Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen

Nordrhein-Westfalen:

Schritt-für-Schritt zur Wohnraum-ID

Neues Zweckentfremdungsrecht seit dem 1. Juli 2022 in Nordrhein-Westfalen

Mit dem Wohnraumstärkungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen („WohnStG"), das am 1. Juli 2021 in Kraft getreten ist, wurde die Zweckentfremdung von Wohnraum neu geregelt:

§ 12 Absatz 1 WohnStG ermöglicht den Gemeinden mit Wohnraummangel durch den Erlass eigener Satzungen das Gesamtwohnraumangebot zu erhalten.

Damit können vor allem in den Zuzugsregionen die Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum, die Beseitigung oder Leerstand von Wohnraum sowie die wiederholte Kurzzeitvermietung verhindert werden.

Die Städte Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Münster und Wesseling haben von dem Satzungsrecht Gebrauch gemacht.

Sie möchten Wohnraum zum Zwecke der **Kurzzeitvermietung in Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Münster oder Wesseling** überlassen?
Dann benötigen Sie eine Wohnraum-Identitätsnummer (im Folgenden kurz: Wohnraum-ID). Hier zeigen wir Ihnen Schritt-für-Schritt Ihren Weg zur benötigten Wohnraum-ID.

Wichtig:
In allen anderen Städten und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen benötigen Sie keine Registrierung.

Inhaltsverzeichnis

Ihre rechtlichen Pflichten 3
Ihr Weg zur Wohnraum-ID in den Städten Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Münster und Wesseling 5
Schritt 1 Erstellen Sie ein Online-Service-Konto 6
Schritt 2 Anmeldung 7
Schritt 3: Beantragung der Wohnraum-ID 12
Schritt 4: Zuteilung der Wohnraum-ID 16
Steuerliche Pflichten im Zusammenhang mit einer Kurzzeitvermietung 17
Kontaktanschriften 17

Ihre rechtlichen Pflichten

Seit dem 1. Juli 2022 eingeführten Bestimmungen zum Zweckentfremdungsrecht bestehen für Personen in den oben genannten Städten in Nordrhein-Westfalen, die Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung überlassen möchten, neue Pflichten.

In diesen Städten benötigen Sie vor der Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung eine Registrierung: Mit der Registrierung erhalten Sie im Regelfall eine Wohnraum-ID zugeteilt. Jede einzelne Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung in diesen Städten haben Sie zudem jeweils spätestens am zehnten Tag nach Beginn der Überlassung anzuzeigen („Belegungskalender“). Erfolgt keine Anzeige, kann die Wohnraum-ID deaktiviert werden.

Wenn Sie mehr als eine Wohnung in den oben genannten Städten Kurzzeit vermieten, benötigen Sie für jede Wohnung eine eigene Wohnraum-ID. Und: Falls sich Ihre Daten ändern, sind Sie verpflichtet, die Daten aktuell zu halten.

Die Wohnraum-ID ist stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben, wenn Sie die Nutzung des Wohnraums zum Zwecke der Kurzzeitvermietung anbieten oder dafür werben (zum Beispiel in Online-Portalen oder in Anzeigen).

Wichtig für gewerblich genutzte Ferienwohnungen, Boardinghäuser, Pensionen und Hotels in Aachen, Bonn, Düsseldorf, Dortmund, Köln, Münster und Wesseling!

Die Pflicht zur Anzeige betrifft ebenfalls solche Personen, die baurechtlich als Gewerberäume genehmigte Räume für die Kurzzeitvermietung nutzen wollen, wenn sie für deren Vermietung Angebote oder Werbung zum Beispiel in Internetportalen, sozialen Medien oder in Zeitungen schalten möchten, in denen ansonsten überwiegend die Kurzzeitüberlassung von Wohnungen beworben wird (gewerblich genutzte Ferienwohnungen, Boardinghäuser, Pensionen und Hotels). Diese müssen keinen Belegungskalender führen.

Die Angabe einer Wohnraum-ID ist nicht erforderlich, wenn Anbieter einer gesetzlichen Impressumspflicht, zum Beispiel nach § 5 TMG, unterliegen und in der Anzeige in dem betreffenden Medium ein Impressum angeben.

Wichtig: Sie sind selbst Mieterin oder Mieter einer Wohnung und möchten diese für die Dauer Ihres Urlaubes Kurzzeit vermieten?	Nach § 553 BGB („Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte“) ist vor der Untervermietung die Erlaubnis des Vermieters einzuholen.

Ihr Weg zur Wohnraum-ID in den Städten Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Münster und Wesseling

Eine wichtige Frage an Sie vorab:

Möchten Sie den Wohnraum für weniger als 90 Tage (bei Studierenden: weniger als 180 Tage) im Kalenderjahr Kurzzeit vermieten?

Die Beantwortung dieser Frage ist insofern bedeutsam, als dass eine Kurzzeitvermietung von weniger als 90 Tagen (bei Studierenden: weniger als 180 Tage) im Kalenderjahr nicht als Zweckentfremdung in Nordrhein-Westfalen gilt. In diesen Fällen erhalten Sie die Wohnraum-ID in den Städten Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Münster oder Wesseling automatisch mit dem Absenden ihrer Daten.

Beabsichtigen Sie, den Wohnraum für mehr als 90 Tage (bei Studierenden: mehr als 180 Tage) im Kalenderjahr dem Wohnungsmarkt zu entziehen, liegt eine Zweckentfremdung nach dem Wohnraumstärkungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen vor. Sie benötigen daher eine gebührenpflichtige Zweckentfremdungsgenehmigung (Mindestgebühr 500 €). Nach dem Absenden Ihrer Daten wird nicht automatisch eine Wohnraum-ID erteilt, sondern die jeweilige Stadt nimmt Kontakt mit Ihnen auf.

Bitte halten Sie folgende Informationen bereit:

- für die erstmalige Registrierung im Service-Portal „GO – gemeinsam online“
- Ihre gültige E-Mail-Adresse sowie Ihre persönlichen Daten
- bei Studierenden:
  - Upload des eigenen Mietvertrages und des Studierendenausweises
- Objektlage
  - zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern: Stockwerk der Wohnung und Position im Stockwerk (zum Beispiel links, mittig oder rechts)

Schritt 1 Erstellen Sie ein Online-Service-Konto

Um eine Wohnraum-ID beantragen zu können, benötigen Sie zuallererst ein Online-Service-Konto. Die Beantragung einer Wohnraum-ID für die Städte Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Münster oder Wesseling erfolgt digital.

> Hinweis:
> Die Realisierung und der technische Betrieb erfolgen über die Anstalt öffentlichen Rechts „Dataport“, welche von den Ländern Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein sowie dem kommunalen IT-Verbund Schleswig-Holstein getragen wird.

Zur Beantragung Ihres Online-Service-Kontos gelangen Sie **über das Bauportal NRW** (www.bauportal.nrw). Zur Beantragung der Wohnraum-ID sind auf der verlinkten Infoseite zwei Buttons mit der Aufschrift „Jetzt Antrag stellen“ verfügbar. Sie werden nun auf das **Service-Portal „GO - gemeinsam online“** weitergeleitet. Anschließend klicken Sie bitte auf den Button „Anmelden“. Dort klicken Sie bitte den Text „Oder registrieren Sie sich kostenlos“ an.

Anschließend wählen Sie bitte die **Art Ihres Servicekontos** aus (Privatperson oder Unternehmen).

Im nächsten Schritt werden Sie gefragt, ob Sie ein „Gemeinsam-Online-Servicekonto“ oder ein „Gemeinsam-Online-Servicekonto Plus“ anlegen möchten. **Bitte wählen Sie die Basisvariante „Gemeinsam-Online-Servicekonto“**. Mit diesem Konto können Sie den Online-Dienst auf dem Service-Portal ohne Identitätsnachweis nutzen. Bitte klicken Sie anschließend auf „Weiter“.

Bitte geben Sie anschließend in der „**Servicekonto-Registrierung**“ die dort abgefragten Daten ein. Bitte bewahren Sie Ihre Zugangsdaten nebst Passwort an einem sicheren Ort auf. Klicken Sie anschließend auf „Weiter“. Bitte lesen und akzeptieren Sie die Datenschutzerklärung für das Servicekonto. Anschließend erhalten Sie eine E-Mail mit einem Link: Bitte klicken Sie auf diesen Link, damit Ihr Servicekonto aktiviert wird.

Schritt 2 Anmeldung

Anschließend können Sie sich im Service-Portal „GO – gemeinsam online“ unter der Überschrift „Kurzzeitvermietung - Wohnraum-Identitätsnummer NRW“ anmelden.

Klicken Sie auf „Anmelden“, geben dort Ihre Daten ein und klicken anschließend auf den Button „Hier starten“.

Die Datenschutzerklärung zur Wohnraum-ID ist zu lesen und zu akzeptieren, damit Ihre Daten verarbeitet werden dürfen. Wenn Sie nicht zustimmen, kann keine Wohnraum-ID erteilt werden.

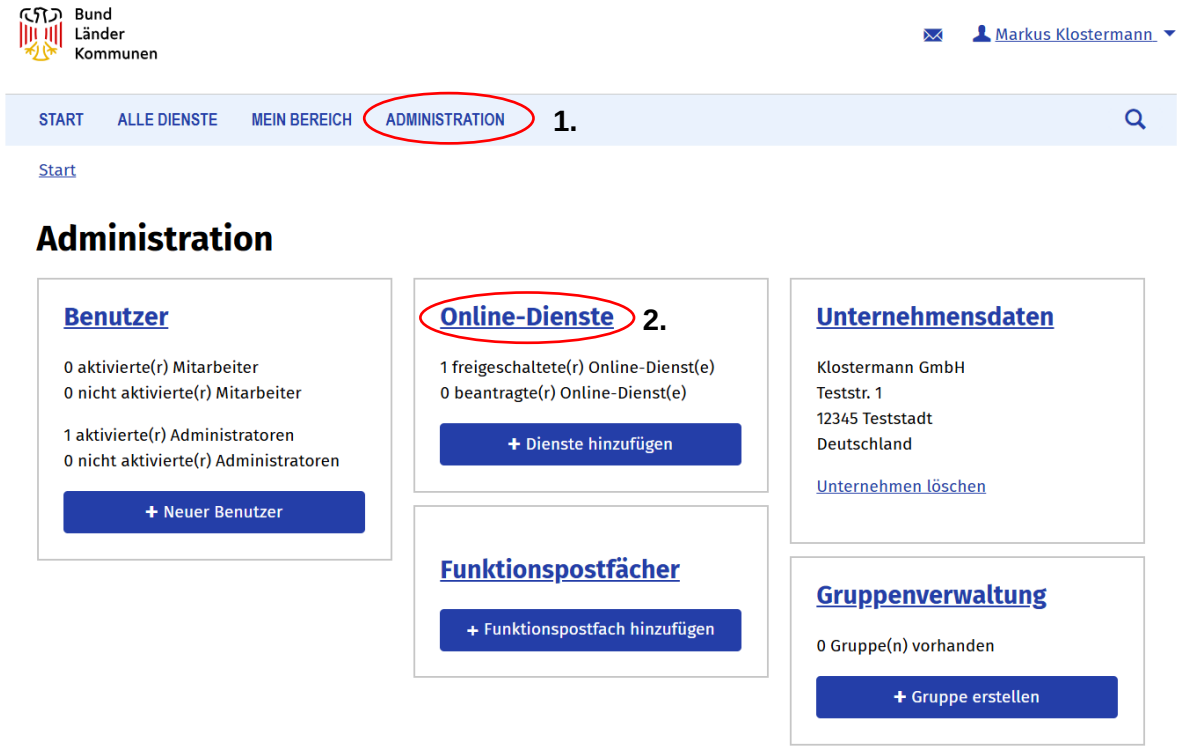
Unternehmen haben die Möglichkeit, sich ein separates Unternehmenskonto zu erstellen und Mitarbeiter für entsprechende Anträge zu berechtigen.

Unternehmenskonto

Haben Sie ein Unternehmenskonto angelegt, kann es passieren, dass Sie die Fehlermeldung "Authentifizierung fehlgeschlagen" erhalten. Bitte gehen Sie in diesem Fall wie folgt vor:

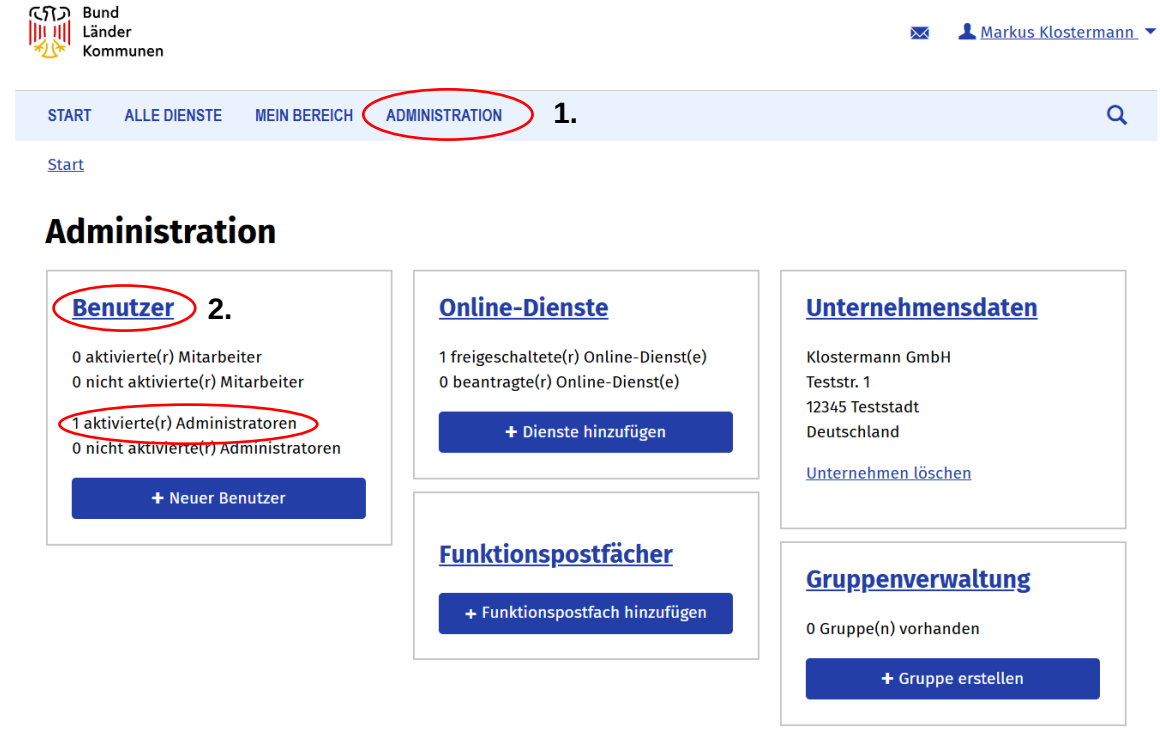
1: Dienst hinzufügen

Es kann sein, dass der Administrator erst den Dienst zur generellen Nutzung mit dem Konto hinzufügen muss (der Ersteller des Unternehmenskontos ist normalerweise der Administrator):



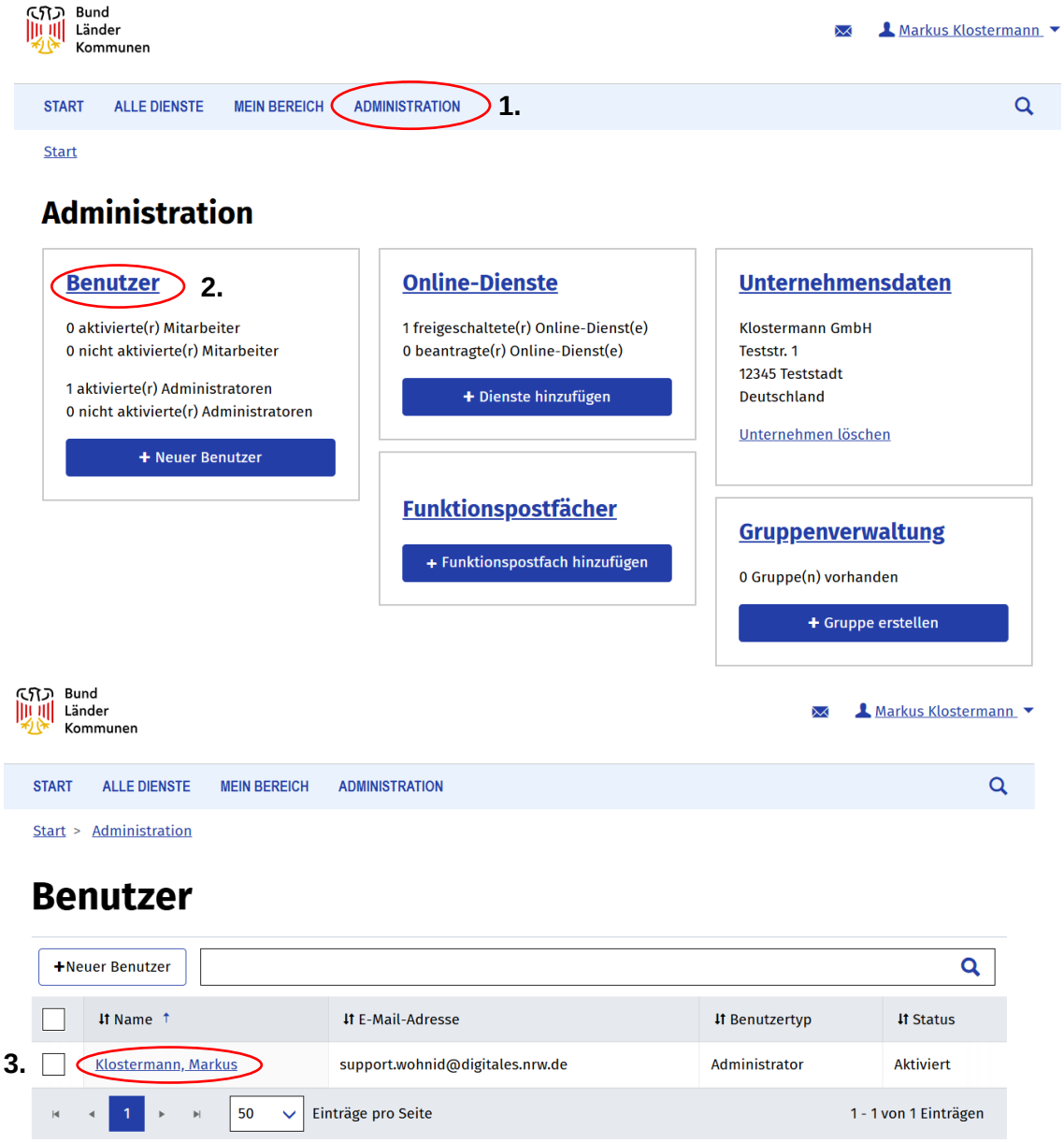
2: Mitarbeiter berechtigen

Die angelegten Mitarbeiter berechtigen, einen Dienst zu nutzen.
Liste der angelegten Mitarbeiter – im Beispiel ist nur ein Mitarbeiter angelegt, der gleichzeitig Administrator ist:

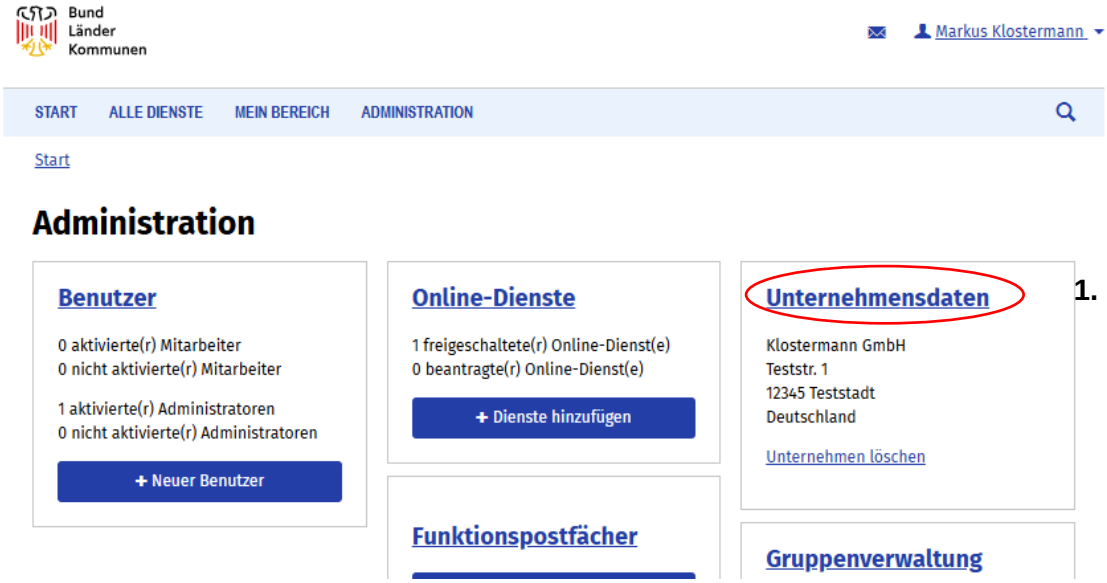


3: Administratoren dürfen Dienste nutzen

Administratoren können verwalten, welcher Mitarbeiter welchen Onlinedienst nutzen darf:



Wenn es nur den einen Administrator gibt, muss sichergestellt werden, dass Administratoren prinzipiell auch Onlinedienste nutzen dürfen:



Bund
Länder
Kommunen
Markus Klostermann
START
ALLE DIENSTE
MEIN BEREICH
ADMINISTRATION
Start > Administration
Unternehmensdaten
Art der Organisation: Unternehmen
Name des Unternehmens
Klostermann GmbH
Organisationseinheit (optional)
Handelsregisternummer (optional)
Registergericht (optional)
E-Mail-Adresse (optional)
support.wohnid@digitales.nrw.de
Telefon (optional)
Fax (optional)
Straße
Teststr.
Hausnummer (optional)
1
Adresszusatz (optional)
Postleitzahl
12345
Stadt
Teststadt
Land
Deutschland
Postfach (optional)
Postfach Postleitzahl (optional)
Administratoren dürfen Online-Dienste nutzen (optional)
Speichern

2.

Schritt 3: Beantragung der Wohnraum-ID

Sobald Sie sich im Onlinedienst registriert und angemeldet haben, können Sie Ihre Wohnraum-ID beantragen. Mit Ihrem einmalig eingerichteten Benutzerkonto können Sie für Ihre gesamten Wohnungen die ggfls. notwendigen Wohnraum-IDs beantragen und den Belegungskalender führen.

Die Objektübersicht

Auf der folgenden Seite können Sie sich über die Schaltfläche „+ Neue Wohnraum-Identitätsnummer“ eine Wohnraum-ID für ein Objekt erteilen lassen.
Außerdem wird auf dieser Seite eine Übersicht der Wohnraum-IDs angezeigt, die Ihnen bislang für Ihre Objekte ausgestellt worden sind und die Schaltfläche „Belegung“ angeboten: In den Städten Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Münster und Wesseling ist jede einzelne Überlassung von Wohnraum zum Zwecke der Kurzzeitvermietung jeweils spätestens am zehnten Tag nach Beginn der Überlassung anzuzeigen („Belegungskalender“). Diesen erreichen Sie über das Kalendersymbol in der Card der jeweiligen Wohnraum-ID.
Erfolgt keine Anzeige von Überlassungen, obwohl der Wohnraum Kurzzeit vermietet wurde, kann die Wohnraum-ID deaktiviert werden.

Möchten Sie eine Wohnraum-ID beantragen, werden Sie gebeten die folgenden Angaben zu machen:

Wohnraumdaten

Zunächst werden Daten zum Wohnraum, in dem die Kurzzeitvermietung erfolgt, benötigt. Bitte tragen Sie zunächst die Objektadresse sowie weitere Angaben zur Objektlage ein. Die genauen Informationen zur Objektlage werden benötigt, um die Wohnung, insbesondere in Mehrfamilienhäusern, zu identifizieren. Die Lage können Sie in der Regel dem Mietvertrag entnehmen.
Ist die Lage auf Grund der Bauweise nicht eindeutig zu bestimmen, zum Beispiel, weil mehr als drei Wohnungen je Etage vorhanden sind, beschreiben sie die Besonderheit unter „andere“ Lage. Wenn Sie als Lage „andere“ auswählen, ist eine Eingabe der Zusatzinformation zur Lage zwingend notwendig.

Gastgeberdaten

Auf den folgenden Formularseiten sind Ihr Name und Ihre E-Mail-Adresse bereits vorausgefüllt: Sie wurden aus Ihrem Online-Servicekonto übernommen. Bitte ergänzen Sie die übrigen dort abgefragten Daten zu Ihrer Person oder der juristischen Person.

Funktion „Studierende“

Sie sind Studentin oder Student mit Wohnsitz in Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Münster oder Wesseling und möchten Ihren Wohnraum Kurzzeit vermieten? Das geltende Wohnraumstärkungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen sieht bei Wohnraum, den Studierende angemietet haben, vor, dass dieser erst ab einer Nutzung für Zwecke der Kurzzeitvermietung für mehr als sechs Monate, längstens jedoch 180 Tage im Kalenderjahr, als zweckentfremdeter Wohnraum gilt.

Wenn Sie die Wohnraum-ID für 180 Tage im Kalenderjahr nutzen möchten, klicken Sie bitte die Funktion „Studierende“ an. Laden Sie bitte anschließend eine Kopie Ihres Mietvertrages und eine Studienbescheinigung hoch. Wenn Sie Ihren Wohnraum für nicht mehr als 90 Tage im Kalenderjahr Kurzzeit vermieten möchten, brauchen Sie die Funktion "Studierende" nicht anzuklicken.

Sie können eine Datei nicht hochladen?

In diesem Fall klicken Sie die Funktion „Studierende“ nicht an und senden die Nachweise im Anschluss der Antragstellung per E-Mail an Ihre Stadt. Die Kontaktanschriften sind am Ende dieses Dokumentes aufgeführt.

Art der Wohnraum-ID

Bitte wählen Sie anschließend aus, um welche Art von Räumen es geht und welche Nutzung dort beabsichtigt ist.
Die Einträge haben unterschiedliche Auswirkungen für den weiteren Arbeitsprozess. Eine Wohnraum-ID kann online nicht ausgestellt werden, wenn Ihre Angaben auf eine Genehmigungspflicht hinweisen.

Sie haben folgende Auswahlmöglichkeiten:

1 Art der Räume

a) **Hauptwohnung, Nebenwohnung oder andere Räume, die zum dauerhaften Wohnen geeignet sind**

Möchten Sie Ihre Hauptwohnung, eine Nebenwohnung oder andere zum dauerhaften Wohnen geeignete Räume, (z.B. weitere Eigentums- oder Mietwohnungen) in Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Münster oder Wesseling Kurzzeit vermieten? Nicht erforderlich ist, dass Sie die Wohnung selbst bewohnen - auch nicht zeitweise.

b) **Gewerberaum oder sonstige Räume, bei denen es sich baurechtlich nicht um Wohnraum handelt**

Sie beabsichtigen, einen baurechtlich genehmigten Gewerberaum oder einen sonstigen Raum, der nicht als Wohnraum gilt, auf einem der möglichen Vertriebswege für Zwecke der Kurzzeitvermietung in den Städten Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Münster oder Wesseling anzubieten? Dies trifft zum Beispiel zu auf gewerblich genutzte Ferienwohnungen, Boardinghäuser, Hotels, Pensionen.

Hinweis – Zweckentfremdungsverbot für öffentlich-geförderte Wohnungen:
Bitte beachten Sie, dass für öffentlich-geförderten Wohnraum, der sich noch in der Bindung befindet, aus anderen gesetzlichen Grundlagen ein Verbot einer zweckfremden Nutzung besteht. Sollte für derartigen Wohnraum eine Wohnraum-ID beantragt und zugeteilt werden, wird das grundsätzliche Verbot einer zweckfremden Nutzung für diese Wohnungen nicht aufgehoben.

2 Dauer der Nutzung

Bitte geben Sie den Zeitraum im Kalenderjahr an, für den das Objekt für Zwecke der Kurzzeitvermietung überlassen oder genutzt werden soll.

Die beabsichtigte Dauer der Kurzzeitvermietung in einem Kalenderjahr

a) **beträgt nicht mehr als 90 Tage (bei Studierenden: 180 Tage) pro Kalenderjahr (keine Zweckentfremdung):**
Ihnen wird nach dem Absenden der Daten die Wohnraum-ID kostenfrei zugewiesen. Bei Studierenden erfolgt eine Prüfung der hochgeladenen Daten. Die Wohnraum-ID wird dann über die zuständige Behörde erteilt und ist nach Erteilung im Online-Dienst sichtbar.

b) **umfasst 91 oder mehr Tage (bei Studierenden: mehr als 180 Tage) pro Kalenderjahr (Zweckentfremdung):**
Ihnen wird nicht automatisch eine Wohnraum-ID erteilt: Es bedarf einer ausdrücklichen, gebührenpflichtigen Genehmigung durch die Stadt Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Münster oder Wesseling. Ihre eingegebenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung an die zuständige Stadt geleitet, die Kontakt mit Ihnen aufnehmen wird. Eine automatische Wohnraum-ID wird nicht erteilt.
Für die Genehmigung erforderliche Unterlagen können direkt online hochgeladen werden.

3 Übersicht

Nun wird Ihnen eine Übersicht angezeigt, auf der Sie überprüfen können, ob die von Ihnen eingegebenen Daten richtig erfasst worden sind.

Zum Schluss: Das Absenden Ihrer Daten

Wenn alle Daten richtig sind, klicken Sie bitte auf „Daten bestätigen und senden“.

Schritt 4: Zuteilung der Wohnraum-ID

Sie bekommen die Wohnraum-ID automatisch angezeigt, wenn die von Ihnen beabsichtigte Dauer der Kurzzeitvermietung von Wohnraum weniger als 90 Tage im Kalenderjahr beträgt. Die Wohnraum-ID ist ab dem Tag der Erteilung gültig. Ein Ausdruck ist über den Internetbrowser möglich.

> Hinweis:
> Sie bekommen keine Wohnraum-ID angezeigt, obwohl die Dauer der beabsichtigten Nutzung für Zwecke der Kurzzeitvermietung nicht mehr als 90 Tage im Kalenderjahr beträgt? Bitte wenden Sie sich an die zuständige Stadt. Die Kontaktanschriften können Sie am Ende dieses Dokumentes auffinden.

Haben Sie bei der „Dauer der Nutzung“ einen Zeitraum > 90 Tage (bei Studierenden: > 180 Tage) im Kalenderjahr angegeben, unterliegt die Zweckentfremdung der Genehmigungspflicht:
Nach dem Absenden Ihrer Daten (siehe „Schritt 2“) prüft die zuständige Stadt Ihre Daten und nimmt Kontakt mit Ihnen auf zur Entscheidung über Ihre Zweckentfremdungsgenehmigung. Je nach Antragsaufkommen in den Städten Aachen, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Münster oder Wesseling kann dies einige Zeit in Anspruch nehmen. Eine Zweckentfremdungsgenehmigung ist gebührenpflichtig (Mindestgebühr: 500 Euro).

Um später eine zugeteilte Wohnraum-ID einzusehen und um zum Belegungskalender zu gelangen, melden Sie sich bitte noch einmal beim Onlinedienst an.

Nach der Anmeldung klicken Sie auf „Hier starten“, akzeptieren die Datenschutzerklärung und klicken auf „weiter“. Es werden Ihnen dann die erteilten Wohnraum-Identitätsnummern angezeigt. Durch das Anklicken des Kalendersymbols auf der Card der jeweiligen Wohnraum-ID, gelangen Sie zum Belegungskalender.
Sofern Sie eine Wohnraum-ID für gewerblich genutzten Raum oder für eine genehmigte Zweckentfremdung zugewiesen bekommen haben, müssen Sie keinen Belegungskalender führen.

Weist der Status unter der Wohnraum-ID den Hinweis "In Bearbeitung" aus, bedeutet das, dass Ihr Antrag auf Zuteilung einer Wohnraum-ID zur Bearbeitung an die zuständige Stadtverwaltung weitergeleitet wurde. Die Wohnraum-ID wird Ihnen in diesem Fall von der Stadt zugeteilt.

Steuerliche Pflichten im Zusammenhang mit einer Kurzzeitvermietung

Die Anforderung und Mitteilung einer Wohnraum-ID befreit Sie nicht von den steuerlichen Anzeige- und Anmeldepflichten: In Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln und Münster werden sogenannte „Tourismusabgaben“ auf privat veranlasste Übernachtungen erhoben. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie bei den Steuerämtern der jeweiligen Städte.

Auch weitere steuerliche Pflichten (zum Beispiel bei der Einkommensteuer und möglicherweise Umsatzsteuer) können bei einer Kurzzeitvermietung zum Tragen kommen: Bitte nehmen Sie bei Fragen hierzu Kontakt mit Ihrem zuständigen Wohnsitzfinanzamt auf.

Kontaktanschriften

Nachfolgend finden Sie die Kontaktanschriften der zuständigen Behörden in den Städten, die eine Zweckentfremdungssatzung erlassen haben:

Stadt Aachen	wohnraumschutz@mail.aachen.de
Stadt Bonn	zweckentfremdung@bonn.de
Stadt Dortmund	wohnungsaufsicht@stadtdo.de
Stadt Düsseldorf	wohnungsaufsicht@duesseldorf.de
Stadt Köln	wohnungsamt@stadt-koeln.de
Stadt Münster	wohnraum-ID@stadt-muenster.de
Stadt Wesseling	rathaus@wesseling.de

Impressum

Herausgeber
Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf
E-Mail: info@mhkbd.nrw.de
www.mhkbd.nrw

Bildquellenhinweis
Titelseite: ©peterschreiber.media - stock.adobe.com

© Juli 2025 / MHKBD

Die Druckfassung kann heruntergeladen werden:
www.mhkbd.nrw.de/publikationen