

## **Antrag**

**der Abg. Gabi Rolland u. a. SPD**

**und**

## **Stellungnahme**

**des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst**

### **Mietpreise in den Wohnheimen der Studierendenwerke**

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen  
zu berichten,

1. welche Preisspannen die monatlichen Mieten in den einzelnen Wohnheimen der baden-württembergischen Studierendenwerke zum Wintersemester 2017/2018 umfassen (nach Städten aufgeschlüsselt, Angaben sowohl in Euro pro Quadratmeter als auch als absolute Miete inklusive Nebenkosten pro Wohneinheit, in der Regel Einzelzimmer);
2. wie sich diese Preisspannen in den vergangenen zehn Jahren entwickelt haben (nach Städten aufgeschlüsselt);
3. inwieweit sich diese Quadratmeter-Mieten von den ortsüblichen Mieten laut örtlichem Mietspiegel unterscheiden;
4. ob sich die baden-württembergischen Studierendenwerke bei der Vermietung von Wohnheimplätzen an der BAföG-Wohnpauschale von maximal 250 Euro pro Monat orientieren;
5. wenn Ziffer 4 verneint wird, aus welchen Gründen diese Orientierung entfällt;
6. inwieweit im Rahmen der individuellen Mietpreiserhebung die Studierendenwerke einkommensabhängige Aspekte des Mieters berücksichtigen;
7. ob es Überlegungen und Ansätze zu einer einheitlichen Preisobergrenze in den Wohnheimen der baden-württembergischen Studierendenwerke gibt;
8. wo 2017 und 2018 jeweils wie viele neue Wohnheimplätze der Studierendenwerke entstehen bzw. geplant sind, und wann jeweils mit deren Fertigstellung und der anschließenden Vermietung zu rechnen ist;

9. wie hoch die finanzielle Beteiligung des Landes am Ausbau der Wohnheimplatzkapazität der Studierendenwerke 2017 und 2018 nach diesen Planungen sein wird;
10. welche aktuell geplanten Bauvorhaben derzeit aus welchen Gründen ins Stocken geraten sind.

07.08.2017

Rolland, Rivoir, Dr. Schmid,  
Born, Hofelich SPD

### Begründung

Wohnraum für Studierende wird immer teurer. Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft zeigt deutlichen Handlungsbedarf. In Hochschulstädten sind die Preise pro Quadratmeter rasant gestiegen. Teilweise erhöhte sich die Miete seit 2010 um über 50 Prozent. Die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum wird für Studierende zur neuen sozialen Frage. Analysiert wurden in der Studie insgesamt 15 Universitätsstädte, in Baden-Württemberg Stuttgart und Heidelberg. Teuerste Stadt für den akademischen Nachwuchs ist der Studie zufolge München. Gleich hinter München auf dem zweiten Platz liegt Stuttgart. Heidelberg folgt auf dem sechsten Platz.

Die 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks (DSW) für das Jahr 2016 zeigt, dass der Kosten- und finanzielle Druck auf die Studierenden und ihre Eltern zunimmt – vor allem für die Miete. Die Ausgaben für die Miete einschließlich Nebenkosten belasten das studentische Budget am stärksten. Durchschnittlich geben Studierende mehr als ein Drittel (35 Prozent) ihrer monatlichen Ausgaben für das Wohnen aus. Im Vergleich zu 2012 sind die studentischen Ausgaben für Miete in Baden-Württemberg um neun Prozent von 300 Euro auf 327 Euro gestiegen.

### Stellungnahme\*)

Mit Schreiben vom 2. Oktober 2017 Nr. 7660.0/60/1 nimmt das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst aufgrund der bei den Studierendenwerken ermittelten Daten zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen  
zu berichten,*

1. *welche Preisspannen die monatlichen Mieten in den einzelnen Wohnheimen der baden-württembergischen Studierendenwerke zum Wintersemester 2017/2018 umfassen (nach Städten aufgeschlüsselt, Angaben sowohl in Euro pro Quadratmeter als auch als absolute Miete inklusive Nebenkosten pro Wohneinheit, in der Regel Einzelzimmer);*
2. *wie sich diese Preisspannen in den vergangenen zehn Jahren entwickelt haben (nach Städten aufgeschlüsselt);*

Die Mietpreise für Zimmer in den Wohnheimen der Studierendenwerke in Baden-Württemberg sind in der als *Anlage* beigefügten Tabelle aufgelistet. Die Mietbeträge sind aus Gründen der Übersichtlichkeit kaufmännisch gerundet dargestellt.

\*) Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

Die Studierenden wohnen in den Wohnheimen der Studierendenwerke in der Regel in Wohngemeinschaften, weswegen explizit nach den Preisen für einen Wohnplatz in Wohngemeinschaften gefragt worden ist. Sofern Studierendenwerke auch Einzelzimmer oder Einzelappartements vorhalten, werden diese in der Tabelle aufgeführt. In den vergangenen Jahren sind Wohnheime neu entstanden. Die Angaben hierzu sind erst für den Zeitraum enthalten, ab dem Wohnplätze an dem Standort tatsächlich zur Verfügung gestanden haben.

Um die Entwicklung der letzten zehn Jahre nachvollziehen zu können, sind die aktuellen Mieten zum 1. Oktober 2017 sowie die Mieten zum 1. Oktober 2012 und zum 1. Oktober 2007 aufgeführt. Es handelt sich jeweils um Warmmieten, welche die Kosten für Strom, Heizung, Wasser und Abwasser, Abfallentsorgung und für den Internet-Zugang enthalten.

Die relevante Größe für die Studierenden sind die Zimmerpreise. Quadratmeterpreise liegen dem Wissenschaftsministerium nicht vor. Eine Quadratmetermiete wäre auch nicht vergleichbar zu ermitteln. Für ihre Berechnung müssten Gemeinschaftsräume und gemeinschaftlich genutzte Räume in den Wohnheimen eingerechnet und ggfs. gewichtet werden.

*3. inwieweit sich diese Quadratmeter-Mieten von den ortsüblichen Mieten laut örtlichem Mietspiegel unterscheiden;*

Die Mieten in den Wohnheimen lassen sich mit den ortsüblichen Mieten nicht vergleichen. Nach den Hinweisen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung sind bei der Erstellung eines Mietspiegels solche Wohnungen nicht zu berücksichtigen, auf die das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB, dem Hauptanwendungsfeld von Mietspiegeln, nicht anwendbar ist – und darunter fallen die Studierendenwohnheime<sup>1</sup>.

Bei den ortsüblichen Mieten laut örtlichem Mietspiegel handelt es sich in aller Regel um Nettokaltmieten. Bei den Mietpreisen für die Studierendenwohnheime hingegen handelt es sich um Warmmieten, die alle Nebenkosten inkludieren. Zudem werden die Wohnheimplätze möbliert vermietet, sodass auch unter diesem Aspekt ein Vergleich mit den ortsüblichen Mieten laut Mietspiegel ausscheidet.

*4. ob sich die baden-württembergischen Studierendenwerke bei der Vermietung von Wohnheimplätzen an der BAföG-Wohnpauschale von maximal 250 Euro pro Monat orientieren und*

*5. wenn Ziffer 4 verneint wird, aus welchen Gründen diese Orientierung entfällt;*

Es entspricht dem Selbstverständnis der Studierendenwerke, Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten anzubieten. Der Bedarf für die Unterkunft von außerhalb lebenden Studierenden wurde mit dem 25. BAföG-Änderungsgesetz von 225 auf 250 Euro erhöht. Die Studierendenwerke streben an, im Rahmen dieses Bedarfes Wohnraum anzubieten.

Der Blick in die Tabelle zeigt, dass die Preisspanne für Zimmer in Wohngemeinschaften über alle Studierendenwerke hinweg zwischen 125 und 385 Euro liegt, für Einzelzimmer zwischen 165 und 365 Euro. Die durchschnittlichen Mietpreise bewegen sich über alle Studierendenwerke hinweg zwischen 161 und 274 Euro (Wohngemeinschaften) bzw. 192 und 283 Euro (Einzelzimmer). Für Studierende steht nach diesen Angaben Wohnraum weit unter dem Bedarfssatz zur Verfügung, allerdings auch sehr teure Angebote. Alles in allem und mit Blick auf die durchschnittlichen Mietpreise werden die Studierendenwerke dem Anspruch gerecht, preisgünstigen Wohnraum anzubieten.

Eine Orientierung an der BAföG-Wohnpauschale oder eine Deckelung bei 250 Euro ist nicht sachgerecht. Die baden-württembergischen Studierendenwerke sind verpflichtet, die Mieten für die Wohnheimplätze kostendeckend inklusive einer not-

<sup>1</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Hrsg., Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2., inhaltlich unveränderte Auflage, Bonn 2014

wendigen Rücklagenbildung zu gestalten. Nur so ist es möglich, dauerhaft preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dies kann nur dann erreicht werden, wenn die Studierendenwerke als Unternehmen mit sozialem Auftrag solide und nachhaltig wirtschaften.

Ältere Bestandsgebäude zeichnen sich vielfach durch preiswertere Mieten aus, Gebäude mit hohen Modernisierungs- oder Bewirtschaftungskosten oder Neubauten weisen höhere Mieten auf. Sanierungsmaßnahmen und hohe energetische Standards wirken sich ebenfalls preissteigernd aus. Allerdings führen gerade die energetischen Sanierungen dazu, dass sich steigende Energiekosten nicht oder nur zeitverzögert auf die Miethöhe auswirken.

*6. inwieweit im Rahmen der individuellen Mietpreiserhebung die Studierendenwerke einkommensabhängige Aspekte des Mieters berücksichtigen;*

Die Miethöhe ist das Ergebnis einer kostendeckenden und nachhaltigen Kalkulation. Es werden keine individuellen Mietpreise erhoben. Bei den Bewerbungen um einen Wohnheimplatz werden die Vermögensverhältnisse nicht abgefragt; lediglich zwei Studierendenwerke fragen nach dem Vorliegen einer besonderen Härte.

*7. ob es Überlegungen und Ansätze zu einer einheitlichen Preisobergrenze in den Wohnheimen der baden-württembergischen Studierendenwerke gibt;*

Es gibt keine Überlegungen für eine einheitliche Preisobergrenze. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Gegebenheiten an den Hochschulstandorten scheidet eine einheitliche Preisgestaltung aus. Die relevanten Zielsetzungen sind zuerst die Schaffung von studentischem Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen, danach aber ein solides und nachhaltiges Wirtschaften des Studierendenwerks als Anstalt des öffentlichen Rechts. In der Erfüllung dieser Ziele fördert die Landesregierung die Studierendenwerke. Sie unterstützt sie im Wohnheimbereich mit Investitionszuschüssen für Neubaumaßnahmen und stellt – soweit möglich – Grundstücke im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung.

*8. wo 2017 und 2018 jeweils wie viele neue Wohnheimplätze der Studierendenwerke entstehen bzw. geplant sind, und wann jeweils mit deren Fertigstellung und der anschließenden Vermietung zu rechnen ist;*

*9. wie hoch die finanzielle Beteiligung des Landes am Ausbau der Wohnheimplatzkapazität der Studierendenwerke 2017 und 2018 nach diesen Planungen sein wird;*

Seit 2012 sind bei den Studierendenwerken in Baden-Württemberg ca. 3.300 Wohnheimplätze neu entstanden. Die Versorgungsquote liegt bei 12,46 % und damit im bundesdeutschen Vergleich an vierter Stelle (Bund: 9,69 %)². Die Versorgungsquote lag 2007 bei 13,71 % (Bund: 11,86 %)³ und 2012 bei 13,62 % (Bund: 10,63 %)⁴. Trotz des sehr starken Anstiegs der Studierendenzahlen konnte Baden-Württemberg durch den Ausbau der Wohnheimplätze die Versorgung mit studentischem Wohnraum so gut wie stabil halten.

Die Universitätsstandorte in Baden-Württemberg zeichnet in den meisten Fällen eine gute Versorgung mit studentischem Wohnraum aus (Konstanz 20,32 %, Heidelberg 16,39 %, Tübingen 16,20 %, Freiburg 14,43 %, Mannheim 14,03 %, Stuttgart 12,62 %, Ulm 11,50 %, Hohenheim 10,80 % und Karlsruhe 10,51 % (Quelle: Wohnraumstatistik 2016 des Deutschen Studentenwerks).

<sup>2</sup> Deutsches Studentenwerk, Hrsg., Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2016, Berlin 2016

<sup>3</sup> Deutsches Studentenwerk, Hrsg., Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2007, Berlin 2007

<sup>4</sup> Deutsches Studentenwerk, Hrsg., Wohnraum für Studierende. Statistische Übersicht 2012, Berlin 2012

Die Landesregierung wird in ihren Anstrengungen nicht nachlassen, auch weiterhin nach Kräften die Studierendenwerke bei ihrer Aufgabe zu unterstützen, den Studierenden Wohnraum mit erschwinglichen Mieten anzubieten. Die Unterstützung geht über die finanziellen Zuschüsse hinaus. Ganz wesentlich ist es weiterhin, landeseigene Grundstücke zu identifizieren, die den Studierendenwerken zur Verfügung gestellt werden können. Die reduzierte Erbbaupacht ist ein wesentlicher Faktor für die Kalkulation sozial verträglicher Mieten.

Die in diesem und dem kommenden Jahr neu entstehenden Plätze und die Höhe der Förderung durch das Land Baden-Württemberg sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt. Das Land fördert die Schaffung dieser studentischen Wohnplätze mit max. 20 % der Baukosten von 40.000 Euro/Bettplatz (nicht berücksichtigt werden Grundstückskosten, Mobiliar und Außenanlagen), also 8.000 Euro pro Bettplatz.

Jahr	Studierendenwerk	Standort	Modell	Wohnplätze	Landeszuschuss in Euro	Fertigstellung/Erstbezug
2017	Freiburg	Freiburg Campus IVa und IVb	Neubau	216	ohne Landeszuschuss	WS 2017/2018
	Freiburg	Freiburg Falkenberger Str.	Kauf	110	ohne Landeszuschuss	SS 2017
	Ulm	Ulm, Manfred-Börner-Str. 5	Neubau	98	784.000	SS 2017
<b>Summe</b>				<b>424</b>	<b>784.000</b>	
2018	Heidelberg	Heilbronn	Neubau	82	656.000	SS 2018
	Heidelberg	Mosbach	Neubau	84	672.000	SS 2018
	Tübingen-Hohenheim	Hohenheim ehem. GENO Akademie	Umbau	52	416.000	WS 2018/2019
	Tübingen-Hohenheim	Hohenheim Egilolfstraße	Neubau	253	2.024.000	WS 2018/2019
<b>Summe</b>				<b>471</b>	<b>3.768.000</b>	

Das Studierendenwerk Freiburg wird in den kommenden Jahren die Studentensiedlung am Seepark in großem Umfang nachverdichten und hierfür Landeszuschüsse beantragen. Aus diesem Grund hat es für den Bau der Wohnheime Campus IVa und IVb keine Zuschüsse des Landes in Anspruch genommen. Ein Bestandsgebäude in der Falkenberger Straße in Freiburg, bisher im Eigentum der Evangelischen Landeskirche in Baden, hat das Studierendenwerk ebenfalls mit eigenen Mitteln gekauft.

*10. welche aktuell geplanten Bauvorhaben derzeit aus welchen Gründen ins Stocken geraten sind.*

Bei den unter Ziffer 8 bzw. 9 genannten Bauprojekten sind derzeit keine Verzögerungen bekannt. Allerdings lassen sich Verzögerungen bei Bauvorhaben nicht in jedem Fall ausschließen:

- Gerade in den Ballungszentren ist es schwierig, geeignete Grundstücke für den Bau von Wohnheimen zu finden.
- Die Entscheidungs- und Beteiligungsprozesse außerhalb der Sphäre der Studierendenwerke benötigen die dafür erforderliche Zeit.
- Die Bereitstellung und Beurteilung der baurechtlichen Voraussetzungen und Änderungen von Vorschriften oder Planungsänderungen können eine Maßnahme verzögern.
- Von Studierendenwerken wird auch berichtet, dass aufgrund des Baubooms Ausschreibungen zu keinem Ergebnis führen.
- Im Falle einer Klage gegen die das Baurecht erteilende Kommune kam es in Mosbach zu einer Verzögerung.

Bei den Bauprojekten, die ab dem Jahr 2019 anstehen, ist dem Wissenschaftsministerium bekannt, dass sich derzeit am Standort Karlsruhe die Erteilung von Baurechten bei den in Frage stehenden Projekten verzögert. Das Wissenschaftsministerium wird das Studierendenwerk bei seinen Bemühungen, die Projekte zu realisieren, unterstützen. Im Verantwortungsbereich des Studierendenwerks Freiburg gibt es am Standort Lörrach eine Verzögerung aufgrund des Wettbewerbsverfahrens. Am Standort Offenburg aufgrund der Klärung baurechtlicher Fragen gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan des Studierendenwerks.

Bauer

Ministerin für Wissenschaft,  
Forschung und Kunst

Studierendenwerk	Stichtag 1.10.2017			Stichtag 1.10.2012			Stichtag 1.10.2007			
	WG-Zimmer von - bis in€	durchschn. Miete in €	Einzelzimmer von - bis in€	WG-Zimmer von - bis in€	durchschn. Miete in €	Einzelzimmer von - bis in€	WG-Zimmer von - bis in€	durchschn. Miete in €	Einzelzimmer von - bis in€	durchschn. Miete in €
<b>Freiburg</b>										
Freiburg	202 - 365	269	229 - 427	181 - 335	240	207 - 390	163 - 300	215	189 - 331	283
Furtwangen	195 - 326	225	260	206 - 265	219	236	178 - 237	193	202	202
Kehl	279 - 295	285	-	249 - 265	255	-	209 - 225	215	-	-
Offenburg	184 - 293	268	314	176 - 266	246	296	170 - 239	221	-	-
VS-Schwenningen	203 - 341	241	-	185	185	-	-	-	-	-
<b>Heidelberg</b>										
Bad Mergentheim	165 - 237	187	-	150 - 215	180	-	125 - 215	161	-	-
Heidelberg	168 - 429	233	190 - 494	163 - 340	220	179 - 306	135 - 309	191	169 - 285	226
Heilbronn	173 - 305	261	253 - 315	173 - 257	206	193 - 240	173 - 253	199	189 - 226	192
Mannheim (Med. Fakultät der Univ. HD in WZ)	315 - 345	323	363 - 363	315 - 345	323	363 - 363	-	-	-	-
Mosbach	180 - 282	253	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Karlsruhe</b>										
Karlsruhe	182 - 260	229	255 - 279	172 - 245	210	240 - 263	160 - 229	196	236 - 245	240
Pforzheim	204 - 286	252	233 - 261	190 - 266	230	217 - 243	183 - 256	222	209 - 234	209
<b>Konstanz</b>										
Friedrichshafen	245 - 420	325	-	245 - 420	325	-	-	-	-	-
Konstanz	225 - 420	308	-	225 - 370	297	-	157 - 296	222	-	-
Ravensburg	253 - 332	286	-	250 - 350	280	-	199 - 332	274	-	-
Weingarten	228 - 329	265	-	228 - 329	265	-	195 - 280	227	-	-
<b>Mannheim</b>										
Mannheim	190 - 335	277	265 - 410	195 - 260	265	240 - 375	170 - 260	224	240 - 365	**
<b>Stuttgart</b>										
Esslingen	260 - 359	292	-	242 - 312	280	-	242 - 260	251	-	-
Göppingen	246 - 298	269	-	230 - 285	263	-	230 - 285	263	-	-
Ludwigsburg	228 - 300	246	275	218 - 290	236	252	214 - 286	250	238	238
Stuttgart	210 - 389	280	212 - 297	200 - 389	270	209 - 294	200 - 385	260	195 - 312	254

Anlage zum Antrag DS 16/2496

Entwicklung Mietpreisspanne Wohnheime SWW 2007 - 2017

Studierendenwerk	Stichtag 1.10.2017			Stichtag 1.10.2012			Stichtag 1.10.2007												
	WG-Zimmer	durchschn. Miete in €		WG-Zimmer	durchschn. Miete in €		WG-Zimmer	durchschn. Miete in €											
	von - bis in€			von - bis in€			von - bis in€												
<b>Tübingen-Hohenheim</b>																			
Albstadt	192 - 311	235	291 - 297	292	185 - 256	226	282 - 302	283	175 - 254	213	280 - 300	281							
Geislingen	211 - 272	245	246 - 336	277	197 - 268	239	232 - 332	271	195 - 256	229	230 - 320	261							
Hohenheim	219 - 273	250	275 - 340	290	212 - 270	240	277 - 337	284	179 - 251	237	195 - 322	252							
Nürtingen	172 - 302	232	-	-	165 - 291	223	-	-	173 - 291	217	-	-							
Reutlingen	270 - 323	276	283 - 350	299	252 - 320	266	267	267	228 - 285	241	245 - 250	247							
Rothenburg	180 - 275	252	295 - 340	304	180 - 255	240	-	-	-	-	-	-							
Sigmaringen	268	268	298	298	265	265	295	295	-	-	-	-							
Tübingen	167 - 393	256	195 - 370	306	167 - 390	245	185 - 340	293	160 - 297	229	165 - 302	270							
<b>Ulm</b>																			
Biberach	278 - 278	278	-	-	255	255	-	-	217	217	-	-							
Schwäbisch-Gmünd	205 - 215	205	255	255	185	185	248	248	162	162	-	-							
Ulm	215 - 345	271	285 - 405	351	200 - 338	256	264 - 396	329	160 - 280	214	207 - 304	273							

\*\*Die durchschnittlichen Warmmieten beim Studierendenwerk Mannheim werden jeweils für den kompletten Bestand ermittelt nicht für einzelne Zimmertypen; daher kein Eintrag bei der durchschnittlichen Miete der Einzelzimmer