

Ein Grundbedürfnis der Menschen

Diözesanrat formuliert Leitlinien für eine Lösung des Wohnraumproblems

In der Metropolregion München verschärft sich der Mangel an bezahlbarem Wohnraum immer mehr und wird zu einer drängenden sozialen Frage. Der Diözesanrat der Katholiken der Erzdiözese München und Freising hat dazu eine Erklärung mit „Leitlinien und Handlungsperspektiven aus christlicher



Foto: privat

Perspektive“ herausgegeben (siehe kurzelinks.de/jpbq). Wir haben bei Martin Schneider, Grundsatzzreferent beim Diözesanrat und Sozialethiker, nachgefragt.

MK: Sie appellieren in Ihrer Erklärung an Immobilieneigentümer, ihr Eigentum auch als Aufgabe zu betrachten und nicht nur als Besitz für sich allein. Ist das nicht eine utopische Forderung?

SCHNEIDER: Es ist natürlich sinnvoll, dass das Eigentum einer Familie geschützt ist und dass auch vom Staat Wohneigentum gefördert wird. Wenn es aber dazu kommt, dass Eigenheime leerstehen, muss man schon fragen, ob man Wohnraum denjenigen zur Verfügung stellen kann, die auf ihn angewiesen sind. Zum Beispiel zwischen Senioren und Studierenden: Studierende könnten Senioren beim Einkaufen und bei der Gartenpflege helfen, zugleich aber hätten sie einen Wohnraum in deren Haus, das sonst zu 75 Prozent leersteht.

MK: Als zentrale Herausforderung bezeichnen Sie nicht die Schaffung von neuem Wohnraum, sondern dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Müssen also gar nicht viele neue Wohnungen gebaut werden, sondern ist es wichtiger, dass die Preise sinken?

SCHNEIDER: Es ist zwar wichtig, dass neue Wohnungen gebaut werden, weil durch ein größeres Angebot auch die Preise sinken – wir haben aber derzeit einen so überhitzten Markt, gerade bei den Bodenpreisen, dass sich die Frage stellt: Wie können von vornherein die Kosten gesenkt werden, sodass das Haus, das daraufgestellt wird, so billig ist, dass es für bestimmte Bevölkerungsgruppen bezahlbar ist? Und da ist halt der Bodenpreis der Hebel.

MK: Welche Bringschuld sehen Sie bei Wohnungssuchenden und Mietern?

SCHNEIDER: Statistisch gesehen steht jeder einzelnen Person in Deutschland mit 46 Quadratmetern so viel Wohnfläche wie nie zuvor zur Verfügung, das sind 14 Quadratmeter mehr als vor 30 Jahren. Wir müssen den zur Verfügung stehenden Raum effizienter nutzen. Das braucht einen Umdenkprozess, aber auch kreative architektonische Ideen. Gerade für kirchliche Bauträger kann es interessant sein, neue Modelle zu entwickeln. In den 1920er-Jahren waren die kirchlichen Siedlungswerke Vorreiter darin, neue Wohnmodelle zu entwickeln, die für nicht so betuchte Bevölkerungsgruppen bezahlbar waren. Ich habe

ren vergeben. Dem steht teilweise noch das Stiftungsrecht entgegen, das vermutlich geändert werden müsste. Zweitens, viele Gebäude und Wohnungen der Erzdiözese stehen leer oder werden nur wenig genutzt. In der Flüchtlingskrise 2015 wurden Pfarrhäuser für Flüchtlinge zur Verfügung gestellt – daher könnte man auch jetzt überlegen, ob man nicht genutzte Räumlichkeiten für Wohngemeinschaften freigibt.

MK: Was erwarten Sie von der Kommunalpolitik?

SCHNEIDER: Ich habe den Eindruck, dass die meisten Parteien verstanden haben, dass der Wohnraum ein Grundbedürfnis der Menschen ist – und die Wohnungsfrage eine öffentliche Aufgabe, die man nicht

kommen, um die Bodenpreise senken zu können. Bei der Baulandvergabe sollten Baugenossenschaften und Baugemeinschaften stärker zum Zuge kommen. Dann ist sichergestellt, dass dieses unter Maßgabe einer bestmöglichen Nutzung für das Gemeinwohl veräußert wird. Darüber hinaus ist es in meinen Augen sinnvoll, dass kommunales Bauland nicht verkauft, sondern im Rahmen von Erbpachtverträgen vergeben wird.

MK: Würden Sie sagen, dass Vermieter, die christlich handeln wollen, bewusst niedrigere Mietpreise verlangen sollten, als es das überhöhte Mietniveau im Großraum München hergeben würde?

SCHNEIDER: Ich würde sagen: ja. Wer Wohnungseigentum hat, das er vermieten kann, gehört zu den Bessergestellten. Andere hingegen sind seit Jahren auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum, ich denke da an Familien mit mehreren Kindern oder an diejenigen, die wertvolle Dienste für die Gesellschaft leisten, wie Kindergärtnerinnen, Erzieherinnen, Krankenschwestern oder Polizisten. Da ist es natürlich christlich, als Vermieter einen fairen Preis zu verlangen. Wir haben aber das Problem, dass das Vermieten von Wohnungen zu niedrigeren als den marktüblichen Preisen von den Finanzämtern nach der derzeitigen Regelung bestraft wird. Daher braucht es auch hier eine politische Lösung. Und wenn ich das mache, sende ich als Gesetzgeber auch ein Signal in die Bevölkerung: Es ist gut, wenn ihr nicht die höchsten Preise verlangt.

*Interview: Joachim Burghardt
Der Autor ist MK-Redakteur.*



Abgemildert werden könnte die Wohnungsnot durch kleinere Wohnflächen pro Kopf – zum Beispiel wenn sich mehrere Parteien oder Generationen ein Haus teilen.

Foto: imago images/Eisenhuth

den Eindruck, dass die kirchlichen Siedlungswerke derzeit eher auf den Architekturpreis aus sind als auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

MK: Wie kann sich das Erzbistum München und Freising an der Lösung des Problems beteiligen?

SCHNEIDER: Es gibt bereits positive Beispiele: Das katholische Siedlungswerk München wird die Mieten für die eigenen 3.000 Wohnungen für mindestens drei Jahre nicht anheben, den dadurch entstehenden Minderbetrag gleicht das Erzbistum aus. Es werden aber noch nicht alle Möglichkeiten ausgeschöpft: Die Erzdiözese ist einer der großen Immobilienbesitzer in Oberbayern und könnte Bauland nach sozialen Kriterien im Erbpachtverfah-

vollkommen dem Markt überlassen darf. Entscheidend wird sein, dass die Kommunen in den Besitz der Flächen


**Diözesanrat der Katholiken
der Erzdiözese München und Freising**

Ansprechpartner:

Josef Peis, Geschäftsführer

Verantwortlich:

Professor Dr. Hans Tremmel, Diözesanratsvorsitzender

Kontaktanschrift:

Diözesanrat der Katholiken der Erzdiözese München und Freising,
Schrammerstraße 3/VI, 80333 München,

www.dioezesanrat-muenchen.de, E-Mail: dioezesanrat@erzbistum-muenchen.de