

Richtlinie zur Vergabe der Wohnungen in den stiftungseigenen Gebäuden der Stiftungen Hospital zum Graal, Hospital zum Großen Heiligen Geist und Hospital St. Nikolaihof

Präambel

Vorrangiger und althergebrachter Stiftungszweck der drei Hospital-Stiftungen ist die Gewährung von Unterkunft in den Stiftungsgebäuden insbesondere an bedürftige und benachteiligte, hierbei insbesondere ältere Personen. Damit werden ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke im Sinne der Abgabenordnung verfolgt. In der vorliegenden Richtlinie sollen weitergehende Kriterien sowie Verfahrensschritte definiert werden, um die Zweckverwirklichung der Stiftungen bestmöglich und nachvollziehbar unter Erzielung eines angemessenen Ertrages zu gewährleisten. Insbesondere soll sichergestellt werden, dass durch die Bereitstellung des Wohnraums keine vorrangigen staatlichen Leistungen durch die Hospitäler subventioniert werden.

Ziel ist es dabei, bedürftigen Personen eine angemessene Lebensqualität zu ermöglichen. Menschenwürde, soziale Gerechtigkeit und lokale Solidarität sind darin zu verwirklichende Werte.

Die Richtlinie soll aufgrund der historisch gewachsenen Gegebenheiten in erster Linie für die unmittelbaren Hospitalgebäude in der Feldstraße 28 und der Heiligengeiststraße 29a in Lüneburg sowie die Wohnungen auf dem Areal des Nikolaihofes in Bardowick gelten. Für andere Wohngebäude im Eigentum der Stiftungen können im Einzelfall abweichende Kriterien zur Anwendung kommen.

1. Personenkreis

Ältere Personen im Sinne der Stiftungssatzung sind Personen, die zum Zeitpunkt der Interessensbekundung, spätestens jedoch bei einem möglichen Einzug in eine der betreffenden Wohnungen, das 60. Lebensjahr vollendet haben (werden). Jüngere Personen können in den Stiftungsgebäuden aufgenommen werden, wenn sie im Besitz eines Schwerbehindertenausweises sind. Es werden nur Lüneburger Einwohner/innen berücksichtigt, die seit mindestens zwei Jahren vor der Interessensbekundung ihren ersten Wohnsitz (= Hauptwohnung i. S. d. Bundesmeldegesetzes) in Lüneburg haben.

2. Einkommens- und Vermögensgrenzen

(1) Unbeschadet der Nr. 1 können nur Personen aufgenommen werden, die bei Bezug einer Wohnung in den o. a. Hospital-Gebäuden einen Anspruch auf Grundsicherungsleistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII bzw. vor Vollendung der Altersgrenze Anspruch auf Leistungen nach dem 3. Kapitel SGB XII haben. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

(2) Unberücksichtigt bleiben kleinere Barbeiträge im Sinne von § 1 DVO zu § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII (sog. „Schonvermögen“). Über die Höhe und Definition des Schonvermögens gibt die Stiftungsverwaltung bei Bedarf Auskunft.

3. Verfahren

(1) Die Beratung und Information über die Wohnungsangebote und die Voraussetzungen erfolgt durch den Senioren- und Pflegestützpunkt (SPN). Dieser führt die Wartelisten über die Mietinteressenten/-innen. Maßgeblich für den Platz auf der Warteliste ist das Datum, an dem die Voraussetzungen nach Nr. 1 und 2 nachgewiesen werden.

(2) Über die Vergabe der Wohnungen in den Hospitalgebäuden entscheidet bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Nr. 1 und 2 die Stiftungsverwaltung auf Vorschlag des SPN.

(3) Die Mietverträge werden sodann durch die Gebäudewirtschaft der Hansestadt Lüneburg ausgefertigt. Von dort erfolgt auch die Überwachung der Zahlungseingänge in Abstimmung mit dem Finanzbereich, das gleiche gilt für die Einleitung entsprechender Maßnahmen bei Zahlungsverzug.

(4) Die Gebäudewirtschaft ist im Folgenden auch für die Bewirtschaftung und Instandhaltung der Wohnungen sowie für die Abrechnung der Betriebskosten zuständig, ebenso für die Bearbeitung allgemeiner mietrechtlicher Vorgänge.

4. Kriterien zur Vergabe der Wohnungen

Bei einer frei werdenden Wohnung wird die bestehende Warteliste nach folgenden Kriterien in der aufgeführten Reihenfolge abgearbeitet:

- Erfüllung der Voraussetzungen nach Nr. 1 und 2
- Dringlichkeit (z. B. Abwendung drohender Obdachlosigkeit),
- „Verweildauer“ auf der Warteliste
- voraussichtliches Einfügen in die bestehende Mietergemeinschaft.

5. Überprüfung der Bedürftigkeit

(1) Die Bewohner sind verpflichtet, Änderungen ihrer Einkommensverhältnisse unverzüglich der Stiftungsverwaltung mitzuteilen. Geht eine solche Mitteilung zuerst beim SPN oder der Gebäudewirtschaft ein, gilt die Mitteilungspflicht als erfüllt, jedoch haben diese Stellen die Stiftungsverwaltung in diesem Fall unmittelbar zu informieren.

(2) Sollte die Prüfung der Unterlagen ergeben, dass ein Bewohner nicht mehr bedürftig im Sinne der Nr. 2 ist, kann nach pflichtgemäßem Ermessen eine Ausgleichszahlung in Höhe der Differenz der von ihm/ihr zu zahlenden Kaltmiete und des regionalen durchschnittlichen Mietniveaus für geförderten Wohnraum (gemäß der jeweils aktuellen Wohngelddatenerhebung des Landesamtes für Statistik) verlangt werden.

6. Höhe der Mieten

(1) Bei Neuvermietungen gilt eine Kaltmiete von 5,60 €/m². Bei laufenden Mietverträgen soll die derzeit vereinbarte Nettokaltmiete unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben auf diese Höhe angepasst werden. Der Wert von 5,60 €/m² wird zum Zeitpunkt des Erlasses der Richtlinie als günstig und angemessen betrachtet, ohne dem Stiftungszweck zuwider zu laufen. Er ist alle drei Jahre zu überprüfen und ggf. anzupassen.

(2) Bei Neuvermietungen wird eine Nebenkostenvorauszahlung vereinbart. Die Nebenkosten sind nach den gesetzlichen und mietvertraglichen Vorgaben abzurechnen.

7. Schlussbestimmungen

Die Richtlinie tritt zum 01.01.2017 in Kraft und wird spätestens nach Ablauf von 5 Jahren seit Inkrafttreten überprüft.

Mädge
(Oberbürgermeister)