

Martin Schneider

Ethische Ansprüche an das eigene wirtschaftliche Handeln

Zur Notwendigkeit von Standards für die Vergabe von kirchlichen Erbbaugrundstücken und Wohnimmobilien

Zusammenfassung

Die Kirchen besitzen nicht unerhebliche Liegenschaften und Immobilien. Wie sie damit umgehen, ist eine Anfrage an ihre Glaubwürdigkeit. In Form einer Diskursanalyse werden Argumente sortiert und bewertet, die bei der Vergabe von kirchlichen Erbbaugrundstücken und im Umgang mit Wohnimmobilien eine Rolle spielen. Zunächst wird der kirchenrechtliche Rahmen abgesteckt. Wirtschaftsethische und gerechtigkeitstheoretische Argumente integrierend wird für die Einführung eines Kriterienkatalogs bei der Vergabe von Erbpachtgrundstücken plädiert. In einem zweiten Schritt werden die Diskussionen zu ethisch-nachhaltigen Geldanlagen 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. Ausgehend von der Diagnose, dass dieses Niveau an ethischer Reflexion beim Umgang mit kirchlichen Liegenschaften und Wohnimmobilien noch nicht erreicht ist, wird in einem dritten Schritt dargelegt, warum es gerade bei der Wohnungsfrage wichtig ist, Handlungsbegründungen und -orientierungen jenseits von Barmherzigkeit und Caritas in den Blick zu nehmen. Nur dann ist es möglich, so die abschließende These, im Umgang mit Grundstücken und Wohnimmobilien eine transformative Rolle einzunehmen und eine gesamtgesellschaftliche Gestaltungsverantwortung zu übernehmen.

Abstract

The churches own considerable properties and real estate. How the churches handle these land holdings is a question of their credibility. In the form of a discourse analysis, arguments are sorted and evaluated that bear on the allocation of inherited church building plots and in the handling of residential real estate. First, the framework of church law is delineated. Integrating economic-ethical and justice-theoretical arguments, a case is made for the introduction of a catalogue of criteria for the allocation of leasehold properties. In a second step, discussions on ethical-sustainable investments are included in order to broaden the perspective from one that asks, *What do I do with the generated profits?* whilst bringing into focus the perspective that asks, *How do I generate profits?* Based on the diagnosis that this level of ethical reflection has not yet been reached in dealing with church properties and residential real estate, the third section explains why it is important, especially in the housing issue, to look at reasons for and orientations of action beyond mercy and charity. According to the concluding thesis, only in this way is it possible for the churches to take on a transformative role in dealing with land and residential real estate and to assume responsibility for shaping society as a whole.

Einleitung

Seit Jahren steigen in Metropolregionen die Wohnungskosten dramatisch. Die Haupttriebfeder ist der exponentielle Anstieg der Bodenpreise. „Wenn in München Wohnungen für mehr als 20 € pro qm vermietet werden, im bayerischen 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 mittlerweile 79 % der Kosten für den Erwerb des Baugrunds aufgewendet werden. Die reinen Baukosten machen nur einen Anteil von 21 % aus. Im Jahr 2010 entfielen auf die Grundstückskosten 8 %, auf die Baukosten 92 % (vgl. Vogel 2019, 35–39; Hoben 2019).

Ein Blick in die Geschichte zeigt, dass in den 1960er und 1970er Jahren die Reform des Eigentums- und vor allem des Baubodenrechts maßgeblich von sozialkatholischen und -protestantischen Initiativen beeinflusst wurde (vgl. Degan/Wustmans 2018).¹ 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 rücken. Im EKD-Text von 2021 wird dabei von drei Handlungsfeldern ausgegangen, die sich für die Kirchen ergeben:

- 1 Siehe u. a. das im Jahr 1973 von der Kammer für soziale Ordnung der EKD und vom Arbeitskreis *Kirche und Raumordnung* bei der DBK publizierte Memorandum, in dem die Steigerung der Bodenpreise problematisiert und eine sozialverpflichtete „neue Gestaltung des Baubodenrechts“ gefordert wurde (EKD/DBK 1973).
- 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 (vgl. 2016; 2021), und andererseits in Studien der Sachverständigengruppe Weltwirtschaft und Sozialethik zur sozial-ökologischen Transformation (vgl. 2018, 65; 2021, 72–73).

„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. 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. Dazu wird in einem ersten Schritt der kirchenrechtliche Rahmen abgesteckt – auch weil dieser ein wichtiger Bezugspunkt bei den Verantwortlichen in den kirchlichen Vermögensverwaltungen ist. Anschließend werden Argumente aus der Gerechtigkeitstheorie von John Rawls aufgegriffen, um für die Einführung eines Kriterienkatalogs bei der Vergabe von Erbpachtgrundstücken zu plädieren. Im zweiten Kapitel werden die Diskussionen zu ethisch-nachhaltigen Geldanlagen einbezogen, um die Perspektive *Was mache ich mit den erwirtschafteten Gewinnen?* zu weiten und die Perspektive *Wie erwirtschaftete ich Gewinne?* in den Fokus zu rücken. In einem dritten und 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 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 (vgl. EKD 2021, 9–10).

1 Die Kriterien der Zweckgebundenheit und Bestandserhaltung

1.1 Kirchenrechtliche Vorgaben

Ein erstes Kriterium für den Umgang mit kirchlichen Liegenschaften und Wohnimmobilien kann den universalkirchlichen Vorschriften des CIC zur Zweckgebundenheit kirchlichen Vermögens entnommen werden (vgl. Emunds/Goertz 2020, 163–171). In c. 1254 wird für die Kirche das grundlegende Recht konstatiert, Vermögen „zu erwerben, zu besitzen, zu verwalten und zu veräußern“. Im gleichen Atemzug wird aber die Zweckgebundenheit des Vermögens in Erinnerung gerufen. Der Vermögenserwerb muss ausschließlich den der Kirche „eigenen Zwecken“ dienen, ist also lediglich „Mittel zum Zweck“. Als vorrangige Zwecke, denen das Vermögen der Kirche dienen soll, werden neben dem Unterhalt der kirchlichen Mitarbeiter*innen die drei kirchlichen Grundfunktionen Liturgie, Verkündigung und Caritas angeführt. Der „strikt funktionale Charakter kirchlichen Vermögens“ bedingt den „Ausschluss einer Generierung von Erträgen als Selbstzweck“ (Emunds/Goertz 2020, 165).

Ein zweites Kriterium des CIC für den kirchlichen Umgang mit Vermögen sind die besonderen Sorgfaltspflichten. In c. 1284 werden alle kirchlichen Vermögensverwalter*innen verpflichtet, ihre Verwaltungsaufgaben mit der „Sorgfalt eines guten Hausvaters (*diligentia boni patrisfamilias*)“ zu erfüllen (c. 1284 § 1). Inhaltlich zielt das patriarchale Bild vor allem auf die Verpflichtung, die Substanz kirchlichen Vermögens zu erhalten. Von den neun besonderen Sorgfaltspflichten, die in c. 1284 § 2 aufgelistet werden, zielen sechs auf die Sicherung des Vermögensbestands (vgl. Emunds/Goertz 2020, 168). Vermögenserhalt meint aber keine Akkumulation kirchlichen Vermögens. „Die Bildung weiteren Vermögens sollte auf Zwecke in absehbarer Zukunft oder auf die Vorsorge für halbwegs realistisch eingeschätzte Risiken begrenzt bleiben.“ (Emunds/Goertz 2020, 258)

1.2 Der Beitrag der Liegenschaften und Wohnimmobilien für die kirchliche Vermögensbildung

Vor diesem Hintergrund ergeben sich kritische Anfragen an den Umfang, in denen in vielen deutschen (Erz-)Diözesen Vermögensbildung betrieben wird (vgl. Emunds/Goertz 2020, 168–171; Wiemeyer 2015, 5–6). Gelegentlich werden seitens der bischöflichen Finanzkammern einerseits die zu erwartenden Einbrüche bei den Erträgen aus der Kirchensteuer und andererseits die stark steigenden Personalaufwendungen und Pensionslasten sowie die seit Jahren massiv zunehmenden Bau- und Instandhaltungskosten als Rechtfertigung dafür herangezogen, dass die Erträge aus Finanzanlagen, Mieten und Pachten steigen müssen. So bedauern der Generalvikar und der Erzbischöfliche Finanzdirektor der Erzdiözese München und Freising, dass die Erträge immer noch zu 80 % aus der Kirchensteuer und aus staatlichen Subventionen, z. B. für den Betrieb der Schulen und der Kindertagesstätten bestritten werden – und die Erträge aus Finanzanlagen, Mieten und Pachten zusammen weniger als 10 % zu den gesamten Erträgen beitragen.³ Auch wenn die Region München und Oberbayern, so die beiden Verantwortungsträger in der Erzdiözese München und Freising, stark prosperieren und demographische Entwicklungen hier eine weit weniger negative Rolle als in vielen anderen Teilen Deutschlands spielen, müsse trotz dieser ausgezeichneten äußeren Rahmenbedingungen ein Umdenken einsetzen. Inwieweit diese oder ähnliche Diagnosen und Rechtfertigungen übertrieben sind (vgl. Wiemeyer 2015, 5–6), kann an dieser Stelle nicht diskutiert werden. Für den Argumentationsgang des vorliegenden Beitrages reicht die Feststellung, dass die Frage, wo und wie die Kirche zur Erfüllung ihrer Zwecke Erträge generiert (und Ausgaben nachhaltig reduziert), an Bedeutung zunimmt. In diesen Kontext kann dann auch der kirchliche Umgang mit Wohnimmobilien und Grundstücken eingeordnet werden. Zumindest in prosperierenden Ballungsräumen profitieren die kirchlichen Rechtsträger von den exponentiell steigenden Mieten und Preisen für Grundstücke. Ist es dann nicht berechtigt, die Teilhabe an diesen Entwicklungen als unverhältnismäßige Vermögensakkumulation zu bewerten, also

3 Vgl. Schreiben vom 28. Januar 2020 an den Diözesanrat der Katholiken der Erzdiözese München und Freising.

als eine Vermögensbildung, die über die Zweckbestimmung und den Substanzerhalt hinaus geht? Um diese Frage valide beantworten zu können, wäre Transparenz über den kirchlichen Grundbesitz und die für den Wohnungsbau verwertbaren/bebaubaren Liegenschaften wichtig. Dies ist bisher nicht der Fall.

1.3 Die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht

Die entscheidende ethische Frage ist in diesem Zusammenhang, wie hoch der Anteil der Wohneinheiten ist, die nach sozialen Kriterien vermietet werden und ob darüber hinaus eine Deckelung der Mieten existiert. Dazu mehr in Kap. 2. Zunächst soll die Vergabe von Grundstücken in Form des Erbbaurechts reflektiert werden. Denn dieser Sachverhalt passt sehr gut zu den Vorgaben des CIC 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 (vgl. 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 (vgl. Löhr 2020; EKD 2021, 18). Auch wenn derzeit die im Erbbaurecht bebauten Grundstücke in Deutschland lediglich einen Anteil um die drei Prozent ausmachen (vgl. Oefele/Winkler/Schlögel 2016, 19), gibt es ernst zu nehmende Signale, dass das Instrument das Schattendasein verlässt (vgl. 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 (vgl. Löhr 2020, 2). Dass diese kein völlig neuer Anspruch ist, zeigt zum einen die Tradition des *Abkinderns* des Erbbauzinses und zum anderen die Tatsache, dass die „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)

1.4 Normative Kritik am Meistbietungsverfahren

Der wunde Punkt, an dem das Spannungsfeld zwischen Werterhalt und Gemeinwohlorientierung virulent wird, ist die Höhe des Pachtzinses – oder 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“⁴ 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.⁵ Das Meistbietungsverfahren habe demnach den Vorteil, dass die fairen

4 So Verantwortliche der Erzbischöflichen Finanzkammer München und Freising in einer Mail an den Autor dieses Beitrags (Mail vom 10. Oktober 2019).

5 So der Generalvikar und der Erzbischöfliche Finanzdirektor der Erzdiözese München und Freising im Schreiben vom 28. Januar 2020 an den Diözesanrat der Katholiken der Erzdiözese München und Freising.

Teilnahmebedingungen kombiniert werden mit einem transparenten Preissystem. Niemand wird davon ausgeschlossen – und es gewinnt der oder diejenige mit dem höheren bzw. besseren Gebot. Mit John Rawls können die Elemente des Meistbietungsverfahrens gewürdigt werden als „reine Verfahrensgerechtigkeit“ (Rawls 1975, 306), die verbunden ist mit einem marktgerechten „Konkurrenz-Preissystem“ (Rawls 1975, 310). Mit Rawls kann aber auch das damit verknüpfte Gerechtigkeitsproblem benannt werden: Die Chancen, den Zuschlag zu erhalten (also den Wettbewerb zu gewinnen), sind ungleich verteilt – infolge ungleicher finanzieller Ressourcen und Marktmacht. Der Stärkere wird sich durchsetzen. Rawls ergänzt aus diesem Grund in seiner Gerechtigkeitstheorie die „reine Verfahrensgerechtigkeit“ um ein (Um)Verteilungssystem, mit dem die Startpositionen der Schlechtergestellten verbessert werden sollen (vgl. Rawls 1975, 310–316). Er setzt „faire (im Unterschied zur formalen) Chancengleichheit voraus“ (Rawls 1975, 309). Das bedeutet bei ihm, dass eine gerechte Verteilung sozialer Positionen und wirtschaftlicher Aussichten garantiert wird. Rawls denkt dabei vor allem an ein System von Erziehungs- und Ausbildungsinstitutionen, die Gleichbefähigten und Gleichbegabten gleiche Aufstiegschancen verschaffen soll, an politische Rahmenbedingungen, die „die Errichtung von Monopolen und Zugangsbeschränkungen zu den begehrten Positionen verhindert“, sowie an die Gewährung eines Existenzminimums (ebd.). In Bezug auf die Bewertung des Meistbietungsverfahrens ist von Bedeutung, dass sich in den Augen von Rawls die Verteilung von Gütern nicht allein auf ein Konkurrenz-Preissystem stützen soll, weil dieses „keine Bedürfnisse“ berücksichtigt (Rawls 1975, 310):

„Es muß eine Arbeitsteilung zwischen den Teilen des Gesellschaftssystems bei der Berücksichtigung der Gerechtigkeitsforderungen des gemeinen Verstandes geben. [...] Richtig gesteuerte Konkurrenz-Märkte sichern die Berufswahl und bewirken den optimalen Einsatz der Mittel und die optimale Verteilung der Güter auf die Haushalte. Sie bringen die herkömmlichen Vorstellungen bezüglich der Löhne und Einkommen zur Geltung, wogegen die Umverteilungsabteilung ein bestimmtes Wohlfahrtsniveau gewährleistet und auf die Bedürfnisse eingeht.“ (Ebd.)

Der kurze Exkurs in die Gerechtigkeitstheorie von Rawls zeigt, dass ein Meistbietungsverfahren zwar in formaler Hinsicht gerecht und transparent ist. Auf der anderen Seite verletzt es 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 Erbbaurechtnehmer*innen keine Macht haben. Gerade in *engen Märkten* ist dies der Fall. Dort ergeben sich über ein Meistbietungsverfahren oft sehr hohe Erbbauzinssätze, auf die sich Wohnungssuchende „aufgrund ihrer Zwangslage“ einlassen (Löhr 2020, 218). Es existiert kein Konkurrenz-System, wo frei zwischen Alternativen gewählt werden kann. Wie wir gesehen haben, ist eben dies in den Augen von Rawls ein zentrales Element von Marktgerechtigkeit. „Um im Preissystem eine angemessene Konkurrenz aufrecht[zu]erhalten“ (Rawls 1975, 309), schlägt er vor, eine „Allokationsabteilung“ (ebd.) einzurichten. Diese solle „die Bildung übermäßiger wirtschaftlicher Macht verhindern“ (ebd.) und „die größeren Abweichungen von der Optimalität“⁶

6 Rawls' Verweis auf die Optimalität meint die Pareto-Optimalität. Diese ist in seinen Augen ein Zustand, in dem die „vollkommene Konkurrenz [...] nicht mehr zu übertreffen“ (Rawls 1975, 305) ist. Unter diesen Bedingungen „lenken Konkurrenzpreise die Produktion und die für sie eingesetzten Mittel so, daß sich weder die Produktionsmethoden der Firmen noch die durch die Käufe der

aufspüren und berichtigen, die dadurch entstehen, daß die Preise den gesellschaftlichen Nutzen und Aufwand nicht genau widerspiegeln; sie tut dies etwa mittels zweckdienlicher Steuern und Subventionen und Veränderungen des Besitzrechts.“ (Rawls 1975, 310)

1.5 Konzeptvergabe im Erbbaurecht als Ausweg

Sich vom Meistbietungsverfahren zu verabschieden und auf Konzeptvergaben umzustellen, kann einerseits als ein Instrument verstanden werden, mit dem „marktgerechte Erbbaurechte“ (Löhr 2020) ermöglicht und Grundstücke im „Wettbewerbsverfahren ... nach der Qualität des Nutzungskonzepts unter Berücksichtigung vorgegebener sozialer, wohnungs- und städtebaulicher Kriterien“ (Löhr 2020, 218) vergeben werden. Neben dieser das Konkurrenz-System fördernden Funktion können Konzeptvergaben andererseits auch im Sinne der Rawls'schen (Um)Verteilungsabteilung eingesetzt werden. 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. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kommunalreferat der Stadt München hat hierfür unter Beteiligung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration rechtlich untersucht, ob die Abweichung vom Meistbietungsverfahren vor dem Hintergrund des Art. 75 Bayerische Gemeindeordnung (BayGO), des Vergaberechtes

Haushaltungen erfolgende Verteilung noch irgendwie verbessern lassen. Durch keine wirtschaftliche Veränderung könnte ein Haushalt (im Sinne seiner eigenen Präferenzen) besser gestellt werden, ohne daß ein anderer schlechter gestellt würde“ (ebd.).

und des Europäischen Beihilferechtes möglich ist. Das Ergebnis: Es ist „zulässig, sofern insbesondere der begünstigte Personenkreis nach sozialen Kriterien definiert wird“ (Stadt München 2019, 12).

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 zu Tage treten. So kann in der Erzdiözese München und Freising bei kinderreichen Familien der Erbbauzins um bis zu 20 % reduziert werden. In diesen Fällen ist also nicht der Fall, dass automatisch der Höchstbietende den Zuschlag erhält. Trotzdem wird der Pfad des Meistbietungsverfahrens nicht verlassen.

1.6 Argumentationsstränge gegen die Einführung eines Kriterienkatalogs bei der Vergabe von Erbbaurechten

Folgende Argumentationsstränge sind es, mit denen in kirchlichen Kreisen das Anliegen, bei der Vergabe von Erbbaugrundstücken einen Kriterienkatalog anzuwenden, *relativiert* wird:

1. Zur Findung eines marktgerechten Erbbauzinses sind Kirchenstiftungen aufgrund der kirchen- und stiftungsrechtlichen Vorgaben verpflichtet (eine Unterwertvergabe ist nicht zulässig).
2. Der Marktwert eines Grundstücks wird über ein Bieterverfahren ermittelt.
3. Das Bieterverfahren ist notwendig, um verantwortungsvolle und transparente Entscheidungen zu gewährleisten (Bieterverfahren gewährleistet Marktgleichheit).

Diese Argumentationskette zeigt: Die exklusive Orientierung am Marktwert ist das Problem. Ist es allerdings notwendig, dass dem Verbot der Unterwertvergabe – bzw. positiv formuliert dem Werterhalt – nur dadurch entsprochen werden kann, wenn man sich am Marktwert orientiert (und damit tendenziell eine konzeptionelle Vergabe im Erbbaurecht ausschließt)? 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. Zudem zeigen die Analysen von Dirk Löh

(2020), dass die Konzeptvergabe im Erbbaurecht zu mehr Marktgerechtigkeit führt, weil der Wettbewerb erhöht und Machtungleichgewichte zwischen Anbieter*innen und Nachfrager*innen minimiert werden. Darüber hinaus können Konzeptvergaben zu einem gemeinwohlorientierten Bodenmarkt beitragen. Oft ist hierzu ein moderater Erbbauzins notwendig, „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 (vgl. 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) (vgl. 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 dargestellt 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.

2 Die Kriterien der Governance und Glaubwürdigkeit

2.1 Unterscheidung zwischen Ertragerwirtschaftung und Ertragsverwendung

Eine Voraussetzung für diesen Schritt ist, dass die dem CIC und dem staatlichen Stiftungsrecht inhärente Trennung zwischen Vermögensbildung und Zweckbestimmung relativiert und nicht mehr strikt zwischen Ertragerwirtschaftung 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 (vgl. Sautter 2017, 525–727). Damit verknüpft ist z. B. die Forderung, dass bei den Produktionsbedingungen die ILO-Kernarbeitsnormen eingehalten werden. „Diese verbieten ausbeuterische Kinderarbeit, Zwangsarbeit und Diskriminierungen aller Art und beinhalten die Garantie der Vereinigungsfreiheit einschließlich des Rechts auf kollektive Tarifverhandlungen“ (Sachverständigengruppe 2010, 201). 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 (vgl. Kiefer/Schalk 2020). Weit fortgeschritten ist auch der innerkirchliche Diskurs bei der Frage nach ethisch-nachhaltigen Vermögensanlagen (vgl. Emunds/Goertz 2020, 189–202). Im Juli 2021 ist die 2015 erschienene Orientierungshilfe *Ethisch-nachhaltig investieren* der Deutschen Bischofskonferenz und des Zentralkomitees der deutschen Katholiken in einer überarbeiteten und aktualisierten Fassung veröffentlicht worden. In dem Text wird unmissverständlich hervorgehoben, dass auch innerhalb der Kirche nicht nur die Verwendung von Erträgen, sondern auch die Erwirtschaftung von Erträgen unter Zweckbestimmungs- bzw. ethischen Kriterien betrachtet wird: „Für die Glaubwürdigkeit von Kirche ist es [...] bei ihrem Umgang mit Finanzen von Bedeutung, die Zweckverwirklichung nicht nur bei der Ertragsverwendung in den Blick zu nehmen, sondern auch bei der Ertragerwirtschaftung“ (DBK/ZdK 2021, 10). Es wird nicht angezweifelt, dass die Kirche Geld benötigt, „um ihre vielfältigen Aufgaben in Liturgie, Verkündigung und Caritas dauerhaft zu finanzieren“ (DBK/ZdK 2021, 9). Dass aber neben der Zweckbestimmung auch die Ertragerwirtschaftung ethischen Kriterien genügen muss, wird 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.“ (Ebd.)

2.2 Argumentationsstränge für die Einführung eines sozial-ökologischen Kriterienkatalogs

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

1. Die Sorgfaltspflicht wird nicht nur auf den Werterhalt, sondern auch auf die Ertragserswirtschaftung 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.
2. 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 des Einzelnen. Nicht wenige Christen 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 (vgl. Wirz 2018; Frambach/Eissrich 2016).

3. Dass der Glaube des Einzelnen 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 (vgl. Emunds/Goertz 2020).

2.3 Selbstverpflichtung der Kirchen

In kirchlichen Stellungnahmen und Erklärungen zu gesellschaftspolitischen Themen werden diese Zusammenhänge seit Beginn der 1970er gesehen (vgl. IM 1971, Nr. 41–42). 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 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 gegebenenfalls 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 (vgl. Emunds/Goertz 2020, 202).

2.4 Systemische Verankerung eines Kriterienkatalogs

Die heterogene kirchliche Eigentümerstruktur ermöglicht keine rechtlichen Durchgriffsmöglichkeiten von oben nach unten (vgl. 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 zum einen 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“ (2021, 72). So hat sich z. B. die Erzdiözese München und Freising vorgenommen, kircheneigene Immobilien künftig sozial gerechter zu vermieten: 30 % der Wohnungen für Mitarbeiter*innen mittlerer und unterer Gehaltsstufen, weitere 30 %

an Menschen, die es schwer haben, auf dem Wohnungsmarkt geeigneten Wohnraum zu finden, die restlichen 40 % zu Konditionen des allgemeinen Wohnungsmarkts (vgl. Diözesanrat 2019, 8 Fn. 18). Emunds und Goertz schlagen vor, ein 50 %- oder Drittelungs-Konzept auch bei kirchlichen Immobilien anzuwenden, die nicht mehr pastoral genutzt und in die Nutzung als Wohnimmobilien überführt werden (vgl. Emunds/Goertz 2020, 344). Eine Orientierung am Vorbild der Stadt München könnte sinnvoll sein. Dort wurden im Oktober 2019 die festgelegten Förderquoten auf städtischen Flächen wie folgt geändert: grundsätzlich 60 % (bisher 50 %) geförderter Wohnungsbau, davon 30 % für den geförderten Mietwohnungsbau-EOF, 30 % (bisher 20 %) für das München Modell, davon grundsätzlich 20 % für München Modell-Miete und für München Modell-Genossenschaften und 10 % für das München Modell-Eigentum (Baugemeinschaften). Die restlichen 40 % der städtischen Flächen werden für den Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB) verwendet (vgl. Diözesanrat 2019, 4 Fn. 5).⁷ Auch andere Diözesen übertreffen das Ziel einer Drittelung. Im Bistum Passau z. B. liegt der Anteil geförderter Wohnungen bei 50 %.⁸ 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 (vgl. 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 3000 Wohnungen einen Mietendeckel verpasst hat. Demnach

7 Vgl. auch Stadtratsbeschluss vom 2.10.2019, <<https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/TOP/5684796.pdf>>.

8 Vgl. BR2-Radio: THEO.LOGIK. Wie will und kann ich wohnen? Sendung vom 15.02.2021, <<https://www.br.de/mediathek/podcast/theo-logik/leben-im-lockdown-wie-will-und-kann-ich-wohnen/1818483>> (min. 7:38–7:48).

dürfen die Mieten des KSWM für mindestens drei Jahre nicht mehr angehoben werden. Die Erzdiözese München und Freising ist zu 99 % Gesellschafter des KSWM und hat diese Entscheidung vom Juli 2019 unterstützt und darüber hinaus bereits in 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 Mittelpunkt stehenden Bereich, der Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht, gibt es demgegenüber wenig Bewegung. Wie dargelegt wird 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. Dass dies nicht vollends unmöglich ist, darauf verweist die Tradition des *Abkinderns* des Erbbauzinses (siehe oben). Das konzeptionelle Erbbaurecht ist anschlussfähig an die eigene kirchliche Praxis. Diesen Ansatzpunkt zu nachvollziehbaren sozialen und ökologischen Kriterien weiterzuentwickeln, ist eine wichtige Zukunftsaufgabe. Dass hier – wie bei der ethisch-nachhaltigen Ausrichtung der Vermögensverwaltung – ein überdiözesaner Reflexionsprozess einsetzen sollte, ist schon infolge der Größenordnung, mit der die katholische Kirche in Deutschland im Erbbaurecht vertreten ist, angebracht. Gemäß einer Umfrage aus dem Jahr 1999 unter allen 27 Diözesen befinden sich 90.000 Erbbaurechte im Bestand der (Erz-)Diözesen. Nur 3 Diözesen vergaben damals keine Wohnimmobilien oder landwirtschaftlichen Nutzflächen in Erbpacht.⁹ Die Mehrzahl (19 Diözesen) verwalteten bis zu 4000 Erbbaurechte, 3 Diözesen über 8.000 Erbbaurechte. Aber, auch dies hat die Umfrage von 1999 gezeigt, nur 10 Diözesen gaben Ermäßigungen auf den Erbbauzins, in der Regel Kinderermäßigungen. Die Berechnungsgrundlage für den Erbbauzins lag

9 Für die folgenden Informationen bedanke ich mich bei Johannes Baumgartner, dem Direktor Stiftungen der Erzdiözese Freiburg. Siehe auch dessen Vortrag vom 31. Oktober 2013 beim Katholischen Siedlungsdienst e. V. in Würzburg zum Thema *Erbbaurechte – zwischen Sozialauftrag und Anlageklasse. Das Erbbaurecht in der kirchlichen Praxis*.

bei 9 Diözesen bei 5 %, bei 7 Diözesen bei 4 %, bei 1 Diözese bei 3 %. Als aktuelles Beispiel wird zunächst nochmals die Praxis in der Erzdiözese München und Freising betrachtet: Der Erbbauzinssatz bei kirchlichen Grundstücken bewegt sich hier schwerpunktmäßig in einer Bandbreite zwischen 2,5 und 3,0 %, bezogen auf den Bodenwert. In Einzelfällen liegen die Zinssätze darunter (untere Grenze bei 2,1 %), teilweise darüber (obere Grenze bei 3,7 %). Wenn sich aber in Metropolregionen wie München der Erbbauzinssatz auf die marktüblichen Bodenpreise bezieht, ist er für die meisten Bürger*innen nicht mehr bezahlbar, auch wenn er bei 2,5 % liegt. Aus diesem Grund hat z. B. die Gemeinde Eching bei München im November 2018 beschlossen, zum einen den Erbbauzins auf 1,5 % zu reduzieren und den Grundstückswert gegenüber dem amtlichen Bodenrichtwert zu ermäßigen, zunächst um 30 %, mittlerweile um 40 % (vgl. Bachhuber 2021; Vettori 2019). Die jährliche Erbpacht liegt demnach bei 10,70 Euro/m², zusätzlich zu den derzeit sehr hohen Baukosten. Auch die Stadt München hat sich bei der Vergabe im Erbbaurecht vom Meistbietungsverfahren verabschiedet und eine Konzeptvergabe festgeschrieben (vgl. Diözesanrat 2019, 7 Fn. 17). Im München Modell-Genossenschaften bedeutet dies, dass als Basis für den Erbbauzins der feste Grundstückspreis von 300 Euro/m² angesetzt wird.¹⁰ Der Erbbauzinssatz selbst beträgt 1,75 %. Zur Konzeptvergabe zählt aber auch, dass die Genossenschaft, an die vergeben wird, soziale und ökologische Kriterien einhält.

Auf kirchlicher Seite kann auf das Beispiel der Erzdiözese Freiburg verwiesen werden. Auch dort hat man sich vom Meistbietungsverfahren verabschiedet und orientiert sich an der Gesamtbelastung für den Erbpachtnehmer (vgl. Lutz 2020). Die 8.400 Erbbaurechtsverträge, die es in der Freiburger Erzdiözese gibt, sollen sich in Zukunft an einer Obergrenze orientieren, die nicht überschritten werden darf.¹¹ Ausgehend von Erfahrungswerten wird aktuell davon ausgegangen, dass in Städten die Belastung nicht 450 Euro/Monat und im ländlichen Raum nicht 250 Euro/Monat überschreiten sollte. Bevorzugt werden in der Erzdiözese Freising Familien mit Kindern: für jedes minderjährige Kind wird der Erbbauzins um 20 % ermäßigt (maximal um 80 %), einmalig für sieben Jahre. Die Konsequenz aus diesem Vorgehen ist, dass die Rolle der stark gestiegenen und immer noch steigenden Bodenpreise ausgeschaltet bzw.

10 Vgl. dazu u. a. <<https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:91c0f4be-17e1-4bad-9809-ff767a7f3805/Expos%C3%A9.pdf>>.

11 Vgl. dazu auch www.ebfr.de/stiftungen.

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 75–99 Jahre vergeben, landwirtschaftlich genutzte Flächen werden viel kürzer, ca. für 10–15 Jahre, verpachtet. Der Vergleichspunkt zur Vermietung und zum Erbbaurecht liegt aber darin, dass man auch hier der Verantwortung, die aus dem Land-Eigentum 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 sozialetischen 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 und 2021 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). Die Sachverständigengruppe Weltwirtschaft und Sozialethik der Deutschen Bischofskonferenz hebt in einer 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).

3 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. Wohl aber führt diese Strategie nicht (oder allenfalls in geringem Umfang) zu einer Rendite im Sinne ethisch bedenklicher Einnahmeüberschüsse (vgl. Emunds/Goertz 2020, 344). Mit der Konzeptvergabe können Gemeinwohlorientierung und Marktgerechtigkeit miteinander verknüpft werden (vgl. Löhr 2020).

In den Begründungsstrategien von kirchlich Verantwortlichen wird demgegenüber viel stärker auf das Barmherzigkeitsmotiv rekrutiert, um das soziale Engagement im Wohnungsbereich zu rechtfertigen (vgl. 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. Damit die katholische Kirche allerdings im Umgang mit ihren Wohnimmobilien und Grundstücken eine transformative Rolle wahrnehmen und auf glaubwürdige Art und Weise eine gesamtgesellschaftliche Gestaltungsverantwortung übernehmen kann, muss sie nachholen, was in nicht wenigen Kommunen und anderen öffentlichen Einrichtungen mittlerweile Standard ist. Im Grunde stehen die kirchlichen Eigentümer – 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).

Literaturverzeichnis

- Bachhuber, Klaus** (2021): Umstrittene Vergabe in Erbpacht beginnt. In: Süddeutsche Zeitung vom 23. 02. 2021 (Freisinger Ausgabe), online unter <<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/freising/echinger-wohnbaumodell-umstrittene-vergabe-in-erbpacht-beginnt-1.5214035>>, abgerufen 18. 09. 2021.
- Becker, Andreas B.** (2018): Werden die kirchlichen Wohnungsunternehmen ihrem Auftrag gerecht? Fragen eines sachkundigen Beobachters. In: AmosInternational 12 (3), 24–30.
- Degan, Julian; Wustmans, Clemens** (2018): Gerechte Vermögensverteilung – ein verstummter Diskurs der Kirchen? In: Sozialer Fortschritt 67, 433–452.
- Emunds, Bernhard; Goertz, Stephan** (2020): Kirchliches Vermögen unter christlichem Anspruch. Unter Mitarbeit von Julian Degan und Prisca Patenge. Freiburg i. Br.: Herder.
- Frambach, Hans; Eissrich, Daniel** (2016): Der dritte Weg der Päpste. Die Wirtschaftsideen des Vatikans. Konstanz/München: UVK Verlagsgesellschaft.
- Hartung, Manuel J.; Heuser, Uwe Jean** (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), 21–22, online unter <<https://www.zeit.de/2021/05/philanthropie-stiftung-foerderung-kapital-ise-bosch-ursula-gather>>, abgerufen 18. 09. 2021.
- Hoben, Anna** (2019): Ein Quadratmeter für 160 000 Euro. In: Süddeutsche Zeitung vom 30. 08. 2019, online unter <<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-grundstueckspreis-immobilien-bodenrichtwert-1.4580410>>, abgerufen 18. 09. 2021.
- 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, 43–46.

- Körper, 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, online unter <<https://www.sueddeutsche.de/geld/erbbaurecht-haus-bauen-verkaufen-1.4803982>>, abgerufen 18. 09. 2021.
- Löhr, Dirk** (2020): Marktgerechte Erbbaurechte. Wie Kommunen über Erbbaurechte bezahlbares Wohnen ermöglichen können. Wiesbaden: Springer Gabler.
- Lutz, Simone** (2020): „Noch nie eine solche Nachfrage wie heute“. Interview mit Johannes Baumgartner über Erbbaurechte der Erzdiözese – und warum man bei hohen Erbbauzinsen keine günstigen Wohnungen bauen kann. In: *Badische Zeitung* vom 28. 07. 2020, online unter <<https://www.badische-zeitung.de/experte-der-erzdiocese-erbbaurecht-ist-fuer-uns-eine-nachhaltige-einnahmequelle-print>>, abgerufen 18. 09. 2021.
- Oefeke, Helmut Freiherr v.; Winkler, Karl; Schlögel, Jürgen** (2016): *Handbuch des Erbbaurechts*. 6. Auflage. München: C. H. Beck.
- Rawls, John** (1975): *Eine Theorie der Gerechtigkeit*. Frankfurt: Suhrkamp.
- Sachverständigengruppe Weltwirtschaft und Sozialethik** (2010): *Mit Geldanlagen die Welt verändern? Eine Orientierungshilfe zum ethikbezogenen Investment*. Hg. von der Wissenschaftlichen Arbeitsgruppe für weltkirchliche Aufgaben der Deutschen Bischofskonferenz. Bonn.
- Sachverständigengruppe Weltwirtschaft und Sozialethik** (2018): *Raus aus der Wachstumsgesellschaft? Eine sozioethische Analyse und Bewertung von Postwachstumsstrategien*. Hg. von der Wissenschaftlichen Arbeitsgruppe für weltkirchliche Aufgaben der Deutschen Bischofskonferenz. 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'**. Hg. von der Kommission Weltkirche der Deutschen Bischofskonferenz. Bonn.
- Sautter, Hermann** (2017): *Verantwortlich wirtschaften. Die Ethik gesamtwirtschaftlicher Regelwerke und des unternehmerischen Handelns*. Marburg: Metropolis.
- Stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung** (2019): *Wohnungspolitisches Handlungsprogramm: „Wohnen in München VI“ 2017–2021*, online unter <<https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/5639910.pdf>>, abgerufen 18. 09. 2021.
- Vettori, Alexandra** (2019): Die Frist läuft. In: *Süddeutsche Zeitung* vom 24. 05. 2019 (Freisinger Ausgabe), online unter <<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/freising/wohnen-in-eching-die-frist-laeuft-1.4459841>>, abgerufen 18. 09. 2021.
- Vogel, Hans-Jochen** (2019): Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar. Freiburg i. Br.: Herder.
- 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, online unter <<https://www.sueddeutsche.de/geld/immobilienkauf-eigentuemmer-auf-zeit-1.4803987>>, abgerufen 18. 09. 2021.

- Weyrosta, Jonas** (2019): 3 Zimmer, Kirche, Bad. In den Städten werden Wohnungen knapp und teuer. Was tun die Kirchen? In: *Christ & Welt* 41/2019 (1. Oktober 2019), 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), 5–9.
- Wirz, Stephan** (2018): *Kapitalismus – ein Feindbild für die Kirchen?* Zürich: Theologischer Verlag.

Kirchliche Dokumente

- DBK** (2016): *Der bedrohte Boden. Ein Expertentext aus sozioethischer Perspektive zum Schutz des Bodens.* Hg. vom Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz. (Die Deutschen Bischöfe – Kommission für gesellschaftliche und soziale Fragen; 44). Bonn.
- DBK** (2018): *Schöpfungsverantwortung als kirchlicher Auftrag. Handlungsempfehlungen zu Ökologie und nachhaltiger Entwicklung für die deutschen (Erz-) Diözesen.* Hg. vom Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz. (Arbeitshilfen; 301). Bonn.
- DBK** (2020): *Mehr Teilhabe und Zusammenhalt durch gleichwertige Lebensverhältnisse. Ein kirchlicher Diskussionsbeitrag.* Hg. vom Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz. (Die deutschen Bischöfe – Kommission für gesellschaftliche und soziale Fragen; 49). 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. Hg. vom Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz. (Arbeitshilfen; 323). Bonn.
- DBK/ZdK** (2021) – Deutsche Bischofskonferenz; Zentralkomitee der deutschen Katholiken: *Ethisch-nachhaltig investieren. Eine Orientierungshilfe für Finanzverantwortliche katholischer Einrichtungen in Deutschland.* 2. aktualisierte Auflage. Bonn (zuerst 2015).
- Diözesanrat der Katholiken der Erzdiözese München und Freising** (2019): *Bezahlbarer Wohnraum für alle. Leitlinien und Handlungsperspektiven aus christlicher Perspektive,* online unter <<https://www.erzbistum-muenchen.de/cms-media/media-47950420.pdf>>, abgerufen 18. 09. 2021.
- EKD** (2021): *Bezahlbar wohnen. Anstöße zur gerechten Gestaltung des Wohnungsmarktes im Spannungsfeld sozialer, ökologischer und ökonomischer Verantwortung.* Kammer der EKD für soziale Ordnung. (EKD-Texte 136). Hannover.
- EKD/DBK** (1973): *Soziale Ordnung des Baubodenrechts. Ein gemeinsames Memorandum der Kammer für soziale Ordnung des Rates der Evangelischen Kirche in Deutschland; Arbeitskreis „Kirche und Raumordnung“ beim Kommissariat der katholischen deutschen Bischöfe.* In: *Die Denkschriften der EKD. Soziale Ordnung, Band 2.* Gütersloh 1978, Nr. 19.

- 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.
- IM (1971): De iustitia in mundo. Abschlussdokument der Römischen Weltbischofsynode 1971 über die Gerechtigkeit in der Welt. In: Bundesverband der Katholischen Arbeitnehmer-Bewegung Deutschlands (KAB) (Hg.) (2007): Texte zur katholischen Soziallehre. Die sozialen Rundschreiben der Päpste und andere kirchliche Dokumente. 9. erw. Aufl. Köln: Ketteler-Verlag, 495–517.

Korrespondenz

Generalvikar; Erzbischöflicher Finanzdirektor der Erzdiözese München und Freising: Schreiben vom 28. Januar 2020 an den Diözesanrat der Katholiken der Erzdiözese München und Freising.

Verantwortliche der Erzbischöflichen Finanzkammer München und Freising: Mail vom 10. Oktober 2019 an Martin Schneider (Autor dieses Beitrags).

Über den Autor

Martin Schneider, Dr. theol., Professor für Moraltheologie und Sozialethik an der KU Eichstätt-Ingolstadt, Fakultät für Religionspädagogik und Kirchliche Bildungsarbeit (Vertretung); Lehrbeauftragter an der Katholischen Stiftungshochschule München, Abt. Benediktbeuern; theologischer Grundsatzreferent des Diözesanrats der Katholiken der Erzdiözese München und Freising. Email: MSchneider@ku.de.