Vermieter mit wachsender Toleranz

Die kirchlichen Siedlungswerke bieten mehr als 160 000 Wohnungen an. Die Konfession der Bewerber verliert dabei an Bedeutung

VON JOACHIM GÖRES

Kirche und Immobilien – da fallen einem Kirchengebäude ein, Pfarr- und Gemeindehäuser, katholische und evangelische Altenheime, Kindergärten, -krippen und -horte, Schulen, Krankenhäuser. Spätestens seit den explodierenden Baukosten für den mehr als 30 Millionen Euro teuren Dienstsitz des einstigen Limburger Bischofs Franz-Peter Tebartz-van Elst ein Thema für eine größere Öffentlichkeit.

Weniger bekannt ist dagegen, dass die Kirche auch ein großer Vermieter von Privatwohnungen ist. Ungefähr 130 000 Mietwohnungen gehören katholischen Wohnungsunternehmen. Die 15 Siedlungswerke der deutschen Diözesen wirtschaften als eigenständige Unternehmen und bekommen von ihren katholischen Gesellschaftern keine Zuschüsse. Fast keine.

Das Erzbistum Freiburg stellt in diesem und dem kommenden Jahr 4,5 Millionen Euro für das Siedlungswerk Baden bereit. In ihm sind 24 Baugenossenschaften zusammengeschlossen. Den Zuschuss des Erzbistums Freiburg gibt es für neu gebaute Mietwohnungen – pro Quadratmeter und Monat 1,50 Euro, zehn Jahre lang. Die Baugenossenschaften geben diesen Zuschuss an ihre Mieter weiter. „In Karlsruhe, Freiburg, Heidelberg oder Konstanz liegen die Mieten für Neubauten bei acht bis zehn Euro pro Quadratmeter, das können sich viele Menschen nicht leisten. Wir können mit den 4,5 Millionen Euro ungefähr 330 neue Wohnungen mit einer 1,50 Euro günstigeren Miete anbieten“, sagt Peter Stammer, Vorstandsvorsitzender des Siedlungswerks Baden.

Bislang haben Erzbistümer mit Darlehen und Zuschüssen katholische Familien gefördert, die bauen wollten – das Modell in Freiburg unterstützt erstmals Mieter, unabhängig von der Konfession. „Früher haben katholische Unternehmen ihre Wohnungen oft nur an Katholiken vermietet, heute ist das nicht mehr so. Es spielt auch keine Rolle mehr, ob ein Paar verheiratet ist oder nicht“, sagt Daniel Bigalke, für die Öffentlichkeitsarbeit beim Katholischen Siedlungsdienst zuständig. „Vorfahrt für Familien“ lautet der Titel einer Erklärung des Zentralkomitees der deutschen Katholiken, die den Schwerpunkt auf die „familiengerechte Wohnraumversorgung“ legt.

Beim Katholischen Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg (KWS) kommt ein Teil des Gewinns den katholischen Gesellschaftern zugute, in erster Linie dem Bistum Regensburg – jährlich werden 2,8 Prozent des Stammkapitals als Dividende ausgeschüttet, insgesamt 31 556 Euro. „Das KWS Regensburg schafft und stellt preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung insbesondere für Personenkreise, die es schwer haben auf dem Mietmarkt, unabhängig von der Nationalität oder Konfession“, sagt KWS-Sprecher Bernhard Schneider. Bis vor Kurzem wurden Bewerber noch nach ihrer Religionszugehörigkeit gefragt.

Evangelische Wohnungsunternehmen bieten ungefähr 35 000 Wohnungen an. „Uns geht es um alle, die Probleme haben, etwas Bezahlbares zu finden, also auch Alleinerziehende, Studenten, Senioren“, sagt Hannes Erhardt, Geschäftsführer des Evangelischen Siedlungswerks in Nürnberg. Der nach eigenen Angaben größte deutsche evangelische Vermieter will seinen Bestand von derzeit 5000 Wohneinheiten – davon 20 Prozent Sozialwohnungen – bis 2020 auf 6000 ausbauen, vor allem in Städten mit zu knappem Angebot wie München, Nürnberg, Würzburg, Regensburg und Ingolstadt. Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter liegt bei 5,67 Euro, 2013 betrug sie noch 5,27 Euro.

„Es geht auch bei uns aufwärts mit den Mieten, aber wir liegen bei unseren Angeboten immer noch im

unteren Bereich. In Nürnberg nehmen wir bei Neubauten 8,50 Euro, zehn Euro sind üblich. Unsere Wartelisten sind lang“, sagt Erhardt und ergänzt: „Wir setzen auf den engen Kontakt zu unseren Mietern, in jeder Wohnanlage gibt es einen Hausmeister. Kundenbetreuer suchen bei Problemen nach Lösungen, alle Modernisierungen laufen bei uns ohne Rechtstreitigkeiten ab. Wir legen bei Sanierungen nie die vollen Kosten um, die wir rechtlich auf die Mieter umlegen könnten.“ Gewinne werden nicht an die evangelisch-lutherische Landeskirche Bayern als größten Gesellschafter ausgeschüttet, sondern sie fließen in soziale Projekte. Zwangsräumungen kämen vor, seien aber sehr selten. „Wir genießen auch bei Menschen ohne kirchliche Bindung als seriöser Vermieter ein hohes Vertrauen. Damit muss man haushalten und darf es nicht enttäuschen“, betont Erhardt.

Neben kirchlichen Wohnungsunternehmen treten auch katholische Bistümer, evangelische Landeskirchen, kirchliche Stiftungen, Kirchenkreise und -gemeinden als Vermieter auf – meist in geringem Umfang. Das Erzbistum Köln vermietet ungefähr 100 Wohnungen – laut Pressesprecher Michael Kasiske gibt es Gespräche mit der Stadt Köln über den Neubau von Wohnungen für 100 Flüchtlinge. Die evangelisch-lutherische Landeskirche Hannover, die größte Landeskirche in Deutschland, vermietet nach eigenen Angaben vorwiegend an eigene Mitarbeiter weniger als 50 Wohnungen – dieser Bestand soll reduziert werden.

Laut Ulrich Ropertz, Geschäftsführer des Deutschen Mieterbundes, gibt es dabei immer wieder Fälle, in denen Kirchengemeinden versuchten, „exorbitant hohe Mieterhöhungen geltend zu machen“. Es gelinge meistens, die Erhöhungen wieder zurückzuschrauben, „weil die Kirche einfach sieht und akzeptiert, dass dies sozial schlicht unmöglich ist.“ Diese Aussagen traf Ropertz vor Kurzem in einem Fernsehbeitrag des ARD-Politikmagazins „Report München“. Für die Kirche ist die Investition in Immobilien eine Möglichkeit, um gute Erträge für die Finanzierung der Gemeindearbeit zu erzielen – davon ist Dagmar Reiß-Fechter überzeugt, Geschäftsführerin des Evangelischen Bundesverbandes für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis. Sie verweist auf ein Impulspapier der Evangelischen Kirche Deutschlands, wonach im Jahr 2030 „die evangelische Kirche neben der Kirchensteuer als ihrer Finanzbasis . . . eine weitere Säule der Finanzierung ihrer Aufgaben etabliert hat“. Dabei bezieht sich Reiß-Fechter auf das Immobilienvermögen als „rentierliches Vermögen“. Kirchen also als „normale“ Vermieter, die vor allem auf die Renditen achten? Schneider und Erhardt betonen, dass es für ihre kirchlichen Wohnunternehmen nicht um Gewinnmaximierung geht. Auch Ropertz sieht trotz seiner Kritik an Einzelfällen die Kirchen zusammen mit kommunalen Unternehmen und Genossenschaften als einen Gegenpol zu renditeorientierten Wohnungsunternehmen an.

Kirche und Immobilien – das bleibt letztlich ein Thema mit vielen offenen Fragen. Reiß-Fechter: „Wie groß das Immobilien- und Liegenschaftsvermögen der Kirchen ist, weiß niemand, da es nicht erfasst und bewertet ist.“ **Die Forderung von Christian Weisner, Sprecher der katholischen Reformbewegung „Wir sind Kirche“: „Mehr Transparenz beim kirchlichen Vermögen ist unbedingt notwendig, so wie es die Bischöfe nach dem Limburger Skandal zugesagt haben. Nur wenn alle Fakten zum kirchlichen Immobilienbesitz offengelegt werden, kann man beurteilen, ob das wirtschaftliche Handeln der Kirchen ihren eigenen Grundsätzen entspricht.“**

Zuletzt geändert am 15.01.2015