

A nighttime photograph of a modern city skyline reflected in a river. The sky is dark blue with some light clouds. The buildings are illuminated with various colors, including yellow, orange, and white. A prominent building on the right has a curved, glass facade. In the foreground, there is a wooden walkway and a white railing.

# ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGEN FÜR EINE ZUKUNTSORIENTIERTE NUTZUNG KIRCHLICHER LIEGENSCHAFTEN

01.06.2023

# Ihre Daten- und Analysemanufaktur

MB-Micromarketing

Finest Data & Analytics



MB-Micromarketing ist Teil der Michael Bauer Unternehmensgruppe mit Standorten in Düsseldorf, Nürnberg und Karlsruhe.

Hauptgesellschafter: MB Research sowie das Sinus Institut mit Standorten in Heidelberg, Berlin und Wien

# MBM – Intelligente Datenverknüpfung

Die Menschen hinter den Daten besser verstehen





# Die Zukunft kirchlicher Liegenschaften

## Ergebnisse der Gebäudeaufnahme



5.400 Immobilien

- 1399 Kirchen
- 665 Kapellen
- 1036 Pfarrhäuser
- 728 Gemeindezentren
- 487 sonstige Gebäude
- 713 Kindergärten
- über 30 sonstige Büro- / Verwaltungs-  
Schulungsgebäude



**Für immer geheiligt?**  
KONVERSION KIRCHLICHER GEBÄUDE  
UND LIEGENSCHAFTEN

Aachendorf Verlag



Hatrin Bauer

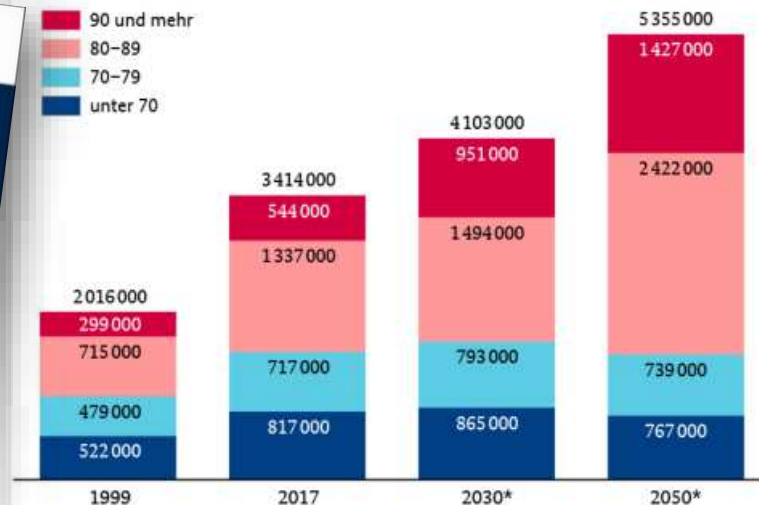
**Gotthäuser  
zu verkaufen**

Gemeindezentren,  
Nutzschließungen und  
Nehezumutungen

WAXMANN

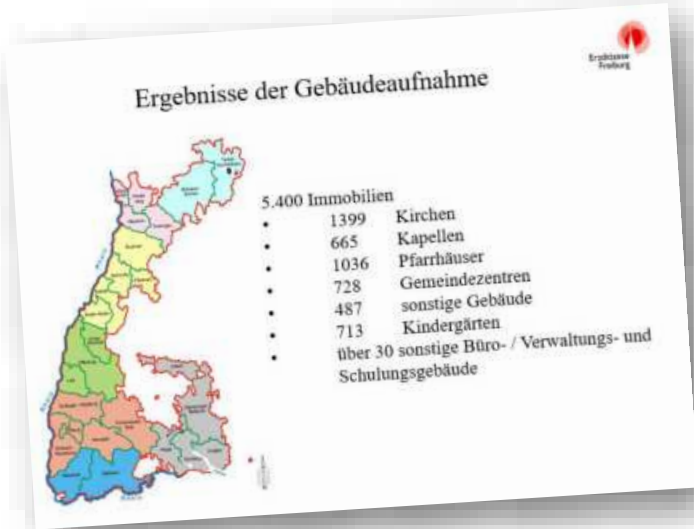
## Pflegebedürftige nach Altersgruppen, 1999–2050

- 90 und mehr
- 80–89
- 70–79
- unter 70



\* Annahmen: konstante alters- und geschlechtsspezifische Pflegequoten des Jahres 2017;  
Bevölkerungsentwicklung gemäß Variante 2 der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung  
Datenquelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen: BiB  
© BiB 2019 / demografie-portal.de

# Die Zukunft kirchlicher Liegenschaften



## Entscheidungskriterien:

- finanzielle Grundlage
- Personalsituation
- Nachfragesituation
- Verkaufschancen

Auch kirchliche Liegenschaften sind Immobilien:  
**unbeweglicher Besitz**

**Zukünftige Nutzungsmöglichkeiten hängen immer vom lokalen Umfeld ab!**

Etwa 75.000 Gebäude gehören der evangelischen Kirche und etwa 65.000 Gebäude der katholischen Kirche. Dazu kommen die Gebäude der Ordensgemeinschaften.

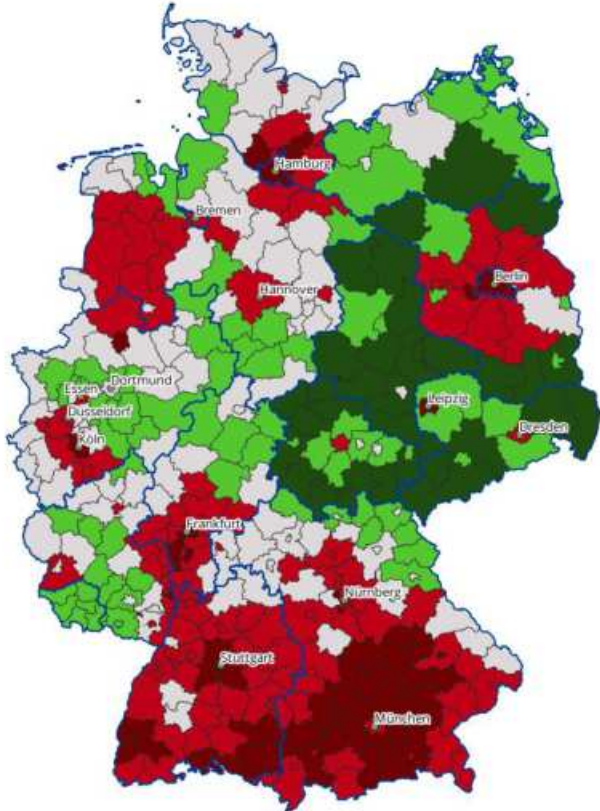
Nach EKD-Angaben sind es auf Seiten der evangelischen Kirche rund 21.000 Kirchengebäude, 17.000 Pfarrhäuser, 13.000 Gemeindezentren und Gemeindegemeinschaften sowie weitere 14.000 Gebäude wie zum Beispiel Kindergärten.



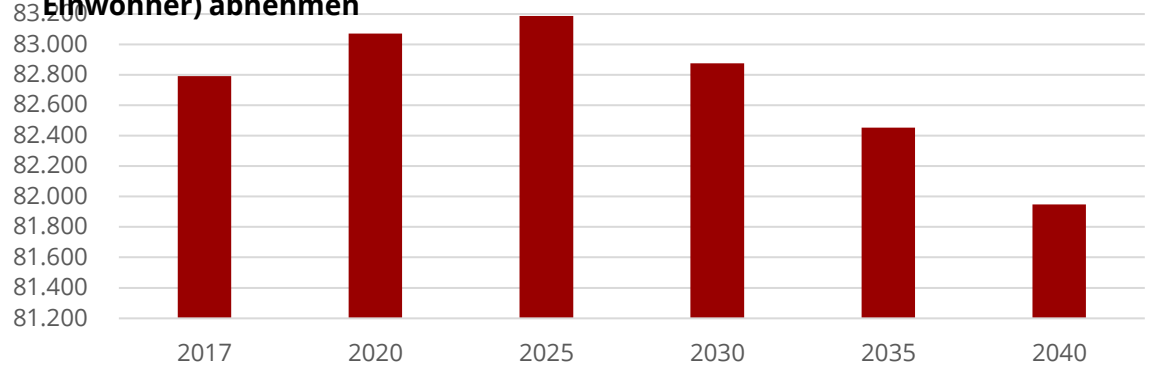
A horizontal bar at the top of the slide, divided into a red section on the left and a green section on the right.

# Entscheidungsbausteine

# Bevölkerungsentwicklung in Deutschland 2017 bis 2040 basierend auf der BBSR Raumordnungsprognose



**Entsprechend der BBSR Raumordnungsprognose wird die Gesamtbevölkerung in Deutschland von 2017 bis 2040 um 1% (-845.000 Einwohner) abnehmen**



- stark schrumpfende Kreise -16% bis -26% (36)
- schrumpfende Kreise -7 bis unter -16% (83)
- stagnierende und leicht schrumpfende Kreise 0% bis unter -7% (106)
- wachsende Kreise 0% bis unter 5% (121)
- stark wachsende Kreise 5% bis 6% (55)



# MBM Micro-Trend

## Kleinräumige Altersprognose

MB-Micromarketing

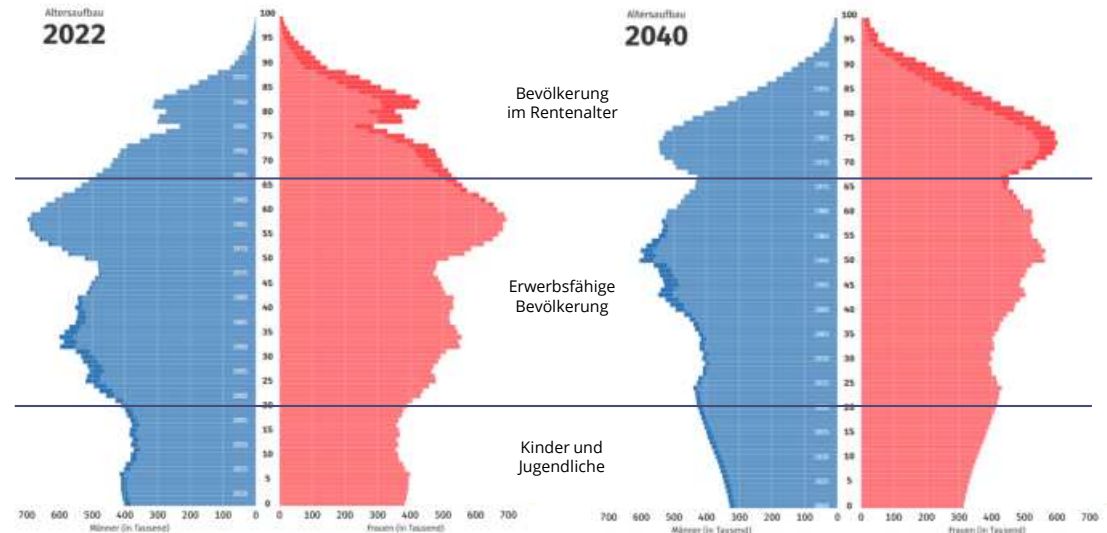
Finest Data & Analytics

### MikroPLZ

- Anzahl der prognostizierten Einwohner
- Anzahl und % Anteil der Einwohner je Sinus-Milieu®

### PLZ

- Anzahl der prognostizierten Einwohner
- Anzahl und % Anteil der Einwohner je Sinus-Milieu®
- Anzahl der prognostizierten Einwohner nach 10 Altersklassen
  - 0 - 5 Jahre
  - 6 - 9 Jahre
  - 10 - 15 Jahre
  - 16 - 19 Jahre
  - 20 - 29 Jahre
  - 30 - 49 Jahre
  - 50 - 64 Jahre
  - 65 - 69 Jahre
  - 70 - 79 Jahre
  - 80 Jahre und älter



# Altersstruktur

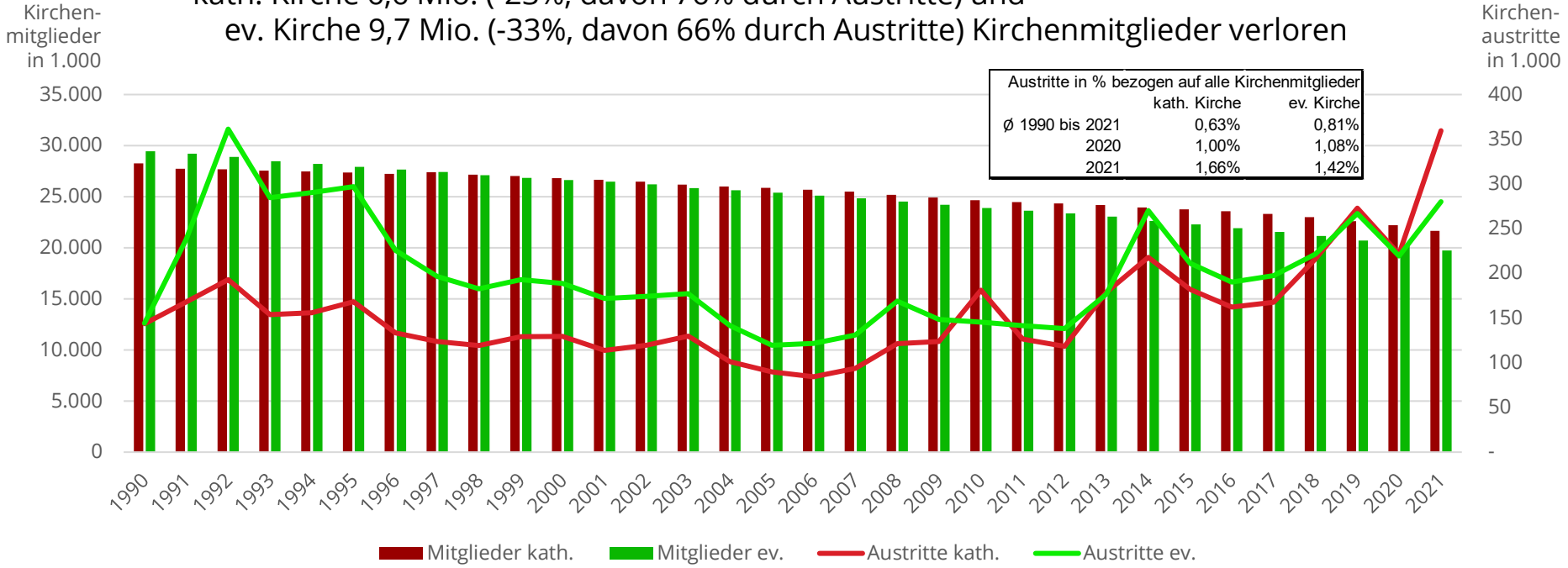


- Daten zu Kindern liegen ab MikroPLZ-Ebene vor
- Folgende Daten stehen zur Verfügung:
  - Haushalte mit Kindern insgesamt
  - Haushalte ohne Kinder
  - Haushalte nach Anzahl der Kinder
  - Haushalte nach Alter der Kinder



# Entwicklung der Kirchenmitglieder und der Kirchaustritte

Von 1990 bis 2021 hat die:  
 kath. Kirche 6,6 Mio. (-23%, davon 76% durch Austritte) und  
 ev. Kirche 9,7 Mio. (-33%, davon 66% durch Austritte) Kirchenmitglieder verloren

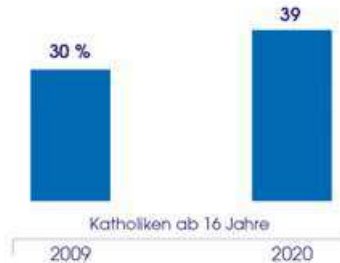


Quelle: Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz; Evangelische Kirche in Deutschland; Statistisches Bundesamt: Statistisches Jahrbuch, verschiedene Jahrgänge; Statistisches Bundesamt: Wirtschaft und Statistik 6/2010, Die Entwicklung der Kirchenmitglieder in Deutschland



## Die Austrittsneigung unter Katholiken hat zugenommen

Es haben schon mal mit dem Gedanken  
gespielt, aus der Kirche auszutreten



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Katholiken ab 16 Jahre  
Quelle: Allensbacher Archiv, ID-Umfragen 5256, 8226

© ID-Allensbach

Real sind im Jahr 2020, nach den Zahlen der Deutschen Bischofskonferenz 1% der Katholiken aus der Kirche ausgetreten, d.h. hochgerechnet auf einzelne Milieus sind das bei den **Expeditiven 1,4% und bei den Traditionellen nur 0,45%**

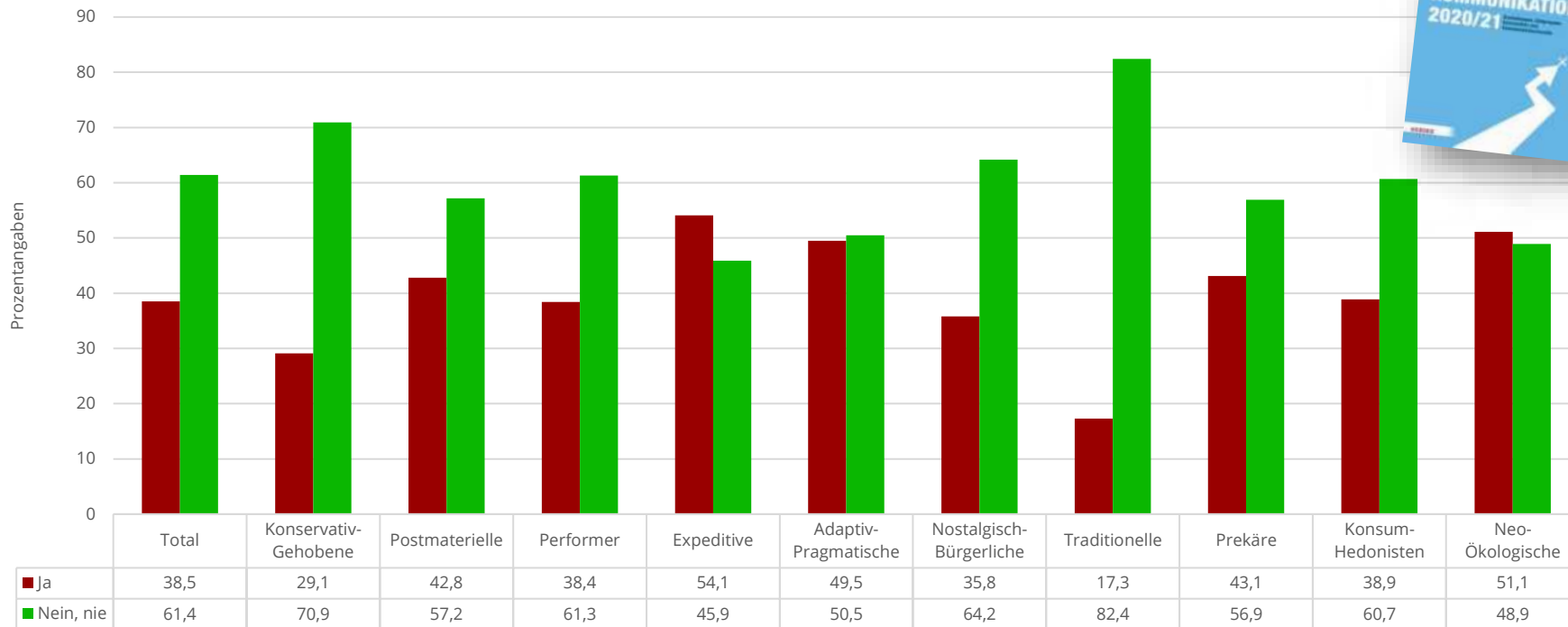


- Wie erreiche ich meine Gemeindemitglieder?
- Wer lebt dort?
- Welche Bedürfnisse haben Sie?
- Wie kommuniziere ich mit Ihnen?
- ...



# MDG Trendmonitor, Austrittsabsichten aus der Kirche

Haben Sie selbst schon mal mit dem Gedanken gespielt, aus der Kirche auszutreten?



# MDG Trendmonitor, Austrittsabsichten aus der Kirche

Haben Sie selbst schon mal mit dem Gedanken gespielt, aus der Kirche auszutreten?

Soziale Lage



Oberschicht /  
Obere Mittelschicht

Mittlere  
Mittelschicht

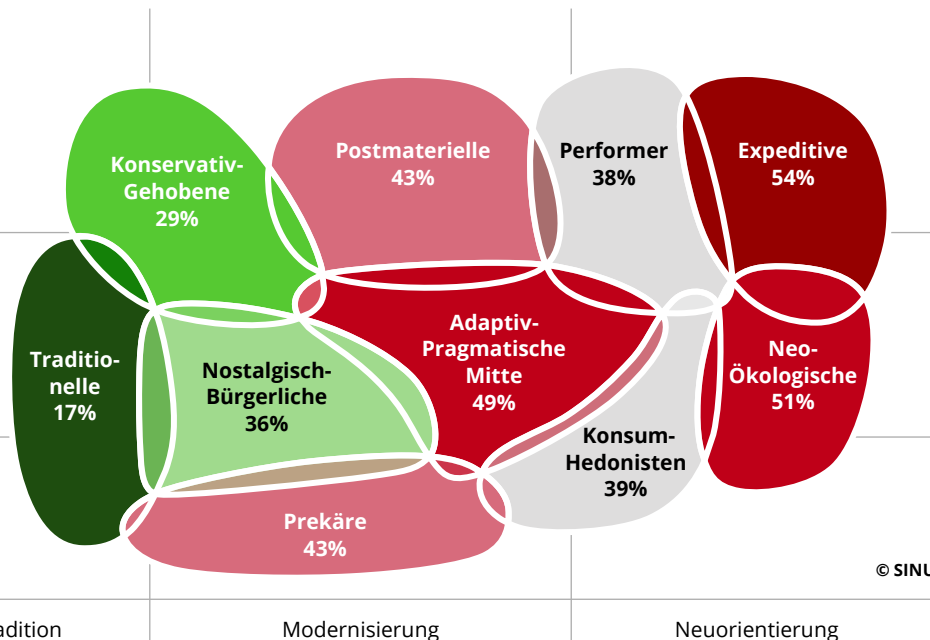
Untere Mittelschicht /  
Unterschicht

Grundorientierung →

Tradition

Modernisierung

Neuorientierung



© SINUS

Index gegenüber  
Ø Basis



Die Prozentzahlen beziehen sich auf den Anteil der Befragten, die schon einmal mit dem Gedanken gespielt haben aus der Kirche auszutreten

# Prognose der Sinus-Milieustrukturen in Deutschland

Gewichtete Hochrechnung auf Basis demografischer Entwicklungen und Wertewandel-Trends



	2021	2025	2030	2040	Tendenz	
<b>Leitmilieus</b>						
	Konservativ-Gehobenes Milieu	11%	11%	10%	10%	-
➔	Postmaterielles Milieu	12%	12%	12%	12%	stabil
➔	Milieu der Performer	10%	10%	11%	11%	+
<b>Zukunftsmilieus</b>						
➔	Expeditives Milieu	10%	11%	12%	14%	+++
➔	Neo-Ökologisches Milieu	8%	8%	9%	10%	++
<b>Moderner Mainstream</b>						
➔	Milieu der Adaptiv-Pragmatischen Mitte	12%	12%	13%	13%	+
➔	Konsum-Hedonistisches Milieu	8%	8%	8%	10%	Stabil
➔	Prekäres Milieu	9%	9%	8%	7%	--
<b>Traditioneller Mainstream</b>						
	Nostalgisch-Bürgerliches Milieu	11%	11%	10%	10%	-
	Traditionelles Milieu	10%	9%	7%	5%	---

Datenbasis: Best4Planning + VuMA (N = 54.431) und SINUS-Trendforschung  
 Grundgesamtheit: deutschsprachige Wohnbevölkerung ab 14 Jahren

Messung  
 Prognose

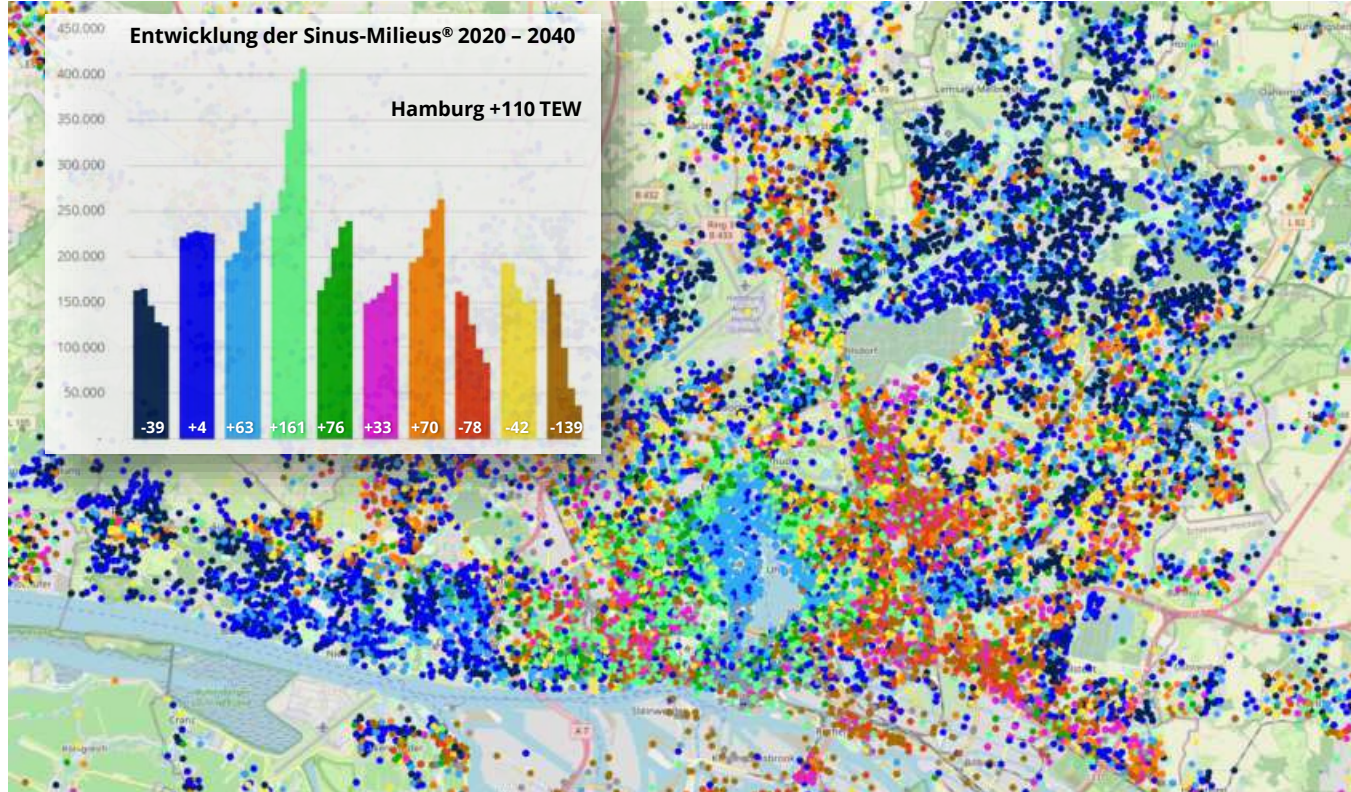
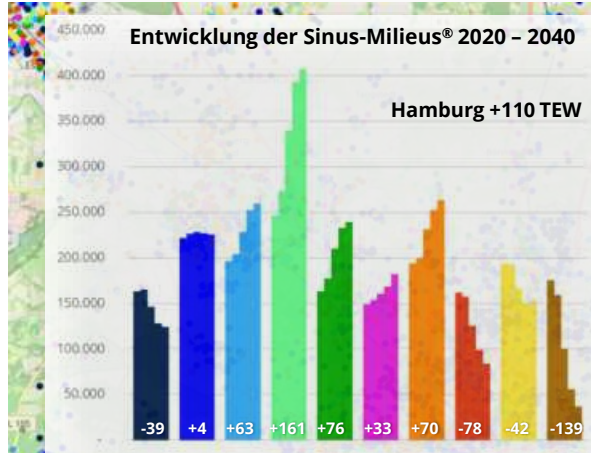
+ zunehmend  
 - abnehmend

# Die neuen Sinus-Milieus<sup>®</sup>

## für Hamburg und deren zukünftige Entwicklung

MB-Micromarketing

Finest Data & Analytics



### Leitmilieus:

- Konservativ-Gehobenes Milieu
- Postmaterielles Milieu
- Milieu der Performer

### Zukunftsmilieus:

- Expeditives Milieu
- Neo-Ökologisches Milieu

### Moderner Mainstream:

- Konsum-Hedonistisches Milieu
- Adaptiv-Pragmatische Mitte
- Prekäres Milieu

### Traditioneller Mainstream:

- Nostalgisch-Bürgerliches Milieu
- Traditionelles Milieu

Daten zum

4

Stadteil

Stadteil

Stadteil

Stadteil

Stadteil

Stadteil

Stadteil

Stadteil

Stadteil

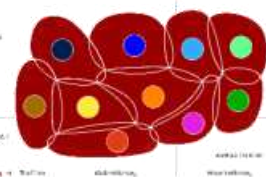
Stadteil

Stadteil

Stadteil

Stadteil

Stadteil





# Immobilienportal der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland

MB-Micromarketing

Finest Data & Analytics



## Über uns

Diese Internetseite ist ein Serviceangebot der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (EKM) für Interessenten und Anbieter kirchlicher Grundstücke und Gebäude.

Neben den Kirchengemeinden der EKM wird diese Immobilien-Plattform auch von anderen Landeskirchen der Evangelischen Kirche in Deutschland genutzt, um ihre Kirchengebäude, Wohnbaugrundstücke oder Gewerbeflächen öffentlich zum Verkauf anzubieten.

Die Geschäftsstelle von [www.kirchengrundstuecke.de](http://www.kirchengrundstuecke.de) hat ihren Sitz am Standort Magdeburg des Landeskirchenamtes der EKM.



### Wohnbaugrundstück in Ortslage - Wohnbaugrundstück

9 80329 Auf dem Borsitz, Thuringen

Erbbaugrundstück zur Wohnbebauung in Ortsrandlage

Erbbaurecht	Grundstück
2,60 €/m <sup>2</sup> p.a. VHB	461 m <sup>2</sup>



### Ehemaliges Pfarrhaus - Objekt

9 80324 Auf dem Borsitz, Thuringen

Wohnhaus mit Nebengebäude in ländlicher Gegend, vermietet

Objektpreis	Wohnfläche	Grundstück
140.000 € VHB	236 m <sup>2</sup>	1.760 m <sup>2</sup>



### Wohnbauprojekt für Einfamilienhaus im Erbbaurecht - Objekt

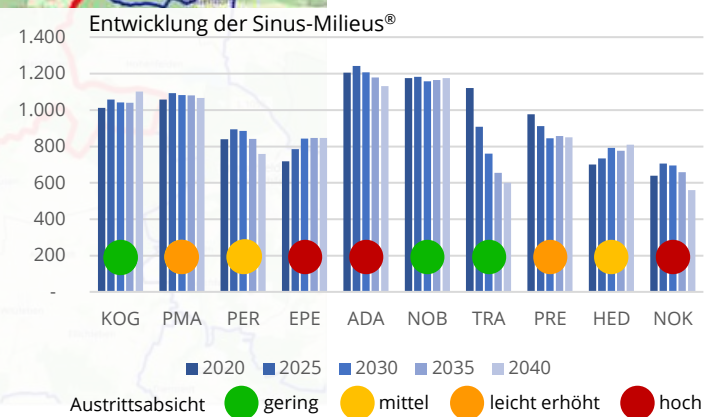
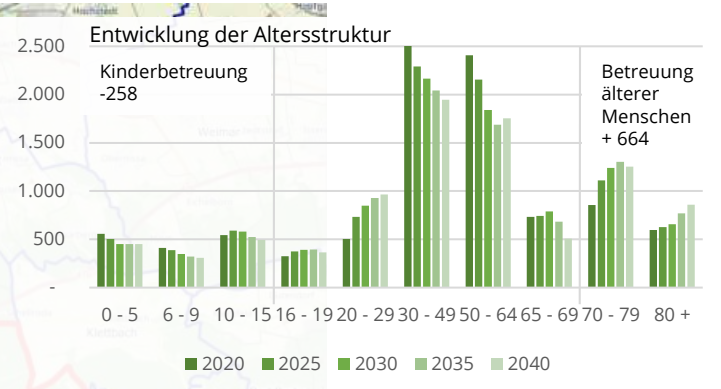
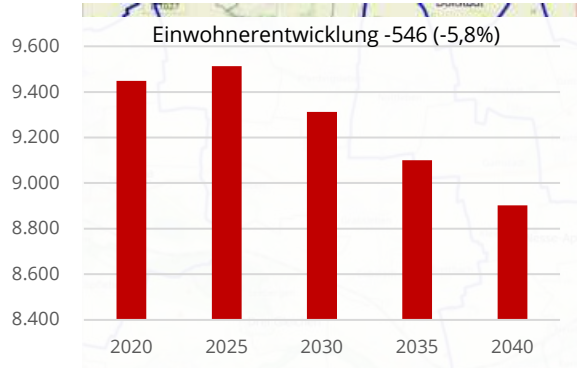
9 80329 Auf dem Borsitz, Thuringen

Wohnbauprojekt für Einfamilienhaus im Erbbaurecht

Erbbaurecht	Wohnfläche	Grundstück
6,75 €/m <sup>2</sup> p.a.	120 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>



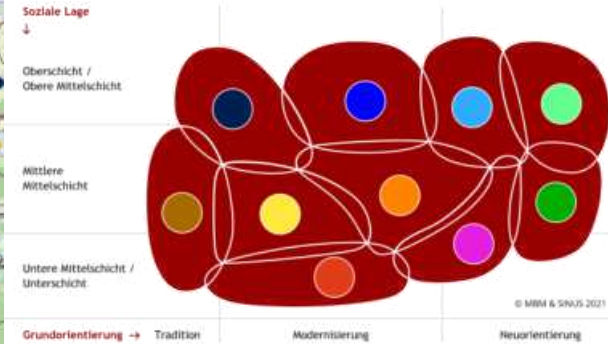
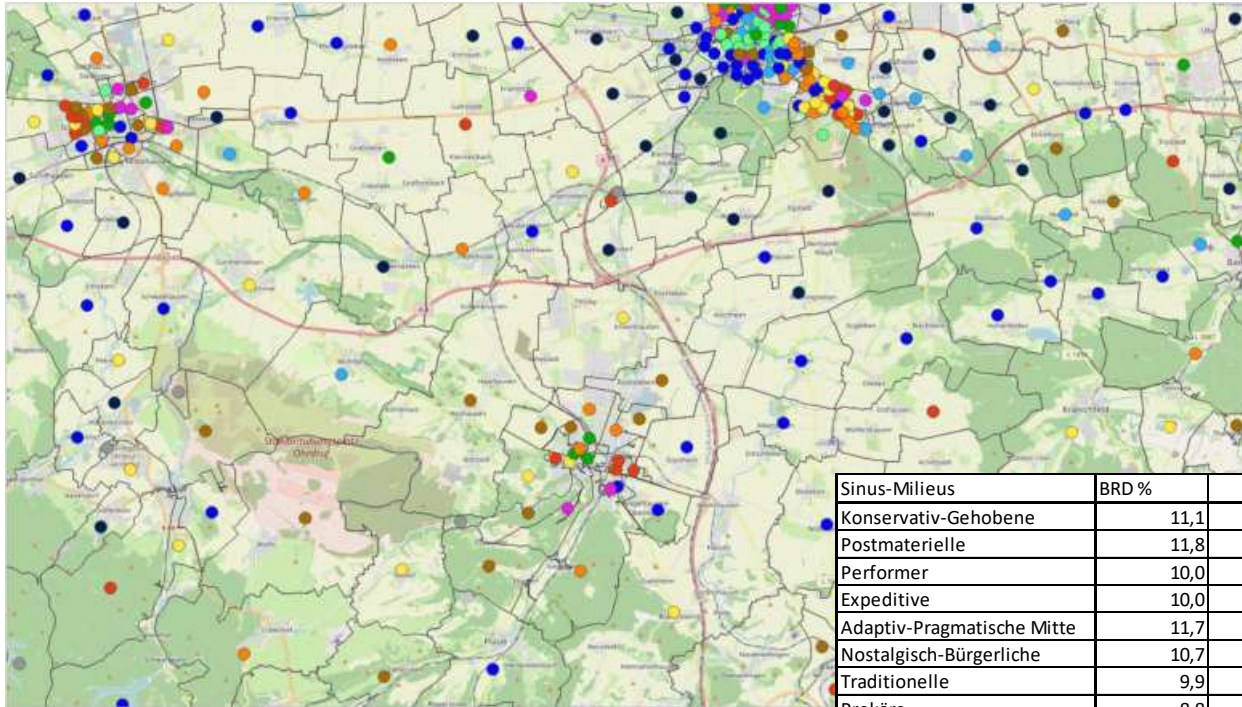
# Entscheidungsgrundlagen für eine zukunftsorientierte Nutzung



# Entscheidungsgrundlagen für eine zukunftsorientierte Nutzung

MB-Micromarketing

Finest Data & Analytics



Sinus-Milieus	BRD %	Amt Wachsenburg		Index zu BRD	Einzugsgebiet Erfurt	Index zu BRD
Konservativ-Gehobene	11,1	1.012	10,7%	97	62.113	9,3%
Postmaterielle	11,8	1.058	11,2%	95	79.500	11,8%
Performer	10,0	840	8,9%	89	56.683	8,4%
Expeditive	10,0	719	7,6%	76	56.739	8,5%
Adaptiv-Pragmatische Mitte	11,7	1.206	12,8%	109	86.828	12,9%
Nostalgisch-Bürgerliche	10,7	1.175	12,4%	116	77.054	11,5%
Traditionelle	9,9	1.121	11,9%	120	76.356	11,4%
Prekäre	8,8	977	10,3%	118	74.071	11,0%
Konsum-Hedonisten	8,0	701	7,4%	93	50.760	7,6%
Neo-Ökologische	8,1	640	6,8%	83	50.943	7,6%
	100,0	9.449	100,0%		671.047	100,0%



# Die Sinus-Milieus<sup>®</sup>: Adaptiv-Pragmatische



**Adaptiv-Pragmatische – Die moderne junge Mitte**

- Die gesellschaftliche Mitte der Zukunft
- Lebenspragmatismus und Nützlichkeitsdenken
- Leistungs- und Anpassungsbereitschaft
- Spaß, Komfort und Unterhaltung
- Flexibilität und Weltoffenheit
- Bedürfnis nach Verankerung und Zugehörigkeit

**Nachbarschaft:**  
Harmonieren aufgrund von Kompromissbereitschaft und bürgerlichem Hintergrund mit fast allen Milieugruppen, ausgeprägte Toleranz und Zufriedenheit

**Wohnungsgrößen Empfehlung:**  
20-30% kleinere Wohnungen zwischen 40 - 50 m<sup>2</sup>  
70-80% größere Wohnungen zwischen 95 - 100 m<sup>2</sup>

**Mietpreis Empfehlung:**  
zwischen 11,50€ und 12,50€



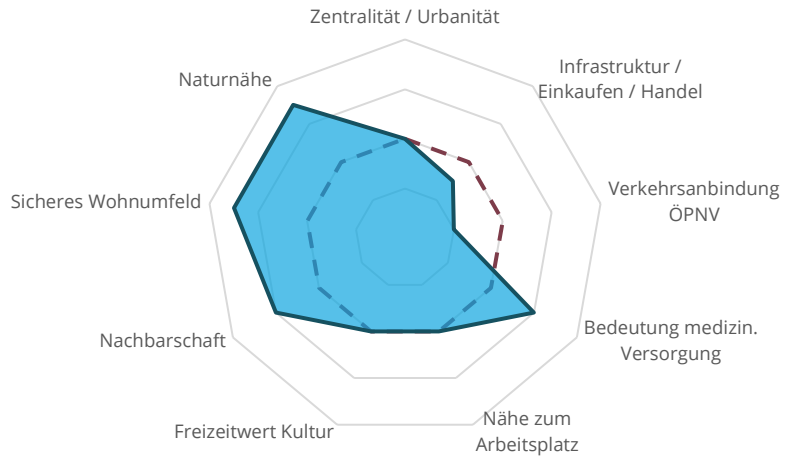
- Wohnraum allgemein**
  - Bevorzugen helle Räume
  - Boden: Bevorzugt wird Laminat
  - Wohnraum sollte praktisch geschritten sein und kein Platz verloren gehen
- Wohnzimmer**
  - Wohnzimmer ist der wichtigste Raum
  - Eine Wand ist für TV/Beamer reserviert
  - Wandflächen für Kunst weniger wichtig, stattdessen Fotos von Freunden und Familie
- Schlafzimmer**
  - Bogebbarer Kleiderschrank und Platz für ein TV-Gerät wären gut
  - Im Bett wird weniger häufig gelesen
  - Arbeitsraum innerhalb des Schlafzimmers wird aus Platzgründen hingenommen
- Küche**
  - Für Gäste sichtbare Küche ist eher unangenehm
  - Zunächst kleine Essecke/Theke im Küchenraum ist wichtig, eine große Wohnküche jedoch nicht
- Badezimmer**
  - Muss praktisch sein: große Dusche ist besser als eine kleine Dusche mit Badewanne
  - Pflegeprodukte stehen oft frei zum, müssen nicht unbedingt verstaubt werden
- Sonstiger Wohnraum**
  - Kinderzimmer: Bekommen eigenen Fernseher
  - Flur: Repräsentativer Ort für den Empfang
  - Balkon: Ort zum Ausruhen, Essen und Grillen; Trocknen und Belüften von Wäsche & Schuhen

© Sinus-Bilder-Collage – nur zum internen Gebrauch; Quellen: SINUS Wohnbibliothek, Fotolia und iStockphoto

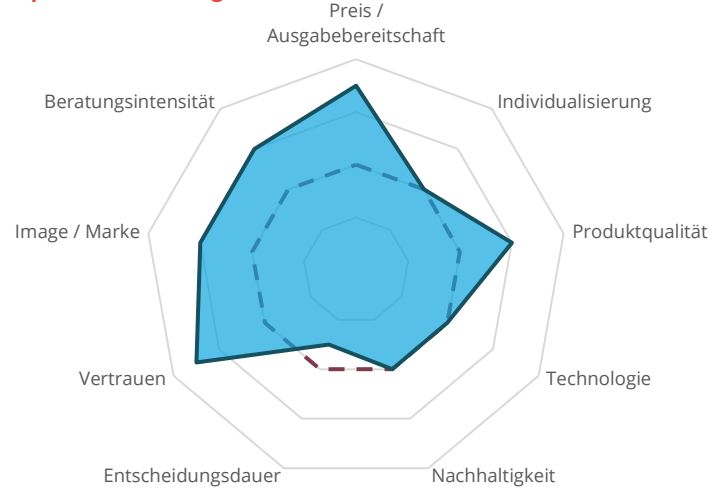
# Die Sinus-Milieus<sup>®</sup>: Konservativ-Gehobene

## Milieu-Spinne

Standortprofil - Lagekriterien



Kundenprofil - Marketing

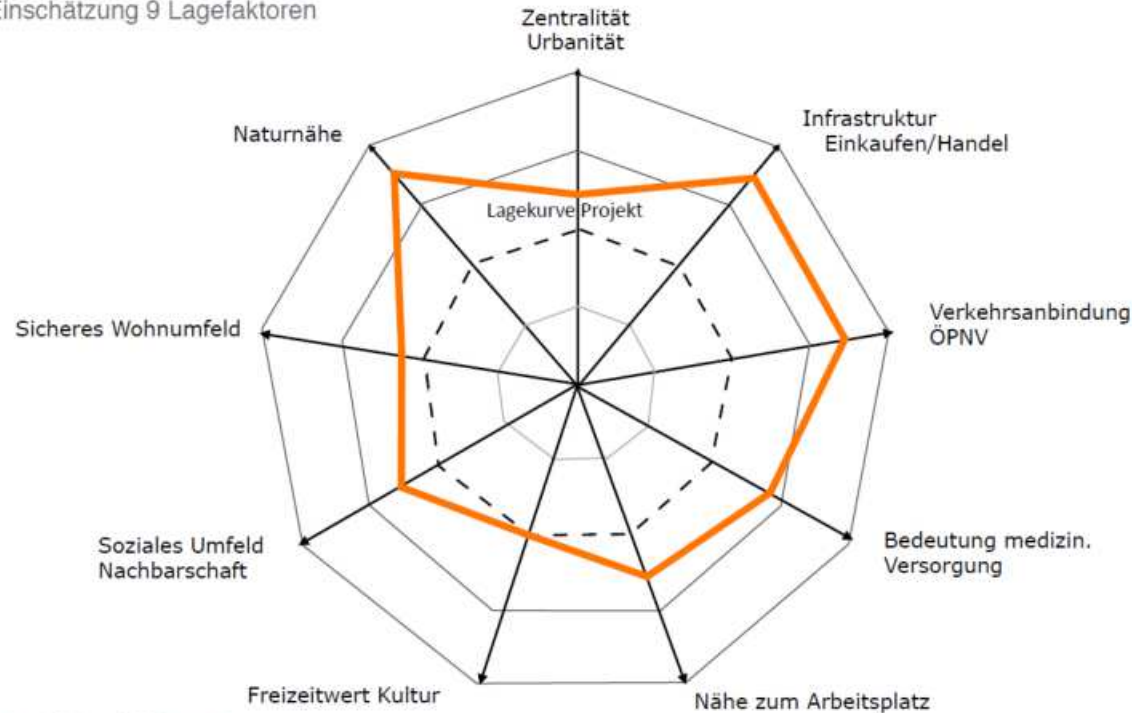


# Entscheidungsgrundlagen für eine zukunftsorientierte Nutzung

MB-Micromarketing

Finest Data & Analytics

Einschätzung 9 Lagefaktoren



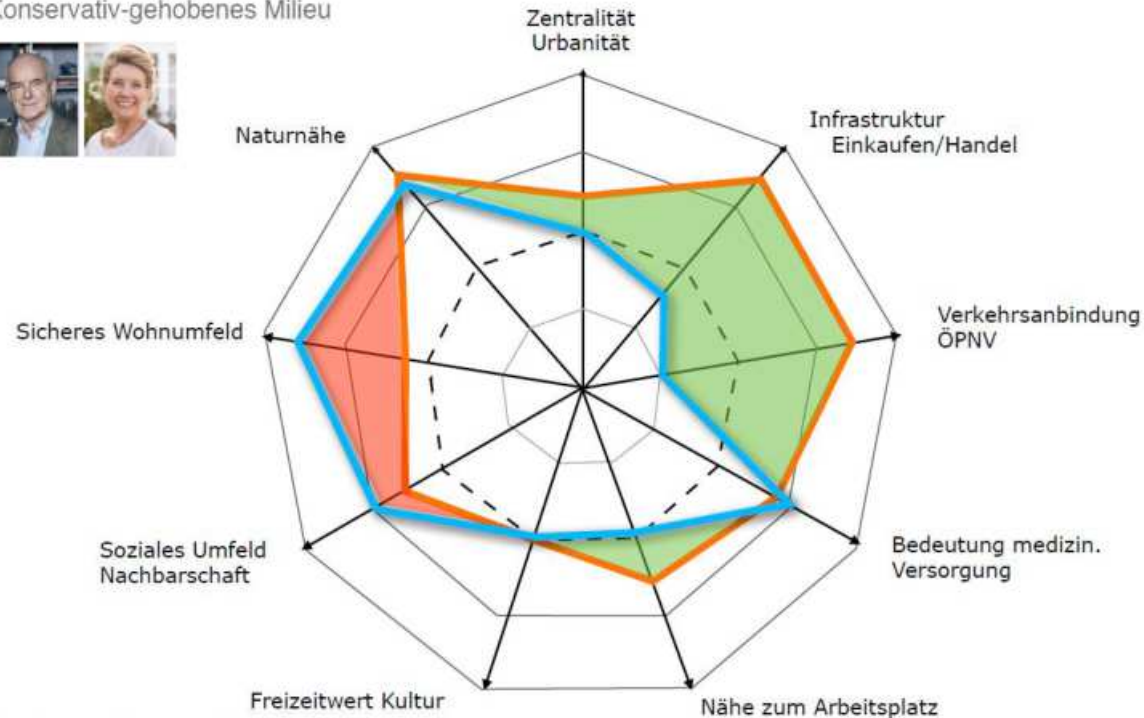


# Entscheidungsgrundlagen für eine zukunftsorientierte Nutzung

MB-Micromarketing

Finest Data & Analytics

Konservativ-gehobenes Milieu



# Die Zukunft kirchlicher Liegenschaften

Geobasierte Informationen im lokalen Umfeld und zur zukünftigen Entwicklung sind wichtige Entscheidungskriterien zum Umgang mit kirchlichen Liegenschaften, sie helfen:

- **Die finanzielle Entwicklung besser einschätzen zu können**
- **Die vorhandenen Personalressourcen an der richtigen Stelle einzusetzen**
- **Die Nachfragesituation fundierter zu bewerten**
- **Die Verkaufschancen zu erhöhen**



Noch Fragen?

Rolf Küppers

+49 171 8425965

[r.kueppers@mb-micromarketing.de](mailto:r.kueppers@mb-micromarketing.de)