

# Amtsblatt

## der Landeshauptstadt Potsdam

Amtliche Bekanntmachungen

Jahrgang 37

Potsdam, den 27. März 2026

Sonderamtsblatt Nr. 6

### Inhalt

- **Aufstellungsbeschluss zur Sozialen  
Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord“ ..... 2**
- **Aufstellungsbeschluss zur Sozialen  
Erhaltungssatzung „Barocke Stadterweiterung“ ..... 6**
- **Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das  
Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum -  
Zweckentfremdungsverbotssatzung Potsdam ..... 10**

#### Impressum



Landeshauptstadt  
Potsdam



**Herausgeber:** Landeshauptstadt Potsdam, Die Oberbürgermeisterin  
Verantwortlich: Fachbereich Kommunikation und Partizipation, Heike Bojunga

**Redaktion:** Dieter Horn  
Edisonallee 5-9, 14473 Potsdam,  
Tel.: +49 331 289-1803

**Kostenlose Bezugsmöglichkeiten:**

Internetbezug über [www.potsdam.de/Amtsblatt](http://www.potsdam.de/Amtsblatt) (Anmeldung Newsletter)

Das Amtsblatt erscheint mindestens monatlich und liegt an folgenden  
Stellen in der Landeshauptstadt zur Selbstabholung bereit:

Bürgerservicecenter Yorkstr. 22

Verwaltungsstandort Edisonallee 5-9

Stadt- und Landesbibliothek, Am Kanal 47 im Bildungsforum Potsdam

Kulturhaus Babelsberg, Karl-Liebknecht-Str. 135

Bürgerhaus am Schlaatz, Schilfhof 28

Begegnungszentrum STERN\*Zeichen, Galleistr. 37-39

Allgemeiner Studierendenausschuss der Universität Potsdam,

Am Neuen Palais, Haus 6

Satzkorn, Dorfstraße 2, 14476 Potsdam

Fahrland, Von-Stechow-Straße 10, 14476 Potsdam

Eiche, Roßkastanienstraße 5, 14469 Potsdam

Roggenbuck, Ortsvorsteher, Eschenweg 28, 14476 Potsdam

**Satz & Druck:** Giesemann Medienhaus GmbH, 14558 Nuthetal

## Amtliche Bekanntmachung

# Aufstellungsbeschluss zur Sozialen Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord“

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in Ihrer Sitzung am 04.03.2026 beschlossen:

1. Gemäß Anlagen 1 und 2 wird für das Gebiet „Babelsberg Nord“ eine Soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch aufgestellt. Das Ziel der sozialen Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.
2. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, den gefassten Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Oberbürgermeisterin wird ferner beauftragt, für das in den Anlagen 1 und 2 bezeichnete Untersuchungsgebiet eine vertiefende Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB durchzuführen.

### Anlage 1: Aufstellungsbeschluss Soziale Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord“

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschließt gemäß § 172 Absatz 2 des Baugesetzbuches (in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist) die Aufstellung der Sozialen Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord“.

#### Städtebauliches Ziel

Das städtebauliche Ziel der Satzung ist es, die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in diesem innenstadtnahen Wohngebiet durch die Einführung eines zusätzlichen Genehmigungsvorbehaltes bei Rückbau, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen zu sichern.

#### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses umfasst einen Bereich des Stadtteils Babelsberg Nord und wird begrenzt:

- im Norden durch die Wollstraße, der südlichen Grenze des Flurstücks 584 der Flur 2 in der Gemarkung Babelsberg, die nördliche Grenze der Flurstücke 11, 10, 9, 8 und 6 der Flur 2 in der Gemarkung Babelsberg (die sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs befinden), die westliche Grenze der Flurstücke 485, 434 und 436 der Flur 1 in der Gemarkung Babelsberg (die sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs befinden), den Conradiweg, die nördliche Grenze der Flurstücke 190, 188/2 und 682 der Flur 2 in der Gemarkung Babelsberg, die Semmelweisstraße, die östliche Grenze der Flurstücke 287 und 288 der Flur 3 in der Gemarkung Babelsberg (die sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs befinden), die nördliche Grenze der Flurstücke 253/3 und 253/4 und die östliche Grenze der Flurstücke 253/4 und 260 der Flur 2 in der Gemarkung Babelsberg (die sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs befinden) sowie die Goethestraße ab Hausnummer 27 bis 63 (die sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs befinden),
- im Osten durch die Reuterstraße, beginnend mit Flurstück 501 bis einschließlich 539 der Flur 2 in der Gemarkung

Babelsberg (die sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs befinden),

- im Süden durch die Klopstockstraße, die südliche Grenze der Flurstücke 620 und 637 und die östliche Grenze des Flurstücks 973 der Flur 1 in der Gemarkung Babelsberg (die sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs befinden), die Rudolf-Breitscheid-Straße von der Hausnummer 85 bis 44 (die sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs befinden), die südliche Grenze der Flurstücke 228 und 63 der Flur 17 in der Gemarkung Babelsberg, die westlichen Grenzen der Flurstücke 63 und 65 der Flur 17 in der Gemarkung Babelsberg, die südliche Grenze des Flurstücks 272 und der südlichen sowie westlichen Grenze des Flurstücks 266 der Flur 17 in der Gemarkung Babelsberg, die Rudolf-Breitscheid-Straße von Hausnummer 14 bis 2 (die sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs befinden) sowie der sich vollständig im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke 91, 1409, 1408, 1407, 1406, 1405, 1453, 1457, 1456, 1455, 1454 und 1460 der Flur 1 in der Gemarkung Babelsberg,
- im Westen durch die Mühlenstraße ab Hausnummer 2 und die Wollstraße.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Babelsberg eine Gesamtfläche von ca. 96 ha.

Die Lage des Plangebiets ist im beigefügten Kartenausschnitt (Anlage 2) dargestellt.

#### Folgen der Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung

Mit Beschluss über die Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung und der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt kann gemäß § 172 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 BauGB die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten zurückgestellt beziehungsweise vorläufig untersagt werden. Hierzu gehören:

- Abbruch und Rückbau - auch die teilweise Beseitigung - von Wohnungen bzw. Wohngebäuden,
- bauliche Änderungen an bestehendem Wohnraum,
- Nutzungsänderungen.

Eine Zurückstellung beziehungsweise vorläufige Untersagung erfolgt voraussichtlich nicht, soweit das Vorhaben

- der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen (entsprechend der Landesbauordnung des Landes Brandenburg) dient (gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB),
- an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung angepasst wird (gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB),
- eine reine Instandsetzungsmaßnahme ist,
- an Gebäudeteilen oder in Räumen durchgeführt werden soll, die in zulässiger Weise zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden,
- Neuausbau eines Dachgeschosses, wenn dadurch vorhandener Wohnraum nicht verändert wird.

Das Verfahren zur Entscheidung über eine Zurückstellung beziehungsweise vorläufige Untersagung ist auch in diesen Fällen durchzuführen.

Bereits im Vorgriff auf eine mögliche Satzung besteht mit dem Aufstellungsbeschluss somit ein Sicherungsinstrument hinsichtlich der städtebaulichen Zielstellung.

#### Begründung für eine zu erwartende Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet

Für die Untersuchung und zur Bezeichnung der Verdachtsgebiete des gesamtstädtischen Grobscreenings wurden die statistischen Bezirke als räumliche Untersuchungseinheit gewählt. Das Verdachtsgebiet „Babelsberg Nord“ setzt sich aus dem Statistischen Bezirk „523 Weberplatz“ und Teilbereichen des Statistischen Bezirks „522 Neu Babelsberg“ zusammen. Bei genauerer Betrachtung des statistischen Bezirks „522 Neu Babelsberg“ erwies es sich als sinnvoll, die nördlichen und östlichen Bereiche entsprechend ihrer städtebaulichen Struktur abzugrenzen. Babelsberg Nord ist die geläufige Bezeichnung für das Gebiet und analog zu dem bereits bestehenden Satzungsgebiet „Babelsberg Süd“.

Nachfolgend wird das Untersuchungsgebiet beschrieben und entsprechend den Ergebnissen des Sozialraumscreenings charakterisiert. Hierfür werden die in der Untersuchung zugrunde gelegten Analysedimensionen herangezogen. Die daraus resultierenden nachfolgenden Ausführungen dienen der Begründung des Aufstellungsbeschlusses nach § 172 Abs. 2 BauGB. Ein Nachweis für das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgt damit nicht. Hierfür ist eine vertiefende Untersuchung durchzuführen.

#### *Aufwertungspotential*

Das Aufwertungspotential beschreibt die Möglichkeiten der baulichen Aufwertung des Wohnimmobilienbestandes im Untersuchungsgebiet. Dazu gehören auch die Eigentumsverhältnisse, die Hinweise geben können auf die Möglichkeiten immobilienökonomischer Aufwertungspraktiken. Die folgenden Daten haben den Stand 31.12.2024. Das Gebiet umfasst 3.871 Wohnungen in 988 Gebäuden. Der Anteil von Wohnungen, die vor 1949 errichtet wurden, liegt bei 78,8 %. Der Durchschnitt in Potsdam liegt bei 29,8 %. Der Anteil privater Eigentümer an allen Wohnungen liegt mit 89 % weit über dem Durchschnitt in Potsdam mit 62 %. Die übrigen 11 % befinden sich im kommunalen Wohnungsbestand. Genossenschaftlicher Wohnungsbestand ist im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Hinsichtlich der Verfügbarkeit von großen Wohnungen mit vier und mehr Räumen in Mehrfamilienhäusern ist im Gebiet mit 11,9 % ein leicht unterdurchschnittlicher Wert zu verzeichnen. Der Mittelwert für die gesamte Stadt liegt bei 13,7 %. Der Anteil von Einraumwohnungen in Mehrfamilienhäusern entspricht mit 10,7 % etwa dem Potsdamer Durchschnitt von 10,3 %. Inwieweit weiteres Aufwertungspotential im Gebiet besteht, insbesondere hinsichtlich des Modernisierungsstandes der Wohngebäude muss in einer vertiefenden Untersuchung ermittelt werden. Hierzu liegen keine Daten vor.

#### *Verdrängungspotential*

Das Verdrängungspotential beschreibt einerseits die Zusammensetzung der Quartiersbevölkerung im Allgemeinen und andererseits die potentiell von Verdrängung gefährdete Bevölkerungsgruppen im Besonderen. Dabei werden besonders vulnerable Gruppen besonders hervorgehoben. Die folgenden Daten haben den Stand 31.12.2024. Im Untersuchungsgebiet

sind mit Stand 7.312 Personen mit Hauptwohnsitz und 148 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet. Das ergibt zusammen eine Einwohnerzahl in Höhe von 7.460 Personen. Die Zahl der Wohnhaushalte liegt bei 3.940. Der Anteil von Einpersonenhaushalten liegt bei 51,8 %. Mit 11,6 % liegt der Anteil von Haushalten mit 4 und mehr Personen über dem gesamtstädtischen Wert (9,5 %). Einen durchschnittlichen Wert weist der Anteil Alleinerziehender auf, der im Untersuchungsgebiet bei 5,4 % liegt (Potsdam = 5,5 %). Der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Wohnbevölkerung liegt mit Stand vom 31.12.2024 bei 17,8 % und entspricht damit etwa dem gesamtstädtischen Wert (17,4 %). Das Untersuchungsgebiet weist einen erheblich unterdurchschnittlichen Seniorenanteil auf. Mit Stand vom 31.12.2024 sind nur 13,8 % der Einwohner 65 Jahre und älter. Der gesamtstädtische Wert liegt bei 20,3 %. Der Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet liegt mit 6,6 % deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (13,5 %). Auch der Anteil der Wohnbevölkerung im Transferleistungs- und Wohngeldbezug ist eher unterdurchschnittlich. Das Untersuchungsgebiet weist eine stabile Wohnbevölkerung mit relativ langer Wohndauer auf, denn die Hälfte der Einwohner lebt länger als zehn Jahre im Quartier. Dagegen wohnt jeder fünfte Quartiersbewohner weniger als 3 Jahre an der Adresse.

#### *Aufwertungsdruck*

Hinsichtlich des Aufwertungsdrucks, der bereits realisierte Aufwertungsprozesse beschreibt, ist für das Untersuchungsgebiet ein hoher Wert ermittelt worden. Insbesondere die Zahl der Baugenehmigungen für und Baufertigstellungen von bestehenden Gebäuden ist für den Zeitraum 2017 bis 2022 sehr hoch. Im Zeitraum 2017 bis 2024 wurden 54 Baugenehmigungen im Untersuchungsgebiet ausgestellt. Auch die Mietenentwicklung gemäß Mietspiegel ist überdurchschnittlich hoch im Vergleich mit dem gesamten Stadtgebiet. Als Einzelindikator für die Umwandlungen von Miets- in Eigentumswohnungen nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) ist die Zahl der Wohnungen in Bestandsgebäuden ermittelt worden, für die in den Jahren 2017 bis 2025 (Stand 13.08.2025) durch die Bauaufsicht auf Antrag Abgeschlossenheitsbescheinigungen ausgestellt worden sind. Im Untersuchungsgebiet wurde in diesem Zeitraum für 158 Bestandswohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen ausgestellt. Dies entspricht einem Anteil an allen Wohnungen in Höhe von ca. 4 %. Ob die Umwandlung im Grundbuch tatsächlich vollzogen worden ist, konnte im Rahmen des Sozialraumscreenings nicht ermittelt werden. Hinsichtlich der im Screening berücksichtigten Indikatoren kann für die zurückliegenden Jahre ein hoher Aufwertungsdruck im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Für weitere Spezifizierungen insbesondere zu Umfang und Gegenstand der durchgeführten Baumaßnahmen sind vertiefende Untersuchungen erforderlich.

#### *Verdrängungsdruck*

Die Analysen zum Indikator „Verdrängungsdruck“ zeigen ein eher ausgeglichenes Bild, da die betrachteten Einzelindikatoren keine hohen Werte aufweisen. Der Indikator Dynamik Alleinerziehende wies für 2019-2022 einen mittleren Wert auf. Zum Nachweis eines Verdrängungsdrucks für die Quartiersbevölkerung ist eine vertiefende Untersuchung erforderlich.

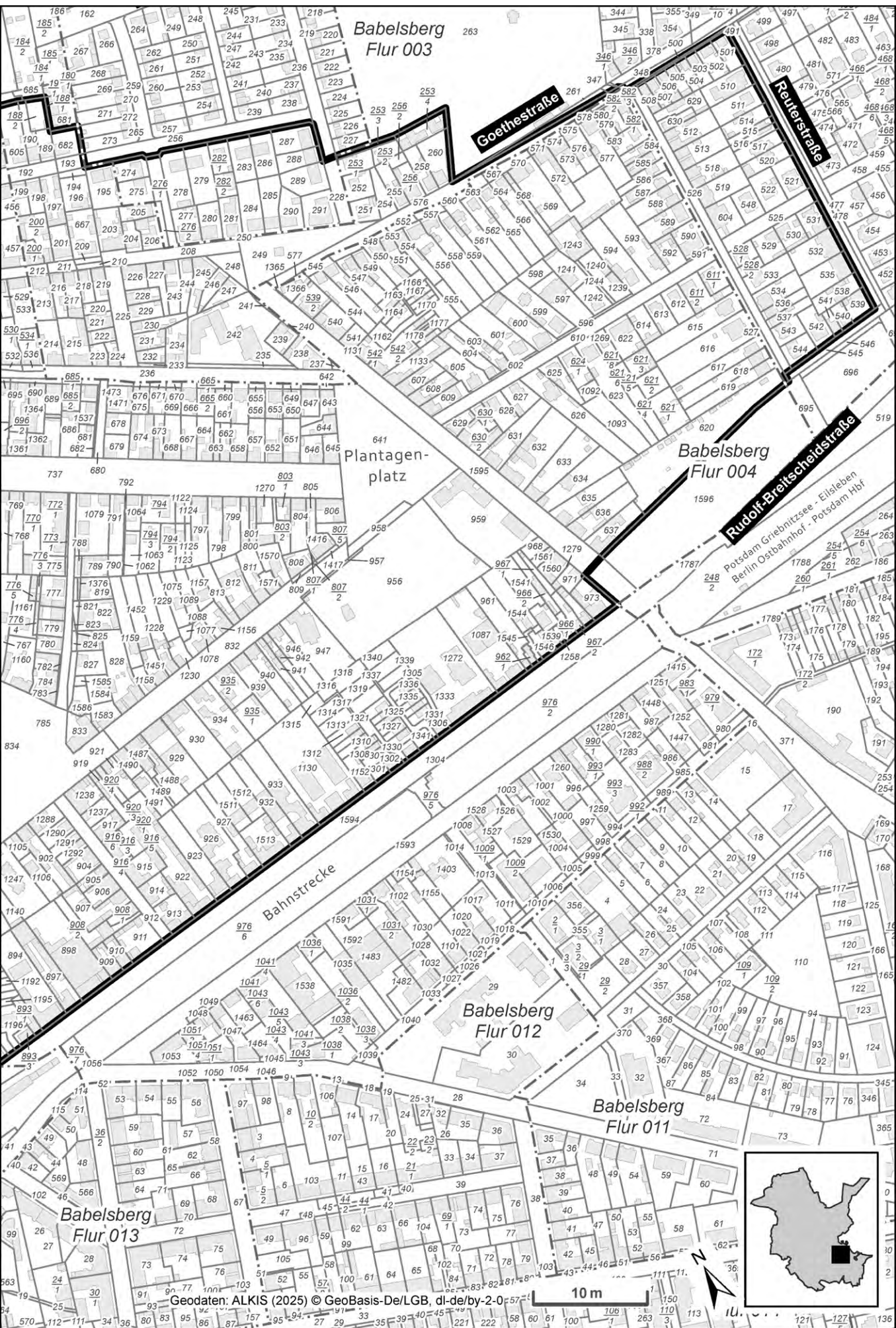
#### **Anlage 2: Karte des Geltungsbereichs der aufzustellenden Satzung „Babelsberg Nord“**

*Potsdam, den 23. März 2026*

*Noosha Aubel  
Oberbürgermeisterin*

# Geltungsbereich der aufzustellenden Sozialen Erhaltungssatzung "Babelsberg Nord"





## Amtliche Bekanntmachung

# Aufstellungsbeschluss zur Sozialen Erhaltungssatzung „Barocke Stadterweiterung“

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in Ihrer Sitzung am 04.03.2026 beschlossen:

1. Gemäß Anlagen 1 und 2 wird für das Gebiet „Barocke Stadterweiterung“ eine Soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch aufgestellt. Das Ziel der sozialen Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.
2. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, den gefassten Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Oberbürgermeisterin wird ferner beauftragt, für das in den Anlagen 1 und 2 bezeichnete Untersuchungsgebiet eine vertiefende Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB durchzuführen.

### Anlage 1: Aufstellungsbeschluss Soziale Erhaltungssatzung „Barocke Stadterweiterung“

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschließt gemäß § 172 Absatz 2 des Baugesetzbuches (in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist) die Aufstellung der Sozialen Erhaltungssatzung „Barocke Stadterweiterung“.

#### Städtebauliches Ziel

Das städtebauliche Ziel der Satzung ist es, die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in diesem innenstadtnahen Wohngebiet durch die Einführung eines zusätzlichen Genehmigungsvorbehaltes bei Rückbau, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen zu sichern.

#### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses umfasst einen Bereich des Stadtteils Historische Innenstadt innerhalb der Fluren 23 und 25 in der Gemarkung Potsdam und wird begrenzt:

- im Norden durch die Hegelallee sowie die Kurfürstenstraße zwischen den Flurstücken 997 bis 284/31 der Flur 25 in der Gemarkung Potsdam (die sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs befinden),
- im Osten durch die Hebbelstraße, beginnend an der östlichen Grenze des Flurstücks 284/31 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 1035 der Flur 25 in der Gemarkung Potsdam, die Gutenbergsstraße zwischen den Flurstücken 1035 bis 293 der Flur 25 in der Gemarkung Potsdam sowie die Straße Am Bassin,
- im Süden durch die Charlottenstraße zwischen den Flurstücken 837 bis 389 der Flur 25 in der Gemarkung Potsdam, die Friedrich-Ebert-Straße zwischen den Flurstücken 1745 bis 883 der Flur 25 in der Gemarkung Potsdam, die Yorckstraße, die Dortustraße bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 499/3 der Flur 25 in der Gemarkung Potsdam, die

Spornstraße sowie die südlichen Grenzen der Flurstücke 1232 und 1131 der Flur 23 in der Gemarkung Potsdam,

- im Westen durch die Schopenhauerstraße, beginnend an der südlichen Grenze des Flurstücks 1131 der Flur 23 in der Gemarkung Potsdam und endend an der nördlichen Grenze des Flurstücks 1712 der Flur 25 in der Gemarkung Potsdam.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 43,6 ha.

Die Lage des Plangebiets ist im beigefügten Kartenausschnitt (Anlage 2) dargestellt.

#### Folgen der Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung

Mit Beschluss über die Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung und der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt kann gemäß § 172 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 BauGB die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten zurückgestellt beziehungsweise vorläufig untersagt werden. Hierzu gehören:

- Abbruch und Rückbau - auch die teilweise Beseitigung - von Wohnungen bzw. Wohngebäuden,
- bauliche Änderungen an bestehendem Wohnraum,
- Nutzungsänderungen.

Eine Zurückstellung beziehungsweise vorläufige Untersagung erfolgt voraussichtlich nicht, soweit das Vorhaben

- der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen (entsprechend der Landesbauordnung des Landes Brandenburg) dient (gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB),
- an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung angepasst wird (gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB),
- eine reine Instandsetzungsmaßnahme ist,
- an Gebäudeteilen oder in Räumen durchgeführt werden soll, die in zulässiger Weise zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden,
- Neuausbau eines Dachgeschosses, wenn dadurch vorhandener Wohnraum nicht verändert wird.

Das Verfahren zur Entscheidung über eine Zurückstellung beziehungsweise vorläufige Untersagung ist auch in diesen Fällen durchzuführen.

Bereits im Vorgriff auf eine mögliche Satzung besteht mit dem Aufstellungsbeschluss somit ein Sicherungsinstrument hinsichtlich der städtebaulichen Zielstellung.

Das Untersuchungsgebiet enthält zum Teil Grundstücke, welche auch nach Maßgabe der „Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung 2. Barocke Stadterweiterung“ (siehe Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 11 vom 28. Mai 2020) noch im Geltungsbereich dieses Sanierungsgebietes liegen. Auch für diese Grundstücke ist das Verfahren zur Ent-

scheidung über eine Zurückstellung beziehungsweise vorläufige Untersagung durchzuführen. Die jeweilige Bedeutung aus der Lage in der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet ist dabei zur berücksichtigen.

#### Begründung für eine zu erwartende Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet

Für die Untersuchung und zur Bezeichnung der Verdachtsgebiete des gesamtstädtischen Grobscreenings wurden die statistischen Bezirke als räumliche Untersuchungseinheit gewählt. Bei der näheren Betrachtung des Verdachtsgebietes „411 Barocke Stadterweiterung“ hat sich eine südliche Erweiterung des statistischen Bezirks als sinnvoll erwiesen. Für die Neuabgrenzung des Untersuchungsgebiets wird fortan die Bezeichnung „Barocke Stadterweiterung“ verwendet.

Nachfolgend wird das Untersuchungsgebiet beschrieben und entsprechend den Ergebnissen des Sozialraumscreenings charakterisiert. Hierfür werden die in der Untersuchung zugrunde gelegten Analysedimensionen herangezogen. Die daraus resultierenden nachfolgenden Ausführungen dienen der Begründung des Aufstellungsbeschlusses nach § 172 Abs. 2 BauGB. Ein Nachweis für das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgt damit nicht. Hierfür ist eine vertiefende Untersuchung durchzuführen.

#### *Aufwertungspotential*

Das Aufwertungspotential beschreibt die Möglichkeiten der baulichen Aufwertung des Wohnimmobilienbestandes im Untersuchungsgebiet. Dazu gehören auch die Eigentumsverhältnisse, die Hinweise geben können auf die Möglichkeiten immobilienökonomischer Aufwertungspraktiken. Das Gebiet umfasst 2.786 Wohnungen in 644 Gebäuden. Der Anteil von Wohnungen, die vor 1949 errichtet wurden, liegt bei 72,3 %. Der Durchschnitt in Potsdam liegt bei 29,8 %. Der Anteil privater Eigentümer an allen Wohnungen liegt bei 77 %. Die übrigen Anteile umfassen einen kommunalen Wohnungsbestand im Umfang von 22,5 % sowie genossenschaftlichen Wohnungsbestand im Umfang von 0,5 %. Hinsichtlich der Verfügbarkeit von großen Wohnungen mit vier und mehr Räumen in Mehrfamilienhäusern ist im Gebiet ein etwas unterdurchschnittlicher Wert von 11,8 % festzustellen. Der Mittelwert für die gesamte Stadt liegt bei 13,7 %. Der Anteil von Einraumwohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt bei 15,8 %. Das liegt über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 10,3 %. Inwieweit weiteres Aufwertungspotential im Gebiet besteht, insbesondere hinsichtlich des Modernisierungsstandes der Wohngebäude muss in einer vertiefenden Untersuchung ermittelt werden. Hierzu liegen keine Daten vor.

#### *Verdrängungspotential*

Das Verdrängungspotential beschreibt einerseits die Zusammensetzung der Quartiersbevölkerung im Allgemeinen und andererseits die potentiell von Verdrängung gefährdete Bevölkerungsgruppen im Besonderen. Dabei werden besonders vulnerable Gruppen besonders hervorgehoben. Im Untersuchungsgebiet sind mit Stand vom 31.12.2024 5.017 Personen mit Hauptwohnsitz und 217 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet. Das ergibt zusammen eine Einwohnerzahl in Höhe von 5.234 Personen. Die Zahl der Wohnhaushalte liegt mit Stand vom 31.12.2024 bei 3.145. Der Anteil von Einpersonenhaushalten liegt bei 61,2 %, was deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 52,6 % liegt. Mit 7,5 % liegt der Anteil von Haushalten mit 4 und mehr Personen hingegen unter dem ge-

samtstädtischen Wert von 9,5 %. Der Anteil Alleinerziehender im Untersuchungsgebiet entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 5,5 %. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Wohnbevölkerung liegt mit Stand vom 31.12.2024 bei 16,9 % und liegt damit im Bereich des gesamtstädtischen Durchschnitts (17,4 %). Das Untersuchungsgebiet weist einen erheblich unterdurchschnittlichen Seniorenanteil auf. Mit Stand vom 31.12.2024 sind nur 10,7 % der Einwohner 65 Jahre und älter. Der gesamtstädtische Wert liegt bei 20,3 %. Der Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet entspricht mit 13,5 % dem gesamtstädtischen Wert. Auch der Anteil der Wohnbevölkerung im Transferleistungs- und Wohngeldbezug ist eher unterdurchschnittlich. Hinsichtlich der Wohndauer weist das Gebiet ein differenziertes Bild auf. Rund ein Drittel der Bewohnerschaft lebt seit mehr als zehn Jahren im Quartier. Gleichzeitig wohnt etwa ein Viertel der Bevölkerung seit weniger als drei Jahren an der aktuellen Adresse, was auf eine erhöhte Fluktuation hinweist.

#### *Aufwertungsdruck*

Als Einzelindikator für die Umwandlungen von Miets- in Eigentumswohnungen nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) ist die Zahl der Wohnungen in Bestandsgebäuden ermittelt worden, für die in den Jahren 2017 bis 2025 durch die Bauaufsicht auf Antrag Abgeschlossenheitsbescheinigungen ausgestellt worden sind. Dabei wurde in 33 Fällen für insgesamt 194 Bestandswohnungen eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt, wobei dies einem Anteil an allen Wohnungen in Höhe von 7 % entspricht. Ob die Umwandlung im Grundbuch tatsächlich vollzogen worden ist, konnte im Rahmen der Voruntersuchung nicht ermittelt werden. Hinsichtlich der Bautätigkeiten sind im Gebiet in den Jahren 2017 bis 2024 38 Baugenehmigungen erteilt worden. Für weitere Spezifizierungen insbesondere zu Umfang und Gegenstand der durchgeführten Baumaßnahmen sind jedoch vertiefende Untersuchungen erforderlich.

#### *Verdrängungsdruck*

Insgesamt hat das Verdachtsgebiet „411 Barocke Stadterweiterung“ im Sozialraumscreening hohe Werte aufgewiesen. Für eine abschließende Beurteilung und zum Nachweis eines Verdrängungsdrucks für die Quartiersbevölkerung ist jedoch eine vertiefende Untersuchung erforderlich.

### **Anlage 2: Karte des Geltungsbereichs der aufzustellenden Satzung „Barocke Stadterweiterung“**

*Potsdam, den 23. März 2026*

*Noosha Aabel  
Oberbürgermeisterin*

**Geltungsbereich der aufzustellenden  
Sozialen Erhaltungssatzung  
"Barocke Stadterweiterung"**







## Amtliche Bekanntmachung

# Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum - Zweckentfremdungsverbotssatzung Potsdam

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 (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 8]) 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 Wohnraumangel 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,
  - an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und einer entsprechenden Nutzung überlassen wird, insbesondere wenn der Wohnraum mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdbeherbergung, 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 gemäß § 1 Absatz 3 BbgZwVbG 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 Inkrafttretens einer Satzung nach § 1 Absatz 1 BbgZwVbG 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 einer 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. Hausmeister-

wohnung) 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 oder durch eine Ausgleichszahlung erfolgen.
- (4) Vorrangige öffentliche Interessen im Sinne des Absatzes 2 sind 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 substanziell amortisiert haben. Berücksichtigt werden nur Investitionen, die vor dem 29. April 2021 getätigt wurden; spätere Investitionen bleiben unberücksichtigt.
- (6) Einer Genehmigung bedarf es insbesondere nicht, wenn
  - Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer 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, oder
  - Wohnraum länger als sechs Monate leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen während dieser Zeit nicht vermietet werden konnte.
- (7) Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger. Das Gleiche gilt für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.
- (8) 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 Nebenbestimmungen**

- (1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet und mit Auflagen erteilt werden.
- (2) Wenn eine Ausgleichszahlung in angemessener Höhe entrichtet wird, kann das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an der Zweckentfremdung zurücktreten.
- (3) Bei nur vorübergehendem Verlust von Wohnraum kann eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung für den entsprechenden Wohnraum entrichtet werden.

#### **§ 6 Gebühren**

Die Verwaltungsleistungen sind gebührenpflichtig entsprechend der Verwaltungsgebührensatzung der Landeshauptstadt Potsdam.

#### **§ 7 Rückführung von Wohnraum**

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

#### **§ 8 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 des Digitalen-Dienste-Gesetzes (DDG) vom 6. Mai 2024.

- (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.

#### **§ 9 Sofortvollzug**

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

#### **§ 10 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.

#### **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt zum 30. April 2026 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren außer Kraft.

*Potsdam, den 23. März 2026*

*Noosha Aubel  
Oberbürgermeisterin*

