



Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Kerstin Celina, Patrick Friedl BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
vom 03.03.2026

Mieten in geförderten Bauten – Studierendenwohnheim in Gerbrunn (Lkr. Würzburg)

Bei dem Wohnheim in Gerbrunn (Lkr. Würzburg), Casteller Platz 3–4/Bertha-von-Suttner-Str. 1–3 handelt es sich um ein im Jahr 2005 mit staatlichen Mitteln gefördertes Wohnheim für Studierende mit 88 Wohneinheiten. Der Bewilligung der Fördermittel im Jahr 2005 lagen die Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende vom 20.02.2003 (StudR 2003) zugrunde. Die höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete wurde 2005 auf 133 Euro je Wohnplatz monatlich und der Möblierungszuschlag auf 12,50 Euro je Wohnplatz monatlich festgesetzt. In dieser Leerraummiete war zum Zeitpunkt der Bewilligung ein Pauschalbetrag von 54 Euro je Wohnplatz monatlich für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Kosten für Schönheitsreparaturen enthalten. Zulässige Erhöhungen der Miete sind an den Verbraucherpreisindex geknüpft und können nicht vom Vermieter beliebig festgelegt werden. Es steht der Verdacht im Raum, dass der Vermieter des Studierendenwohnheims sich nicht an die zulässigen Miet- bzw. Nebenkostenhöchstgrenzen gehalten hat, die in der aktuell geltenden Fassung der Förderungsrichtlinien StudR 2023 festgelegt sind (vgl. www.gesetze-bayern.de¹). Dieser Umstand führte zu einem Klageverfahren, im Zuge dessen das Verwaltungsgerichts Würzburg im Eilverfahren den Vermieter verpflichtet hat, die festgelegte Mietobergrenze ab Januar 2026 einzuhalten (vgl. www.mainpost.de²).

Die Staatsregierung wird gefragt:

- 1.1 Welche konkreten Maßnahmen hat die Staatsregierung bzw. das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) in den letzten zehn Jahren ergriffen, um beim staatlich geförderten Studierendenwohnheim in Gerbrunn die Einhaltung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete zu überprüfen und durchzusetzen? 4
- 1.2 Welche Behörde hat in den vergangenen zehn Jahren den Wohnheimbetreiber aufgefordert (bitte mit Datum angeben), Nachweise über seine Mieteinnahmen vorzulegen, um zu prüfen, ob die einzelnen Mietverträge bzw. die Summe der Mietverträge die zulässige Höhe der Miete bzw. der Nebenkosten nicht überschreitet und die Förderbedingungen eingehalten werden? 4

1 https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_2330_B_13972

2 <https://www.mainpost.de/franken/streit-um-studentenwohnheim-gericht-bestaetigt-staatlichen-mietendeckel-im-eilverfahren-113040114>

1.3	Wie konnte dabei unentdeckt bleiben, dass der Vermieter die zulässigen Höchstgrenzen überschritten hat und wahrscheinlich sehr viele Studenten und Studentinnen im Laufe der Jahre finanziell geschädigt wurden?	4
2.1	Welche Unterlagen wurden im Rahmen dieser Überprüfung von der zuständigen Behörde konkret eingefordert (z. B. Anzahl der konkret überprüften Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen, Kontoauszüge zur Dokumentation der Mietverträge oder Ähnliches)?	5
2.2	Wie hat die Staatsregierung bzw. das StMB die von der zuständigen Behörde eingereichten Unterlagen in diesem Fall konkret auf Vollständigkeit geprüft?	5
2.3	Welche Nachweise sollten bzw. müssen bei der prüfenden Behörde mindestens vorliegen, um nachzuweisen, dass die Bedingungen, insbesondere in Bezug auf Höhe der Miete inkl. Nebenkosten, für den Erhalt von Fördermitteln zum Bau des Wohnheims über Jahrzehnte hinweg korrekt erfüllt wurden?	5
3.1	Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Staatsregierung bzw. das StMB, um beim staatlich geförderten Studierendenwohnheim in Gerbrunn die Einhaltung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiets ab 01.01.2026 tatsächlich zu überprüfen und durchzusetzen (insbesondere bei laufenden Mietverhältnissen)?	5
3.2	In welchem Umfang (alle laufenden Verträge oder nur Teile bzw. Stichproben) werden Unterlagen (inkl. Mietverträge, Nachträge/Zusatzvereinbarungen, Zahlungsnachweise) dafür herangezogen?	5
3.3	Inwieweit prüft die Staatsregierung bzw. das StMB, ob die zuständige nachgelagerte Behörde sich nach dem Gerichtsurteil alle Mietverträge vorlegen lässt, um sicherzugehen, dass der Vermieter sich ab jetzt korrekt verhält?	5
4.1	Welchen Gestaltungsspielraum hat der Vermieter bei der Vertragsgestaltung, um neben den in der StudR 2023, Nr. 10 festgelegten zulässigen Entgelten für Leerraummiets, Möblierungszuschlag und den Betriebskosten i. S. d. Betriebskostenverordnung (BetrKV) weitere Zusatzleistungen in Rechnung zu stellen?	6
4.2	Wie bewertet die Staatsregierung im Rahmen der Förderaufsicht Vertragsgestaltungen, bei denen die Grundmiete stark abgesenkt wird (z. B. auf nur 12,50 Euro pro Monat), während gleichzeitig verpflichtende Zusatzentgelte (z. B. Stellplatzmieten/Fahrradstellplatzentgelte, Wasch-/Internetpauschalen, „Sondermöblierung“) eingeführt oder erhöht werden?	6
4.3	Sind solche zusätzlichen Entgelte neben einem Möblierungszuschlag und Betriebskosten als Teil der Leerraummiets zu verstehen und unterliegen somit den geltenden Grenzwerten der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiets?	6

5.1	Welche aufsichtsrechtlichen Schritte sind vorgesehen, um eine Umgehung der Mietpreisbindung durch solche „Extragebühren“ zu verhindern?	6
5.2	Plant die Staatsregierung, Zwangsgeld zu erheben, falls der Vermieter nicht innerhalb der vom Gericht bzw. der Staatsregierung vorgegebenen Fristen alle notwendigen Unterlagen vorgelegt?	6
5.3	Hat die Staatsregierung geprüft, ob der Vermieter die erhaltene Förderung behalten darf, auch wenn er die Mietverträge nicht umgehend und vollumfänglich anpasst an die der Förderung zugrunde liegenden Bedingungen?	7
6.1	Hat der Betreiber sich nach heutigem Kenntnisstand der Staatsregierung bzw. des StMB in der Vergangenheit die in den Förderrichtlinien festgelegten Bedingungen erfüllt bzw. nicht erfüllt?	7
6.2	Darf der Betreiber des Studentenwohnheims die komplette Fördersumme behalten, wenn er die Vorgaben des Gerichtsurteils vollumfänglich erfüllt?	7
6.3	Wie beurteilt die Staatsregierung die ihr bzw. der zuständigen Behörde vorliegenden in der Vergangenheit abgeschlossenen Mietverträge in Bezug auf die Einhaltung der Förderbedingungen, insbesondere in Bezug auf die Höhe der Kosten für Miete und Nebenkosten?	7
	Hinweise des Landtagsamts	8

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

vom 16.03.2026

Vorbemerkung:

Der Betreiber des Studierendenwohnheims in Gerbrunn erhielt im Jahr 2005 eine staatliche Förderzusage für den Neubau des Wohnheims mit 88 Plätzen. Bewilligt wurde ein leistungsfreies Baudarlehen über 2,2 Mio. Euro. Die Belegungsbindung wurde auf 50 Jahre und die höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete bei Bewilligung – orientiert am vormaligen BAföG-Satz – auf monatlich 133 Euro je Wohnplatz festgesetzt. Nach den Förderrichtlinien richten sich Mieterhöhungen nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland. Danach ergibt sich seit Januar 2026 eine monatlich höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete von 203,48 Euro je Wohnplatz. Das Wohnheim wurde zunächst vom Studierendenwerk Würzburg verwaltet. Seit dem Jahr 2015 verwaltet der Betreiber das Wohnheim selbst.

- 1.1 Welche konkreten Maßnahmen hat die Staatsregierung bzw. das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) in den letzten zehn Jahren ergriffen, um beim staatlich geförderten Studierendenwohnheim in Gerbrunn die Einhaltung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete zu überprüfen und durchzusetzen?**
- 1.2 Welche Behörde hat in den vergangenen zehn Jahren den Wohnheimbetreiber aufgefordert (bitte mit Datum angeben), Nachweise über seine Mieteinnahmen vorzulegen, um zu prüfen, ob die einzelnen Mietverträge bzw. die Summe der Mietverträge die zulässige Höhe der Miete bzw. der Nebenkosten nicht überschreitet und die Förderbedingungen eingehalten werden?**
- 1.3 Wie konnte dabei unentdeckt bleiben, dass der Vermieter die zulässigen Höchstgrenzen überschritten hat und wahrscheinlich sehr viele Studenten und Studentinnen im Laufe der Jahre finanziell geschädigt wurden?**

Die Fragen 1.1 bis 1.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) ist Bewilligungsstelle für die Förderung von Studierendenwohnraum und prüft bei Hinweisen auf Mietpreisverstöße jeden Einzelfall.

Das StMB forderte am 12.07.2023 aufgrund von Beschwerden über die Miethöhen im Wohnheim stichprobenartig die Mietverträge der letzten fünf Jahre zur Überprüfung an. Die aufwendige Prüfung ergab, dass die zulässige Leerraummiete zumindest von 2021 bis 2023 überschritten wurde. Trotz mehrfacher Aufforderungen hat der Betreiber keine weiteren Mietunterlagen vorgelegt, die für eine Entscheidung über verwaltungsrechtliche Sanktionen von in der Vergangenheit liegenden Verstößen notwendig sind. Gegen einen zwangsgeldbewehrten Bescheid zur Unterlagenvorlage vom 04.06.2025 hat der Betreiber Klage eingereicht, über die das Verwaltungsgericht Würzburg noch nicht entschieden hat.

Um die künftige Einhaltung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete sicherzustellen, hat das StMB nach erfolgloser Aufforderung und Anhörung des Betreibers am 20.11.2025 erneut einen Bescheid erlassen und dessen sofortige Vollziehung angeordnet. Der Wohnheimbetreiber hat auch gegen diesen Bescheid Klage eingereicht, über die das Verwaltungsgericht Würzburg noch nicht entschieden hat. Zusätzlich hat der Betreiber Eilrechtsschutz beantragt. Das Verwaltungsgericht Würzburg hat den Eilantrag am 19.12.2025 im Wesentlichen abgelehnt. Die Berechnung des StMB zu den zulässigen Mieterhöhungen ist danach ebenso rechtmäßig wie die Verpflichtung des Betreibers zur Vorlage aktueller Mietverträge, um die Einhaltung der durchschnittlichen Leerraummiete überprüfen zu können. Gegen die Ablehnung hat der Betreiber Beschwerde beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingelegt, die dieser mit Beschluss vom 18.02.2026 vollumfänglich zurückgewiesen hat. Gegen diese letztinstanzliche Eilentscheidung kann der Wohnheimbetreiber kein Rechtsmittel mehr einlegen. Nach ergebnislosem Ablauf der dem Betreiber bis 28.02.2026 gesetzten Frist zur künftigen Einhaltung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete hat das StMB nunmehr die bereits angedrohten Vollstreckungsmaßnahmen veranlasst.

- 2.1 Welche Unterlagen wurden im Rahmen dieser Überprüfung von der zuständigen Behörde konkret eingefordert (z. B. Anzahl der konkret überprüften Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen, Kontoauszüge zur Dokumentation der Mietverträge oder Ähnliches)?**
- 2.2 Wie hat die Staatsregierung bzw. das StMB die von der zuständigen Behörde eingereichten Unterlagen in diesem Fall konkret auf Vollständigkeit geprüft?**
- 2.3 Welche Nachweise sollten bzw. müssen bei der prüfenden Behörde mindestens vorliegen, um nachzuweisen, dass die Bedingungen, insbesondere in Bezug auf Höhe der Miete inkl. Nebenkosten, für den Erhalt von Fördermitteln zum Bau des Wohnheims über Jahrzehnte hinweg korrekt erfüllt wurden?**
- 3.1 Welche konkreten Maßnahmen ergreift die Staatsregierung bzw. das StMB, um beim staatlich geförderten Studierendenwohnheim in Gerbrunn die Einhaltung der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete ab 01.01.2026 tatsächlich zu überprüfen und durchzusetzen (insbesondere bei laufenden Mietverhältnissen)?**
- 3.2 In welchem Umfang (alle laufenden Verträge oder nur Teile bzw. Stichproben) werden Unterlagen (inkl. Mietverträge, Nachträge/Zusatzvereinbarungen, Zahlungsnachweise) dafür herangezogen?**
- 3.3 Inwieweit prüft die Staatsregierung bzw. das StMB, ob die zuständige nachgelagerte Behörde sich nach dem Gerichtsurteil alle Mietverträge vorlegen lässt, um sicherzugehen, dass der Vermieter sich ab jetzt korrekt verhält?**

Die Fragen 2.1 bis 3.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das zuständige StMB hat die für eine vollständige Miethöhenüberprüfung erforderliche Vorlage aller bisherigen und bestehenden Mietverträge und Mieterhöhungsverlangen ab dem Jahr 2015 (Betriebsbeginn durch den Förderempfänger) und auch für die Zukunft eingefordert. Über die hiergegen eingereichte Klage des Betreibers hat das zuständige Gericht noch nicht entschieden.

- 4.1 Welchen Gestaltungsspielraum hat der Vermieter bei der Vertragsgestaltung, um neben den in der StudR 2023, Nr. 10 festgelegten zulässigen Entgelten für Leerraummiete, Möbliierungszuschlag und den Betriebskosten i. S. d. Betriebskostenverordnung (BetrKV) weitere Zusatzleistungen in Rechnung zu stellen?**
- 4.2 Wie bewertet die Staatsregierung im Rahmen der Förderaufsicht Vertragsgestaltungen, bei denen die Grundmiete stark abgesenkt wird (z. B. auf nur 12,50 Euro pro Monat), während gleichzeitig verpflichtende Zusatzentgelte (z. B. Stellplatzmieten/Fahrradstellplatzentgelte, Wasch-/Internetpauschalen, „Sondermöbliierung“) eingeführt oder erhöht werden?**
- 4.3 Sind solche zusätzlichen Entgelte neben einem Möbliierungszuschlag und Betriebskosten als Teil der Leerraummiete zu verstehen und unterliegen somit den geltenden Grenzwerten der höchstzulässigen durchschnittlichen Leerraummiete?**
- 5.1 Welche aufsichtsrechtlichen Schritte sind vorgesehen, um eine Umgehung der Mietpreisbindung durch solche „Extragebühren“ zu verhindern?**

Die Fragen 4.1 bis 5.1 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Aus Sicht der Staatsregierung sind die vom Betreiber aktuell mit Studierenden vereinbarten zusätzlichen Entgelte bzw. Zuschläge nicht mit den zum Zeitpunkt der Förderung geltenden Förderbedingungen vereinbar. Die höchstzulässige durchschnittliche Leerraummiete und etwaig zulässige Zuschläge müssen getrennt voneinander beurteilt werden.

Das StMB wird nach Abschluss der Prüfung des erst kürzlich bekannt gewordenen aktuellen Betreibervorgehens die notwendigen Maßnahmen veranlassen.

- 5.2 Plant die Staatsregierung, Zwangsgeld zu erheben, falls der Vermieter nicht innerhalb der vom Gericht bzw. der Staatsregierung vorgegebenen Fristen alle notwendigen Unterlagen vorgelegt?**

Hierzu wird auf die Antwort zu den Fragen 1.1 bis 1.3 verwiesen.

-
- 5.3 Hat die Staatsregierung geprüft, ob der Vermieter die erhaltene Förderung behalten darf, auch wenn er die Mietverträge nicht umgehend und vollumfänglich anpasst an die der Förderung zugrunde liegenden Bedingungen?**
- 6.1 Hat der Betreiber sich nach heutigem Kenntnisstand der Staatsregierung bzw. des StMB in der Vergangenheit die in den Förderrichtlinien festgelegten Bedingungen erfüllt bzw. nicht erfüllt?**
- 6.2 Darf der Betreiber des Studentenwohnheims die komplette Fördersumme behalten, wenn er die Vorgaben des Gerichtsurteils vollumfänglich erfüllt?**
- 6.3 Wie beurteilt die Staatsregierung die ihr bzw. der zuständigen Behörde vorliegenden in der Vergangenheit abgeschlossenen Mietverträge in Bezug auf die Einhaltung der Förderbedingungen, insbesondere in Bezug auf die Höhe der Kosten für Miete und Nebenkosten?**

Die Fragen 5.3 bis 6.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Aus Sicht der Staatsregierung wurden und werden die Förderbedingungen vom Betreiber nicht eingehalten. Zur Durchsetzung eines förderkonformen Wohnheimbetriebs bzw. zur Sanktionierung von Verstößen gegen die Förderbedingungen wurden und werden daher die notwendigen Verwaltungsmaßnahmen ergriffen.

Unter Beachtung des grundgesetzlichen Anspruchs des Betreibers auf gerichtlichen Rechtsschutz kann die Staatsregierung getroffene bzw. zu treffende Maßnahmen jedoch erst nach Abschluss vom Betreiber angestrebter Rechtsschutzverfahren umsetzen.

Hinweise des Landtagsamts

Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

—————

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit können Internetadressen verkürzt dargestellt sein. Die vollständige Internetadresse ist als Hyperlink hinterlegt und in der digitalen Version des Dokuments direkt aufrufbar. Zusätzlich ist diese als Fußnote vollständig dargestellt.

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente abrufbar.

Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen zur Verfügung.