Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 15.10.2026, 51-32 39

**Drucksachen-Nr.**

**2189/2025-2030**

# Informationsvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|---|---|---|
| **Stadtentwicklungsausschuss** | 10.11.2026 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Antworten der Verwaltung zum Fragenkatalog der FDP-Fraktion vom 21.09.2026 zur Einführung einer Zweckentfremdungssatzung**

**Betroffene Produktgruppe**

11.10.06 Wohnraumüberwachung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

keine

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

keine

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

Stadtentwicklungsausschuss, 22.09.2026, TOP Ö14 und 14.1, Drucksache 1792/2025-2030

**Sachverhalt:**

Im Rahmen der Beratung zur Aufstellung einer Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Bielefeld hat die FDP-Fraktion in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 22.09.2026 einen umfangreichen Fragenkatalog vorgelegt. Die Verwaltung beantwortet die Fragen wie folgt:

## Fragenblock 1 – Tatsächliche Problemgröße

1. **Wie viele Wohnungen werden voraussichtlich von der Registrierungspflicht erfasst?**

Eine belastbare Zahl kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht angegeben werden, da die Verwaltung noch über keine entsprechende Datengrundlage verfügt. Als Größenordnung können die Erfahrungen aus anderen NRW-Kommunen herangezogen werden. In Köln waren zum 31.12.2025 insgesamt 7.608 Anbieter*innen mit Wohnraum-Identitätsnummer registriert. Dortmund weist seit Einführung des Verfahrens zum 01.07.2022 insgesamt 1.478 ausgegebene Wohnraum-Identitätsnummern aus. In Münster wurden insgesamt 860 Wohnraum-Identitätsnummern vergeben.

Eine Übertragung der vorgenannten Vergleichszahlen auf die Stadt Bielefeld allein anhand der Einwohnerzahl wäre methodisch nicht belastbar.

2. **Wie viele Wohnungen werden voraussichtlich mehr als 90 Tage kurzzeitig vermietet?**

Ohne eine belastbare Datengrundlage kann diese Frage zum jetzigen Zeitpunkt nicht valide

beantwortet werden und wäre lediglich spekulativ.

3. **Wie viele Kurzzeitvermietungen betreffen vollständige Wohnungen, einzelne Zimmer und Einliegerwohnungen?**

Entsprechend einer laufenden Sichtprüfung seit April 2025 einer größeren Online-Plattform beziehen sich ca. 83 % der Angebote auf vollständige Wohnungen und ca. 15 % auf einzelne Zimmer innerhalb einer Wohnung. Diese Zahlen sind jedoch nicht auf das Gesamtangebot von möblierter Kurzzeitvermietung übertragbar.

4. **Wie viele Angebote stammen von Eigentümer*innen bzw. Mieter*innen selbst bewohnter Wohnungen?**

Hierzu liegen der Verwaltung keine Daten vor.

5. **Wie viele Leerstände von mehr als sechs Monaten gibt es und aus welchen Gründen?**

Die anonymisierte Stromzähleranalyse in Kooperation mit den Stadtwerken Bielefeld ergibt für das Jahr 2026 eine Leerstandsquote von 0,31 % des gesamten Wohnungsbestandes. Dies bezieht sich auf längerfristigen Wohnungsleerstand. Der Zensus 2022 bietet zudem differenzierte Daten zum Thema Wohnungsleerstand in Bielefeld (s. Wohnungsleerstand | Bielefeld)

6. **Wie viele Fälle gewerblicher/beruflicher Nutzung, Abriss oder baulicher Veränderung werden erwartet?**

Zwischen 2022 und 2025 wurden entsprechend der Bauabgangsstatistik von IT.NRW durchschnittlich jedes Jahr 30 Wohneinheiten in Bielefeld abgerissen oder umgenutzt. Hinsichtlich einer gewerblichen oder beruflichen Nutzung liegen der Verwaltung keine Daten vor.

## Fragenblock 2 – Erwartete Wirkung der Satzung

1. **Welche konkreten und messbaren Ziele und Kennzahlen verfolgt die Stadt?**

Der vorliegende Entwurf einer Zweckentfremdungssatzung enthält eine Evaluierungspflicht. Die Verwaltung soll die Auswirkungen spätestens sechs Monate vor Außerkrafttreten der Satzung überprüfen. Für eine aussagekräftige Evaluation werden folgende Kennzahlen empfohlen:

- Zahl der registrierten Wohnraum-Identitätsnummern,
- Zahl der genehmigungspflichtigen Kurzzeitvermietungen,
- Zahl der Zweckentfremdungsanträge nach Tatbestand,
- Zahl der Leerstandsanzeigen,
- Zahl der festgestellten ungenehmigten Zweckentfremdungen,
- Zahl der Wohnnutzungs- und Wiederherstellungsanordnungen,
- Zahl der Bußgeldverfahren,
- Zahl der Fälle, in denen Wohnraum tatsächlich wieder einer Wohnnutzung zugeführt wurde,
- Dauer der Verfahren,
- Personal- und Sachaufwand,
- Gebühreneinnahmen,

- Zahl der Widerspruchs- und Gerichtsverfahren.

**2. Woran wird der Erfolg gemessen?**

Durch die Zweckentfremdungssatzung soll Transparenz hinsichtlich der verschiedenen Zweckentfremdungsvarianten geschaffen werden sowie ungenehmigte Zweckentfremdungen verhindert und beendet werden. Dementsprechend wäre es verkürzt, lediglich die Anzahl der dem Wohnungsmarkt wieder zugeführten Wohneinheiten als Gradmesser für eine erfolgreiche Umsetzung der Satzung heranzuziehen.

**3. Warum steht bei „Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen“ ausdrücklich „keine“?**

Die Angabe „keine“ folgt der üblichen Systematik bei der Erstellung von Beschlussvorlagen, bei der ausdrücklich darauf hingewiesen werden soll, wenn der jeweilige Beschlussvorschlag maßgebliche Auswirkungen auf die im Haushalt der Stadt Bielefeld aufgeführten Kennzahlen hat. Die Angabe „keine“ bedeutet insofern nicht, dass die Satzung keine wohnungspolitischen Ziele verfolgt.

Die Beschlussvorlage zur Zweckentfremdungssatzung nennt in der Begründung ausdrücklich als Ziel die langfristige Sicherung der Wohnraumversorgung und den Schutz von Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung.

**4. Wie viele Wohnungen sollen jährlich wieder einer regulären Dauervermietung zugeführt werden?**

Es gibt keine verbindliche Zielvorgabe, insbesondere auch, weil bisher eine belastbare Datengrundlage über die Gesamtzahl der betroffenen Wohnungen fehlt.

In Köln wurden im Jahr 2025 insgesamt 262 Wiederzuführungsverfahren eingeleitet; davon entfielen 129 Wohneinheiten auf den Verdacht von Leerstand und 84 auf Kurzzeitvermietung. Ein eingeleitetes Verfahren bedeutet allerdings noch nicht, dass die Wohnung anschließend tatsächlich dauerhaft wieder vermietet wurde.

**5. Wie viele Wohnungen sollen innerhalb von fünf Jahren zurückgeführt werden?**

Auch hierfür gibt es keine verbindliche Zielvorgabe. Die Verwaltung hält es für sachgerecht, nach dem ersten vollständigen Vollzugsjahr eine empirisch belastbare Ausgangsbasis zu bilden.

**6. Welche jährlichen Fallzahlen werden erwartet?**

Eine belastbare Prognose ist derzeit nicht möglich. Zu erwarten ist, dass insbesondere im ersten Jahr nach Inkrafttreten der Satzung zahlreiche Anträge auf Zweckentfremdung oder auf Ausstellung eines Negativattestes bei der Stadt eingehen werden.

**7. Welche Erfahrungen liegen aus vergleichbaren Städten vor?**

Die Stadt Köln hat im Verlauf des Jahres 2025 Wiederzuführungsverfahren für insgesamt 262 Wohneinheiten eingeleitet. Darüber hinaus wurden im Jahr 2025 insgesamt 456 Anträge abschließend bearbeitet. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung waren mehr als 350 Hinweise auf Zweckentfremdung noch nicht bearbeitet.

In der Stadt Dortmund gab es im Jahr 2025 insgesamt 463 Anwendungsfälle, wobei der dortige Bericht nicht zwischen Antragsverfahren und Wiederzuführungsverfahren differenziert.

Die Stadt Aachen differenziert im betreffenden Bericht nicht nach einzelnen Jahren. Während des Geltungszeitraums der dortigen Satzung ab dem 01.08.2019 wurden insgesamt 1.111 Sachverhalte gemeldet und 843 Verfahren abgeschlossen. Zum Zeitpunkt des Stichtags am 27.02.2026 waren noch 268 Fälle in Bearbeitung.

## Fragenblock 3 – Vollständige finanzielle Auswirkungen

1. **Welche zusätzlichen Kosten entstehen neben den zwei VZÄ?**

Zusätzliche Kosten können insbesondere entstehen durch:
- Fachverfahren bzw. Schnittstellen,
- Schulung,
- Außendienst und Fahrtkosten,
- Gerichts- und Sachverständigenkosten,
- Erstellung des digitalisierten Antragsverfahrens.

Allerdings ist ein Teil der digitalen Infrastruktur landeseinheitlich bereits vorhanden. Die Wohnraum-Identitätsnummer wird über einen landeseinheitlichen Online-Dienst vergeben.

2. **Wie werden zwei VZÄ anhand der Bielefelder Fallzahlen begründet?**

Der Bedarf von zwei VZÄ basiert auf Erfahrungswerten anderer Großstädte in der Größenordnung von Bielefeld. In Münster oder Bonn sind beispielsweise bis zu sechs VZÄ für das Thema Zweckentfremdung zuständig.

Anträge auf Genehmigung einer Zweckentfremdung müssen geprüft und beschieden werden. Dies gilt insbesondere für die in der Anfangsphase der Geltungsdauer der Satzung zu erwartenden hohen Fallzahlen hinsichtlich der Ausstellung eines Negativattestes. Zu erwartende Gerichtsverfahren müssen begleitet werden. Darüber hinaus sind Kontrolltätigkeiten in einem hohen Umfang zu erwarten; dies betrifft sowohl Verdachtsfälle auf ungenehmigte Zweckentfremdung als auch die Überprüfung der Einhaltung von Nebenbestimmungen.

3. **Wie hoch sind Gebühreneinnahmen und welche Kosten werden gedeckt?**

Die Verwaltungsgebühren richten sich nach der WohnStVO NRW und dem dortigen Gebührentarif. Der Gebührentarif sieht für eine Entscheidung über eine Genehmigung insbesondere folgende Rahmen vor:

- Zweckentfremdung durch gewerbliche/berufliche Nutzung: 500–1.500 Euro je Wohnung,
- Kurzzeitvermietung: 500 bis 2.500 Euro je Wohnung,
- Beseitigung: 500 bis 1.500 Euro je Wohnung, höchstens jedoch 3.000 Euro,
- bauliche Veränderung/Umnutzung: 500 bis 1.500 Euro,
- Leerstand über sechs Monate: 800 bis 1.200 Euro, höchstens jedoch 3.000 Euro,
- Studierendenfälle: 50 bis 100 Euro,
- Negativattest: 25 bis 450 Euro.

Die Gebühren sind keine kostendeckende Pauschale für sämtliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Zweckentfremdungssatzung. Zu erwarten sind allerdings, ausgehend von den Erfahrungen in anderen Städten, zusätzlich zu den Gebühren auch Einnahmen durch Bußgelder.

4. **Wie hoch sind die Kosten je tatsächlich zurückgeführter Wohnung?**

Eine belastbare Zahl kann derzeit nicht angegeben werden.

5. **Welche Mehrkosten entstehen bei höheren Fallzahlen?**

Keine.

## Fragenblock 4 – Haushalt und Prioritätensetzung

1. **Ist die Finanzierung bei einem Haushaltssicherungskonzept gesichert?**

Die Satzung selbst begründet keinen Anspruch darauf, dass die zwei zusätzlich erforderlichen VZÄ dauerhaft finanziert werden können. Ob Stellen im Rahmen eines Haushaltssicherungskonzepts oder einer Haushaltssperre eingerichtet bzw. besetzt werden können, richtet sich nach der dann geltenden Haushalts- und Personalbewirtschaftung.

2. **Welche anderen Aufgaben würden bei Nichtfinanzierung zurückgestellt?**

Eine konkrete Priorisierung kann erst im Rahmen der dann geltenden Personal- und Haushaltsbewirtschaftung vorgenommen werden.

3. **Welche alternativen Maßnahmen könnten mit zwei VZÄ umgesetzt werden?**

Diese Frage wäre im Rahmen der internen Personalplanung der Stadt Bielefeld zu beantworten.

## Fragenblock 5 – Auswirkungen auf notwendiges Kurzzeitwohnen

1. **Welche Folgen hat die Satzung für möbliertes Wohnen auf Zeit?**

Die Satzung verbietet Kurzzeitvermietungen nicht generell. Bis zu 90 Tage im Kalenderjahr ist die Kurzzeitvermietung grundsätzlich genehmigungsfrei, sofern die erforderliche Registrierung vorliegt. Für Studierende gilt eine Grenze von 180 Tagen.

Darüber hinaus werden Wohnungen zum Zwecke der Kurzzeitvermietung im Altbestand insofern privilegiert, als dass sie sich bei Vorliegen einer bauordnungsrechtlichen Umnutzungsgenehmigung ein Negativattest ausstellen lassen und daher auch weiterhin angeboten werden können.

2. **Wie wird verhindert, dass private Anbieter vom Markt abgehalten werden?**

Die Registrierung selbst ist grundsätzlich niedrigschwellig und erfolgt online. Die Wohnraum-Identitätsnummer wird automatisiert vergeben und ist für genehmigungsfreie Kurzzeitvermietung kostenfrei.

3. **Wie bewertet die Verwaltung die Anzeige jeder einzelnen Überlassung innerhalb von zehn Tagen?**

Die Verpflichtung folgt unmittelbar aus § 17 Absatz 6 WohnStG NRW und wird vom Satzungsentwurf übernommen. Der Zweck besteht darin, die Einhaltung der 90-Tage-Grenze tatsächlich kontrollieren zu können. Ohne Angaben zu den einzelnen Überlassungen könnte die Verwaltung zwar die Existenz eines Angebots feststellen, aber nicht zuverlässig überprüfen, wie viele Tage tatsächlich kurzzeitig vermietet wurde.

Hinzu kommt, dass seit dem 1. Juli 2026 die EU-Verordnung 2024/1028 den Datenaustausch über Kurzzeitvermietungen zwischen Plattformen und Behörden neu regelt. Künftig wird die Verwaltung über eine Schnittstelle der Bundesnetzagentur automatisiert die relevanten Daten der Plattformbetreiber im Rahmen einer monatlichen Meldung erhalten.

4. **Wie viele Wohnungen wurden in vergleichbaren Städten nachweislich dauerhaft zurückgeführt?**

Köln veröffentlicht Zahlen zu Wiederzuführungsverfahren, nicht jedoch eine Statistik der endgültig und kausal auf die Satzung zurückgeführten Wohnungen.

Dortmund weist bei Kurzzeitvermietungen 165 Fälle aus, in denen nach Prüfung keine Wohnraum-Identitätsnummer vergeben wurde und der Wohnraum damit weiterhin dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung steht. Das ist jedoch nicht identisch mit einer tatsächlich dokumentierten Rückführung nach einer zuvor bereits bestehenden Zweckentfremdung.

5. **Wie viele Wohnungen sind aus dem Markt für Kurzzeitwohnen verschwunden?**

Hierfür liegen der Verwaltung noch keine belastbaren Zahlen vor.

6. **Welche Folgen werden für Unternehmen, Handwerk, Kliniken und Hochschulen erwartet?**

Die Verwaltung erwartet keine generelle Untersagung von Kurzzeitwohnen für diese Nutzergruppen. Neben den unter Ziffer 1 dargestellten Vermietungsmöglichkeiten bedient auch die wachsende Zahl von Boardinghäusern professioneller Anbieter die Nachfrage nach Kurzzeitwohnen.

## Fragenblock 6 – Rechtliche Prüfungen

1. **Wie kommt die Verwaltung auf 4.000 Euro je Quadratmeter?**

Die Begründung zur Zweckentfremdungssatzung führt dazu aus, dass sich die Höhe der Ausgleichszahlung an den durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter für öffentlich geförderten Wohnraum orientiert. Die gesetzliche Grundlage verlangt, dass die Ausgleichszahlung den durch die Zweckentfremdung entstehenden Schaden am Wohnungsmarkt ausgleichen soll.

2. **Wie wird die Verhältnismäßigkeit der Pauschale sichergestellt?**

§ 14 Absatz 2 WohnStG NRW schreibt vor, dass die Ausgleichszahlung den Schaden ausgleichen soll, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entsteht. Eine Absenkung ist im Einzelfall insbesondere möglich, wenn eine volle Ausgleichszahlung bei gewerblicher oder beruflicher Nutzung nachweislich zu einer Existenzgefährdung oder Abwanderung führen würde oder wenn die Zweckentfremdung erheblich der Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen dient.

Der Satzungsentwurf übernimmt diese Absenkungsmöglichkeit. Es geht hier zudem nur um die dauerhafte Zweckentfremdung von Wohnraum. Die Ausgleichszahlung für vorübergehend zweckentfremdeten Wohnraum ist deutlich geringer.

### 3. Welche Voraussetzungen und Grenzen hat das Betretungsrecht?

§ 18 Abs. 1 WohnStG NRW verpflichtet Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohner*innen, Mitarbeitenden der Wohnungsaufsicht das Betreten von Wohnraum zu gestatten, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach dem WohnStG erforderlich ist und insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht.

Das bedeutet insbesondere:

- Das Betretungsrecht besteht nicht als allgemeines, voraussetzungsloses Kontrollrecht.
- Es muss einen konkreten Zusammenhang mit einer wohnungsrechtlichen Aufgabe geben.
- Die Besichtigung muss zur Sachverhaltsaufklärung erforderlich sein.
- Weniger eingriffsintensive Mittel, insbesondere Auskünfte und Unterlagen, sind vorrangig heranzuziehen, soweit sie zur Aufklärung ausreichen.
- Die Maßnahme muss verhältnismäßig sein.
- Das Grundrecht aus Art. 13 GG ist zu beachten; § 23 WohnStG NRW bestimmt ausdrücklich, dass das Gesetz dieses Grundrecht einschränkt.

In der Begründung zum Satzungsentwurf wird ausdrücklich klargestellt, dass das Betretungsrecht ausschließlich der Sachverhaltsaufklärung dient und auf das erforderliche Maß beschränkt ist.

| **Beigeordnete** | |
|---|---|
| gez. Koch | |