

FDP im Rat der Stadt Bielefeld • Altes Rathaus
Niederwall 25 • 33602 Bielefeld

An den Vorsitz des Stadtentwicklungsausschusses

Herr André Langeworth

Bielefeld, den 21.09.2026

StEA-Sitzung am 22.09.2026 TOP 14 Einführung einer Zweckentfremdungssatzung

Fragenkatalog

Fragenblock 1: Tatsächliche Problemgröße

1. Wie viele Wohnungen werden nach Einschätzung der Verwaltung nach Inkrafttreten der Satzung voraussichtlich von der Registrierungspflicht erfasst?
2. Wie viele Wohnungen werden nach Einschätzung der Verwaltung voraussichtlich mehr als 90 Tage im Kalenderjahr kurzzeitig vermietet und sind damit genehmigungspflichtig?
3. Wie viele der in Bielefeld bekannten oder geschätzten Kurzzeitvermietungen betreffen vollständige Wohnungen, wie viele einzelne Zimmer und wie viele Einliegerwohnungen?
4. Wie viele der bekannten oder geschätzten Kurzzeitvermietungen werden von Eigentümerinnen und Eigentümern oder Mieterinnen und Mietern selbst bewohnter Wohnungen angeboten?
5. Wie hoch schätzt die Verwaltung die Anzahl der bekannten oder belastbar geschätzten Leerstände von mehr als sechs Monaten ein, differenziert nach Leerstandsgründen, insbesondere Sanierung, Erbfall, Verkaufsabsicht, bauliche Mängel, ungeklärte Eigentumsverhältnisse, fehlende Handwerker, fehlende Finanzierung und sonstige Gründe?
6. Wie viele Fälle von gewerblicher oder beruflicher Nutzung von bisherigem Wohnraum, Abriss von Wohnraum oder baulicher Veränderung von Wohnraum erwartet die Verwaltung jährlich?

Fragenblock 2: Erwartete Wirkung der Satzung

1. Welche konkreten und messbaren Ziele und Kennzahlen verfolgt die Stadt Bielefeld mit der Satzung in den ersten drei und in den ersten fünf Jahren nach Inkrafttreten?
2. Woran wird konkret gemessen, ob die Satzung erfolgreich, teilweise erfolgreich oder nicht erfolgreich ist?

3. Warum weist die Beschlussvorlage bei den „Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen“ ausdrücklich „keine“ aus, obwohl die Satzung nach ihrer Begründung die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum verbessern soll?
4. Wie viele Wohnungen sollen nach Einschätzung der Verwaltung jährlich wieder einer regulären Dauervermietung zugeführt werden?
5. Wie viele Wohnungen sollen nach Einschätzung der Verwaltung insgesamt innerhalb der fünfjährigen Geltungsdauer der Satzung wieder einer regulären Dauervermietung zugeführt werden?
6. Wie hoch ist die erwartete jährliche Zahl von Registrierungen, Genehmigungsanträgen, Leerstandsanzeigen, Kontrollen, Anordnungen, Bußgeldverfahren, Widersprüchen und Gerichtsverfahren?
7. Welche Erfahrungen liegen aus vergleichbaren Städten vor? Dabei wird um eine tabellarische Darstellung gebeten, insbesondere zu:
 - Zahl der erfassten Kurzzeitvermietungen,
 - Zahl der Genehmigungsanträge,
 - Zahl der Bußgeldverfahren,
 - Zahl der zurückgeführten Wohnungen,
 - Personalbedarf,
 - jährlichen Verwaltungs- und Sachkosten,
 - Gebühreneinnahmen,
 - Dauer der Verfahren.

Fragenblock 3: Vollständige finanzielle Auswirkungen

1. Welche weiteren einmaligen und laufenden Kosten entstehen voraussichtlich zusätzlich zu den angegebenen zwei Vollzeitäquivalenten (=120.000 €), insbesondere für Sachmittel, IT, Schulungen, Kontrollen, Rechtsberatung, Widerspruchsbearbeitung und Gerichtsverfahren?
2. Wie begründet die Verwaltung den Bedarf von mindestens zwei Vollzeitäquivalenten anhand der für Bielefeld erwarteten Fallzahlen?
3. Wie hoch schätzt die Verwaltung die jährlich zu erwartenden Gebühreneinnahmen und welche Kosten werden durch Verwaltungsgebühren gedeckt, welche Kosten verbleiben dauerhaft beim städtischen Haushalt?
4. Wie hoch sind voraussichtlich die Gesamtkosten je tatsächlich wieder einer regulären Dauervermietung zugeführter Wohnung?
5. Welche Mehrkosten entstehen, wenn die Zahl der Verfahren, Kontrollen, Widersprüche oder Gerichtsverfahren höher liegt als erwartet?

Fragenblock 4: Haushalt und Prioritätensetzung

1. Ist die Finanzierung der mindestens zwei zusätzlichen Vollzeitäquivalente auch im Falle eines Haushaltssicherungskonzeptes gesichert beziehungsweise unter welchen Voraussetzungen wäre sie gesichert?
2. Welche anderen Aufgaben im Bauamt würden zurückgestellt, eingeschränkt oder zeitlich verzögert, wenn die zwei Vollzeitäquivalente im Falle einer Haushaltssperre nicht zusätzlich finanziert werden können?
3. Welche wohnungsbaufördernden oder bauverfahrensbeschleunigenden Maßnahmen könnten mit zwei zusätzlichen Vollzeitäquivalenten alternativ umgesetzt werden?

Fragenblock 5: Auswirkungen auf notwendiges Kurzzeitwohnen

1. Welche Folgen hat die Satzung für möbliertes Wohnen auf Zeit, insbesondere für Monteure, Projektmitarbeiter, Studierende, Beschäftigte beim beruflichen Neustart sowie Menschen in besonderen Lebenslagen, beispielsweise nach Trennung, Scheidung, Wohnungsbrand, Wasserschaden oder während einer Sanierung?
2. Wie wird verhindert, dass private Anbieter einzelner Zimmer, Einliegerwohnungen oder zeitweise vermieteter selbst genutzter Wohnungen durch Registrierung, Meldepflichten und Genehmigungsvorbehalte vom Angebot abgehalten werden?
3. Wie bewertet die Verwaltung die Auswirkungen der Anzeige jeder einzelnen Kurzzeitvermietung spätestens zehn Tage nach Beginn der Überlassung auf kleine private Anbieter?
4. Wie viele Wohnungen wurden in vergleichbaren Städten nach Einführung entsprechender Satzungen nachweislich in reguläre Dauervermietung zurückgeführt?
5. Wie viele Wohnungen in vergleichbaren Städten sind nach Einführung entsprechender Satzungen nach Kenntnis der Verwaltung vom Markt für Kurzzeitwohnen verschwunden?
6. Welche Folgen erwartet die Verwaltung für Bielefelder Unternehmen, Handwerksbetriebe, Kliniken, Hochschulen und andere Einrichtungen, die auf kurzfristig verfügbaren Wohnraum für Beschäftigte, Projektmitarbeiter, Studierende oder Angehörige angewiesen sind?

Fragenblock 6: Rechtliche Prüfungen

1. Wie kommt die Verwaltung auf die Höhe der pauschalen Ausgleichszahlung von 4.000 Euro je Quadratmeter und auf welche aktuellen Bielefelder Grundstücks-, Bau- oder Wiederbeschaffungskosten stützt sich diese Pauschale?
2. Wie wird sichergestellt, dass die pauschale Ausgleichszahlung bei unterschiedlichen Wohnungsgrößen, Lagen, Ausstattungen und wirtschaftlichen Verhältnissen verhältnismäßig ist und in welchen Fällen und nach welchen Maßstäben soll die Ausgleichszahlung abgesenkt, gestundet oder in Ratenzahlung ermöglicht werden?
3. Welches sind die Voraussetzungen und Grenzen des Betretungsrechts nach § 14 der Satzung und § 18 Wohnraumstärkungsgesetz und welche konkreten tatsächlichen

Anhaltspunkte müssen vorliegen, bevor Bedienstete der Stadt eine Wohnung zur Sachverhaltsermittlung betreten dürfen