



**Richtlinie für die Vergabe von Wohnungen im ESTERHOLTZ living resort
in der Gemeinde Straßlach-Dingharting**

§ 1 Präambel

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting hat mit rund 21% der Gesamtbevölkerung einen hohen Anteil an älteren Bürgerinnen und Bürgern über 65 Jahren.

Viele davon leben seit Jahrzehnten in der Gemeinde und möchten auch im Alter nicht auf die gewohnte Umgebung verzichten. Der Mangel an einer bedarfsgerechten Wohnform in der Gemeinde, zwingt viele dazu in ihren Häusern oder Wohnungen zu bleiben. Oftmals damit verbunden ist eine zunehmende Überforderung im Alltag, da die Arbeiten im Hause nicht mehr alleine bewältigt werden können; im nächsten Schritt auch eine Vereinsamung, wenn Freunde und Familie nicht unterstützen können. Alternativ kommen Senioreneinrichtungen etwa in der Umgebung in Betracht, die allerdings die Senioren aus ihrem gewohnten sozialen Umfeld herauslösen, da es in unserer Gemeinde bisher keine Alternative gibt.

Diesem Bedarf will die Gemeinde Straßlach-Dingharting mit dem Esterholtz living resort gerecht werden. In Zusammenarbeit mit der Projektentwicklungsgesellschaft Sitoa GmbH wurde ein für unsere Gemeinde passendes Konzept entwickelt. Hier finden Menschen im Alter 60+ und Menschen mit Pflegebedarf oder Schwerbehinderung das, was zu ihrer aktuellen Lebenssituation passt: Sicherheit und Komfort durch maßgeschneiderte Services, gesundheitliche Fürsorge nach Bedarf – und ein erfülltes Leben in einer aktiven Gemeinschaft. 60 barrierefreie Wohnungen, von 1 bis 5 Zimmern mit Balkon oder Terrasse, entstehen in zentraler Lage in Straßlach am Marienweg 11. Dazu gehören große Gemeinschaftsflächen wie eine Gartenanlage, Spa, Bibliothek, Co-working spaces und ein Mehrzweckraum für weitere Angebote. Inklusiv-Services, die den Alltag zusätzlich erleichtern sind: eine 24 Std. Rezeption, ein Hausmeister-Service und eine wöchentliche Reinigung der Wohnungen.

Bei Pflegebedarf steht eine Tagespflege mit bis zu 18 Betreuungsplätzen zur Verfügung, eine Anbindung zu einem ambulanten Pflegedienst und ein Hol- und Bringdienst für Bewohner, die mobil eingeschränkt sind.

Die Vergabe der Wohnungen erfolgt bevorzugt an Bürgerinnen und Bürgern aus der Gemeinde Straßlach-Dingharting. Diese können durch festgelegte Kriterien Punkte erwerben, die zu einer Wohnungsvergabe der Gemeinde führen. Um auch Seniorinnen und Senioren mit niedrigem Einkommen die Möglichkeit zu bieten in der Gemeinde wohnen zu bleiben, ihr soziales Umfeld zu erhalten und gleichzeitig seniorengerecht zu wohnen, bietet die Gemeinde einige der Wohnungen zu einer preislimitierten Miete an.

Für die Vergabe der von der Gemeinde zu vermietenden 30 Wohnungen, teilweise preislimitiert, im Marienweg 11, 82064 Straßlach beschließt der Gemeinderat folgende nachstehende Richtlinie.

§ 2 Antragsberechtigung

1) Antragsberechtigt sind alle volljährigen und geschäftsfähigen Personen, die

- das 60. Lebensjahr vollendet haben oder
- pflegebedürftig im Sinne des § 14 SGB XI oder
- schwerbehindert im Sinne des § 2 Abs.2 SGB IX sind

Es genügt, wenn einer der Bewohner der jeweiligen Wohnung eine dieser Nutzungsvoraussetzungen erfüllt.

2) Bei Ehepaaren und eheähnlichen Gemeinschaften muss ein gemeinsamer Antrag gestellt werden.

§ 3 Wohnungsgrößen

Im ESTERHOLTZ living resort in Straßlach stehen insgesamt 30 barrierefreie Wohneinheiten zur Verfügung, die von der Gemeinde Straßlach-Dingharting vermietet werden können und die sich wie folgt aufteilen:

Bezeichnung	Lage	Anzahl der Zimmer	Fläche gesamt inkl. Terrasse/ Balkon	50% Terrasse/ Balkon
02	Garten-Geschoss	2	58,98 qm	6,73 qm
04	Garten-Geschoss	2	83,79 qm	9,17 qm
06	Garten-Geschoss	3	102,82 qm	6,88 qm
07	Garten-Geschoss	2	58,99 qm	6,72 qm
09	Garten-Geschoss	3	95,21 qm	6,66 qm
11	Erdgeschoss	1	33,61 qm	3,20 qm
12	Erdgeschoss	1	33,61 qm	3,20 qm
13	Erdgeschoss	1	33,61 qm	3,20 qm
15	Erdgeschoss	2	79,76 qm	7,54 qm
17	Erdgeschoss	2	59,33 qm	9,32 qm
20	Erdgeschoss	2	83,96 qm	9,17 qm
23	Erdgeschoss	1	29,10 qm	3,70 qm
24	Erdgeschoss	1	28,60 qm	3,20 qm
25	Erdgeschoss	1	28,60 qm	3,20 qm
26	Erdgeschoss	1	28,60 qm	3,20 qm
28	Obergeschoss	3	75,67 qm	5,25 qm
29	Obergeschoss	2	59,26 qm	6,73 qm
30	Obergeschoss	1	28,57 qm	3,20 qm
31	Obergeschoss	1	28,57 qm	3,20 qm
32	Obergeschoss	1	34,11 qm	3,70 qm
33	Obergeschoss	1	33,61 qm	3,20 qm
34	Obergeschoss	1	33,61 qm	3,20 qm
35	Obergeschoss	1	33,61 qm	3,20 qm
37	Obergeschoss	2	79,74 qm	7,53 qm
42	Obergeschoss	2	59,32 qm	9,32 qm
48	Obergeschoss	1	29,10 qm	3,70 qm
49	Obergeschoss	1	28,60 qm	3,20 qm
50	Obergeschoss	1	28,60 qm	3,20 qm
51	Obergeschoss	1	28,60 qm	3,20 qm
52	Obergeschoss	3	95,20 qm	6,69 qm

§ 4 Bewertungssystem

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting ist bei der Vergabe von Wohnungen frei. Sie wird sich jedoch insbesondere an folgendem Bewertungssystem orientieren. Die Bewertung zur Feststellung der Reihenfolge der Bewerber wird nach einem Bewertungssystem vorgenommen, bei dem die Anzahl der Pluspunkte ausschlaggebend sind.

Sozialkriterien:

1) Alter

60 - 65 Jahre	2 Punkte
66 - 70 Jahre	3 Punkte
71- 75 Jahre	4 Punkte
76 - 80 Jahre	5 Punkte
81 - 85 Jahre	6 Punkte
86 - 90 Jahre	7 Punkte
91 - 95 Jahre	8 Punkte
96 - $\geq$ 100 Jahre	9 Punkte

2) Schwerwiegend chronische Erkrankung oder schwere Erkrankung

Eine schwerwiegend chronische Erkrankung liegt vor, wenn diese Erkrankung seit mindestens einem Jahr anhält und einer kontinuierlichen, ärztlichen Behandlung bedarf. Eine schwere Erkrankung ist eine Erkrankung, die die Lebensqualität stark beeinträchtigt, oft lebensbedrohlich ist oder zwingend eine spezielle medizinische Behandlung erfordert.

2 Punkte

3) Mobilitätseinschränkungen

Personen mit Mobilitätseinschränkungen sind auf Mobilitätshilfen wie Rollatoren, Gehhilfen, Prothesen oder Rollstühle angewiesen und/ oder haben ein ausgewiesenes Merkzeichen G oder aG. in einem Schwerbehindertenausweis.

5 Punkte

4) Schwerbehinderung

- a. Bei einem nachgewiesenen Grad der Behinderung von 20 = 3 Punkte
- b. Bei einem nachgewiesenen Grad der Behinderung von 30 = 4 Punkte
- c. Bei einem nachgewiesenen Grad der Behinderung von 40 = 5 Punkte
- d. Bei einem nachgewiesenen Grad der Behinderung von ≥ 50 = 6 Punkte

5) Pflegebedürftige Personen, mit einem von der Kranken- oder Pflegekasse nachgewiesenen Pflegegrad

- a. Bei einem nachgewiesenen Pflegegrad von 1 = 3 Punkte
- b. Bei einem nachgewiesenen Pflegegrad von 2 = 4 Punkte
- c. Bei einem nachgewiesenen Pflegegrad von 3 = 5 Punkte
- d. Bei einem nachgewiesenen Pflegegrad von 4 = 6 Punkte

6) Aktuelle Wohnsituation/ Unzureichende Wohnverhältnisse

Unzureichende Wohnverhältnisse (auch mangelhafter Wohnraum) bezeichnen Wohnsituationen, die ein ernsthaftes Risiko für die Gesundheit, Sicherheit oder das körperliche Wohlbefinden der Bewohner darstellen. Sie entsprechen nicht den Standards für angemessenen Wohnraum im Alter, wie etwa stufenloser Zugang, ausreichende Bewegungsflächen, gute Beleuchtung und rutschfeste Böden. Dazu zählen auch bauliche Mängel wie Schimmel, unzureichende Heizung, fehlende Grundversorgung oder fehlende bauliche Sicherheit.

2 Punkte

7) Drohender Wohnungsverlust

Dieser umfasst Situationen in denen eine Wohnungskündigung vorliegt, eine Räumungsklage eingereicht wurde oder ein Räumungstermin bevorsteht.

5 Punkte

8) Verhinderung von Isolation

Keine engen Familienangehörigen (Kinder/ Enkel/Geschwister) oder keine Familienangehörigen im Umkreis von	Punkte
51 – 100 km	1 Punkt
Über 100 km	3 Punkte
Keine Angehörigen in Europa	5 Punkte

1.2 Ortsgebundenheit1) Ortsansässigkeit in Straßlach-Dingharting

Der Antragsteller muss zum Zeitpunkt des Bewerbungsstichtags seinen Lebensmittelpunkt und seinen Hauptwohnsitz seit mindestens 5 Jahren im Gemeindegebiet haben. Die Regelung findet auf weggezogene Antragsteller entsprechende Anwendung, sofern diese innerhalb der letzten 30 Jahre vor Antragstellung mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde gemeldet waren, bzw. eine maximale Unterbrechung von zehn Jahren nachweisen. Bei Ehepaaren und eheähnlichen Gemeinschaften ist die Ortsansässigkeit nur einer der beiden Partner maßgeblich, nämlich des am längsten in der Gemeinde Straßlach-Dingharting wohnenden Haushaltsmitgliedes.

20 Punkte

2) Soziales und politisches Engagement

Eine ehrenamtliche Tätigkeit ist die freiwillige Ausübung einer Aktivität aus Idealismus und ohne Bezahlung im Hoheitsgebiet der Gemeinde Straßlach-Dingharting. Sie kann angerechnet werden, wenn die Ausübung des Ehrenamtes ein satzungsmäßiges Amt gewesen ist und das soziale Engagement in den letzten 50 Jahren für mindestens 4 Jahre bestanden hat. Eine Bestätigung erfolgt durch den Verein. Parteien und örtliche Wählergruppen stehen den eingetragenen Vereinen gleich.

20 Punkte

§ 5 Verfahrensablauf

- 1) Der Antrag auf Zuteilung einer Wohnung hat schriftlich zu erfolgen. Für den Antrag muss der hierfür vorgesehene, bei der Gemeinde Straßlach-Dingharting erhältliche Vor-
druck verwendet werden.
- 2) Für den Nachweis der Voraussetzungen für eine Wohnungsvermietung genügen in der Regel die Angaben im Antrag, deren Richtigkeit der Antragsteller durch seine Unterschrift oder die des gesetzlichen Vertreters versichert und mit den geforderten Unterlagen belegt. Gegebenenfalls sind die Angaben zu erläutern. Der Gemeinde Straßlach-Dingharting bleibt es vorbehalten, in Einzelfällen zu bestimmten Angaben besondere Nachweise (z.B. Schufa-Auskunft) zu fordern.
- 3) Alle erforderlichen Unterlagen sind vom Antragsteller bereits in Kopie beizufügen.
- 4) Nach Einreichung des Antrags wird dieser von der Verwaltung überprüft. Der Antrag bleibt nur für die Dauer der Ausschreibung und Vergabe einer Wohnung gültig, für die er gestellt wurde. Ein Informationsblatt zur Erhebung personenbezogener Daten nach Art. 13 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) liegt jedem Fragebogen bei, der vom Bewerber bei Antragstellung auszufüllen ist. Ein neuer Wohnungsantrag kann erst wieder gestellt werden, wenn neue Wohnungen ausgeschrieben werden. Kann ein Antrag nicht berücksichtigt werden, werden die Unterlagen datenschutzgerecht vernichtet.

§ 6 Auflagen nach Zuteilung

- 1) Der Wohnungsberechtigte darf die Wohnung nur zum Zwecke des Eigenbedarfs und nur zu Wohnzwecken nutzen. Eine Untervermietung ist nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Die vorstehenden Vergaberichtlinien begründen in keinem Fall einen Rechtsanspruch auf Zuteilung einer Mietwohnung.
- 2) Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren führen. Die Verwaltung ermittelt für jeden Bewerber die Punktzahl gemäß diesen Bestimmungen und setzt eine Rangfolge fest. Gemäß dieser Rangfolge werden die Bewerbungen dem Gemeinderat vorgelegt. Dabei ist der Bewerber mit der höchsten Punktzahl in

der Regel zuerst zu berücksichtigen. Für die Vergabe einer Wohnung ist unter Berücksichtigung des Punktesystems letztendlich der Gemeinderat zuständig. Bei Punktegleichheit hat die Vergabe nach pflichtgemäßem Ermessen durch den Gemeinderat zu erfolgen.

§ 7 Wohnungszuweisung

Ist eine Wohnung zu vermieten, überprüft die Verwaltung die hierfür in Frage kommenden Bewerber. Unter Berücksichtigung des Punktesystems entscheidet der Gemeinderat über die Zuteilung.

§ 8 Mietpreise

Der Mietpreis wird per Beschluss des Gemeinderates festgelegt.

§ 9 Einkommensgrenzen für preislimitierte Mietwohnungen

1) Zur Ermittlung der maßgeblichen Einkommenshöhe werden die Einkünfte aller künftigen Haushaltsangehörigen zusammengezählt. Für die Leistung von Steuern vom Einkommen, laufenden Beiträgen zu einer Kranken- und Pflegeversicherung oder zu einer sonstigen Einkunftsart wird von dem ermittelten Gesamtbetrag ein pauschaler Abzug in Höhe von jeweils zehn v.H., höchstens jedoch 30 %, vorgenommen.

2) Einkunftsarten die zu berücksichtigen sind:

a. Gesetzliche Altersrente

- I. Altersrente nach Erwerbsleben
- II. Witwen- oder Witwerrente
- III. Erwerbsminderungsrente (wenn sie bereits vorher bestand)

b. Betriebliche Altersversorgung

- I. Direktversicherung
- II. Pensionskasse
- III. Unterstützungskasse

c. Private Altersvorsorge

- I. private Rentenversicherungen
- II. privates Pflegetagesgeld
- III. Auszahlungen aus Spar- oder Anlageprodukten
- IV. staatlich geförderte Vorsorge wie Riester-Rente, Rürup-Rente

d. Einkünfte aus Vermögen

- I. Zinsen und Dividenden
- II. Wertpapieren oder Fonds
- III. Kapitalanlagen
- IV. Unternehmensanteile

e. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

- I. vermieteten Wohnungen
- II. verpachteten Grundstücken oder landwirtschaftlichen Flächen.

f. Erwerbseinkommen im Alter

- I. Minijob
- II. Teilzeitbeschäftigung
- III. selbständige Tätigkeit

g. Staatliche Transferleistungen

- I. Grundsicherung im Alter nach dem Sozialgesetzbuch XII
- II. Wohngeld

3) Die Einkünfte gemäß Abs. 1 und 2 dürfen nach Abzug der Steuer- und Beitragspau-
schale von zehn v.H. folgende Grenzen nicht überschreiten:

- a. 1 Person 2.400,00 EUR pro Monat
- b. 2 Personen insgesamt 3.000,00 EUR pro Monat

4) Zur Ermittlung des zu versteuernden Einkommens ist grundsätzlich ein entsprechender
Bescheid des Finanzamtes für das letzte oder das vorletzte Kalenderjahr vor Antragstel-
lung vorzulegen. Sollte kein Bescheid vorgelegt werden können, ist das künftige Einkom-
men des Antragstellers in sonstiger Weise nachzuweisen, etwa durch Arbeitsvertrag oder
Gehaltsabrechnung.

Antragsteller, die keine Einkommenssteuerbescheide des Finanzamtes vorlegen können,
müssen neben der Vorlage von mindestens drei Einkommensnachweisen des Arbeitge-
bers (bei Rentnern = Rentenbescheide), eine Bestätigung des Arbeitgebers über das un-
gekündigte Arbeitsverhältnis (nicht bei Rentnern) und eine schriftliche Erklärung, dass sie

neben dem Arbeitseinkommen bzw. der Rente kein weiteres Einkommen (z.B. aus Kapitalvermögen, geringfügige Beschäftigung, Miet- oder Pachteinahmen von landwirtschaftlichen Flächen, Gewerbeflächen oder beweglichen Vermögens, usw.) haben.

§ 10 Vermögensgrenzen für preislimitierte Wohnungen

Verfügen alle künftigen Haushaltsangehörigen zusammen über ein Vermögen von bis zu 250.000,00 €, ist eine Zuteilung für eine preislimitierte Wohnung möglich. Angesetzt wird stets das Nettovermögen, also das Bruttovermögen abzüglich dafür bestehender Verbindlichkeiten. Darlehen innerhalb der Familie finden keine Berücksichtigung. Zum Vermögen im Sinne dieser Vergabekriterien zählen alle Vermögensgegenstände, insbesondere Immobilien, Einrichtungsgegenstände, Wertpapiere, Bankguthaben und Barvermögen. Dabei wird für werthaltige Vermögensgegenstände ein pauschaler Freibetrag von maximal 50.000,00 € berücksichtigt.

Erfolgt in den letzten 5 Jahren seit Antragstellung Übergaben und Schenkungen an Verwandte bis zum 3. Verwandtschaftsgrad (Kinder, Enkel, Geschwister und Neffen), wird von diesen Werten je vollem vergangenen Jahr ein Abzug von 10% vorgenommen und der Restwert dem Nettovermögen zugeschlagen.

Bestehen Wohnrechte und Nießbrauchrechte an übergebenen Immobilien, die durch den Einzug in die preislimitierten Wohnungen aufgegeben werden, sind diese Werte individuell zu ermitteln und im Nettovermögenswert als Summe zu berücksichtigen, sofern die übergebenen Immobilien nicht unmittelbar durch Verwandte bis zum 3. Verwandtschaftsgrad genutzt werden. Zur Wertermittlung werden die Sterbetafeln (Destatis) des statistischen Bundesamtes kombiniert mit den Vervielfältiger-Tabellen gemäß §14 BEW Gesetz zu Grunde gelegt.

§ 11 Angaben zu Einkommen und Vermögen

Der Mieter ist verpflichtet, der Gemeinde sämtliche für die Gewährung der Preislimitierung maßgeblichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse vollständig und wahrheitsgemäß offenzulegen.

Stellt sich nachträglich heraus, dass Angaben unvollständig, unrichtig oder verschwiegen wurden und hierdurch die Voraussetzungen für die Gewährung der Preislimitierung ganz oder teilweise nicht vorlagen, ist die Gemeinde berechtigt, rückwirkend ab Beginn des Mietverhältnisses beziehungsweise ab Eintritt der nicht offengelegten Veränderung die

Differenz zur jeweils geltenden regulären, nicht preislimitierten Miete nachzufordern.
Weiter gehende gesetzliche Ansprüche der Gemeinde bleiben unberührt.

§ 12 Allgemeine Bestimmungen / Änderungen / Härtefälle

Der Gemeinderat behält sich Änderungen dieser Vergaberichtlinien vor. Über Härtefälle entscheidet der Gemeinderat. Die Voraussetzungen dieser Vergaberichtlinien müssen von den Antragstellern zum Zeitpunkt des Antrags erfüllt sein.

§ 13 Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt mit Wirkung zum 31.07.2026 in Kraft.

Straßlach, den 30.07.2026



Hans Sienerth
Erster Bürgermeister