

## Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	07.03.2022

### Beantwortung der Anfrage AN/2658/2021 der Fraktion Die Linke/Die Partei: Welchen Beitrag leisten Mikro-Apartments auf einem angespannten Wohnungsmarkt?

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Vorab wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Vorlagen-Nummer 1557/2021 vom 09.06.2021 verwiesen, die sich bereits mit dem Beitrag von Mikro-Apartments in einem angespannten Wohnungsmarkt beschäftigt hat.

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

Die Erhebung von Daten über die Bautätigkeit ist durch das Hochbaustatistikgesetz (HBauStatG) geregelt. Aus den ermittelten Ergebnissen resultiert die Bautätigkeitsstatistik. Im weiteren Verlauf erfolgt daraus die Fortschreibung der Wohnungsbestandsdaten. §3 des HBauStatG schreibt vor, welche Merkmale im Einzelnen erhoben werden. Das Merkmal Mikroapartments wird dabei nicht aufgeführt. Insofern liegen weder Zahlen über die Bautätigkeit noch über den fortgeschriebenen Wohnungsbestand für dieses Segment vor. Alternativ können Aussagen über die Entwicklung von „Kleinwohnungen“ anhand der Angaben aus der Bautätigkeitsstatistik zu den 1-Raum-Wohnungen abgeleitet werden. Entsprechende Informationen bietet die nachstehende Tabelle:

Wohnungen am 31.12.2020	Köln		Stadtbezirk 4 - Ehrenfeld	
	Wohnungen	%	Wohnungen	%
<b>Wohnungsbestand</b>				
insgesamt	564.776	100	57.147	100
darunter 1-Raum-Wohnungen	42.471	7,5	5.490	9,6
<b>Wohnungsneubau der letzten 5 Jahre</b>				
Insgesamt	12.636	100	2.061	100
darunter 1-Raum-Wohnungen	1.840	14,6	398	19,3

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

Bis zum 30.06.2021 basierte der Schutz von Wohnraum vor zweckfremder Nutzung auf den Regelungen der Kölner Wohnraumschutzsatzung (WSS) – zuletzt 2019 aktualisiert, die auf der Grundlage des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW) erlassen worden war. Bis zum 30.06.2021 lag nach der Wohnraumschutzsatzung (2019) demnach „(...) eine Zweckentfremdung (...) insbesondere vor, wenn der Wohnraum (...) länger als drei Monate leer steht (...)“; vgl. § 4 Abs. 1 Nr. 3 WSS 2019.

Seit 01.07.2021 regelt § 12 Abs. 2 Nr. 5 Wohnraumstärkungsgesetz WohnStG NRW: „(...) Als Zweckentfremdung gelten insbesondere (...) das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten.“ Nach § 3 WohnStG NRW ist Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes jeder einzelne Raum, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist. Auch die zum 01.07.2021 neugefasste und auf das WohnStG NRW angepasste Kölner Wohnraumschutzsatzung stellt in § 4 fest: „Wohnraum im Sinne dieser Satzung, der gegen Nutzung zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) geschützt ist, umfasst alle Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind.“ Insofern fallen grundsätzlich auch Mikro-Apartments unter den Schutz der Wohnraumschutzsatzung. Dies gilt sowohl hinsichtlich möglicher Leerstände, als auch für eine mögliche Kurzzeitvermietung. Objektiv zu Wohnzwecken geeignet sind Räume schließlich nur dann, wenn sie alleine oder zusammen mit anderen umbauten Räumen eine auf Dauer angelegte Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen. Die Führung eines selbständigen Haushalts wird nach der gängigen Definition der Rechtsprechung gekennzeichnet durch Möglichkeiten der eigenen Gestaltung der Lebensführung und des häuslichen Wirkungskreises (vor allem Kochen, Wasserversorgung, Toilettenzugang) mit privaten Rückzugsmöglichkeiten sowie der Freiwilligkeit des Aufenthalts.

Mit Blick auf eine mögliche zweckfremde Nutzung durch Kurzzeitvermietung muss das Nutzungskonzept geprüft werden:

Bei einer Nutzung durch regelmäßig wechselnde Personen, die sich - ohne ihren angestammten Wohnsitz aufzugeben (oder zeitweise ihren Lebensmittelpunkt zu verlegen) - am Beherbergungsort aufhalten, besteht keine auf Dauer angelegte Häuslichkeit. Damit liegt kein „Wohnen“ im rechtlichen Sinne vor (ob sich das Angebot an Urlauber oder z.B. Geschäftsreisende richtet, ist dabei unerheblich). Sollte eine solche Prüfung ergeben, dass kein „Wohnen“ stattfindet, die zweckfremde Nutzung aber bereits vor dem 01.07.2014 (Inkrafttreten der ersten Kölner Wohnraumschutzsatzung) und seitdem ununterbrochen stattfinden, wäre Bestandsschutz gegeben. Andernfalls läge eine Zweckentfremdung vor.

Nach § 12 Abs. 2 Nr. 4 WohnStG NRW liegt eine Zweckentfremdung auch dann vor, wenn Wohnraum baulich verändert oder umgenutzt wird, so dass dieser nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist.

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

Angaben zu Quadratmeterpreisen für 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 2016 wurden Mietangebote für insgesamt rd. 7 000 Wohneinheiten erfasst, 2020 waren es rd. 3 750 Angebote. Die Angaben können nach der Wohnungsgröße differenziert werden. Im Jahr 2016 wurden danach 19 Prozent der 1-Zimmer Wohnungen zu einem Mietpreis unter 10

€/m<sup>2</sup> angeboten. Im Jahr 2020 betrug der Anteil 5 Prozent (-14 %-Punkte). Im gleichen Zeitraum ist der Anteil der 1-Zimmer-Wohnungen in der Preisklasse ab 16 €/m<sup>2</sup> von 20 Prozent auf 51 Prozent (+31 %-Punkte) gestiegen. Diese und weitere Ergebnisse sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

<b>F&amp;B Angebotsmieten * - Wohneinheiten nach Nettokaltmiete pro qm</b>						
Preisgruppen	2016		2020		Veränderung 16/20	
	1 Zimmer	insgesamt	1 Zimmer	insgesamt	1 Zimmer	insgesamt
<b>Wohneinheiten insgesamt</b>	<b>1066</b>	<b>7031</b>	<b>930</b>	<b>3752</b>	x	x
davon in %						
unter 10 €/qm	19	39	5	13	-14	-26
10 bis unter 12 €/qm	26	29	12	25	-14	-4
12 bis unter 14 €/qm	20	20	15	22	-5	2
14 bis unter 16 €/qm	14	7	17	15	3	8
ab 16 €/qm	20	5	51	24	31	19

\* Neubau/Bestand ungeachtet der Ausstattung  
Quelle: F&B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

#### **(4) Welchen Beitrag leisten Mikro-Apartments aus Sicht der Verwaltung zur Linderung der Not auf dem angespannten Kölner Wohnungsmarkt?**

In Reaktion auf gestiegene Studierendenzahlen sowie auf eine zunehmende arbeitsmarktbezogene Multilokalität wurden in den letzten Jahren verstärkt Mikro-Apartments errichtet. Ihre Anzahl hat sich seit Beginn der 2010er Jahre in Deutschland etwa verfünffacht (HEIN, 2021). Dieser Wohnungs- und Gebäudetyp stellt zugleich eine Form der institutionellen Kapitalanlage dar.

Mikro-Apartments und deren unterschiedliche Varianten, die wie oben dargelegt zur Zeit in Köln und im Stadtbezirk Ehrenfeld nur ein relativ kleines Segment auf dem Wohnungsmarkt ausmachen, können in bestimmten Fällen durchaus einen gewissen Beitrag zur Wohnungsversorgung, etwa in Hinblick auf die bestehende Wohnungsknappheit, auf geänderte Haushaltsstrukturen (Einpersonenhaushalte) oder auf die Zunahme von Ausbildungswander\*innen und Pendler\*innen (Wohnen auf Zeit) leisten. Sie bieten Chancen zur Entlastung des Wohnungsmarkts bei hoher Flächeneffizienz sowie zur Aktivierung von lärmbelasteten Flächen, etwa an Bahntrassen, die ansonsten für Wohnungsbau nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Auf der anderen Seite sind sie fast ausschließlich dem hochpreisigen Marktsegment zuzuordnen und üben demnach keinen preisdämpfenden Effekt auf den Wohnungsmarkt aus. Sie verfügen häufig über monofunktionale Grundrisse und fördern ein anonymes Wohnumfeld. Zudem treten entsprechende Bauprojekte in Konkurrenz zu regulärem und gefördertem Wohnungsbau. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung geht aufgrund der hohen Fluktuation und der potenziellen Nachfrager\*innen in diesem Segment davon aus, dass durch die Corona-Pandemie eine zunehmende Leerstandsentwicklung gegenüber anderen Wohnungstypen zu erwarten ist (BBSR, 2021).

**Quellenverzeichnis:**

Hein, S. (2021): Mikroapartments in Deutschland – eine Analyse räumlicher Implikationen von Mikroapartmentanlagen. In: Raumforschung und Raumordnung. S. 154–171. Abrufbar unter: <https://www.isb.rwth-aachen.de/cms/ISB/Der-Lehrstuhl/Publikationen/~dxim/Details/?file=818037>. Letzter Abruf: 04.02.2022.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2021): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020. Abrufbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/wim-2020.html>. Letzter Abruf: 04.02.2022.