Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 15.10.2026, 51-32 39

Drucksachen-Nr.

1792/2025-2030/1

Beschlussvorlage der Verwaltung
Nachtragsvorlage

Diese Vorlage

☒ ersetzt die Ursprungsvorlage.

☐ ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	10.11.2026	öffentlich
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss	18.11.2026	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	19.11.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Satzung der Stadt Bielefeld zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung - ZES)

Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11.10.06 Wohnraumüberwachung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Personalbedarf: 2 VZÄ (Vollzeitäquivalente)
Personalkosten 120.000,00 Euro pro Jahr

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Stadtentwicklungsausschuss, 30.06.2026, TOP Ö 4.3., 4.3.1 und 4.3.1.1, Drucksachen 1076/2025-2030, 1175/2025-2030, 1679/2025-2030

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss und der Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss empfehlen / Der Rat der Stadt Bielefeld beschließt:

Die Satzung der Stadt Bielefeld zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung - ZES) wird entsprechend der Anlage 1 zur Vorlage beschlossen.

Begründung:

Im Vergleich zur Ursprungsvorlage haben sich im Entwurf der Satzung Änderung in § 12 Absatz 1, § 15 Absatz 2 und § 18 Absatz 1 ergeben. Die Änderungen sind in den Anlagen mit

Unterstrich gekennzeichnet. In § 12 Absatz 1 Satz 2 und § 15 Absatz 2 Buchstabe c wurden aus der Mustersatzung des Landes NRW übernommene fehlerhafte Verweise korrigiert. In § 18 Absatz 1 wurde der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung auf den Tag nach der Veröffentlichung der Satzung geändert.

Am 30.06.2026 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung beauftragt, den Entwurf einer Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum (Zweckentfremdungssatzung) zu erarbeiten und dem Stadtentwicklungsausschuss und Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Das Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) vom 23. Juni 2021 ermöglicht es den Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die in einer Landesverordnung gegenständlich sind, in einer Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf.

Der vorliegende Entwurf einer Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bielefeld versucht, eine ausgewogene Abwägung zwischen den Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer einerseits und dem öffentlichen Interesse am Erhalt von Wohnraum andererseits zu treffen. Die verschiedenen Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum (Kurzzeitvermietung, Umnutzung, Abriss, Leerstand) werden daher unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt, der es der Stadt Bielefeld ermöglicht, im Einzelfall zu prüfen, ob die beabsichtigte Nutzung mit den Zielen des Wohnraumschutzes vereinbar ist oder ob überwiegende öffentliche Interessen einer Umnutzung entgegenstehen.

Mit der Zweckentfremdungssatzung ist ein Erfüllungsaufwand für die Verwaltung verbunden. Im Abgleich mit vergleichbar großen Städten in NRW ist davon auszugehen, dass mindestens zwei VZÄ (Vollzeitäquivalente) erforderlich sind, um das neu einzurichtende Antragsverfahren durchzuführen sowie die Kontrolle der Einhaltung der satzungsrechtlichen Vorgaben zu gewährleisten.

Bei der Kurzzeitvermietung (z. B. Ferien- oder Monteurswohnungen) ist zukünftig eine Registrierungspflicht erforderlich, um die Zweckentfremdung von Wohnraum zu dokumentieren. Dafür ist die Beantragung einer Wohnraumidentitätsnummer (Wohnraum-ID) erforderlich. Die Beantragung erfolgt über einen Online-Dienst, der eine automatische Erstellung der Wohnraum-ID ermöglicht. Für die Antragstellenden ist die Zuteilung einer Wohnraum-ID kostenlos.

Die Wohnraum-ID ermöglicht die genehmigungsfreie Kurzzeitvermietung für den Zeitraum von bis zu 90 Tagen (bei Studierenden bis zu 180 Tagen). Für Ferienwohnungen, die bereits baurechtlich als Ferienwohnung genehmigt wurden, ist eine Wohnraum-ID immer dann erforderlich, wenn für deren Vermietung Angebote oder Werbung zum Beispiel in Internetportalen, sozialen Medien oder Zeitungen geschalten werden. Wenn ein Wohnraum länger als 90 Tage (bei Studierenden: länger als 180 Tage) im Kalenderjahr Kurzzeit vermietet werden soll, liegt eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung vor. In diesem Fall bedarf es der ausdrücklichen und gebührenpflichten Genehmigung der Stadt.

Anlagen:
1. Satzungsentwurf
2. Begründung zum Satzungsentwurf

Beigeordnete gez. Koch	