

Stellungnahme des Bauamtes

zur Sitzung: Rat der Stadt Bielefeld

☒ öffentlich / ☐ nicht öffentlich

am 12.02.2026

Anlass:

Anfrage der Ratsfraktion Die Linke vom 03.02.2026 (Drucksache 051/2025-2030) zum Angebot an Boarding-Häusern

Frage:

Wie viele Boarding-Häuser gibt es aktuell in Bielefeld und wie viele sind aktuell in Planung:

- Mit jeweils welcher Anzahl an Appartements?
- Wie viele davon gelten als Beherbergungsbetrieb?
- Wie viele davon sind weiterhin Mietwohnungen?

Zusatzfrage:

Wie viele Ferienwohnungen sind der Stadt bekannt?

Antwort:

Der Verwaltung liegt keine valide Statistik über die Anzahl von „Boardinghouse“-Betriebe in Stadtgebiet vor. Insofern kann die Bauverwaltung in diesem Zusammenhang auch keine dezidierten Angaben über die Anzahl von Apartments oder Mietwohnungen machen.

Zu der Frage, ob ein „Boardinghouse“-Betrieb eher dem Wohnen zuzuordnen ist oder eher als gewerblicher Betrieb anzusehen ist, führt das VG München (Urteil vom 18.03.2024, Az.: M 8 K 23.538, Rn. 25-26) Folgendes aus:

Ein Boardinghouse stellt eine Übergangsform zwischen einer Wohnnutzung und einem Beherbergungsbetrieb dar, wobei die schwerpunktmäßige Zuordnung von den konkreten Verhältnissen des Einzelfalls abhängt (BayVGh, Beschluss vom 09.12.2016, Az.: 15 CS 16.1417). Die Abgrenzung von Wohnen und Beherbergungsbetrieb erfolgt nach der Rechtsprechung danach, ob die eigenständige Haushaltsführung und unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises oder hoteltypische Serviceleistungen im Vordergrund stehen (vgl. hierzu: Stock in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 5. Auflage 2022, Rn. 24a).

Nach ständiger Rechtsprechung setzt Wohnnutzung im Sinne des Bauplanungsrechts eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit voraus, die durch die Möglichkeit eigenständiger Haushaltsführung und unabhängiger Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises sowie der Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet ist. Maßgeblich für die Erfüllung des Wohnbegriffs sind das Nutzungskonzept und seine grundsätzliche Verwirklichung (BVerwG, Beschluss vom 18.12.2023 - 11 VR 2/23 - juris Rn. 13). Beherbergungsbetriebe sind dagegen solche Betriebe, die einem ständig wechselnden

Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehende Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen, ohne dass die Gäste in den Räumen unabhängig eine eigene Häuslichkeit begründen können (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand: August 2023, § 4 BauNVO, Rn. 110 m.w.N.).

Zur Zusatzfrage:

Auch die Anzahl der im Stadtgebiet vorhandenen Ferienwohnungen wird von der Verwaltung nicht systematisch erhoben.