



Betreff:

öffentlich

Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Einreicher: Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

Erstellungsdatum 11.01.2021

Eingang 502: 11.01.2021

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
27.01.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum - Zweckentfremdungsverbotssatzung Potsdam (ZwEVSP)

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Anlage „Darstellung der finanziellen Auswirkungen zur ZwEVSP“

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
0	0	3	0	3	120	große

Begründung:

Mit Beschluss des Landtages vom 31. Januar 2018 (Drs. 6/7955 Neudruck) wurde der Landesregierung der Auftrag erteilt, zu prüfen, ob regulatorische Maßnahmen geboten sind, um die Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnungen oder Gewerberäume zu verhindern.

Veranlasst durch Hinweise, wonach in Potsdam Wohnungen in nicht unerheblichem Maße privat an Touristen vermietet und so dem Wohnungsmarkt entzogen werden, führte das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung im Jahr 2017 eine Umfrage unter allen Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt (gemäß der Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 8. Dezember 2015 (GVBl.II/15, Nummer 65) durch.

Die Gemeinden wurden gefragt, in welchem Umfang in ihrer Gemeinde Wohnungen zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden und ob diese Nutzungen den Wohnungsmarkt belasten, d. h. die ausreichende Wohnungsversorgung gefährden. Im Ergebnis der Umfrage besteht in der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) ein Problem in der Zweckentfremdung von Wohnraum zur Fremdbeherbergung. Im Juni 2018 schätzte die Stadt auf der Grundlage von Übernachtungssteuer und Tourismuszahlen allein die Anzahl der als Ferienwohnung zweckentfremdeten Mietwohnungen auf 130 bis maximal 200 Wohnungen.

Dementsprechend hat das Land das Brandenburgische Zweckentfremdungsverbotsgesetz (BbgZwVbG) am 5. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 18) erlassen.

Die Landesregierung räumt damit der LHP das Recht ein, eine Zweckentfremdungsverbotssatzung zu erlassen, wenn die Versorgung der Potsdamer Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Gutachten haben ergeben, dass in LHP keine angemessenen Bedingungen bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen vorhanden und damit besonders gefährdet sind. Dabei belegte die LHP den ersten Platz und ist damit die Gebietskörperschaft im Land Brandenburg, in der die höchste Notwendigkeit zum Erlass einer solchen Satzung besteht.

Das letzte Gutachten der Firma „Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH“ von Oktober 2019 ergab im Ergebnis, dass diesem Missstand in den kommenden fünf Jahren nicht begegnet werden kann.

Demzufolge liegen die Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung zur Zweckentfremdungsverbot für die LHP vor, die auch schon von verschiedene Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung in der Vergangenheit eingefordert wurde.

Anlage 1: Satzung zum Zweckentfremdungsverbot in Potsdam (ZwEVSP)

Anlage 2: Erläuterung zur ZwEVSP

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Zweckentfremdungsverbotssatzung Potsdam (ZwEVSP)

- 1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
- 2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
- 3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
- 4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 52201 Bezeichnung: soziale Wohnraumversorgung.

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan	-37.728	34.500	34.500	34.500	34.500	34.500	172.500
Ertrag neu	-37.728	34.500	106.200	106.200	106.200	106.200	459.300
Aufwand laut Plan	1.693.079	4.345.800	4.189.100	4.150.100	3.850.400	3.534.000	20.069.400
Aufwand neu	1.693.079	4.345.800	4.256.600	4.285.100	3.985.400	3.669.000	20.541.900
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan	-1.655.351	-4.31.1300	-4.154.600	-4.115.600	-3.815.900	-3.499.500	-19.896.900
Saldo Ergebnishaushalt neu	-1.730.806	-4.311.300	-4.105.400	-4.178.900	-3.879.200	-3.562.800	-20.082.600
Abweichung zum Planansatz	-75.455	0	4.200	-63.300	-63.300	-63.300	-185.700

5. a Durch die Maßnahme entsteht eine Haushaltsbelastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2024 in der Höhe von insgesamt 185.700 Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan								
Investive Einzahlungen neu								
Investive Auszahlungen laut Plan								
Investive Auszahlungen neu								
Saldo Finanzhaushalt laut Plan								
Saldo Finanzhaushalt neu								
Abweichung zum Planansatz								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.

- 8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja
 Mit der Maßnahme ist eine Stellenerweiterung von 2 Vollzeiteneinheiten verbunden.
 Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt? Nein Ja

- 9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt. Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Die finanziellen Auswirkungen stellen sich folgendermaßen dar:

Für die Umsetzung der ZwEVSP sind gemäß Stellenbemessung ca. 2,0 VZE für die Sachbearbeitung notwendig. Weiterhin werden für Anträge Gebühren gemäß der Verwaltungsgebührensatzung erhoben sowie bei Verstößen Bußgelder gemäß § 5 Absatz 2 der Satzung.

1. Personalaufwand

- Personalaufwand gem. TVÖD-EntgeltO bis Juli 2020 mit Stellenwert EG 9c, Stufe 3

- Aufwendungen für den Arbeitsplatz gem. KGST

= **Gesamtaufwand 1,00 VZE plus Arbeitsplatz 2021:** **67.500 EUR**

= **Gesamtaufwand 2,00 VZE plus Arbeitsplatz ab 2022:** **135.000 EUR**

2. Erträge

- Erträge aus Gebührenerhebungen gem. Verwaltungsgebührensatzung der LHP

106,65 EUR x 250 Anträge = 26.662,50 EUR

450,30 EUR x 20 Widerspruchsverfahren = 9.006,00 EUR

= **Summe 1:** **35.700 EUR**

- Erträge aus Verfolgung von Verstößen, Bußgelder gem. § 11 Absatz 2 der ZwEVSP

3.000 EUR x 12 Fälle = 36.000 EUR

= **Summe 2:** **36.000 EUR**

= **Gesamterträge Summe 1+2 ab 2021:** **71.700 EUR**

3. Abweichungen zum Planansatz

HHJ 2021

Durch freie Stellenhülsen im FB 39 kann zur Überbrückung eine Vollzeitstelle für die Sachbearbeitung eingerichtet werden. Damit wird der Beginn der praktischen Umsetzung gewährleistet. Aus diesem Grund ergibt sich eine positive Planabweichung in Höhe von 4.200 EUR.

Im III. Quartal 2021 ist eine Evaluierung der Stellenbemessung vorgesehen. Wird der prognostizierte Stellenmehrbedarf bestätigt, ist dieser in der nächsten HH-Planung für die HHJ ab 2022ff. aufzunehmen.

HHJ 2022 ff

Ab dem HHJ 2022ff ist nach derzeitiger Stellenbemessung zusätzlich ein jährlicher Gesamtaufwand für 2,00 VZE plus Arbeitsplatz von 135.000 EUR erforderlich und zu planen. Dementsprechend entsteht eine jährliche negative Abweichung zur bestätigten Mittelfristplanung bis 2024 in Höhe von 63.000 EUR. Für die Umsetzung der Satzung bedarf es aus diesem Grund der Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam, gegebenenfalls zu Lasten anderer Vorhaben.

Anlagen:

Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)

Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)

Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum - Zweckentfremdungsverbotssatzung Potsdam (ZwEVSP) vom ...

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Brandenburg (BbgZwVbG) vom 5. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 18]) und § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf), in der Fassung vom 18. Dezember 2017 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38]) hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

In der Landeshauptstadt Potsdam ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Dem Wohnraummangel kann innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abgeholfen werden. Daher darf Wohnraum nur mit Genehmigung der Landeshauptstadt Potsdam anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

§ 2 Begriffe

(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieser Satzung liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere, wenn Wohnraum

- zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
- mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdbeherbergung, insbesondere zu einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, genutzt wird.
- länger als sechs Monate leer steht,
- baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, oder
- beseitigt wird.

(2) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet ist. Ausgenommen sind Räumlichkeiten, die zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken errichtet worden sind und zum Zeitpunkt des Inkrafttre-

Anlage 1

tens einer Satzung nach Absatz 1 auch entsprechend genutzt werden. Wohnraum können Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein.

(3) Wohnraum im Sinne der Satzung liegt insbesondere nicht vor, wenn

- der Raum bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung in baurechtlich genehmigter Weise anders als Wohnzwecken diente. Das Leerstellenlassen von Wohnraum gilt nicht als „anderer Zweck“ in diesem Sinne und lässt die Wohnraumeigenschaft unberührt.
- der Raum nach Baunutzungsverordnung lediglich als betrieblich genutzter Wohnraum (z.B. Hausmeisterwohnung) zugelassen ist und daher dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht.

§ 3 Genehmigung

(1) Die Genehmigung erteilt die Landeshauptstadt Potsdam.

(2) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen.

(3) Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird; dies kann durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum (§ 4) oder durch eine Ausgleichszahlung (§ 5) erfolgen.

(4) Vorrangige öffentliche Interessen im Sinne des Absatzes 2 sind regelmäßig auch dann gegeben, wenn in zentralen Lagen (z.B. in zentralen Versorgungsbereichen oder Ortszentren) Räume im Erdgeschoss, die bisher Wohnzwecken dienten, für Einzelhandel oder Dienstleistungen genutzt werden sollen und die Funktionsvielfalt dieser Lage dadurch ausgebaut wird.

(5) Schutzwürdige private Interessen im Sinne des Absatzes 2 sind gegeben, wenn

- die dinglich Verfügungsberechtigten oder die Besitzer ihre Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, während ihrer Abwesenheitszeiten zu anderen als Wohnzwecken verwenden und der Charakter als Hauptwohnung nicht angetastet wird oder
- sich im Vertrauen auf die bisherige Rechtslage getätigte Investitionen in einer anderen Nutzung noch nicht substantiell amortisiert haben.

(6) Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn

- Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung nach § 2 Absatz 1 zu mehr als 50 Prozent für gewerbliche oder berufliche Zwecke genutzt wird; dies gilt jedoch nur, solange das Nutzungsverhältnis besteht oder ein zu den genannten Zwecken in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter gewerblicher oder freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird,
- Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung nach § 2 Absatz 1 in mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird und der Verfügungsberechtigte dies innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der Satzung der Gemeinde anzeigt; dies gilt jedoch nur für eine Dauer von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung oder
- Wohnraum länger als sechs Monate leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen während dieser Zeit nicht vermietet werden konnte.

(7) Die Genehmigung kann befristet und mit Auflagen erteilt werden.

(8) Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger. Das Gleiche gilt für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(9) Über den Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung nach Absatz 1 wird innerhalb einer Frist von drei Monaten entschieden.

§ 4 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

Die Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums entfallen, wenn die Wohnraumbilanz in der Regel nach Anzahl der Wohnungen und Räume und der Fläche insgesamt wieder ausgeglichen ist; dies gilt nicht, wenn das öffentliche Interesse aus besonderem Grund gebietet, dass ein bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird.

§ 5 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichszahlungen

(1) Wenn eine Ausgleichszahlung in angemessener Höhe entrichtet wird, kann das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an der

Anlage 1

Zweckentfremdung zurücktreten. Die Ausgleichszahlungen sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

(2) Bei nur vorübergehendem Verlust von Wohnraum kann eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung für den entsprechenden Wohnraum entrichtet werden.

(3) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme bei noch nicht ausreichender Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum, in Betracht.

(4) Die Antragstellenden müssen nachweislich zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und imstande sein.

§ 6 Nebenbestimmungen

Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet und mit Auflagen erteilt werden.

§ 7 Gebühren

Die Verwaltungsleistungen sind gebührenpflichtig entsprechend der Verwaltungsgebührensatzung der Landeshauptstadt Potsdam.

§ 8 Rückführung von Wohnraum

Die Landeshauptstadt Potsdam kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

§ 9 Verpflichtung zur Auskunft und zur Duldung des Betretens

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzer von Wohnraum haben der Landeshauptstadt Potsdam die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes zu überwachen. Wenn eine Erhebung der Daten bei den in Satz 1 genannten Personen nicht oder nicht vollständig möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde, haben Verwalter und Vermittler von Wohnraum die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen. Satz 2 gilt auch für Dienstanbieter im Sinne von § 2 Satz 1 Nummer 1 des Telemediengesetzes vom

Anlage 1

26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2017 (BGBl. I S. 3530) geändert worden ist.

(2) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Personen haben den von der Landeshauptstadt Potsdam beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten, soweit dies zur Überwachung der Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nach Absatz 1 hierfür nicht ausreicht.

§ 10 Sofortvollzug

Widersprüche und Anfechtungsklagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieser Satzung haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- ohne erforderliche Genehmigung nach § 3 Wohnraum anderen als Wohnzwecken zuführt,
- einer unanfechtbaren Anordnung nach § 7 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt oder
- entgegen § 8 Absatz 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig oder unrichtige Unterlagen vorlegt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2021 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren außer Kraft.

Potsdam, den ...

Mike Schubert
Oberbürgermeister

Erläuterung zur

Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum -Zweckentfremdungsverbotssatzung (ZwEVSP)

1. Erlass der Satzung

Voraussetzung für den Erlass der Satzung ist, dass die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und dass diesem Missstand in den kommenden fünf Jahren nicht begegnet werden kann.

Nach dem Willen des Landesgesetzgebers gilt als Indiz für das Vorliegen der Erlassvoraussetzungen für die Satzung insbesondere die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarkts. Dies ist insbesondere der Fall, wenn

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Das Land hat mit Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg, 31. Jahrgang, Nummer 51 (Ausgabe S) vom 29.12.2020 ein Gutachten veröffentlicht, auf dessen Grundlage eine neue Gebietskulisse mit angespannten Wohnungsmärkten für den Erlass neuer mietbegrenzender Landesverordnungen erarbeitet. Die Landeshauptstadt Potsdam ist eine von insgesamt 19 Gemeinden, für die durch dieses Gutachten ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt wurde. Potsdam belegt dabei weiterhin, wie schon im Vorgängergutachten einen der Spitzenplätze der Städte und Gemeinden in Brandenburg. Die Landeshauptstadt Potsdam zählt damit zu den Gebietskörperschaften, in denen eine hohe Notwendigkeit zum Erlass einer solchen Satzung besteht.

Die Einführung dieser Genehmigungspflicht ist das letzte Mittel einer Kette von Maßnahmen zur Minderung des Wohnraummangels. Die Landeshauptstadt Potsdam hat versucht, mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Mitteln dem Wohnraummangel abzuweichen.

Maßnahmen waren zum Beispiel die Ausweisung von neuen Wohngebieten und die Wiedernutzbarmachung von Flächen z.B. in Krampnitz sowie eine verstärkte Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch massive Ausweitung der Gebietskulissen als auch durch das „Potsdamer Baulandmodell“, das bei Schaffung von Bebauungsplänen eine Pflichtquote für günstigen Wohnraum vorsieht.

1. Erläuterung zu einzelnen Vorschriften

§ 1 Gegenstand der Satzung

stellt klar, dass die Zweckentfremdung von Wohnraum grundsätzlich einer Genehmigung bedarf, da die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass der Satzung vorliegen (siehe oben).

§ 2 Begriffe

Absatz 1

definiert, wann eine Zweckentfremdung vorliegt und nennt in der Aufzählung einige Beispiele für eine Zweckentfremdung. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

1. Wenn mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird, stellt das im Umkehrschluss dar, dass eine teilgewerbliche Nutzung zulässig ist. Baurechtliche Aspekte (z.B. das Einholen einer Baugenehmigung) sind hiervon nicht betroffen.
2. Eine Karenzfrist bei der Zimmervermietung soll sicherstellen, dass bei einer angemessenen Dauer nicht in den Besitz der Mieter eingegriffen werden soll. Das Verbot gilt nur für Zwecke der Fremdenbeherbergung, dies ist insbesondere bei einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen gegen Entgelt der Fall (sog. Bauarbeiterunterkünfte.) Nicht hierzu zählt das unentgeltliche Übernachten lassen verwandter oder bekannter Personen.
3. Nach einem Leerstand über einen Zeitraum von sechs Monaten hinaus kann davon ausgegangen werden, dass der Verfügungsberechtigte danach nicht mehr die Absicht hat, den Wohnraum selbst zu nutzen oder Dritten zu Wohnzwecken zur Verfügung zu überlassen. Die Leerstandsfrist von sechs Monaten soll dem Eigentümer eine angemessene Frist gewähren, um die Wohnung während dieser Zeit z.B. renovieren zu können oder neue Mieter zu suchen.
4. Das würde beispielsweise zutreffen, wenn durch die baulichen Veränderungen die Räume zu Wohnzwecken nicht mehr geeignet sind, zum Beispiel keine Küche oder Toilette mehr vorhanden wäre.
5. Beseitigung von Wohnraum meint in der Regel den Abriss, auch wenn dieser Wohnraum an gleicher Stelle wiederaufgebaut werden soll.

Absatz 2

definiert den Begriff „Wohnraum“. Wohnraum im Sinne der Satzung zum Beispiel liegt nicht vor, wenn der Raum bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung in baurechtlich genehmigter Weise andern als Wohnzwecken diente.

Absatz 3

definiert, wann kein „Wohnraum“ im Sinne dieser Satzung vorliegt.

Das Leerstehenlassen von Wohnraum gilt nicht als „anderer Zweck“ in diesem Sinne und lässt die Wohnraumeigenschaft unberührt oder der Raum nach Baunutzungsverordnung lediglich als betrieblich genutzter Wohnraum (z.B. Hausmeisterwohnung) zugelassen ist und daher dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht.

§ 3 Genehmigung

Absatz 1 bis 5

regelt, durch wen und in welchem Zeitraum die Genehmigung zu erteilen ist oder erteilt werden kann und wann keine Genehmigung eingeholt werden muss. Die Genehmigung kann befristet und mit Auflagen erteilt werden und wirkt auch für oder gegen den Rechtsnachfolger. Die Landeshauptstadt Potsdam hat eine Frist von drei Monaten einzuhalten, danach kann Untätigkeitsklage erhoben werden.

Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind zum Beispiel dann gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z.B. für Erziehungs-, Aus-bildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder mit lebenswichtigen Diensten (z.B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle von der Stadt dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht beschafft werden können.

Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz gegeben. Die Existenzgefährdung darf nicht durch das Unterlassen möglicher und gebotener Abwendungsmaßnahmen selbst herbeigeführt worden sein.

Absatz 6

regelt die Ausnahmen von der Genehmigungspflicht, insbesondere aus Gründen des Bestandsschutzes.

§ 4 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

regelt, dass zur Erlangung einer Genehmigung Ersatzwohnraum unter bestimmten Bedingungen angeboten werden kann.

Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum im Sinne dieser Satzung liegt in der Regel vor, wenn

- der Ersatzwohnraum im Stadtgebiet geschaffen wird und
- der Ersatzwohnraum von der Inhaberin oder dem Inhaber der beantragten Zweckentfremdung neu geschaffen wird und
- der neu zu schaffende Wohnraum nicht mehr als zehn Prozent kleiner oder größer als der wegfallende Wohnraum ist und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unter- oder überschreitet und
- der Ersatzwohnraum dem allgemeinen Wohnungsmarkt in gleicher Weise zur Verfügung steht wie vorher der weggefallene Wohnraum; insbesondere familiengerechter oder barrierefreier Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden und

Anlage 2

- der Ersatzwohnraum im Mietpreis um nicht mehr als 10 Prozent pro Quadratmeter Wohnfläche nach unten oder nach oben abweicht. Der Mietzins soll dabei den gesetzlichen Regelungen entsprechen und
- die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nachgewiesen ist, insbesondere durch Vorlage einer Baugenehmigung oder eines positiven Bauvorbescheids und
- die Antragstellerin oder der Antragsteller glaubhaft macht, dass die Finanzierung der Ersatzmaßnahme gesichert ist.

§ 5 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichszahlungen

Im begründeten Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an der Zweckentfremdung zurücktritt. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

Der Betrag der einmaligen Ausgleichszahlung für die von Zweckentfremdung betroffene Wohnfläche errechnet sich jeweils gemäß den zum Zeitpunkt der Antragstellung für die Erstellung geförderten Wohnraums in Potsdam aufzuwendenden durchschnittlichen Baukosten.

Bei nur vorübergehendem Verlust von Wohnraum kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem jeweils geltenden Mietspiegel der Landeshauptstadt Potsdam für den entsprechenden Wohnraum in Betracht.

Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme bei noch nicht ausreichender Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum, in Betracht.

Die Antragstellenden müssen nachweislich zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und imstande sein.

§ 6 Nebenbestimmungen

regelt, dass die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum befristet und mit Auflagen erteilt werden kann. Somit kann zum Beispiel die Umwandlung einer Wohnung in Gewerbe nur für eine bestimmte Zeit genehmigt werden. Nach Fristablauf sind die Räume wieder in Wohnraum umzuwandeln.

§ 8 Rückführung von Wohnraum

die Rückführung von Wohnraum meint, dass der nicht genehmigte zweckentfremdete Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt werden kann. Hierfür ist eine gesonderte Anordnung notwendig.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Absatz 1 und 2

stellt klar, wer ordnungswidrig im Sinne der Satzung handelt und verweist auf die maximale Höhe der Geldbuße bei Verstößen, die erhoben werden kann.

§ 12 Inkrafttreten

regelt die Laufzeit der Satzung. Die Befristung der Satzung auf höchstens fünf Jahre ist obligatorisch. Es ist nicht abzusehen, dass die besondere Gefährdung für eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum in kürzerer Frist entfallen wird.

Bei Fortdauer der Voraussetzungen ist ein erneuter Erlass zulässig; nach Ablauf der jeweiligen Geltungsdauer werden die Voraussetzungen zur Wahrnehmung der Regelungsbefugnisse - soweit von ihnen Gebrauch gemacht werden soll - erneut überprüft.

Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum - Zweckentfremdungsverbotssatzung Potsdam (ZwEVSP) vom ...

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Brandenburg (BbgZwVbG) vom 5. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 18]) und § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf), in der Fassung vom 18. Dezember 2017 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38]) hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

In der Landeshauptstadt Potsdam ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Dem Wohnraummangel kann innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abgeholfen werden. Daher darf Wohnraum nur mit Genehmigung der Landeshauptstadt Potsdam anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

§ 2 Begriffe

(1) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieser Satzung liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere, wenn Wohnraum

- zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
- mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdbeherbergung, insbesondere zu einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, genutzt wird.
- länger als sechs Monate leer steht,
- baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, oder
- beseitigt wird.

(2) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet ist. Ausgenommen sind Räumlichkeiten, die zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken errichtet worden sind und zum Zeitpunkt des Inkrafttre-

Anlage 1

tens einer Satzung nach Absatz 1 auch entsprechend genutzt werden. Wohnraum können Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein.

(3) Wohnraum im Sinne der Satzung liegt insbesondere nicht vor, wenn

- der Raum bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem ohne Unterbrechung in baurechtlich genehmigter Weise anders als Wohnzwecken diente. Das Leerstellenlassen von Wohnraum gilt nicht als „anderer Zweck“ in diesem Sinne und lässt die Wohnraumeigenschaft unberührt.
- der Raum nach Baunutzungsverordnung lediglich als betrieblich genutzter Wohnraum (z.B. Hausmeisterwohnung) zugelassen ist und daher dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht.

§ 3 Genehmigung

(1) Die Genehmigung erteilt die Landeshauptstadt Potsdam.

(2) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen.

(3) Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird; dies kann durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum (§ 4) oder durch eine Ausgleichszahlung (§ 5) erfolgen.

(4) Vorrangige öffentliche Interessen im Sinne des Absatzes 2 sind regelmäßig auch dann gegeben, wenn in zentralen Lagen (z.B. in zentralen Versorgungsbereichen oder Ortszentren) Räume im Erdgeschoss, die bisher Wohnzwecken dienten, für Einzelhandel oder Dienstleistungen genutzt werden sollen und die Funktionsvielfalt dieser Lage dadurch ausgebaut wird.

(5) Schutzwürdige private Interessen im Sinne des Absatzes 2 sind gegeben, wenn

- die dinglich Verfügungsberechtigten oder die Besitzer ihre Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, während ihrer Abwesenheitszeiten zu anderen als Wohnzwecken verwenden und der Charakter als Hauptwohnung nicht angetastet wird oder
- sich im Vertrauen auf die bisherige Rechtslage getätigte Investitionen in einer anderen Nutzung noch nicht substantiell amortisiert haben.

(6) Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn

- Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung nach § 2 Absatz 1 zu mehr als 50 Prozent für gewerbliche oder berufliche Zwecke genutzt wird; dies gilt jedoch nur, solange das Nutzungsverhältnis besteht oder ein zu den genannten Zwecken in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter gewerblicher oder freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird,
- Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung nach § 2 Absatz 1 in mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird und der Verfügungsberechtigte dies innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der Satzung der Gemeinde anzeigt; dies gilt jedoch nur für eine Dauer von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung oder
- Wohnraum länger als sechs Monate leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen während dieser Zeit nicht vermietet werden konnte.

(7) Die Genehmigung kann befristet und mit Auflagen erteilt werden.

(8) Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger. Das Gleiche gilt für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(9) Über den Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung nach Absatz 1 wird innerhalb einer Frist von drei Monaten entschieden.

§ 4 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

Die Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums entfallen, wenn die Wohnraumbilanz in der Regel nach Anzahl der Wohnungen und Räume und der Fläche insgesamt wieder ausgeglichen ist; dies gilt nicht, wenn das öffentliche Interesse aus besonderem Grund gebietet, dass ein bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird.

§ 5 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichszahlungen

(1) Wenn eine Ausgleichszahlung in angemessener Höhe entrichtet wird, kann das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an der

Anlage 1

Zweckentfremdung zurücktreten. Die Ausgleichszahlungen sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

(2) Bei nur vorübergehendem Verlust von Wohnraum kann eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung für den entsprechenden Wohnraum entrichtet werden.

(3) Die Ausgleichzahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme bei noch nicht ausreichender Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum, in Betracht.

(4) Die Antragstellenden müssen nachweislich zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und imstande sein.

§ 6 Nebenbestimmungen

Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet und mit Auflagen erteilt werden.

§ 7 Gebühren

Die Verwaltungsleistungen sind gebührenpflichtig entsprechend der Verwaltungsgebührensatzung der Landeshauptstadt Potsdam.

§ 8 Rückführung von Wohnraum

Die Landeshauptstadt Potsdam kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

§ 9 Verpflichtung zur Auskunft und zur Duldung des Betretens

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzer von Wohnraum haben der Landeshauptstadt Potsdam die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes zu überwachen. Wenn eine Erhebung der Daten bei den in Satz 1 genannten Personen nicht oder nicht vollständig möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde, haben Verwalter und Vermittler von Wohnraum die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen. Satz 2 gilt auch für Dienstanbieter im Sinne von § 2 Satz 1 Nummer 1 des Telemediengesetzes vom

Anlage 1

26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2017 (BGBl. I S. 3530) geändert worden ist.

(2) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Personen haben den von der Landeshauptstadt Potsdam beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten, soweit dies zur Überwachung der Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nach Absatz 1 hierfür nicht ausreicht.

§ 10 Sofortvollzug

Widersprüche und Anfechtungsklagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieser Satzung haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- ohne erforderliche Genehmigung nach § 3 Wohnraum anderen als Wohnzwecken zuführt,
- einer unanfechtbaren Anordnung nach § 7 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt oder
- entgegen § 8 Absatz 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig oder unrichtige Unterlagen vorlegt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Veröffentlichung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren außer Kraft.

Potsdam, den ...

Mike Schubert

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
0	0	3	0	3	120	große

Begründung:

Mit Beschluss des Landtages vom 31. Januar 2018 (Drs. 6/7955 Neudruck) wurde der Landesregierung der Auftrag erteilt, zu prüfen, ob regulatorische Maßnahmen geboten sind, um die Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnungen oder Gewerberäume zu verhindern.

Veranlasst durch Hinweise, wonach in Potsdam Wohnungen in nicht unerheblichem Maße privat an Touristen vermietet und so dem Wohnungsmarkt entzogen werden, führte das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung im Jahr 2017 eine Umfrage unter allen Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt (gemäß der Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 8. Dezember 2015 (GVBl.II/15, Nummer 65) durch.

Die Gemeinden wurden gefragt, in welchem Umfang in ihrer Gemeinde Wohnungen zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden und ob diese Nutzungen den Wohnungsmarkt belasten, d. h. die ausreichende Wohnungsversorgung gefährden. Im Ergebnis der Umfrage besteht in der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) ein Problem in der Zweckentfremdung von Wohnraum zur Fremdbeherbergung. Im Juni 2018 schätzte die Stadt auf der Grundlage von Übernachtungssteuer und Tourismuszahlen allein die Anzahl der als Ferienwohnung zweckentfremdeten Mietwohnungen auf 130 bis maximal 200 Wohnungen.

Dementsprechend hat das Land das Brandenburgische Zweckentfremdungsverbotsgesetz (BbgZwVbG) am 5. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 18) erlassen.

Die Landesregierung räumt damit der LHP das Recht ein, eine Zweckentfremdungsverbotssatzung zu erlassen, wenn die Versorgung der Potsdamer Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Gutachten haben wiederholt ergeben, dass in der Landeshauptstadt Potsdam die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Zu nennen ist hier insbesondere das Gutachten der Firma „Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH“, das im Auftrag des Landes Brandenburg erstellt und am 29.12.2020 veröffentlicht wurde. Die Landeshauptstadt Potsdam ist demzufolge eine von insgesamt 19 Gemeinden, für die weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt wurde. Dies begründet im Ergebnis die hohe Notwendigkeit zum Erlass einer solchen Satzung.

Demzufolge liegen die Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung zur Zweckentfremdungsverbot für die LHP vor, die auch schon von verschiedene Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung in der Vergangenheit eingefordert wurde.

Anlage 1: Satzung zum Zweckentfremdungsverbot in Potsdam (ZwEVSP)

Anlage 2: Erläuterung zur ZwEVSP