

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

Antwort auf Anfragen	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Marc Walter 563 - 6695 marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.09.2026
Drucks.-Nr.: VO/1092/26 öffentlich		
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
09.09.2026	BV Elberfeld	Entgegennahme o. B.
Antwort auf die Große Anfrage der SPD in der BV Elberfeld		

Grund der Vorlage

Beantwortung der Großen Anfrage „Kurzzeitvermietung und Zweckentfremdung von Wohnraum in Elberfeld“ - der SPD Fraktion vom 31.08.2026

Beschlussvorschlag

Die BV Elberfeld nimmt die Antwort ohne Beschluss entgegen.

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

1. Wie viele Wohnungen bzw. Wohneinheiten werden nach Kenntnis der Verwaltung aktuell im Stadtbezirk Elberfeld als Ferienwohnungen oder zur gewerblichen Kurzzeitvermietung, beispielsweise über Airbnb, genutzt?
2. Welche rechtlichen und behördlichen Voraussetzungen gelten für die dauerhafte Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung bzw. Kurzzeitunterkunft und in welchen Fällen ist hierfür eine Nutzungsänderung oder sonstige Genehmigung erforderlich?

3. Wie kontrolliert die Verwaltung entsprechende Nutzungen und wie geht sie mit Hinweisen auf möglicherweise nicht genehmigte Ferienwohnungen oder Kurzzeitvermietungen um?

Antwort zu Fragen 1 – 3:

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat keine aktuellen Nutzungszahlen. Nach statistischer Auswertung unserer Fachsoftware (Stichwortsuche: Kurzzeitvermietung, Airbnb, Monteurwohnung, Ferienwohnung) sind im Bereich der BV Elberfeld von 2020 – 2026 siebzehn genehmigte Bauantragsverfahren zum Thema Kurzzeitvermietung aktenkundig. Es sind im Betrachtungszeitraum keine Anträge auf Vorbescheid gestellt worden.

Die Umnutzung einer genehmigten Wohnung zu einem Kurzzeitvermietungsobjekt im Wesen von Airbnb ist eine genehmigungspflichtige Maßnahme gem. Landesbauordnung. Insofern werden Bürger*innen/Bauwillige entsprechend im Bürgerservice beraten. Einem entsprechendem Vorhaben werden in der Regel nur planungsrechtliche Gründe entgegen gehalten werden können. Ist das Vorhaben insbesondere nach Art der Nutzung planungsrechtlich zulässig und widerspricht nicht der umgebenden Gebietstypik bzw. einem Bebauungsplan, so ist das Vorhaben zulässig. Sonstige Vorschriften wie z. B. zum ruhenden Verkehr, Brandschutz dürften regelmäßig nicht neu negativ berührt werden, d. h. mit der bestehenden Wohnbebauung hinreichend geprüft und vorhanden sein, so dass wir einen Bauantrag auf Nutzungsänderung positiv bescheiden müssten. Über das angemessene Maß hinausgehende nachbarliche Belange dürften regelmäßig aus derartiger Nutzung nicht berührt sein. Im Übrigen gelten die allgemeinen Regeln des Lärmschutzes, wie z. B. die Nachtruhe ab 22 Uhr bis 6 Uhr.

Daher und aus personalwirtschaftlichen Gründen ist es opportun, gegen eine ungenehmigte Kurzzeitvermietung nicht sofort vorzugehen, wenn sie ansonsten den einschlägigen materiellen öffentlich- rechtlichen Vorschriften entspricht. Örtliche Kontrollen werden in konkreten Einzelfällen durchgeführt.

4. Welche rechtlichen und kommunalen Handlungsmöglichkeiten bestehen, um die Umwandlung bzw. Zweckentfremdung von regulärem Wohnraum für Ferienwohnungen und dauerhafte Kurzzeitvermietungen zu begrenzen oder zu verhindern?

Antwort zu Frage 4:

Für den Bereich der Stadt Wuppertal besteht auch nach dem Wohnraumstärkungsgesetz Nordrhein-Westfalens keine grundsätzliche Verpflichtung, diese Art der Nutzung von Wohnraum anzuzeigen oder sogar genehmigen zu lassen. Nach dem Wohnraumstärkungsgesetz Nordrhein-Westfalens (WohnStG NRW) können Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und die in einer Landesverordnung gegenständlich sind, oder für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Die Gemeinden haben in der Satzung nach Satz 1 darzulegen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in dem in der Satzung bestimmten Zeitraum zu verbessern (Zweckentfremdungssatzung, § 12 Abs. 1 WohnStG NRW).

Der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ist demnach eine Ermessensentscheidung der Gemeinde, die an strenge Voraussetzungen geknüpft und zu begründen ist. Dazu sind mindestens Gebiete (ggf. auch einzelne Stadtteile, Bezirke/Quartiere) mit einem erhöhten Wohnungsbedarf zu verifizieren sowie Maßnahmen zur Gegensteuerung (z.B. die Schaffung von Wohnraum) zu ergreifen.

Auch bei Bestehen einer Zweckentfremdungssatzung sind jedoch Genehmigungen unter den im Wohnraumstärkungsgesetz NRW genannten Voraussetzungen zu erteilen, vgl. oben. Dies setzt regelmäßig eine Erfassung und deren umfassende Prüfung voraus (§ 13

WohnStG NRW), da hierbei in das grundgesetzlich verankerte Recht auf Eigentum eingegriffen wird. Das bürokratische Verfahren wird im Gesetz genau geregelt (§§ 16 ff. WohnStG NRW).

Die Schaffung einer Zweckentfremdungssatzung als auch deren Anwendung ist mit erheblichem finanziellen, zeitlichen und personellen Aufwand verbunden; zudem dürfte nach den o.g. Zahlen fraglich sein, ob eine solche Maßnahme angemessen ist, also eine konkrete Gefährdung der Versorgung mit Mietwohnungen vorliegt.

Die Stadt Wuppertal hat jüngst aber auf die „gefühlten“ Entwicklungen und Presseberichte reagiert und ist dabei, eine valide Datenbasis zu eruieren, sofern / soweit möglich (viele Kurzzeitvermietungen, gerade über AirBnB etc. erfolgen inoffiziell). Dazu gehört auch, dass aktuell Erfahrungen aus anderen Städten in NRW gesammelt und ausgewertet werden. Die Analyse, ob und mit welchen Instrumenten auf die Wohnungssituation in Wuppertal eingegangen werden könnte, ist noch nicht abgeschlossen und wird sobald vorliegend kommuniziert.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung:

Anlagen

Große Anfrage der SPD vom 31.08.2026