



immobilien

manager

entscheidend für entscheidend

Ausgabe 9 - 2009

Preis Einzelheft 16 €

www.immobilienmanager.de

VOR DER WAHL

Was die Verbände fordern

INSOLVENZVERWALTER

Erwartungen ans Asset Management

AND THE WINNERS ARE...

>>> ...alle deutschen Lizenzpartner von Engel + Völkers.
Der Hamburger Franchisegeber entscheidet unser aktuelles
Makler-Ranking für sich.

immobilien
managerverLAG



Das Profane im Heiligen

UMNUTZUNGEN ■ Kirchen und Klöster sind oftmals Architekturjuwelen. Doch wenn sie leer stehen, bekommen die Eigentümer ein Problem. Nur gute Ideen stoßen auf Akzeptanz. Hauptsache, der Denkmalschutz spielt mit.

Von Miriam Beul

Rund 24 Millionen Euro investiert Interboden in Aachen, damit in einem ehemaligen Kloster hochwertiger Wohnraum entsteht.

Von Krisen haben Glaubensgemeinschaften und Kirchen immer profitiert. Doch die deutschen Kirchen haben inzwischen eine eigene Krise. Für den Unterhalt ihrer heiligen Gebäude fehlt an allen Ecken und Enden das Geld. Wem heute also der Sinn nach Trost oder einer guten Predigt steht, dem kann es passieren, dass er vor verschlossener Türe steht. Oder er findet sich in einem Wohnzimmer, einem Büro oder – wie demnächst im nordrhein-westfälischen Gladbeck – in einem Museum wieder. Aus wirtschaftlichen Gründen musste im Sommer 2008 die Markuskirche nach 40-jährigem Betrieb geschlossen werden.

Mit dem Aus ihrer Heimatkirche mochten sich aber Dr. Martin Grimm, Chef von Thyssen Krupp Real Estate, und sein Freund, der Software-Kaufmann Jochen Seeber, nicht abfinden. Gemeinsam entwickelten die Gemeindeglieder die Idee, einen Verein zu gründen und den nutzlos gewordenen Sakralbau in ein Kulturzentrum umzubauen, das sich mit Geist und Wirken Martin Luthers befasst. Sie gründeten den Verein „Martin Luther Forum Ruhr“ und pachteten die Kirche samt Küsterwohnung und Gemeindehaus für einen symbolischen Euro.

Der Umbau läuft inzwischen auf Hochtouren. „Neben Symposien, Talk-Runden, Vorträgen und Werkstattangeboten wie Seminaren sind im Martin Luther Forum auch Konzerte und künstlerische Darbietungen angedacht. Eine Ausstellung zum Thema Reformation

und Ruhrgebiet soll das Angebot ergänzen. Aber auch Grillabende draußen im Garten werden hier möglich sein“, beschreibt Grimm das Konzept.

Ohne Komplikationen läuft so ein Umbau nicht, denn der moderne Zweckbau aus dem Jahr 1968 steht unter Denkmalschutz. Nicht alle Raumwünsche der beiden Hobby-Developer lassen sich erfüllen. Auch mit dem Brandschutz gab es schon Probleme. „Allein durch Debatten mit dem Brandschutz haben wir zwei wertvolle Wochen verloren“, schimpft Grimm, der im Tagesgeschäft immerhin eine Millionenbaustelle, den Neubau der Konzernzentrale für 2.000 Mitarbeiter im Essener Thyssen Krupp Quartier, begleitet. Aber auch auf seiner kleinen Gladbecker Baustelle ist Eile geboten. Schließlich soll das Martin Luther Forum schon vom Reformationstag 2009 an als Veranstaltungsort und Teil der „Kulturhauptstadt Ruhr 2010“ fungieren.

Nutzung als Museum

Während Entwickler andernorts über wacklige Finanzierungen klagen, haben die beiden Kirchenretter ihr Projekt in trockenen Tüchern. Die Umbaumaßnahmen werden rund eine Million Euro kosten, davon übernimmt das Land Nordrhein-Westfalen 80 Prozent. Die Stadt Gladbeck steuert zehn Prozent bei, die übrigen zehn Prozent kommen durch Spenden an den Verein zusammen. Rund 500.000 Euro sollen angespart werden,

denn allein die geplante Ausstellung wird rund 300.000 Euro verschlingen. Auch lassen sich die Betriebskosten für die Kirche sowie alle Anbauten kaum aus der Kaffeekasse zahlen. Sie liegen bei rund 20.000 bis 30.000 Euro im Jahr. Doch Seeber macht sich keine Sorgen. „Wir sind von unserer Idee überzeugt.“

Die Stadt Gladbeck war und ist wie die meisten Ruhrstädte eher katholisch geprägt. Gerade deshalb wollen die beiden Presbyteriumsmitglieder hier über den Beginn der Reformationsbewegung informieren. Ihre Entscheidung hat aber auch mit der dramatischen Situation der Kirchen an Rhein und Ruhr generell zu tun. Während überall in der Region Moscheen neu gebaut werden, leiden die christlichen Gemeinden unter Mitgliederschwund. Die Gotteshäuser können nicht mehr vernünftig betrieben werden.

Allein im Bistum Essen fehlt Geld für den Unterhalt von 96 Kirchen. In Hamburg stehen nach Aussage des Oberbaudirektors von 127 denkmalwürdigen Kirchen 35 auf einer schwarzen Liste.

Im Ausland ist das nicht anders. Die anglikanische Church of England hat seit 1969 angeblich 1.500 Kirchen geschlossen und 85 Prozent der Gebäude soziokulturellen Nutzungen zugeführt. In Amsterdam hat sich die Zahl der großkirchlichen Gebäude in derselben Zeitspanne halbiert. In die Seitenteile der Amstelkerk im Osten der Grachtenstadt wurden Büros und ein Restaurant eingebaut; neben Gottesdiensten finden im zentralen Saal Konzerte, Ausstellungen

und Ziviltrauungen statt. Eine andere Kirche wird heute als Moschee genutzt.

Trotzdem scheuen sich viele Gemeinden, geweihte Räume in Museen, Restaurants, Wohnhäuser oder Geschäfte umzubauen. So denkt etwa in Bottrop die Gemeinde Heilig Kreuz seit gut eineinhalb Jahren darüber nach, wie sie die Kirche nutzen kann, ohne die Bistumskasse zu belasten. Sparkasse, Wohnhaus, Diskothek – mit radikalen Umnutzungen, wie sie aus Skandinavien oder den Niederlanden bekannt sind, haben die Bottroper ihre Probleme.

„Die klassisch renditeorientierte Umnutzung einer Kirche ist vor allem aufgrund des Denkmalschutzes eher problematisch. Es handelt sich schließlich um einen speziell auf den christlichen Kultus ausgerichteten Baukörper“, sagt Thomas Beyerle, Research-Leiter bei der Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH. Verträgliche Umnutzungen im Sinne des Denkmalschutzes seien idealerweise Substanz schonende museale Nutzungen, in deren Verlauf keine Eingriffe in die Baumasse getätigt werden und nur mobile Einbauten den Sakralraum ergänzen. „Erst wenn vollständig von der sakralen Nutzung Abstand genommen wird, ist die Spezialimmobilie Kirche auch für einen größeren Kreis von Investoren interessant“, sagt Beyerle.

Die Kapelle als Wohnraum

Sehr viel leichter haben es offenbar diejenigen, die sich an die Umnutzung von Klöstern wagen. Wie etwa die Düsseldorf Interboden-Gruppe. In Aachen-Laurensberg am Fuße des Lousberg entsteht mit dem Projekt Raphaelhöfe Soers ab Herbst 2009 ein Gebäudeensemble mit 65 Wohnungen und Stadthäusern hinter denkmalgeschützten und neuen Fassaden. Eine innovative Kombination aus Alt und Neu mit energiesparender Geothermieanlage. 24 Millionen Euro lassen sich die Entwickler den Umbau kosten. In enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz werden das Kloster und die Kapelle in 21 Luxus-Wohnungen umgewidmet.

„Sowohl Eigennutzer als auch Investoren profitieren von der steuerlichen Denkmalförderung“, sagt Reiner Götzen, geschäftsführender Gesellschafter bei Interboden. Mit Flächen von bis zu 257 Quadratmetern böten sich die Einheiten



Die ehemalige Markuskirche in Gladbeck soll in Zukunft als Veranstaltungsort mit dem Namen Martin Luther Forum Ruhr betrieben werden.

auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten an. „Dies ist unseres Wissens die erste Kirche in Deutschland, in der die Käufer von der steuerlichen Denkmalförderung und dem Flair des historischen Kreuzgewölbes im Obergeschoss der Wohnungen gleichermaßen profitieren können“, schwärmt Götzen weiter und betont, dass Kaufinteressenten auch komplette Häuser erwerben können. Etwa eines der modernen Stadthäuser, teils mit privaten Gärten, die das historische Backsteinensemble ergänzen werden. Bis Ende 2011 soll das Bauvorhaben abgeschlossen sein und modernen Wohnraum mit gepflegten Außenanlagen für 65 Familien, Singles, Paare und Senioren bieten.

Luxus im Klostergarten

Modernen Wohnkomfort in klösterlicher Ruhe gibt es bereits in Bayern. Im Münchener Stadtteil Lehel hat die Bayerische Hausbau ein altes Kloster in ein luxuriöses Wohnquartier verwandelt. Das Gebäude „Am Klostergarten St. Anna“ entstand auf dem Areal des 1725 erbauten St. Anna-Klosters in unmittelbarer Nähe zur noblen Maximilianstraße und zum Englischen Garten. Das ehemalige Refektorium sowie der Studententrakt wurden komplett entkernt und in 32 exklusive 100 bis 325 Quadratmeter große Wohnungen umgebaut. „Das architektonische Highlight bei dieser Umwidmung sind sicher die soge-

nannten Spolien. Dabei handelt es sich um historische Fenster mit säulengestützten Rundbögen, die aus der ursprünglichen Fassade ausgebaut, restauriert und in aufsteigender Form über die Stockwerke hinweg in die Fassade integriert wurden. Dadurch ergeben sich Raumhöhen von bis zu 5,50 Metern“, erklärt Dr. Jürgen Büllsbach, Vorsitzender der Geschäftsführung der Bayerischen Bau und Immobilien Gruppe.

Die Bayerische Bau und Immobilien Gruppe hatte 2005 das Erbbaurecht für die beiden Gebäude von den Franziskanern des St. Anna-Klosters für 75 Jahre erworben. Für stattliche 5.000 bis 8.000 Euro pro Quadratmeter wurden die klösterlichen Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen vermarktet. Außerdem zahlen die Erwerber einen Erbbauzins von 6,50 Euro pro Monat und Quadratmeter.

„Die Nachfrage kam bislang aus zwei Richtungen: Zum einen kauften Personen, die schon über mehrere Wohnungen weltweit verfügen und unabhängig sind von der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung. Zum anderen waren gut situierte Paare aus dem direkten Umland Münchens unter den Käufern. Sie zieht es zurück in die Stadt. Insgesamt ist die Zielgruppe klein und legt großen Wert auf Privatsphäre“, so Artur Riedl, Leiter Vertrieb Wohnen der Bayerischen Bau und Immobilien Gruppe. Eine einzige Penthousewohnung mit 325 Quadratmetern Wohnfläche ist jetzt noch zu haben – sicherlich nicht zum Schnäppchenpreis.