

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	17.06.2021

Anfrage der Fraktion DIE LINKE vom 08.03.2021

Welchen Beitrag leisten Mikro-Apartments auf einem angespannten Wohnungsmarkt?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Fraktion DIE LINKE bittet die Verwaltung, folgende Fragen zu beantworten:

- (1) Wie viele Mikro-Apartments gibt es in Köln? Wie hoch ist ihr Anteil an den Neubauten in den vergangenen fünf Jahren?

Zahlen zu den Mikro-Apartments in Köln sind nicht verfügbar. Alternativ können Aussagen über die Entwicklung von „Kleinwohnungen“ anhand der Angaben aus der Bautätigkeitsstatistik zu den 1-Raum-Wohnungen abgeleitet werden. Danach waren zum 31.12.2019 insgesamt 7,5 Prozent (rd. 42.300 Wohnungen) aller Kölner Bestandswohnungen 1-Raum-Wohnungen. Die Steigerung in diesem Segment betrug in den letzten 5 Jahren 3,7 Prozent. Bei den übrigen Wohnungsgrößen (2- bis 7 u.m.-Raum-Wohnungen) lag die Steigerung zwischen 0,4 und 2,3 Prozent.

Seit 2015 wurden Baugenehmigungen für insgesamt 15.470 Wohnungen erteilt, bei 17,1 Prozent aller Wohnungen handelte es sich um Wohnungen mit einem Raum (rd. 2.650 Wohnungen). Im gleichen Zeitraum wurden 14.580 Wohnungen fertiggestellt darunter 12,2 Prozent 1-Raum-Wohnungen (rd. 1.780 Wohnungen).

- (2) Findet die Wohnraumschutzsatzung auf Mikro-Apartments Anwendung? Werden Leerstände geahndet? Ist die Umwidmung regulärer Wohnungen in möblierte Apartments genehmigungspflichtig?

Ob eine Anlage mit Mikro-Apartments den Regelungen der Wohnraumschutzsatzung unterfällt, lässt sich erst verbindlich beurteilen, wenn das konkrete Konzept einer solchen Anlage vollständig vorliegt. Anhand dieses Konzeptes ist dann zu prüfen, ob es sich um Wohnraum im Sinne von § 3 Abs. 1 und 2 der Wohnraumschutzsatzung der Stadt Köln handelt.

Geschützter Wohnraum im Sinne dieser Satzung sind sämtliche Räume, die dauerhaft zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind. Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen. Die subjektive Bestimmung, d.h. die erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung, trifft der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten, z. B. durch Überlassung der Räume zu Wohnzwecken.

Hiernach richtet sich die rechtliche Beurteilung der Nutzung solcher Apartments, eines etwaigen Leerstandes oder auch einer möglichen Umwidmung.

- (3) Wie haben sich die Quadratmeterpreise für Mikro-Apartments in den vergangenen fünf Jahren entwickelt?

Mietpreisangaben zu Mikro-Apartments liegen nicht vor. Die Firma F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH stellt dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik Daten zu Angebotsmieten in Köln zur Verfügung. Im Jahr 2015 wurden Mietangebote für insgesamt rd. 11.500 Wohneinheiten erfasst, 2019 waren es rd. 5.100 Angebote. Die Angaben können nach der Wohnungsgröße differenziert werden. Im Jahr 2015 wurden danach 26 Prozent der 1-Zimmer Wohnungen zu einem Mietpreis unter 10 €/m² angeboten. Im Jahr 2019 betrug der Anteil 9 Prozent (-18 %-Punkte). Im gleichen Zeitraum ist der Anteil der 1-Zimmer-Wohnungen in der Preisklasse ab 16 €/m² von 11 Prozent auf 41 Prozent (+30 %-Punkte) gestiegen. Diese und weitere Ergebnisse sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

- (4) Welchen Beitrag leisten Mikro-Apartments aus Sicht der Verwaltung zur Linderung der Not auf

Angebotsmieten F&B*	2015		2019		Vä 2015/2019 in %-Punkte	
	1 Zimmer	insgesamt	1 Zimmer	insgesamt	1 Zimmer	insgesamt
Wohneinheiten nach Nettokaltmiete pro qm						
Wohneinheiten insgesamt	1.477	11.479	1.006	5097	x	x
davon in %						
unter 10 €/m ²	26	49	9	20	-18	-29
10 bis unter 12 €/m ²	31	28	15	28	-16	0
12 bis unter 14 €/m ²	20	16	18	23	-2	7
14 bis unter 16 €/m ²	12	5	17	13	5	8
ab 16 €/m ²	11	3	41	16	30	13

* Neubau/Bestand ungeachtet der Ausstattung

Quelle: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

n

nten Kölner Wohnungsmarkt?

Mikro-Apartments und deren unterschiedliche Varianten, die wie oben dargelegt zur Zeit nur ein relativ kleines Segment auf dem Wohnungsmarkt ausmachen, können in bestimmten Fällen durchaus einen gewissen Beitrag zur Wohnungsversorgung, etwa in Hinblick auf die in Köln bestehende Wohnungsknappheit, auf geänderte Haushaltsstrukturen (Einpersonenhaushalte) oder auf die Zunahme von Ausbildungswanderern und Pendler*innen (Wohnen auf Zeit) leisten, da sie grundsätzlich geeignet sind, Flächen zu sparen. Sie stehen als Teilsegment derzeit jedoch nicht im besonderen Fokus der städtischen Planung.

- (5) Inwiefern sieht die Verwaltung eine Untergrabung des Mietrechtes durch die Entstehung weiterer Mikroappartements?

Diese Frage ist pauschal nicht zu beantworten, da eine mietrechtliche Beurteilung im Einzelfall u. a. von der jeweiligen Betreiberform und der individuellen Vertragsgestaltung abhängig ist.

Gez. Greitemann