

# **Diözesane Informationsveranstaltungen 2025 zum Projekt „Immobilien und Pastoral“**



# Die Themen des Abends

1. Hintergrund
2. Wirtschaftliche Eckdaten der Erzdiözese und der Kirchenstiftungen
3. Die Gesamtstrategie der Erzdiözese München und Freising
4. Das Projekt „Immobilien und Pastoral“ - Grundlagen
5. Erfahrungen aus den Pilotprojekten
6. Das Projekt „Immobilien und Pastoral“ – Wie geht es konkret weiter?
7. Raum für Ihre Fragen

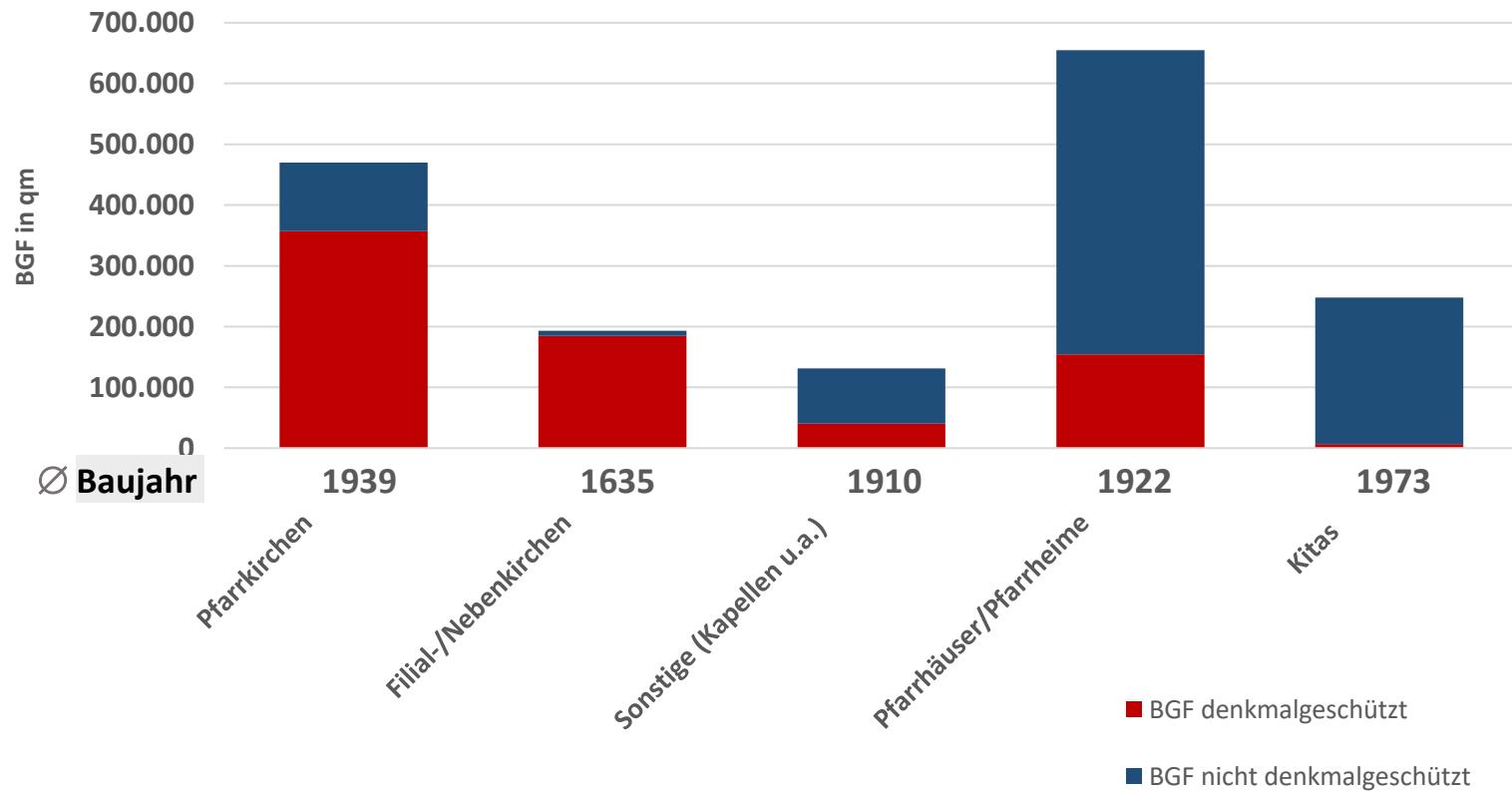
# **1. Hintergrund**

**Dr. Stephanie Herrmann  
Amtschefin**

## Pastorale Gebäude der Kirchenstiftungen

- Rund 3000 Gebäude sind im Eigentum der Kirchen- und Pfründestiftungen und in pastoraler Nutzung. Neben Pfarrhäusern und Pfarrheimen sind dies insbesondere
  - 734 Pfarrkirchen,
  - 939 Neben- und Filialkirchen
  - 176 Kapellen.
- Kirchen- und Pfründestiftungen müssen als Eigentümerinnen die notwendigen Entscheidungen für die Zukunft ihrer Immobilien treffen.
- Erzdiözese kann über die Zuschüsse für Instandhaltung und Baumaßnahmen für die Kirchenstiftungen finanziellen Rahmen setzen.
- Kindertagesstätten haben durch eine jeweils eigene, kommunale Bezuschussung eine gesonderte Finanzierung.

# Bruttogrundflächen, Baulast und Denkmalschutz



# Immobilien: ein Schatz, aber auch eine Last

„Die Immobilienstrategie folgt der inhaltlichen Strategie. Dies bedeutet auch: Wo kein Bedarf mehr gesehen wird, muss die Immobilienlast reduziert werden.“  
(Strategisches Zielbild, S. 34)

Die Erzdiözese antwortet auf aktuelle Herausforderungen:

- Nachhaltiges Bauen fördern (Leitfaden nachhaltige Baumaterialienauswahl, Beratung für Kirchenstiftungen) und Klimaneutralität umsetzen.
- Überarbeitung der bisherigen Bauregeln (Projekt „Diözesanes Bauen 2030“)
- Projekt „Immobilien und Pastoral“, um Kirchenstiftungen bei der Erarbeitung einer Immobilienstrategie zu unterstützen und deren Baulast zu reduzieren.
- Prüfung der stiftungsrechtlichen Möglichkeiten für die Verwertung und Baufinanzierungen von Renditeobjekten durch die Kirchenstiftungen im Einzelfall.

# Die Immobilien der Erzdiözese

Die Erzdiözese handelt bei ihren Immobilien.

Beispiele sind:

- Reduzierung von Flächen für die Verwaltung.  
Perspektive: Konzentration auf zwei Verwaltungsgebäude.
- Neue Konzepte für die Belegung der Dienstgebäude  
im Zuge von mobilem Arbeiten.
- Prüfung von Vermietung oder Verwertung (Bsp. Sanierung und anschließende Vermietung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes in der Prannerstraße 9 in München, Angebot von Immobilien in Erbpacht)
- Konzentration auf Projekte von diözesaner Bedeutung (Domberg, Kloster Beuerberg, Exerzitienhaus Birkenstein, Kirchliches Zentrum)

# Finanzielle Aufwendungen der Erzdiözese

Einnahmen aus Kirchensteuer 2024: rund 645 Mio. EUR

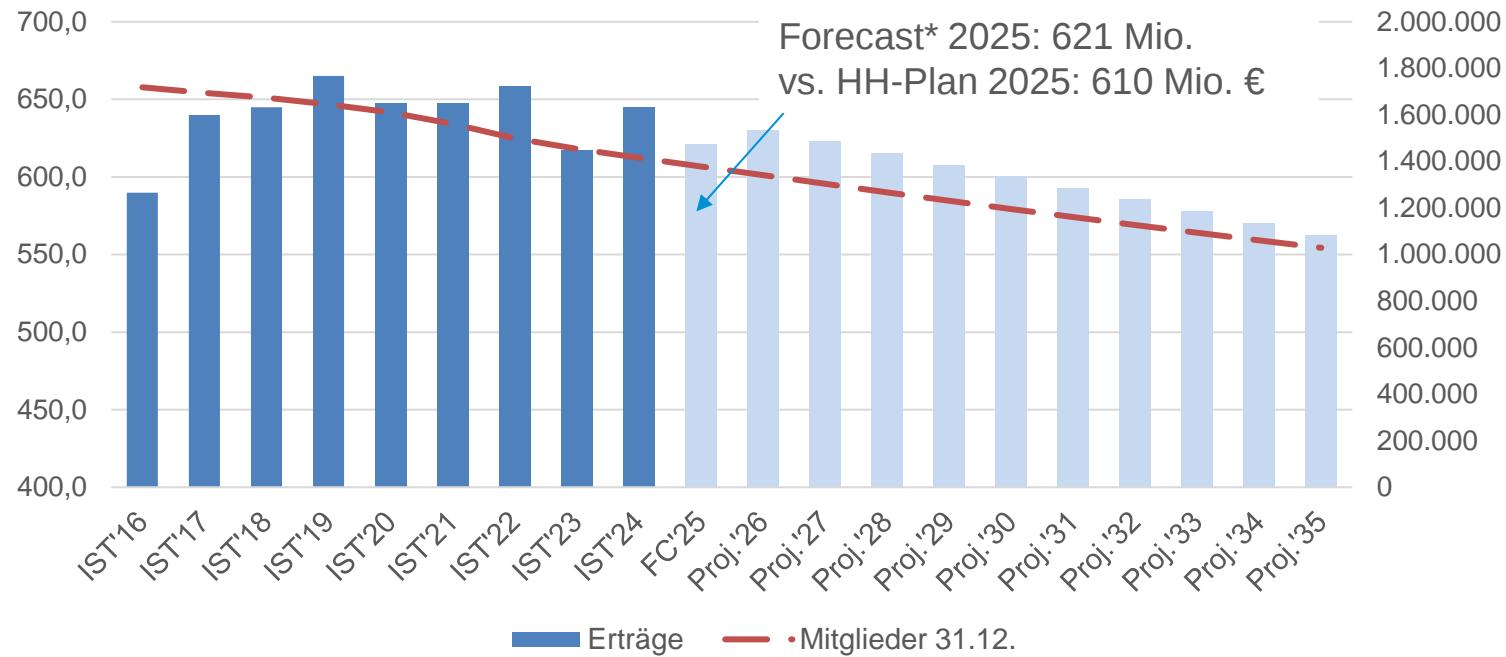
Ausgaben aus dem Diözesanhaushalt 2025 für:

- **Seelsorge und Pfarreien:** rund 290 Mio. EUR (Details siehe „Wirtschaftliche Eckdaten“)
- **Beratung/Caritatives Handeln:** rund 52 Mio. EUR.  
Der Caritasverband ist ein eigener Rechtsträger mit mehr als 350 Einrichtungen und Diensten.
- **Bildung:** rund 273 Mio. EUR (erhaltene Zuschüsse etwa 114 Mio. EUR)
  - **25 Schulen:** über 11.000 Schüler:innen, etwa 1.200 Lehrkräfte
  - **Kindertageseinrichtungen:** mehr als 380 Kitas in Trägerschaft von Kirchenstiftungen und 38 in diözesaner Trägerschaft.  
Weitere Kitas in Trägerschaft von Orden, Caritas und katholischen Vereinen. Insgesamt besuchen ca. 44.500 Kinder katholische Einrichtungen in der Erzdiözese.
  - **Erwachsenenbildung:** 14 Katholische Bildungswerke in Städten und Landkreisen sowie 7 Bildungswerke von Verbänden.

## **2. Wirtschaftliche Eckdaten der Erzdiözese und der Kirchenstiftungen**

**Markus Reif  
Erzbischöflicher Finanzdirektor**

# Entwicklung und Projektion\*\* der Kirchensteuererträge (Mio. Euro) und Mitgliederzahlen in der Erzdiözese



Die Projektion der Kirchensteuererträge ab 2026 dient der Veranschaulichung des erwarteten Trends und nicht der Vorhersage exakter Werte.

\* Stand: 2.9.25

\*\* Quelle: eigene Berechnungen

# **Staatliche Steuer vs. Kirchensteuer**

## **Schätzung bis 2030**

	Ist	Schätzung Veränderung gegenüber Vorjahr					
	2024 (in Mio. €)	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Staatl. Lohnsteuer	248.920,40	5,3%	5,2%	5,9%	4,5%	5,5%	5,6%
Staatl. Einkommensteuer	74.844,80	6,1%	3,2%	4,0%	4,2%	5,1%	5,7%
Staatl. Kapitalertragssteuer	19.267,09	25,6%	-13,0%	-9,5%	1,3%	3,1%	2,8%
Kirchenlohnsteuer	4.966,50	-0,2%	-1,3%	-1,2%	-3,0%	-2,6%	-3,2%
Kircheneinkommensteuer	1.483,65	3,7%	0,7%	1,4%	1,5%	2,3%	2,8%

Die Entwicklung der staatlichen und der kirchlichen Lohn- und Einkommensteuer weicht immer stärker voneinander ab. Während die Schätzungen der staatlichen Erträge aus Lohn- und Einkommensteuer für die kommenden Jahre positiv sind, geht der VDD gleichzeitig für die Diözesen von einem geringeren Anstieg bzw. sogar von Rückgängen aus.

Quelle: Verband der Diözesen Deutschlands (VDD), Stand November 2025, Urheberrechte beachten

# **Staatliche Steuer vs. Kirchensteuer in der Erzdiözese**

## **Entwicklung Januar bis September 2025**

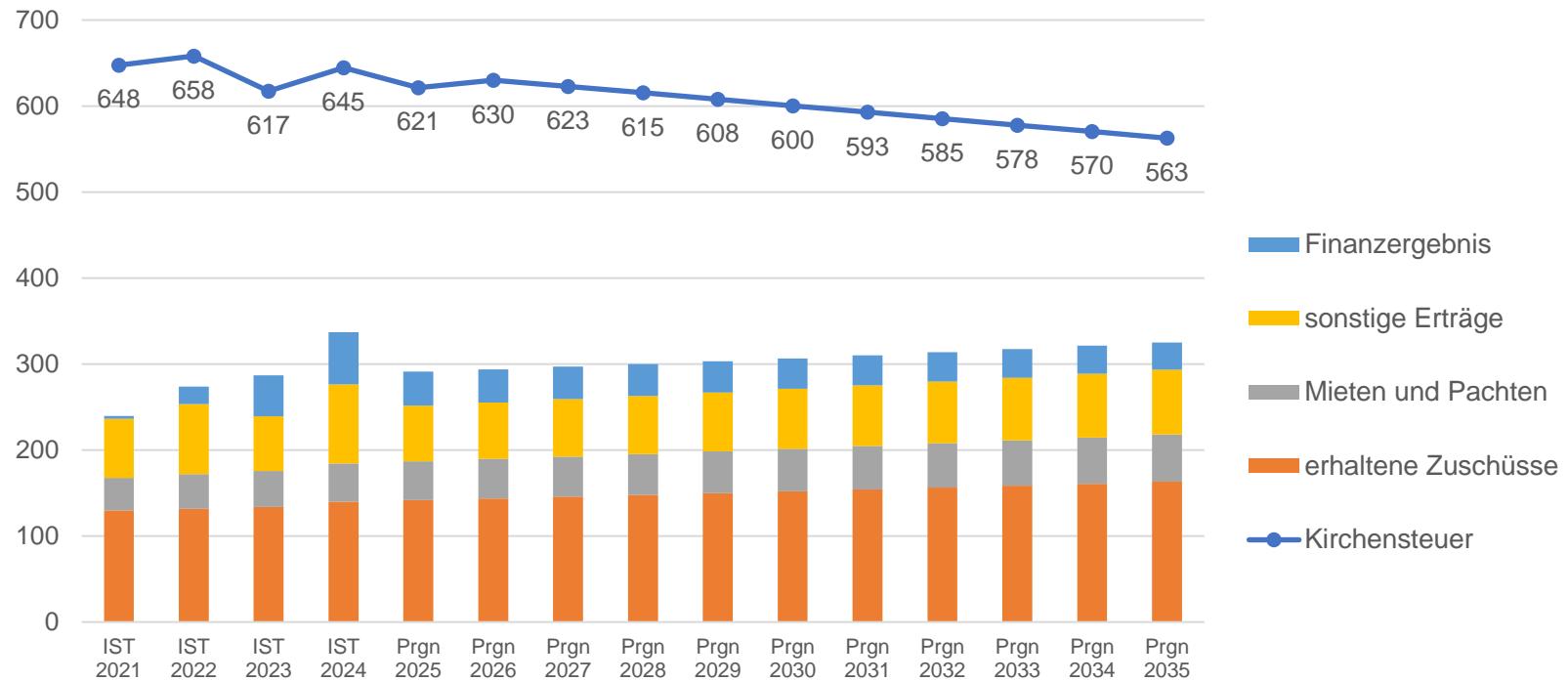
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>	<b>Staat *</b>	<b>Erzdiözese</b>
Lohnsteuer	+5,6 %	+1,9 %
Einkommensteuer	+7,8 %	+7,0 %
Kapitalertragsteuer	+36,7 %	+9,9 %

Die Kirchenlohnsteuer ist die wichtigste Ertragsquelle der Erzdiözese München und Freising. Während die Erträge aus der Lohnsteuer auf staatlicher Seite im Vergleich zum Vorjahr um 5,6% angestiegen sind, stiegen die Erträge aus der Kirchenlohnsteuer in unserer Erzdiözese lediglich um 1,9%.

Für die Erzdiözese liegt der Wert für die Lohnsteuer Ende November 2025 kaum verändert bei 2%, der der Einkommensteuer nur noch bei 0,6 Mio. € über Vorjahr.

\*Quelle: Bundesministerium der Finanzen, Monatsbericht Oktober 2025

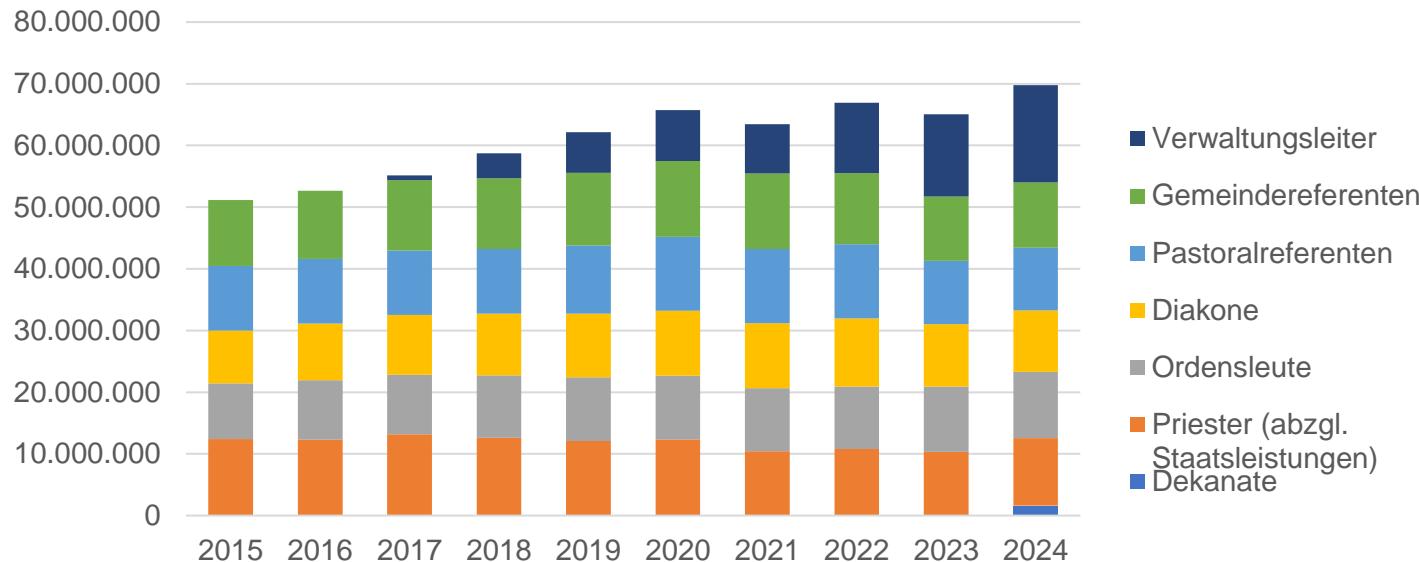
# Entwicklung und Projektion\* der verschiedenen Ertragsarten der Erzdiözese (Mio. Euro)



Die Kirchensteuer stellt mit großem Abstand die wichtigste Ertragsquelle unserer Erzdiözese dar. Ein signifikanter Rückgang der Kirchensteuer könnte durch einen Anstieg der anderen Ertragsarten selbst bei optimaler Entwicklung nicht kompensiert werden. Die erhaltenen Zuschüsse betreffen überwiegend Zuschüsse für den Betrieb von Schulen/Kitas.

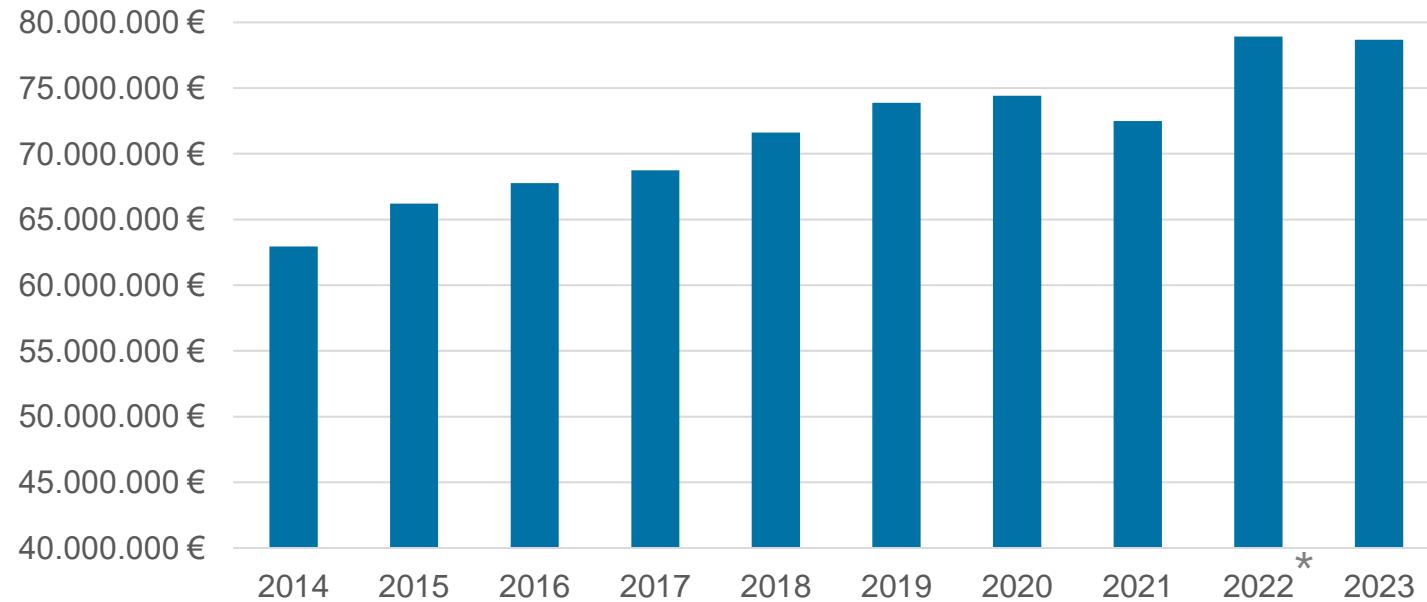
\*Quelle: eigene Berechnung

# Personalaufwand im Grunddienst tätiger, pastoraler Berufsgruppen zzgl. Dekanate und Verwaltungsleitungen (Euro)



Trotz eines teilweise deutlichen Rückgangs in den pastoralen Berufsgruppen/Religionslehrer:innen sinkt der Personalaufwand für diese Gruppe aufgrund der Tarifsteigerungen der letzten Jahre kaum. Zur Entlastung des pastoralen Personals werden seit 2017 Verwaltungsleitungen beschäftigt. Die Zahl der Verwaltungsleitungen und der mit ihnen verbundene Personalaufwand sind seit Einführung dieser Berufsgruppe stark gewachsen.

# Entwicklung des Personalaufwands in den Kirchenstiftungen (Mesner, Kirchenmusiker, Pfarrbüro, Hausmeister, Reinigung)



In der Entwicklung des Personalaufwands in den Kirchenstiftungen spiegeln sich die Tarifsteigerungen wider. Der Rückgang im Jahr 2021 ist auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie, der starke Anstieg in 2022 u.a. auf die Inflationsausgleichsprämien zurückzuführen.

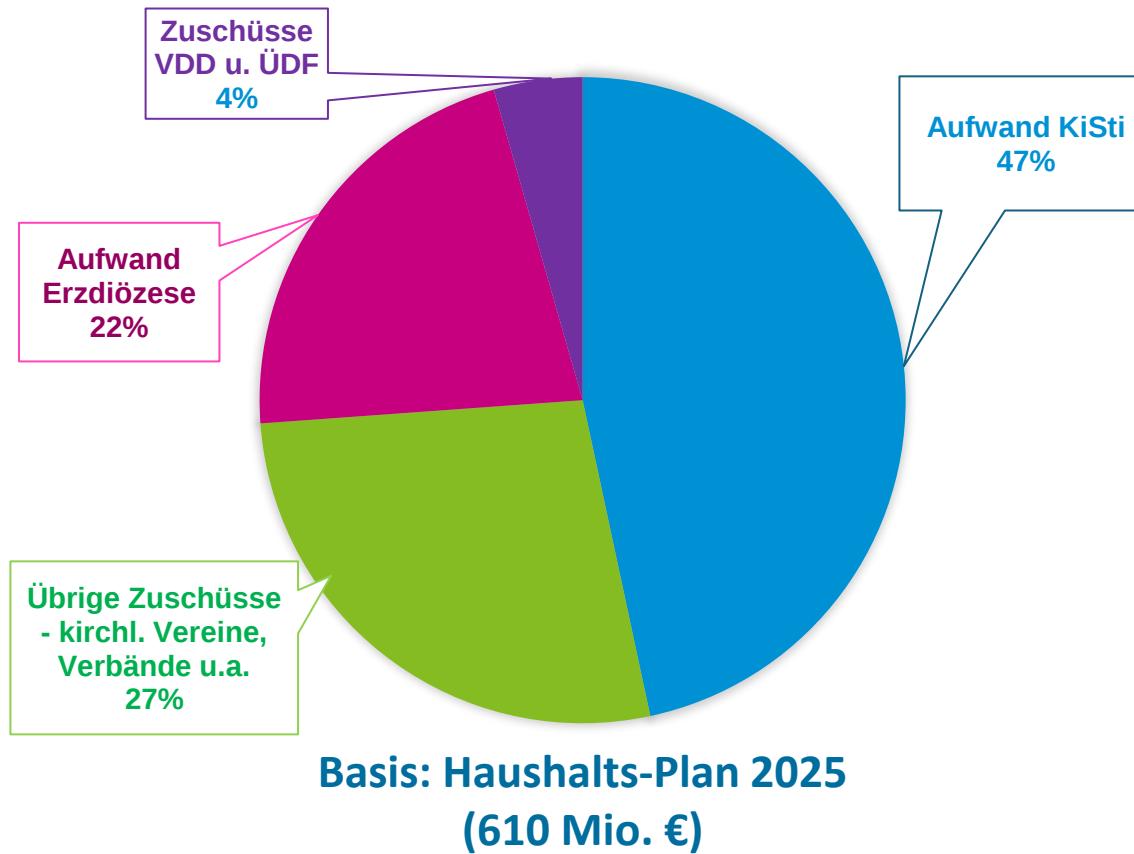
\* 2022 Auszahlung der Energiepreispauschale an die Beschäftigten

# Haushalt 2025 – Aufwand für Kirchenstiftungen

- **199 Mio. Euro** u.a. für Haushalts- (131), Bau- (53) und Kitazuschüsse (11,5)
- **86,6 Mio. Euro** für Personalaufwand, u.a. für Priester u. pastorale Berufsgruppen (55 ohne Staatsleistungen), Verwaltungsleitungen (16,3), Miet- und Nebenkosten (1,7).
- geschätzt **23,3 Mio. Euro** Aufwand in Ressort Personal (1,4), Ressort Bildung (0,6), Ressort Zentrale Dienste (IT) (11,4), Erzbischöfliche Finanzkammer (9,9)
- geschätzt **7,1 Mio. Euro** für Versicherungsprämien
- abzgl. **26,2 Mio. Euro** Erträge aus Pfründestiftungen

**289,8 Mio. Euro** Aufwand KiSti im Haushalt 2025 der Erzdiözese

# Verwendung der Kirchensteuererträge



Von den für 2025 geplanten Kirchensteuererträgen in Höhe von 610 Mio. Euro fließt knapp die Hälfte in Leistungen für die Pfarreien.

### **3. Die Gesamtstrategie der Erzdiözese München und Freising**

**Christoph Klingen  
Generalvikar**

# Vom Gesamtstrategieprozess zur Ausgestaltung Gesamtstrategie 1/2

## 2020-2021: Gesamtstrategieprozess der Erzdiözese München und Freising

Vor dem Hintergrund geänderte Rahmenbedingungen in Kirche und Gesellschaft (Mobilität, Kirchenbindung, Mitgliederzahlen, veränderte Vergemeinschaftung in den Pfarreien, u.v.m.) fragte der Prozess:

- Wie wollen wir uns weiter entwickeln?
- Wie können wir inhaltlich Schwerpunkte setzen angesichts geringer werdender Ressourcen?
- Wo und wie können wir heute unsere Sendung als Kirche (noch besser) wahrnehmen?

Dezember 2021:

**Erzbischof setzt „Strategisches Zielbild der Gesamtstrategie“ in Kraft.**

Damit geht die formulierte Gesamtstrategie in die Ausgestaltung.

1. Angebote in der Fläche
2. Zielgruppenorientierung
3. Inhaltliche Strategie
4. Innovation
5. Rolle des Ehrenamtes
6. Finanzen, Ressourcen & Vernetzung
7. Immobilien & Immobilienstrategie



# Vom Gesamtstrategieprozess zur Ausgestaltung Gesamtstrategie 2/2

- Die Gesamtstrategie der Erzdiözese ist im „Strategischen Zielbild“ formuliert.
- Dieses ist nach Leitplanken und den sieben Zieldimensionen mit gemeinsamen und spezifischen Ergebnissen der Arbeitsfelder gegliedert.
- Die Gesamtstrategie wird in der Ausgestaltung konkretisiert und umgesetzt. Hierzu wurden bisher vier Leitprojekte aufgesetzt.
- Die Wirkungsorientierung spielt eine zentrale Rolle.
- Bekenntnis in der Gesamtstrategie zur Präsenz der Kirche in der Fläche.

1. Angebote in der Fläche
2. Zielgruppenorientierung
3. Inhaltliche Strategie
4. Innovation
5. Finanzen, Ressourcen & Vernetzung
6. Immobilien & Immobilienstrategie



# Leitprojekte in der Ausgestaltung der Gesamtstrategie

Folgende Leitprojekte sind derzeit Teil der Ausgestaltung

- Pastoral und Wirksamkeit
- Ehrenamt und Engagement
- Immobilien und Pastoral

Bereits im EOM umgesetzt wurde das Leitprojekt „Wirkungsorientierung in der Haushaltsplanung“ mit dem Teilprojekt „Wirkungsorientierung im caritativen Feld“.

Die Leitprojekte beziehen sich jeweils auf „Arbeitsfeldübergreifende Zielformulierungen“ der Zieldimensionen im strategischen Zielbild der Gesamtstrategie.

# Leitprojekt „Pastoral und Wirksamkeit“

- Ziel ist es, sich der beabsichtigten und tatsächlich feststellbaren Wirkungen der pastoralen Arbeit zu vergewissern, um Angebote zielgenauer und passender zu gestalten.
- Im Rahmen des Leitprojektes finden Evaluationen von Veranstaltung im Bereich von Ressort „Seelsorge und kirchliches Leben“ des EOM statt.
- Außerdem werden die „Innovative Funktionsstellen“ als erster, pastoraler Stellentyp evaluiert. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Arbeit vor Ort und die weitere Planung der Stelle mit ein.
- Auch in weiteren Bereichen wird die Wirkungsorientierung umgesetzt werden.

# Leitprojekt „Ehrenamt und Engagement“

- Im strategischen Zielbild behandelt eine eigene Zieldimension die „Rolle des Ehrenamtes“ und des kirchlichen Engagements.
- Dort ist u.a. formuliert: „Die Wahrnehmung von Bildungs- und Qualifizierungsangeboten soll stärker ermöglicht werden“.
- Seit Mai 2025 arbeitet die Projektstelle „Digitale Plattform Ehrenamt und Engagement“ daran, das vielfältige Angebot der unterschiedlichen Anbieter:innen für freiwillig Engagierte im Erzbistum zentral auf einer Plattform abzubilden.
- Ein Online-Fragebogen (Link erhältlich u.a. über die Pfarrbüros) soll die Bedarfe der kirchlich Engagierten erheben, damit die Plattform bedarfsgerecht und zielgerichtet gestaltet wird.

# Leitprojekt „Immobilien und Pastoral“

- Priorität „Menschen vor Gebäuden“ und gleichzeitig braucht kirchliches Leben, konkret auch die Pastoral Räume, um sich entfalten zu können. Kirchen, Pfarrheime, Pfarrhäuser. Zusammenschau Immobilien und Pastoral.
- Es gilt, Nutzung und Bedarfe vor Ort realistisch in den Blick zu nehmen, verstärkt gemeinsam unterwegs zu sein, pfarreiübergreifend, auch ökumenisch und über den kirchlichen Bereich hinaus (Kooperation mit Kommunen etc.).
- Als grundsätzliche Prämissen wurde im Zielbild formuliert:  
„Die Immobilienstrategie folgt der inhaltlichen Strategie.“  
Das setzt voraus, sich vor Ort zu fragen: Was ist uns wichtig, um den kirchlichen Auftrag erfüllen? Was können und werden wir als Kirche vor Ort in der Zukunft anbieten? Welche Gebäude braucht es hierfür?
- Das Leitprojekt setzt daher in den Dekanaten an. Ohne die Kirchenstiftungen und den gemeinsamen Blick auf die Situation kann es zu keinen tragfähigen Entscheidungen kommen.

## **4. Das Projekt „Immobilien und Pastoral“**

### **Grundlagen**

**Thomas Hoffmann-Broy  
Fachreferent Gesamtstrategie**

## Ausgangssituation 1/2

- Rund 50 Mio. Euro jährliches Budget der Erzdiözese für Instandhaltung und Baumaßnahmen an pastoralen Gebäuden als Zuschuss an die Kirchen- und Pfründestiftungen decken nicht den Bedarf, um Gebäude auf Zukunft hin zu erhalten.
- Kirchenstiftungen haben dadurch keine Planungssicherheit für mittel- und langfristige Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen.
- Grundlegende Fragen sind offen: „Was machen wir mit Gebäuden, die wir nicht mehr brauchen oder nicht mehr unterhalten können?“

## Ausgangssituation 2/2

- Kompetenz vor Ort, pastoralen Bedarfe und die eigenen Ressourcen zu kennen sowie Chancen für Kooperationen und Synergien zu nutzen.
- Kindergärten haben eine eigene Finanzierungsgrundlage (eigener Bauetat, kommunal unterschiedliche Zuschüsse), sie werden in einem eigenen Projekt behandelt.
- Gebäudefragen brauchen größeren Kontext als Pfarrei oder Pfarrverband (Stichwort: Sozialraumorientierung).

# Ziele des Projektes

## ➤ Abgestimmte pastorale Schwerpunkte

Die Gebäude bieten Räumlichkeiten, die für gemeinsam vereinbarte, pastorale Schwerpunkte auf Zukunft hin sinnvoll sind.

## ➤ Immobilienlast wird reduziert

Die Kirchenstiftungen sollen pastoral benötigte Gebäude langfristig und nachhaltig durch Eigenmittel und den Zuschuss der Erzdiözese finanzieren können.

Nicht mehr benötigte Gebäude werden zur Umnutzung oder Verwertung frei.

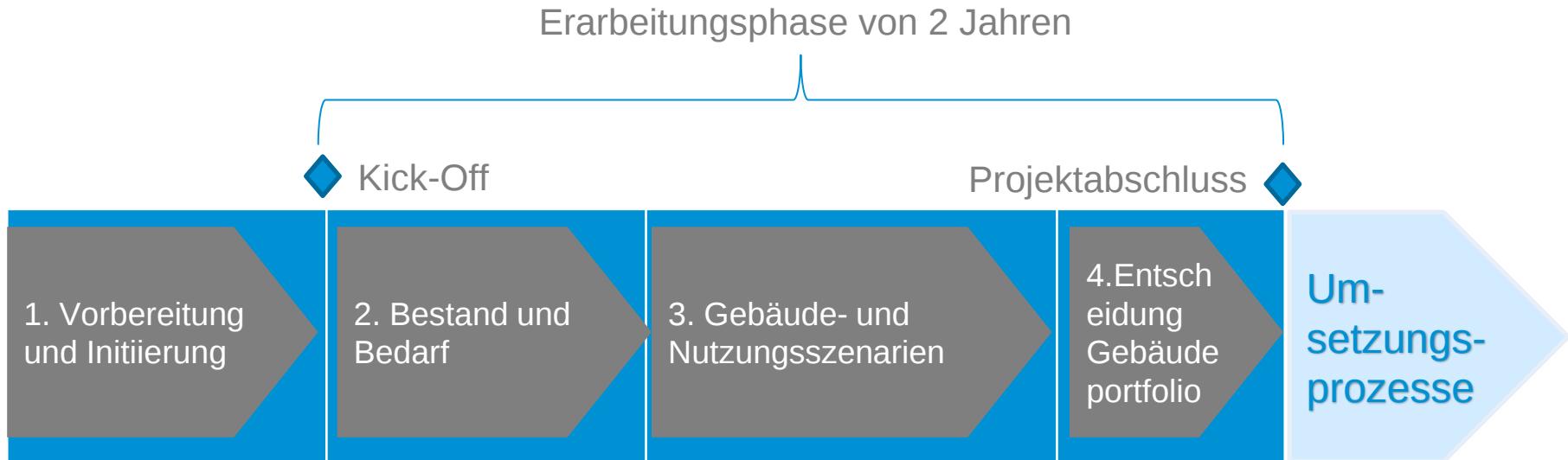
## ➤ Beteiligungsorientierter Prozess

Die verantwortlichen Pastoral- und Verwaltungsgremien werden in die Lage versetzt, zukunftsfähige Entscheidungen zu treffen.

## ➤ Pastorales Gebäudeportfolio

Es wird eine Liste mit zukünftig pastoral benötigten, nachhaltig finanzierbaren Gebäuden der Kirchenstiftungen in einem Dekanat erarbeitet.

# Projektdauer und -schritte



Projektverantwortlicher: Dekan

Projektleitung: 1-2 Personen, Hauptamtliche

Projektteam: Projektleitung und Arbeitsgruppenleitungen

Arbeitsgruppen\*: je 5-6 Personen, Haupt- und Ehrenamtliche

\* z.B. Immobilien, Pastoral, Kommunikation...

## **5. Erfahrungen aus den Pilotprojekten**

## **Resonanzen und erste Fragen aus dem Chat**

## **6. Das Projekt „Immobilien und Pastoral“**

**Wie geht es konkret weiter?**

**Thomas Hoffmann-Broy**  
**Fachreferent Gesamtstrategie**

# Zeitschiene

- Die Zeitschiene wurde auf Grundlage von Leitlinien erstellt, welche u.a. die Gebäudezahl pro Dekanat, die Unterstützung durch das EOM und andere Faktoren berücksichtigt.
- Die Jahreszahl markiert das Jahr für den Projektstart (Kickoff), der Erstkontakt und die Vorarbeit erfolgt bereits im Vorjahr.
- Trotz Verzögerungen für die Projekte in 2025 bleibt der Plan für die folgenden Jahre bestehen.

Jahr	Dekanat
2023	Pilot Berchtesgaden
2024	Pilot Forstenried
2025	1. München-Südwest 2. Berchtesgadener Land 3. München-Südost
2026	4. Werdenfels – Rottenbuch 5. Miesbach 6. Dachau
2027	7. Fürstenfeldbruck 8. München-Nordwest 9. Bad Tölz/ Wolfratshausen
2028	10. Traunstein 11. Landshut
2029	12. Ebersberg 13. München-Nordost 14. Erding
2030	15. Mühldorf am Inn 16. Freising
2031	17. München-Mitte 18. Rosenheim

# Projektstart vor Ort

Die Initiierung eines Projektes vor Ort geschieht durch den Projekteservice aus dem EOM ein Jahr im voraus.

In Vorbereitung zum Projekt ...

- ✓ ... stimmt sich der Dekan mit dem Projekteservice zur Vorbereitung des Projekts ab (Kontakte mit Gremien, Zeitplan,...).
- ✓ ... werden die Projektunterlagen online zur Verfügung gestellt (Rahmenbedingungen, Leitfaden Vorarbeiten, Handbuch, Checkliste, Vorlagen)
- ✓ ... werden die Vorarbeiten zum Projekt geleistet (s. „Leitfaden für die Vorarbeiten im Projekt Immobilien und Pastoral“)
- ✓ ... plant ein Initiativteam im Dekanat den Projektstart (Kickoff) und sucht die Projektbeteiligten (Projektleitung, Projektteam und Arbeitsteams).
- ✓ ... beginnt nach erfolgtem Kickoff die Arbeit in den Arbeitsteams und in Pfarreien (s. „Rahmenbedingungen zum Projekt“).

# Unterstützungsleistungen der Erzdiözese

- ✓ „Leitfaden zu Vorarbeiten zum Projekt Immobilien und Pastoral“.
- ✓ Bereitstellung von Projektbeschreibung und Projekthandbuch, einer Projektstruktur, Vorlagen für die einzelnen Projektschritte, Hilfsmitteln, u.v.m.
- ✓ personelle Begleitung der Projektarbeit vor Ort
- ✓ Vorschläge für mögliche Gebäudezenarien auf Grundlage der Bestands- und Bedarfserhebungen im Projekt.
- ✓ Klare finanzielle Rahmenbedingungen für pastoral genutzte Immobilien der Kirchenstiftungen in einem Dekanat durch einen prozentualen Anteil aus dem pastoralen Baubudget der Erzdiözese („Dekanatsbauetat“).
- ✓ Erhebung des Gebäudezustandes und baufachliche und wirtschaftliche Bewertung der Gebäude in Zusammenarbeit mit den Kirchenstiftungen.
- ✓ Unterstützung für Beratungen in den Gremien und bei den notwendigen Entscheidungsprozessen im Projekt.

## **7. Raum für Ihre Fragen**

Falls Sie im Nachgang weitere Fragen haben, schreiben Sie an:  
[strategieprozess@eomuc.de](mailto:strategieprozess@eomuc.de)

# Gebet und Segen

**Herr Jesus Christus,  
Du hast den Grund der Kirche gelegt.  
Wir bauen in unserem Erzbistum darauf auf  
in der Kraft des Heiligen Geistes.**

**Um Ihn bitten wir:**

**Er möge unsere Herzen erfüllen und durchdringen,  
die Verbindung mit Dir lebendig halten,  
die Gemeinschaft stärken,  
den Weg weisen  
und uns in eine gute Zukunft führen.**

**Hilf uns, so Wirkung zu entfalten  
und Kirche zu gestalten,  
damit das Evangelium kraftvoll bezeugt wird  
in Wort und Tat.**

**Darum bitten wir Dich, Jesus Christus,  
den guten Hirten,  
der in der Einheit mit dem Vater und dem Heiligen Geist  
lebt und wirkt, heute, morgen und in Ewigkeit.**

**Amen.**



**Vielen Dank für Ihr Interesse und  
Ihre Aufmerksamkeit!**

