



Protokollauszug

aus der
32. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion
vom 28.03.2023

öffentlich

Top 7.4 Bericht zum Zweckentfremdungsverbot

Herr Jekel gibt anhand einer Präsentation einen Bericht zur Zweckentfremdung. Anschließend beantwortet er Nachfragen der Ausschussmitglieder



Landeshauptstadt
Potsdam

Bericht zur Zweckentfremdung von Wohnraum 2022

Gregor Jekel

Landeshauptstadt Potsdam

Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

Bericht zur Zweckentfremdung

Satzung der LHP über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum



Landeshauptstadt
Potsdam

- vom 25.03.2021 (am 29.04.2021 veröffentlicht, seit 30.04.2021 in Kraft)
- 1. Änderungssatzung vom 06.12.2022 (am 29.12.2022 veröffentlicht, rückwirkend zum 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)

Bericht zur Zweckentfremdung

Genehmigungsmöglichkeiten



Landeshauptstadt
Potsdam

- **Genehmigungsfähig**
 - Öffentliches Interesse
 - Schutzwürdiges privates Interesse
 - Ausgleichsmaßnahmen:
 - Ersatzwohnraum und/oder Ausgleichszahlung
 - Sonderfälle, z. Bsp. Gästewohnung, Ausweichquartier, Umsetzwohnung, Baubüro, Sozialzwecke
 - Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen bei Leerstand über 6 Monate
- **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)
 - Fremdbeherbergung unter 8 Wochen oder weniger als 50 % der Wohnfläche
 - gewerbliche bzw. berufliche Nutzung unter 50 % d. Wohnfläche
 - Leerstand unter 6 Monate
 - Leerstand über 6 Monate trotz Vermietungsbemühungen
 - Untervermietung
 - Wohngemeinschaften
 - Zweitwohnung
 - Werkswohnung



Möglichkeiten der Befristung und/oder Auflagen



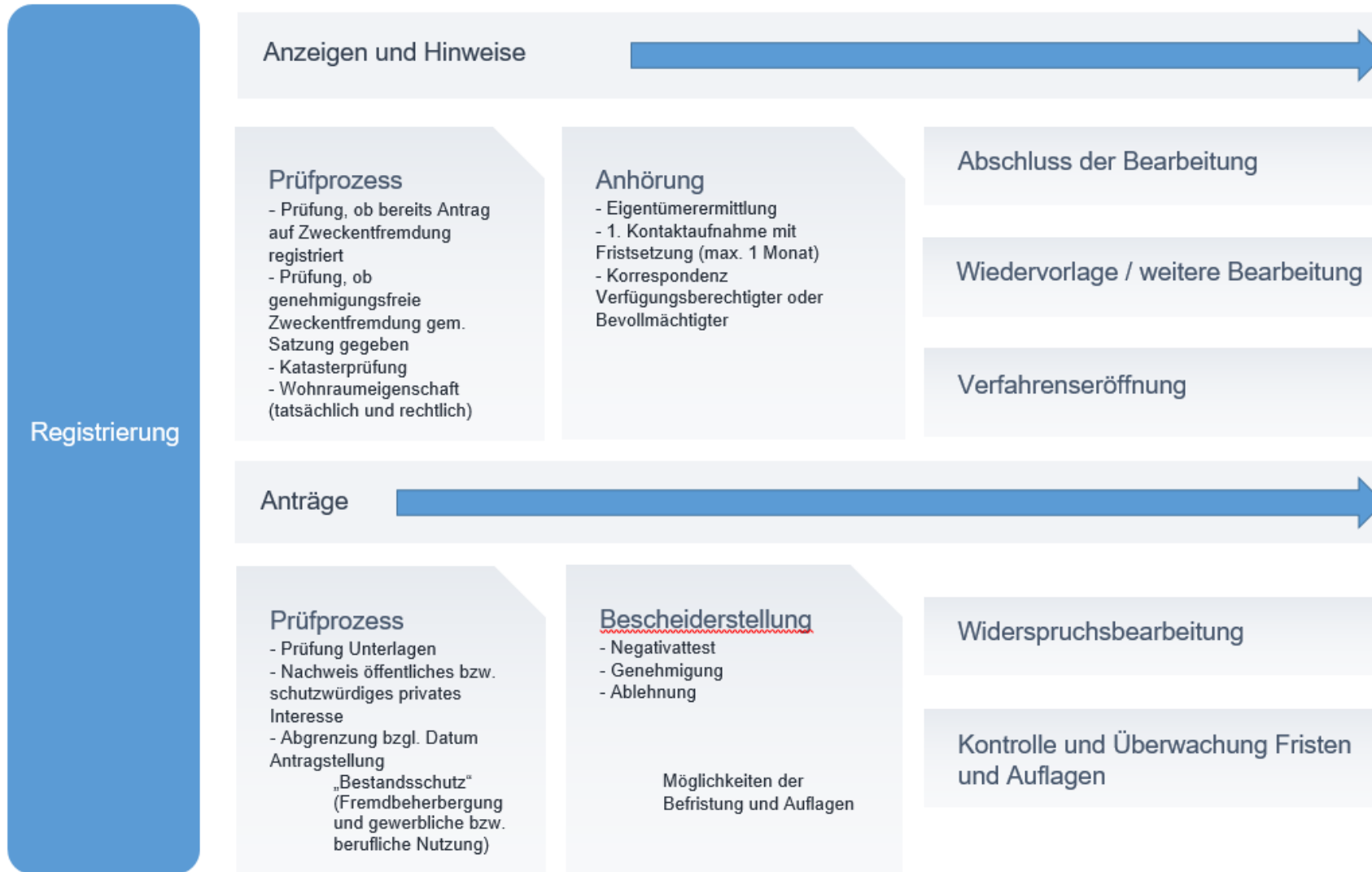
Negativattest

Bericht zur Zweckentfremdung

Prozessablaufschema



Landeshauptstadt
Potsdam



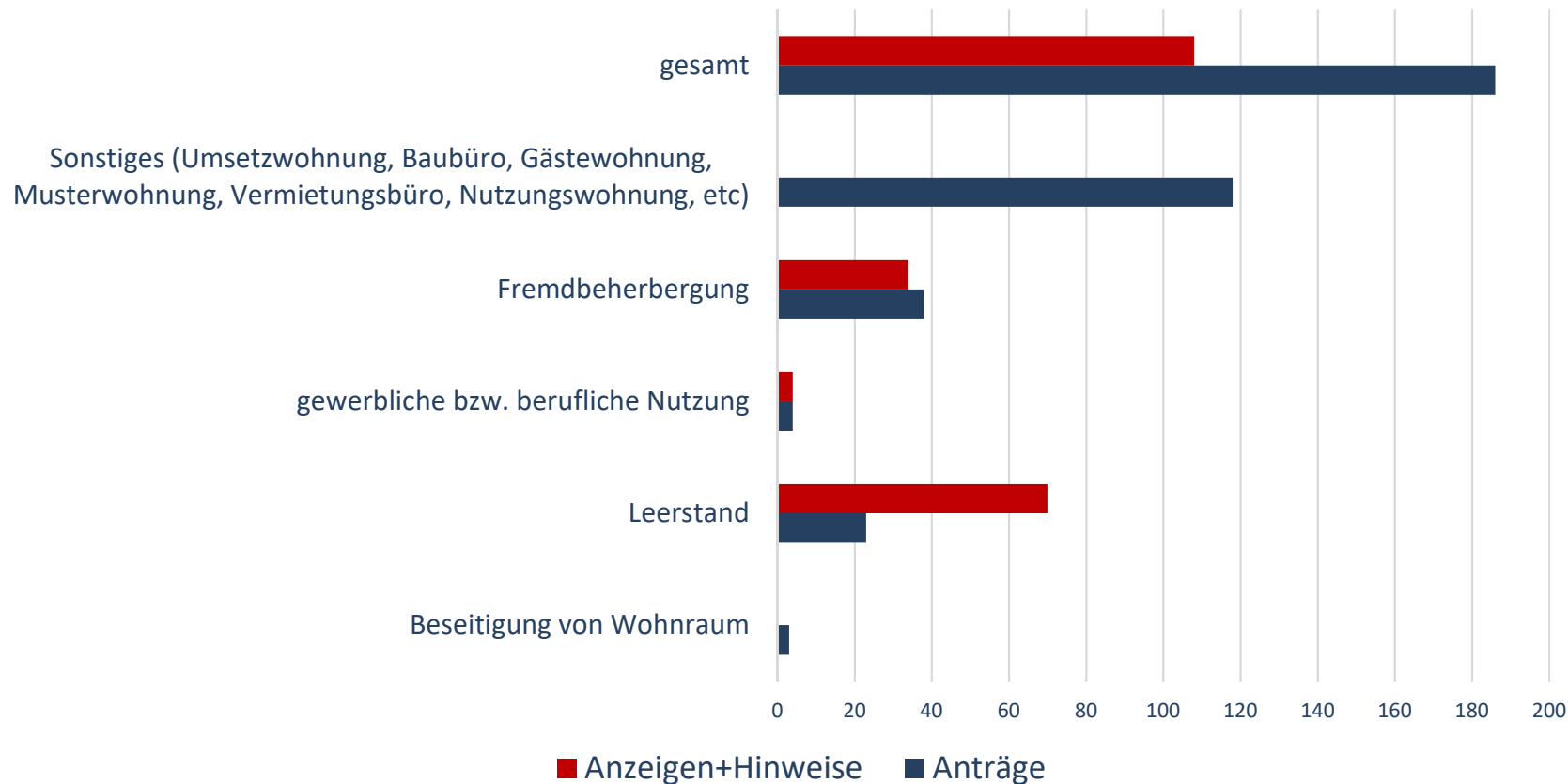
Bericht zur Zweckentfremdung

Vorgänge nach Art der Zweckentfremdung zum Stichtag 24.03.2023



Landeshauptstadt
Potsdam

Anträge vs. Anzeigen und Hinweise nach Art der Zweckentfremdung (seit Inkrafttreten bis 03/2023)



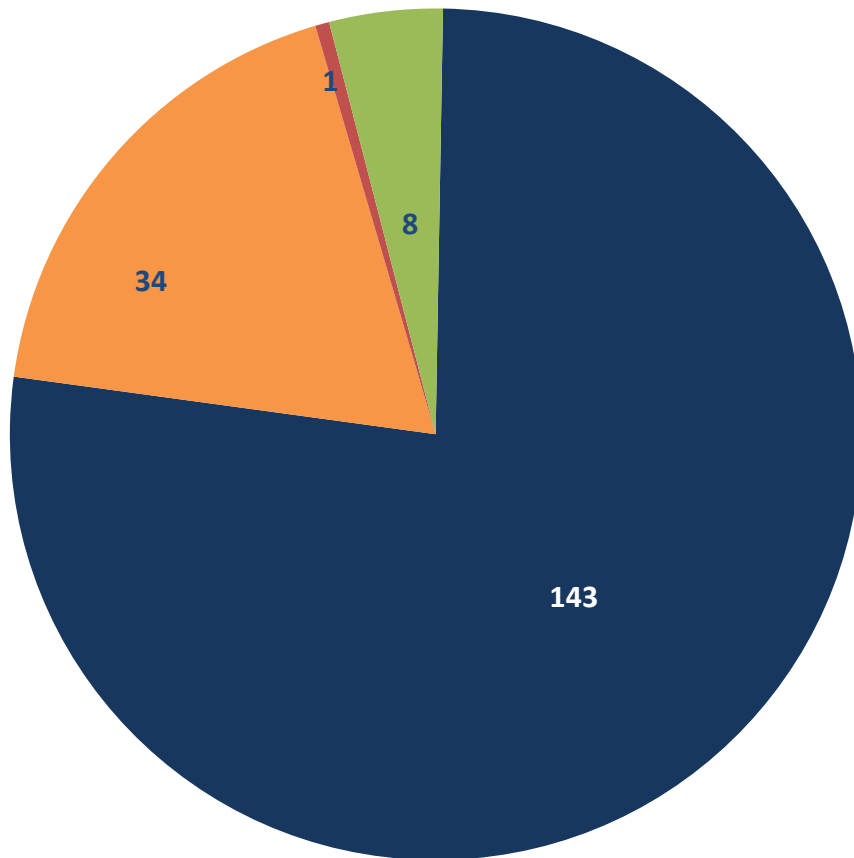
Bericht zur Zweckentfremdung

Bearbeitungsergebnis (seit Inkrafttreten der Satzung)



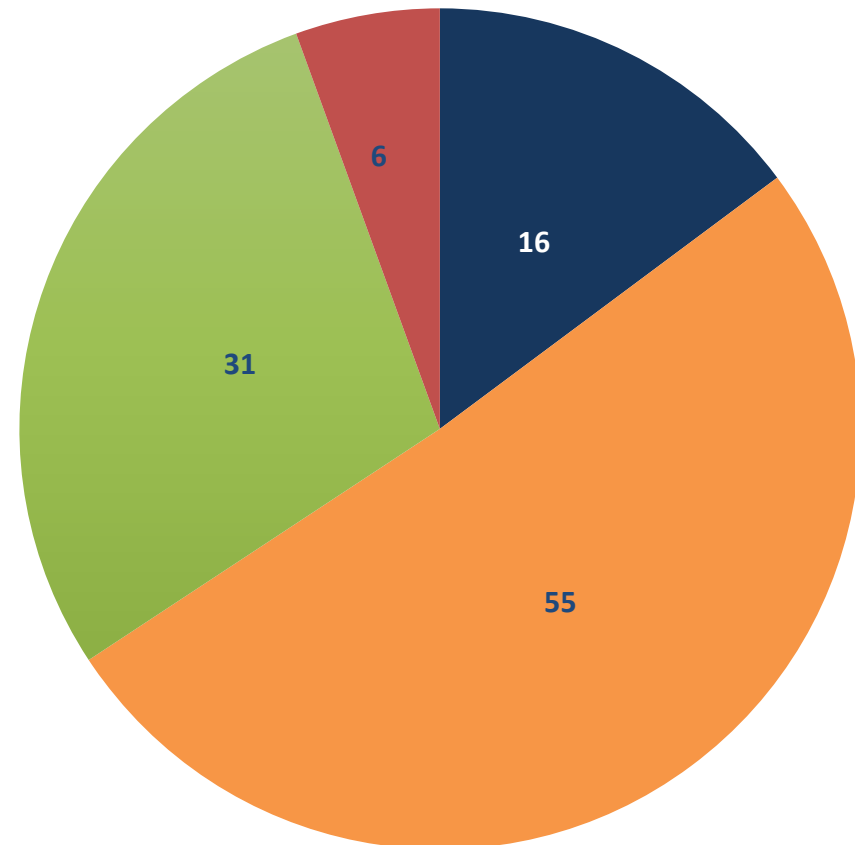
Landeshauptstadt
Potsdam

Bearbeitungsergebnis zu den Anträgen (Anzahl)



■ Genehmigung ■ Negativtest ■ Ablehnung ■ Ergebnis ausstehend

Bearbeitungsergebnis Anzeigen/Hinweise (Anzahl)



■ ZW genehmigt bzw. beantragt ■ keine ZW ■ Ergebnis ausstehend ■ ZW beendet

Corona

- Auswirkung auf die Tourismusbranche ab 2020 bis 2022
- weniger Touristen = weniger Fremdbeherbergungen
- Auswirkung auf die Anzahl der angezeigten Fremdbeherbergungen
- Anzeigen bzgl. Fremdbeherbergung ab 2022 ansteigend

Flüchtlingssituation

- Möglichkeit der Nutzung von zur Fremdbeherbergung zweckentfremdeten Wohnraums
- zusätzliche Verschärfung der Wohnungsmarktsituation

Außenwirkung

- „Bauruinen“
- baurechtlich genehmigte Nutzung

Bericht zur Zweckentfremdung

Erkenntnisse im Überblick 2021 / 2022



Landeshauptstadt
Potsdam

2021

- **35 Anzeigen**
 - 75 % zu Leerstand
 - unter 1/5 zu Fremdbeherbergung
 - ca. die Hälfte keine Zweckentfremdung
 - bei ca. einem Drittel lag ein Antrag auf Zweckentfremdung vor
 - in 2 Fällen **Rückführung Wohnraum**
 - kein Verfahren nötig
- **72 Anträge**
 - 1/3 zu Fremdbeherbergung, gefolgt von Sonstiges und Leerstand
 - unter 7 % für Beseitigung und gewerbliche Nutzung

2022

- **69 Anzeigen**
 - 60 % zu Leerstand
 - mehr als 1/3 zu Fremdbeherbergung
 - über 50 % keine Zweckentfremdung
 - bei unter 10 % lag ein Antrag auf Zweckentfremdung vor
 - in 3 Fällen **Rückführung Wohnraum**
 - 1 laufendes Verfahren
- **98 Anträge**
 - unter 10 % zu Fremdbeherbergung
 - 85 % Sonstiges (hauptsächlich Umsetzwohnung bzgl. Mod./Sanierung)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Gregor Jekel

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Wohnen, Arbeit
und Integration

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