

Verwaltungsverordnung zur Anmietung bzw. Finanzierung von Dienstwohnungen für Geistliche

Verwaltungsverordnung vom 23. Februar 2026

KA 2026, Nr. 58

Dem Erzbistum Paderborn als Dienstgeber obliegt eine grundsätzliche Verpflichtung zur Bereitstellung von Dienstwohnungen (vgl. auch Buchst. A, § 1 der Anlage 7 zur Priesterbesoldungs- und Versorgungsordnung des Erzbistums Paderborn). Die Festlegung des Wohnungsstatus bei kircheneigenen Dienstwohnungen erfolgt unter Federführung des Bereichs Pastorales Personal mit den Dekanaten.

1. Wohnungen, die als dauerhafte Dienstwohnungen für Geistliche festgelegt sind

Im Rahmen der geltenden Schlüsselzuweisungsrichtlinie in ihrer jeweils gültigen Fassung (vgl. KA 2019, Nr. 141), werden je dauerhaft festgelegter Dienstwohnungen derzeit 1.500 Punkte als jährliche Schlüsselzuweisung gewährt.

Im Rahmen der geltenden Bauförderrichtlinien werden förderfähige Baumaßnahmen an betriebsnotwendigen Gebäuden, grundsätzlich mit 100 % der förderfähigen Kosten bezuschusst (KA 2022, Nr. 77). Hierbei gilt je Baumaßnahme ein durch die Kirchengemeinde zu tragender Selbstbehalt von 2.000 €.

2. Wohnungen, die nicht auf Dauer als Dienstwohnungen festgelegt sind bzw. nur vorübergehend benötigt werden

2.1. Wohnungen im Eigentum von kirchlichen Rechtsträgern, die durch den Kirchenvorstand verwaltet werden

- 2.1.1. Aus Kirchensteuermitteln wird ein laufender Zuschuss in Höhe von 100 % der ortsüblichen Miete gewährt. In Zusammenhang mit der Wohnung genutzte Garagen oder Kfz-Stellplätze können in die Förderung einbezogen werden. Besondere Einrichtungen in den Dienstwohnungen wie z. B. Einbauküchen, Einbauschränke, Waschmaschinen etc. sind von der Förderung ausgeschlossen (vgl. § 5 Nr. 3 Anlage 7 PrBVO). Dies gilt ebenso für anfallende Maklerkosten.
- 2.1.2. Maßgebend für den Beginn des Anspruchs zur Gewährung des Zuschusses ist grundsätzlich der Beginn der dienstlichen Nutzung der Dienstwohnung. Einzelheiten zur Antragstellung sind unter Punkt 2.1.8 dieser Verordnung geregelt.

- 2.1.3. Die Zahlungen dienen der Rücklagenbildung der als wirtschaftende Einheit zu führenden Dienstwohnungen. Schlüsselzuweisungspunkte werden nicht mehr gewährt, ebenso wird keine gesonderte Bauförderung gewährt.
- 2.1.4. Regelmäßige jährliche Anpassungen des Zuschusses erfolgen von Amts wegen auf Basis der Entwicklung der Netto-Kaltmieten in NRW nach Maßgabe des Verbraucherpreisindex für Deutschland (z. Zt. 2020 = 100).
- 2.1.5. Zur Abgeltung der Kosten für Schönheitsreparaturen wird ein Zuschlag zu dem fiktiven Mietzuschuss gewährt. Der Zuschlagsbetrag orientiert sich an dem steuerlichen Mietwert gemäß der mit der OFD NRW getroffenen Vereinbarung zur lohnsteuerlichen Bewertung der Dienstwohnungen der Geistlichen und beträgt für die Jahre 2025 bis 2027 je qm Wohnfläche 0,50 €. Eine Anpassung erfolgt von Amts wegen. Die Kirchengemeinde als Zuschussempfängerin hat dementsprechend die Kosten für Schönheitsreparaturen selbst zu tragen.
- 2.1.6. Die Zuschussgewährung ist begrenzt auf die Dauer der dienstlichen Nutzung, längstens bis zur Festlegung der Dienstwohnung als dauerhafte Dienstwohnung oder Vermietung der Wohnung auf dem freien Markt. Änderungen sind dem Erzbischöflichen Generalvikariat Paderborn unverzüglich mitzuteilen. Zuviel gezahlte Zuschüsse sind zu erstatten. Temporäre Leerstände werden bis max. 6 Monate finanziert, darüber hinaus nur, wenn die Wohnung auf expliziten Wunsch des Erzbistums freizuhalten ist.
- 2.1.7. Betriebskosten für die privat genutzten Räumlichkeiten trägt der jeweilige Stelleninhaber selbst. Auch hat der Stelleninhaber den steuerlichen Mietwert der privat genutzten Räume zu versteuern.
- 2.1.8. Die Zuständigkeit für die Antragstellung und Abwicklung liegt beim jeweiligen Gemeindeverband Kath. Kirchengemeinden im Erzbistum Paderborn. Der Antrag ist in Textform zu stellen und muss die zur Berechnung des Zuschusses notwendigen Angaben (Zeitraum der dienstlichen Nutzung, temporäre Leerstände, Wohnungsgröße, anzuwendende Vergleichsmiete, etc.) enthalten.
- 2.1.9. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt im Rahmen der Festsetzung der lfd. Schlüsselzuweisung durch den Bereich Finanzen im Erzbischöflichen Generalvikariat Paderborn über den jeweiligen Gemeindeverband.
- 2.1.10. Über Sonderfälle bzw. Ausnahmen im Einzelfall entscheidet bei Bedarf das Erzbischöfliche Generalvikariat Paderborn.

2.2. Wohnungen im Eigentum Dritter, die für die dienstliche Nutzung angemietet werden

- 2.2.1. Die Anmietung erfolgt durch die zuständige Kath. Kirchengemeinde, in der Regel die Kirchengemeinde am Sitz des Leiters. Nur wenn der Stelleninhaber eine Beauftragung überwiegend außerhalb der pfarrgemeindlichen Seelsorge hat, erfolgt die Anmietung über das Erzbistum als zentrale Maßnahme.
- 2.2.2. Aus Kirchensteuermitteln wird ein laufender Zuschuss in Höhe von 100 % der tatsächlichen, maximal der ortsüblichen Miete gewährt. Der Zuschuss kann ebenso für eine für den Stelleninhaber angemietete Garage oder Kfz-Stellplatz gewährt werden. Besondere Einrichtungen, wie z. B. Einbauküchen, Einbauschränke, Waschmaschinen etc. sind von der Förderung ausgeschlossen (vgl. § 5 Nr. 3 Anlage 7 PrBVO). Dies gilt ebenso für anfallende Maklerkosten. Eine Ausnahme zu Satz 3 gilt bei temporärer Anmietung von möblierten Ferienwohnungen, Fremdenzimmern, Hotels o. Ä. als „Übergangslösung“. Allerdings muss der jeweilige Stelleninhaber den geldwerten Vorteil versteuern. (vgl. dazu auch Ziffer 2.2.7).
- 2.2.3. Mietzuschüsse bei Fremdanmietungen werden nach Maßgabe der berechtigten vom Vermieter erhobenen Anpassungen angeglichen.
- 2.2.4. Zur Abgeltung der Kosten für Schönheitsreparaturen wird ein Zuschlag zum Mietzuschuss gewährt. Der Zuschlagsbetrag orientiert sich an dem steuerlichen Mietwert gemäß der mit der OFD NRW getroffenen Vereinbarung zur lohnsteuerlichen Bewertung der Dienstwohnungen der Geistlichen und beträgt für die Jahre 2025 bis 2027 je qm Wohnfläche 0,50 €. Eine Anpassung erfolgt von Amts wegen. Die Kirchengemeinde als Zuschussempfängerin hat dementsprechend die Kosten für die gemäß Mietvertrag dem Mieter obliegenden Schönheitsreparaturen selbst zu tragen. Bei Fremdanmietung durch das Erzbistum erfolgt eine direkte Finanzierung von Schönheitsreparaturen gegenüber dem Vermieter, also ohne lfd. Zuschlag. Diese Regelung finden keine Anwendung bei Ferienwohnungen, Fremdenzimmern, Hotels o. Ä. (vgl. dazu auch Ziffer 2.2.7).
- 2.2.5. Maßgebend für den Beginn und das Ende des Anspruchs zur Gewährung des Zuschusses ist grundsätzlich der Beginn und das Ende der Mietzeit gemäß Mietvertrag. Der Kirchenvorstand ist verpflichtet, den Mietbeginn zeitnah zum Beginn der dienstlichen Nutzung zu vereinbaren und bei Auslaufen der dienstlichen Nutzung die Wohnung zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu kündigen. Temporäre Leerstände werden bis max. 6 Monate finanziert, darüber hinaus nur, wenn die Wohnung auf expliziten Wunsch des Erzbistums freizuhalten ist. Zuviel gezahlte Zuschüsse sind zu erstatten.

- 2.2.6. Die Regelförderung nach dieser Verordnung bei fremd angemieteten Dienstwohnungen ist begrenzt auf 120 qm Wohnfläche bzw. 180 qm bei Nutzung mit Hausdame. Größenbedingte Mehrkosten sind durch den Stelleninhaber zu tragen.
- 2.2.7. Betriebskosten für die privat genutzten Räumlichkeiten trägt der jeweilige Stelleninhaber selbst. Etwa seitens des Vermieters als Nebenkosten in Rechnung gestellte Grundsteuern werden erstattet. Auch hat der Stelleninhaber den steuerlichen Mietwert der privat genutzten Räume zu versteuern. Für den Fall, dass bei temporärer Anmietung von Ferienwohnungen, Fremdenzimmern, Hotels o. Ä. als „Übergangslösung“ kein Mietwert getrennt nach dienstlichem und privatem Bereich ausgewiesen werden kann und/oder die Betriebskosten in der Bruttomiete inkludiert und nicht separat ausweisbar sind, ist die monatliche Bruttomiete vom jeweiligen Stelleninhaber zu 100 % zu versteuern (vgl. dazu Ziffer 2.2.2).
- 2.2.8. Über Sonderfälle bzw. Ausnahmen im Einzelfall entscheidet bei Bedarf das Erzbischöfliche Generalvikariat Paderborn.
- 2.2.9. Die Zuständigkeit für die Antragstellung und Abwicklung liegt beim jeweiligen Gemeindeverband Kath. Kirchengemeinden im Erzbistum Paderborn. Der Antrag ist in Textform zu stellen und muss die zur Berechnung des Zuschusses notwendigen Angaben (Bezugsdatum, Wohnungsgröße, temporäre Leerstände, vertragliche Miete, etc.) enthalten. Der Mietvertrag ist zur kirchenaufsichtlichen Genehmigung vorzulegen. Diese Zuständigkeit gilt nicht bei Fremdanmietung durch das Erzbistum.
- 2.2.10 Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt im Rahmen der Festsetzung der lfd. Schlüsselzuweisung durch den Bereich Finanzen im Erzbischöflichen Generalvikariat Paderborn über den jeweiligen Gemeindeverband. Dies gilt nicht bei Fremdanmietung durch das Erzbistum.

3. Selbstanmietung

Bei Selbstanmietung durch den jeweiligen Stelleninhaber im Wege der Gewährung einer Wohnungszulage findet diese Verordnung keine Anwendung. Das zum Tragen kommende Verfahren sollte insoweit im Vorfeld mit dem Bereich Pastorales Personal im Erzbischöflichen Generalvikariat Paderborn abgestimmt werden.

4. Auswirkungen auf bestehende Regelungen

Die Bestimmungen der Priesterbesoldungs- und -versorgungsordnung des Erzbistums Paderborn als auch die Bestimmungen zur steuerlichen Behandlung der Dienstwohnungen der Geistlichen in der jeweils gültigen Fassung bleiben von dieser Verordnung unberührt.

5. Inkrafttreten

Diese Verwaltungsverordnung tritt rückwirkend zum 1. Januar 2026 in Kraft.

Gleichzeitig wird die Verwaltungsverordnung zur Anmietung bzw. Finanzierung von Dienstwohnungen für Geistliche vom 8. September 2021 (KA 2021, Nr. 113), zuletzt geändert am 18. Oktober 2021 (KA 2021, Nr. 130), aufgehoben. Nach Maßgabe der vorgenannten Verwaltungsverordnung mit Dritten geschlossene Mietverträge bleiben unberührt.

