

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Gerd Schreiner (CDU)

und

Antwort

des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur

Bezahlbarer studentischer Wohnraum beim Studierendenwerk Mainz

Die **Kleine Anfrage 2882** vom 3. Dezember 2014 hat folgenden Wortlaut:

Wie in allen Universitätsstädten herrscht auch in Mainz studentische Wohnungsnot.

Neben dem freien Wohnungsmarkt ist insbesondere das Studierendenwerk in der Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum.

Die Mieten (ausweislich der Homepage des Studierendenwerkes) in den zum Studierendenwerk Mainz gehörenden Wohnheimen sind in der Tabelle beschrieben. So ergibt sich z. B. eine Warm-Miete für ein Einzelzimmer im Wohnheim Inter I in einer 12er WG von 20 Euro/qm und für ein WG-Zimmer im Münchfeld von 30 Euro/qm:

Wohnheim	Wohnformen	qm	Preis	Preis/qm
Bingen	Einzelappartement	17,5	330	18,86
Binger Schlag	Einzelappartement	17	331	19,47
	WG-Zimmer	14	286	20,43
Hechtsheim	WG-Zimmer	10 bis 13	287 bis 325	25,00 bis 28,70
Inter I	Einzelzimmer in 12er WG	17	283	16,65
	Einzelzimmer in 12er WG	11	220	20,00
Inter II	Einzelappartement	13	326	25,08
	Einzelappartement	17	341	20,06
K3	Einzelappartement/WG-Zimmer	26	382 bis 402	14,69 bis 15,46
Kisselberg	Einzelappartement	27	405	15,00
	WG-Zimmer	19	335	17,63
	Einzelappartement	15,5	345	22,26
Münchfeld	Einzelappartement	17	331	19,47
	WG-Zimmer	12	361	30,08
Oberstadt	Einzelappartement	24	342	14,25
	Einzelappartement	21	334	15,90
	WG-Zimmer	14 bis 18	296 bis 324	18,00 bis 21,14
Wallstraße	Einzelappartement	24	373	15,54
	Einzelappartement	22	353	16,05
	Einzelappartement	20	343	17,15
Weisenau	Einzelappartement	19	299	15,74
	Mittelwert	17,76	331,41	19,99

b. w.

Vor diesem Hintergrund frage ich die Landesregierung:

1. Wie beurteilt die Landesregierung die Mieten von durchschnittlich 20 Euro/qm – insbesondere mit Blick auf den Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Kaltmiete) von rund 10 Euro/qm für Appartements – und was wäre eine angemessene Warmmiete pro Quadratmeter für studentischen Wohnraum?
2. Ab welcher Miethöhe (Kaltmiete und Warmmiete) wäre nach Auffassung der Landesregierung die Grenze nach § 291 StGB überschritten?
3. Was tut die Landesregierung, um diese angemessene Warmmiete pro Quadratmeter für studentischen Wohnraum zu erreichen?

Das **Ministerium für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur** hat die Kleine Anfrage namens der Landesregierung mit Schreiben vom 17. Dezember 2014 wie folgt beantwortet:

Vorbemerkung:

Ein Vergleich zwischen der ortsüblichen Kaltmiete und den Mietpreisen des Studierendenwerks Mainz ist nicht tragfähig. Bei den Mieten des Studierendenwerks Mainz handelt es sich um Pauschalmieten, in denen deutlich mehr Leistungen enthalten sind, als in üblichen Warmmieten. So sind in den Pauschalmieten des Studierendenwerks Mainz alle Leistungen für attraktiven und bezahlbaren Wohnraum, wie etwa Heizung, Strom, Wasser, Internetzugang und Möblierung, bereits enthalten. Diese Leistungen fehlen in den in der Anfrage angeführten Kaltmieten vollständig, sodass eine vergleichende Gegenüberstellung dieser Daten mit den Pauschalmieten des Studierendenwerks Mainz sich verbietet.

Zu Frage 1:

Ein Vergleich zur ortsüblichen Kalt- oder Warmmiete kommt entsprechend der Vorbemerkung beim vom Studierendenwerk Mainz angebotenen Wohnraum nicht in Betracht. Die Mieten des Studierendenwerks sind sog. All-in Mieten, sodass den Studierenden in Bezug auf die Unterbringung keine weiteren Kosten als die jeweils vereinbarte Pauschalmiete entstehen. Enthalten sind in der Miete: Finanzierungskosten, Möblierung, Strom, Wasser/Abwasser, Heizung, Müll, anteilige Personalkosten (Hausmeister, Verwaltung), Betreuung (Tutoren, Heimvertretung), Internet, TV-Anschluss, Fremdreinigung der Allgemeinflächen, Pflege der Außenanlagen, Instandhaltung und Reparaturen. Damit sind in den vom Studierendenwerk Mainz festgesetzten Mieten deutlich mehr Leistungen enthalten, als dies bei einer ortsüblichen Warmmiete der Fall ist. Vor diesem Hintergrund sind die vom Studierendenwerk Mainz festgesetzten Mieten angemessen. Die unterschiedliche Höhe der Miete ergibt sich u. a. aus der Größe der Wohneinheiten, dem Zustand des jeweiligen Wohnheims oder der Attraktivität der Lage (heute werden Campus-nahe Unterkünfte bevorzugt). Wegen des Charakters der Mieten als All-in Mieten ist die Festlegung einer Warmmiete pro Quadratmeter seitens der Landesregierung nicht möglich.

Zu Frage 2:

Allein die jeweilige Höhe der Miete pro Quadratmeter ist nicht geeignet, den Straftatbestand des § 291 Strafgesetzbuch (Mietwucher) auszulösen. Vielmehr müssten weitere Voraussetzungen (auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, Ausbeutung einer Schwächesituation, Vorsatz) vorliegen, wobei es hierbei stets auf die besonderen Umstände des Einzelfalls ankäme. Eine solche Fallgestaltung ist gänzlich fernliegend und kann alleine anhand der Quadratmeterpreise auch nicht eintreten.

Zu Frage 3:

Die Bestimmung der Mieten liegt im Verantwortungsbereich des Studierendenwerks Mainz. Die Landesregierung achtet im Rahmen ihrer Fach- und Rechtsaufsicht jedoch darauf, dass die konkrete Höhe angemessen und sozialverträglich ausgestaltet ist. Hierbei ist auch das allgemeine örtliche Preisniveau zu berücksichtigen, so dass in Ballungsgebieten die Mieten stets höher liegen als dies in Randgebieten der Fall ist.

Vera Reiß
Staatsministerin