

## Wohn- und Dienstleistungszentrum in Heroldsbach



Beispielansichten: GBI Wohnungsbau GmbH

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

in unserer zentralen Ortsmitte dürfen wir neben den gewerblichen Einheiten – einer Arztpraxis, einer Apotheke, eines Friseursalons und einer Tagespflegeeinrichtung – insgesamt 28 Mietwohnungen mit ein bis drei Zimmern, mit einer Größe von 39 bis 74 Quadratmetern, beheimaten.

Für Seniorinnen und Senioren, aber auch für die jungen Gäste ist das Areal attraktiv, unter anderem durch einen Spielplatz sowie einen Bewohnergarten. Dort und auf anderen Freiflächen wurde auch ein Großteil des alten Baumbestands erhalten und in die Gestaltung integriert. Ein Pluspunkt des neuen Quartiers dürfte auch die Nähe zum Netto-Einkaufsmarkt schräg gegenüber sein, so dass sich Bewohner, die nicht mehr gut zu Fuß sind, noch selbst versorgen können.

Bevorzugt stehen 25 Wohneinheiten der einheimischen Bevölkerung zur Verfügung. Hierfür hat sich die Gemeinde Heroldsbach ein sogenanntes Benennungsrecht für die geförderten Wohnungen langfristig gesichert.

Unter einheimischer Bevölkerung sind Personen zu verstehen, die mindestens 65 Jahre alt sowie seit mindestens einem Jahr mit ihrem

Hauptwohnsitz in der Gemeinde Heroldsbach gemeldet sind oder in der Vergangenheit mindestens zehn Jahre gemeldet waren.

Diese 25 Wohnungen unterliegen den Vorgaben des einkommensorientiert geförderten Mietwohnungsbaus. Das jeweilige Einkommen hat in Folge Auswirkung auf die Miete.

Mietinteressenten können sich bei der Gemeindeverwaltung auf eine Bewerberliste für freiwerdende Wohnungen setzen lassen, sofern sie nach der Einkommensprüfung durch das Landratsamt Forchheim die „Voraussetzungen für das Mieten einer Wohnung“ (siehe nachfolgend) erfüllen.

Wenn eine Wohnung frei wird, entscheidet ein einheitliches Punktesystem. Dabei spielen das Alter, ein Grad der Behinderung oder ein Pflegegrad eine wichtige Rolle.

Mit besten Grüßen

Benedikt Graf von Bentzel  
Erster Bürgermeister

Sebastian Kramer  
Hauptamtsleiter

Mathias Abbé  
Seniorenbeauftragter

## Voraussetzungen für das Mieten einer Wohnung

Jede Wohnung ist einer Einkommensstufe zugeordnet. Die effektive Kaltmiete (auch genannt: „zumutbare Miete“ – nach Abzug des Zuschusses des Freistaats) beträgt je nach Einkommensstufe etwa 5 €, 6 € oder 7 € pro Quadratmeter.

Die Hausverwaltung, die FPS Immobilien GmbH, darf nur an Personen vermieten, die einen **Wohnberechtigungsschein mit Benennung** für eine bestimmte Wohnung vorlegen. Dafür müssen sie zwei Voraussetzungen erfüllen:

### Einkommensprüfung durch das Landratsamt FO:

Das Einkommen der Bewohner einer Wohnung darf Höchstgrenzen nicht überschreiten. Vermögen ist nur relevant, wenn es Einkommen erzielt.

#### Einkommensgrenzen (jährlich)

(in Klammern das etwaige Bruttoeinkommen)

| EK-Stufe | Alleinstehende      | Zwei Personen       |
|----------|---------------------|---------------------|
| I        | 17.500 € (25.000 €) | 27.500 € (38.500 €) |
| II       | 22.900 € (32.140 €) | 35.350 € (46.700 €) |
| III      | 28.300 € (41.600 €) | 43.200 € (62.900 €) |

### Benennung als Mieter für eine bestimmte Wohnung:

Das Benennungsrecht hat die Gemeinde Heroldsbach. Die Benennung ist möglich, wenn Bewerber/innen

- die Einkommensgrenzen nicht überschreiten,
- mindestens 65 Jahre alt sind und
- seit mindestens 1 Jahr mit Hauptwohnsitz in Heroldsbach wohnen oder früher mindestens 10 Jahre hier wohnten.

### Folgende Wohnungen unterliegen dem Benennungsrecht und stehen Ihnen zur Auswahl:

| Etage | Wohnungs-Nr. | Fläche (in m²) | EK-Stufe | Anzahl Zimmer | Gebäude-seite |
|-------|--------------|----------------|----------|---------------|---------------|
| EG    | 1            | 54,43          | II       | 2             | Süd           |
| EG    | 2            | 67,95          | I        | 3             | Süd           |
| EG    | 3            | 54,21          | III      | 2             | Süd           |
| EG    | 4            | 39,61          | I        | 1             | Nord          |
| 1. OG | 5            | 54,66          | I        | 2             | Nord-West     |
| 1. OG | 6            | 54,66          | II       | 2             | Süd-West      |
| 1. OG | 7            | 53,21          | I        | 2             | Nord          |
| 1. OG | 8            | 53,51          | III      | 2             | Süd           |
| 1. OG | 9            | 53,51          | I        | 2             | Nord          |
| 1. OG | 10           | 53,51          | II       | 2             | Süd           |
| 1. OG | 11           | 54,86          | I        | 2             | Nord          |
| 1. OG | 12           | 54,50          | I        | 2             | Nord          |
| 1. OG | 13           | 54,50          | II       | 2             | Nord          |
| 1. OG | 14           | 53,94          | I        | 2             | Nord          |
| 1. OG | 15           | 48,56          | I        | 2             | Nord-Ost      |
| 1. OG | 16           | 52,03          | I        | 2             | Ost           |
| 1. OG | 17           | 53,47          | I        | 2             | Süd-Ost       |
| 1. OG | 18           | 74,65          | III      | 3             | Süd           |
| 1. OG | 19           | 74,65          | III      | 3             | Süd           |
| 2. OG | 21           | 69,83          | II       | 3             | Nord          |
| 2. OG | 22           | 73,72          | I        | 3             | Nord          |
| 2. OG | 23           | 70,53          | I        | 3             | Nord-Ost      |
| 2. OG | 24           | 52,03          | I        | 2             | Ost           |
| 2. OG | 25           | 53,47          | III      | 2             | Süd-Ost       |
| 2. OG | 26           | 74,65          | III      | 3             | Süd           |

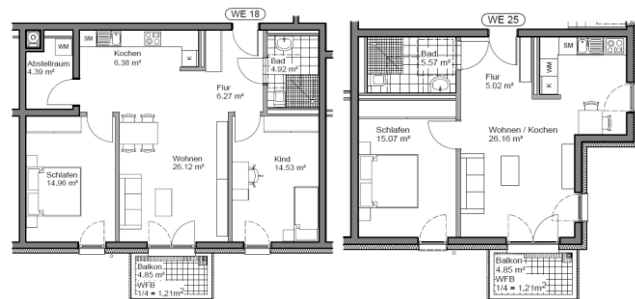
**Adressat für Bewerbungen** und Entscheidungsträger der Benennung ist die Gemeinde Heroldsbach.

**Hausverwalterin** ist: FPS Immobilien GmbH, Herr Sebastian Knauer, Am Weichselgarten 34, 91058 Erlangen, Tel. 09131 98780-70, E-Mail: [sebastian.knauer@fps-immo.de](mailto:sebastian.knauer@fps-immo.de)

## Entscheidungsverfahren bei überzähligen Bewerbungen:

1. Die Bewerbungen werden nach einem Punktesystem bewertet: Je höher das Alter, der Pflegegrad bzw. die Behinderung der Bewerber/-in ist, desto höher die Punktzahl.
2. 70% der Wohnungen werden mit Vorrang für die höhere Punktzahl vergeben, 30% mit Vorrang für die niedrigere Punktzahl.

Ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen haben dadurch eine höhere Chance, jüngere sind aber nicht chancenlos!



Beispielgrundrisse

Den Wohnberechtigungsschein mit Benennung erstellt das Landratsamt auf Vorschlag der Gemeinde Heroldsbach. Der Verfahrensablauf in fünf Schritten:

### Die fünf Schritte zu Ihrer Mietwohnung:

#### 1. Einkommensprüfung durch das Landratsamt FO:

Rufen Sie im Landratsamt FO an, Tel. 09191 86-4106 oder 09191 86-4115 und fragen Sie, welche Nachweise Sie zur Prüfung einreichen müssen: Landratsamt Forchheim, Dienststelle Ebermannstadt, Abt. 4/41, Oberes Tor 1, 91320 Ebermannstadt. Nach der Prüfung teilt man Ihnen das Ergebnis mit und ggf. welcher Einkommensstufe Sie zugeordnet werden und wie groß die Wohnung sein darf.

#### 2. Bewerbung bei der Gemeinde Heroldsbach:

Mit dieser Mitteilung bewerben Sie sich um die gewünschte Wohnung. Sie muss Ihrer Einkommensstufe zugeordnet sein und die zulässige Größe haben. Das Bewerbungsformular liegt bei bzw. ist unter [www.heroldsbach.de](http://www.heroldsbach.de) aufrufbar. Durch die Bewertung und den Vergleich mit evtl. Mitbewerbern entscheidet sich, ob sie für eine Wohnung benannt werden. Sie erhalten in jedem Fall eine Mitteilung über das Ergebnis des Verfahrens.

#### 3. Beantragung des Wohnberechtigungsscheins mit Benennung:

Wenn die Gemeinde Sie benennt, füllen Sie die Antragsformulare für den Wohnberechtigungsschein aus, legen das Mitteilungsschreiben der Gemeinde bei und schicken den Antrag an die o.a. Adresse des Landratsamts. Von dort erhalten Sie den Wohnberechtigungsschein mit Benennung sowie einen Antrag auf Zusatzförderung (siehe Schritt 5.)

#### 4. Abschluss des Mietvertrags:

Den Wohnberechtigungsschein legen Sie bei dem Vermieter vor und schließen den Mietvertrag ab.

#### 5. Antrag auf Zusatzförderung:

Sie füllen den Antrag auf Zusatzförderung aus, legen eine Kopie des Mietvertrags bei und schicken ihn an die o.a. Stelle des Landratsamts zurück.

### Warum ist ein Antrag auf Zusatzförderung nötig?

Der Vermieter darf von Ihnen die zulässige **Erstvermietungsmiete** verlangen, die vom Freistaat festgesetzt wurde. Sie erhalten zu dieser Miete einen Zuschuss, der von Ihrer Einkommensstufe abhängt. Unter dem Strich müssen Sie also nur die bereits genannte **zumutbare Miete** selbst tragen. Sie wird ebenfalls vom Freistaat festgelegt.



## Bewerbungsformular für eine Wohnung im Wohn- und Dienstleistungszentrum in Heroldsbach

### Bewerber/in

|      |         |              |
|------|---------|--------------|
| Name | Vorname | Geburtsdatum |
|      |         |              |

|   |  |
|---|--|
| Ich wohne in Heroldsbach seit:                        |  |
| Ich wohnte früher in Heroldsbach in der Zeit von bis: |  |

Falls zutreffend:

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Pflegegrad | Grad der Behinderung |
|            |                      |

### Mitbewerber/in (z. B. bei Paaren)

|      |         |              |
|------|---------|--------------|
| Name | Vorname | Geburtsdatum |
|      |         |              |

|   |  |
|---|--|
| Ich wohne in Heroldsbach seit:                        |  |
| Ich wohnte früher in Heroldsbach in der Zeit von bis: |  |

Falls zutreffend:

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Pflegegrad | Grad der Behinderung |
|            |                      |

### (Gemeinsame) Kontaktdaten

|                       |     |         |
|-----------------------|-----|---------|
| Straße und Hausnummer | PLZ | Wohnort |
|                       |     |         |

|         |                |
|---------|----------------|
| Telefon | E-Mail-Adresse |
|         |                |

### Gewünschte Wohnung (bitte Nummer ergänzen und ggf. dritte Option ankreuzen)

|                              |                              |                          |
|------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Bevorzugte Wohnung (1. Wahl) | Bevorzugte Wohnung (2. Wahl) | Oder eine andere Wohnung |
|                              |                              |                          |

Ich bewerbe mich bzw. wir bewerben uns um die Benennung für eine der angegebenen einkommensorientiert geförderten Mietwohnungen. Die Mietkonditionen, die Größe, die Ausstattung und die Lage der Wohnungen im Gebäude sind mir/uns bekannt. Das Verfahren zur Entscheidung bei überzähligen Bewerbungen habe ich/haben wir verstanden und akzeptiere/n es. Durch meine Unterschrift willige ich in die Verarbeitung meiner personenbezogenen Daten (vgl. Art. 4 BayDSG i. V. m. Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a) und b) DSGVO) ein und bestätige den Erhalt der Hinweise zum Datenschutz nach Art. 13 DSGVO. Ich stimme ferner zu, dass meine Daten inkl. der Anlagen an die WIR für UNS eG zur weiteren Bearbeitung weitergegeben werden dürfen. Die obigen Angaben habe ich/haben wir wahrheitsgemäß gemacht.

Ort, Datum und Unterschrift (Bewerber/-in 1)

Ort, Datum und Unterschrift (Bewerber/-in 2)

### Bitte als Anlagen beifügen:

- Mitteilung des Wohnungsamts über Einkommensstufe und zulässige Wohnungsgröße
- ggf. Nachweis des Pflegegrads
- ggf. Nachweis der Behinderung

# Die WIR für UNS eG ist als Dienstleister für Sie und für die Gemeinde Heroldsbach tätig!

Noch stehen nicht alle Eckdaten fest, wie z. B. bis wann man sich bewerben kann (Punkt 2.), wann man Wohnungen besichtigen kann, wann die Wohnungen bezugsfertig und wann ausführliche Informationen zu den Wohnungen verfügbar sind.

Wenn Sie darüber informiert werden möchten, lassen Sie sich bei der WIR für UNS eG registrieren. Sie werden dann angerufen oder erhalten eine E-Mail, wenn es etwas Neues gibt. Dieser Service ist kostenlos!

## Kostenfreie Beratungshotline unter 09190 9292-41

Wenn Sie Fragen haben oder im Verfahren unterstützt werden möchten, rufen Sie die WIR für UNS eG an. Telefonische Auskünfte sind kostenlos, ebenso eine Stunde, wenn Sie zuhause beraten oder unterstützt werden möchten.

Sie erreichen die WIR für UNS eG montags bis freitags von 9 Uhr bis 12 Uhr unter Tel. 09190 9292-41. Im 2. Schritt ist die WIR für UNS eG im Auftrag der Gemeinde Heroldsbach tätig, um die Bewerbungen zu bewerten und das beschlossene Verfahren für die Entscheidung bei überzähligen Bewerbungen anzuwenden. Am Ende steht ein Vorschlag an die Gemeinde für die Benennungen.

### Hinweisblatt Datenschutz

*(Informationspflichten bei der Erhebung von Daten nach Art. 13 DSGVO)*

#### 1. Bezeichnung der Verarbeitungstätigkeit

Diese Datenschutzhinweise ergehen im Zusammenhang mit allen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Bewerbung um eine Wohnung im Wohn- und Dienstleistungszentrum in Heroldsbach.

#### 2. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Verantwortlich für die Datenerhebung ist die Gemeinde Heroldsbach, Hauptstraße 9, 91336 Heroldsbach, Tel.: 09190 92 92-0, E-Mail: [gemeinde@heroldsbach.de](mailto:gemeinde@heroldsbach.de)

#### 3. Kontaktdaten des behördlichen Datenschutzbeauftragten

Gemeinde Heroldsbach, Hauptstraße 9, 91336 Heroldsbach, E-Mail: [datschutz@heroldsbach.de](mailto:datschutz@heroldsbach.de)  
Behördlicher Datenschutzbeauftragter: Herr Daniel Buder

#### 4. Zweck und Rechtsgrundlage der Verarbeitung

##### a. Zwecke der Verarbeitung:

Zweck der Datenerhebung ist es, der einheimischen Bevölkerung den bevorzugten Zugang für eine Wohnung im Wohn- und Dienstleistungszentrum zu ermöglichen.

##### b. Rechtsgrundlagen der Verarbeitung:

Rechtsgrundlagen für die Datenerhebung und die Datenverarbeitung sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Buchst. b DSGVO, Art. 9 Abs. 2 Buchst. a DSGVO, Art. 88 Abs. 1 DSGVO, Art. 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 BayDSG.

#### 5. Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Die Daten werden an die verantwortlichen Fachabteilungen sowie an den mit der Bewertung der Bewerbungen beauftragten Dienstleister, der Seniorenengossenschaft WIR für UNS eG weitergegeben.

#### 6. Übermittlung von personenbezogenen Daten an ein Drittland (außerhalb der EU)

Es ist nicht geplant, Ihre personenbezogenen Daten an ein Drittland/internationale Organisation zu übermitteln.

**Gemäß Art. 13 Abs. 2 DSGVO stellt Ihnen die Gemeinde Heroldsbach als Verantwortliche zum Zeitpunkt der Erhebung zusätzlich zu den Informationspflichten des Abs. 1 weitere Informationen zur Verfügung, die notwendig sind, um eine faire und transparente Verarbeitung zu gewährleisten.**

**Gemäß Art. 13 Abs. 2 DSGVO stellt der Verantwortliche der betreffenden Person zum Zeitpunkt der Erhebung zusätzlich zu den Informationspflichten des Abs. 1 folgende weitere Informationen zur Verfügung, die notwendig sind, um eine faire und transparente Verarbeitung zu gewährleisten:**

#### 7. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

Ihre Daten werden nach Beendigung dieses außerordentlichen Ereignisses unmittelbar und vollumfänglich gelöscht (Art. 17 a DSGVO) bzw. wenn Ihre Einwilligung widerrufen wird.

#### 8. Betroffenenrechte:

Nach der Datenschutzgrundverordnung stehen Ihnen folgende Rechte zu: Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art. 15 DSGVO).

Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 DSGVO).

Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Art. 17, 18 und 21 DSGVO).

Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragbarkeit zu (Art. 20 DSGVO).

Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft die öffentliche Stelle, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Bayerischen Landesbeauftragten für den Datenschutz.

#### 9. Widerrufsrecht bei Einwilligung

Wenn Sie in die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch die Gemeinde Heroldsbach durch eine entsprechende Erklärung eingewilligt haben, können Sie die Einwilligung jederzeit für die Zukunft widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diese nicht berührt.

*(Diese Information ist nur zu erteilen, wenn die Datenverarbeitung auf einer Einwilligung beruht).*

#### 10. Pflicht zur Bereitstellung von Daten

Sie sind dazu verpflichtet, Ihre Daten anzugeben. Diese Verpflichtung ergibt sich aus Art. 6 Abs. 1 Buchst. b DSGVO, Art. 9 Abs. 2 Buchst. b und h DSGVO, Art. 88 Abs. 1 DSGVO, Art. 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 BayDSG.

Die Gemeinde Heroldsbach benötigt Ihre Daten, um Ihnen eine Wohnung im Wohn- und Dienstleistungszentrum im Rahmen des Benennungsrechts bevorzugt zur Verfügung stellen zu können.

#### 11. Informationspflicht für den Fall einer späteren Zweckänderung

*(Sonderfall anstelle des Textes unter Nr. 4a)*