



Stadt Ulm 89070 Ulm
SPD-Fraktion
Rathaus
Marktplatz 1
89073 Ulm

18.02.2022

**Neuberechnung Kosten der Unterkunft
Ihre Anfrage Nr. 13 vom 01.02.2022**

Sehr geehrte Frau Stadträtin Glathe-Braun,
sehr geehrter Herr Stadtrat Süslü,
sehr geehrte Frau Stadträtin Hirschel,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Preiswerte Mieten und Wohnraum sind nach wie vor brisante und hochaktuelle Themen. Der Gesetzgeber und die höchstrichterliche Rechtsprechung sieht eine Fortschreibung der Werte aus dem Schlüssigen Konzept alle zwei Jahre vor. Die Verwaltung hat deshalb die Mietobergrenze der Stadt Ulm zum 01.01.2022 angepasst.

Zu Ihren Anträgen kann ich folgendes mitteilen:

1. Überprüfung der Werte für Nettokaltmiete

Ein geeigneter Maßstab für die Fortschreibung der Sätze ist der bundesweite Verbraucherpreisindex, der vom Statistischen Bundesamt berechnet wird. Auf dieser Grundlage würde der Mietspiegel für die Städte Ulm und Neu-Ulm im Jahr 2021 fortgeschrieben. Die Erhöhung der durchschnittlichen Nettomiete im Vergleich von April 2019 und April 2021 betrug laut Verbraucherpreisindex 2,9 %. Mit der ermittelten Preissteigerung von 5,2 % wird die Teuerungsrate für Ulm fast verdoppelt. Um den weiteren Anstieg der Mieten mit zu berücksichtigen, hat die Verwaltung bei der Fortschreibung der Mietobergrenze den Vergleichsmonat November 2021 zugrundegelegt. Die Nettokaltmiete wurde bisher ebenfalls alle zwei Jahre anhand des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben - von den steigenden Energiepreisen ist diese nicht betroffen.

2. KdU-fähige Wohnungen bei Neubauwohnungen mit einzuplanen.

Im Rahmen der Wohnungsdebatte im Gemeinderat am 30.03.2022 werden die Richtlinien zum preiswerten Wohnungsbau erörtert.

3. Jährlicher Bericht über die Entwicklung der Drehscheibe Wohnraum im Ausschuss

Am 22.02.2022 fand ein offizieller Aufruf über die Bürgermeisterin Iris Mann für die Drehscheibe Wohnraum statt. Die Verwaltung erhofft sich, dadurch weitere Wohnungen akquirieren zu können. Gerne greift die Verwaltung die Anregung, regelmäßig über die Drehscheibe Wohnraum im Gemeinderat bzw. im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales zu berichten, auf. Künftig erfolgt dies in der jährlichen Berichterstattung über die Aktivitäten im Bereich "Wohnen" der Abteilung Soziales. Im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 06.07.2022 wird die Abteilung Soziales über die Evaluation und mögliche Weiterentwicklung des Hilfesystems für Wohnungsnotfälle in Ulm sowie über die Drehscheibe Wohnraum berichten.

4. Aufnahme eines Passus in das Konzept der Angemessenheitsobergrenze, dass die "warmen" Betriebskosten bei Erscheinen des Heizspiegles 2022 angepasst werden.

Bei den Heizkosten bzw. den warmen Betriebskosten handelt es sich um Nichtprüfungsgrenzen. Das bedeutet, dass alle Werte unterhalb der Grenze automatisch als angemessen gelten. Werte, die über der Grenze liegen, werden im Einzelfall auf ihre Angemessenheit geprüft. Eine Pauschale Ablehnung erfolgt nicht. Bei der Angemessenheitsprüfung steht der Verbrauch und nicht die Heizkosten pro Einheit im Vordergrund. Bei einem angemessenen ähnlichen Verbrauch wie im Vorjahr, werden die Heizkosten - also unabhängig von den Preissteigerungen - übernommen. Da die Energiepreise derzeit sehr stark steigen, wird die Verwaltung den Heizkostenspiegel für 2022 heranziehen, um eine entsprechende Erhöhung der Nichtprüfungsgrenze der Heizkosten ab 01.01.2023 zu prüfen.

5. Nachforderungen für Heizkosten werden als angemessen bewertet, wenn sie sich im Rahmen der Preissteigerung bewegen.

Bei Nachforderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen ist die Verwaltung an das Gesetz und die Rechtsprechung gebunden. Die Angemessenheitsprüfung richtet sich nach der o.g. Verfahrensweise am Verbrauch, nicht nach den Kosten pro Einheit. Bei der Prüfung der Angemessenheit besteht ein Ermessensspielraum. Dennoch dürfen nicht alle Heizkostennachforderungen pauschal als angemessen bewertet werden. Sollte bei der Einzelfallprüfung festgestellt werden, dass der Verbrauch angemessen ist und sich die Nachzahlung aus der Erhöhung der Energiepreise ergibt, kann der Betrag übernommen werden. Aufgrund der Prüfung ist eine pauschale Angemessenheitsannahme der Heizkostennachberechnungen weder notwendig noch rechtlich umsetzbar.

Dass das Thema Kosten der Unterkunft und insbesondere die derzeit extrem hohen Energiepreise vermehrt zu Unsicherheiten führen, ist uns bewusst. Deshalb können wir Ihnen mitteilen, dass die Verwaltung die Ermessensprüfung zugunsten der Ulmer Bürger*innen auslegt.

Mit freundlichen Grüßen



Gunter Czisch