

Richtlinie zur Vergabe von Wohnraumplätzen

Präambel

Aufgabe der Studierendenwerk Bremen AöR (im Folgenden „STW“) ist die wirtschaftliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Förderung der Studierenden derjenigen Hochschulen, auf die das Bremische Hochschulgesetz unmittelbar Anwendung findet (siehe § 2 StWG). Das STW erfüllt diese Aufgabe u.a. durch die Bereitstellung und Vermietung von Wohnraumplätzen in Studierendenwohnheimen. Die Zuweisung eines preisgünstigen Wohnraumplatzes stellt damit eine indirekte staatliche Förderung dar. Wegen der -gemessen an der Gesamtzahl der wohnungssuchenden Studierenden- geringen Anzahl der Wohnraumplätze, soll u.a. durch folgende Vergaberichtlinien gesichert werden, dass im Wege des Rotationsprinzips möglichst vielen Studierenden ein staatlich geförderter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Daher ist u.a. die Gesamtwohndauer („Wohnzeit“) zu begrenzen.

Soweit nachfolgend auf das Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) Bezug genommen wird, so gilt dies unabhängig davon, ob eine Person tatsächlich eine Ausbildungsförderung nach dem BAföG erhält oder nicht.

Jede(r) Bewerber:in erkennt mit der Abgabe des Wohnraumantrags diese Richtlinie an.

§ 1 Wohnberechtigung

1. Wohnberechtigt sind in einem ordentlichen Studiengang immatrikulierte Studierende der Universität Bremen, der Hochschule Bremen, der Hochschule für Künste Bremen und der Hochschule Bremerhaven, die spätestens mit dem Einzug in eine Studierendenwohnanlage melderechtlich die Hauptwohnung im Land Bremen anmelden. Der Nachweis über die Anmeldung als Hauptwohnung ist dem STW auf Verlangen vorzulegen.

2. Studierende, deren monatliche Nettoeinkünfte das 1 1/2 fache des jeweiligen BAföG Höchstsatzes für Studierende übersteigen, werden nur in eine Wohnanlage aufgenommen, wenn keine anderen Bewerber:innen vorhanden und zum Beginn des kommenden Semesters auch nicht zu erwarten sind.

Von den Nettoeinkünften sind sämtliche Einnahmen erfasst, die Studierenden regelmäßig oder in einem bestimmten Zeitraum zufließen. Dieses umfasst insbesondere jegliches Arbeits-, Kapital- und Transfereinkommen (z.B. BAföG, Kindergeld, (Halb-)Waisenrente etc.). Insofern gehören z.B. auch finanzielle Unterstützungen durch Angehörige (z.B. Eltern), Auszahlungen von Sperrkonten im Visumverfahren etc. zu den Nettoeinkünften.

3. Der / die Mieter:in ist verpflichtet, die Wohnberechtigung unaufgefordert jeweils bei Abschluss des Vertrages, bei Vertragsverlängerungen sowie bei Semesterwechsel durch Abgabe einer für den jeweils laufenden Ausbildungsabschnitt gültigen Immatrikulationsbescheinigung, aus der sich das Studienfach, das jeweilige Fachsemester und der beabsichtigte Abschluss ergeben, nachzuweisen.

Bei Semesterwechsel während der Vertragslaufzeit ist der/die Mieter:in verpflichtet, jeweils bis spätestens zum 30.04. und zum 31.10. eines jeden Jahres dem Vermieter unaufgefordert eine Immatrikulationsbescheinigung vorzulegen. Erfolgt dieses auch nach einer mit einer Fristsetzung verbundenen Aufforderung („Abmahnung“) nicht, kann das Mietverhältnis vom Vermieter gemäß § 543 BGB fristlos aus wichtigem Grund gekündigt werden.

4. Bei Zweifeln an der Wohnberechtigung bzw. an den Voraussetzungen der bevorzugten Aufnahme des/der Mieter:in gemäß Nr. 2 ist der Vermieter berechtigt, von der/dem Mieter:in auch weitergehende Nachweise zu verlangen. Insbesondere kann der Vermieter von Mieter:innen, bei denen Anhaltspunkte für das Vorliegen von Gründen gemäß Nr. 2 vorliegen, verlangen, dass sie das Fortbestehen ihrer Wohnberechtigung bzw. der Voraussetzungen für die bevorzugte Aufnahme durch geeignete Nachweise glaubhaft machen.

5. Der/die Mieter:in ist verpflichtet den Vermieter unverzüglich zu unterrichten, wenn seine Wohnberechtigung entfällt.

6. Unabhängig von dem Vorliegen der zuvor benannten Voraussetzungen sind Studierende auch nicht wohnberechtigt,

- die die geforderten Immatrikulations-, Einkommensnachweise etc. nicht oder nicht fristgerecht vorgelegt haben
- denen vom STW aus einem Mietverhältnis gekündigt wurde
- denen vom STW ein Hausverbot auferlegt wurde
- die ohne gültigen Mietvertrag oder ohne Zustimmung des STW einen Wohnraumplatz bewohnen und/oder bewohnt haben
- die während eines anderen (z.B. vorhergehenden) Mietverhältnisses mit dem STW einen Wohnraumplatz illegal (unter)vermietet oder überlassen haben
- die die Miete während des/der Mietverhältnisse(s) nicht und/oder nicht vereinbarungsgemäß gezahlt haben
- die fällige Miet- oder sonstige finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber dem STW haben
- die sich vertragswidrig gegenüber dem STW verhalten haben, z.B. in dem sie gegen die Allgemeinen Mietbedingungen, die Hausordnung oder die Brandschutzordnung verstoßen haben
- die nach einem ersten, abgeschlossenen grundständigen Studiengang (z.B. Bachelor) ein weiteres grundständiges Studium (z.B. einen zweiten Bachelor) oder nach einem abgeschlossenen Masterstudium ein weiteres Studium anstreben
- wenn sonstige, schwerwiegende Gründe vorliegen

7. Ein Rechtsanspruch auf Zuweisung und Überlassung eines Wohnraumplatzes besteht (auch bei Vorliegen der Wohnberechtigung) nicht.

§ 2 Antragsverfahren / Bewerbungsverfahren

1. Anträge für einen Wohnraumplatz können von Wohnberechtigten ausschließlich online über die Homepage www.stw-bremen.de gestellt werden. Jede(r) Bewerber:in darf nur einen Wohnraumantrag stellen. Die Anlage mehrerer Nutzerkonten ist unzulässig. Die Online-Bewerbung ist unverbindlich, kostenlos und begründet keinen Rechtsanspruch auf einen Wohnheimplatz. Für die Vollständigkeit der Bewerbung ist allein der/die Bewerber:in verantwortlich. Unvollständige Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.
2. Die Angaben in dem Antrag müssen vollständig und richtig sein. Eventuelle Änderungen -vor allem der E-Mail- Adresse- müssen umgehend von der/dem Bewerber:in mitgeteilt werden, da ansonsten keine Benachrichtigung über einen freien Wohnraumplatz erfolgen kann.
3. Nach Absenden des Online-Antrags erhält die/der Bewerber:in eine automatisierte Mail, in der die persönlichen Daten noch einmal von ihr/ihm überprüft und ggf. geändert werden können. Die E-Mail enthält einen Link. Zur Aktivierung der Bewerbung muss diese E-Mail zwingend über den Link bestätigt werden. Anderenfalls erfolgt keine weitere Bearbeitung.
4. Die/der Bewerber:in erhält in regelmäßigen Abständen per Mail eine Anfrage des STW, ob sie/er ihre/seine Bewerbung aufrechterhält. Sofern die Bewerbung aufrechterhalten bleiben soll, muss sie/er den in der Mail enthaltenen Link innerhalb der in der Mail genannten Frist bestätigen. Erfolgt dieses nicht, wird die Bewerbung automatisch gelöscht, da das STW dann davon ausgeht, dass die/der Bewerber:in aktuell keinen Wohnraumplatz bei dem STW mehr benötigt. Eine gesonderte Mitteilung über die Löschung erfolgt nicht. Eine Reaktivierung des Antrags ist ausgeschlossen.

§ 3 Vergabeverfahren und Bewohner:innenstruktur

1. Über die Vergabe von Wohnraumplätzen entscheidet das STW auf der Grundlage des Antrages gemäß § 2. Die Vergabe erfolgt ausschließlich an Wohnberechtigte gemäß § 1 durch das Sachgebiet Wohnen. Soweit für Wohnanlagen die Nachfrage nach Wohnraumplätzen die Zahl der zu vergebenden Plätze übersteigt, werden Wartelisten geführt. Eine Auskunft über den jeweils aktuellen Platz auf der Warteliste kann nicht gegeben werden.
2. Die Vergabe freiwerdender Wohnplätze soll grundsätzlich nach der zeitlichen Reihenfolge des Eingangs des vollständigen Wohnraumantrags erfolgen. Des Weiteren wird die Vergabe möglichst im Verhältnis der Bachelor- und Masterstudierenden an den bremischen Hochschulen angestrebt. Damit soll auch berücksichtigt werden, dass sich das Wohnraumangebot des STW insbesondere an Studienanfänger richtet, die einen ersten Studienabschluss anstreben („Starthilfe“).
3. Das STW behält sich vor, bei der Vergabe der Wohnraumplätze in Einzelfällen von den oben genannten Vergabekriterien bzw. der Warteliste abzuweichen, um die Schaffung und Erhaltung möglichst ausgewogener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse sicherzustellen und die Integration zu fördern. Das STW berücksichtigt bei der Wohnraumvergabe auch, dass internationale Studierende auf dem privaten Wohnungsmarkt einer erschwerten Situation gegenüberstehen.

In der Bewohner:innenstruktur wird deshalb auf die jeweilige Wohnanlage bezogen ein möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen nationalen und internationalen Studierenden, der Geschlechter sowie eine kulturelle Vielfalt unterschiedlicher Nationalitäten angestrebt.

4. Unabhängig von den unter 2. genannten Vergabekriterien werden Wohnraumplätze bei Verfügbarkeit an folgende Personengruppen auf Nachweis bevorzugt vergeben („Härtefälle“):

- Schwerbehinderte oder denen gleichgestellte Studierende im Sinne des § 2 SGB IX; der Nachweis hat durch Vorlage eines entsprechenden Ausweises zu erfolgen
- Alleinerziehende Studierende mit Kind(ern) für entsprechend geeignete Wohnungen

Bei Härtefallanträgen erfolgt eine Einzelfallprüfung und -entscheidung, die das STW nach pflichtgemäßen Ermessen trifft. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das STW nur über eine begrenzte Anzahl von geeigneten Wohnungen für Schwerbehinderte und Alleinerziehende verfügt, sodass sich erhebliche Wartezeiten ergeben können. Dasselbe gilt für Familienwohnungen. Voraussetzung ist außerdem, dass alle mit dem Kind oder den Kindern in demselben Haushalt lebende volljährige Personen immatrikuliert sein müssen. Die Einzelheiten sind individuell mit dem STW abzustimmen.

5. Das STW kann den Hochschulen für die Unterbringung von Studierenden aus Partneruniversitäten, Austausch-, Kooperations- und Mobilitätsprogrammen etc. Zimmerkontingente zur Verfügung stellen. Das STW entscheidet auch, ob die Auswahl der Studierenden, die im Rahmen solcher Kontingente untergebracht werden, durch das STW oder die jeweilige Hochschule erfolgt.

§ 4 Ausschlussgründe / Verfall des Antrags

Der Antrag für einen Wohnraumplatz wird in folgenden Fällen deaktiviert und die/der Bewerber:in von der Warteliste gestrichen:

- Anträge von Studierenden, die nicht wohnberechtigt sind
- Anträge mit falschen und/oder unvollständigen Angaben
- mehrere Anträge desselben Antragstellers
(z.B. Einrichtung mehrerer Nutzerkonten einer Person unter verschiedenen E-Mail-Adressen)
- nicht fristgerechte Bestätigung der Mails gemäß § 2
- nicht fristgerechte Annahme eines Wohnraumangebots bzw. deren Ablehnung
- nicht fristgerechte Ein-/Nachreichung von Unterlagen

§ 5 Rotationsprinzip und Wohnzeitbegrenzung

1. Die Mietzeit ergibt sich ausschließlich aus dem abgeschlossenen Mietvertrag. Für den Mietvertrag gilt das Schriftformerfordernis, sodass der Mietvertrag erst mit der Unterschrift des STW zustande kommt. Es werden jeweils befristete Mietverträge (in der Regel über maximal 24 Monate) geschlossen. Das Mietverhältnis endet daher mit Ablauf des jeweils befristeten Mietvertrages oder einer Kündigung.

Zu den Einzelheiten wird insbesondere auf den Mietvertrag, die Allgemeinen Mietbedingungen und die Hausordnung verwiesen.

2. Von dem jeweiligen Mietvertrag ist die maximale Gesamtwohndauer („Wohnzeit“) zu unterscheiden. Bei der Gesamtwohndauer handelt es sich um die Summe der Laufzeiten aller befristeten Mietverträge einer Person. Aufgrund des Rotationsprinzips ist die Gesamtwohndauer in allen vom STW verwalteten Studierendenwohnanlagen begrenzt. Sie endet für alle Studierenden in der Regel nach 36 Monaten unter Einschluss sämtlicher Mietzeiten im STW und ohne Rücksicht auf die Studiendauer. Die Voraussetzungen zur Wohnberechtigung müssen während der gesamten Wohnzeit vorliegen. Es besteht kein Rechtsanspruch darauf, dass die/der Studierende Mietverträge über die Gesamtwohndauer von 36 Monaten erhält.

3. Die/der Mieter(in) erhält unabhängig von der Gesamtwohndauer insbesondere kein neues Mietvertragsangebot, wenn sie/er nicht (mehr) wohnberechtigt ist (siehe dazu unter § 1 und insbesondere die unter § 1 Nr. 6 genannten Gründe) oder ein Mietvertrag gekündigt wurde.

4. Eine Verlängerung der Gesamtwohndauer um maximal 6 Monate kann ausschließlich durch das STW auf schriftlichen Antrag, der mindestens 2 Monate vor Mietvertragsende dem STW zugegangen sein muss (Ausschlussfrist), bei Mieter:innen erfolgen, die

- a) sich zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs im unmittelbar bevorstehenden (innerhalb von maximal 2 Monaten nach dem vertraglichen Ende der Mietzeit), abschließenden Teil des Prüfungsverfahrens ihres/seines Studiums befinden und dieses durch eine Bescheinigung des Fachbereiches und/oder des Prüfungsamtes nachweisen
oder
- b) in einem der gesetzlich vorgesehenen Gremien oder satzungsgemäßen Organen der Universität/Hochschule, der Studierendenschaft oder des Studierendenwerks (z.B. Verwaltungsrat) von mindestens einem Jahr aktiv mitarbeiten
oder
- c) durch den Auszug unzumutbar belastet wären (z.B. Auftreten einer akuten, schweren Erkrankung) und dieses nachweisen können

Finanzielle Gründe und/oder Schwierigkeiten bei der Suche auf dem Wohnungsmarkt stellen keine unzumutbare Belastung dar. Unabhängig von dem Vorliegen der unter a)-c) vorliegenden Gründe, erfolgt keine Verlängerung, wenn sie/er nicht (mehr) wohnberechtigt ist (siehe dazu unter § 1 und insbesondere die unter § 1 Nr. 6 genannten Gründe) oder ein Mietvertrag gekündigt wurde.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Wohnzeitverlängerung, auch wenn die unter a)-c) genannten Kriterien erfüllt und nachgewiesen werden. Vielmehr stellt jeder Antrag eine Einzelfallentscheidung dar, die das STW nach pflichtgemäßem Ermessen trifft.

Bremen, den 31. März 2025

Hauke Kieschnick
Geschäftsführer