



Deutscher Evangelischer Kirchentag  
Nürnberg 7.–11. Juni 2023

Diakonie   
Deutschland

## Immobilienentwicklung bei Kirche und Diakonie

*Biblischer Auftrag, Praxis und soziale Nachhaltigkeit*



**Dokumentation des Workshops  
am 09. Juni 2023 in Nürnberg**

## Impressum

**Herausgeber:** Diakonie Deutschland  
Zentrum Soziales und Beteiligung  
Projekt Bezahlbar wohnen im diversen Sozialraum  
Caroline-Michaelis-Str. 1  
10115 Berlin

Kirchenkreis Leverkusen  
Evangelischer Kirchenkreis Leverkusen  
Auf dem Schulberg 8  
51399 Burscheid

**Redaktion:** Dr. Ruth Weinzierl

**Layout:** Katja Klabouch

Berlin, im Oktober 2023

## Inhalt

1	Vorwort .....	4
2	Biblische Orientierungspunkte für das Thema Wohnen (Hans Höroldt).....	5
3	Gerechtigkeit, Macht und angemessenes Wohnen als Menschenrecht – Gedanken aus wohnungspolitischer und diakonischer Perspektive (Dr. Ruth Weinzierl) .....	7
4	Der Blick in den Spiegel – Kirche und ihre Gebäude/Grundstücke (Hans Höroldt) .....	11
5	Diskussion .....	15
6	Thesen und Diskussionsanreize .....	17

## 1 Vorwort

„Raus aufs Land - rein in die Stadt? Welche Möglichkeiten und Hürden tun sich auf? Bezahlbarer Wohnraum wird knapper. Mit der Klimakrise kommen neue Anforderungen für zeitgemäßes Wohnen. Und wo bleiben die Menschen ohne Wohnraum?“ Mit diesen Sätzen wurde im Programm des Deutschen Evangelischen Kirchentags (07.06. bis 11.06.2023) der Thementag Wohnen eingeleitet und es fanden hierzu diverse Führungen, Workshops und Podiumsdiskussionen statt.

Anknüpfend an die beiden Podiumsdiskussionen des Thementages („Bezahlbares Wohnen in der Klimakrise – Wo gibt es politische Spielräume“ und „Mehr als ein Dach über dem Kopf - Wohnen ist ein Menschenrecht“ jeweils am Freitag, 09.06.2023) fragte der hier dokumentierte Workshop nach der möglichen Rolle von Kirche und Diakonie. Hintergrund ist auch die Schrift der Kammer für soziale Ordnung der EKD „Bezahlbar wohnen – Anstöße zur gerechten Gestaltung des Wohnungsmarktes im Spannungsfeld sozialer, ökologischer und ökonomischer Verantwortung“ (EKD-Text 136) aus dem Jahr 2021. Darin wird Kirche und Diakonie empfohlen, ihr sozial- und wohnungspolitisches Engagement zu verstärken. Außerdem enthält der Text ein Modell ethischer Entscheidungsfindung für den Umgang mit eigenen Immobilien von Kirche und Diakonie. Die Entscheidungsprozesse sollen nicht einseitig auf möglichst hohen finanziellen Gewinn zielen, sondern soziale, ökologische und ökonomische Anforderungen situationsangemessen ausbalancieren.

Wie können Kirche und Diakonie angesichts explodierender Mieten und Wohnungslosigkeit ihre Immobilien sozial und ökologisch nachhaltig entwickeln? Welchen Herausforderungen begegnen wir dabei und wie können wir diese konstruktiv bewältigen? Wie kann Kirche da glaubwürdig bleiben? Welche Aufgabe, welchen Auftrag hat Kirche, hat Gemeinde im jeweiligen sozialen Raum vor Ort?

Ziel des Workshops war es, die wohnungspolitische, die theologische und die praktische Dimension des Themas miteinander in Verbindung zu bringen und zu diskutieren. Wir freuen uns, dass dieses Angebot zur Diskussion in dem gut besuchten Workshop lebhaft angenommen wurde.

Hans Höroldt, Pfarrer und Projektleiter „Bergisch Immo“; Kirchenkreis Leverkusen  
Dr. Ruth Weinzierl, Projektleitung Wohnen, Diakonie Deutschland (Berlin)  
im Oktober 2023

## 2 Biblische Orientierungspunkte für das Thema Wohnen (Hans Höroldt)

Beginnen möchte ich mit dem Begriff „Wohnen“, wie er uns in der Bibel begegnet<sup>1</sup>:

In der jüdischen Bibel kommt über einhundertmal das Wort „SKN“ (auch „JSB“ - sitzen, wohnen) vor.

- a. „SKN“ - als Verb hat „SKN“ die direkte Bedeutung „aufrichten, aufrecht stehen“ (Zeltstange/Zelt errichten – so andere semitische Sprachen).
- b. von daher werden andere Worte abgeleitet: „MISKAN“ (Wohnung) oder „SAKEN“ (Anwohner, Nachbar); „SEKINA“ (das Wohnen, die Einwohnung).
- c. übersetzt wird „SKN“ mit den Verben: sich aufhalten, verweilen, wohnen.
- d. in religiösen Texten bedeutet „SEKINA“: Gott wohnt (dauerhaft) im Lager seines Volkes. Das Wohnen ist dabei Andeutung seiner Gegenwart und Manifestation auf Erden. Das heißt, hier kommen die **Transzendenz** Gottes, also Jenseitigkeit und Unbegreiflichkeit und die **Immanenz**, seine Verortung auf Erden zusammen.
- e. Die „SEKINA“ als „Einwohnung“ oder „Anwesenheit“ ist nicht reduziert auf einen sakralen Bereich oder auf einen Tempel oder ein anderes Heiligtum.

Schlussfolgerungen:

Wohnen im ursprünglichen Wortsinn lässt noch etwas ahnen von einem Leben als Nomaden und dem Übergang zur Sesshaftigkeit.

Wohnen ist immer auch Leben in Gemeinschaft, mit Menschen darum herum.

Die jüdische Bibel verweist ausdrücklich auf die Verbindung von Gottes Gegenwart und einem konkreten, irdischen Ort – der Gott der Bibel wird verstanden als der, der sich sehr konkret auf die irdischen Verhältnisse einlässt. Diese Gegenwart, Verortung verweist natürlich an vielen Stellen auf einen heiligen Ort, etwa den Tempel – aber sie ist daran in keiner Weise gebunden.

Soweit der Befund zum Thema „Wohnen“. Weitere relevante Aspekte für unser Thema sind:

- Dieser Gott der Bibel ist zugleich ein Gott der Gerechtigkeit. Die Gerechtigkeit Gottes, so wie sie sich in der Bibel wiederfindet, ist parteilich und provozierend. Sie will, dass alle so viel bekommen, wie sie brauchen – auch wenn das bedeutet, dass die Schwachen mehr bekommen als die Starken. Von daher stellt sie irdische Machtverhältnisse in Frage und fordert Veränderungen.
- Vom Propheten Jesaja ist überliefert: *„Wehe denen, die Haus an Haus reihen, die Feld an Feld rücken, bis kein Platz mehr ist und bis ihr allein noch im Herzen des Landes wohnt“* (Jes.5,8) – Solches Handeln ist verstanden als direkter Verstoß gegen das 10. Gebot: *„Du sollst nicht begehren... deines Nächsten Haus“*.
- Die Bibel ist realistisch darin, dass auf der Welt meist anders gehandelt wird, als es Gottes Gerechtigkeit entspricht, dass die Mächtigen sich durchsetzen und dass es oft auch im engen Umfeld nicht friedlich zugeht.
- Wohnen in Frieden und Eintracht im Innern: *„Siehe, wie fein und lieblich ist's, wenn Brüder/Geschwister einträchtig beieinander wohnen!“* (Psalm 133,1)

<sup>1</sup> Dargestellt nach SKN – Wohnen, in: THAT, München/Zürich 1976, Spalte 902 ff.

- Und trotzdem bewahren viele biblische Texte das Wissen darum und die Hoffnung darauf, dass und wie es besser und wohltuender unter uns Menschen zugehen kann: *„Wenn du in deiner Mitte niemanden unterjochst und nicht mit Fingern zeigst..., sondern den Hungrigen dein Herz finden lässt..., dann wird dein Licht in der Finsternis aufgehen, und dein Dunkel wird sein wie der Mittag... und du sollst heißen: Der die Lücken zumauert und die Wege ausbessert, dass man da wohnen könne.“* (Jesaja 58, 9-10.12)
- Diese Linie zieht sich durch bis ins Neue Testament, etwa Joh. 14,23: *„Jesus antwortete und sprach zu ihm: Wer mich liebt, der wird mein Wort halten; und mein Vater wird ihn lieben, und wir werden zu ihm kommen und Wohnung bei ihm nehmen.“*
- Sie findet sich auch wieder in den großartigen Hoffnungsbildern der Johannesoffenbarung: *„Und ich hörte eine große Stimme von dem Thron her, die sprach: Siehe da, die Hütte Gottes bei den Menschen! Und er wird bei ihnen wohnen, und sie werden seine Völker sein, und er selbst, Gott mit ihnen, wird ihr Gott sein; und Gott wird abwischen alle Tränen von ihren Augen, und der Tod wird nicht mehr sein, noch Leid noch Geschrei noch Schmerz wird mehr sein; denn das Erste ist vergangen.“* (Offenbarung 21:3-4).

Soweit ein erster Blick auf einige relevante biblische Orientierungspunkte für das Thema unseres Workshops heute. Dies bedeutet für unsere Überlegungen heute:

Gerechtigkeit entsteht durch schlichte und schöne Gesten: ein Brot, ein Bett, Respekt und Schutz für die in Not gehören dazu. Eigentlich ganz einfach, uneigentlich unglaublich schwer. Und was hat das mit Glauben zu tun? Der Prophet unter dem Namen Jesaja sieht das so: Gottesdienst bedeutet nicht, Liturgien herunterzubeten und Bußrituale zu vollziehen, nur um danach weiterzumachen wie zuvor. Es nützt nichts, wenn der eine hat und die andere nicht, sei es Essen, sei es Kleidung, sei es das Dach über dem Kopf. Gerechtigkeit ist dann da, aber dann richtig – leuchtend wie ein Feuer in der Nacht und strahlend wie die Morgenröte! –, wenn alle zu ihrem Recht kommen: dem Recht auf Sattwerden, auf Teilhabe, auf Respekt und Schutz.

Wenn – Dann. Der Prophet in Gottes Namen erteilt der versammelten Gemeinde damals – heute wären das etwa Diakonie und Kirchengemeinden – dazu eine Wegweisung: Kümmert euch darum, dass Menschen in Würde leben und nicht bloß irgendwie existieren können. Sorgt dafür, dass *„man da wohnen könne“*, dass es Nachbarschaften gibt, wo Menschen einander kennen und zuhören und aufeinander Acht geben, wo Platz ist, um es schön zu machen, wo das Leben in Alltag und Feier aufleuchtet, weil hier mehr geschieht als was sonst üblich ist in unserem Miteinander.

Allerdings: was hier klingt wie ein nüchterner Auftrag, der uns auch leicht überfordert, eröffnet eine andere, neue und helle Perspektive; für andere, aber auch für uns selbst, im Licht der Bibel, also im Wissen darum und die Hoffnung darauf, dass und wie es besser und wohltuender unter uns Menschen zugehen kann.

Das Bild als Zielvorstellung am Ende, im Blick von außen: Man möge uns nennen können: *»Der die Lücken zumauert und die Wege ausbessert, dass man da wohnen könne“*.

Was das heute bedeuten kann, wie das im Blick auf kirchliches Reden und Handeln nach außen, aber auch im Blick auf den Umgang von Kirche mit ihren eigenen Ressourcen und Möglichkeiten aussehen kann – darüber wollen wir heute mit ihnen in dieser Stunde nachdenken.

### **3 Gerechtigkeit, Macht und angemessenes Wohnen als Menschenrecht – Gedanken aus wohnungspolitischer und diakonischer Perspektive (Dr. Ruth Weinzierl)**

#### **A. Ein wohnungspolitischer Blick auf „Wohnen“ und „Gerechtigkeit“**

Guten Tag, ich heiÙe Ruth Weinzierl und leite das Projekt „Bezahlbar wohnen im diversen Sozialraum“ bei der Diakonie Deutschland in Berlin.

Ich möchte zum Einstieg einen wohnungspolitischen Blick auf unser Thema werfen und dabei zentrale Themen aus dem biblischen Impuls aufgreifen:

- Wohnen als Sein und Bleiben in Gemeinschaft, in deren Schutz;
- Wohnen als Frage der Gerechtigkeit.

#### **B. Zur Perspektive der Diakonie als sozialer Arbeit der Evangelischen Kirche in Deutschland**

Die Diakonie Deutschland ist der Spitzenverband der Diakonie. Die Diakonie ist die soziale Arbeit der Evangelischen Kirche in Deutschland (EKD). Sie hat bundesweit ca. 33.000 selbständige, gemeinnützige Einrichtungen. Sie macht vielfältige Hilfsangebote, z.B. in der Sozial- und Schuldnerberatung für Menschen in schwierigen Lebenslagen; für Opfer häuslicher Gewalt, für wohnungslose Menschen und solche, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, für Menschen, die aufgrund von Behinderung oder Alter auf Pflege angewiesen sind und für Menschen mit Armutserfahrung.

Zu dem Auftrag der Diakonie gehört es aber auch, die Stimme zu erheben für die Schwachen. Wir verstehen das so, dass wir – neben konkreten Hilfsangeboten für einzelne Menschen – in der politischen Arbeit aktiv sind, um – zu Gunsten der Schwächeren und Schwächsten – gerechtere Verhältnisse einzufordern. Deswegen bringen wir uns in die Debatten um eine soziale Wohnungspolitik ein, deswegen formulieren wir in Positionspapieren Empfehlungen, vernetzen uns Diakonie-intern und mit anderen zivilgesellschaftlichen Organisationen und tragen unsere Positionen in der Lobbyarbeit an Entscheidungsträger\*innen in Parlamenten und Ministerien heran.

Die Stimme erheben für die Schwächeren und Schwächsten und für gerechtere Verhältnisse – das geht oft nicht ohne unbequeme Botschaften, das geht nicht ohne kontroverse Debatten und nicht ohne den Mut, wenn nötig den Finger in die Wunde zu legen. Denn wenn es ungerecht zugeht, ist es immer so, dass wirtschaftliche oder politische Macht ohne Rücksicht auf die Schwächeren und Schwächsten ausgeübt wird. Wer das benennt – und auch wenn er oder sie das bei allem Respekt vor Personen und Sachzwängen tut, wird das für einige der Stärkeren und Starken unbequem sein und zum Überdenken zwingen. Gerechtere Verhältnisse schaffen heißt auch immer: umverteilen. Und das wiederum heißt, manche müssen abgeben und werden das nicht gerne tun.

#### **C. Gerechtigkeit und Macht: wie bildet sich das ab in der aktuellen Wohnungspolitik?**

Stellen Sie sich vor, Sie...

- ...haben vier Kinder und als Eltern „nur“ das Einkommen einer Krankenschwester und eines Fachverkäufers mit befristetem Arbeitsvertrag;
- ...werden als junge Erwachsene aus stationärer Jugendhilfe entlassen;
- ...sind psychisch krank;
- ...sind ein anerkannter Flüchtling aus Syrien;
- ...sind wohnungslos.

Es sind Viele, die bei der Wohnungssuche kaum eine Chance haben, die Bezahlbares gar nicht finden oder in viel zu teuren, oft auch zu kleinen Wohnungen leben. Es sind Menschen, die aus strukturellen Gründen am Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

Explodierende Mieten und Bodenpreise erzeugen eine soziale Schieflage. Bürgergeld und Wohngeldreform lindern die Not für manche, längst nicht für alle, reichen aber nicht aus. Vor allem aber lösen diese individuellen staatlichen Hilfen das Problem nicht, dass es an bezahlbarem Wohnraum fehlt. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum hat längst die Mittelschicht erreicht; nicht nur, aber besonders in Ballungsgebieten. Je größer der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, umso schwerer haben es die Gruppen am Wohnungsmarkt, die strukturell benachteiligt oder Opfer von Diskriminierung sind. Was hat nun der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, was hat diese soziale Schieflage mit Gerechtigkeit und Macht zu tun?

Ist es gerecht, dass auf der einen Seite Viele über Jahre enorme Gewinne aus Immobilien gezogen haben, vielfach ohne entsprechende Eigenleistung, schlicht durch Spekulation bei steigenden Immobilienpreisen?

Ist es gerecht, dass auf der anderen Seite Viele in viel zu teuren, oft auch zu kleinen Mietwohnungen mit der Angst leben, die Miete bald nicht mehr bezahlen zu können und angesichts der Inflation und gestiegener Energiepreise schon jetzt nicht wissen, wie das Geld für den Schulausflug und die sonstige Unterstützung ihrer Kinder reichen soll?

Ist es richtig, ist es sozial nachhaltig, wenn staatliche Fördergelder, Steuermittel in den Bau und die Sanierung von Wohnungen fließen, bei denen die Mietpreisbindung schon nach 10 bis 20 Jahren wieder ausläuft, so dass die Miete danach für die meisten wieder unbezahlbar ist?

Und ist es ökologisch und sozial nachhaltig, wenn Fördermittel für die angesichts des Klimawandels so dringend nötige energetische Gebäudesanierung mit der Gießkanne gleichermaßen an alle verteilt werden, also auch an renditeorientierte Unternehmen mit großem, ertragreichem Immobilienbestand und Privatpersonen mit großem Vermögen?

Ich freue mich sehr, dass die aktuelle politische Diskussion sich auch um die soziale Staffelung von Fördergeldern dreht. Und ich bin betrübt, dass dabei so oft das Ökologische gegen das Soziale ausgespielt wird. Ja natürlich, Bauen und Wohnen kosten angesichts massiv gestiegener Baupreise, hoher Inflation und der überfälligen energetischen Gebäudesanierung sehr viel Geld. Und ja natürlich, die alte Dame im Eigenheim und Mieter\*innen müssen durch staatliche Regeln konsequent vor Kosten geschützt werden, die zu tragen sie schlicht nicht in der Lage sind. Aber das kann doch angesichts der jetzt schon für alle spürbar nahenden Klimakatastrophe kein Grund sein, Heizungstausch, energetische Sanierung und Wärmewende noch weiter zu verzögern.

Ich glaube, wir kommen hier nur weiter, wenn wir die Frage stellen:

#### **D. Wer hat worauf ein Recht?**

Als Menschenrechtlerin und Juristin sind mein Referenzrahmen die Menschenrechte, wie sie – verbindlich – im Völkerrecht auf internationaler Ebene, auf EU-Ebene und im Grundgesetz verankert sind. Das Menschenrecht auf angemessenes Wohnen bzw. angemessene Unterkunft ist Teil des Rechts auf einen angemessenen Lebensstandard nach Art. 11 des UN-Sozialpaktes. Der UN-Ausschuss für wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte macht deutlich, dass es bei diesem Recht nicht nur um das schlichte Dach über dem Kopf geht: Er entschied: „*Vielmehr sollte es als ein Recht angesehen werden, gleichgültig an welchem Ort in Sicherheit, Frieden und Würde zu leben. Dies ist aus zumindest zwei Gründen angemessen. Erstens ist das Recht auf Unterkunft mit anderen Menschenrechten und*

*fundamentalen Grundsätzen verknüpft, auf denen der Pakt basiert. »Die inhärente Würde des Menschen«, von der sich die Rechte des Pakts ableiten, verlangt, dass der Ausdruck »Unterkunft« (»housing«) so ausgelegt wird, dass er eine Vielzahl anderer Überlegungen in Betracht zieht. Insbesondere sollte das Recht auf Unterkunft allen Menschen, ungeachtet ihres Einkommens oder ihres Zugangs zu wirtschaftlichen Ressourcen, gewährleistet werden.*

*Zweitens muss der Hinweis in Artikel 11 Abs. 1 so interpretiert werden, dass er sich nicht nur auf Unterkunft, sondern auf angemessene Unterkunft bezieht. [...] Angemessene Unterkunft bedeutet [...] angemessene Privatsphäre, angemessener Raum, angemessene Sicherheit, angemessene Beleuchtung und Lüftung, angemessene grundlegende Infrastruktur und angemessener Standort im Hinblick auf Arbeitsort und grundlegende Einrichtungen – zu angemessenen Kosten«.*

Das bedeutet: der Ausschuss denkt die Bezahlbarkeit des Wohnraums ebenso mit wie die Sicherheit vor Zwangsräumung, den diskriminierungsfreien Zugang und – das finde ich bemerkenswert, den notwendigen Bezug der Wohnung zum Sozialraum, zu Schule, Gesundheitsversorgung, Gemeindehaus und ähnlichem. Das bedeutet nicht – und auch das ist mir wichtig – dass jede Wohnung, die zu teuer, etwas zu klein oder nicht energetisch saniert ist, immer eine Menschenrechtsverletzung oder gar eine Verletzung der Menschenwürde wäre. Das zu behaupten und damit die Blechhütte ohne Wasserversorgung und Kanalisation am Rande eines Slums mit den Verhältnissen in der Nürnberger Innenstadt gleichzusetzen, wäre vermessen und menschenrechtspolitisch kontraproduktiv.

Der Ausschuss verlangt, dass jeder Staat eine Strategie entwickelt, um für jeden und jede, ungeachtet des Einkommens, der Herkunft, einer Behinderung usw. Zugang zu angemessenem Wohnraum – eingebunden in einen sozialen Raum - zu gewährleisten.

**Wer hat die Macht, geeignete Strategien und Regeln zu erlassen?** In einem demokratischen Rechtsstaat werden die Regeln von demokratischen Parlamenten gemacht. Sie haben also die Macht, eigentlich.

Die Macht über die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum allerdings ist – weil das so gewollt war und geregelt wurde – in Deutschland ganz überwiegend eine Marktmacht. In den 1980ern war man der Ansicht, das Problem der Wohnungsnot sei bewältigt, man verkaufte seither und auch nach der Wiedervereinigung 1990 in großem Stil staatliche Wohnungsbestände und liberalisierte den Finanzmarkt. Mit der Folge, dass heute Kauf- und Mietpreise viel stärker als früher von der Entwicklung der Finanzmärkte und Bodenpreise abhängig sind und der Preis einer Immobilie oft viel höher ist als ihr reeller, materieller Gegenwert. Einfach weil die Immobilie so hoch gehandelt wird und irgendwer daran verdient. Es verdienen also die einen gut daran, andere haben das Nachsehen. Bei überhöhten Mieten erscheinen dann staatliche Transferleistungen wie das Wohngeld und die Kosten der Unterkunft im Rahmen des Bürgergeldes beinahe als Subventionierung von Spekulationsgewinnen.

Wie kommt man da raus, guter Rat ist buchstäblich teuer, weil das „Tafelsilber“ weitgehend verkauft wurde. Was wir brauchen, ist ein sozialer und ökologischer Neustart für die Wohnungspolitik. Grund und Boden sind keine Spekulationsware, sondern vor allem ein soziales Gut. Eigentum verpflichtet, so steht es im Deutschen Grundgesetz, Art. 14 Absatz 2. Es muss unterbunden werden, dass Viele leistungslos an Grund und Boden verdienen und zugleich überhöhte Mieten durch staatliche Transferleistungen subventioniert werden. Übermäßige Gewinne müssen abgeschöpft und im Sinne einer gemeinwohlorientierten sozialen und ökologischen Nutzung umverteilt werden. Es gibt ein Recht, angemessen und bezahlbar zu wohnen, aber kein Recht auf hohe Gewinne aus Immobiliengeschäften.

Durch neue Regelungen, Gesetze und Förderprogramme müssen die Macht des Marktes auf der einen und die Ohnmacht derer, die eine Wohnung brauchen in ein neues Verhältnis gesetzt werden.

## **E. Die Diakonie Deutschland fordert deshalb:**

- die Schaffung eines nicht renditeorientierten Sektors am Wohnungsmarkt durch Einführung einer Neuen Wohngemeinnützigkeit. Wir haben zwei Positionspapiere<sup>2</sup> zur Ausgestaltung der neuen Wohngemeinnützigkeit in die Debatte eingebracht:
  - Wohngemeinnützigkeit und Gemeinwohlwohnungen attraktiv gestalten – 8 Bausteine aus Sicht der Diakonie Deutschland
  - Gemeinnützigkeit statt Social Washing – Plädoyer für einen ökologisch und sozial nachhaltigen Einsatz von Steuermitteln.
- Fördermittel für Wohnungsbau sowie energetische und demographische Sanierung sollen sozial gestaffelt werden – kein Gießkannenprinzip!

**Wer hat, dem wird gegeben??** Das können wir uns angesichts der ökologischen Herausforderungen und der sozialen Schieflage nicht mehr leisten!

## **F. Wenn ich im politischen Berlin unterwegs bin....**

... wird mir als Vertreterin der Diakonie immer wieder entgegengehalten: Ach ja, Diakonie, soziale Wohnungspolitik.... Ja, Sie sind ja Kirche, sie haben ja richtig viele Immobilien, Sie könnten da ja was machen.... Und es stimmt: Bezahlbar Wohnen ist eine große soziale Frage, die das Engagement und den Ideenreichtum aller gemeinwohlorientierten gesellschaftlichen Kräfte verlangt. Auch die von Kirche und Diakonie.

So einfach ist das leider nicht. Die Träger der Diakonie arbeiten gemeinnützig. Die Vermietung von Wohnraum unter Marktpreis ist (bisher) in der Gemeinnützigkeit kein zulässiger Satzungszweck, sie ist nur ergänzend zur sozialen Dienstleistung, z.B. der Pflege, zulässig. Auch die Bildung großer Rücklagen für Immobiliengeschäfte und -entwicklung ist den gemeinnützigen Trägern der Diakonie nicht erlaubt.

Die Frage, wie Kirche und Diakonie ökologisch, sozial und ökonomisch mit ihren Immobilien umgehen und zusammenarbeiten können, wird u.a. im Rahmen der Strukturprozesse der Landeskirchen diskutiert. Es gibt wunderbare Leuchtturmprojekte. Hier könnte eine Win-Win-Situation geschaffen werden, für Kirche, die Grundstücke umnutzen und verwerten muss einerseits und für Diakonie andererseits, die Immobilien für die Menschen aus ihren Hilfefeldern oder für Mitarbeiterwohnen in Zeiten des Fachkräftemangels braucht. Nach meiner Wahrnehmung steckt diese Diskussion noch in den Kinderschuhen.

Immer wieder höre ich – wie soll das gehen? Gemeinden, Kirchenkreise und Landeskirchen haben doch gar nicht das Know-how für die Entwicklung von Immobilien...

Damit leite ich über zu Hans Höroldt – der Blick in den Spiegel...

---

<sup>2</sup> Beide Positionspapier unter <https://www.diakonie.de/armut-und-arbeit/bezahlbarer-wohnraum>, → unten: Positionen aus Diakonie und Kirche.

#### **4 Der Blick in den Spiegel – Kirche und ihre Gebäude/Grundstücke (Hans Höroldt)**

Im nächsten Teil will ich sozusagen mit Ihnen gemeinsam in den Spiegel schauen und sehen: wie steht es mit Immobilien, die sich im Besitz der Kirche befinden? Und was können wir hier gestalten, nach welchen Kriterien?

Vier Schritte möchte ich jetzt mit Ihnen in den nächsten 20 Minuten gehen:

A. Größenordnung und Dimension – über wie viele und über welche Gebäude reden wir hier?

B. Entwicklungsprozesse – was passiert gerade, was verändert sich?

C. Maßstäbe für den Umgang mit Immobilien in kirchlichen Veränderungsprozessen: Welcher theologische Anspruch, welches Bild von Gemeinde leitet uns in diesen Prozessen?

D. Die Frage nach einer konkreten Umsetzung: Was kann unser Beitrag sein mit den Immobilien, die wir (noch) haben? Wie kann das praktisch gehen? Wie kann eine solche veränderte Nutzung umgesetzt werden, und gibt es dafür schon Modelle?

##### **A. Größenordnung und Dimension – über wie viele und über welche Gebäude reden wir hier?**

Welche Gebäude haben Kirchen heute überhaupt und wie kann man sie einteilen?

Die Wirtschaftsverordnung der EKvW benennt in Abschnitt 4 § 2: Ziele des wirtschaftlichen Handelns **zwei unterschiedliche Formen von Gebäuden**: „Gebäude dienen der Gestaltung kirchlicher Arbeit oder tragen mit ihrem Ertrag zur Sicherung kirchlicher Arbeit bei“.

In der Wirtschafts- und Finanzordnung (WIFO) der EKIR heißt es:

§ 47 Grundsätze der Bewirtschaftung von Gebäuden

( 1 ) Gebäude dienen der Gestaltung kirchlicher Arbeit vor Ort oder tragen mit ihrem Ertrag zur Sicherung kirchlicher Arbeit bei

§ 48 Mietverträge, Nutzungsvereinbarungen

( 1 ) Gebäude, die nicht unmittelbar kirchlichen Aufgaben dienen, sind zu vermieten. Der Mietzins darf nicht unter den ortsüblichen Sätzen für vergleichbare Räume liegen. [...]

Unterschieden werden also:

- einerseits Gebäude, die unmittelbar der Gestaltung kirchlicher Arbeit dienen – diese nennt man auch **„Infrastrukturimmobilien“** (Kirchen, Gemeindehäuser...) und
- andererseits Gebäude, die mit ihrem Ertrag zur Sicherung kirchlicher Arbeit beitragen – diese werden teilweise auch **Renditeobjekte genannt**, etwa Mietshäuser. Auf diese Kategorie von Gebäuden kann ich hier und heute nicht näher eingehen, hierzu lohnt es aber einen vertieften Blick und entsprechende Überlegungen.

Ich gehe deshalb jetzt auf die erste Gruppe von Gebäuden ein, also auf Kirchen, Gemeindehäuser, etc. Über wie viele Gebäude sprechen wir da? Genaue Zahlen auf der Bundesebene zu finden, ist nicht leicht. Nach einer neueren Studie verfügen die beiden großen Kirchen in Deutschland, als Katholische und Evangelische Kirche gemeinsam über rund 45.000 Kirchengebäude im engeren Sinne (Kirchen, Gemeindehäuser, ...).

In der Rheinischen Landeskirche gab es nach landeskirchlicher Statistik Anfang 2020:

ca. 5.400 Immobilien, davon rund 2.700 Gebäude, die der Gestaltung kirchlicher Arbeit im engeren Sinne dienten. Dazu kamen etwa 1.300 andere Immobilien, also die so genannten Renditeobjekte.

Zum Vergleich: vor 28 Jahren, 1992 waren es insgesamt 6.900 Immobilien. Der größte Abbau fand mit rund 60 % bei den Pfarrhäusern statt, es folgten die Gemeindehäuser mit rund 30 % Abbau.

## **B. Entwicklungsprozesse – was passiert gerade, was verändert sich?**

Nach dem Vorbild der EKD verpflichteten sich immer mehr Landeskirchen, diesen Immobilienbestand, zumindest die „Infrastrukturimmobilien“ zeitnah (z.B. bis 2035) treibhausgasneutral umzugestalten, also ab dann keine fossilen Energien mehr für Heizung und Betrieb dieser Häuser aufzubringen. Dazu soll in einem ersten Schritt bis 2027 über das Mittel der Gebäudebedarfsplanung festgestellt werden, wie viele und welche Gebäude die Kirchengemeinde dauerhaft nutzen will.

Dieser Prozess findet zeitgleich mit anderen Prozessen statt, etwa einer regionalen Konzentration von gemeindlicher Arbeit, der Bewältigung eines Abbaus von Pfarrstellen, dem bevorstehenden Rückgang von Kirchensteuern und, und, und... Mit all diesen Prozessen müssen sich kirchliche Leitungsgremien mehr oder weniger gleichzeitig befassen, neben dem laufenden „Alltagsgeschäft“.

Über welche Dimension reden wir dabei? Schätzungen anderer Landeskirchen gehen davon aus, dass in den kommenden 12 bis 15 Jahren etwa 50 bis 70% des Immobilienbestands verändert, veräußert oder anderweitig abgegeben werden.

## **C. Maßstäbe für den Umgang mit Immobilien in kirchlichen Veränderungsprozessen: Welcher theologische Anspruch, welches Bild von Gemeinde leitet uns in diesen Prozessen?**

Die Dimension der Herausforderung ist erheblich. Entscheidend ist, wie und nach welchen Kriterien diese Veränderungsprozesse ablaufen. In welchem Verhältnis stehen ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung zueinander? Vor allem aber: welche leitenden Kriterien spielen dabei die entscheidende Rolle? Und was bedeutet dies dann ganz konkret im Blick auf Beratungs- und Entscheidungsprozesse?

Ich schaue hier auf diese Frage grundsätzlich, und zwar aus einer theologischen Perspektive: wie sieht unser Gemeindebild aus und welche Bedeutung haben dabei unsere Gebäude?

Die „Predigt in Stein“ – jedes kirchliche Gebäude sagt etwas aus über Zeitgeist und theologisches Konzept bzw. das Bild von Kirchengemeinde in der Gesellschaft seiner Zeit. Wenn wir über Gebäude reden, dann reden wir auch über Gemeindebilder, also über unsere eigene Vorstellung von Kirchengemeinde.

Unser Bild von Kirchengemeinde kommt her vom Parochieprinzip und ist geprägt von der Gemeindebewegung des frühen 20. Jahrhunderts („neues Parochialmodell“- Emil Sulze 1832 – 1914), und das geht einher mit dem Konzept einer Kirchengemeinde als Verein. Wir nehmen unser Umfeld vielfach wahr als eine Quelle für unsere „Vereinskirchengemeinde“ – wie bekommen wir noch mehr Menschen in unsere Gemeinde?

Wir sind von unserem Selbstverständnis her aber mehr als eine Vereinskirche, wir sind Volkskirche, d.h. Kirche im Verhältnis und in Beziehung zur Welt, zu unserer Umgebung im Kleinen wie im Großen, und das nicht nur für unsere Gemeindeglieder - unsere Aufgabe ist die „Kommunikation des Evangeliums“ (E. Lange).

Kirche betreibt so wie eine „Agentur der (Feindes-) Liebe Gottes“, eine Darstellung der Liebe Gottes in Form der tatkräftigen Teilnahme am geschichtlichen Leben ihrer gesellschaftlichen Umwelt, in Gestalt einer mimetischen (d.h. als diese überzeugend und berührend darstellenden) Praxis (H.G. Geyer).

Ich halte es deshalb für geboten, hier die Blickrichtung umzukehren. Statt zu fragen: wie kommen noch mehr Menschen zu uns in die Vereinskirche? Müssen wir jetzt fragen: „*Was haben wir mit unseren Möglichkeiten zu sagen und beizutragen zum Leben und Zusammenleben um uns herum?*“

Wenn das der Auftrag von Gemeinde ist und Gemeinde so denkt und handelt, dann ist die Teilhabe am Leben der Menschen um die Kirchengemeinde herum, im Stadtteil, im Dorf und die Frage „*Was haben wir dazu beizutragen?*“ legitim und produktiv für die Frage nach einem erweiterten Gemeindeprofil. Das führt auch zu neuen Ideen und Optionen für die Nutzung der Immobilien.

Ein Gedanke ist mir dabei besonders wichtig: in vielen alten Karten sind kirchliche Immobilien ebenso wie Rathäuser Teil des öffentlichen Raums und eben nicht Privateigentum. Rechtlich gesehen ist das heute anders – der Sache nach aber gilt: unsere kirchlichen Immobilien sind nicht zu trennen vom biblischen Auftrag zur Verkündigung des Reiches Gottes – und dieser Auftrag ist eines niemals: eine Privatsache. Der biblische Auftrag geht immer über die Grenzen der Kirchengemeinde und den Kreis ihrer Mitglieder hinaus. Mit dem, was wir besitzen und gestalten stehen wir ein für das, was ich eingangs zitiert habe: es geht darum, der\*die zu werden, von dem\*der es bei Jesaja heißt: »Der\*die die Lücken zumauert und die Wege ausbessert, dass man da wohnen könne“.

**D. Die Frage nach einer konkreten Umsetzung: Was kann unser Beitrag sein mit den Immobilien, die wir (noch) haben? Wie kann das praktisch gehen? Wie kann eine solche veränderte Nutzung umgesetzt werden, und gibt es dafür schon Modelle?**

Wie können wir zu der Kirche werden, die die Lücken zumauert, dass man\*frau da wohnen könne? Wir sind dabei zu lernen, dass es sinnvoll ist, Gebäude und Grundstücke in drei Kategorien einzuteilen:

- Absehbar verbleibende Gebäude: Immobilien und Kirchengrundstücke, die für das Gemeindeleben benötigt werden. (Kategorie Typ A Gebäude)
- Gebäude mit kirchlicher Teilnutzung und anderen, vorzugsweise sozialen Nutzungsmöglichkeiten (dadurch u.U. auch Schaffung von zusätzlichen Einnahmequellen). (Kategorie Typ B oder hybride Gebäude)
- Immobilien, die derzeit und absehbar nicht sinnvoll von der Kirchengemeinde genutzt werden. (Kategorie Typ C)

Gebäude der Kategorie B und C sind potentiell Gebäude, in denen eine soziale (Teil-) Nutzung möglich ist.

Die eine Möglichkeit ist die Abgabe der Immobilien (hoffentlich nicht der Grundstücke!) an Dritte, etwa Diakonische Träger, kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder andere. Hier erscheint es mir wichtig, Standards und Verfahren für solche Vergaben zu entwickeln und durchzusetzen.

Der Verkauf an den\*die Meistbietende mag im Moment reizvoll sein, ist aber nicht mehr rückgängig zu machen. Und: ein sozialer Zweck wird damit gerade nicht erfüllt. Pointiert gesagt: damit geben wir die Möglichkeit, als Kirche auch in Zukunft hier präsent zu sein und unserem Auftrag nachzukommen, bewusst und wissentlich „für ein Linsengericht“ aus der Hand.

Möglichkeiten für eine Verwertung, bei der wir auf eine – sozial und ökologisch nachhaltige und sinnvolle – Nutzung Einfluss nehmen können, sind zum Beispiel die Vergabe im Erbbaurecht und eine Vergabe nach Konzept. So kann in der Nutzung der Grundstücke selbst die eigene Vision von Gemeinde und die eigene soziale und ökologische Verantwortung sichtbar werden.

Die andere Möglichkeit ist: Kirche gestaltet dies selbst. Unsere Erkenntnis: Hier liegt eine Gestaltungs- und Entwicklungsaufgabe, die viele Gemeinden und Kirchenkreise überfordert – dafür wird man neue Instrumente und Strukturen zur Unterstützung der Entscheidungsorgane (und das sind vielfach die örtlichen Presbyterien oder Gemeindegemeinderäte) schaffen müssen.

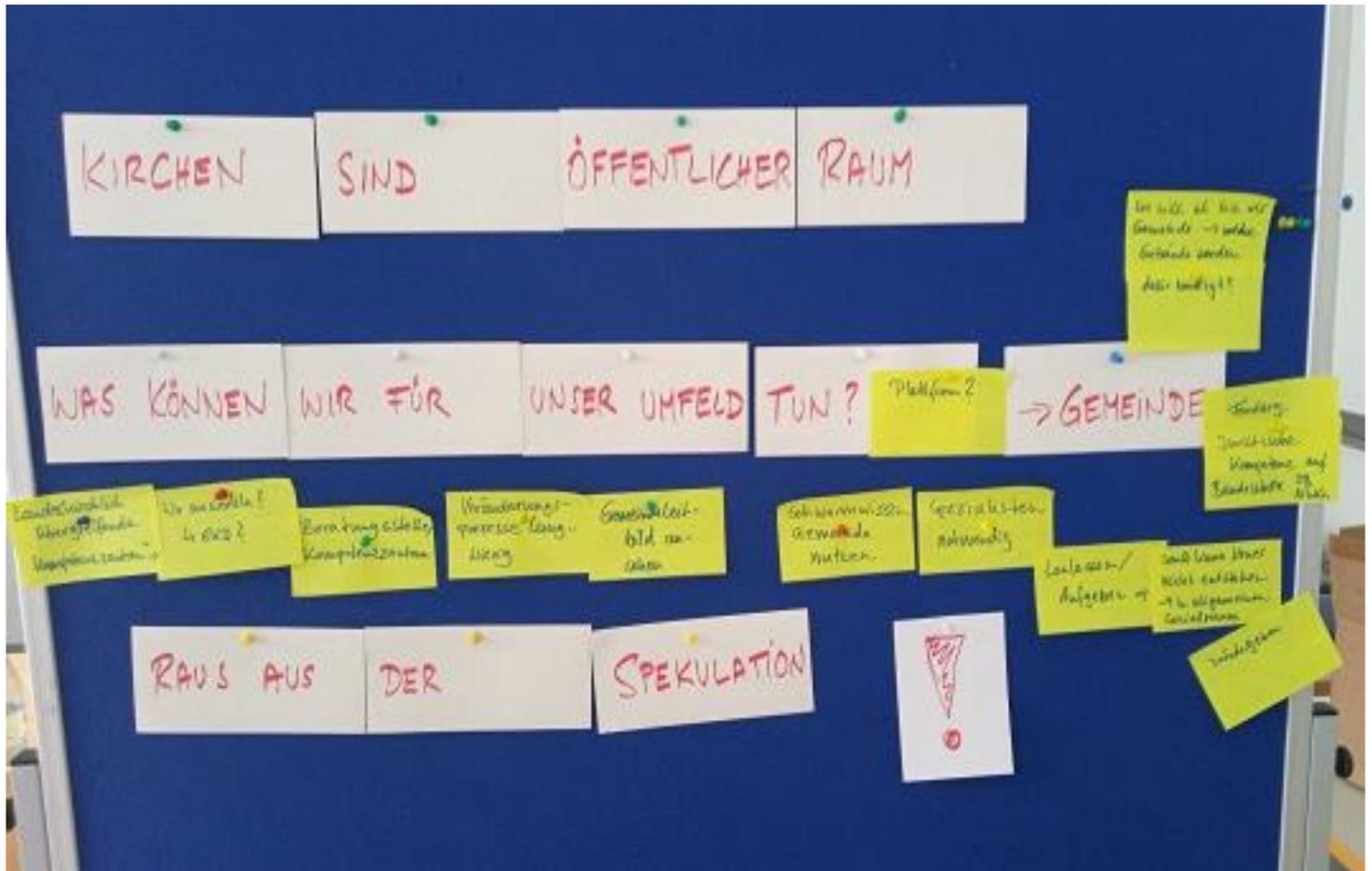
Zwei unterschiedliche Schwerpunkte für solche Unterstützung haben wir identifiziert:

Erstens brauchen wir eine umfassende und integrierte Unterstützung bei der Weiterentwicklung des Gemeindeprofils („Kompetenzzentrum Gemeinde“). Das ist eine wichtige Grundlage für alles Weitere. Zweitens brauchen wir eine professionelle Unterstützung der Gemeinden und Kirchenkreise bei der Bearbeitung baufachlicher Aufgaben – Umbau, Projektentwicklung und Projektleitung („Kompetenzzentrum Kirchenbau“). Meine konkrete und sicherlich anspruchsvolle Anregung ist es, eigenständige kirchliche Einheiten (Kompetenzzentren) aufzubauen und zwar gemeinsam getragen für das Gebiet mehrerer Kirchenkreise.

Zwischenbilanz: Es liegt eine erhebliche Gestaltungsaufgabe vor uns - aber auch eine Chance, bis 2035 ein Profil kirchlicher Gemeinden zu schaffen, das einleuchtend, überzeugend und für die\*den Einzelne\*n und die Gesellschaft relevant ist.

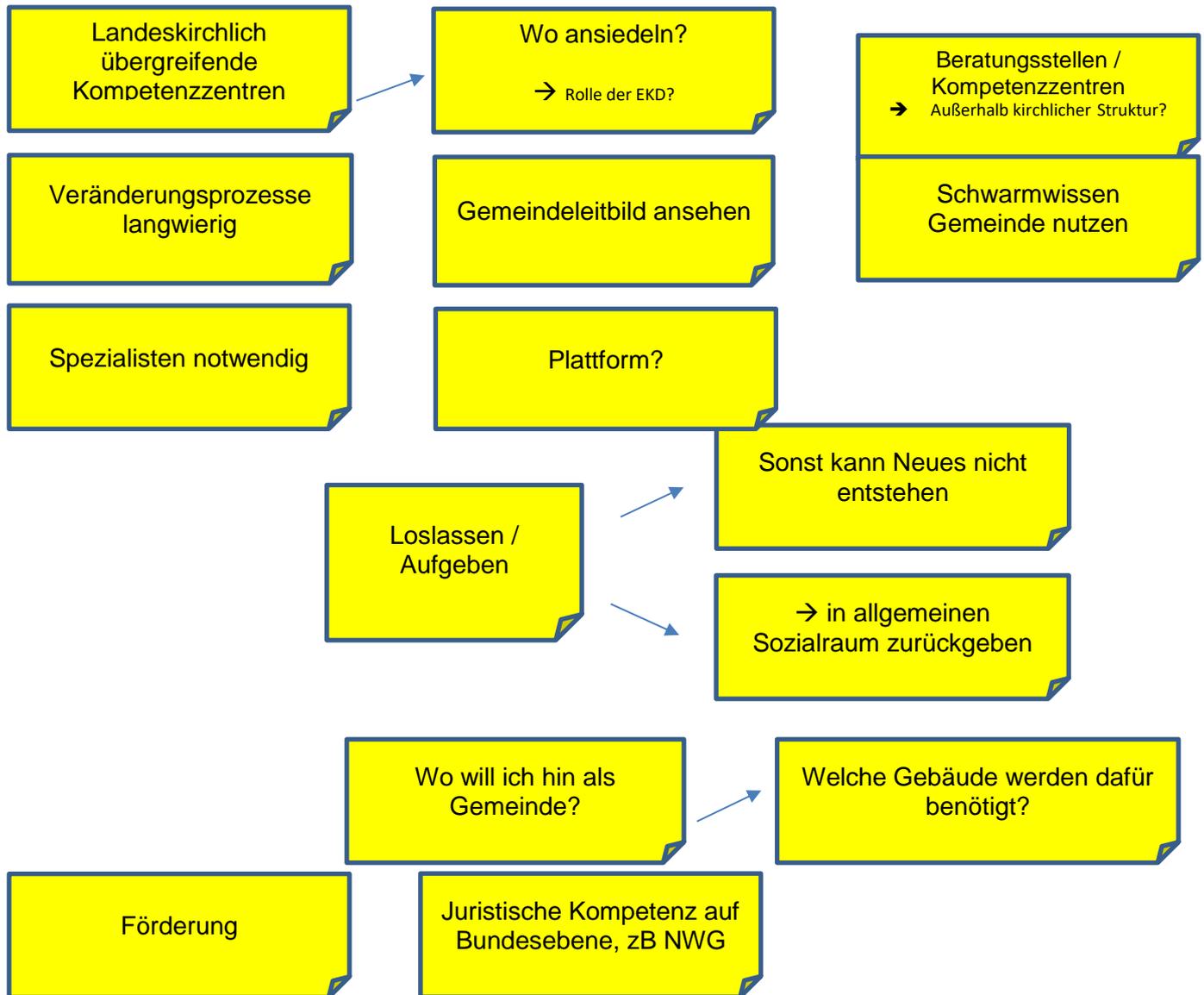
**„Kirche ist der Ort, wo die Träume verwaltet werden“** – so hat Fulbert Steffensky einmal die Rolle und Aufgabe von Kirchengemeinden in unserer Gesellschaft beschrieben. Träume hier verstanden im Sinne der biblischen Bilder, die uns über unsere eigenen Möglichkeiten und Grenzen hinausführen. Aus einer solchen Überzeugung heraus haben Generationen vor uns das gestaltet, was wir heute haben in unseren Immobilien. Mögen wir diese Talente so weiterentwickeln, dass sie auch für die kommenden Generationen diese Aufgabe erfüllen können.

## 5 Diskussion



*Kirchen sind öffentlicher Raum*

*Was können wir für unser Umfeld tun? → Gemeinde*



*Raus aus der Spekulation!*

## **6 Thesen und Diskussionsanreize**

1. Die biblische Tradition eröffnet für Kirche und ihre Diakonie neue und verheißungsvolle Perspektiven zum Thema „Wohnen“, auch zum bezahlbaren Wohnen.
2. Explodierende Mieten und Bodenpreise erzeugen eine soziale Schieflage. Die Diakonie Deutschland fordert eine soziale und ökologische Wohnungspolitik, die Wohnraum für alle bezahlbar macht. Sie erinnert daran, dass bezahlbares Wohnen eine große soziale Frage ist, die das Engagement und den Ideenreichtum aller gemeinwohlorientierten gesellschaftlichen Kräfte verlangt.
3. Manche Personengruppen haben es am Wohnungsmarkt besonders schwer. Die Diakonie fordert deshalb wirksame staatliche Regelungen, die am Wohnungsmarkt Benachteiligten wie wohnungslosen Menschen, jungen Erwachsenen aus stationärer Jugendhilfe, Menschen mit Behinderung sowie Menschen mit Migrationshintergrund oder Rassismuserfahrung diskriminierungsfreien Zugang zu Wohnraum ermöglichen.
4. Die Schaffung eines nicht renditeorientierten Sektors am Wohnungsmarkt kann helfen, bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen. Deswegen setzt sich die Diakonie Deutschland für die zügige Einführung der Neuen Wohngemeinnützigkeit ein, wie das im Koalitionsvertrag vereinbart ist.
5. Grund und Boden werden oft nur noch als Spekulationsobjekt genutzt. Hier können entsprechend dem Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ Spekulationsgewinne abgeschöpft und für soziale Zwecke eingesetzt werden.
6. Kirchengemeinden sind auch Eigentümer an Grund und Boden und Gebäuden. Traditionell ist dies „öffentlicher Raum“ und kein Privatbesitz.
7. Wenn wir über kirchliche Gebäude sprechen, sprechen wir auch über unsere Vorstellung, unser Bild von Kirchengemeinde, heute und in Zukunft.
8. „Was haben wir beizutragen zum Leben der Menschen um uns herum im Stadtteil, im Dorf?“ – eine solche Frage führt uns zu neuen Perspektiven für unser Gemeindeprofil ... und für unsere Immobilien.
9. Eine qualifizierte und fachkundige Unterstützung entsprechender Diskussions- und Entscheidungsprozesse in den Presbyterien kann dabei eine wichtige Hilfestellung sein; ihre Organisation ist eine neue Aufgabe der anderen kirchlichen Ebenen (Kirchenkreis/Dekanat und Landeskirche).
10. Austausch und Zusammenarbeit zwischen Diakonie und Kirche über die Nutzung von Immobilien - vor Ort und auf anderen Ebenen - kann für beide Seiten gute, weiterführende Impulse und Entwicklungen ergeben.

## **Kontakt**

*Dr. Ruth Weinzierl*  
Projektleitung Wohnen  
Diakonie Deutschland  
Berlin  
Tel.: 030 – 65 211 1498  
Email: [ruth.weinzierl@diakonie.de](mailto:ruth.weinzierl@diakonie.de)  
<https://www.diakonie.de/armut-und-arbeit/bezahlbarer-wohnraum>

*Hans Höroldt*  
Evangelischer Pfarrer  
Projektleitung Strategische Immobilienentwicklung in der Bergischen Region  
Leverkusen  
Tel.: 0163 - 2758326  
Email: [hans.hoeroldt@ekir.de](mailto:hans.hoeroldt@ekir.de)