



---

KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V.  
Spolkový svaz pro bydlení a výstavbu měst

# **Budovat bydlení je jako budovat chrám!**

## **Katolické bytové podniky v Německu a jejich poslání.**

2019-04-30 Česká biskupská konference a sociální bydlení

Ulrich Müller, Berlín  
*Úřadující předseda svazu KSD e.V.*

# KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V.

- Členové: německá biskupství, 46 bytových podniků, naddiecézní zařízení (Caritas, Katolický rodinný svaz (FdK)...)
- Členské společnosti zabývající se novou výstavbou a správou vlastního a cizího nemovitého majetku, činné na území celého Německa
- Zaměření na prostor k bydlení finančně dostupný všem sociálním vrstvám, zejména rodinám, seniorům, lidem s obzvlášť ztíženým přístupem k trhu s byty, mísení sociálních vrstev, koncepce rozvoje městských čtvrtí
- KSD je zastřešující svaz církevních a církevně zaměřených bytových podniků v Německu
- Zastupování zájmů, informace a spojení členů ve společné síti
- Křesťansko-sociální poslání, katolická sociální nauka jako základ aktivit

# I. Aktivity katolické církve v oblasti výstavby sociálního bydlení

## Myšlenka a její vznik:

- Po 2. světové válce: kritický nedostatek bytů v Německu, uprchlíci, vyhnanci, navrátilci z války bez domova
- Katolická církev prohlašuje výstavbu bytů a domů za součást křesťanské charity („Budovat bydlení je jako budovat chrám!“) → zodpovědnost církve za slabé a znevýhodněné
- Právo na bydlení: základní lidská potřeba, součást křesťanského obrazu člověka
- Morální výzva církve k vytváření důstojného prostoru na bydlení (srov. zahrada Eden jako vytvořené prostředí, kázání na hoře, katolická sociální nauka)
- Papež František: „Bydlení jako ústřední otázka lidské ekologie“ (Encyklika *Laudato si'*)
- Počátky: iniciativy na místní/diecézní úrovni, inspirované biskupy, faráři a řediteli charit

# I. Aktivity katolické církve v oblasti výstavby sociálního bydlení

## Členové a struktura:

- Počínaje lety 1947/48 zřizují biskupství církevní subjekty bytové výstavby (Siedlungswerke)
- Dnešní situace: 15 diecézních subjektů bytové výstavby, 6 církevních firem zabývajících se stavební činností na místní úrovni
- 24 domovů pro rodiny vedených jako družstva a organizovaných ve svazu Siedlungswerk Baden e.V.
- Různé formy společností s příslušnými výhodami a nevýhodami: s.r.o., nadace, zapsané družstvo
- Subjekty bytové výstavby: společníkem je zpravidla biskupství/biskupský stolec
- Velká část církevních nemovitostí je ovšem ve vlastnictví jednotlivých farností!

## II. KSD e.V. a jeho hlavní myšlenky

- Čtyři rovnocenné oblasti působnosti, kterými se řídí naše podnikatelská činnost:
- Deus caritas est – naše sociální poslání
- Chránit stvoření
- Nové využití církevních budov
- Být misionářskou církví



Deus caritas est – Unser Sozialauftrag



Missionarisch Kirche sein



Die Schöpfung bewahren



Die Kirche im Dorf lassen  
(Kirchenumnutzung)

## III. Katolické bytové podniky v Německu a jejich poslání

### Oblasti činnosti:

- Výstavba bytů a domů na území celého Německa: stavby pro vlastní potřebu, činnost z pozice investora stavby
- Podpora vlastního bydlení, zejména pro rodiny
- Správa vlastního bytového fondu, správa obytných a komerčních nemovitostí pro třetí osoby
- Podpora realizace staveb pro církevní zařízení (domovy pro seniory, zařízení péče o děti atd.)
- Více než 130 tisíc jednotlivých zařízení ve vlastním fondu, cca 50 tisíc zařízení v cizí správě
- Cca 1200–1500 dokončených staveb za rok (r. 2018: 1293 – r. 2017: 1669 – r. 2016: 1924 – r. 2015: 1074)

## III. Katolické bytové podniky v Německu a jejich poslání

### Dohled a kontrola:

- Zásady řádného vedení účetnictví
- Účetnictví podle obchodního zákoníku
- Externí audit a zveřejňování ročních závěrek
- Kontrola prostřednictvím dozorčích rad

## IV. Katolické bytové podniky

### ... ve spolupráci s diecézemi

- Diecéze jako společníci subjektů bytové výstavby: výstavba sociálních bytů jako církevní poslání se odráží ve vůli společníků
- Možnost různých forem spolupráce, např. prostřednictvím financování (úvěrů), přidělení pozemku, dědičného práva stavby...
- Např. ubytovna Regenstauf: společnost KWS Regensburg jako investor, úvěr poskytnutý společníkem společnosti, diecézí Regensburg
- Např. areál Pallotti ve Stuttgartu: subjekt bytové výstavby Siedlungswerk Stuttgart jako investor – farnost prodala pozemek biskupství a subjektu bytové výstavby, biskupství naopak poskytuje svůj podíl subjektu bytové výstavby formou dědičného práva stavby (snížený poplatek za dědičné právo stavby, řídí se podle obecních sazeb podpory pro výstavbu sociálního bydlení)



## V. ... ve spolupráci s farnostmi

- Reorganizační procesy v německých biskupstvích: slučování farností
- Vzniká přebytek (církevních) budov s většinou nejistým financováním
- Spolupráce při změně využití církevních budov, změna či částečná změna využití církevních středisek apod.
- Cíl: přechod od liturgického k charitativnímu využití – vytvoření přidané hodnoty pro městskou čtvrť a farnost
- Např. Hannover: farnost prodává pozemek družstvu Heimatwerk Hannover, zřízení bytů a sociální nemovitosti zohledňující architektonické prvky církevní budovy
- Např. St. Pantaleon, Kolín n. Rýnem: pozemek/vlastní nemovitost poskytnutá farností formou dědičného práva stavby, společnost Aachener SWG vytvořila společný prostor k bydlení pro uprchlíky a místní obyvatelstvo
- Např. GU Zeutern (obnovená ubytovna pro žadatele o azyl): investorem je družstvo Familienheim Bruchsal eG, provoz ubytovny zajišťuje město (pronájem prostor)



## VI. Hospodárnost a sociální poslání – je v tom rozpor?

### Hospodárnost:

- Bytový podnik ≠ charita
- Ekonomické jednání je nevyhnutelné – nikoli však zaměřené na výnosy, resp. maximalizaci zisku!  
→ rozpočet musí být vyrovnaný!
- Ve stanovách musí být pevně zakotveno jasné sociální poslání, na pozadí křesťanské sociální nauky
- Sociální poslání však nebrání obchodnímu vedení! – profesionalita je nezbytná
- Rozpočet musí být vyrovnaný jako celek, ne však u každé budovy → možnost vzájemného financování
- Jasný účel podnikání je nezbytně nutný!

## VII. Majákové projekty nebo široké působení?

- Podniky KSD představují poměrně malý procentuální podíl německého bytového hospodářství
- Srov. Mt. 5,13–16: „Vy jste sůl země. [...] Vy jste světlo světa. Nemůže zůstat skryto město ležící na hoře.“
- Exemplární zacházení s bytovým fondem (správa, údržba stavu a rozvoj), dlouhodobá aktivní činnost
- Realizace zvláštních „majákových projektů“, často ve spolupráci s obcemi, sociálními institucemi, které jsou symbolem aktivní činnosti a hlavních křesťanských myšlenek, (např. St. Ludwig nadace Joseph-Stiftung, Campus Lorenzo společnosti basis|d, projekt Stephanswerk v Hellernu, St. Pantaleon společnosti Aachener SWG...), např. projekty bytové výstavby pro uprchlíky, znevýhodněné mladistvé, projekty městských čtvrtí propojující bydlení, výuku a práci, za účelem inkluze, demografického rozvoje apod.
- **Aktivní činnost v oblasti výstavby sociálního bydlení vytváří sociální a materiální přidanou hodnotu – pro lidi i pro církev!**



KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V.  
Spolkový svaz pro bydlení a výstavbu měst

---

# KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V.

Reinhardtstr. 13

10117 Berlin

Tel.: +49 30 280 936 50

[info@KSD-eV.de](mailto:info@KSD-eV.de)

[www.ksd-ev.de](http://www.ksd-ev.de)

Další informace a zprávy týkající se představovaných projektů naleznete v naší elektronické publikaci

„*domus*“ – zpráva o podnikání svazu KSD e.V.