



# Protokollauszug

aus der  
27. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Gesundheit,  
Soziales, Wohnen und Inklusion  
vom 14.06.2022

---

öffentlich

## **Top 4      Bericht zum Zweckentfremdungsverbot**

Herr Jekel berichtet anhand einer Power-Point-Präsentation über das Zweckentfremdungsverbot.

Herr Jekel beantwortet die Nachfragen der Ausschussmitglieder und bietet an, dass Nachfragen/Anregungen für den nächsten Bericht an ihn gestellt werden können.  
Erneute Wiedervorlage in einem dreiviertel Jahr.



# **Bericht zur Zweckentfremdung von Wohnraum 2021**

**Gregor Jekel**

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

# Bericht zur Zweckentfremdung

Satzung der LHP über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum



Landeshauptstadt  
Potsdam

- Am 25.03.2021 veröffentlicht
- Am 30.04.2021 in Kraft getreten
- **Begriff Wohnraum** lt. Satzung:
  - tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet
  - ungebundener und/oder freifinanzierter Wohnraum
- **Arten der Zweckentfremdung:**
  - gewerbliche bzw. berufliche Nutzung über 50 Prozent
  - Fremdbeherbergung über 8 Wochen im Kalenderjahr
  - Leerstand über 6 Monate
  - Wohnraumveränderung mit Verlust der Eignung für Wohnzwecke
  - Beseitigung von Wohnraum
- „**Bestandsschutz**“ für bereits vor Inkrafttreten vorgenommene Zweckentfremdung (Fremdbeherbergung und gewerbliche bzw. berufliche Nutzung über 50 Prozent)

- **Genehmigungsfähig**

- Öffentliches Interesse
- Schutzwürdiges privates Interesse
- Ausgleichsmaßnahmen:
  - Ersatzwohnraum und/oder Ausgleichszahlung
- Sonderfälle, z. Bsp. Gästewohnung, Ausweichquartier, Umsetzwohnung, Baubüro, Sozialzwecke

➔ **Möglichkeiten der Befristung und/oder Auflagen**

- **Genehmigungsfrei**

- „Bestandsschutz“:
  - Fremdbeherbergung, wenn Antragstellung bis 31.08.2021 (befristet bis 31.12.2023)
  - gewerbliche bzw. berufliche Nutzung mehr als 50 % (bis Nutzungsende bzw. Beendigung Nutzungsverhältnis)
- Gewerbliche Fremdbeherbergung unter 8 Wochen oder weniger als 50 % der Wohnfläche
- gewerbliche bzw. berufliche Nutzung unter 50 %
- Leerstand unter 6 Monate
- Leerstand über 6 Monate trotz Vermietungsbemühungen
- Untervermietung
- Wohngemeinschaften
- Zweitwohnung
- Werkswohnung

➔ **Negativattest**

# Bericht zur Zweckentfremdung

## Prozessablaufschemata



Landeshauptstadt  
Potsdam

### Anzeigen und Hinweise

#### Prüfprozess

- Antrag auf ZW
- Prüfung, ob genehmigungsfreie ZW gem. Satzung
- Katasterprüfung
- Wohnraumeigenschaft (tatsächlich und rechtlich)

#### Anhörung

- Eigentümerermittlung
- Kontaktaufnahme mit Fristsetzung (max. 1 Monat)
- Möglichkeiten: ZW genehmigungsfrei, genehmigungsfähig, keine ZW
- Korrespondenz Verfügungsberechtigter oder Bevollmächtigter

Abschluss der Bearbeitung

Wiedervorlage / weitere Bearbeitung

Verfahrenseröffnung

(bis dato wurde noch kein Verfahren eröffnet)

### Registrierung

### Anträge

#### Prüfprozess

- Prüfung Unterlagen
- Nachweis öffentliches bzw. schutzwürdiges privates Interesse
- Abgrenzung bzgl. Datum Antragstellung

„Bestandsschutz“  
(Fremdbeherbergung und gewerbliche bzw. berufliche Nutzung)

#### Bescheiderstellung

- Negativattest
- Genehmigung
- Ablehnung

Möglichkeit der Befristung und Auflagen

Widerspruchsbearbeitung

Kontrolle und Überwachung Fristen und Auflagen

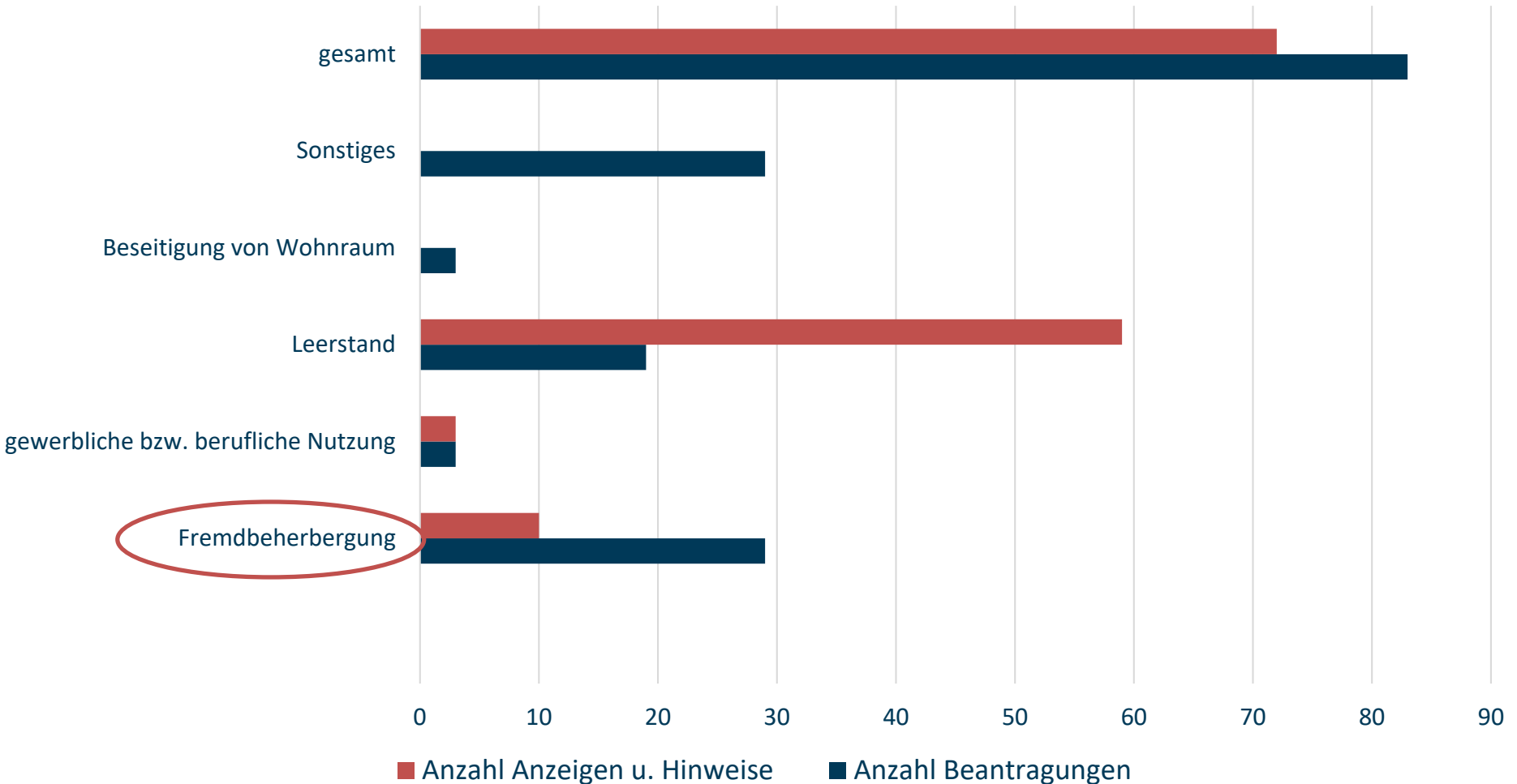
# Bericht zur Zweckentfremdung

Vorgänge nach Art der Zweckentfremdung zum Stichtag 25.3.2022

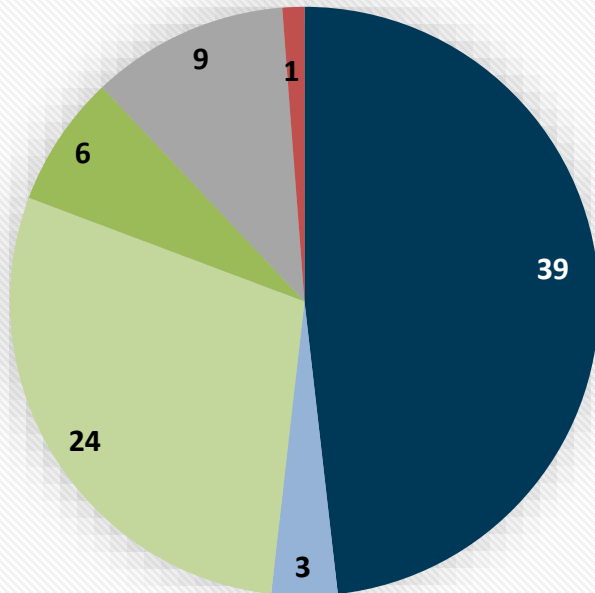


Landeshauptstadt  
Potsdam

## Anträge vs. Anzeigen und Hinweise nach Art der Zweckentfremdung

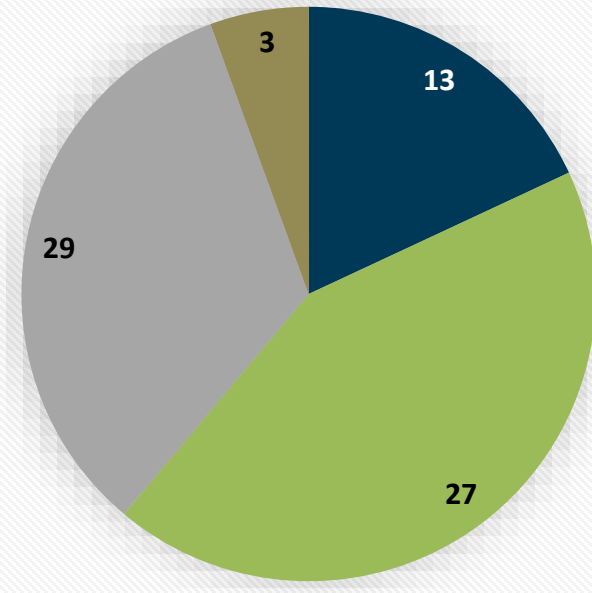


### Bearbeitungsergebnis Beantragungen (Anzahl)



- Genehmigung mit Befristung und/oder Auflage
- Genehmigung ohne Befristung und/oder Auflage
- Negativattest mit Befristung und/oder Auflage
- Negativattest ohne Befristung und/oder Auflage
- Ergebnis ausstehend
- Ablehnung

### Bearbeitungsergebnis Anzeigen/Hinweise (Anzahl)



- ZW genehmigt bzw. beantragt
- keine ZW
- Ergebnis ausstehend
- keine Prüfung möglich

- **Corona**
  - Auswirkungen auf die Tourismusbranche durch Eindämmungsverordnungen
  - Weniger Tourismus = weniger Fremdbeherbergungen
  - Auswirkungen auf die Anzahl der angezeigten Fremdbeherbergungen
- **Ukraine**
  - Möglichkeit der Nutzung zur Fremdbeherbergung zweckentfremdeten Wohnraums
  - Einsatz vorhandenen Personals für vorrangige Aufgaben zur Bewältigung der Folgen des Ukrainekriegs





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Gregor Jekel**

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Wohnen, Arbeit  
und Integration

wohnen-arbeit@rathaus.potsdam.de  
0331/289-2115