

# **Wohnraumschutzsatzung als Instrument gegen Vernichtung von Wohnraum am Beispiel Düsseldorf**

---

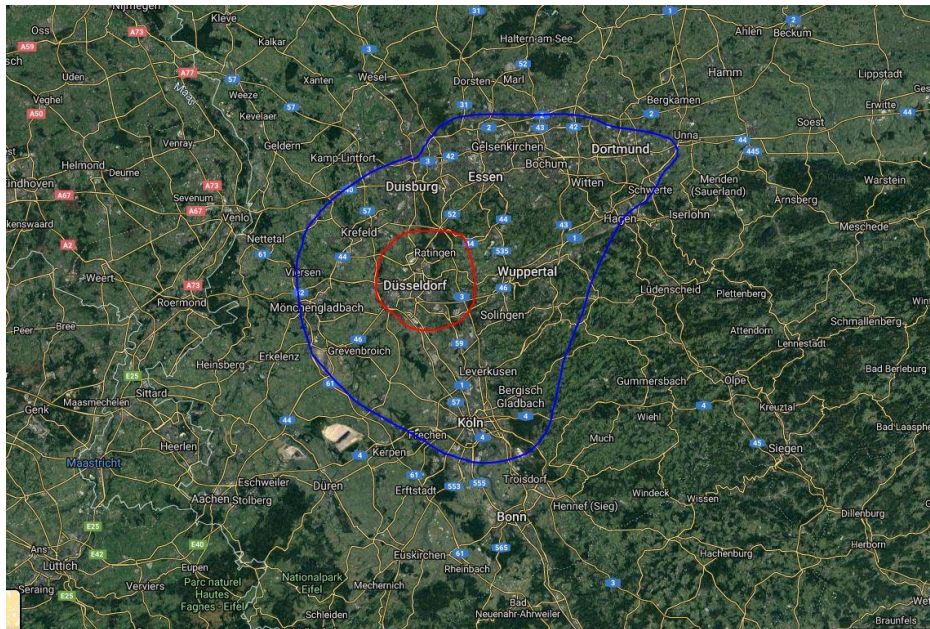
**Stanovy na ochranu obytného  
prostoru jako nástroj proti jeho  
ničení na příkladě Düsseldorfu**

# Übersicht Přehled

- 1. Düsseldorfer Wohnungsmarkt Bytový trh v Düsseldorfu**
2. Das Handlungskonzept Wohnen Akční koncept bydlení
3. Wohnraumschutzsatzung (Zweckentfremdungsverordnung) Stanovy na ochranu obytného prostoru (nařízení o zneužití k jinému účelu)
4. Vergleich andere Städte / Srovnání s jinými městy
5. Ausblick / Výhled

# Düsseldorf wächst ! Düsseldorf roste!

Immer mehr Menschen zieht es in die Landeshauptstadt Do zemského hlavního města to táhne stále víc lidí



Rote Linie ca: 700.000 Einwohner

Červená čára: cca 700 000 obyvatel

Blaue Linie ca: 11 Millionen Einwohner

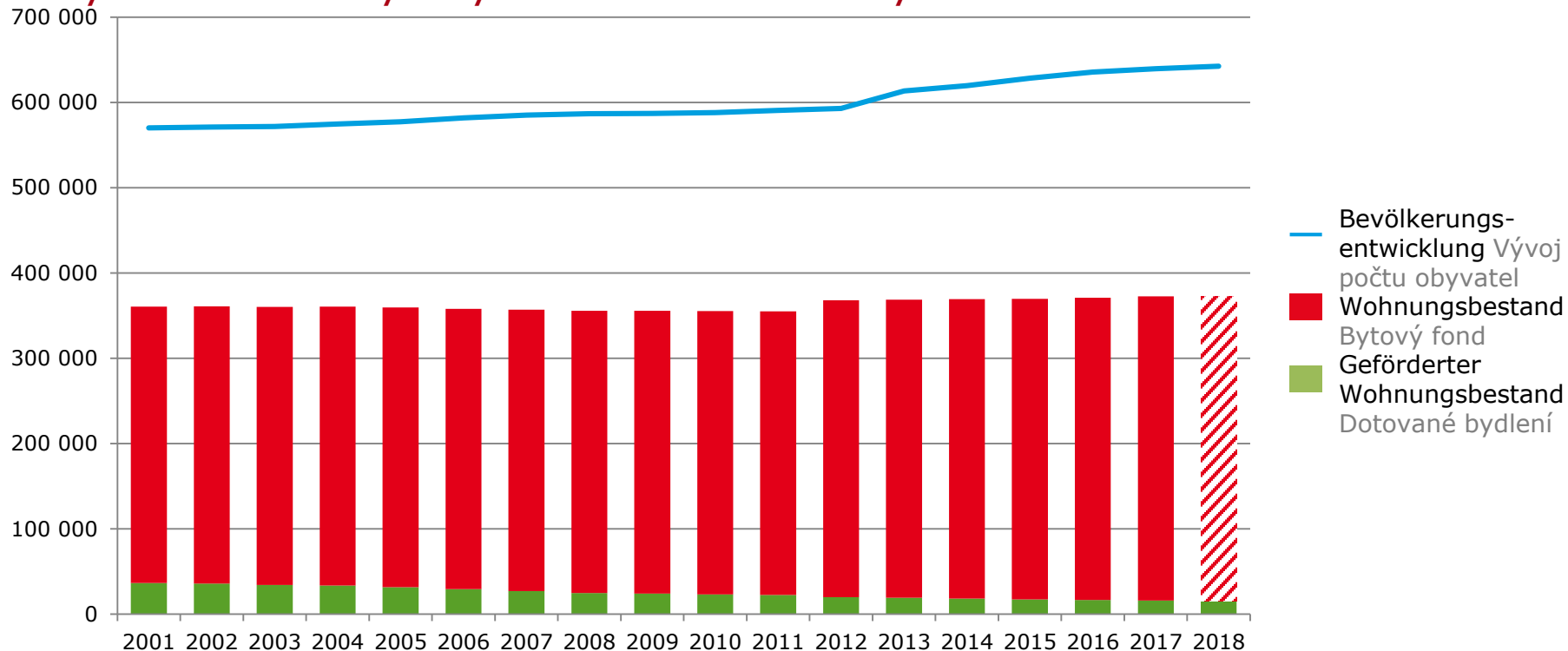
3 Modrá čára: cca 11 milionů obyvatel

- Aktuell **640.000** Einwohner  
Aktuálně 640 000 obyvatel
- Bevölkerungswachstum  
**+40.000** Einwohner in zehn  
Jahren Nárůst obyvatel  
+40 000 za 10 let
- Prognose 2030: **660.000**  
Einwohner Prognóza 2030:  
660 000 obyvatel
- Arbeitsplatzdichte: **Rang 2** in  
Deutschland Hustota pracovních  
míst: 2. místo v Německu
- **300.000** Einpendler täglich  
300 000 dojíždějících denně

**Düsseldorf** Nähe trifft Freiheit

# Entwicklung 2001 bis 2018 Vývoj 2001 až 2018

## Bevölkerung – Wohnungsbestand – geförderter Wohnungsbestand Obyvatelstvo – bytový fond – dotované bydlení



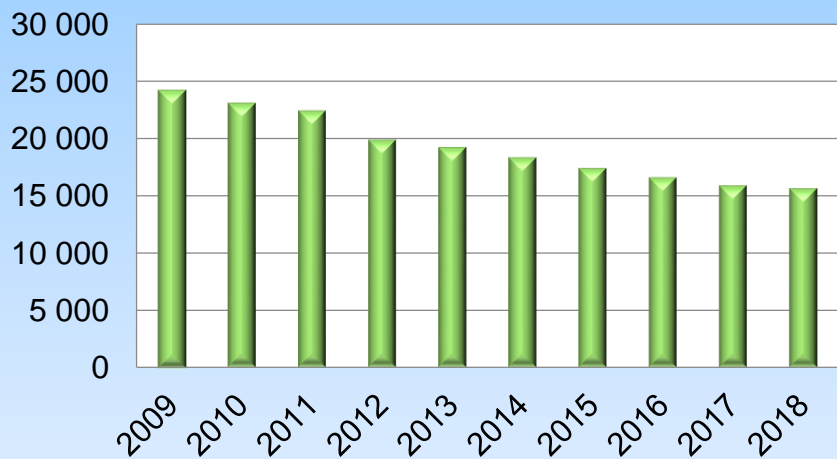
# Soziale Wohnraumförderung in Düsseldorf

## Podpora sociálního bydlení v Düsseldorfu

- Rund 90 Mio. € Fördermittel Cca 90 mil. € na dotacích
  - ca. 770 geförderte Wohneinheiten Cca 770 dotovaných bytových jednotek
- 2019:**

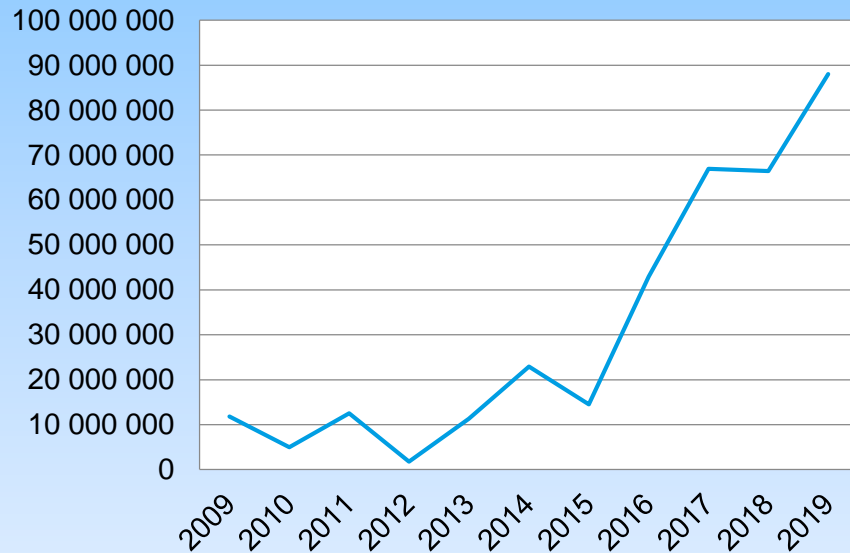
### Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands

#### Vývoj dotovaného bytového fondu



### Fördervolumen in Euro

#### Objem dotací v eurech



# Herausforderung 1 Výzva č. 1

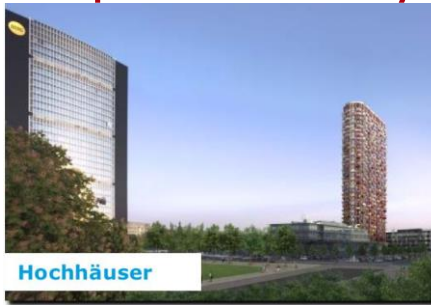
## Bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen

### Finančně dostupné bydlení pro všechny skupiny obyvatel



Randlagen

Na okraji



Hochhäuser

Výškové domy



Neue Lagen

Nové lokality



Nachverdichtung

Zhušťování zástavby

6



Umnutzung

Změna účelu využívání prostoru

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit



## Herausforderung 2 Výzva č. 2

Begrenzte Fläche und Bevölkerungswachstum erfordern neue Wege  
Omezená plocha a nárůst počtu obyvatel si žádají novou cestu

**Herausforderung und gleichzeitig eine große Chance: Výzva a zároveň velká šance:**

**Gemischte Quartiere aus Wohnen, Büro und Gewerbe Objekte kombinující**



# Struktur Wohnungsmarkt Struktura bytového trhu

- **+ Keine übergroßen Bestände einzelner Anbieter**  
Žádné nadměrné bytové fondy jednotlivých subjektů
- **+ Viele Kleinvermieter** Mnoho malých pronajímatelů
- **+ Eigene städtische Wohnungsgesellschaft** Vlastní městská bytová společnost
  
- **- Kaum neue Flächen** Téměř žádné nové plochy
- **- Überhang an hochpreisigen Wohnungen** Přebytek drahých bytů
- **- Leerstand ca. 30.000 Wohnungen trotz Mangel** Navzdory nedostatku ca 30 000 prázdných bytů
- **- kaum mobilisierbare Flächen** Téměř žádné využitelné plochy



# Zusammenfassung der Entwicklung des Wohnungsmarktes

## Shrnutí vývoje bytového trhu

1. Jährlich zunehmender Wohnungsbau: Nová bytová výstavba za rok  
~ 3.000 genehmigte Wohneinheiten / Jahr 3000 zkolaudovaných bytových jednotek / rok
2. Ausbau der öffentlich-geförderten Wohnungen: Rozvoj veřejně dotovaných bytů:  
2019: ca. 770 geförderte Wohneinheiten 2019: cca 770 dotovaných bytových jednotek  
ca. 90 Mio. € Fördermittel cca 90 mil. € z dotací
3. Ausdehnung des Wohngelds: Rozšíření finanční podpory na bydlení  
24 Mio. € / 10.500 Bezieher (in 2020) 24 mil. € / 10 500 potřebných osob (2020)
4. KdU-Mittel: Náklady na bydlení  
170 Mio. € / 30.000 Bezieher 170 mil. € / 30 000 potřebných osob

# Übersicht Přehled

1. Düsseldorfer Wohnungsmarkt Düsseldorfský bytový trh
- 2. Das Handlungskonzept Wohnen Akční koncept bydlení**
3. Wohnraumschutzsatzung Stanovy na ochranu obytného prostoru
4. Vergleich andere Städte Srovnání s jinými městy
5. Ausblick Výhled

# Handlungskonzept Wohnen

## Akční koncept bydlení

- Bei allen Projekten, die im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens errichtet werden sowie für allen städtischen Grundstücken gilt eine Quotierungsregelung für Wohnraum
  - Pro všechny projekty schvalované územním plánem i pro všechny městské pozemky platí kvóty na obytný prostor
- Die Quote muss 40 % preisgebundenen Wohnraum erfüllen 40 % obytného prostoru musí mít cenové omezení
- Investor kann wählen: Investor si může vybrat:
  - 20 – 30 % geförderter Wohnraum**
  - 20–30 % dotovaného obytného prostoru**
  - 10 – 20% preisgedämpfter Wohnraum**
  - 10–20 % obytného prostoru s cenovým stropem**
- Ausnahmen sind möglich Výjimky jsou možné



Neubau in Innenstadtlage: ca 300 WE /gefördert ca. 100 WE  
Novostavby s centrální polohou: cca 300 BJ / dotovaných cca 100 BJ

# Handlungskonzept Wohnen Akční koncept bydlení

Gelände Ulmer Höh (ehemaliges Gefängnis in City-Nähe)

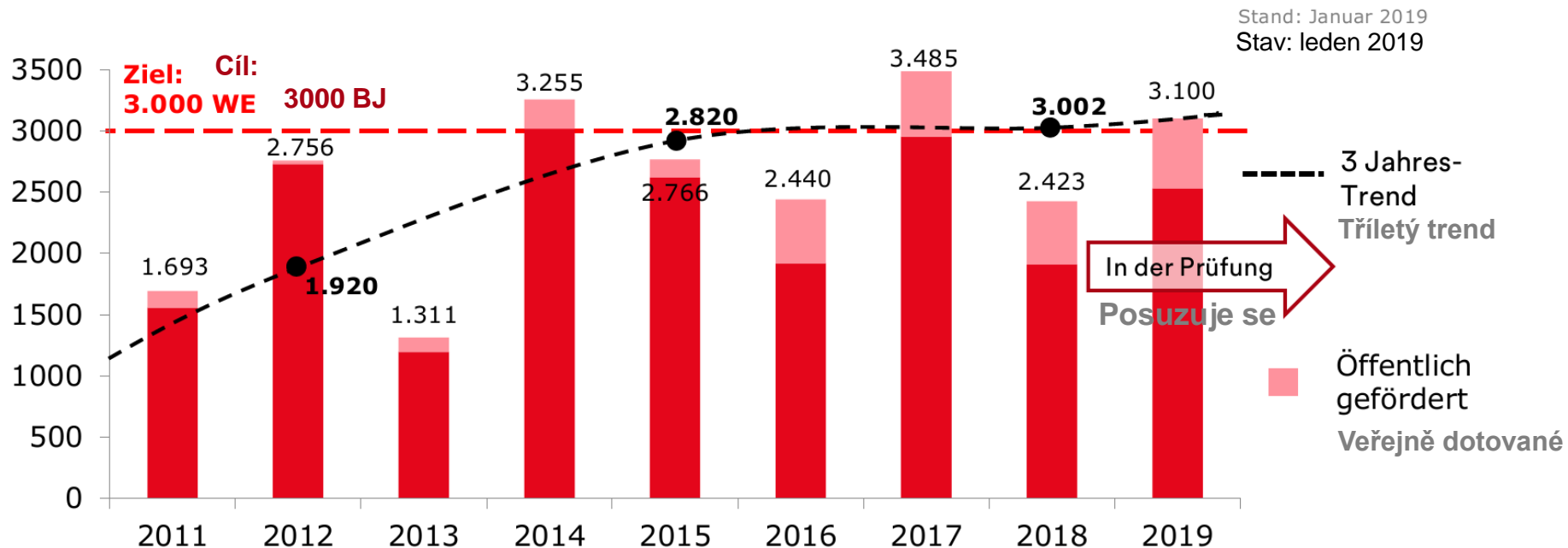
Lokace Ulmer Höh (bývalé vězení blízko centra)

- Rund 500 WE geplant  
Přibližně 500 plánovaných BJ
- 50 % gefördert  
50 % dotovaných
- 50 % frei finanziert  
50 % financovaných z nezávislých zdrojů



# Handlungskonzept Wohnen Akční koncept bydlení

Ergebnis Stadt Düsseldorf gesamt Celkový výsledek města Düsseldorf



# Übersicht Přehled

1. Düsseldorfer Wohnungsmarkt Düsseldorfský bytový trh
2. Das Handlungskonzept Wohnen Akční koncept bydlení
- 3. Wohnraumschutzsatzung Düsseldorf Stanovy na ochranu obytného prostoru Düsseldorf**
4. Vergleich andere Städte Srovnání s dalšími městy
5. Ausblick Výhled



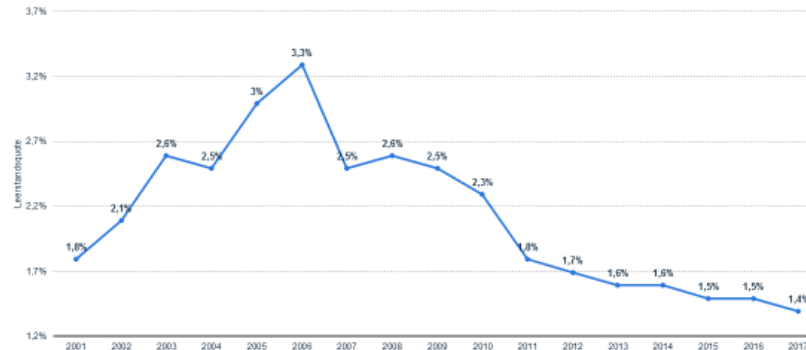
# Hintergründe Kontext

- Seit 2007 keine rechtlichen Beschränkungen zur anderweitigen Nutzung von Wohnraum
- Od roku 2007 žádná právní omezení v případě jiného využívání obytného prostoru
- Keine Datenbasis
- Žádná data
- Geschätzte 7000 – 10000 WE durch Homesharing zweckentfremdet
- Odhadem 7000–10 000 BJ zneužíváno k jinému než bytovému účelu v důsledku homesharingu
- Leerstand:
- Prázdné byty

Leerstandsquote von Wohnungen in Düsseldorf von 2001 bis 2017

Leerstandsquote von Wohnungen in Düsseldorf bis 2017

Podíl nevyužívaných bytů v Düsseldorfu v letech 2001 až 2017



Hinweis(e): Deutschland (Landkreis-/Kreisfreie)  
Weitere Angaben zu dieser Statistik, sowie Erklärungen zu Fußnoten, sind auf [Seite 8](#) zu finden.  
Quelle(n): empirica, CBRE Group (CBRE-empirica-Leerstandsindex) [DL 489872](#)

2



GANZE WOHNUNG

## Hochwertige 85qm-Wohnung mit Balkon in Top-Lage

4 Gäste · 1 Schlafzimmer · 1 Bett · 1,5 Bäder

WLAN · Küche · Heizung

★5.0 (10) - Superhost



**93€/Nacht**

186€ insgesamt ?

CELÝ BYT  
**Skvělých 85 m<sup>2</sup>  
s balkonem v nejlepší  
lokality**

4 osoby – 1 ložnice – 1  
postel – 1,5 koupelny  
Wi-Fi – kuchyň – topení

**93 € / noc**  
186 € celkem



GANZE WOHNUNG

## Bright Cozy Apartment

2 Gäste · 1 Schlafzimmer · 1 Bett · 1 Badezimmer

WLAN · Küche · Heizung

NEU

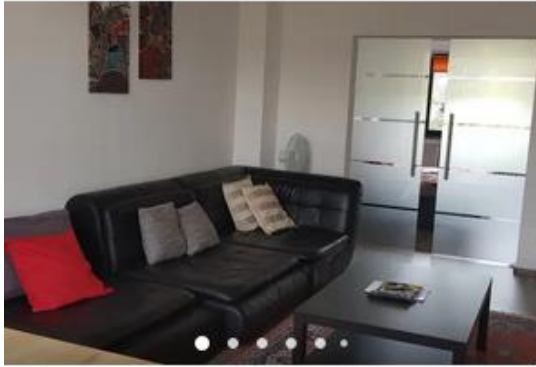


**35€/Nacht**

69€ insgesamt ?

CELÝ BYT  
**Bright Cozy Aparment**  
2 osoby – 1 ložnice – 1  
postel – 1 koupelna  
Wi-Fi – kuchyň – topení

**35 € / noc**  
69 € celkem



GANZE WOHNUNG

## Geräumige 2-Zimmer-Wohnung in Düsseldorf-Süd

3 Gäste · 1 Schlafzimmer · 2 Betten · 1 Badezimmer  
WLAN · Küche · Heizung

**NEU** Superhost



**CELÝ BYT**  
**Prostorný**  
**2pokojový byt v**  
**Düsseldorfu – Jih**  
2 osoby – 1 ložnice – 2  
postele – 1 koupelna  
Wi-Fi – kuchyň – topení

**231€/Nacht**  
461€ insgesamt ⓘ

**231 € / noc**  
461 € celkem



GANZE WOHNUNG

## Vis a vis Altstadt / Messe Studio

2 Gäste · Studio · 1 Bett · 1 Badezimmer  
WLAN · Küche · Heizung

**NEU**



**CELÝ BYT**  
**Vis a vis Staré**  
**město / studio**  
2 osoby – studio – 1  
postel – 1 ložnice  
Wi-Fi – kuchyň – topení

**173€/Nacht**  
346€ insgesamt ⓘ

**172 € / noc**  
346 € celkem

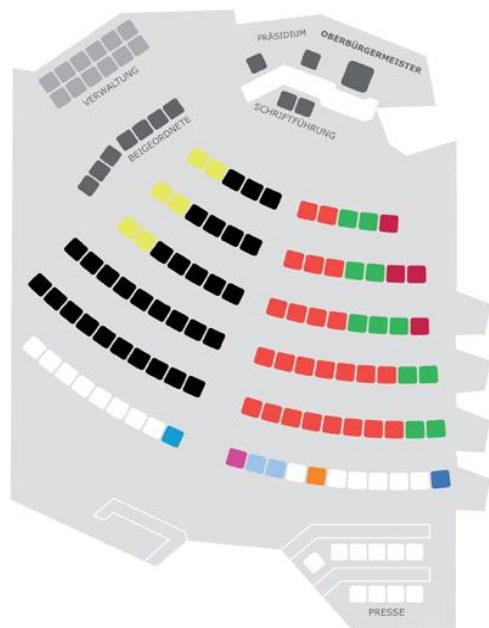
# Historie

Kommunalwahl 2014: Komunální volby

2014:

ne  
rad

ia na



31 Sitze /

24 Sitze /

11 Sitze / křesel

6 Sitze / křesel

4 Sitze / křesel

1 Sitz / křeslo

3 Sitze / křesel

1 Sitz / křeslo

Düsseldorf Nähe trifft Freiheit  
1 Sitz / křeslo

# Politische Rahmenbedingungen Rámcové politické podmínky

- „Ampel“ - Kooperationsvereinbarung mit 1 Stimme Mehrheit
- „Semafor – Koaliční smlouva s většinou jednoho hlasu
- **KEINE** ausdrückliche Vereinbarung über eine Wohnraumschutzsatzung
- **ŽÁDNÁ** výslovná dohoda o stanovách na ochranu obytného prostoru
- Probleme mit Homesharing seit 2016 verschärft
- Problémy s homesharingem se od roku 2016 zhoršily
- Hotellerie und Mietervereine üben öffentlichen Druck aus
- Hoteliéři a organizace pronajímatelů vyvíjejí veřejný tlak
- Andere Kommunen erlassen erste Zweckentfremdungsverordnungen:
- Jiné obce schvalují první nařízení o zneužití obytného prostoru k jinému účelu:



**2012 Dortmund**

**2013 Bonn**

**2014 Köln**

**2015 Münster**

# Politische Rahmenbedingungen Rámcové politické podmínky

- 2017 gewinnen CDU und FDP Landtagswahl NRW Roku 2017 vyhrály zemské volby CDU a FDP
- Ankündigung der neuen Landesregierung: Gesetzliche Grundlagen für Wohnraumzweckentfremdung überprüfen und ggf. entziehen  erhöhter Handlungsdruck
- Nová zemská vláda oznámila: prověřit a popř. zrušit oporu v zákonu pro zneužívání obytného prostoru k jiným účelům zvýšený tlak jednat
- Erster Versuch 2017/2018 První pokus 2017/2018
- Satzungsentwurf orientiert sich an der vorhandenen Satzung in Köln Návrh zákona se orientuje podle stanov v Kolíně nad Rýnem
- Kurz vor der entscheidenden Ratssitzung erklärt die FDP, sie könne nicht zustimmen Krátce před příslušným zasedáním zastupitelstva FDP oznamuje, že je nemůže odsouhlasit
- Mehrheit nur mit Stimmen der Rechten möglich Většina je možná pouze s hlasy pravicových stran
- Satzung scheitert Stanovy ztroskotaly



# Inhaltliche Kernpunkte

## Obsahové jádro

- Grundsatz: Bei längerer Vermietung als Ferienwohnung und bei längerem Leerstand ist Genehmigung erforderlich Zásada: Při delším pronajímání než jen na prázdniny nebo při delším nevyužívání bytu je nutné povolení
- Bei Zuwiderhandlung drohen Bußgelder bis 50.000 Euro Při porušení hrozí pokuta až 50 000 eur
- Zweckentfremdung bestimmt durch „kurze Dauer“ und „Höhe der Miete“ Zneužití k jiným účelům je definováno „krátkou dobou“ a „výší nájmu“
- Längerer Leerstand auf 6 Monate begrenzt (zu Sanierungszwecken oder Wiedervermietung 12 Monate möglich) Nevyužití bytu omezeno na 6 měsíců (za účelem modernizace nebo opětovného pronajímání je možných i 12 měsíců)
- Genehmigung wird auf Antrag erteilt Povolení se uděluje na základě žádosti
- Muss nach sechs Monaten vorliegen, sonst gilt Genehmigung als erteilt Musí být rozhodnuto do šesti měsíců, jinak se se povolení považuje za schválené

# Übersicht Přehled

1. Düsseldorfer Wohnungsmarkt Düsseldorfský bytový trh
2. Das Handlungskonzept Wohnen Akční plán bydlení
3. Wohnraumschutzsatzung Düsseldorf Stanovy na ochranu obytného prostoru Düsseldorf
4. **Vergleich andere Städte Srovnání s jinými městy**
5. Ausblick Výhled

# Vergleich andere Städte / Kritikpunkte


## Srovnání s jinými městy / kritika

- **Köln:** Im Gegensatz zur Kölner Satzung ist die Dauer der Fremdvermietung nicht genau definiert
- Kolín: Na rozdíl od kolínských stanov není přesně definována doba pronajímání ke komerčním účelům
- Gefahr von gerichtlichen Auseinandersetzungen – Regelung ist auslegbar
- Nebezpečí soudních sporů – ustanovení lze různě vykládat
- Dauer von 12 Monaten für Sanierung oder Wiedervermietung zu lang
- Lhůta 12 měsíců na modernizaci nebo opětovné pronajímání je příliš dlouhá
- Keine Ausgleichszahlung möglich
- Bez možnosti dorovnávací platby
- **Dortmund:** Vereinbarung mit AirBnB über eine bestimmte Anzahl von Homesharing –

Wohnungen

- 23
- Dortmund: Dohoda s AirBnB na konkrétním počtu bytů k homesharingu

# Ausblick Výhled

- Registrierungspflicht für Vermieter einführen Zavést pro pronajímatele povinnost registrace  
 dafür müssen gesetzliche Grundlagen geschaffen werden (Landesebene!) K tomu je zapotřebí vytvořit oporu v zákoně (na zemské úrovni!)
- Zusammenarbeit mit Finanzämtern ermöglichen, um Steuergerechtigkeit sowie sichere Datenbasis zu schaffen Umožnit spolupráci s finančními úřady k zajištění daňové spravedlnosti a spolehlivé opory v datech
- Festes Regelwerk für Homesharing schaffen – Standards setzen Vytvořit pevnou regulaci pro homesharing – stanovit standardy



**Herzlichen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit  
Srdečně Vám děkuji za pozornost**