

Drucks.-Nr. 1175/2025-2030

An

Oberbürgermeisterin der Stadt Bielefeld

Frau Dr. Bauer, im Hause

**Grüne Ratsfraktion
Bielefeld**

Lisa Brockhoff

Niederwall 25

33602 Bielefeld

Tel.: +49 (521) 51 2710

lisa.brockhoff@gruene-bielefeld.de

Bielefeld, den 20.04.2026

Betreff: Änderungsantrag Rat 23.4.2026 TOP 3.9 (1076/2025-2030)

zum o.g. TOP der Sitzung des Rates der Stadt Bielefeld stellt die Grüne Ratsfraktion den folgenden Änderungsantrag:

Ersetzung des vorliegenden Antrags durch:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, dem Rat innerhalb der nächsten 3 Monate den Entwurf einer Satzung zur Vermeidung der Zweckentfremdung von Wohnraum gemäß des Wohnraumstärkungsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Erfahrungen aus Städten mit Zweckentfremdungssatzungen sollen dabei einbezogen werden.

2. Die Satzung soll einen Genehmigungsvorbehalt begründen, der sich auf sämtliche Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume (auch Teile) erstreckt.

Als Zweckentfremdung von Wohnraum soll insbesondere genehmigungspflichtig werden:

- a) die Nutzung für freiberufliche und gewerbliche Zwecke von mehr als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche einer Wohnung.
- b) die Nutzung von Wohnraum zum Zweck der Kurzzeitvermietung (z.B. "AirBnB") für mehr als 90 Tage im Jahr.
- c) bauliche Veränderung von Wohnraum oder Umnutzung von Wohnraum, die eine Wohnraumnutzung dauerhaft ausschließen
- d) Leerstand über einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten ohne ausreichend belegbare sachliche oder zeitliche Gründe.

3. Die Stadtverwaltung erfasst aufbauend auf bestehendem Wissen Zweckentfremdungen in der Stadt und behandelt die Aufgabe, die zugehörigen Wohnungen wieder der Wohnnutzung zuzuführen, mit Priorität. Dafür soll das Leestandsmanagement mit diesen Aufgaben versehen,

sowie auf Kapazitäten und Expertise aus verwandten Bereichen, insbesondere aus der Wohnungsaufsicht, zurückgegriffen werden.

Begründung:

Der Wohnungsmarkt in Bielefeld ist angespannt. Diese Situation wird sich auf absehbare Zeit nicht ändern, zumal Neubauten langwierig und teuer sind. Gleichzeitig stehen laut Leerstandsmessungen und Meldungen aus der Bevölkerung mehrere Hundert Wohnungen in Bielefeld strukturell leer, d.h. sie sind nicht Teil einer Fluktuationsreserve (https://www.nw.de/nachrichten/zwischen_weser_und_rhein/24295886_300-leere-Wohnungen-in-Bielefeld-Trotz-Wohnungsnot-gibt-es-in-Deutschland-Millionen-Leerstaende-v1.html). Der Zensus kommt für das Jahr 2022 sogar auf rund 3.000 Wohnungen in Bielefeld, die seit mehr als 6 Monaten leer stehen und auf rund 2.300 Wohnungen, die seit mehr als einem Jahr leerstehen. Das Leerstandsmanagement der Stadt, das seit einigen Monaten auch Leerständen nachgeht, hätte mit einer Zweckentfremdungssatzung ein Instrument zur Verfügung, leerstehende Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

Ebenfalls werden nach Erfahrungsberichten und einfacher Internetrecherche Wohnungen durch vielfache Kurzzeitvermietungen (z.B. AirBnB) oder gewerbliche Nutzung als Büros dem Wohnungsmarkt entzogen. Auch offizielle Zahlen zeigen, dass dies in Bielefeld passiert. So ergab die Anfrage zur Nutzungsänderung von Wohnraum (Drucksachen-Nr. 8957/2020-2025), dass alleine im Stadtteil Mitte im Jahr 2024 34 Wohnungen auf Antrag umgenutzt wurden, größtenteils in Ferienwohnungen. Eine Zweckentfremdungssatzung kann den Wohnraumverlust begrenzen, indem sie Umnutzungen an eine Genehmigung bindet und damit der Verwaltung eine Möglichkeit schafft, Zweckentfremdung trotz ansonsten bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit sinnvoll zu regulieren. Für temporäre Nutzung von Wohnraum für eine Kurzzeitvermietung müssen Anbieterinnen und Anbieter eine Wohnraum-Identitätsnummer (Wohnraum-ID) beantragen, die in jeder Anzeige (z.B. bei AirBnB) angezeigt werden muss. Bei Überlassung von Wohnraum zur Kurzzeitvermietung müssen Anbieterinnen und Anbieter darüber hinaus einen Belegungskalender führen. Das erleichtert die Erkennung und Nachverfolgung gewerblicher Kurzzeitvermietung durch die Stadt und den Fiskus. Aus diesen und ähnlichen Gründen haben sowohl die Bezirksvertretung Mitte (Drucksache 10509/2020-2025) als auch Schildesche (Drucksache 10181/2020-2025) jeweils im Juni 2025 einstimmig die Verwaltung gebeten, die Aufstellung einer Zweckentfremdungssatzung zu prüfen.

Daher und entsprechend der Empfehlungen der Landesregierung sollte die Stadt Bielefeld dem Vorbild andere Städte (https://www.nw.de/nachrichten/zwischen_weser_und_rhein/24295886_300-leere-Wohnungen-in-Bielefeld-Trotz-Wohnungsnot-gibt-es-in-Deutschland-Millionen-Leerstaende-v1.html) folgen und auf Basis deren Erfahrungen eine solche Satzung erarbeiten. Auf Grund der bereits längeren Anwendung eines solchen Instruments anderer vergleichbarer Städte in NRW erscheint eine nochmalige vorherherige Evaluation wenig hilfreich und zielführend. Die Satzung ist gemäß gesetzlicher Vorgabe auf 5 Jahre zu begrenzen, da der Wohnungsmarkt dynamischen Prozessen unterliegt und dementsprechend das Satzungsziel nach Zeitablauf wiederum grundsätzlich zu überprüfen ist.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen

Romy Mamerow und Dominic Hallau