

Kirche besitzt und schafft Raum

Ethische Ansprüche an das kirchliche
Handeln im Grundstücks- und
Wohnungssektor

Martin Schneider

veröffentlicht unter den socialnet Materialien

Publikation: Juni 2026

DOI: <https://doi.org/10.60049/rfk510y29>

Beitrag zum Open-Access-Buch:

Katharina Alborea, Heike Moerland, Heidi Ott, Lars
Schäfer (Hrsg.), Wohnst Du schon oder verzweifelst
Du noch? Angemessenes Wohnen gewährleisten.

Bonn: socialnet Verlag.

ISBN: 978-3-936978-11-7

DOI: <https://doi.org/10.60049/dxgy4mgc>

Kirche besitzt und schafft Raum

Ethische Ansprüche an das kirchliche Handeln im Grundstücks- und Wohnungssektor

Martin Schneider

Einleitung

Seit Jahren steigen in Metropolregionen die Wohnungskosten dramatisch. Die Haupttriebfeder ist der exponentielle Anstieg der Bodenpreise.¹

„Wenn in München Wohnungen für mehr als 20 € pro qm vermietet werden, im bayerischen [sic!] Wald hingegen nur für 5 € pro qm, so sind diese Unterschiede nicht primär der besseren Bausubstanz in München geschuldet, sondern der unterschiedlichen Wertigkeit des jeweiligen Standortes.“ (Löhr 2020: 2)

So müssen in München im Geschosswohnungsbau 79 Prozent der Kosten für den Erwerb des Baugrunds aufgewendet werden. Die reinen Baukosten machen nur einen Anteil von 21 Prozent aus. Im Jahr 2010 entfielen auf die

¹ Der Beitrag ist eine gekürzte und aktualisierte Fassung des 2021 im Jahrbuch für Christliche Sozialwissenschaften erschienenen Textes „Ethische Ansprüche an das eigene wirtschaftliche Handeln. Zur Notwendigkeit von Standards für die Vergabe von kirchlichen Erbbaugrundstücken und Wohnimmobilien“ (Schneider 2021).

Grundstückskosten 8 Prozent, auf die Baukosten 92 Prozent (Vogel 2019: 35–39; Hoben 2019).

Obwohl die Kirchen aufgrund von Schrumpfungsprozessen über zahlreiche Immobilien verfügen, die für Pastoral oder Verwaltung nicht mehr benötigt werden, gibt es bisher nur vereinzelte Initiativen zur Schaffung günstigen Wohnraums. Ein Blick in die Geschichte zeigt, dass dies in früheren Zeiten, in denen die Wohnungsnot besonders dringlich war, anders war. Dies gilt vor allem für die Zeit der Weimarer Republik und für die ersten zwei Jahrzehnte nach dem Zweiten Weltkrieg (Emunds 2023). Zudem wurde in den 1960er- und 1970er-Jahren die Reform des Eigentums- und vor allem des Baubodenrechts maßgeblich von sozialkatholischen und -protestantischen Initiativen beeinflusst (Degan/Wustmans 2018). Die seit den 1980er-Jahren nahezu verstummten Stimmen der Kirchen sind mittlerweile wieder lauter geworden. Beispiele sind zum einen das im Juni 2020 veröffentlichte Papier „Mehr Teilhabe und Zusammenhalt durch gleichwertige Lebensverhältnisse. Ein kirchlicher Diskussionsbeitrag“ der Kommission für gesellschaftliche und soziale Fragen der deutschen Bischöfe, zum anderen der im März 2021 publizierte EKD-Text „Bezahlbar wohnen. Anstöße zur gerechten Gestaltung des Wohnungsmarktes im Spannungsfeld sozialer, ökologischer und ökonomischer Verantwortung“.² Es wird erkannt, dass es längst an der Zeit ist, die Wohnungs- und Bodenordnungspolitik in den Fokus der Aufmerksamkeit zu

² Weitere Bezugspunkte seitens der DBK zu boden- und wohnungspolitischen Fragen finden sich einerseits in Texten, die sich mit dem Schutz des Bodens und der Reduzierung des Flächenverbrauchs auseinandersetzen (DBK 2016; 2021), und andererseits in Studien der Sachverständigengruppe Weltwirtschaft und Sozialethik (2018: 65; 2021: 72–73; 2024) zur sozial-ökologischen Transformation.

rücken. Im EKD-Text von 2021 wird dabei von drei Handlungsfeldern ausgegangen, die sich für die Kirchen ergeben:

„Sie sehen innerhalb ihres Auftrages zur öffentlichen Verantwortung die Aufgabe der ethischen Orientierung im öffentlichen Diskurs, sie sind mit ihren Kirchengemeinden, Beratungsstellen und Einrichtungen zur Wohnungslosenhilfe sozialdiakonisch tätig und sie sind als Eigentümer von Boden und Gebäuden in der Pflicht, mit diesen Gütern ethisch verantwortlich umzugehen.“ (EKD 2021: 6; vgl. ebd. 13–19, 47–50)

Die Ausgangsthese des vorliegenden Beitrags ist, dass die Kirchen in Deutschland ihre zivilgesellschaftliche und sozial-karitative Rolle in der Wohnungsfrage nur dann glaubwürdig wahrnehmen können, wenn sie auch an ihr eigenes wirtschaftliches Handeln sozial- und wirtschaftsethische Kriterien anlegen. Wie die (Erz-)Diözesen, Kirchenstiftungen, Orden, Verbände und sozialen Einrichtungen mit ihren nicht unerheblichen Liegenschaften und Immobilien umgehen, ist zum einen unter Bedingungen geringerer finanzieller Einnahmen eine wirtschaftsethische Herausforderung, zum anderen eine Anfrage an die moralische Glaubwürdigkeit.

In Form einer Diskursanalyse werden im Folgenden Argumente sortiert und bewertet, die im Umgang der Kirchen mit Wohnimmobilien und Grundstücken eine Rolle spielen. Darüber hinaus werden gerechtigkeits-theoretische Argumente aufgegriffen, um für die Einführung eines Kriterienkatalogs bei der Vergabe von Erbpachtgrundstücken zu plädieren. Diskussionen zu ethisch-nachhaltigen Geldanlagen werden einbezogen, um die Perspektive „Was mache ich mit den erwirtschafteten Gewinnen?“ zu weiten und die

Perspektive „Wie erwirtschafte ich Gewinne?“ in den Fokus zu rücken. In einem letzten Schritt wird ausgehend von der Diagnose, dass dieses Niveau an wirtschaftsethischer Reflexion beim Umgang mit kirchlichen Liegenschaften und Immobilien noch nicht erreicht ist, dargelegt, warum es gerade bei der Boden- und Wohnungsfrage wichtig ist, Handlungsorientierungen jenseits von Barmherzigkeit aufzugreifen. Anzumerken ist, dass die behandelten Problematiken spezifische Herausforderungen für Metropolregionen wie München sind, in denen kirchliche Rechtsträger über erheblichen Bodenbesitz und über Immobilien verfügen. Für strukturschwache Regionen, in denen die Mieten, Immobilien- und Grundstückspreise eher stagnieren oder sogar sinken, ist die Ausgangslage eine andere, weil dort nicht einmal das kirchliche Vermögen gesichert werden kann (EKD 2021: 9–10).

Kontext: der Beitrag der Liegenschaften und Wohnimmobilien für die kirchliche Vermögensbildung

Die Kirchen in Deutschland befinden sich in einer tiefen Krise. Die Entwicklung geht bergab. Die im Jahr 2019 veröffentlichte „Langfristige Projektion der Kirchenmitglieder und des Kirchensteueraufkommens in Deutschland“ prognostiziert, dass die Anzahl der katholischen Gläubigen bis zum Jahr 2060 um 49 Prozent zurückgehen wird. Ein Blick auf die aktuellen Zahlen zeigt: Das ist wohl noch zu optimistisch gerechnet. 2024 wird der Anteil der christlich-konfessionell Gebundenen auf unter 50 Prozent sinken. Eng verbunden mit dem Mitgliederrückgang ist die Zukunft der kirchlichen Finanzen. Sinken die Mitgliederzahlen, erodiert auch die wichtigste Einnahmequelle, die Kirchensteuer. Parallel dazu steigen die Personalaufwendungen und Pensionslasten sowie die seit Jahren massiv zunehmenden Bau- und

Instandhaltungskosten. Es ist daher nicht verwunderlich, wenn die Kirche sich auf den unterschiedlichsten Ebenen fragen, wie sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben Erträge generieren (und Ausgaben nachhaltig reduzieren) kann. Vermehrt weisen in diesem Zusammenhang kirchlichen Finanzverantwortliche darauf hin, dass die Erträge aus Finanzanlagen, Mieten und Pachten steigen müssen. Teilweise ist dies schon der Fall. Zumindest in prosperierenden Ballungsräumen profitieren die kirchlichen Rechtsträger von den exponentiell steigenden Mieten und Preisen für Grundstücke. Vor diesem Hintergrund ergeben sich kritische Anfragen an das kirchliche Handeln im Wohnungssektor (Emunds/Goertz 2020: 168–171; Wiemeyer 2015: 5–6).

Im Fokus: die Vergabe von kirchlichen Grundstücken im Erbbaurecht

Die mögliche Rolle des Erbbaurechts für eine gerechte Bodenpolitik

Zunächst soll die Vergabe von Grundstücken in Form des Erbbaurechts reflektiert werden, denn dieser Sachverhalt passt sehr gut zu den stiftungs- und kirchenrechtlichen Vorgaben zur Werterhaltung und Zweckbestimmung. Im Erbbaurecht bleiben die kirchlichen Akteure Eigentümer des Bodens und können auch in Zukunft Einfluss nehmen auf die Nutzung der Immobilie (Emunds/Goertz 2020: 345). Während der Laufzeit des Vertrages ist der kirchliche Grundstückseigentümer weitgehend von Verpflichtungen in Bezug auf Bauunterhalt oder Haftungen befreit. Nach Ablauf der Vertragslaufzeit fällt das Erbbaurecht wieder zurück an den Grundstückseigentümer. Das bleibende Eigentum am Grundstück ermöglicht langfristig gesehen die Realisierung eingetretener Wertzuwächse am Grundstück. Zudem sichert die regelmäßige Pacht einen laufenden Ertrag, der für die Zweckbestimmung

eingesetzt werden kann. Auch in bodenpolitischer Hinsicht ist das Erbbaurecht ein erwünschtes Instrument, weil es Spekulationen mit Grund und Boden einzudämmen hilft (Löhr 2020; EKD 2021: 18). Auch wenn derzeit die im Erbbaurecht bebauten Grundstücke in Deutschland lediglich einen Anteil von um die drei Prozent ausmachen (Oefe/Winkler/Schlögel 2016: 19), gibt es ernst zu nehmende Signale, dass das Instrument das Schattendasein verlässt (Körber 2020; Weber 2020). Das Erbbaurecht, so die Hoffnung, kann ein Baustein sein für die „Rückgewinnung der kommunalen Steuerungsfähigkeit des Bodenmarkts“ (Löhr 2020: 7). Dirk Löhr nennt dies „kommunale Vorratspolitik“ (ebd.); sie stellt in seinen Augen „die Voraussetzung dar, um über den vorgelagerten Bodenmarkt auch den nachgelagerten Wohnungsmarkt in sozialer und städtebaulicher Hinsicht besser in den Griff zu bekommen“ (ebd.). Gerade weil die Kirchen ein bedeutsamer und erfahrener Akteur in der Erbbaurechtsszene sind, könnten sie hier eine positive Vorreiterrolle einnehmen. Allerdings ist eine Voraussetzung dafür, dass das vorrangige Ziel, das die Kirchen zur Nutzung des Erbbaurechts motiviert – nämlich das Bestreben, ihr Grundvermögen nicht zu schmälern – an soziale und ökologische Zielsetzungen gekoppelt wird (ebd.: 2). Dass dies kein völlig neuer Anspruch ist, zeigt zum einen die Tradition des „Abkinderns“³ des Erbbauzinses und zum anderen die Tatsache, dass die

³ Mit „Abkindern“ wird die familienfördernde Praxis bezeichnet, den Erbpachtzins um einen bestimmten Prozentsatz je Kind zu verringern.

„Erbpachtvergabe an Wohnungsgenossenschaften und die besondere Förderung von Wohnanlagen für sozial Schwächere in den Aufbaujahren nach dem Zweiten Weltkrieg eine große innerkirchliche und gesamtgesellschaftliche Dynamik entfalten konnte“ (Sachverständigengruppe 2021: 72–73).

Normative Kritik am Meistbietungsverfahren

Der wunde Punkt, an dem das Spannungsfeld zwischen Werterhalt und Gemeinwohlorientierung virulent wird, ist die Höhe des Pachtzinses. Allgemeiner gefragt: Nach welchen Kriterien werden Erbbaurechte vergeben? Traditionell geschieht dies über ein Meistbietungsverfahren. Demnach können Interessenten ein Gebot abgeben und der oder die Meistbietende erhält den Zuschlag (wie bei einer Versteigerung bzw. Auktion). Befürworter:innen rechtfertigen das Vorgehen zum einen damit, dass es Diskriminierungen verhindere und die Wahrscheinlichkeit von Korruption und ‚Vetternwirtschaft‘ minimiere. Die Teilnahmebedingungen seien gleich, jede und jeder könne sich daran beteiligen. Allen Menschen, unabhängig von Religion, Geschlecht, Herkunft, Verwandt- bzw. Bekanntschaft, werde eine gleiche und damit gerechte Chance auf ein Erbbaurecht ermöglicht. Zum anderen heben Befürworter:innen hervor, dass nur in einem Bieterverfahren der für eine verantwortungsvolle und transparente Entscheidung nötige tatsächliche Marktwert eines Grundstücks überhaupt erst ermittelt werden kann. Das Meistbietungsverfahren habe demnach den Vorteil, dass die fairen Teilnahmebedingungen kombiniert werden mit einem transparenten Preissystem. Niemand wird davon ausgeschlossen – und es gewinnt der- oder diejenige mit dem höheren bzw. besseren Gebot.

Die Kritiker:innen am Meistbietungsverfahren heben ein gewichtiges Gerechtigkeitsproblem hervor: Die Chancen, den Zuschlag zu erhalten (also den Wettbewerb zu gewinnen), sind ungleich verteilt – infolge ungleicher finanzieller Ressourcen und Marktmacht. Der oder die Stärkere wird sich durchsetzen. Ein Meistbietungsverfahren ist zwar in formaler Hinsicht gerecht und transparent. Es verletzt jedoch den Gerechtigkeitssinn, weil zum einen die ‚Stärkeren‘ von vornherein bessere Chancen haben, den Zuschlag zu erhalten, und zum anderen die Bedürfnisse der Wohnungssuchenden nicht berücksichtigt werden.

Ein zusätzliches Argument, das in normativer Hinsicht gegen ein Meistbietungsverfahren spricht, ergibt sich daraus, dass sich das Gut Boden merklich von einem „üblichen marktgängigen Gut“ unterscheidet: „Erstens braucht jeder wohnende Mensch Boden, und zweitens ist Boden nicht beliebig vermehrbar und immobil.“ (EKD 2021: 33) Die vor allem in Ballungsgebieten vorherrschende Knappheit von genügend Flächen führt „im Ergebnis zu einer starken Marktmacht des Bodenbesitzes [...], die sich ökonomisch in der Fähigkeit ausdrückt, hohe Preise verlangen und durchsetzen zu können“ (EKD 2021: 34). Weil zudem die Entscheidung, eine Wohnung in einer bestimmten Stadt zu suchen, durch berufliche und familiäre „Zwänge“ bestimmt ist,

„entfällt ein wesentliches Marktkorrektiv, das bei üblichen Gütern besteht, indem ohne großen Aufwand auf ein preisgünstigeres Produkt ausgewichen werden kann. Diese relativ geringe Preiselastizität der Nachfrage erhöht die Marktmacht der Anbietenden in Ballungs- und Zuzugsgebieten und führt in der Tendenz zu stark steigenden Mieten und Kaufpreisen.“ (EKD 2021: 35)

Was für den Bodenmarkt im Allgemeinen gilt, trifft auch für die Vergabe von Erbbaugrundstücken über ein Meistbietungsverfahren zu. Dieses ist dann nicht marktgerecht, wenn Erbbaurechner:innen keine Macht haben. Gerade in „engen Märkten“ ist dies der Fall, denn dort ergeben sich über ein Meistbietungsverfahren oft sehr hohe Erbbauzinssätze, auf die sich Wohnungssuchende „aufgrund ihrer Zwangslage“ (Löhr 2020: 218) einlassen.

Balance zwischen Marktgerechtigkeit und Gemeinwohlorientierung

Aus ethischer Perspektive muss vor allem die Orientierung am Marktwert problematisiert werden. Kann dem für kirchliche Stiftungen so wichtigen Gebot des Werterhalts nur dann entsprochen werden, wenn man sich daran orientiert? Das Bayerische Stiftungsgesetz (Art. 22 Abs. 1) spricht von einer „dauerhafte[n] und nachhaltige[n] Erfüllung des Stiftungszwecks durch das Vermögen der Stiftung“, aber nicht von einer Bindung an den Marktwert. Im Rahmen des Stiftungsrechts ist es möglich, einen moderaten Erbbauzins anzusetzen, „der auf Basis eines deutlich ermäßigten Bodenpreises bemessen wird“ (Löhr 2020: 222). Begründet werden kann dies damit, dass die Konstitution eines fairen Wohnungsmarkts ein Element der Daseinsvorsorge ist (ebd.; EKD 2021: 43, 53). Zudem entspricht es der Balance zwischen Marktgerechtigkeit und Gemeinwohlorientierung, die dem Erbbaurecht inhärent ist. Denn mit diesem kann eine Immobilie in die beiden Assetklassen „Grund und Boden“ sowie „Gebäude“ aufgeteilt werden. Auf diese Weise kann abgewogen werden, was den Marktkräften entzogen werden kann (Grund und Boden) und wo über die Marktkräfte Tauschgewinne erzeugt werden können (Gebäude) (Löhr 2020: 7).

Damit wird auch das Argument, dass das kirchen- und stiftungsrechtliche Verbot der Unterwertvergabe die Orientierung an sozialen und ökologischen Kriterien zumindest erschwert, gegenstandslos. Beim konzeptionellen Erbbaurecht wird nichts verschenkt und es geschieht auch keine Unterwertvergabe. Es wird darauf verzichtet, bei den Bodenpreisen von exponentiellen Steigerungen zu profitieren – weil dies ethisch nicht verantwortbar ist. Sich an ethischen Standards und Kriterien zu orientieren, ist – wie im Folgenden dargelegt wird – kein Akt der Barmherzigkeit. Es geht nicht nur darum, dass die kirchlichen Rechtsträger Erträge aus der Vermögensbildung für gute Zwecke einsetzen. Auch der ‚Reichtum‘, der für einen guten Zweck erwirtschaftet wird, muss nach sozial- und wirtschaftsethischen Standards erwirtschaftet werden. Natürlich muss der christlich-ethische Auftrag zu einem gemeinwohlorientierten und nachhaltigen Handeln „mit den jeweiligen örtlichen Kontexten und den Ressourcen der Eigentümer*innen vermittelt werden“ (EKD 2021: 50). Es muss aber in jedem Fall ausgeschlossen sein, dass eine kirchliche Stiftung „dem Ziel der Gewinnmaximierung unter Vernachlässigung der sozialen und ökologischen Aspekte“ (ebd.) folgt.

Konzeptvergabe im Erbbaurecht als Ausweg

Analysen von Dirk Löhr (2020: 218) zeigen, dass die Konzeptvergabe im Erbbaurecht, also eine Orientierung an sozialen und ökologischen Kriterien, einerseits zu mehr Marktgerechtigkeit führt, weil der Wettbewerb erhöht und Machtungleichgewichte zwischen Anbieter:innen und Nachfrager:innen minimiert werden. Andererseits hinaus können Konzeptvergaben zu einem gemeinwohlorientierten Bodenmarkt beitragen, denn mit ihnen lässt sich

„die Ausweitung des geförderten und kostengünstigen Wohnungsbaus steuern. Zudem können auch weitere Ziele wie preiswertes Wohneigentum für junge Familien oder spezifischer Wohnraum für Senioren oder Studierende zur Verfügung gestellt werden. Zuweilen zielen die entsprechenden Angebote auf gemeinwohlorientierte Wohnprojekte, Genossenschaften oder Baugemeinschaften ab.“ (Löhr 2020: 219)

So hat zum Beispiel die Stadt München im Rahmen ihres wohnungspolitischen Handlungsprogramms die Möglichkeit geschaffen, dass für den konzeptionellen Mietwohnungsbau soziale Kriterien festgeschrieben werden, auf deren Basis bei der Vergabe bzw. beim Verkauf städtischer Grundstücke vom Meistbietungsverfahren abgewichen werden kann. Dies gilt auch für die Vergabe von Erbbaurechten (Stadt München 2019).

Wenn wie oben vorgeschlagen die kirchlichen Rechtsträger in der Erbbauszene eine Vorreiterrolle einnehmen wollen, dann wäre es angebracht, sich zumindest an den ‚neuen‘ kommunalpolitischen Status quo anzupassen. Auch an soziale Zielsetzungen in der eigenen Tradition des Erbbaurechts könnte angeknüpft werden, wie sie vor allem im Abkindern des Erbbauzinses zutage treten. So kann in der Erzdiözese München und Freising bei kinderreichen Familien der Erbbauzins um bis zu 20 Prozent reduziert werden. In diesen Fällen erhält also nicht automatisch der Höchstbietende den Zuschlag.

Die Kriterien der Governance und Glaubwürdigkeit

Unterscheidung zwischen Ertragserwirtschaftung und Ertragsverwendung

Eine Voraussetzung für diesen Schritt ist, dass die dem Kirchenrecht und staatlichen Stiftungsrecht inhärente Trennung zwischen Vermögensbildung und Zweckbestimmung relativiert und nicht mehr strikt zwischen Ertragserwirtschaftung und Ertragsverwendung getrennt wird. Bei Organisationen und Unternehmen spricht man in diesem Zusammenhang von der Verpflichtung, sich an Standards der Governance, also einer verantwortungsbewussten Unternehmensführung, zu orientieren (Sauter 2017: 525–727). Innerhalb von kirchlichen Einrichtungen wird die Orientierung an Standards der Governance aktuell vor allem dann virulent, wenn um die Einführung von Nachhaltigkeitsleitlinien gerungen und ein Nachhaltigkeitsmanagement eingeführt wird (Kiefer/Schalk 2020). Weit fortgeschritten ist auch der innerkirchliche Diskurs bei der Frage nach ethisch-nachhaltigen Vermögensanlagen (Emunds/Goertz 2020: 189–202). In diesem Feld wird nicht nur die Verwendung von Erträgen, sondern auch die Erwirtschaftung von Erträgen unter Zweckbestimmungs- bzw. ethischen Kriterien betrachtet. Dies wird unter anderem durch eine Verknüpfung der im Kirchenrecht im Vordergrund stehenden Sorgfaltspflicht mit dem Kriterium der Glaubwürdigkeit begründet:

„Die Finanzverantwortlichen in der Kirche – sei es in Diözesen, Verbänden, Hilfswerken, Orden, Pfarreien oder sozialen Einrichtungen – stehen vor der Herausforderung, ihren Aufgaben mit der Sorgfalt eines guten Ökonomen und zugleich mit einem ausgeprägten Gespür für die hohen ethischen Ansprüche der Kirche nachzugehen. Sie haben Rechenschaft über ihre Finanzentscheidungen abzulegen und

sollen zeigen, dass Kirche ihrem besonderen Auftrag auch in Finanzfragen sensibel und verantwortungsbewusst nachkommt. Widersprüche zwischen Verkündigung und Handeln gilt es auch in der Geldanlage zu vermeiden.“ (DBK/ZdK 2021: 9)

Argumentationsstränge für die Einführung eines sozial-ökologischen Kriterienkatalogs

Mit dem Kriterium der Glaubwürdigkeit rücken folgende Argumentationsstränge für die Einführung eines Kriterienkatalogs in den Fokus:

- Die Sorgfaltspflicht wird nicht nur auf den Werterhalt, sondern auch auf die Ertragserwirtschaftung bezogen; es soll sorgfältig geprüft und Rechenschaft darüber abgelegt werden, wo Vermögen angelegt wird. Zugleich wird das Kriterium der Zweckgebundenheit weiterentwickelt, indem nicht nur die Verwendung der Erträge aus den Vermögensanlagen etc. an den Zwecken der Kirche ausgerichtet wird, sondern auch das Wie des Erwirtschaftens der Erträge.
- In einem zweiten Schritt wird die Frage nach dem Wie des kirchlichen Wirtschaftens als eine Frage der Glaubwürdigkeit angesehen und mit dem Praxisanspruch des christlichen Glaubens verknüpft: „Christ:innen wollen ihren Glauben nicht nur bekennen, bezeugen und feiern, sondern auch leben, also in Handlungen, die dem Glauben entsprechen, ausdrücken und verwirklichen.“ (Emunds/Goertz 2020: 144). Dazu zählt auch die Praxis in nicht-religiösen Teilbereichen der Gesellschaft wie dem der Wirtschaft. Dies beginnt mit dem Lebensstil der Einzelnen. Nicht wenige Christ:innen sehen sich „durch ihren Glauben z. B. herausgefordert, nur Bekleidung zu kaufen, die unter

fairen Bedingungen produziert wurde“ (ebd.). Auch die gerechte Gestaltung der sozialen und ökonomischen Strukturen zählt dazu. In der kirchlichen Sozialverkündigung hat dieser Anspruch einen Niederschlag gefunden, der in der Öffentlichkeit durchaus Beachtung findet (Wirz 2018; Frambach/Eissrich 2016).

- Dass der Glaube Einzelner nur dann als glaubwürdig angesehen wird, wenn er sich im Lebensstil und in der Praxis widerspiegelt, gilt für die Institution Kirche umso mehr. Aber ihre christlich-ethischen Orientierungen und Positionen in Wirtschaftsfragen sind nur dann glaubwürdig, wenn ihnen auch die wirtschaftliche Praxis der Kirche entspricht (Emunds/Goertz 2020).

Selbstverpflichtung der Kirchen

In kirchlichen Stellungnahmen und Erklärungen zu gesellschaftspolitischen Themen werden diese Zusammenhänge seit Beginn der 1970er-Jahre gesehen. Immer noch wegweisend ist das Gemeinsame Wort „Für eine Zukunft in Solidarität und Gerechtigkeit“, das der Rat der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD) und die Deutsche Bischofskonferenz (DBK) 1997 veröffentlichten. Dieses endet konsequenterweise mit einem Abschnitt zu den „Aufgaben der Kirche“, in dem die beiden Kirchen auch ihr wirtschaftliches Handeln in den Blick nehmen:

„Es genügt nicht, wenn die Kirchen die wirtschaftlichen und sozialen Strukturen und die Verhaltensweisen der darin tätigen Menschen thematisieren. Sie müssen auch ihr eigenes Handeln in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht bedenken. Das kirchliche Engagement für

Änderungen in der Gesellschaft wirkt um so [sic!] überzeugender, wenn es innerkirchlich seine Entsprechung findet“ (EKD/DBK 1997: Nr. 243).

Explizit wird hier hervorgehoben, dass es für die Kirche eine Frage der Glaubwürdigkeit ist, die von ihr öffentlich vertretenen „Maßstäbe wirtschaftlichen Handelns [...] auch an sich selbst und das eigene wirtschaftliche Handeln anzulegen.“ (EKD/DBK 1997: Nr. 244) In der Passage, die dem kirchlichen Geld- und Grundvermögen gewidmet ist, gehen die Kirchenleitungen noch einen Schritt weiter und verpflichten sich, in der Vermögensverwaltung „*noch strengere Maßstäbe* anzulegen als wirtschaftliche Unternehmen“ (EKD/DBK 1997: Nr. 246, Herv. d. Verf.). Auch würden die Kirchen einer besonderen Verpflichtung unterliegen,

„in der Orientierung am Gemeinwohl Grundstücke für öffentliche und soziale Zwecke, vornehmlich für den sozialen Wohnungsbau gegebenfalls in Erbpacht, zur Verfügung zu stellen, wie es vielerorts seit langem praktiziert wird“ (ebd).

Die erwähnten Leitlinien zu ethisch-nachhaltigen Investments zeigen, dass die Kriterien der Governance und der Glaubwürdigkeit bei Fragen der Finanzanlage zumindest reflektiert und für die Operationalisierung aufbereitet worden sind. Ethische Aspekte des Immobilieninvestments und des Umgangs mit Wohnimmobilien und Grundstücken sind dagegen bisher nur andeutungsweise unter die Lupe genommen worden (Emunds/Goertz 2020: 202).

Systemische Verankerung eines Kriterienkatalogs

Die heterogene kirchliche Eigentümerstruktur ermöglicht keine rechtlichen Durchgriffsmöglichkeiten von oben nach unten (DBK 2016: 45). Damit aber die Umsetzung von sozialen und ökologischen Zwecken nicht nur vom zufälligen, guten Willen von einzelnen Personen abhängig ist, „wäre es im Sinne eines längerfristigen sozialen [und ökologischen, M. S.] Engagements ein wichtiger Schritt, auf Gemeinde-, Stadtkirchen- oder Bistumsebene eine Liste von Kriterien zu entwickeln“ (Emunds/Goertz 2020: 343), und zwar erstens für die Vermietung von Wohnungen, zweitens für das Erbbaurecht und drittens für die Verpachtung von Kirchenland. Eine kontextuelle, ethisch verantwortete Entscheidungsfindung der betreffenden kirchlichen Gremien setzt Regeln und Verordnungen voraus, „die nach denselben Kriterien verfahren, zur konsequenten Anwendung dieser Regeln ermutigen und nicht einseitig auf das Erzielen eines möglichst hohen finanziellen Gewinns aus sind“ (EKD 2021: 50).

Im Bereich der Vermietung gibt es erste Schritte. Die Sachverständigengruppe Weltwirtschaft und Sozialethik der Deutschen Bischofskonferenz bekräftigt

„das bei vielen, aber längst nicht allen Trägern bewährte Prinzip [...], kirchliche Immobilien jeweils zum Teil auch unter den ortsüblichen Marktpreisen zu vermieten, um bestimmte Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenhäuser) und eine breite Mischung verschiedenster Sozial- und Einkommensmilieus zu fördern“ (Sachverständigengruppe 2021: 72).

Emunds und Goertz schlagen vor, ein 50-Prozent- oder Drittelungs-Konzept bei kirchlichen Immobilien anzuwenden, die nicht mehr pastoral genutzt und in die Nutzung als Wohnimmobilien überführt werden (Emunds/Goertz 2020: 344). Neben diesen Standards beim Bau von neuen Wohnungen auf kirchlichen Grundstücken bzw. bei der Vermietung von kirchlichen Wohnimmobilien muss darauf achtgegeben werden, dass „bei Wohnungen, die bereits mit sozialer Wohnraumförderung gebaut wurden, [...] sich kirchliche Eigentümer für eine Verlängerung oder Entfristung der Sozialbindung entscheiden“ (Emunds/Goertz 2020: 343). Auch bei kirchlichen Siedlungswerken bzw. Wohnungsbaugesellschaften gilt es darauf hinzuwirken, soziale und ökologische Zielsetzungen stärker zu gewichten (Emunds/Goertz 2019: 345–346; Becker 2018; Weyrosta 2019). Eine solche Ausrichtung ist aber nur möglich, „wenn die Generalvikare und Ökonomen der Diözesen, die Gesellschafter der Siedlungswerke sind, diese beschließen“ (Emunds/Goertz 2020: 345) und dafür Finanzmittel bereitstellen. Jonas Weyrosta (2019) hat in Christ & Welt das katholische Siedlungswerk München (KSWM) positiv hervorgehoben, weil dieses sich im Juli 2019 für die eigenen 3.000 Wohnungen zu einem Mietendeckel verpflichtet hat. Demnach dürfen die Mieten des KSWM für mindestens drei Jahre nicht mehr angehoben werden. Die Erzdiözese München und Freising ist zu 99 Prozent Gesellschafter des KSWM und hat diese Entscheidung vom Juli 2019 unterstützt sowie darüber hinaus bereits 2016 das Eigenkapital des Siedlungswerks um rund 25 Mio. Euro aufgestockt – und damit mehr als verdoppelt. Dies und der seit vielen Jahren praktizierte Verzicht der Erzdiözese auf mögliche Gewinnausschüttungen des Siedlungswerks sollen dem Unternehmen zusätzlichen Spielraum zur Errichtung von bezahlbarem Wohnraum schaffen. Seit Oktober 2019 verzichtet die Erzdiözese auch in ihrem im Eigenbestand befindlichen Wohnungen für drei Jahre auf Mieterhöhungen.

Im zweiten, im vorliegenden Beitrag im Fokus stehenden Bereich, der Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht, gibt es demgegenüber wenig Bewegung. Wie dargelegt werden oft – mit Verweis auf das Kirchenrecht und die staatlichen Stiftungsgesetze – das Kriterium des Bestandserhalts und das Verbot einer Unterwertvergabe angeführt, die eine stärkere Ausrichtung an sozialen und ökologischen Kriterien verhindern würden. Das konzeptionelle Erbbaurecht wäre anschlussfähig an die eigene kirchliche Praxis. Diesen Ansatzpunkt zu nachvollziehbaren sozialen und ökologischen Kriterien weiterzuentwickeln, ist eine wichtige Zukunftsaufgabe. Dabei muss vor allem darauf geachtet werden, dass die Rolle der stark gestiegenen und immer noch steigenden Bodenpreise ausgeschaltet bzw. relativiert wird – und auf diese Weise ein zentraler Preistreiber bei den aktuellen Wohnkosten abgeflacht wird.

Der dritte Bereich, die Verpachtung landwirtschaftlicher Nutzfläche nach ökologischen und sozialen Kriterien, wurde im vorliegenden Beitrag bisher nur gestreift. Unterschiede ergeben sich vor allem aus der Dauer und damit Flexibilität der Erbpachtverträge. Ein Erbbaurecht wird üblicherweise für 75 bis 99 Jahre vergeben, landwirtschaftlich genutzte Flächen werden viel kürzer, ca. für 10 bis 15 Jahre, verpachtet. Der Vergleichspunkt zur Vermietung und zum Erbbaurecht liegt aber darin, dass man auch hier der Verantwortung, die aus dem Landeigentum erwächst, besser gerecht zu werden versucht und der dauerhafte und nachhaltige Erhalt des Stiftungsvermögens zur Finanzierung der Stiftungszwecke nicht mehr rein monetär definiert werden soll. In dem sozialethischen Expertentext zum „Schutz des Bodens“, den die Kommission für gesellschaftliche und soziale Fragen der Deutschen Bischofskonferenz 2016 veröffentlicht hat, wird der kirchliche Umgang mit dem Eigentum an Grund und Boden auf den Prüfstand gestellt:

„Entsprechend der dargelegten christlichen Werte und im Sinne einer allgemeinen gesellschaftlichen Vorbildfunktion sollten diese Flächen idealerweise entweder selbst ökologisch nachhaltig bewirtschaftet werden oder es sollte eine entsprechende Bewirtschaftungsweise bei der Verpachtung vertraglich festgeschrieben werden.“ (DBK 2016: 44)

Auch in Papieren von 2018, 2021 und 2024 empfiehlt die Deutsche Bischofskonferenz den deutschen (Erz-)Bistümern bei der Verpachtung land- und forstwirtschaftlicher Flächen ein „transparentes Vergabeverfahren“, in dem „die Auswahlkriterien für potenzielle Pächterinnen und Pächter sowie die Ausgestaltung der Pachtzinse eine nachhaltige, einschließlich ökologische Landwirtschaft fördern“ (DBK 2018: 6; 2021: 104; 2024: 65–67). Die Sachverständigengruppe Weltwirtschaft und Sozialethik der Deutschen Bischofskonferenz hebt in ihrer Studie von 2021 zum einen den „dringende[n] Klärungsbedarf“ in dieser Sache hervor, zum anderen verweist sie auf den

„gesamtgesellschaftlichen Signalcharakter, wenn es gelänge, die vielen Verteilungskonflikte, die eine Umstellung der Verpachtungspraxis in einzelnen Pfarrgemeinden und Kirchenstiftungen nach sich ziehen würde, frühzeitig mit den unterschiedlichen Interessenvertreter/innen zu erörtern und dann auch auf der Grundlage geteilter Wertvorstellungen eine gemeinsame Regelung zu finden“ (Sachverständigengruppe 2021: 73–74).

Handlungsbegründungen und -orientierungen jenseits von Barmherzigkeit und Caritas

Wenn Kommunen sich für eine Konzeptvergabe im Erbbaurecht entscheiden, dann nehmen sie ihre Verantwortung wahr, die Bereitstellung eines angemessenen und bezahlbaren Wohnraums als Daseinsvorsorge anzusehen. Diese Strategie ist nicht einfach ein Akt der Barmherzigkeit. Das Vermögen, der Wertzuwachs des Grundstückes, bleibt der Kommune ja erhalten. Es wird auch nicht vollständig auf eine positive Rendite verzichtet (Emunds/Goertz 2020: 344). Mit der Konzeptvergabe können Gemeinwohlorientierung und Marktgerechtigkeit miteinander verknüpft werden (Löhr 2020).

In den Begründungsstrategien von kirchlich Verantwortlichen wird demgegenüber viel stärker auf das Barmherzigkeitsmotiv rekrutiert, um das soziale Engagement im Wohnungsbereich zu rechtfertigen (Weyrosta 2019). Dies ist für die Grundlegung von sozialen Diensten in der Wohnungslosen- und Obdachlosenhilfe ein naheliegender Zugang. Bei der Vermietung von kirchlichen Wohnimmobilien und die Vergabepaxis im Erbbaurecht sollte aber eine wirtschafts- und sozialetische Begründung gewählt werden. Es ist zwar richtig, dass man mit der Bindung an soziale und ökologische Kriterien auf eine mögliche höhere Rendite verzichtet und Maßnahmen für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum nur zusammen mit Entscheidungen über den Umfang anderer Aktivitäten zur Erfüllung der kirchlichen Grundaufträge getroffen werden können. Wenn aber so argumentiert wird, besteht die Gefahr, am falschen Punkt anzusetzen. Barmherzigkeit basiert auf dem Modus des Gebens und Schenkens. Die im Kirchenrecht genannte Zweckbestimmung zielt genau auf diese Logik. Von dem Vermögen, das die Kirche hat, soll sie ihre Grundaufträge erfüllen, unter anderem den der Caritas. Ein

Anliegen des vorliegenden Beitrages ist es, deutlich zu machen, dass die Einführung von sozialen und ökologischen Kriterien bei Vermietung und Erbpachtvergabe von Immobilien keine ‚barmherzige‘ Schenkung ist, sondern eine Bindung an ethische Standards, deren Einhaltung auch von anderen öffentlichen Akteuren erwartet wird. Jedes Unternehmen, das sich an ethische Standards in den Produktionsprozessen hält, ‚verzichtet‘ auf Erträge – aber nicht aus Gnade und Barmherzigkeit, sondern aus wirtschafts- und unternehmensethischen Gründen. Wenn nun die Kirche in ihrer Sozialverkündigung ethische Standards begründet und einfordert, müsste es selbstverständlich sein, sich in der eigenen wirtschaftlichen Praxis daran zu halten, wenn nicht sogar an sich selbst noch höhere Ansprüche zu stellen. Im Grunde stehen die kirchlichen Eigentümer:innen – und hier vor allem die kirchlichen Stiftungen – vor einer Herausforderung, die das deutsche Stiftungswesen im Allgemeinen meistern muss: „die Trennwände zu beseitigen zwischen Geldanlagen und Förderungen“ (Hartung/Heuser 2021: 22).

Quellen

Becker, Andreas B. (2018): Werden die kirchlichen Wohnungsunternehmen ihrem Auftrag gerecht? Fragen eines sachkundigen Beobachters, in: *AmosInternational* 12/3, S. 24–30

DBK (Deutsche Bischofskonferenz) (2016): *Der bedrohte Boden. Ein Expertentext aus sozialetischer Perspektive zum Schutz des Bodens*, Bonn

DBK (2018): *Schöpfungsverantwortung als kirchlicher Auftrag. Handlungsempfehlungen zu Ökologie und nachhaltiger Entwicklung für die deutschen (Erz-)Diözesen*, Bonn

DBK (2020): *Mehr Teilhabe und Zusammenhalt durch gleichwertige Lebensverhältnisse. Ein kirchlicher Diskussionsbeitrag*, Bonn

DBK (2021): *Vom Wert der Vielfalt – Biodiversität als Bewährungsprobe der Schöpfungsverantwortung. Ein Expertentext der Arbeitsgruppe für ökologische Fragen der Kommission für gesellschaftliche und soziale Fragen der Deutschen Bischofskonferenz*, Bonn

DBK/ZdK (Zentralkomitee der deutschen Katholiken) (2021): *Eine Orientierungshilfe für Finanzverantwortliche katholischer Einrichtungen in Deutschland*, 2., aktualisierte Auflage, Bonn

Degan, Julian/Wustmans, Clemens (2018): Gerechte Vermögensverteilung – ein verstummter Diskurs der Kirchen? In: *Sozialer Fortschritt* 67 (2018), S. 433–452

Diözesanrat der Katholiken der Erzdiözese München und Freising (2019): *Bezahlbarer Wohnraum für alle. Leitlinien und Handlungsperspektiven aus*

christlicher Perspektive, unter: <https://www.erzbistum-muenchen.de/cms-media/media-47950420.pdf> (abgerufen am 16.07.2025)

EKD (Evangelische Kirche in Deutschland) (2021): Bezahlbar wohnen. Anstöße zur gerechten Gestaltung des Wohnungsmarktes im Spannungsfeld sozialer, ökologischer und ökonomischer Verantwortung, Hannover

EKD/DBK (1997): Für eine Zukunft in Solidarität und Gerechtigkeit. Wort des Rates der Evangelischen Kirche in Deutschland und der deutschen Bischofskonferenz zur wirtschaftlichen und sozialen Lage in Deutschland, Bonn/Hannover

Emunds, Bernhard (2023): Wohnungsbau und Wohnungspolitik „auf Katholisch“, in: Große Kracht, Hermann/Spieß, Christian (Hrsg.): Wohlfahrtspolitik in Zeiten der Säkularisierung. Analysen und Reflexionen, Frankfurt a. M./New York, S. 249–274

Emunds, Bernhard/Goertz, Stephan (2020): Kirchliches Vermögen unter christlichem Anspruch. Unter Mitarbeit von Julian Degan und Prisca Patenge, Freiburg i. Br.

Frambach, Hans/Eissrich, Daniel (2016): Der dritte Weg der Päpste. Die Wirtschaftsideen des Vatikans, Konstanz/München

Hartung, Manuel J./Heuser, Uwe J. (2021): Steckt das Stiften in der Krise? Vier Führungskräfte aus der Philanthropie reden darüber, wie sich der deutsche Stiftungssektor verändern muss., in: DIE ZEIT Nr. 5/2021 (28.01.2021), S. 21–22, unter: <https://www.zeit.de/2021/05/philanthropie-stiftung-foerderung-kapital-ise-bosch-ursula-gather> (abgerufen am 16.07.2025)

Hoben, Anna (2019): Ein Quadratmeter für 160 000 Euro, in: Süddeutsche Zeitung vom 30.08.2019, unter:

<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-grundstueckspreis-immobilien-bodenrichtwert-1.4580410> (abgerufen am 16.07.2025)

Kiefer, Mattias/Schalk, Benedikt (2020): Best-Practice-Beispiele aus den Diözesen: So wird die Kirche klimaneutral, in: Herder Korrespondenz Spezial: Verlorenes Paradies. Wie viel Religion die Rettung der Schöpfung braucht, S. 43–46

Körber, Marianne (2020): Auf fremdem Boden. Wer in Erbpacht baut, braucht weniger Eigenkapital, weil er nur den Bau finanzieren muss, aber nicht das Grundstück. Lohnt sich das? In: Süddeutsche Zeitung vom 22.02.2020, unter: <https://www.sueddeutsche.de/geld/erbbaurecht-haus-bauen-verkaufen-1.4803982> (abgerufen am 16.07.2025)

Löhr, Dirk (2020): Marktgerechte Erbbaurechte. Wie Kommunen über Erbbaurechte bezahlbares Wohnen ermöglichen können, Wiesbaden

Oefele, Helmut Freiherr von/Winkler, Karl/Schlögel, Jürgen (2016): Handbuch des Erbbaurechts, 6. Auflage, München

Sachverständigengruppe Weltwirtschaft und Sozialethik (2010): Mit Geldanlagen die Welt verändern? Eine Orientierungshilfe zum ethikbezogenen Investment, Bonn

Sachverständigengruppe Weltwirtschaft und Sozialethik (2018): Raus aus der Wachstumsgesellschaft? Eine sozialethische Analyse und Bewertung von Postwachstumsstrategien, Bonn

Sachverständigengruppe Weltwirtschaft und Sozialethik (2021): Wie sozial-ökologische Transformation gelingen kann. Eine interdisziplinäre Studie im Rahmen des Dialogprojektes zum weltkirchlichen Beitrag der katholischen

Kirche für eine sozial-ökologische Transformation im Lichte von *Laudato si'*, Bonn

Sachverständigengruppe Weltwirtschaft und Sozialethik (2024): Ernährungssicherheit, Klimaschutz und Biodiversität: Ethische Perspektiven für die globale Landnutzung. Eine interdisziplinäre Studie im Rahmen des Dialogprojektes zum weltkirchlichen Beitrag der katholischen Kirche für eine sozial-ökologische Transformation im Lichte von *Laudato si'*, Bonn

Sautter, Hermann (2017): Verantwortlich wirtschaften. Die Ethik gesamtwirtschaftlicher Regelwerke und des unternehmerischen Handelns, Marburg

Schneider, Martin (2021): Ethische Ansprüche an das eigene wirtschaftliche Handeln. Zur Notwendigkeit von Standards für die Vergabe von kirchlichen Erbbaugrundstücken und Wohnimmobilien, in: *Jahrbuch für Christliche Sozialwissenschaften* 62 (2021), S. 243–267, unter:

<https://doi.org/10.17879/jcsw-2021-3549> (abgerufen am 16.07.2025)

Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2019): Wohnungspolitisches Handlungsprogramm: „Wohnen in München VI“ 2017–2021, München

Vogel, Hans-Jochen (2019): Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar, Freiburg i. Br.

Weber, Stefan (2020): Eigentümer auf Zeit. Viele Städte vergeben Erbbaurechte aktuell zu einem niedrigeren Prozentsatz. Wie das funktioniert und was dabei zu beachten ist, in: *Süddeutsche Zeitung* vom 22.02.2020, unter: www.sueddeutsche.de/geld/immobilienkauf-eigentuemer-auf-zeit-1.4803987 (abgerufen am 16.07.2025)

Weyrosta, Jonas (2019): 3 Zimmer, Kirche, Bad. In den Städten werden Wohnungen knapp und teuer. Was tun die Kirchen? In: Christ & Welt 41/2019, S. 1

Wiemeyer, Joachim (2015): Für mehr Transparenz und Mitbestimmung bei den Kirchenfinanzen. Sozialethische Überlegungen zu Einnahmen, Ausgaben und Vermögen der katholischen Kirche, in: AmosInternational 9/2, S. 5-9

Wirz, Stephan (2018): Kapitalismus – ein Feindbild für die Kirchen? Zürich

Über den Autor

Prof. Dr. Martin Schneider ist Professor für Moraltheologie und Sozialethik an der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt, School of Transformation and Sustainability.