



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		
27.01.2021		
Gremium		
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