

## Lesefassung\*

### Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum - Zweckentfremdungsverbotssatzung Potsdam (ZwEVSP) vom 23.03.2026

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:

### Inhaltsverzeichnis

§ 1	Gegenstand der Satzung .....	1
§ 2	Begriffe .....	2
§ 3	Genehmigung .....	3
§ 4	Genehmigung gegen Ersatzwohnraum .....	4
§ 5	Nebenbestimmungen.....	4
§ 6	Gebühren.....	4
§ 7	Rückführung von Wohnraum .....	5
§ 8	Verpflichtung zur Auskunft und zur Duldung des Betretens.....	5
§ 9	Sofortvollzug.....	5
§ 10	Ordnungswidrigkeiten .....	5
§ 11	Inkrafttreten.....	6

#### § 1 Gegenstand der Satzung

In der Landeshauptstadt Potsdam ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Dem Wohnraummangel kann innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und

---

\*Rechtsverbindlicher Text der Zweckentfremdungsverbotssatzung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam [Nr. 06/2026 \(S. 10\)](#)

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 Leerstehenlassen 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. Hausmeisterwohnung) 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 dienen, 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 23.03.2026

Noosha Aubel  
Oberbürgermeisterin