Anlage 2

Begründung

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

vom (…)

A Allgemeiner Teil

Das Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) vom 23. Juni 2021 ermöglicht es den Gemeinden (§ 12 Absatz 1 Satz 1 WohnStG) 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.

Nach der am 21. Dezember 2022 beschlossenen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt zählt die Stadt Bielefeld ebenfalls zu den Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

Darüber hinaus zählt die Stadt Bielefeld aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes nach § 556d Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches zu den Gebieten, für die die Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereiches bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen (Mieterschutzverordnung NRW – MietSchVO NRW) vom 28. Januar.2025 in der Fassung vom 28. Oktober 2025 Gültigkeit besitzt.

Die Satzung der Stadt Bielefeld zum Schutz und Erhalt von Wohnraum soll dazu beitragen, eine zusätzliche Belastung des Wohnungsmarktes durch dauerhaften Leerstand sowie die Umnutzung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken, zu Ferien- oder Kurzzeitvermietung oder durch Abbruch zu verhindern.

Die Satzung der Stadt Bielefeld zum Schutz und Erhalt von Wohnraum trifft eine ausgewogene Abwägung zwischen den Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer einerseits und dem

öffentlichen Interesse am Erhalt von Wohnraum andererseits. Die verschiedenen Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum 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.

B Besonderer Teil

1. zu § 1 Gegenstand der Satzung

§ 1 beschreibt den Zweck der Zweckentfremdungssatzung und verdeutlicht deren wohnungspolitische Zielsetzung. Die Vorschrift konkretisiert die Ermächtigung des § 12 Absatz 1 WohnStG indem sie in Absatz 1 hervorhebt, dass der Schutz des Wohnraumbestandes einen wesentlichen Bestandteil der kommunalen Wohnungsversorgung darstellt und in Absatz 2 eine allgemeine Definition der Zweckentfremdung von Wohnraum enthält.

2. zu § 2 Gefährdung der Wohnraumversorgung

§ 2 beschreibt die tatsächlichen Voraussetzungen für den Erlass der Zweckentfremdungssatzung. Eine Gemeinde darf eine Zweckentfremdungssatzung nur erlassen, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besondere Aufmerksamkeit entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bedarf. Diese Voraussetzung ist im Gebiet der Stadt Bielefeld erfüllt.

3. zu § 3 Maßnahmen zur Stärkung und Sicherung der Wohnraumversorgung

§ 12 Absatz 2 WohnStG schreibt vor, dass eine Zweckentfremdungssatzung nur erlassen werden darf, wenn die Gemeinde zugleich weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung verfolgt. Der Schutz bestehenden Wohnraums soll den Wohnungsneubau nicht ersetzen, sondern ergänzen.

Die in § 3 aufgeführten Maßnahmen verdeutlichen, dass die Stadt Bielefeld den angespannten Wohnungsmarkt mit unterschiedlichen Instrumenten adressiert. Hierzu gehören insbesondere die kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung, die aktive Baulandpolitik, die

Weiterverfolgung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sowie Beratungsangebote für Bauherrschaften und Investierende.

4. zu § 4 Sachlicher Anwendungsbereich

§ 4 bestimmt, auf welche Wohnungen die Zweckentfremdungssatzung Anwendung findet. Von ihr erfasst wird grundsätzlich jeder Wohnraum, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung Wohnraum ist oder später zu Wohnzwecken geschaffen wird und objektiv weiterhin als Wohnraum genutzt werden kann. Nicht erfasst werden daher Räume, die baurechtlich keine Wohnungen sind oder dauerhaft ihrer Wohnfunktion entzogen wurden, bevor die Satzung in Kraft getreten ist.

Absatz 2 regelt, dass öffentlich geförderter Wohnraum nach Ablauf seiner förderrechtlichen Bindung ebenfalls vom Anwendungsbereich der Satzung erfasst wird, da nach dem Wegfall der speziellen wohnungsrechtlichen Schutzvorschriften ein gleiches öffentliches Interesse am Erhalt des Wohnraums besteht, wie bei freifinanzierten Wohnungen.

5. zu § 5 Persönlicher Anwendungsbereich

§ 5 bestimmt den Kreis der durch die Zweckentfremdungssatzung Verpflichteten. Adressaten der Satzung sind sowohl Verfügungsberechtige als auch Nutzungsberechtigte des Wohnraums. Dies entspricht den Vorgaben des WohnStG in § 12 Absatz 2.

Absatz 2 regelt, dass sich die aus der Satzung ergebenden Verpflichtungen auch auf Beauftragte, insbesondere Haus- und Wohnungsverwaltungen, erstrecken können. Hierdurch wird verhindert, dass diese Verpflichtungen durch das Zwischenschalten von Dritten umgangen werden können.

6. zu § 6 Wohnraum

§ 6 konkretisiert den Begriff des Wohnraums, um den Anwendungsbereich der Satzung gegenüber sonstigen Räumen abzugrenzen. Die Vorschrift übernimmt die in § 3 Absatz 1 WohnStG enthaltende Definition von Wohnraum, nach der Räume sowohl objektiv zum

ENTWURF

Wohnen geeignet sein als auch subjektiv zum Wohnen bestimmt sein müssen und konkretisiert in den Absätzen 2 und 3 die objektive Wohneignung und subjektive Wohnbestimmung.

Absatz 4 enthält Ausnahmen vom Schutzbereich der Satzung. Die Vorschrift orientiert sich dabei an den Wertungen des Wohnraumstärkungsgesetzes und berücksichtigt Fallgestaltungen, in denen ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Wohnraums nicht oder nur eingeschränkt besteht. Die Regelung dient insofern zugleich der Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit.

Absatz 5 übernimmt hinsichtlich der maßgeblichen Wohnfläche die Vorgabe aus § 24 WohnStG, die auf die Vorschriften der Wohnflächenverordnung verweist.

7. zu § 7 Zweckentfremdung

§ 7 bildet den Kern der Zweckentfremdungssatzung. Die Vorschrift stellt die Zweckentfremdung von Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt und konkretisiert beispielhaft die wichtigsten Formen der Zweckentfremdung. Die Vorschrift orientiert sich dabei an den Vorgaben des § 12 WohnStG.

Da der Genehmigungsvorbehalt eine einzelfallbezogene Prüfung ermöglicht und kein generelles Verbot bestimmter Nutzungen beinhaltet, wird dem Spannungsverhältnis zwischen dem öffentlichen Interesse am Erhalt von Wohnraum und den Rechten der Verfügungs- und Nutzungsberechtigten Rechnung getragen. Hierdurch wird zugleich die Einhaltung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes gewährleistet.

Durch die nicht abschließende Aufzählung der Zweckentfremdungstatbestände wird sichergestellt, dass die Satzung flexibel auf unterschiedliche Formen der Wohnraumentziehung reagieren kann, ohne den Anwendungsbereich unangemessen auszuweiten.

ENTWURF

8. zu § 8 Genehmigung

§ 8 regelt die Voraussetzungen, unter denen eine Zweckentfremdung genehmigt werden kann und orientiert sich dabei an den Vorgaben des § 13 WohnStG. Eine Genehmigung ist demgemäß auf Antrag zu erteilen, wenn ein öffentliches oder ein berechtigtes Interesse Verfügungs- oder Nutzungsberechtigter an der zweckfremden Nutzung vorliegt und dieses das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt.

Absatz 2 legt zum Zwecke der Rechtsklarheit fest, dass ein Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung bei der Wohnungsaufsicht der Stadt Bielefeld einzureichen ist. Dabei ist im Sinne der Digitalisierung der Verwaltung im Land NRW der Antrag auf elektronischem Weg bei der Stadt einzureichen.

Die Genehmigungsfiktion nach Ablauf von drei Monaten ab vollständigem Einreichen der prüffähigen Unterlagen in Absatz 3 Satz 1 trägt dem Interesse der Antragstellenden an einer zügigen Verwaltungsentscheidung Rechnung. In Satz 2 wird zum Zwecke der Rechtssicherheit geregelt, inwieweit die Genehmigung bei einem Wechsel der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten erlischt.

In Absatz 4 wird schließlich festgehalten, dass eine Zweckentfremdungsgenehmigung keine nach anderen Bestimmungen gegebenenfalls erforderliche Genehmigung ersetzt, insbesondere des Baurechts.

9. zu § 8a Ersatzwohnraum

§ 8a konkretisiert die Möglichkeit, dass Genehmigungen zur Zweckentfremdung bei Vorliegen eines überwiegenden schutzwürdigen Interesses unter der Auflage zur Bereitstellung eines beachtlichen Angebots an Ersatzwohnraum erteilt werden können. In Satz 2 werden die Bedingungen definiert, die für das Vorliegen eines beachtlichen Angebots an Ersatzwohnraum erfüllt sein müssen. Die Vorschrift dient dazu, den mit einer Zweckentfremdung verbundenen Verlust von Wohnraum möglichst auszugleichen und die Vereinbarkeit der Genehmigung mit den Zielen des Wohnraumschutzes sicherzustellen. Sie orientiert sich dabei an den Regelungen des § 13 Absatz 2 WohnStG.

10. zu § 8b Entrichtung von Ausgleichszahlungen

§ 8b regelt in Absatz 1, dass Genehmigungen bei Vorliegen eines überwiegenden schutzwürdigen, privaten Interesses unter der Auflage zur Entrichtung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung erteilt werden können. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass nicht in jedem Fall Ersatzwohnraum geschaffen werden kann. Die Regelung verfolgt keinen Sanktionscharakter, sondern soll vielmehr den wirtschaftlichen Vorteil einer genehmigten Zweckentfremdung kompensieren und die durch den Wegfall von Wohnraum entstehenden Belastungen des Wohnungsmarktes ausgleichen.

Die in Absatz 2 geregelte Höhe der Ausgleichszahlung orientiert sich an der Höhe der Baukosten pro Quadratmeter für öffentlich geförderten Wohnraum.

Absatz 3 regelt die Besonderheiten einer lediglich vorübergehenden Zweckentfremdung. In diesen Fällen erscheint eine laufende monatliche Ausgleichszahlung regelmäßig sachgerechter als eine einmalige Zahlung, da der Wohnraum nach Ablauf der Genehmigung wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.

Absatz 4 verweist auf die gesetzliche Vorschrift in § 14 Absatz 2 Satz 2 WohnStG, nach den Ausgleichszahlungen in besonderen Härtefällen reduziert werden können. Damit wird dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen.

11. zu § 9 Nebenbestimmungen

§ 9 regelt in Absatz 1, dass Genehmigungen zur Zweckentfremdung mit Nebenbestimmungen versehen werden können. Sie können auf Widerruf, befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Dadurch kann die Stadt Bielefeld Rücksicht auf die konkreten Umstände des Einzelfalls nehmen und sicherstellen, dass die Voraussetzungen für die Genehmigung dauerhaft eingehalten werden.

Zum Zwecke der Rechtssicherheit bestimmt Absatz 2 die Rechtsfolge der aufgrund einer Nebenbestimmung erloschenen Wirksamkeit einer Genehmigung zur Zweckentfremdung.

ENTWURF

12. zu § 10 Leerstand

§ 10 Absatz 1 verpflichtet Verfügungsberechtigte entsprechend der gesetzlichen Regelung aus § 17 Absätze 1 und 2 WohnStG, Leerstand nach Ablauf von sechs Monaten bei der Stadt Bielefeld anzuzeigen, zu begründen und diese Gründe nachzuweisen. Ziel der Vorschrift ist es, der Stadt Bielefeld frühzeitig Kenntnis von Wohnungen zu verschaffen, die dem Wohnungsmarkt über einen längeren Zeitraum nicht zur Verfügung stehen. Dadurch soll geprüft werden können, ob der Leerstand berechtigt ist oder ob Maßnahmen zur Wiederzuführung des Wohnraums erforderlich werden.

Absatz 2 berücksichtigt, dass Leerstand im Zusammenhang mit Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen regelmäßig unvermeidbar ist. Die Vorschrift erleichtert deshalb notwendige Baumaßnahmen, ohne den Wohnraumschutz aufzugeben und gibt der Stadt Bielefeld gleichzeitig die Möglichkeit, im Einzelfall eine Zwischenvermietung anzuregen.

13. zu § 11 Anordnungen zur Wiederherstellung von Wohnraum zu Wohnzwecken

§ 11 regelt die wohnungsaufsichtsrechtlichen Maßnahmen zur Durchsetzung der Satzung. Die Vorschrift schafft die Ermächtigungsgrundlage für behördliche Anordnungen, wenn Wohnraum ohne Genehmigung zweckentfremdet oder seine Wohnnutzung aufgegeben wurde. Die verschiedenen Möglichkeiten der behördlichen Anordnung tragen den unterschiedlichen Fallkonstellationen einer Zweckentfremdung von Wohnraum Rechnung und orientieren sich an der gesetzlichen Vorgabe aus § 15 WohnStG.

14. zu § 12 Anzeige- und Registrierungspflicht bei Kurzzeitvermietung

§ 12 dient der wirksamen Kontrolle von Kurzzeitvermietungen und setzt die gesetzlichen Vorgaben aus § 17 Absätze 4 bis 9 WohnStG um.

Die in Absatz 1 geregelte Anzeigepflicht besteht unabhängig davon, ob bereits eine Genehmigungspflicht für die Kurzzeitvermietung i. S. d. § 7 Absatz 2 Buchstabe b besteht. Dadurch erhält die Stadt einen vollständigen Überblick über entsprechende Nutzungen.

ENTWURF

In Absatz 2 wird die Vergabe einer Wohnraum-Identitätsnummer (Wohnraum-ID) vorgeschrieben, die eine eindeutige Zuordnung zwischen dem jeweiligen Wohnraum und dem Vermietungsangebot ermöglicht. Dadurch wird sowohl der Vollzug der Satzung als auch die Zusammenarbeit mit Plattformbetreibern erleichtert.

Absatz 3 stellt klar, dass bei einem Wechsel der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten eine neue Wohnraum-ID je betroffener Wohnung erforderlich ist, da dies Auswirkungen auf die gegebenenfalls neu abzuwägende Genehmigung haben kann.

Die in Absatz 4 vorgeschriebene Verpflichtung, die Wohnraum-ID in Inseraten anzugeben, ermöglicht eine einfache Überprüfung der Zulässigkeit von Angeboten und erschwert anonyme oder rechtswidrige Vermietungen.

Absatz 5 regelt die Anzeigepflicht für jede einzelne Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung. Dies dient der Kontrolle der zulässigen Vermietungsdauer. Nur auf dieser Grundlage kann festgestellt werden, ob die gesetzlichen oder satzungsrechtlichen Höchstgrenzen eingehalten werden.

Die Regelungen über Vermittlungsplattformen in Absätzen 6 und 7 tragen den heutigen Marktgegebenheiten Rechnung. Da Plattformbetreiber oder sonstige Anbieter von Veröffentlichungsmöglichkeiten einen wesentlichen Beitrag zur Vermittlung von Kurzzeitvermietungen leisten, werden ihnen Mitwirkungspflichten auferlegt, um rechtswidrige Angebote möglichst zu verhindern.

15. zu § 13 Negativattest

§ 13 eröffnet die Möglichkeit, auf Antrag ein Negativattest zu erteilen. Die Vorschrift dient der Rechtssicherheit und ermöglicht es Verfügungs- und Nutzungsberechtigten, sich vor Durchführung einer beabsichtigten Maßnahme verbindlich bestätigen zu lassen, dass hierfür keine Genehmigung nach dieser Satzung erforderlich ist.

16. zu § 14 Auskunfts- und Mitwirkungspflichten sowie Betretungsrecht

§ 14 regelt die Mitwirkungs- und Auskunftspflichten der Verfügungs- und Nutzungsberechtigten sowie die Ermittlungsbefugnisse der Stadt Bielefeld entsprechend den gesetzlichen

Vorgaben der §§ 16 und 18 Absatz 1 Satz 1 WohnStG. Die Vorschrift dient der wirksamen Durchsetzung der Satzung. Die Einhaltung der Zweckentfremdungsvorschriften kann regelmäßig nur überprüft werden, wenn der zuständigen Behörde die hierfür erforderlichen Informationen zur Verfügung gestellt werden.

Das Betretungsrecht in Absatz 2 dient ausschließlich der Sachverhaltsaufklärung und ist auf das zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben erforderliche Maß beschränkt. Es darf nur unter der Beachtung der verfassungsrechtlichen Vorgaben, insbesondere des Grundrechts auf Unverletzlichkeit der Wohnung gemäß Artikel 13 Grundgesetz sowie der Regelungen des Wohnraumstärkungsgesetzes, ausgeübt werden.

17. zu § 15 Ordnungswidrigkeiten

§ 15 bestimmt die bußgeldbewehrten Verstöße gegen die Satzung. Die Vorschrift verweist auf die Bußgeldtatbestände in § 21 WohnStG.

Die Möglichkeit, Verstöße als Ordnungswidrigkeiten zu verfolgen, ist erforderlich, um die Wirksamkeit der Satzung sicherzustellen. Ohne angemessene Sanktionsmöglichkeit bestünde die Gefahr, dass wirtschaftliche Vorteile aus einer rechtswidrigen Zweckentfremdung die Einhaltung der Vorschriften unattraktiv erscheinen lassen.

Die Höhe der möglichen Geldbuße richtet sich nach § 21 Absatz 4 WohnStG und ermöglicht eine Ahndung, die der Schwere des jeweiligen Verstoßes angemessen Rechnung trägt. Ziel der Vorschrift ist nicht die Erzielung kommunaler Einnahmen, sondern die Gewährleistung eines wirksamen und gleichmäßigen Vollzugs der Satzung.

18. zu § 16 Verwaltungsgebühren

§ 16 stellt klar, dass sich die Erhebung von Verwaltungsgebühren nach der Verordnung zum Wohnraumstärkungsgesetz Nordrhein-Westfalen sowie dem hierzu erlassenen Gebührentarif richtet. Durch den Verweis wird eine landeseinheitliche Gebührenpraxis sichergestellt und eine eigenständige kommunale Gebührenregelung vermieden. Dies dient der Rechtsklarheit und gewährleistet eine gleichmäßige Behandlung vergleichbarer Sachverhalte innerhalb Nordrhein-Westfalens.

ENTWURF

Die Vorschrift besitzt ausschließlich deklaratorischen Charakter und begründet keine eigenständigen Gebührentatbestände.

19. zu § 17 Evaluierung

§ 17 verpflichtet die Stadt Bielefeld, die Auswirkungen der Zweckentfremdungssatzung vor ihrem Außerkrafttreten zu überprüfen. Die Vorschrift trägt dem Umstand Rechnung, dass sich Wohnungsmarktentwicklungen fortlaufend verändern und ordnungsrechtliche Instrumente regelmäßig auf ihre Auswirkungen und Wirksamkeit überprüft werden sollten.

Die Evaluierung schafft zugleich die Grundlage für eine sachgerechte Entscheidung darüber, ob die Satzung nach Ablauf ihrer Geltungsdauer verlängert oder geändert werden soll.

20. zu § 18 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

§ 18 regelt das Inkrafttreten sowie die zeitliche Geltung der Zweckentfremdungssatzung.

Nach Absatz 1 tritt die Satzung am Tag nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Absatz 2 sieht eine Befristung der Satzung auf fünf Jahre vor. Dies entspricht der in § 12 Absatz 1 WohnStG gesetzlich vorgeschriebenen Höchstdauer und trägt dem Umstand Rechnung, dass der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung nur so lange gerechtfertigt ist, wie eine besondere Gefährdung der Wohnraumversorgung besteht. Nach Ablauf der Geltungsdauer ist erneut zu prüfen, ob die tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer solchen Satzung vorliegen.

ENTWURF