

Kirchlich-sozialer Wohnungsbau

*Dr. Ludolf von Usslar**

I. Einführung

In den Nachkriegsjahren gründeten die Kirchen in Erfüllung kirchlicher Daseinsfürsorge Siedlungsdienste und -werke, um Wohnraum für Vertriebene und Flüchtlinge zu schaffen¹.

Die Siedlungsdienste wurden gegründet, um durch Wohnungs- und Städtebau Dienst an bedürftigen Menschen zu leisten, zugleich aber auch einer dem kirchlichen Verständnis entsprechenden Familien- und Sozialpolitik dienen².

Schwerpunkt der Tätigkeit der katholischen Wohnungsunternehmen war nicht die Schaffung von Mietwohnungen, sondern 70 % aller bis im Jahr 2000 gebauten Einheiten sind selbst genutztes Wohnungseigentum³.

Dieser Schwerpunkt findet sich in den frühen Satzungen der Siedlungsdienste- und -werke; exemplarisch dafür die Satzung des Kath. Siedlungs- und Wohnungsbauwerk der Erzdiözese München-Freising, wonach als Gegenstand des Vereins zuerst der Bau und die Betreuung von Kleinsiedlungen und Kleineigenheimen mit der Massgabe, dass diese grundsätzlich in das Eigentum der Siedler übergehen, genannt wird⁴.

Mit der Überwindung der wirtschaftlichen Folgen des verlorenen Kriegs und dem stetigen Ausbau des Sozialstaats hat sich die historische Aufgabe der Siedlungswerke, Flüchtlingen und Vertriebenen menschenwürdiges Wohnen zu ermöglichen und so deren Proletarisierung und Vermassung zu verhindern, weitgehend erledigt.

Spätestens jetzt stellt sich die Frage, welche auf der EKD-Synode Berlin-Weissensee schon 1950 anlässlich der Gründung der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft des Hilfswerks der Evangelischen Kirche in Deutschland diskutiert wurde: Hat die Kirche über ihre originäre Aufgabe der Verkündung des Evangeliums hinaus⁵ ein so weitreichendes sozialpolitisches Mandat, um sich im Wohnungsbau zu betätigen und die damit verbundenen wirtschaftlichen Risiken einzugehen⁶?

Die katholischen Wohnbauunternehmen berufen sich bis heute auf Julius Kardinal Döpfner, der 1949 als Bischof in Würzburg den kirchlichen Wohnbau mit folgendem

★ ...

1 Vgl. Pressearchiv der Bamberger Bistumskorrespondenz, „50 Jahre kirchlich-sozialer Wohnungsbau“, Bamberg 5.4.1998 zur 1948 gegründeten St. Joseph-Stiftung; Katholischer Siedlungsdienst e.V., „KSD- Unternehmen 2000, Bauen für Familie und Kirche – vom Nothelfer zum Dienstleister, Positionspapier vom 05. Mai 2000, Berlin, S.1; Johannes Paul II., Ansprache an einige deutsche Einrichtungen kirchlichen Wohnungs- und Siedlungsunternehmens, Rom, 19. Mai 1990; Kath. Siedlungswerk München GmbH, „50 Jahre Kath. Siedlungswerk München“, Vorwort, S.1.

2 Johannes Paul II, aaO.

3 Katholischer Siedlungsdienst e.V., aaO., S.2.: 250.000 von 362.000 gebauten Wohnungen sind selbst genutztes Wohnungseigentum.

4 Kath. Siedlungs- und Wohnungsbauwerk der Erzdiözese München-Freising e.V., Satzung, Stand 4.4.1955.

5 Vgl. Bender, Votum auf der EKD Synode Berlin-Weissensee, 1950, zit. in Rudolph, Evangelische Kirche und Vertriebene 1945-1972, Band I: Kirchen ohne Land, S. 125.

6 Vgl. Rudolph, aaO., S. 127.

Satz legitimierte: „*Wohnungsbau ist heute in Wahrheit Dombau, Wohnungssorge ist Seelsorge und darum auch Herzenssorge des Bischofs*“⁷

Papst Johannes Paul II. sah den kirchlich-sozialen Wohnungsbau als Zukunftsaufgabe, die in Zeiten vielfach begründeten Wohnungsmangels auch ärmeren Familien ein bezahlbares Heim, wenn möglich als Eigentum zu verschaffen, das Zusammenleben von Jung und Alt, Gesunden und Behinderten fördert, damit diese gegenseitig lernen, Nächstenliebe im Mit- und Füreinander zu praktizieren, Lebensfreude zu empfinden und Dankbarkeit zu bekunden. Bei der kirchlich-sozialen Wohnungsbauarbeit geht es aber immer darum, „*menschlich zu bauen, damit aus der Wohnung ein Zuhause wird und aus dem Wohnort Heimat*“⁸.

Die kirchlich-soziale Wohnungsbauarbeit wird nicht alleine durch das Ergebnis, Menschen in übergrosser Not ein angemessenes Heim zu verschaffen, sondern auch durch die Arbeit selbst legitimiert; für Papst Johannes Paul II. „geht es immer darum: menschlich zu bauen“ und Kardinal Döpfner erhöhte den Arbeitsprozess mit den Worten „Wohnungsbau ist in Wahrheit Dombau“.

II. Kirchlich-soziale Wohnungsbauarbeit als Unternehmensziel und Leitbild

Kirchliche Wohnungsunternehmen haben Rechtsform und Unternehmensgegenstand teilweise der Entwicklung ihrer Unternehmen nach der Überwindung der wirtschaftlichen und sozialen Folgen des verlorenen Kriegs angepasst und sind moderne, Gewinn orientierte Wohnungs-gesellschaften geworden, die den gleichen Spielregeln wie alle anderen Marktteilnehmer unterliegen⁹.

Sie unterscheiden sich von ihren Wettbewerbern nur dadurch, dass sie sich auf die kirchlich-soziale Wohnbautradition berufen¹⁰ und die von ihnen erwirtschafteten Mittel ganz oder teilweise für kirchliche Zwecke verwendet werden.

1. Selbstverständnis moderner kirchlicher Wohnungsunternehmen

Nach Auffassung sowohl des Kath. Siedlungsdiensts e.V.¹¹ als auch des Evangelischen Siedlungswerks in Deutschland e.V.¹² besteht der Grundauftrag kirchlicher Wohnbauunternehmen und Siedlungswerke heute darin, an

- der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum und der Schaffung eines familiengerechten Heims zur Verwirklichung christlicher Lebenswerte,
- der Bereitstellung von Wohnraum für sozial schwache Bevölkerungskreise und Personen mit besonderen Problemen,
- dem sozialen Ausgleich unserer Gesellschaft durch Förderung einer breit gestreuten Vermögensbildung in Form des Wohneigentums,
- der Gestaltung einer geordneten Umwelt
- der Förderung mitmenschlicher Beziehungen sowie
- der Bereitstellung von bau- und wohnbegleitenden Dienstleistungen mitzuwirken¹³.

7 Katholischer Siedlungsdienst e.V., aaO., S.1; Kath. Siedlungswerk München GmbH, aaO., Vorwort, S.1.

8 Johannes Paul II., aaO.

9 Katholischer Siedlungsdienst e.V., aaO., S. 5 f.

10 Z.B. Kath. Siedlungswerk München GmbH, Satzung i.d. F. v. 16.7.2001, Präambel.

11 Bundesverband der katholischen Siedlungswerke, Wohnbau- und Wohnungsgesellschaften.

12 Bundesverband der evangelischen Siedlungswerke, Wohnbau- und Wohnungsgesellschaften.

Der so formulierte Auftrag geht aber weit über die kirchlich-soziale Wohnungsbauarbeit im ursprünglichen Sinn hinaus, indem er neben der Versorgung bedürftiger auch die breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum, z.B. den Bau von Studentenwohnheimen, aber auch die Gestaltung der Umwelt durch Ressourcen schonende Bau- und Erschließungsprojekte sowie Dienstleistungen für die Kirche und ihre Einrichtungen umfasst¹⁴.

Die kirchlichen Wohnungsunternehmen sehen ihre Tätigkeit dennoch in den Vorstellungen der Kirche über Ehe und Familie sowie der katholischen Soziallehre bzw. den christlichen Prinzipien von Solidarität und Subsidiarität begründet¹⁵ und als Teil einer helfenden und mitsorgenden Kirche legitimiert¹⁶.

2. Kirchliche Wohnungsunternehmen als Teil der öffentlich-rechtlich verfassten Kirche

Die katholische und evangelischen Kirchen sind öffentlich-rechtliche Körperschaften (Art. 140 GG, 137 Abs. 5 WRV) und decken über die Erhebung von Kirchensteuer (Art. 140 GG, 137 Abs. 6 WRV) ihren allgemeinen Finanzierungsbedarf¹⁷ zum überwiegenden Teil¹⁸.

Die Privilegierung der Kirchen¹⁹ durch den Grundgesetzgeber wurde mit deren Bedeutung für die Wahrung und Festigung der religiösen und sittlichen Grundlagen des menschlichen Lebens begründet²⁰. Sie findet aber ihre Grenzen in der Verpflichtung des die Privilegien gewährenden Staats, religiös und weltanschaulichen neutral zu sein²¹ und gem. Art. 3 Abs. 3, 19 Abs. 3 GG keine Person oder Institution wegen des von ihr vertretenen Glaubens zu benachteiligen oder zu bevorzugen²².

13 Katholischer Siedlungsdienst e.V., aaO., S. 3; Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e.V., www.esw-deutschland.de: „Wir über uns“.

14 Katholischer Siedlungsdienst e.V., aaO., S. 3 ff.

15 Katholischer Siedlungsdienst e.V., aaO., S. 3; Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e.V., aaO., „Geschichte und Selbstverständnis“; vgl. auch „Gemeinsames Wort des Rates der Evangelischen Kirche in Deutschland und der Bischofskonferenz zur wirtschaftlichen und sozialen Lage in Deutschland“, Hannover, Bonn, 22.2.1997, Kap.3.3.4, Rnr.121, Kap.61., Rnr. 246 f.

16 So Bischof Dr. Hermann Josef Spital, zit. in: Katholischer Siedlungsdienst e.V., aaO., S. 6.

17 So z.B. Art. 2 der Ordnung über die Erhebung von Kirchensteuer n den bayerischen Diözesen i.d.F. v. 19.9.2001, § 3 Kirchengesetz der ev.-luth. Landeskirche Mecklenburgs über die Erhebung von Kirchensteuern i. d. F. v. 19.11.2000.

18 Petersen, Die Kirchensteuer, eine kurze Information, in: Evangelische Kirche in Deutschland (Hrsg.), EKD-Texte, Hannover 2000, Nr. 2.2.; z.B. Evangelisch-lutherische Landeskirche Hannovers, Zahlen aus dem Haushaltsplan 2005 und 2006, S. 5: Einnahmen aus Kirchensteuer rund 85 %; Feldhoff, Wo bleibt die Kirchensteuer?, in: Ockenfels/ Kettern (Hrsg.), Streitfall Kirchensteuer, Paderborn 1993, S. 27: Erzdiözese Köln 75 % der Einnahmen in 1992 aus Kirchensteuer; Anneser, Der Haushalt der Erzdiözese München und Freising für das Jahr 2005, rund 88 % der Einnahmen in 2005 aus Kirchensteuer, München, unter: www.erzbistum-muenchen-und-freising.de/emf126/emf012542.asp am 17.10.2008.

19 Sie haben Dienstherrenfähigkeit, Rechtssetzungsbefugnis im Bereich der Organisationsgewalt und zur Regelung des Verhältnisses zu ihren Mitgliedern, Parochialrecht, Besteuerungsrecht, Widmungsbefugnis öffentlicher Sachen, Insolvenzfähigkeit und weitere einfachgesetzliche Privilegien (vgl. BVerfGE 102, 370 f. zum sog. Privilegienbündel).

20 Kleine, Institutionalisierte Verfassungswidrigkeiten im Verhältnis von Staat und Kirchen unter dem Grundgesetz, Baden-Baden 1993, S. 28 ff., 30 f.

21 BVerfGE 93,1; Campenhausen v., Staat und Religion nach dem Grundgesetz, in HFR 2008, S.123 ff., 126 f.; Kleine, aaO., S. 149.

22 Vgl. auch Schauer, Rezension zu Markus Kleine, Institutionalisierte Verfassungswidrigkeiten im Verhältnis von Staat und Kirchen unter dem Grundgesetz, Bd. 115 der Universitätschriften „Recht“ des Nomos-Verlag (Baden-Baden) 1993, in: Aufklärung & Kritik 2/1999, S. 188 ff.

Die öffentlich-rechtlich verfassten Kirchen haben sich deshalb auf ihre originären Aufgaben der Verkündung des Evangeliums²³ sowie der Caritas bzw. Diakonie zu beschränken und dürfen angesichts der ihnen gewährten Privilegien nicht darüber hinaus in Konkurrenz oder Wettbewerb zu anderen Personen und Institutionen treten. Nur so lässt sich der von Kleine als „institutionalisierte Verfassungswidrigkeit“ bezeichnete Widerspruch zwischen Privilegierung der Kirchen einerseits, und der Neutralitätspflichtung des Staats andererseits²⁴, auflösen, ohne den Status der Kirchen als öffentlich-rechtliche Körperschaften anzutasten²⁵.

Missbrauchen die Kirchen die ihnen zustehende Organisationsfreiheit (Art. 137 Abs. 3 WRV) dazu, über ihren originären Aufgabenbereich hinaus in Konkurrenz oder Wettbewerb zu nicht privilegierten Dritten zu treten, verletzen sie die für die Erlangung ihres öffentlich-rechtlichen Status vorausgesetzte Loyalität zu den demokratischen Prinzipien²⁶. Verfassungskonformität kann dann nur durch den Entzug eben dieses Status erreicht werden, wozu paradoxerweise eine Verfassungsänderung notwendig wäre²⁷.

Von der Kirche beherrschte²⁸ Wohnungsunternehmen sind organisatorisch Teil der öffentlich-rechtlich verfassten Kirche²⁹ und diese bestimmt die Geschäftstätigkeit der Unternehmen durch die von ihr in den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung entsandten Vertreter. Aus Loyalität zu den demokratischen Prinzipien haben solche Unternehmen ihre wirtschaftliche Betätigung auf das für die Erfüllung der kirchlichen Aufgaben Notwendige zu beschränken und dürfen ihre Tätigkeit nicht auf darüber hinaus gehende Bereiche ausdehnen, in denen sie in Konkurrenz zu nicht konfessionellen Anbietern stehen.

Insoweit verkennt die kirchliche Wohnwirtschaft, dass ihre Tätigkeit nicht alleine dadurch legitimiert wird, dass sie sich in christlichen Prinzipien und Vorstellungen gründet³⁰.

3. Leitbild für die kirchliche Wohnbautätigkeit

Bau, An- und Verkauf sowie Verwaltung und Vermietung von Wohnungen und Eigenheimen sind demnach nicht generell, sondern nur unter besonderen Voraussetzungen legitimiert³¹.

23 In der katholischen Kirche wird teilweise die Liturgie als eigenständige Aufgabe bezeichnet.

24 Kleine, aaO., S. 148 ff.; Campenhausen, aaO.

25 Vgl. Deckers, Altes Privileg mit neuem Sinn, FAZ v. 24.9.2008; Otto, Verein will die Kirchensteuer abschaffen, Berliner Zeitung v. 2.6.1998; Junge Liberale, Antrag „Freie Kirchen für freie Bürger“, beschlossen auf dem 27. Bundeskongress am 4.10.2000; V. Beck, Parlamentarischer Geschäftsführer von B90/Die Grünen in „Studio Friedman“ auf N24 am 7.4.2005; Kleine, aaO., S. 22, 80, 150 f., Campenhausen, aaO., S.129 stellvertretend für viele, die die Privilegien der Kirchen als öffentlich-rechtliche Körperschaften in Frage stellen und teilweise explizit für deren Abschaffung sind.

26 BVerwGE 105, 117 ff. „Zeugen Jehova“; Weber, Die Verleihung der Körperschaftsrechte an Religionsgemeinschaften, ZevKir 34 (1988), S. 337 ff., 356 m.w.N.

27 Maunz in Maunz-Dürig, Komm. zum GG, Art. 140, Rnr. 32.

28 Vgl. BFHE 202,535, BStBl. II 2003, S. 757; BFH, Urteil v. 30.11.2005, AZ: X R 56/04, BStBl. II 2006, S. 415 zur Beherrschung einer Gesellschaft genügt Stimmrechtsmehrheit, mit deren Hilfe der Gesellschafter alleine, oder mit ihm verbundenen Personen seinen Willen durchsetzen kann.

29 Vgl. BVerfGE 46, 73 ff.; BVerwG, Beschluss v. 20.6.2003, AZ.: 9 B 25/03.

30 Vgl. Rudolph, aaO., S. 125 ff. zur Diskussion, ob die Bautätigkeit Aufgabe der Kirche als Organisation oder der Gemeinschaft gläubiger Christen ist, welche die Aufgabe nach christlichen Prinzipien und Vorstellungen erfüllen.

31 Vgl. Bundesarbeitsgericht, Beschluss v. 23.10.2002, AZ.: 7 ABR 59/01, Nr. 4 b), cc).

Dies ist sicher der Fall, wenn die Wohnungen bedürftigen Menschen zur Verfügung gestellt werden und keine Gewinnerzielungsabsicht verfolgt wird³².

Die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum ist Gegenstand der Tätigkeit privater Dritter³³ und nicht konfessioneller Organisationen³⁴, die den Bedarf auch zu decken vermögen³⁵. Kirchliche Wohnungsunternehmen haben entgegen dem von ihren Spitzenverbänden formulierten Grundauftrag keine Legitimation „zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum“³⁶.

Die Gestaltung der Umwelt durch Ressourcen schonende Bau- und Erschließungsprojekte ist zwar als eigenständige Aufgabe kirchlicher Wohnbautätigkeit nicht legitimierbar, aber als Voraussetzung bzw. Bedingung jeglicher kirchlicher Wohnbauarbeit in Verantwortung vor Gott geboten.

Die kirchlich- soziale Wohnbauarbeit im ursprünglichen Sinn ist durch die Caritas bzw. Diakonie gerechtfertigt³⁷, weil Wesen und Ziel ist, sozial Schwachen durch mitfühlendes Tun menschenwürdiges Wohnen zu ermöglichen.

Kirchliche Wohnungs- und Siedlungsunternehmen sollten ihre Geschäftstätigkeit am Leitbild der kirchlich-sozialen Wohnbauarbeit ausrichten und so in Loyalität zu den demokratischen Prinzipien dazu beizutragen, dass die Neutralität des die kirchlichen Privilegien gewährenden Staats gewahrt bleibt.

III. Operative Unternehmensziele

Aus dem Leitbild kirchlich-sozialer Wohnbauarbeit ergeben sich unmittelbar operative Zielsetzungen, anhand derer die Effizienz kirchlicher Wohnungsunternehmen beurteilt und Entscheidungskriterien für den An- und Verkauf von Immobilien, die Aufwertung des vorhandenen Bestands sowie die Realisierung neuer Bauprojekte und ergänzender Dienst- und Werkleistungen abgeleitet werden können.

Die kirchlich-soziale Wohnbauarbeit verfolgt keine finanziellen Ziele. Die Erzielung einer Mindestrendite³⁸ oder Erhalt der Eigenkapitalquote sind nicht Ziel, sondern Nebenbedingung für den Fortbestand des Unternehmens³⁹ als Träger der kirchlich-sozialen Wohnbauarbeit.

1. Linderung vorhandener Wohnungsnot

32 Vgl. Bundesarbeitsgericht, Beschluss v. 23.10.2002, AZ.: 7 ABR 59/01, Nr. 4 b), cc).

33 Vgl. Advisa Wirtschaftskommunikation GmbH, Town & Country Haus und WeberHaus kooperieren, Pressemitteilung, v.25.9.2008; Heinz von Heiden GmbH Massivhäuser, Unternehmensleitbild, Stand 2008 unter www.heinzvonheiden.de/unternehmen/wir-ueber-uns/unternehmensleitbild.html; Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., BFW-Arbeitskreis Wohnungsprivatisierung, Berlin Stand 2008; ebenso Wohnbaugenossenschaft Marktoberdorf eG.

34 GWV Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH, Geschäftsbericht 2006, Wiesbaden 30.5.2007, Vorwort, S. 4 f.; Baugesellschaft München-Land GmbH, 50 jähriges Jubiläum des Baugesellschaft München Land GmbH 1953 - 2003, Haar 2003, S. 5, weitere z.B. in der Region München: Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Oberbayern und Schwaben AG, Gemeinnützige Wohnfürsorge Aktiengesellschaft München, GWG Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft mbH.

35 Deutscher Bundestag, Drs. 16/5214, Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Heidrun Bluhm, Katrin Kunert, Dr. Gesine Löttsch, weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die Linke, Berlin 4.5.2007, S. 2.

36 s. Fn.13.

37 Vgl. Rinken, Handbuch des Staatskirchenrechts der Bundesrepublik Deutschland, § 27 II 1, Berlin 1975 mit Zitat aus dem „Dekret über das Laienpostolat“ des II. Vatikanischen Konzils zur Caritas.

38 Vgl. Katholischer Siedlungsdienst e.V., aaO., S. 5.

39 Vgl. Steinmann/ Schreyögg, Management: Grundlagen der Unternehmensführung: Konzepte – Funktionen – Fallstudien, 5. Aufl., Wiesbaden 2000, S. 84.

Kirchlich-soziale Wohnbauarbeit soll zur Linderung vorhandenen Wohnungsmangels und Überwindung individueller Wohnungsnot beitragen⁴⁰.

In prosperierenden Ballungsräumen mit Bevölkerungswachstum und steigenden Haushaltszahlen ist eher mit einem Mangel an bezahlbarem⁴¹ Wohnraum zu rechnen, als in Regionen mit abnehmender Bevölkerung⁴². Die Aktivitäten kirchlicher Wohnungsunternehmen sollten sich deshalb vorrangig auf Regionen und Städte mit Bevölkerungszuwachs, z.B. Region Mittlerer Oberrhein⁴³, Hamburg⁴⁴, München⁴⁵, Potsdam, Rostock⁴⁶, konzentrieren.

In Regionen mit abnehmender Bevölkerung, z.B. die Landkreise Herne und Hochsauerlandkreis⁴⁷, Zwickauer Land und Aue Schwarzenberg⁴⁸, Berchtesgadener Land und Garmisch-Partenkirchen⁴⁹, sind etwaige Aktivitäten einzustellen oder zumindest stark einzuschränken.

Neben einem allgemeinen Mangel an bezahlbarem Wohnraum kann es auch nutzerspezifische Knappheiten geben, z.B. fehlen in vielen Stadtquartieren Wohnungen für junge Familien mit Kindern⁵⁰ oder barrierefreies Wohnen⁵¹.

Die Aktivitäten der kirchlichen Wohnungsunternehmen sind deshalb daran zu messen, inwieweit sie zur Schaffung barrierefreien Wohnraums und bezahlbaren familien- und kindergerechten Wohnraums in Regionen und Städten mit steigenden Haushaltszahlen beitragen.

Kleinwohnungen oder Wohnungsbestände in Regionen mit abnehmender Bevölkerungszahl sind daher zu verkaufen und das dadurch freigesetzte Kapital effizient zur Linderung bzw. Überwindung individueller Wohnungsnot einzusetzen.

2. Förderung bezahlbaren Wohneigentums für Familien

Papst Johannes Paul II formuliert in der Tradition der in der Nachkriegszeit begründeten kirchlich-sozialen Wohnbauarbeit den Anspruch an kirchliche Wohnungsunter-

40 Vgl. Johannes Paul II., aaO.

41 Vgl. Kholodilin/ Menz/ Silverstovs, Immobilienkrise? Warum in Deutschland die Preise seit Jahrzehnten stagnieren, in: Deutsches Institut für Wirtschaftsförderung (Hrsg.), Wochenbericht Nr. 17/2008, Berlin 2008, S. 214 ff., 217 -219 zur Bedeutung von Bevölkerungswachstum für steigende Immobilienpreise; vbw Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., Deutschland braucht eine strategische Neuausrichtung, in: aktuell – die Wohnwirtschaft in Baden-Württemberg, Nr. 02/03, Stuttgart Juli 2003, S. 1; Landeshauptstadt München, Wohnungsmarkt München Expertenbefragung 2007, München Nov. 2007, S.15, 30.

42 Vgl. Haverkamp, Neue Konsumententrends durch den demographischen Wandel, Präsentation Workshop „Märkte der Zukunft“, Nürnberg 22.5.2007, S. 9.

43 Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Bevölkerungsentwicklung in der Region Mittlerer Oberrhein 1996 – 2006, Karlsruhe 2008.

44 Rybarczyk, Hamburg wächst, Deutschland schrumpft, in: Hamburger Abendblatt, 20.7.2006.

45 Landeshauptstadt München, Bevölkerungsprognose 2007 der Landeshauptstadt München, München Oktober 2007, S.10, 19, 24 f.; Haverkamp, aaO., S.4.

46 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Raumordnungsprognose 2020: Bevölkerung, Private Haushalte, Erwerbspersonen, Grafik Bevölkerungsbestandsveränderung von 2000 bis 2020 auf Kreisebene in Prozent, Bonn 2004.

47 Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Bevölkerungsprognose 2005 -2025 in %, Düsseldorf 2006

48 Thum, Ergebnisse der Expertenkommission „Demographischer Wandel in Sachsen“, Dresden 8.1.2007, S.15.

49 Haverkamp, aaO., S. 4.

50 Vgl. Beyer/ Heyer, Die verzweifelte Wohnungssuche junger Familien: Platz für alle, in: Der Spiegel, Heft 31/08, S. 140 ff.; o.V., Neuer Wohnraum für junge Familien, in: Hamburger Abendblatt 1.10.2004; Landeshauptstadt München, aaO., S. 30 f.,34; Wohnungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf, Wohnungsmarkt-bericht 2006, Kap.7. Expertenbefragung 2006, Düsseldorf , S. 42 , Abb.26.

51 Wohnungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf, aaO., S. 45 f., 52.

nehmen, Familien ein Heim zu verschaffen, „das bezahlbares ist, wenn möglich als Eigentum“⁵² und postuliert damit auch für die heutige Zeit den Vorrang der Förderung von eigen genutztem Wohneigentum gegenüber dem Mietwohnungsbau⁵³.

Wohneigentum schützt vor den Wechselfällen des Wohnungsmarkts und trägt wesentlich zur materiellen Absicherung der Familie bei⁵⁴; die Familie muss weder den Verlust ihrer Wohnung durch Kündigung, noch Einschränkungen in der Gestaltung des Inneren befürchten, sondern kann so den für sie wichtigsten Lebensraum ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen entsprechend anpassen und nutzen; nur was einem gehört, kann man sich zu eigen machen⁵⁵.

Diese Sicherheit⁵⁶ und Unabhängigkeit geht einher mit einer Zukunfts- und Langfristigeits-orientiertheit⁵⁷ und fördert zum einen die Bereitschaft zum Konsumverzicht zu Gunsten von Zins- und Tilgungsleistungen, wodurch höhere Rücklagen für Notfälle und das Alter gebildet werden⁵⁸, zum anderen die Identifikation mit der Wohngemeinde als Heimat und das soziale Engagement für selbige⁵⁹, also letztlich auch die Bereitschaft, Nächstenliebe im Mit- und Füreinander zu praktizieren.

Die Stabilität der Lebensumstände trägt dazu bei, dass Kinder bessere schulische Leistungen erbringen⁶⁰ und so ihre beruflichen und materiellen Zukunftschancen erhöhen.

Die Kirchen⁶¹ fördern die Bildung von Wohneigentum durch die Überlassung von Grundstücken im Erbbaurecht an Haushalte mit Kindern, teils auch zur Vorzugskonditionen für kinderreiche Familien; im Bistum Osnabrück wird Eltern mit fünf und mehr Kindern die Zahlung des Erbbauzins sogar vollständig erlassen, solange sie für ihre Kinder Kindergeld beziehen⁶². Daneben werden von einigen Bistümern und Diözesen der katholischen Kirche zinsgünstige Darlehen und Baukostenzuschüsse gewährt⁶³.

Die kirchlichen Wohnungsunternehmen haben die kirchlichen Angebote einerseits durch Beratungs- und Dienstleistungen zu ergänzen, andererseits auf von der Kirche

52 Vgl. Johannes Paul II., aaO.

53 Vgl. Deutscher Familienverband, Grundsatzprogramm, Lebensräume, Berlin 2008, vertritt die gleiche Ansicht; Weeber, Ansprüche von Familien an das Wohnen in der Stadt, in: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hrsg.), GdW Informationen 115, Familiengerechtes Wohnen in der Stadt, Dokumentation des Symposiums vom 3. November 2005, in Berlin, Berlin, August 2006, S. 15 ff., 19, wonach Familien mit Kindern Wohneigentum bevorzugen.

54 Verband Wohneigentum e.V., Grundsatzprogramm i.d.F. v. 22.9.2001, Bonn, Abschn. I.

55 Vgl. Häussermann/Siebel, Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Weinheim 1996, S. 229 f.

56 Vgl. Appel/Perry/Hallenberg/Poddig, vhw-exklusiv: Wohnen in der Sinus-Trendbefragung 2004, in: vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (Hrsg.), Forum Wohneigentum Nr. 3, Berlin Mai/Juni 2005, S. 115, wonach eine Mehrheit der Bevölkerung Wohneigentum als sicherer empfindet.

57 Braun/Pfeiffer, LBS Bundesgeschäftsstelle (Hrsg.), Sparverhalten der Wohneigentümer, Teil A: Wo schränken die Selbstnutzer ihren Konsum ein?, Berlin im Oktober 2003, S.8.

58 Braun/Pfeiffer, aaO., S.1 ff., 6.

59 Vgl. DiPasquale/ Glaeser, Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens?, in: Journal of Urban Economics, Vol 45 Nr.2 (1999), S. 354 – 384; Bundesverband „kostensparendes Bauen“ e.V., Der Weg zum bezahlbaren Wohneigentum, Pressemeldung, Spaichingen 5.9. 2007.

60 Green/White, Measuring the Benefits of Homeownership: Effects on Children, in: Journal of Urban Economics, Vol. 41 Nr.3 (1997), S. 441-461.

61 jeweils 20 von 23 evangelischen Landeskirchen und 27 Diözesen der katholischen Kirche.

62 Müller, Baugeld vom Pfarrer, in Focus-Online unter www.focus.de/immobilien/bauen/tid-7617/wohneigentum_aid_135324.html, 10.10.07, 6h42

63 Bistum Dresden-Meißen, Bauhilffonds der Diözese Münster, Siedlungshilfswerke der Bistümer Essen und Köln, Familienheimhilfswerke der Bistümer Hildesheim und Paderborn.

oder anderen, nicht Gewinn maximierenden Dritten bereit gestellten Erbbaugrundstücken Wohneigentum für kinderreiche Familien zu errichten⁶⁴.

Der Erfolg ihrer Tätigkeit lässt sich vor allem an der Anzahl der von ihnen zur Selbstnutzung an kinderreiche Familien mit niedrigen Einkommen verkauften, oder als Generalübernehmer für selbige errichteten Wohneinheiten ablesen.

3. Individualisierung der Wohnungen und Häuser

Kirchlich-sozialer „Wohnbauarbeit ist in Wahrheit Dombau“⁶⁵ und erfordert „menschlich zu bauen“⁶⁶, also sozial Schwachen durch mitfühlendes Tun menschenwürdiges Wohnen zu ermöglichen und so deren Vermassung und Proletarisierung entgegen zu wirken⁶⁷.

Dibelius, Bischof von Berlin und späterer Ratsvorsitzender der Evangelischen Kirche in Deutschland stellt klar, dass die Kirche „*nicht für die Betonklötze, in denen der Einzelne nur ein Teil der grossen Masse ist*“ eintrete⁶⁸.

Menschen, ob jung oder alt, gesund oder behindert, wünschen sich Geborgenheit, räumliche und soziale Heimat, dennoch soll die Wohnung einer Maschine gleich, die Voraussetzungen für ungehinderte individuelle Entfaltung schaffen⁶⁹. Zwischen diesen polaren Wünschen ist ein Kompromiss zu finden, der bei Gestaltung und Bau von Wohnraum die individuellen Präferenzen der Nutzer im Rahmen des wirtschaftlich Möglichen bestmöglich berücksichtigt.

Soweit die tatsächlichen Präferenzen nicht bekannt oder ermittelbar sind, muss auf die zielgruppenspezifischen Erkenntnisse von Wissenschaft und Praxis zurückgegriffen werden.

Die wichtigste Zielgruppe kirchlich-sozialer Wohnbauarbeit sind kinderreiche Familien mit niedrigen Einkommen. Mit der steigenden Zahl von Alleinerziehenden und Familien mit zwei berufstätigen Elternteilen wächst der Bedarf an zentralen, gut angeordneten Wohnstandorten mit wohnungsnahen Versorgungsstrukturen und kurzen Wegen⁷⁰. Sie suchen Sicherheit für ihre Kinder, deren gefahrlosen Aufenthalt in Haus und Wohnumfeld, sichere und kurze Wege zu Kindereinrichtungen und Schulen, Nachbarn, die mit aufpassen⁷¹; Familien mit kleinen Kindern mögen private Hausgärten, in denen ihre Kinder unkompliziert und ohne direkte Aufsicht spielen können

Junge Familien wollen offen und hell mit Aussicht auf Himmel und Grün, nicht zu kleinen, natürlich belichteten Bädern, großzügigem Balkon oder geräumiger Terrasse

64 Vgl. Katholischer Siedlungsdienst e.V., aaO., S. 3.

65 Katholischer Siedlungsdienst e.V., aaO., S.1; Kath. Siedlungswerk München GmbH, aaO., Vorwort, S.1.

66 Vgl. Johannes Paul II., aaO.

67 Vgl. Held, Votum auf der EKD Synode Berlin-Weissensee, 1950, zit. in Rudolph, aaO., S. 121; Dibelius, Wir rufen Deutschland zu Gott, Ostberliner Marienkirche, 28.4.1946, zit. in Rudolph, aaO. S. 123.

68 Dibelius, aaO. in seiner Predigt ausgehend vom Prophetenwort (Jes 44,22): „Freiheit für den Einzelnen ist das Gegenteil von Vermassung... und die Welt soll wissen, dass die Kirche für diese Art des Wohnens eintritt und nicht für die Betonklötze, in denen der Einzelne nur ein belangloser Teil der grossen Masse ist“.

69 Häussermann/Siebel, aaO., S. 286.

70 Rohr-Zänker, Wohnungsmärkte im Wandel, Bertelsmann Stiftung (Hrsg.), Konzepte und Studien, www.weg-weiser-kommune.de/themenkonzepte/sozialelage/SozialeLage.action?renderStudien, S. 5; Sors, Wohnungsnot eine unendliche Geschichte? : Eine Tagung der Friedrich-Ebert-Stiftung am 24.10.1990 in Bonn, Hrsg. vom Forschungsinstitut der Friedrich-Ebert-Stiftung, Abt. Wirtschaftspolitik, Bonn 1990, S. 44.

71 Hunger, Lebensräume für Familien – Konzepte für innerstädtisches Wohnen, in: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hrsg.), GdW Informationen 115, Familiengerechtes Wohnen in der Stadt, Dokumentation des Symposiums vom 3. November 2005, in Berlin, Berlin, August 2006, S. 27 ff., 28.

nahe der Küche wohnen⁷². Familienfreundlich bauen umfasst nutzungsneutrale Grundrisse, barrierefreie Gestaltung der Eingangsbereiche und Gemeinschaftsräume, wetterunabhängige Aufenthaltsmöglichkeiten, beleuchtete und die Vernetzung von Freiflächen zu einem „Spielraum“⁷³ sowie eine überschaubare Wohnungsanzahl⁷⁴.

Kirchlich-soziale Wohnbauarbeit soll das Zusammenleben von Jung und Alt, Gesunden und Behinderten fördern⁷⁵ und so Nächstenliebe im Mit- und Füreinander, aber auch Lebensfreude und Dankbarkeit erfahrbar machen.

Dies bedingt Gebäude, die verschiedene, möglichst nutzungsneutrale Grundrissgrößen und -zuschnitte beinhalten, und Quartiere, in die unterschiedliche Wohn- und Betreuungsangebote kleinräumig verknüpft und integriert werden⁷⁶.

Barrierefreiheit und wohnungsnaher Versorgungsstrukturen, aber auch Betreuungsangebote sind für die von Älteren und Behinderten angestrebte selbst bestimmte Lebensführung ebenso unerlässlich⁷⁷ wie für Alleinerziehende oder junge Familien, bei denen beide Elternteile berufstätig sind

IV. Kirchlich-sozialer Wohnungsbau in der Praxis am Beispiel der Kath. Siedlungswerk München GmbH

Die Kath. Siedlungswerk München GmbH ist 1996 aus dem früheren Kath. Siedlungs- und Wohnbauwerk der Erzdiözese 1996 durch Umwandlung hervorgegangen und verkörpert beispielhaft den Typus der modernen kirchlichen Wohnungsgesellschaft, die sich als leistungsfähiger, anerkannter Dienstleister in den Bereichen Planung, Projektsteuerung Baubetreuung und Verwaltung, auch für kirchliche und kirchennahe Auftraggeber engagiert⁷⁸ und in der Förderung des kirchlich-sozialen Wohnungsbaus nur noch eine unter mehreren Aufgaben sieht⁷⁹.

Ihr Immobilienportfolio umfasst neben Immobilien in der von Zuwanderung geprägten Region München auch noch solche in den Landkreisen Garmisch-Partenkirchen und Berchtesgadener Land⁸⁰, obwohl dort die Bevölkerung abnimmt⁸¹ und hinreichend günstiger Wohnraum auf dem freien Markt verfügbar ist⁸². Das in diesen Landkreisen gebundene Eigenkapital steht nicht zur Linderung von Wohnungsnot, beispielsweise im Ballungsraum München zur Verfügung.

In den Jahren 2004-2006 wurden zwar 40 Wohneinheiten errichtet, aber keine davon als Wohneigentum veräußert⁸³, womit ein weiteres Ziel kirchlich-sozialer Wohnbauarbeit unberücksichtigt blieb.

72 Weeber, aaO., S.17.

73 Thalgot, Familiengerechtes Wohnen in der Stadt – aus Sicht der Städte, in: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hrsg.), GdW Informationen 115, Familiengerechtes Wohnen in der Stadt, Dokumentation des Symposiums vom 3. November 2005, in Berlin, Berlin, August 2006, S. 53 ff., 55.

74 Landeshauptstadt München, Wohnungsmarkt München Expertenbefragung 2007, München Nov. 2007, S.30; Weeber, aaO., S. 19.

75 Johannes Paul II, aaO.

76 Heinze, Wohnen und Stadtentwicklung in alternden Gesellschaften, Vorlesung Summer School „Gesellschaft-licher Wandel und Zukunft des Alterns“, Bochum 10.10.2007, S. 21 ; Sors, aaO., S. 43 f.

77 Vgl. Heine, aaO., S. 13 ff.

78 Kath. Siedlungswerk München GmbH, „50 Jahre Kath. Siedlungswerk München“, S.1, 20 ff.

79 Vgl. Kath. Siedlungswerk München GmbH, Satzung i.d. F. v. 16.7.2001, Präambel.

80 Kath. Siedlungswerk München GmbH, Wohnen Sie Ihren Traum, S.3.

81 Haverkamp, aaO., S. 4.

82 Vgl. www.immopool.de, „Preisspiegel“.

83 Kath. Siedlungswerk München GmbH, Kennzahlen 2002 – 2006.

Anhand zweier Unternehmensentscheidungen der letzten Jahre soll die Bedeutung kirchlich-sozialer Wohnbauarbeit für Geschäftsleitung und Aufsichtsrat dargestellt werden:

1. Abbruch und Neubau diverser Mehrfamilienhäuser in München-Laim

Die betreffenden Häuser waren in der Nachkriegszeit errichtet worden, hatten aber weder Zentralheizung noch zentrale Warmwasserversorgung und auch die Wohnungsgrößen und -zuschnitte sowie fehlende Stellplätze und Aufzüge entsprachen nicht den heutigen Wohnbedürfnissen.

Die Mieter wurden in Zusammenarbeit mit dem örtlichen Mieterverein teils großzügig abgefunden, aber überwiegend unter Beibehaltung ihrer bisherigen, sehr niedrigen Mieten in Wohnungen in unmittelbarer Nähe auf Kosten des Siedlungswerks umgesetzt.

Die Neubauten verfügen über eine Tiefgarage, Aufzüge, moderne Heiztechnik und weitgehend barrierefreie Wohnungen von ein bis vier Zimmern zwischen 40 und 110 qm Wohnfläche⁸⁴, wodurch ein Zusammenleben von Jung und Alt, Gesunden und Behinderten ermöglicht wird. Mehr als 40 % der Wohnungen haben 3-4 Zimmer und 76-110 qm Wohnfläche, womit sie für junge Familien geeignet sind und deren Bedürfnisse erfüllen.

Es ist bisher aber nicht geplant, Wohnungen als Wohneigentum zu verkaufen, obwohl das Grundstück im Eigentum des Unternehmens ist und somit der Schaffung bezahlbaren Wohneigentums im Erbbaurecht nichts im Wege stünde, und damit eines der wichtigsten Ziele kirchlich-sozialer Wohnbauarbeit verwirklicht werden könnte.

2. Entscheidung über den Verkauf der Mehrfamilienhäuser in Ruhpolding und Grainau

Die Geschäftsführung erwog, Mietshäuser in Regionen mit entspannten Mietmärkten zu veräußern, soweit die in diesen Häusern erzielten Mieten nur unwesentlich unter den dort üblichen Marktmieten liegen.

Grainau befindet sich in einem Landkreis mit abnehmender Bevölkerung⁸⁵ und auch die Bevölkerung von Ruhpolding wächst nicht mehr⁸⁶. Diese entspannte Situation hat dazu geführt, dass der Marktmietzins in Ruhpolding für Neuvermietungen nur 9,6 % höher als die durchschnittliche Kaltmiete aller Bestandsverträge des Katholischen Siedlungswerks ist und dem Mietzins der drei zuletzt vom Katholischen Siedlungswerk abgeschlossenen Verträge entspricht⁸⁷.

Die Mietshäuser in Ruhpolding und Grainau entsprechen Baujahr bedingt nicht mehr heutigen Wohnbedürfnissen.

Beide Objekte dienen nicht mehr der Linderung von Wohnungsnot, sondern binden Kapital, welches für neue Projekte kirchlich-sozialer Wohnbauarbeit eingesetzt werden könnte.

84 Kath. Siedlungswerk München GmbH, BV Laim-359 Wohnungsübersicht- Stand Tekturplanung (Dez. 2007).

85 Haverkamp, aaO., S. 4 zum Lkr. Garmisch-Partenkirchen.

86 o.V., Landkreisbevölkerung wächst langsamer, in: Traunsteiner Tageblatt v. 20.12.2008: seit 1997 – 0,17 %.

87 Dr. Stange + Co Nachf., Verkaufsangebot Kapitalanlagen v. 30.3.2007.

Dennoch wurde der Verkaufsprozess aus Sorge darüber, dass der Eindruck entstehen könne, die Kirche handle aus Gewinnstreben, abgebrochen.

Diese Beispiele zeigen, dass die Unternehmensführung zwar gemeinnützige, soziale und der Caritas dienliche Zwecke verfolgt, aber ihre Entscheidungen nicht mehr am hergebrachten Leitbild kirchlich-sozialer Wohnbauarbeit ausrichtet.

Das Katholische Siedlungswerk unterscheidet sich von anderen, nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichteten Wohnungsunternehmen nur dadurch, dass es auch noch „innerkirchliche“ Dienstleistungen erbringt. Es steht im Wettbewerb mit privaten Anbietern und trägt so dazu bei, die Legitimation der seiner Gesellschafterin, der katholischen Kirche vom gewährten staatlichen Privilegien in Frage zu stellen.