

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Gerd Schreiner (CDU)

und

Antwort

des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur

Bezahlbarer studentischer Wohnraum beim Studierendenwerk Mainz – Teil 2

Die **Kleine Anfrage 2989** vom 15. Januar 2015 hat folgenden Wortlaut:

Bezugnehmend auf die Antwort der Kleinen Anfrage 2882 unter der Drucksache 16/4408 stelle ich folgende weitere Fragen:
In der Antwort auf die Frage 1 (Drucksache 16/4408) stellt die Landesregierung fest, dass in den Mieten der Studentenwohnheime des Studierendenwerks Mainz folgende Positionen enthalten sind: „Finanzierungskosten, Möblierung, Strom, Wasser/Abwasser, Heizung, Müll, anteilige Personalkosten (Hausmeister, Verwaltung), Betreuung (Tutoren, Heimvertretung), Internet, TV-Anschluss, Fremdreinigung der Gemeinflächen, Pflege der Außenanlagen, Instandhaltung und Reparaturen. [...] Vor diesem Hintergrund sind die vom Studierendenwerk Mainz festgesetzten Mieten angemessen.“

Hierzu frage ich die Landesregierung:

1. Ist die o. g. Aufzählung der in den Mieten enthaltenen Kosten vollständig? Was fehlt gegebenenfalls?
2. Wie hoch sind die Anteile von Finanzierungskosten, Möblierung, Strom, Wasser/Abwasser, Heizung, Müll, Hausmeister, Verwaltung, Tutoren, Heimvertretung, Internet, TV-Anschluss, Fremdreinigung der Gemeinflächen, Pflege der Außenanlagen, Instandhaltung und Reparaturen an dem Preis von 220 Euro eines Einzelzimmers (11 qm) in einer 12er WG im Wohnheim „Inter I“ konkret (aufgelistet nach den einzelnen Positionen)?
3. Wie hoch sind die Anteile von Finanzierungskosten, Möblierung, Strom, Wasser/Abwasser, Heizung, Müll, Hausmeister, Verwaltung, Tutoren, Heimvertretung, Internet, TV-Anschluss, Fremdreinigung der Gemeinflächen, Pflege der Außenanlagen, Instandhaltung und Reparaturen an dem Preis von 361 Euro eines WG-Zimmers (12 qm) im Wohnheim „Münchfeld“ konkret (aufgelistet nach den einzelnen Positionen)?
4. Wie hoch sind die Anteile von Finanzierungskosten, Möblierung, Strom, Wasser/Abwasser, Heizung, Müll, Hausmeister, Verwaltung, Tutoren, Heimvertretung, Internet, TV-Anschluss, Fremdreinigung der Gemeinflächen, Pflege der Außenanlagen, Instandhaltung und Reparaturen an dem Preis von 342 Euro eines Einzelappartements (24 qm) im Wohnheim „Oberstadt“ konkret (aufgelistet nach den einzelnen Positionen)?
5. Ausweislich der Antwort auf die Kleine Anfrage 2882 achtet die Landesregierung „im Rahmen ihrer Fach- und Rechtsaufsicht [...] darauf, dass die konkrete Höhe (der Miete) angemessen und sozialverträglich ausgestaltet ist.“ Mit welcher Begründung hält die Landesregierung eine Warmmiete von 30 Euro/qm für ein WG-Zimmer für angemessen? Zum Vergleich: Im qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt Mainz liegt der Median der Kaltmiete für Appartements (Bauzeit 2010) mit eigenem Bad (!) und Sammelheizung bei 10,31 Euro/qm?

Das **Ministerium für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur** hat die Kleine Anfrage namens der Landesregierung mit Schreiben vom 6. Februar 2015 wie folgt beantwortet:

Vorbemerkung:

In der Antwort auf die Kleine Anfrage 2882 wurde ausführlich dargestellt, dass ein Vergleich zwischen der ortsüblichen Kaltmiete und den Mietpreisen des Studierendenwerks Mainz nicht tragfähig ist. So sind in den Pauschalmieten des Studierendenwerks alle Leistungen für attraktiven und bezahlbaren Wohnraum, wie etwa Heizung, Strom, Wasser, Internetzugang und insbesondere Möblierung, bereits enthalten. Diese Leistungen fehlen in den als Vergleich in der Kleinen Anfrage 2882 und nun erneut in Frage 5 der Kleinen Anfrage 2989 angeführten Kaltmieten vollständig. Ferner wird in der Frage 5 ein untauglicher Vergleichsmaßstab konstruiert, indem gemeinschaftlich genutzte Flächen der Wohngemeinschaft nicht berücksichtigt werden.

Dem Ziel folgend, den Studierenden attraktiven Wohnraum zur Verfügung zu stellen und soziale Härten durch unvorhergesehene Nebenkostenabrechnungen über Pauschalmieten zu verhindern, finden die auf Wohnraummietverhältnisse anwendbaren Vorschriften des §§ 549 ff. BGB auf Wohnraum in Studierendenwohnheimen in wesentlichen Teilen keine Anwendung. Dies sind insbesondere Vorschriften, die die Höhe der Miete betreffen. Auch die Anwendbarkeit eines Mietspiegels ist ausgeschlossen, weswegen ein Vergleich zu dessen örtlichen Vorgaben nicht vorzunehmen ist.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Studierendenwerke gehört unter anderem die Bereitstellung von attraktivem Wohnraum für Studierende, wobei diese Aufgabe gem. § 115 a Abs. 1 Satz 2 HochSchG kostendeckend erfolgen muss.

Die Gesamtkosten für den Betrieb eines Wohnheims ergeben sich aus zwei Positionen: Den jeweiligen Kosten für die Finanzierung und den Kosten für den eigentlichen Betrieb.

Die Finanzierungskosten sind davon abhängig, ob es sich um eine selbst erstellte Anlage handelt oder ob diese schlüsselfertig von einem Bauträger erworben wurde. Je höher wiederum dabei der Kostenanteil ist, der über den Kapitalmarkt finanziert werden muss, desto höher fallen tendenziell die Mieten aus. Die Betriebskosten hängen ab von Gestaltung und technischer Ausstattung eines Wohnheims.

Wegen der aufgezeigten wesentlichen Unterschiede kommt ein Vergleich der Pauschalmieten, die ein Studierendenwerk in einem Wohnheim verlangt, mit Kaltmieten, die auf dem privaten Wohnungsmarkt zu erzielen sind, nicht infrage.

Dies vorausgeschickt, beantworte ich die Kleine Anfrage namens der Landesregierung wie folgt:

Zu Frage 1:

Die abschließende Aufzählung der in der Pauschalmiete enthaltenen Kosten erfasst die Kosten für Finanzierung, Möblierung, Strom, Wasser/Abwasser, Heizung, Müll, Personalkosten (Hausmeister, Verwaltung), Betreuung (Tutoren, Heimvertretung), Internet, TV-Anschluss, Fremdreinigung der Allgemeinflächen, Pflege der Außenanlagen, Instandhaltung, Reparaturen, Grundsteuer, sämtliche Versicherungen (z. B. Feuerversicherung, Gebäudeversicherung und Glasversicherung), Wartung der technischen Anlagen, Prüf- und Untersuchungsgebühren sowie Straßenreinigung.

Zu den Fragen 2 bis 4:

Die Mieten in Wohnheimen des Studierendenwerks werden nach den voraussichtlichen Kosten kalkuliert. Daher können die Fragen nach den konkreten Anteilen in den angefragten Mieten nicht beantwortet werden. Die aufgeführten Zahlen sind die nach der Jahresrechnung festgestellten Kosten in den jeweiligen Wohnheimen. Bei der Kalkulation werden mögliche Kostensteigerungen auf die Bettplätze, entsprechend der in den jeweiligen Wohnanlagen vorhandenen Kategorien (z. B. Einzelzimmer mit oder ohne separate Nasszelle, WG-Zimmer, etc.), verteilt.

	Inter I (in Euro)	Münchfeld (in Euro)	Oberstadt (in Euro)
Finanzierungskosten	0,00	273 481,00	584 164,00
Möblierung	1 865,00	in den Finanzierungs- kosten enthalten	in den Finanzierungs- kosten enthalten
Strom	69 262,00	24 933,00	68 342,00
Wasser	16 552,00	6 921,00	29 380,00
Abwasser	13 205,00	4 524,00	24 296,00
Heizung	80 743,00	8 434,00	118 680,00
Müll	11 688,00	5 832,00	19 926,00
Hausmeister	46 483,00	23 982,00	70 713,00
Verwaltung	31 718,00	16 252,00	47 834,00
Internet	114,00	58,00	172,00
TV-Anschluss	12 930,00	6 597,00	19 594,00
Fremdreinigung	44 565,00	14 566,00	34 141,00
Instandhaltung/Reparaturen	104 872,00	26 068,00	136 708,00

Quelle: Jahresabschluss 2013 des Studierendenwerks Mainz AöR.

Zu Frage 5:

Die Darstellung einer Miete in Höhe von 30 Euro pro Quadratmeter in dem Wohnheim „Münchfeld“ geht von einem unvollständigen Sachverhalt aus. Der genannte Preis errechnet sich aus der Miete für ein WG-Zimmer von zwölf Quadratmeter in Höhe von 361 Euro. Bei dem so errechneten Quadratmeterpreis ($361/12 = 30,08 \text{ €}$) bleiben die Gemeinschaftsküche und die Sanitärräume unzulässigerweise flächenmäßig unberücksichtigt. In dem Wohnheim „Münchfeld“ ist die 4-er WG eine Besonderheit, da die WG erst durch den Umbau der ehemaligen Dienstwohnung des Hausmeisters entstand. Eine anteilmäßige Einbeziehung der Gemeinschaftsküche und der Sanitärräume führt zu einem deutlich geringeren Quadratmeterpreis.

Es sei abschließend erneut daraufhin gewiesen, dass ein Vergleich zwischen ortsüblichen Mieten, wie sie der qualifizierte Mietpiegel ausweist – der im Übrigen lediglich auf Kaltmieten abstellt und bereits damit kein vergleichbares Äquivalent der Pauschal-mieten in den Blick nimmt – und der Höhe der Mieten in den Wohnheimen des Studierendenwerks Mainz aus den vorstehend ausgeführten Gründen nicht tragfähig ist. Bei sachgerechter Betrachtung sind die Mieten des Studierendenwerks Mainz mit den in ihnen enthaltenen Leistungen nach Auffassung der Landesregierung angemessen und sozialverträglich ausgestaltet.

In Vertretung:
Prof. Dr. Thomas Deufel
Staatssekretär

