

Entwicklung der Immobilien in der Pfarrei Johannes Bosco Berliner Südwesten

Beschluss v. 15.12.2026

Der Kirchenvorstand der Pfarrei Johannes Bosco Berliner Südwesten (Pfarrei) fasst folgende Beschlüsse zur Immobilienentwicklung der Pfarrei:

A. Präambel

I. Anlass

Der Kirchenvorstand der Pfarrei Johannes Bosco hat auf der Grundlage des Schreibens des Erzbischofs von Berlin vom 4. Juli 2023 einen Prozess zur Entwicklung der kirchlichen Immobilien der Pfarrei eingeleitet. Ziel des Kirchenvorstands ist es, die Ressourcen der Pfarrei für die nächsten 15–20 Jahre wirtschaftlich so gesichert aufzustellen, dass die erforderlichen und erwünschten pastoralen Aufgaben der Pfarrei bestmöglich erfüllt werden können.

Die Pfarrei ist seit ihrer Gründung zum 01.01.2021 strukturell unterfinanziert, d.h. die Ausgaben für den Unterhalt der sechs Kirchenstandorte, den Aufwand für Personal und Verwaltung, die Gestaltung der Gottesdienste und Sonstiges übersteigen die Einnahmen über Zuweisungen des Erzbischöflichen Ordinariats, Vermietungen und Kollekten/Spenden im Jahr so deutlich, dass sie durch wirtschaftliches Handeln nicht ausgeglichen werden können.

Die Entwicklung der Immobilien der Pfarrei muss im Interesse einer wirtschaftlichen und finanziellen Sicherheit der Pfarrei verschiedene Aspekte berücksichtigen. Dazu gehören insbesondere:

- Die Zahl der Kirchen- und, konkret, Pfarreimitglieder geht zurück.
- Damit einhergehend geht auch die Zahl der (potentiellen) Ehrenamtlichen zurück.
- Es zeichnet sich ein Priestermangel ab.
- Die finanziellen Mittel des Erzbistums und der Pfarrei werden geringer.
- Wir müssen daher die Erhaltungs- und Betriebskosten für Immobilien senken.
- Die Pfarrei ist vom Erzbischöflichen Ordinariat angehalten, ergänzende Einnahmen zu erwirtschaften.
- Wir müssen Rücklagen für Baumaßnahmen bilden.
- Wir müssen – und wollen – unsere Standorte nachhaltig weiterentwickeln.

II. Vorgehen

1. Vorbereitung durch eine gremienübergreifende Arbeitsgruppe („Ideenschmiede“)

Zur Vorbereitung hat der Kirchenvorstand im Zusammenwirken mit dem Pfarreirat 2023 eine Arbeitsgruppe („Ideenschmiede“) ins Leben gerufen. An dieser haben Mitglieder aller sechs

Gemeinden der Pfarrei, des Kirchenvorstands und des Pfarreirats mitgewirkt. Aus dem Kirchenvorstand waren dabei insbesondere auch Vertreter des Bauausschusses und des Finanzausschusses beteiligt.

Die Arbeitsgruppe hatte die Ziele, zum einen den Bestand der Immobilien und den Renovierungs- und Investitionsbedarf festzustellen und diesem die Finanzierungsmöglichkeiten der Pfarrei gegenüberzustellen. Zum anderen hat die Arbeitsgruppe die aktuellen und geplanten gemeindlichen Aktivitäten und Entwicklungsmöglichkeiten betrachtet. Für diese Zwecke hat sie alle Standorte besucht, die Liegenschaften in Augenschein genommen und aus baulicher Sicht begutachtet und mit den Gemeindevertretern und Gemeindemitgliedern gesprochen.

Die Ergebnisse dieser Arbeitsgruppe sind in einem Abschlussbericht zusammengefasst. Dieser ist auf der Website der Pfarrei unter <https://johannesboscoberlin.de/ideenschmiede/> zugänglich.

2. Vorstellung in einer Pfarreiversammlung und Erörterung in den Gremien

Der Abschlussbericht wurde anschließend am 20.06.2024 in einer Pfarreiversammlung im Pfarrsaal von Herz Jesu anhand einer Präsentation vorgestellt. Im Anschluss an die Pfarreiversammlung haben Kirchenvorstand und Pfarreirat den Bericht zunächst in einer gemeinsamen Sitzung am 17.02.2025 diskutiert und mehrheitlich als Grundlage für die weitere Diskussion verabschiedet. Um den Gemeinden weitere Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, haben Kirchenvorstand und Pfarreirat in einer weiteren gemeinsamen Sitzung vom 30.09.2025 erneut die Rückmeldungen aus den Gemeinden aufgenommen und sich die jeweiligen Vorstellungen über Entwicklungschancen und -perspektiven erläutern lassen.

III. Entscheidungsgrundlagen des Kirchenvorstands

Als eine zusammengehörige und solidarische Pfarrei müssen wir für die Planung der Entwicklung alle sechs Kirchenstandorte mit ihren Gemeinden sowie weitere Vermögensgegenstände und Finanzierungsmöglichkeiten in den Blick nehmen.

Der Kirchenvorstand hat sich bei seinen Überlegungen und Entscheidungen zum Immobilienprozess von den Fragen leiten lassen:

- Was brauchen wir?
- Was können wir uns leisten?
- Was wollen wir uns leisten?

Diese Fragen sind unter pastoralen, sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten zu beantworten.

Zahlen, Daten und Fakten und darauf aufbauende Bewertungen können das pastorale Leben in den Gemeinden nur näherungsweise darstellen. Hierzu kann es unterschiedliche Perspektiven geben. Auch mögen einzelne Zahlen und Daten verbesserungsbedürftig sein. Ungeachtet dessen geben die Bestandsaufnahmen der Arbeitsgruppe („Ideenschmiede“) gute Einblicke in die Gemeinden und die Pfarrei. Sie sind daher wichtige Grundlagen für den Kirchenvorstand,

Entscheidungen zu treffen. Das gilt insbesondere für die Einschätzung des kurz- und mittelfristigen Sanierungsbedarfs von Kirchen, Gemeindehäusern und Außenanlagen. Allein der Finanzbedarf für die Sanierung der sechs Kirchen (ohne laufende Erhaltungskosten) beläuft sich bis 2030 auf etwa 3,4 Mio €. Aber auch die Pfarr- und Gemeindehäuser haben in diesem Zeitraum erheblichen Sanierungsbedarf. Besonders stark betroffen sind die Standorte St. Otto (Gemeindehaus: 330.000 Euro; ehem. Pfarrhaus: 240.000 Euro), St. Michael (Gemeindehaus: 270.000 Euro) und zu den heiligen Zwölf Aposteln (Pfarr- und Gemeindehaus: 450.000 Euro), mit insgesamt rund 1,3 Mio. Euro. Allein für 2026 sind für Instandhaltungsmaßnahmen Kosten von rund 250.000 Euro zu erwarten, davon ist von der Pfarrei ein Eigenanteil von rund 160.000 Euro zu finanzieren.

Während des gesamten Prozesses ist deutlich geworden, dass die Pfarrei Johannes Bosco in den nächsten 15 bis 20 Jahren finanziell – auch unter Berücksichtigung möglicher Anteile des EBO – nicht in der Lage sein wird, alle Kirchenstandorte zu unterhalten und vor allem im erforderlichen Umfang zu sanieren. Ebenso wird es aber auch zunehmend schwierig, das erforderliche ehrenamtliche Engagement aufzubringen – nicht nur im Bauausschuss. Und nicht zuletzt rechtfertigen die Zahlen der Gottesdienstbesucher die Erhaltung von sechs Kirchen nicht mehr, zumal einige Kirchenstandorte ohnehin nur noch wenige Gemeindemitglieder haben.

Der Kirchenvorstand hat in einer Klausurtagung am 29.11.2025 über die Entwicklung der Immobilien der Pfarrei beraten. Er hat anschließend in seiner Sitzung vom 15.12.2025 die folgenden Beschlüsse gefasst.

B. Beschlüsse des Kirchenvorstands,

I. Pfarrei

Wir erwarten, dass wir im Jahr 2040 nur noch zwei oder drei Kirchenstandorte werden betreiben können.

Perspektivisch sehen wir, dass Herz Jesu und Hl. Familie als Kirchenstandorte erhalten werden (Hl. Familie ggf. mit einer Reduzierung der Immobilienflächen).

Wir wollen ermöglichen, mit weiteren Standorten in der Fläche des Pfarreigebiets präsent zu sein.

Wir sehen die Notwendigkeit, an allen Standorten den Rückbau von Immobilien und Flächen einzuleiten.

Wir erkennen die Notwendigkeit, bei weiteren Veränderungen den deutlichen Rückbau von Standorten einzuleiten und auch über Schließungen nachzudenken. Anhaltspunkte sind für uns insbesondere: (1) Verlust von jeweils weiteren 3.000 Pfarreimitgliedern; (2) besonders hohe Erhaltungs- oder Investitionskosten an einem Standort; (3) Verlust von Geistlichen, die für die pastorale Leitung und Begleitung benötigt werden.

Wir verstehen die Immobilienentwicklung als iterativen Prozess. Eine Überprüfung des Immobilienkonzepts soll – entsprechend den Vorstellungen des EBO – etwa alle drei Jahre erfolgen.

II. Gemeinden

Grundsätze

Bei der weiteren Bewertung der Standorte werden die sich aus den Flächen der Liegenschaften ergebenden jeweiligen Instandhaltungsrücklagen für den KV eine tragende Rolle spielen.

Ein weiteres Kriterium ist die Frage, welche Folgen der Rückbau von Immobilien und Räumlichkeiten für den Standort haben wird. Dabei erwartet der KV von allen Gemeinden, dass sie die Mitnutzung von anderen Räumlichkeiten (z.B. von benachbarten [auch: evangelischen] Gemeinden oder Schulen) aktiv suchen.

Neubauten und größere Umbauten sieht der KV derzeit tendenziell kritisch. Sie müssten im Hinblick auf die perspektivische Nutzung als wirtschaftlich verhältnismäßig zu rechtfertigen sein.

1. Gemeinde St. Annen

Der Standort muss perspektivisch räumlich verkleinert werden. Der Erhalt ist auf Dauer nicht gesichert und muss laufend überprüft werden.

Das Pfarrhaus soll verstärkt wirtschaftlich verwertet werden (Vermietung).

Das Pfarrbüro soll vom Pfarrhaus in die übrigen Räumlichkeiten (Gemeindehaus) verlegt werden.

Die Erhaltung des hinterliegenden Grundstücks ist nicht gesichert und muss laufend weiter überprüft werden. Dies soll jährlich erfolgen.

Die Gemeinde ist aufgerufen, das Zusammenwirken mit der Gemeinde Hl. Familie und auch die Nutzung von deren Räumen zu suchen.

2. Gemeinde Heilige Familie

Der Standort soll als Kirchenstandort erhalten bleiben.

Die Immobilienfläche muss laufend überprüft werden. Eine Verwertung eines Teilgrundstücks ist in Betracht zu ziehen.

Die Gemeinde ist in besonderem Maße aufgerufen, auch Mitgliedern anderer Gemeinden pastorale Angebote zu machen.

3. Gemeinde Herz Jesu

Der Standort soll als Kirchenstandort erhalten bleiben.

Die Gemeinde ist in besonderem Maße aufgerufen, auch Mitgliedern anderer Gemeinden pastorale Angebote zu machen.

4. Gemeinde St. Otto

Der Standort muss perspektivisch räumlich verkleinert werden. Der Erhalt ist auf Dauer nicht gesichert.

Der KV begrüßt die Überlegungen zur Nutzung des Kirchenraums für die Zwecke gemeindlicher Aktivitäten. Er sieht hier aber weiteren Konkretisierungsbedarf. Kosten für einen etwaigen Umbau müssten daraufhin überprüft werden, ob sie überhaupt zu rechtfertigen wären und in jedem Fall äußerst begrenzt werden.

Das alte Pfarrhaus mit Grundstück (Flurstück 122/32) soll perspektivisch verwertet werden.

Das Gemeindehaus mit Grundstück soll perspektivisch verwertet werden.

Eine Verwertung des Pfarrgartens (Grundstück hinter der Kirche) muss perspektivisch in Betracht gezogen werden.

Den Vorschlag zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses sieht der KV im Hinblick auf den Aufwand bei der Realisierung kritisch. Für ein solches Vorhaben müsste ein Investor gefunden werden, der die Durchführung selbständig in die Hand nimmt und ein Konzept vorlegt, dass zur wirtschaftlichen Grundlage der Pfarrei beiträgt.

Die Gemeinde ist aufgerufen, die Zusammenarbeit mit den anderen Gemeinden der Pfarrei zu suchen, aber auch das Zusammenwirken mit der benachbarten evangelischen Kirchengemeinde und der evangelischen Hochschule, die über großzügige Räume verfügen.

5. Gemeinde Zu den heiligen Zwölf Aposteln

Der Standort muss perspektivisch räumlich verkleinert werden. Der Erhalt ist auf Dauer nicht gesichert und muss laufend überprüft werden.

Das Gemeindehaus/Pfarrhaus mit Grundstück soll perspektivisch verwertet werden.

Die Gemeinde ist aufgerufen, Räumlichkeiten anderer Gemeinden mitzunutzen, aber auch Räumlichkeiten naheliegender Orte kirchlichen Lebens (Hedwigschwestern, Elisabethschwestern) sowie evangelischer Gemeinden zu suchen.

Die Gemeinde ist in besonderem Maße aufgerufen, die Zusammenarbeit mit den umliegenden Schulen, der Kita und dem Studentendorf zu suchen.

6. Gemeinde St. Michael

Der Standort muss perspektivisch räumlich verkleinert werden. Der Erhalt ist auf Dauer nicht gesichert und muss laufend überprüft werden.

Der KV ist bemüht, das Kirchengebäude so weit (und solange) wie möglich zu erhalten.

Der KV steht einem etwaigen Erweiterungsbauvorhaben kritisch gegenüber.

Das Gemeindehaus mit Grundstück (Flurstück 1419) soll perspektivisch verwertet werden.

Das alte Pfarrhaus mit Grundstück (Flurstück 1418) soll perspektivisch verwertet werden.

Das Grundstück neben dem Pfarrhaus (Fußballplatz; Flurstück 1417, 1416) und das Grundstück neben (östlich) der Kirche sollen perspektivisch verwertet werden.

Die Gemeinde ist aufgerufen, die Nutzung der Katakombe unter der Kirche weiter zu entwickeln. Sie ist aufgerufen, mit den benachbarten evangelischen Einrichtungen über die Mitnutzung von Räumlichkeiten den Kontakt zu suchen.

Die Gemeinde ist aufgerufen, die Zusammenarbeit mit den anderen Gemeinden der Pfarrei zu suchen, aber auch das Zusammenwirken mit der benachbarten evangelischen Kirchengemeinde weiter zu pflegen.

III. Ausgleichsmaßnahmen

Der KV appelliert an das Verständnis der Gemeinden, dass Veränderungen im Immobilienbestand nicht das Ende der Gemeinde bedeuten. Wir sind in einer „historisch“ schwierigen Situation, die uns dazu aufruft, das Miteinander in größeren Räumen zu suchen.

Im Prinzip gilt: Die Räume aller Gemeinden stehen allen Pfarreimitgliedern offen!

Der KV wünscht sich für die Pfarrei allseitige Bemühungen, dass sich die Pfarreimitglieder gemeindeübergreifend zur Gemeinschaft entwickeln. Dazu können wechselseitige Gottesdienstbesuche beitragen; Veranstaltungen in den Räumlichkeiten anderer Gemeinden; gemeinsame pastorale und sonstige Kursangebote (Firmkurs, Tanzkurse u.a.m.). Z.B. wünscht sich der KV, dass sich die gemeindlichen Gruppen für ähnliche Themenstellungen (z.B. Frauen- und Männergruppen, Bibelkreise u.a.m.) innerhalb der Pfarrei noch besser vernetzen. Die Initiative für einen gemeinsamen Pfarreibrief für alle Gemeinden, ggf. verbunden mit Lokalteilen, erscheint wünschenswert.

Besonders Kirchenfeste in den Gemeinden bieten Anlass, auch den vorhergehenden oder anschließenden Gottesdienst zu besuchen.

Das Pfarreibüro wird sich bemühen, auf die vielfältigen attraktiven Angebote aller Gemeinden in allen Gemeinden hinzuweisen.

Alle gemeindlichen Gruppen sind aufgerufen, auch in anderen Gemeinden auf sich aufmerksam zu machen und zur Mitwirkung einzuladen. Vielleicht bietet sich auch für Gemeindemitglieder aus 12 Apostel an, auf dem Heimweg von der Arbeit an einem Vortragsabend in St. Otto oder der Gymnastikgruppe in St. Annen oder an der „Männergruppe“ in Hl. Familie teilzunehmen oder für eine Andacht nach St. Michael zu kommen.