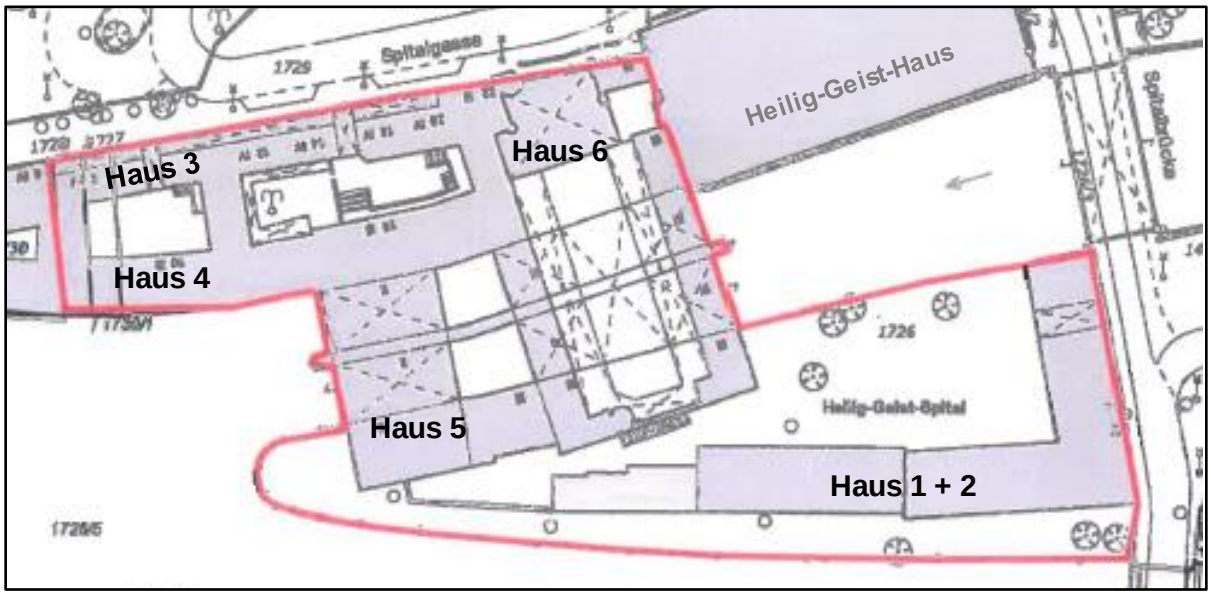
TOP: 5.1
zur Sitzung des Werkausschusses
(NüSt) vom 10.10.2024

Mietpreiserhöhung im Heilig-Geist-Spital

S a c h v e r h a l t

1. Grundsätzliches

Mit dem Heilig-Geist-Spital bietet das NürnbergStift betreutes Wohnen im Herzen der Nürnberger Altstadt. Im Unterschied zu den Pflegestandorten des NüSt, gehören die Gebäulichkeiten des „Heilig-Geist-Spitals“ nicht zum Vermögen des Eigenbetriebes. Gebäudeeigentümer ist die Heilig-Geist-Spital-Stiftung Nürnberg, deren Interessen die Stiftungsverwaltung Stk/3 vertritt. Mieterin der Gebäulichkeiten ist das Liegenschaftsamt der Stadt Nürnberg.
Der Stiftungszweck der gemeinnützigen Heilig-Geist-Spital-Stiftung Nürnberg sieht die „Unterstützung bedürftiger Personen“ vor, sowie „die Unterstützung von Einrichtungen und Anstalten der Stadt Nürnberg, die der Altenhilfe dienen und die selbst als gemeinnützig oder mildtätig anerkannt sind, durch die Überlassung von Gebäuden und die Zuwendung von Geldmitteln“ (Stiftungssatzung vom 16.06.1997). Gemäß Stiftungszweck kann also die Seniorenwohnanlage unterstützt werden, weshalb die anteilige Miete von NüSt bislang in voller Höhe von der Stiftung zurückerstattet wurde, in Abhängigkeit von der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stiftung.
NürnbergStift ist Nutzer für denjenigen Teil der Gebäude, die für die Seniorenwohnanlage zur Verfügung steht. Das entsprechende Vertragsverhältnis, sowie die Konstellation der Rechte und Pflichten der jeweiligen Akteure regelt der aktuell gültige Mietvertrag zwischen der Heilig-Geist-Spital-Stiftung Nürnberg und der Stadt Nürnberg aus dem Jahr 2015.
NüSt ist nicht der einzige Nutzer, aber mit einem Anteil von rund 79 % der größte Nutzer im Heilig-Geist-Spital. Das 2009 bis 2011 sanierte Heilig-Geist-*Haus* am nördlichen Pegnitzufer / Hans-Sachs-Platz ist hierbei nicht berücksichtigt. Weitere Nutzer im Heilig-Geist-Spital sind z.B. das Bündnis für Familie, der Verein „Die Stadtführer“, ein Juwelier u.a.
Folgender Grundriss dient der Übersicht über die verschiedenen Gebäudeteile des Heilig-Geist-Spitals (rote Umrandung):



Ausschnitt aus dem Lageplan des Mietvertrages

2. Leben und Wohnen im Heilig-Geist-Spital

Aktuell (Stand 05.09.2024) leben 112 Menschen im Heilig-Geist-Spital.

2.1 Eckdaten

Insgesamt bietet NürnbergStift in den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden 106 Wohnungen zur Miete an
Folgende Eckdaten sind kennzeichnend für das Leben und Wohnen im Heilig-Geist-Spital:

- 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, jeweils mit Bad/WC
- 30 m² bis 60 m², einige wenige liegen größenmäßig darunter bzw. darüber
- teilweise mit Balkon/ Terrasse
- inkl. Küchen
- seniorengerechte Bäder
- kleine Küche und Bibliothek als Gemeinschaftsräume; für Bewohnerinnen und Bewohner z.B. für Geburtstagsfeiern nutzbar, zudem Gemeinschafts-Terrasse mit Blick zur Pegnitz;
- kostenloses W-LAN in der Bibliothek
- Veranstaltungsangebote und Feste
- Kontakt und Unterstützung durch das Team des Heilig-Geist-Spitals vor Ort

Eine ambulante Versorgung bei auftretender Pflegebedürftigkeit kann jede Bewohnerin und jeder Bewohner frei wählen. Der ambulante Dienst des NürnbergStift betreut derzeit 13 Kunden im Heilig-Geist-Spital.
Der Mietpreis für die 106 Wohnungen variiert je nach Größe und Ausstattung zwischen 4,30 Euro bis 6,00 Euro pro m² Grundmiete. Hinzu kommen Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (Winterdienst, Kosten der Wasserversorgung, Gebäudereinigung, Müllbeseitigung etc.). Ferner wird eine Servicepauschale in Höhe von 50 Euro erhoben, die

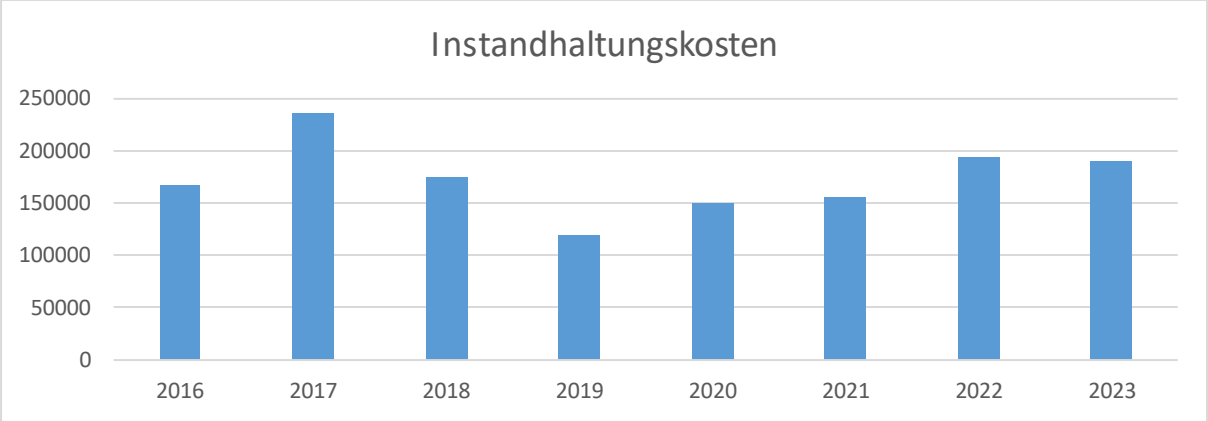
- 24 Stunden Notrufbereitschaft (u.a. Lebenszeichen-System)
- Vermittlung vorübergehend notwendiger Betreuung im Krankheitsfall
- Vermittlung einer Unterkunft mit dem erforderlichen Betreuungsangebot in eine andere Einrichtung des NürnbergStift, wenn der Gesundheitszustand des Mieters einen weiteren Verbleib in der Wohnung in der Senioren-Wohnanlage Heilig-Geist-Spital nicht mehr möglich macht (z.B. Vermittlung eines Pflegeplatzes)
- Angebot von Veranstaltungen
- Bereitstellung einer hauseigenen Automatenwaschküche

Ein Parkplatz kann bei Bedarf hinzugemietet werden. Eine Kaution wird nicht verlangt.
Die Wohnungen im Heilig-Geist-Spital unterliegen einer Sozialbindung: Einziehen können nur Personen mit geringem Einkommen. Der sogenannte Wohnberechtigungsschein 1 - erhältlich beim Amt für Existenzsicherung und soziale Integration - ist dafür erforderlich. Einen Wohnberechtigungsschein dieser Kategorie erhält z.B., wer über ein Jahreseinkommen von max. 14.000 Euro (Single) bzw. max. 22.000 Euro (Zwei-Personenhaushalt) verfügt. Berücksichtigt wird das Bruttoeinkommen, abzgl. 10 % wenn Steuern bezahlt werden bzw. z.B. Krankenversicherungs-Beiträge entrichtet werden; weitere Freibeträge sind möglich (genau Berechnungen bei SHA).

2.2 Instandhaltung und Energieeffizienz

Der Zustand der Wohnungen ist einfach und entspricht dem Altbaustandard. Bei jedem Mieterwechsel werden Schönheitsreparaturen durchgeführt und gegebenenfalls Küchen erneuert.
Die Instandhaltungsmaßnahmen werden in enger Abstimmung mit der Stiftungsverwaltung Stk/3 als Gebäudeeigentümer laufend vorgenommen. So konnten in den vergangenen fünf Jahren u.a. folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Ertüchtigung der Toranlage (Zufahrt Innenhof d. Insel Schütt - erleichterte Bedienung)
- Komplett-Erneuerung der Aufzüge im Haus 2 (Sudeprediger) und Haus 6 (Kreuzigungshof) und neu im Jahr 2024 Haus 5 (Sude)
- Einbau 21 neuer Fenster in 6 Wohnungen
- Genehmigung neue Fenster in zwei Wohnungen Haus 4 (WH 4001 u. 4101)
- neuer E-Türantrieb im Haus 1
- Teilabbruch des Müllhäuschens für neuen Notausgang der Gastronomie



Ferner erfolgte eine Neu-Vermessung der gesamten Anlage, um auf aktuelle Daten und Pläne als Grundlage für weitere Maßnahmen zurückgreifen zu können. Diese Vermessung ist zudem auch Grundlage für das Hochbauamt der Stadt Nürnberg gewesen, das im Auftrag von Stk/3 eine Brandschutzbewertung der gesamten Anlage vorgenommen und hierfür auch weitere Gebäudeanalysen durchführt hat.
Die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen und des Bauunterhaltes, müssen durch NüSt anteilig finanziell mitgetragen werden. Gemäß oben genanntem Mietvertrag gilt:
Bis zu einem Betrag von 200.000 Euro jährlich wird eine 50:50-Regelung zwischen Stiftung und NüSt angewandt. Darüberhinausgehende Maßnahmen obliegen dem Gebäudeeigentümer. Trotz der anteiligen Instandhaltungsfinanzierung ist die momentan erhobene Miete nicht kostendeckend.
Die Energieeffizienz der Liegenschaft ist verbesserungswürdig, der bestehende Denkmalschutz lässt dies aber nur eingeschränkt zu. Um dennoch Verbesserungen zu erzielen, hat sich das NürnbergStift entschieden, sämtliche Leuchtmittel in den Allgemeinbereichen (Flure, Treppenhäuser, Gemeinschaftsräume) gegen Energiesparende LED-Leuchten auszutauschen und nutzt hierfür Mittel aus dem Sonderfonds der Stadt Nürnberg. So kann der Verbrauch von Allgemeinstrom deutlich reduziert werden und laut Kommunalem Energiemanagement KEM rund 3,4 t CO_2 pro Jahr eingespart werden.

2.3 soziale und kulturelle Teilhabe

Das Heilig-Geist-Spital bietet nicht nur Wohnraum, sondern setzt in großem Maß auch auf Aktivitäten und Veranstaltungen mit sozialer und kultureller Teilhabe für seine Bewohnerinnen und Bewohner.
So wird jährlich eine Gedächtnisfeier anlässlich der Spitalstifter Konrad Groß und Herdegen Valzner veranstaltet, begleitet durch einen Gottesdienst mit der Pfarrerin Claudia Voigt-Grabenstein der Lorenzkirche. Gemeinsam mit Gästen aus Politik und Gesellschaft wird musiziert und gespeist, es gibt Raum für Gespräche und den Austausch untereinander.
Weitere Angebote umfassen:

- Besuche des Christkindlesmarktes und des Nürnberger Volksfestes mit Unterstützung des Schaustellerverbandes. Dieser organisiert zweimal im Jahr für die Bewohnerinnen und Bewohner einen Erlebnistag, inkl. kostenlosem Essen, Getränke und Karussellfahrt.

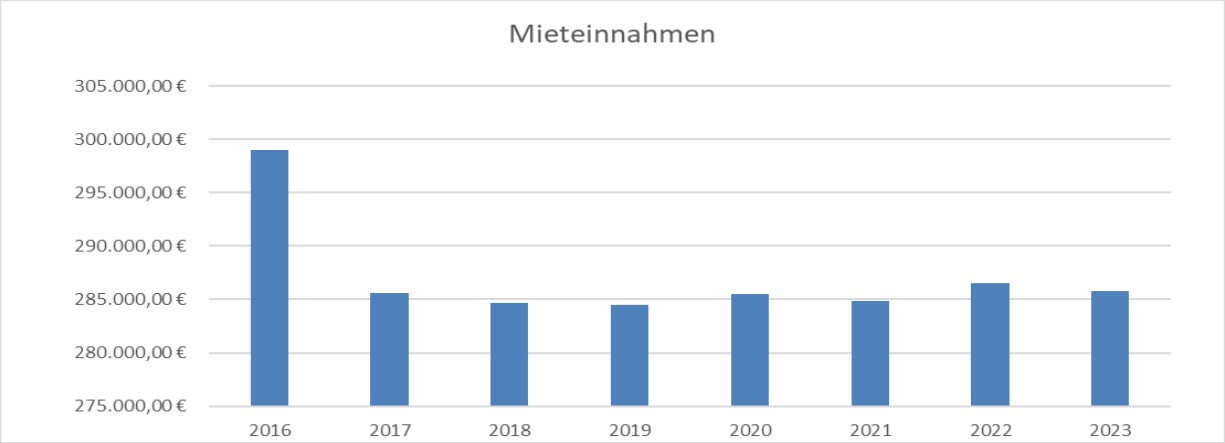
- Angebot eines „1:1-Tandem: erste Schritte in die digitale Smartphone- oder Tablet-Welt“. Hier werden Wege in die digitale Welt für Ältere in Kooperation mit dem Seniorenamt durch einen ehrenamtlichen Digitallotsen eröffnet. Treffpunkt hierfür ist die Bibliothek, möglich ist auch ein privates Einzelcoaching in den Wohnungen.
- Energieberatung in Zusammenarbeit mit der N-ERGIE: Als weiteres Angebot erfolgte z.B. Ende 2022 eine umfangreiche Beratung der N-ERGIE für die Bewohnenden. Hier wurde eine 1,5 stündige allgemeine Beratung zu Energiesparmaßnahmen und auf Wunsch auch individuelle Beratungen zur Energieeinsparung in den Wohnungen durchgeführt (Angebot besteht weiterhin).
- Geselliges Beisammensein im Senioren (SenA) Café Dienstag bis Freitag in der Cafeteria im Heilig-Geist-Spital als zusätzliches Angebot zum Mittagstisch. Vergünstigter Mittagstisch für Senior/innen vom Restaurant Heilig-Geist-Spital (einmal monatlich).
- Ehrenamtliche Bewohner/innen musizieren mit dem Orchester Saitenzauber aus dem Heilig-Geist-Spital: Im Sommer im Innenhof/ Cafeteria und in den Wintermonaten im Restaurant Weinstube.
- Gesundheitliche Veranstaltungen im Heilig-Geist-Spital (z.B. Augen – und Ohrentestungen)
- Regelmäßige Termine und Einladungen zur Seelsorge oder Gesprächs.- und Gebetskreisen.

Den jährlichen Reigen an Festen und Veranstaltungen rundet die Weihnachtsfeier mit dem Besuch vom Nikolaus, dem Nürnberger Christkind und musikalische Untermalung im Heilig-Geist-Spital ab. Abgeschlossen wird das Weihnachtsfest für alle Bewohnenden durch zahlreiche Geschenke vom Nürnbergstift und Spenden von ortsansässigen Firmen zu Weihnachten.

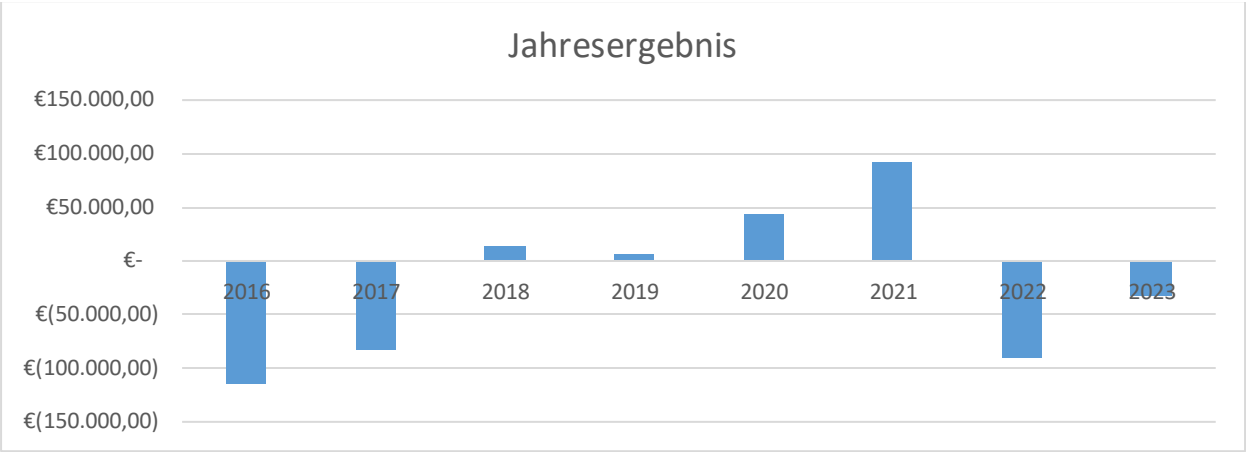
Daneben ist es dem Team des Heilig-Geist-Spitals gelungen, enge Netzwerke zu relevanten Kooperationspartnern und Fachdienststellen zu knüpfen und ein starkes ehrenamtliches Engagement aufzubauen. Beides kommt den Bewohnerinnen und Bewohnern zu Gute: Sei es durch eine kurzfristige Beratungsmöglichkeit im Bedarfsfall seitens des sozialpädagogischen Fachdienstes oder auch z.B. die Zusammenarbeit mit dem Gesundheitsamt.

3. Finanzen und Ausblick

Die Erlöse des Heilig-Geist-Spitals, die das NürnbergStift durch die Vermietung der Wohnungen erzielen konnte, betrugen im Jahr 2023 rund 285.000 Euro.



Demgegenüber standen Aufwendungen insbesondere für Wartung- und Instandhaltung (s. Punkt 2.2), Personal, Energiekosten und Verwaltungsbedarf. Für das Jahr 2023 ergab sich eine Unterdeckung von 37.000 Euro.



Der Auslastungsgrad liegt bei 99,5 % im Jahresschnitt und ist damit bereits enorm hoch. Wohnungen sind nur wenige Tage im Jahr nicht vermietet. Diese freien Tage werden für Renovierungsarbeiten zwischen den Mietverhältnissen genutzt. Eine Erlössteigerung ist auf diesem Weg also nicht möglich. Eine Senkung der Energiekosten wurde soweit möglich (vgl. oben) bereits angegangen. Durch die Nutzung des städtischen Sonderfonds ist es gelungen, diese zusätzlichen Investitionskosten nicht auf die Mieterinnen und Mieter umlegen zu müssen.
Erlössteigernd wird eine moderate Mieterhöhung im Rahmen der bestehenden Sozialbindung angestrebt ausschließlich für Bestands-Mietverträge. Die Erhöhung wird zum 01.05.2025 mit 5% und ein Jahr später mit weiteren 5 % angesetzt.
Ausgenommen hiervon sind die zwölf Mieter (Stand 10.09.2024), die ab dem 01.09.2023 neu in das Heilig-Geist-Spital eingezogen sind, da in den Mietverträgen die Preise der Kaltmieten bereits um 10 % erhöht wurden. Somit kann der aufgezeigten Deckungslücke ein Stück weit entgegengewirkt werden, wenn auch nicht vollständig.

Abschließend noch eine Übersicht aus dem aktuellen Mietenspiegel 2024 der Stadt Nürnberg:

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter nach Wohnfläche

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
20-25	16,34	41	10,55	59-60	9,50
26	14,38	42	10,43	61-62	9,47
27	13,93	43	10,33	63-65	9,46
28	13,52	44	10,23	66-70	9,45
29	13,15	45	10,14	71-80	9,51
30	12,82	46	10,06	81-90	9,65
31	12,51	47	9,98	91-95	9,77
32	12,23	48	9,91	96-100	9,85
33	11,97	49	9,85	101-105	9,92
34	11,73	50	9,80	106-110	9,98
35	11,52	51	9,75	111-115	10,03
36	11,32	52	9,70	116-120	10,07
37	11,14	53	9,66	121-130	10,10
38	10,97	54	9,63	131-140	10,07
39	10,82	55-56	9,58	141-150	9,97
40	10,68	57-58	9,53	151-170	9,65