

# Neues Leben für historische Klöster

**S**chöner kann ein Wohnkomplex kaum gelegen sein. Im Hintergrund die Bayerischen Alpen, ganz in der Nähe der Kochelsee, das Ganze nur eine knappe Autostunde von München entfernt – das vor 300 Jahren errichtete Kloster Schlehdorf weist das auf, was Immobilienfachleute eine „exzellente Lagequalität“ nennen. Kein Wunder, dass das Interesse groß war, als die Missions-Dominikanerinnen vor einigen Jahren bekannt gaben, sich von der von ihnen genutzten Klosteranlage zu trennen und sie zum Verkauf anzubieten: Etwa vierzig Interessenten hätten sich gemeldet, darunter auch „kuriose“, berichtet Sr. Josefa Thusbaß, Generalökonomin der Missions-Dominikanerinnen.

Mittlerweile ist das historische Ensemble kein Kloster mehr, sondern firmiert als Cohaus Kloster Schlehdorf. Erworben hat es die Münchner Wohnungsgenossenschaft Wogeno, die zuvor mit innovativen, sozial orientierten Wohnprojekten in der bayerischen Landeshauptstadt auf sich aufmerksam gemacht hatte. In Schlehdorf etabliert die Wogeno nun ein Modell, das Wohnen mit Gewerberäumen sowie einem Gäste- und Seminarbetrieb verbindet.

Dass für ein Kloster eine neue Nutzung und ein neuer Eigentümer gesucht werden, ist kein Einzelfall. „In den letzten Jahren sind viele prominente Klöster verkauft worden“, sagt Ralf Olbrück, Geschäftsführer der Pro Secur Vermögensberatung und -verwaltung in Köln, spezialisiert auf die Beratung von Ordensgemeinschaften. Er hat unter anderem den Verkauf des Klosters Schlehdorf begleitet. In Zukunft würden weitere Klöster auf den Markt kommen, da viele Orden kaum mehr junge Mitglieder hätten. Das bestätigen Zahlen, die Sr. Josefa von den Missions-Dominikanerinnen nennt. Demnach gab es vor 25 Jahren in den gut tausend deutschen Frauenklöstern noch etwa 34 000 Ordensfrauen. Diese Zahl ist mittlerweile auf 12 600 gesunken. Die Folge ist, dass sich die teilweise sehr großen Klosteranlagen nicht mehr wirtschaftlich betreiben lassen und ein Verkauf manchmal unumgänglich ist.

Nun gibt es zwar auch anderweitig genutzte Immobilien – etwa aufgegebene Warenhäuser oder durch die Corona-Krise gebeutelte Hotels –, die derzeit auf den Markt kommen. Bei Klöstern mit ihrer

Weil immer weniger Menschen ins Kloster gehen, sehen sich zahlreiche Ordensgemeinschaften gezwungen, ihr Kloster aufzugeben und zu verkaufen. Wohnanlage, Pflegeheim, Universitätscampus – viele Nachnutzungen sind möglich für Investoren, die sich auf diese besondere Immobilienart einlassen.

*Von Christian Hunziker, Berlin*

besonderen kulturellen und religiösen Bedeutung gelten jedoch andere Gesetzmäßigkeiten. Wenn ein Kloster verkauft werde, müsse „ein würdiger Nachfolger“ gefunden werden, sagt Immobilienberater Olbrück. Die Orden möchten nach seinen Worten am liebsten, dass ihr Kloster für soziale Zwecke genutzt wird. Wenn Olbrück einen Vermarktungsauftrag bekommt, schreibt er deshalb in der Regel zunächst soziale Einrichtungen in der Umgebung des Klosters an. Solche sozialen Nutzungen können beispielsweise Anlagen des betreuten Wohnens oder Rehakliniken sein. Für aufgegebene Klöster interessieren sich aber auch Projektentwickler, die hochwertigen Wohnraum schaffen wollen – zumal dann, wenn das Kloster (wie in Schlehdorf) eine attraktive Lage in der Nähe einer Großstadt aufweist. Solche Interessenten hätten die Missions-Dominikanerinnen jedoch abgelehnt, sagt Olbrück.

Die Wogeno, die das Kloster nun übernommen hat, realisiert in der historischen Anlage denn auch keine teuren Eigentumswohnungen, sondern genossenschaftliche Mietwohnungen. Dabei setzt sie auf ein Cluster-Modell, das sich an der vorgegebenen Baustruktur orientiert: Die einzelnen Zimmer bleiben erhalten und werden durch eine Gemeinschaftsküche und einen Aufenthaltsraum ergänzt, die von der jeweiligen Cluster-Gemeinschaft genutzt werden. Hinzu kommen weitere Gemeinschaftsflächen wie Fahrradkeller und Tischtennisraum, die allen Bewohnern der 46 Zimmer zur Verfügung stehen.

Anderswo stimmten Ordensgemeinschaften dem Verkauf an die Entwickler von Eigentumswohnungen allerdings doch zu. In Aachen etwa realisierte der Bauträger Interboden schon vor Jahren auf dem Areal des ehemaligen Klosters St. Raphael eine Eigentumswohnanlage, und in Bamberg erwarb das Nürnberger Unternehmen Terraplan 2017 das ehemalige Karmeliterkloster, wo nun unter

dem Projektnamen Klosterkärree sechzig Wohneinheiten entstehen.

Zugute kommt den Entwicklern dabei eine Besonderheit von Klöstern. „Diese haben eine andere bauliche Struktur als Kirchen und lassen sich deshalb einfacher zum Beispiel in eine Wohnanlage oder eine Seniorenresidenz umwandeln“, sagt Winfried Schwatlo, der sich als Professor für Immobilienwirtschaft mit den Zukunftsaussichten kirchlicher Gebäude befasst hat. Weil dabei das äußere Erscheinungsbild weitgehend erhalten bleibe, treffe eine solche Nachnutzung eher auf Akzeptanz als der Umbau einer Kirche. Immer aber hingen viele Emotionen an kirchlichen Gebäuden, gibt Schwatlo zu bedenken; deshalb sei es wichtig, einen solchen Verkauf „kommunikativ sorgfältig zu begleiten“.

Vorstellen kann sich Schwatlo bei Klöstern auch eine Nachnutzung durch Schulen, Universitäten oder andere Bildungsstätten. Ein Beispiel dafür findet sich in Straubing: 2018 erwarb der Freistaat Bayern das ehemalige Karmeliterkloster mit dem Ziel, es für den Campus Straubing der Technischen Universität (TU) München zu nutzen. „Ein großer Vorteil des Klosters ist, dass die Räume im Wesentlichen im vorhandenen Zuschnitt für den Hochschulbetrieb genutzt werden können“, sagt Norbert Fröhlich, Geschäftsführer des Campus Straubing der TU München. Allerdings sind laut Fröhlich erst für das Jahr 2022 Mittel für das Vorhaben eingestellt worden, sodass die konkrete Planung erst dann beginnen kann.

Grundsätzlich gebe es nicht den einen Königsweg für die Nachnutzung eines Klosters, betont Immobilienfachmann Ralf Olbrück vom Beratungsunternehmen Pro Secur. Vielmehr müsse man jeden Standort einzeln betrachten. Dabei gelte es, stets auch die Herausforderungen in den Blick zu nehmen, die mit dem Denkmalschutz und den Brandschutzanforderungen verbunden seien. Noch

schwieriger ist laut Olbrück jedoch ein anderer Punkt: Weil für Klöster in der Regel ein Sondergebiet ausgewiesen ist, sind andere Nutzungen erst nach einer zeitaufwendigen Änderung des Flächennutzungsplans zugelassen.

Jedes Kloster sei ganz individuell, sagt auch Ulrike Rose, die Vorsitzende des 2020 gegründeten Vereins Zukunft Kulturraum Kloster. Dieser hat im Oktober das vom Bundesinnenministerium finanziell geförderte Portal [www.zukunftkulturraumkloster.de](http://www.zukunftkulturraumkloster.de) an den Start gebracht, das Ordensgemeinschaften und potentielle Investoren anhand konkreter Bei-

spiele über die Chancen und Herausforderungen bei der Suche nach einer neuen Nutzung für Klöster informiert. Hilfreich sei es auf jeden Fall, den lokalen Sachverstand einzubeziehen, sagt Rose. Außerdem habe es sich im Fall des Klosters Schlehdorf bewährt, dass die Wogeno mit den Missions-Dominikanerinnen vor der notariellen Beurkundung einen 18-monatigen Probetrieb vereinbart habe.

Auch dann kann es allerdings noch Probleme geben, die bei anderen Immobilientypen eher selten auftreten. Als „große Herausforderung“ in Schlehdorf bezeichnet Johannes Hochholzer, Geschäftsführer der Cohaus Kloster Schlehdorf GmbH, das sogenannte Prälaten-Treppenhaus. Dieses war nicht Teil des Kaufgegenstands, da es dem Freistaat Bayern gehört. Gleichzeitig ist es aber laut Hochholzer essenziell für die zukünftige Nutzung, da es den Nord- mit dem Südtrakt verbindet. Die Verhandlungen über die Nutzung dieses Treppenhauses gestalten sich offenbar schwierig – aber immerhin, sagt Hochholzer, zeichne sich jetzt eine Lösung ab.