

Stadtpost

Stadt: Kurzzeitvermietungen nicht im Blick

Im Kronprinzenviertel warnen Anwohner und Eigentümer vor den negativen Folgen immer neuer Monteurs- und Ferienwohnungen. Gleichzeitig fehlt der Stadt der Überblick über den Markt. Ein breites Bündnis fordert deshalb schärfere Regeln – doch Haus & Grund hält eine neue Satzung für unnötig.

VON MARTIN RÖSE

KREFELD · Wohnungen werden dringend gesucht, doch gleichzeitig verschwinden in Krefeld Wohnungen vom regulären Mietmarkt: Sie werden tage- oder wochenweise an Monteure, Geschäftsreisende oder Urlauber vermietet. Besonders sichtbar ist die Entwicklung im Kronprinzenviertel. Die Bürgergesellschaft Schinkenplatz hat dort nach eigenen Angaben inzwischen rund 90 solcher Unterkünfte auf nur 13 Straßen dokumentiert. Die Folgen, über die Anwohner und Eigentümer klagen, reichen von Lärm und wild abgestelltem Müll bis zu überbelegten Wohnungen. Nun fordert ein Bündnis aus Bürgergesellschaft, Sozialbündnis, Gewerkschaften und Hotelbranche ein Eingreifen der Stadt.

Das Marktforschungsunternehmen AirDNA erfasste im Juni 607 aktive Kurzzeitvermietungsangebote in Krefeld. Binnen eines Jahres stieg deren Zahl demnach um 11,6 Prozent. Die Stadt kann diesen Zahlen keine eigene Erhebung gegenüberstellen. Eine gesonderte statistische Erfassung von Monteur-, Ferien- und anderen Kurzzeitwohnungen gebe es nicht, berichtete Stadtsprecher Sebastian Peters. Nach einer überschlägigen Auswertung wurden in den vergangenen neun Jahren rund 30 entsprechende Vorgänge bearbeitet.

Für Olivia Hardt, Vorsitzende der Bürgergesellschaft Schinkenplatz, ist das längst nicht nur ein Problem für Mieter. Aufmerksam geworden sei der Verein unter anderem durch Eigentümer benachbarter Häuser. Sie hätten sich gemeldet, weil es schwieriger werde, vernünftige Langzeitmieter zu finden. „Diese



Schlüsselkästen an einem Haus im Kronprinzenviertel in Krefeld. Laut der Bürgergesellschaft Schinkenplatz werden mehr als 90 Wohnungen in dem Quartier dauerhaft kurzzeitvermietet.

Foto: Martin Röse

Wohnungen ziehen unser Eigentum runter“, beschreibt Hardt deren Sorge. Die Bürgergesellschaft berichtet von ständig wechselnden Bewohnern, Lärm, Parkplatzproblemen und Verschmutzungen. In ihrer Dokumentation nennt sie unter

anderem Wildmüll, Urin und Erbrochenes in Häusern sowie Überbelegung und hygienische Missstände. Auch aus anderen Teilen der Innenstadt gebe es ähnliche Beschwerden.

Für Hardt geht es um mehr als einzelne Problemhäuser. Reguläre Wohnungen würden einem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt entzogen, während sich zugleich die Wohnqualität ganzer Straßenzüge verschlechtere. Die Bürgergesellschaft fordert eine Zweckentfremdungssatzung und hat dafür eine Petition gestartet.

Dass Krefeld ein Wohnungsproblem hat, ist dabei nicht neu. Der DGB verweist auf Daten der empirica-Preisdatenbank: Danach stiegen die Angebotsmieten von 6,36 Euro je Quadratmeter im Jahr 2016 auf 9,86 Euro Anfang 2026 – ein Plus von 55 Prozent. Hinzu kommt Leerstand: Beim Zensus 2022 wurden nach Angaben der Bürgergesellschaft 2423 Wohnungen erfasst, die bereits länger als zwölf Monate leer standen.

Auch der Hotel- und Gaststättenverband Dehoga fordert deshalb neue Regeln. Dabei gehe es ausdrücklich nicht darum, Privatleuten die gelegentliche Vermietung ihrer Wohnung während des Urlaubs zu verbieten. Anders sei die Lage, wenn Wohnungen dauerhaft an wechselnde Gäste vermietet würden. Für die Hotellerie entsteht dadurch zudem Konkurrenz durch Anbieter, die nach Ansicht des Verbandes nicht immer unter vergleichbaren Bedingungen arbeiten. „Wer dauerhaft Übernachtungen verkauft, ist Marktteilnehmer im Beherbergungsgewerbe – unabhängig davon, ob der Gast über eine Hotelhomepage oder eine Plattform bucht“, sagt Antonios Arabatzis, Vorsitzender des Dehoga in Krefeld. Der Verband fordert unter anderem eine Registrierung der Kurzzeitvermietungen und die Einführung einer Wohnraum-Identitätsnummer.

Ausgerechnet Haus & Grund hält eine zusätzliche Satzung dagegen nicht für erforderlich. Auch der Eigentümerverband verlangt ein Vorgehen gegen rechtswidrige Vermietungen. Das Problem liege jedoch nicht in fehlenden Vorschriften, sondern darin, vorhandenes Recht durchzusetzen. „Es gibt kein gesetzge-

berisches Problem, sondern ein Problem bei der Umsetzung“, sagt Vorstandsmitglied Roman Bühner-Lomberg. Das Schwert liege schon da. Es müsse nur einmal gezogen werden. So könne die Stadt etwa bei ungenehmigten Nutzungsänderungen oder Verstößen gegen Brandschutzvorschriften einschreiten.

Tatsächlich kann die Bauaufsicht eine nicht genehmigte gewerbliche Nutzung untersagen. Auch bei Brandschutzmängeln, Überbelegung oder anderen Gefahren kann sie tätig werden. Ist eine Kurzzeitvermietung jedoch planungsrechtlich zulässig und werden die bau- und brandschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt, bestehe grundsätzlich ein Anspruch auf Genehmigung, so Stadtsprecher Peters. Die entscheidende Grenze beschreibt er so: Ohne spezielle wohnraum-schutzrechtliche Regelungen könne die Bauaufsicht „den Erhalt von Wohnraum nicht eigenständig aus wohnungspolitischen Gründen durchsetzen“.

Eine Zweckentfremdungssatzung würde daran etwas ändern. Sie könnte beispielsweise eine Anzeige- und Registrierungspflicht vorsehen. Die Wohnungen erhielten eine Identitätsnummer, Vermieter müssten die Zahl der Tage oder Nächte angeben, an denen sie kurzfristig vermieten. Wird eine in der Satzung festgelegte Grenze überschritten, könnte die Nutzung als Zweckentfremdung gelten.

Derzeit weiß die Stadt nicht, wie viele Wohnungen tatsächlich regelmäßig oder dauerhaft kurzzeitig vermietet werden. Auch Plattformen wie Airbnb oder Booking würden nicht systematisch ausgewertet. „Die Bauaufsicht wird anlassbezogen tätig“, erklärt Peters. Eine systematische Kontrolle privater Nutzungsverhältnisse erfolge nicht.

Untätig ist die Verwaltung allerdings nicht. 2025 und 2026 gab es insgesamt sieben Großkontrollen der städtischen AG Problemimmobilien mit jeweils mehreren überprüften Objekten sowie weitere Kontrollen aufgrund konkreter Meldungen. Wie viele Nutzungsuntersagungen, Bußgelder oder andere Maßnahmen daraus resultierten, konnte die Stadt kurzfristig nicht auswerten.

Die Problemzonen sind ihr nach eigenen Angaben bekannt. Von den durch die Bürgergesellschaft im Kronprinzenviertel aufgelisteten Kurzzeitunterkünften hat der städtische Koordinator für Problemimmobilien bislang drei Häuser mit insgesamt 20 Unterkünften erfasst. Stadtsprecher Peters: „Sie stehen unter Beobachtung.“

INFO

Schon beschlossen, dann wieder gestoppt

Satzung Eine Wohnraumschutzsatzung für Krefeld war bereits beschlossene Sache. Am 6. Mai 2025 stimmte der Rat mehrheitlich für die von der Verwaltung ausgearbeitete Satzung. Dagegen votierten unter anderem CDU und FDP. Ziel war es, Wohnraum besser gegen Zweckentfremdung zu schützen – etwa gegen illegale Kurzzeitvermietung, längeren Leerstand und unerlaubte Nutzungsänderungen. Die Krefelder Satzung hätte die Zweckentfremdung von Wohnraum grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. Vorgesehen war ein Start zum 1. Januar 2026. Dazu kam es nicht. Nach der Kommunalwahl 2025 bildeten CDU und SPD eine neue Ratsmehrheit. Am 11. Dezember 2025 beschloss der Rat auf gemeinsamen Antrag beider Fraktionen, den Beschluss vom Mai wieder aufzuheben und die Satzung nicht zum Jahreswechsel in Kraft treten zu lassen. Bis zu ihrer formellen Aufhebung wurde sie außer Vollzug gesetzt.

Strategie CDU und SPD beauftragten die Verwaltung stattdessen unter anderem damit, ein Instrumentarium gegen Problem- und Schrottimmobilien zu entwickeln und eine Wohnungsmarktstrategie zu erarbeiten.