



Genehmigungsverfahren

Alle Arten von baulichen Änderungen (z.B. Badmodernisierungen, Austausch von Fenstern), Nutzungsänderungen (z.B. in Ferienwohnungen) oder der Abriss von Wohnungen und Wohngebäuden muss genehmigt werden. Lediglich Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht genehmigungspflichtig.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben wird auf Grundlage des eingereichten Antrags entschieden. Die erhaltungsrechtliche Beurteilung erfolgt als Einzelfallprüfung.

Informationen zum Verfahren und eine Übersicht der Genehmigungskriterien:

www.potsdam.de/soziale-erhaltungssatzungen

Vorhaben, die in der Regel nicht genehmigt werden:

- Besonders hochwertige Wohnausstattung (z.B. Fußbodenheizung, Kaminöfen, preisintensiver Bodenbelag)
- Einbau eines zweiten Badezimmers
- Anbau eines zweiten Balkons, Loggia oder Terrasse
- Nicht notwendige Grundrissänderungen
- Zusammenlegen oder Teilen von Wohnungen
- Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen
- Umnutzungen von Wohnungen in Gewerbe

Antragstellung

Ist für Ihr Vorhaben ohnehin eine Baugenehmigung notwendig, erfolgt die Antragstellung mit den regulären Bauvorlagen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt Potsdam.

Alle anderen Vorhaben müssen im Bereich Wohnraumschutz der Landeshauptstadt Potsdam beantragt werden.

In beiden Verfahren soll das erhaltungsrechtliche Antragsformular verwendet werden

Wir beraten Sie gerne: Vereinbaren Sie dazu bitte vorab telefonisch oder per E-Mail einen Termin mit dem Bereich Wohnraumschutz.

Kontakt

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Wohnraumschutz
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam



E-Mail:
soziale-erhaltungssatzung@rathaus.potsdam.de
Telefon: 0331 289-2650 / 0331 289-3947

Impressum
Landeshauptstadt Potsdam
Die Oberbürgermeisterin
Bereich Wohnraumschutz
Fotos: Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate
Redaktionsschluss: 1.12.2025 | 1. Auflage



Die Soziale Erhaltungssatzung in Potsdam erklärt.

Eine verständliche Orientierung für Mieter*innen und Eigentümer*innen.

Was ist eine Soziale Erhaltungssatzung?

Die Soziale Erhaltungssatzung ist ein städtebauliches Instrument, mit dem die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden soll (§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch).

In Gebieten, in denen eine solche Satzung gilt, bedürfen bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen und der Rückbau von baulichen Anlagen zusätzlich einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung von der zuständigen Behörde. Dies gilt auch für Vorhaben, die nach Brandenburgischer Bauordnung verfahrensfrei sind.

Die Soziale Erhaltungssatzung bezieht sich nur auf bestehende Wohngebäude, die ganz oder teilweise Wohnzwecken dienen. Auf gewerblich genutzte Gebäude und Neubauten hat die Satzung keinen Einfluss, sofern vorhandener Wohnraum nicht verändert oder zurückgebaut wird.

Ob sich Ihr Wohngebäude in Potsdam in einem Sozialen Erhaltungsgebiet befindet, erfahren Sie unter:

www.potsdam.de/soziale-erhaltungssatzungen

Warum gibt es eine Soziale Erhaltungssatzung in Ihrer Nachbarschaft?

In einigen Stadtteilen führen umfangreiche Modernisierungen der Wohngebäude zu steigenden Mieten, die sich nicht alle Bewohner*innen leisten können. Um zu verhindern, dass dadurch Menschen aus diesen Stadtteilen verdrängt werden, erlässt die Landeshauptstadt Potsdam Soziale Erhaltungssatzungen. Das Ziel: Den bezahlbaren Wohnungsbestand sichern und die ansässige Bevölkerung schützen. Auf diese Weise können gebietsbezogene Entwicklungen sozialverträglich gesteuert und Verdrängungsprozesse abgemildert werden.

Bevor eine Soziale Erhaltungssatzung in Kraft tritt, werden umfangreiche Voruntersuchungen durchgeführt, um zu prüfen, ob die städtebaulichen Voraussetzungen für den Erlass einer solchen Satzung vorliegen.

Was sollten Mieter*innen wissen?

Mieter*innen werden im erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren angehört. Das bedeutet, dass Sie über die beantragten Maßnahmen informiert werden und die Möglichkeit haben, Stellung zu nehmen.

Unabhängig davon sind Eigentümer*innen dazu verpflichtet, Modernisierungsmaßnahmen drei Monate vor Beginn schriftlich anzukündigen (§ 555c Bürgerliches Gesetzbuch).

Da es sich bei der Sozialen Erhaltungssatzung um ein rein städtebauliches Instrument handelt, besteht nur ein indirekter Einfluss auf die Mieten, indem Mieterhöhungen durch Modernisierungsmaßnahmen begrenzt werden.

Was sollten Eigentümer*innen wissen?

Eigentümer*innen sind verpflichtet, alle Bauvorhaben, die eine bauliche Änderung, Nutzungsänderung oder den Rückbau von baulichen Anlagen betreffen, vorab durch die zuständige Stelle genehmigen zu lassen. Dies gilt auch für Vorhaben, die nach Brandenburgischer Bauordnung genehmigungsfrei sind. Die Regelungen finden auf selbstgenutzte, vermietete sowie auf leerstehende Wohnungen gleichermaßen Anwendung.

Maßnahmen, die ohne erforderliche Genehmigung durchgeführt werden, stellen eine Ordnungswidrigkeit dar und können mit einem Bußgeld von bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden (§ 213 Absatz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch).

