600, 29.10.2026

Stellungnahme des Bauamtes

zur Sitzung: Bezirksvertretung Brackwede

☒ öffentlich / ☐ nicht öffentlich

am 05.11.2026

Anlass:

Anfrage des FDP-Einzelvertreters vom 27.10.2026 (Drucksache 2257/2025-2030) zum Nutzen und zu Auswirkungen einer Zweckentfremdungssatzung für Brackwede

Frage:

Welche Auswirkungen hätte eine Zweckentfremdungssatzung speziell auf Brackwede, also was würde sich in der Verfügbarkeit von dauerhaften und zeitlich begrenzten Wohnungen in Brackwede ändern?

Zusatzfragen:

1. Wie viele Leerstände schätzt die Verwaltung gibt es im Stadtbezirk Brackwede, die durch eine Zweckentfremdungssatzung entfallen können?
2. Würde es Sinn machen, eine Zweckentfremdungssatzung auf bestimmte örtliche Bereiche zu begrenzen um z.B. Stadtteile/Stadtbezirke ggf. auszuklammern?

Antwort:

Die Frage nach konkreten Auswirkungen einer Zweckentfremdungssatzung für den Stadtbezirk Brackwede wird erst nach Inkrafttreten einer Zweckentfremdungssatzung valide beantwortet werden können. Grundsätzlich kann aber davon ausgegangen werden, dass bestehender Wohnraum zukünftig nicht mehr ohne weiteres vom Markt genommen werden kann.

zur Zusatzfrage 1:

Richtig ist, dass bereits vor Inkrafttreten einer Zweckentfremdungssatzung begonnener Leerstand von der Zweckentfremdungssatzung erfasst werden kann. Eine Eigentümerin bzw. ein Eigentümer kann sich nicht allein darauf berufen, dass der Leerstand bereits vor dem Inkrafttreten der Zweckentfremdungssatzung begonnen hat. Dauert der Leerstand nach Inkrafttreten der Satzung fort und sind die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, kann die Stadt grundsätzlich auf Grundlage von § 15 Absatz 1 WohnStG NRW ein Wohnnutzungsgebot erlassen und damit die Wiederzuführung der Wohnung zu Wohnzwecken verlangen. Dabei muss sie allerdings berücksichtigen, dass die Wohnung objektiv und subjektiv als Wohnraum geeignet sein muss. Zudem spielen bei einer Entscheidung der Behörde auch erhebliche wirtschaftliche Belastungen für die Eigentümer, eine tatsächliche Unvermietbarkeit oder besondere persönliche Umstände der Eigentümer eine Rolle.

Aktuell kann noch keine Aussage darüber getroffen werden, wieviel heute schon leerstehender Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden kann.

zur Zusatzfrage 2:

Nein. Es ist nicht sinnvoll, eine Zweckentfremdungssatzung nur für einzelne Stadtbezirke zu erlassen, da im gesamten Gebiet der Stadt Bielefeld die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gewährleistet werden soll.