufende Einnahmen:	
Pachteinnahmen unbebaute Grundstücke	30.000 €
Mieteinnahmen	45.000 €
Sachkostenzuschuss Schlüsselzuweisung	20.000 €
Summe laufende Einnahmen	95.000 €
Jahresergebnisse und Prognose	
Für 2025 wird mit einem Defizit in Höhe von 5.000 € gerechnet. Ausgehen von den Unterhaltungskosten der Gebäude und der laufenden Einnahmen werden perspektivisch in den nächsten zwei Jahren die allgemeinen Rücklagen aufgebraucht sein.	

Materialien

Phase 2 – Checkliste „5-Jahres-Plan“

Berechnung Finanzbedarf						Kalk. Kostensteigerung in %:					3,0
						5-Jahres-Plan					
Gebäude (Kirchen)	lfd. Kosten pro Jahr	lfd. Einnahmen pro Jahr	Saldo lfd. Kosten und lfd. Einnahmen	Erhalt (ja/nein)	kostenneutral ab	2026	2027	2028	2029	2030	
a	10.000,00 €	0,00 €	10.000,00 €	nein	2028	10.300,00 €	10.609,00 €	- €	- €	- €	
b	5.000,00 €	3.000,00 €	2.000,00 €	ja		2.060,00 €	2.121,80 €	2.185,45 €	2.251,02 €	2.318,55 €	
c	2.500,00 €	0,00 €	2.500,00 €	ja		2.575,00 €	2.652,25 €	2.731,82 €	2.813,77 €	2.898,19 €	
d	1.000,00 €	700,00 €	300,00 €	nein	2026	- €	- €	- €	- €	- €	
e	15.000,00 €	2.000,00 €	13.000,00 €	ja		13.390,00 €	13.791,70 €	14.205,45 €	14.631,61 €	15.070,56 €	
	33.500,00 €	5.700,00 €	27.800,00 €			28.325,00 €	29.174,75 €	19.122,72 €	19.696,40 €	20.287,30 €	
Gebäude (Pfarrhaus)	lfd. Kosten pro Jahr	lfd. Einnahmen pro Jahr	Saldo lfd. Kosten und lfd. Einnahmen	Erhalt (ja/nein)							
a				ja		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Gebäude (Pfarrheim)	lfd. Kosten pro Jahr	lfd. Einnahmen pro Jahr	Saldo lfd. Kosten und lfd. Einnahmen	Erhalt (ja/nein)							
a				ja		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
b				nein		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Gebäude (Mietobjekte)	lfd. Kosten pro Jahr	lfd. Einnahmen pro Jahr	Saldo lfd. Kosten und lfd. Einnahmen	Erhalt (ja/nein)							
a	5.000,00 €	25.000,00 €	- 20.000,00 €	ja		- 20.000,00 €	- 20.000,00 €	- 20.600,00 €	- 22.000,00 €	- 22.000,00 €	
Gebäude unabhängige Einnahmen/Ausgaben	lfd. Kosten pro Jahr	lfd. Einnahmen pro Jahr	Saldo lfd. Kosten und lfd. Einnahmen								
	15.000,00 €	20.000,00 €	- 5.000,00 €			- 5.000,00 €	- 3.000,00 €	- 3.000,00 €	- 2.000,00 €	- 2.000,00 €	
Kalkuliertes Jahresergebnis	53.500,00 €	50.700,00 €	2.800,00 €			3.325,00 €	6.174,75 €	- 4.477,28 €	- 4.303,60 €	- 3.712,70 €	

Phase 2 – Checkliste „Investitionsplan“

Investitionsplan						
Gebäude	Erhalt (ja/nein)	Investitionsbedarf der nächsten 5 Jahre	zweckgebundene Rücklagen vorhanden	Sonstige Rücklagen (z.B. allg. RL FV) vorh.	mögliche Zuschüsse	Über-/Unterdeckung
Kirche a	nein	50.000,00 €	20.000,00 €	- €	- €	30.000,00 €
Kirche b	ja	60.000,00 €	30.000,00 €	- €	36.000,00 €	6.000,00 €
Kirche c	ja	30.000,00 €	150.000,00 €	- €	18.000,00 €	138.000,00 €
Kirche d	nein	50.000,00 €	20.000,00 €	- €	- €	30.000,00 €
Kirche e	ja	250.000,00 €	70.000,00 €	10.000,00 €	150.000,00 €	30.000,00 €

VIELEN DANK !

