

# Ja – aber! Stellungnahme zur Vorlage einer Zweckentfremdungsverordnung in Potsdam

Die Stadtverwaltung

Potsdam hat endlich einen Vorschlag für eine Zweckentfremdungsverordnung vorgelegt, die nun zeitnah von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden soll.

**Das ist gut – und eigentlich viel zu spät.**

Wir hatten im Mai

2019 die Möglichkeit, vor dem zuständigen Landtagsausschuss Stellung zu den Vorlagen für ein Wohnraumfördergesetz und ein Zweckentfremdungsgesetz zu nehmen.

Jetzt – fast 2

Jahre später erfolgt die kommunale Umsetzung.

Die Dringlichkeit,

da stimmen wir mit der Stadtverwaltung überein, ist in Potsdam klar

gegeben. Die Versorgung der Bevölkerung mit verfügbaren und bezahlbaren Wohnraum ist in der Stadt gefährdet, dass ist auch unsere Einschätzung, die wir oft genug an Beispielen belegt haben.

Hier ein aktuelles

Beispiel mit eigentlich unfassbaren Zahlen auf Immowelt:

<https://www.immowelt.de/expose/2xfr64b>

Der jetzt vorliegende Entwurf beruht im Wesentlichen auf dem Landesgesetz.

Meist wurden wesentliche Kriterien und Festlegungen sogar wortwörtlich übernommen, wohl, um höchstmögliche Rechtssicherheit zu bekommen.

Vielen dieser vorliegenden Definitionen, was unter Zweckentfremdung zu fassen ist, können wir natürlich zustimmen.

Leerstand, Nutzungen als Ferienwohnung über AirBnb müssen in Potsdam begrenzt werden.

Gleichzeitig haben wir uns mal Zweckentfremdungsverordnungen anderer Bundesländer angeschaut und analysiert, was die alles unter Zweckentfremdung fassen und sanktionieren. Und da gibt es ganz offensichtlich einige Punkte, die über die in Potsdam genannten Gründe hinausgehen.

So gehört zum Beispiel im „Wohnraumschutzgesetz“ von Aachen, Bonn und auch anderen Kommunen zu den Zwecken der Fremdvermietung *„... zum möblierten Wohnraum für einen Zeitraum von drei bzw. sechs Monaten.“*

**Alle Dokumente findet man am Ende des Textes zum Runterladen!**

Und Hamburgs Wohnraumschutzgesetz enthält die Formulierung, dass Zweckentfremdung unter anderen vorliegt durch „die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung.“

Das bedeutet, dass viele andere Kommunen sehr bewusst den Missbrauch des Trends zur Umwandlung von regulären Mietwohnungen in sogenannte „Möblierte

Wohnungen zum befristeten Gebrauch“ mit denken und regulieren.

**Die**

**Frage ist nun, wurde diese Zweckentfremdung im vorliegenden Entwurf**

**mit bedacht, nicht beachtet oder den Auslegungen der Gerichte überlassen?**

Wie sensibel die

Portale, welche „Möblierte Wohnungen“ anbieten und vermitteln auf die verschiedenen Zweckentfremdungsverordnungen reagieren kann

man gut genau dort nachlesen.

So schreibt

Tempoflat: „Verschiedene deutsche Städte haben ein Zweckentfremdungsverbot eingeführt, um die touristische Nutzung von

Wohnraum einzuschränken. Ziel ist es, die Umnutzung von knappem

Wohnraum zu touristischen Zwecken einzudämmen. Als Zwischenvermieter

ist es wichtig, dass Sie das örtliche Gesetz beachten. Die Zweckentfremdungsverbote in München, Frankfurt am Main, Hamburg und

Berlin gelten als die strengsten Deutschlands.“

<https://www.tempoflat.de/infos-anbieter/richtig-untervermieten/zweckentfremdungsverbot/>

Auch einer der wichtigsten Anbieter, das Portal wunderflats rechnet vor, dass es sinnvoll sei, eine Mindestmietdauer von 6 Monaten zu vereinbaren und sich von der Mieter\*in Arbeitsverträge

zeigen zu lassen, die eine dauerhafte Wohnnutzung beweisen.

Solche Fristen,

solche Festlegungen fehlen im Potsdamer Entwurf.

Sicher, es gibt

einige Punkte, an denen indirekt zu interpretieren ist, dass bestimmte „Gewerbliche Nutzungen“ unter Zweckentfremdung fallen

können, ganz offensichtlich verlässt man sich in der Stadt auch

darauf, dass am Ende Gerichte über mögliche Auslegungen entschieden.

Eine ähnliche Frage ergibt sich bei den Fristen für den Leerstand.

Aktuell stehen nach unseren Recherchen in Potsdam über 1.000 sogenannte „Mikroappartements“ leer, weil sie

in Coronazeiten seit Monaten weder für gutbetuchte Student\*innen

noch Dozent\*innen gebraucht werden.

Werden die nach

Beschlussfassung dann ganz schnell wieder den regulären Mietwohnungsmarkt zugeführt?

Das Netzwerk „Stadt

für alle“ vertritt die Position, dass es in der Stadt Potsdam eine

dramatische Situation bei der Entwicklung der Mieten gibt.

Deshalb

macht es Sinn, alle gesetzlich möglichen Instrumente zu nutzen, um

die unterschiedlichen Formen von Zweckentfremdung endlich zu begrenzen.

**Wir schlagen**

**deshalb folgende Veränderungen in der vorliegenden Satzung vor:**

1. Das „Möblierte Wohnen“ wird in die Auflistung der Zweckentfremdung aufgenommen – wie es zum Beispiel in Bonn und Aachen gemacht wurde.

2. Es werden Mindest – Mietfristen festgelegt – das geht in der Satzung selbst als auch in den Ausführungsbestimmungen.
3. Es ist auch möglich, diese Art der Zweckentfremdung nicht so zu benennen, aber auszuformulieren so wie Hamburg schreibt: „... Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung.“
4. Die Leerstandsfrist sollte von 6 auf 3 Monate begrenzt werden.
5. Wir fordern ein öffentlich gut sichtbares und bekanntes Format der Meldung von Zweckentfremdung. Ob dies ein Online – Portal oder eine einfach nutzbare Mailadresse ist – wichtig wäre, es ist öffentlich bekannt. Und die Stelle, welche diese Meldung bearbeitet, muss personell gut ausgestattet werden.

Wir freuen uns

darüber, dass die Stadt Potsdam endlich EIN erstes Instrument für

eine soziale Mietentwicklung einführt.

Deshalb fordern wir alle

Stadtverordneten auf, eine klare, konsequente und weitreichende

Zweckentfremdungsverordnung zu beschließen.

**Wann, wenn nicht**

**jetzt – endlich.**

**Netzwerk „Stadt für alle“ Potsdam**

[Stellungnahme-ZweckentfremdungHerunterladen](#)

[21\\_SVV\\_0071\\_ZweckentfremdungssatzungHerunterladen](#)

[Wohnraumschutzsatzung\\_AC\\_2019\\_webHerunterladen](#)