



III. Sozialverträgliches Wohnen

INHALT:

	Seite
1. Einführung	37
2. Wohnungsbestand	39
3. Mieten	41
4. Soziale Leistungen und Wohnen	43
4.1 Leistungsempfänger in den Stadtbezirken	43
4.2 Haushaltsgrößen und Wohnflächen	44
4.3 Höhe der Leistungen für die Unterkunft im Rechtskreis SGB II	46
5. Sozialverträgliches Wohnen – Bedarfsanalyse	49
6. Mietschulden	49
7. Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit	50
8. Soziale Wohnhilfen	52
9. Handlungsempfehlungen	53

1. Einführung

Bislang gehört das Wohnen nicht zu den vom Grundgesetz garantierten Grundrechten. Auf Länderebene hat Sachsen-Anhalt im **Artikel 40 der Verfassung des Landes Sachsen-Anhalt** vom 16. Juli 1992 zumindest eine Förderung angemessenen Wohnens und die Vermeidung von Obdachlosigkeit als Ziele von Landes- und Kommunalpolitik formuliert:

- (1) Das Land und die Kommunen haben durch Unterstützung des Wohnungsbaues, die Erhaltung vorhandenen Wohnraumes und durch andere geeignete Maßnahmen die Bereitstellung ausreichenden, menschenwürdigen Wohnraumes zu angemessenen Bedingungen für alle zu fördern.
- (2) Das Land und die Kommunen sorgen dafür, dass niemand obdachlos wird.

Im Rahmen des Sozialleistungsrechts wird das Wohnen, auch wenn es nicht zu den staatlich garantierten Grundrechten zählt, als Bestandteil der Grundversorgung subventioniert. In diesem Sinne ist Wohnen dann sozialverträglich, wenn durch die eingesetzten Sozialleistungen und andere tangierende Maßnahmen (z. B. Stadtplanung, Schuldnerberatung, soziale Wohnhilfen) das Wohnen bezahlbar bleibt und Obdachlosigkeit vermieden wird.

Einkommensschwache Haushalte erhalten soziale Hilfen zur Finanzierung des Wohnens in Form von

- **Zuschüssen** des Staates - wie im **Wohngeldrecht** oder durch die
- **Gewährung von Kosten für Unterkunft und Heizung** von Bund, Ländern und Kommunen - wie im **Sozialhilferecht** (SGB XII) und beim **Arbeitslosengeld II** (SGB II).

Wohnen kein Grundrecht

Sachsen-Anhalt: Förderung des Wohnens

Finanzielle Hilfen zum Wohnen



Im Wohngeldrecht wird die Höhe der Zuschüsse vom Bund geregelt. Die Gewährung erfolgt auf der Grundlage von Mietstufen. Seit 2009 ist Dessau-Roßlau in die Mietstufe 3 eingruppiert. Hier gelten folgende Höchstbeträge:

Abbildung 1: Höchstbeträge Wohngeld in Dessau-Roßlau (Mietstufe 3)

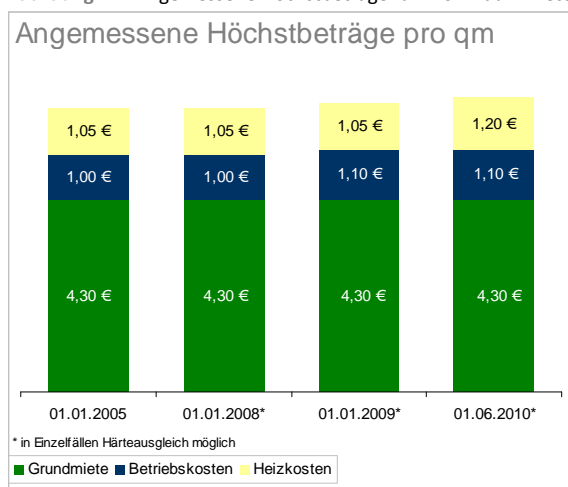
Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Höchstbetrag Wohngeld	Heizkostenbetrag
1	330 Euro	24 Euro
2	402 Euro	31 Euro
3	479 Euro	37 Euro
4	556 Euro	43 Euro
5	638 Euro	49 Euro
Jede weitere Person	77 Euro	6 Euro

Im Sozialhilferecht und beim Arbeitslosengeld II haben die Kommunen bedingten Einfluss auf die Höhe der zu gewährenden Leistungen für Unterkunft- und Heizkosten. Die Leistungen orientieren sich an den jeweiligen ortsüblichen Mieten des unteren Mietpreissegments des örtlichen Wohnungsmarktes. Im Rahmen der Analyse des Wohnungsmarktes ermitteln die Kommunen regelmäßig angemessene Wohnungsgrößen und Mietwerte, die der Leistungsgewährung zugrunde gelegt werden.

In Dessau-Roßlau wird der Mieten- und Wohnungsmarkt jährlich auf der Grundlage statistischer Angaben des Landes, der drei größten lokalen Wohnungswirtschaftsunternehmen und auf der Basis von Daten der Leistungsempfänger analysiert. Im Ergebnis werden die angemessenen Wohnungsgrößen und Mieten ermittelt. Mittels Stadtratsbeschluss erlangen diese Werte Richtliniencharakter für die Leistungsgewährung.

Seit dem Jahr 2005, dem Jahr des Inkrafttretens von SGB II und XII, wurden für Dessau (ab 2007 für Dessau-Roßlau) folgende Mietbestandteile als angemessen beurteilt:

Abbildung 2: Angemessene Höchstbeträge für Wohnraummieten im SGB II und SGB XII



Datenquelle: Sozialamt

Wohngeld

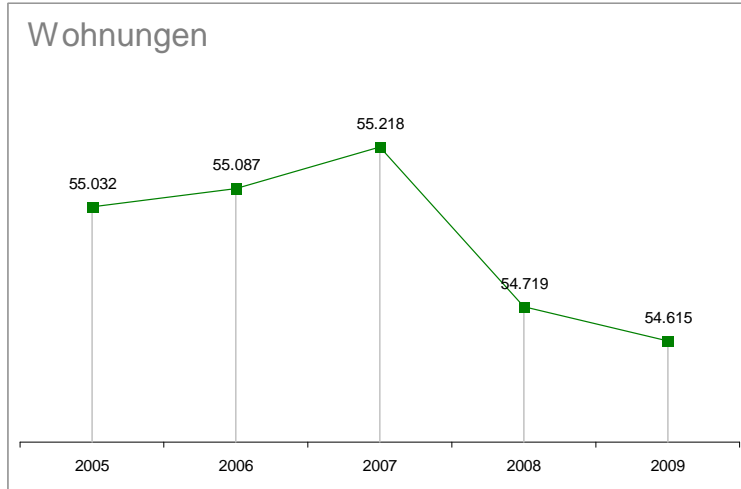
Grundsicherung
 und Wohnen



2. Wohnungsbestand

Zum 31.12.2009 gab es nach Angaben des Statistischen Landesamtes¹ in Dessau-Roßlau insgesamt **54.615 Wohnungen** in Wohn- und Nichtwohnbauten. Seit 2005 ist die Zahl der Wohnungen rückläufig.

Abbildung 3: Wohnungen in Dessau-Roßlau (2005 – 2009)



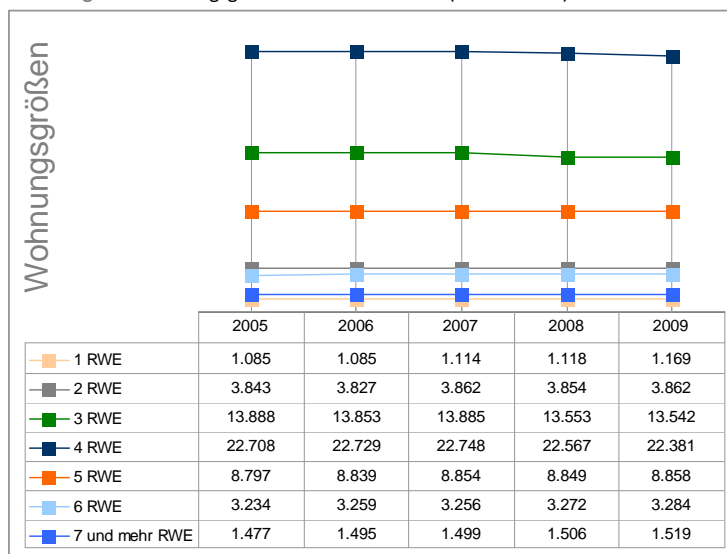
Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, a. a. O.

Nahezu **30 %** der Wohnungen befinden sich im Jahr 2009 in **Ein- oder Zweifamilienhäusern** (15.956 Wohnungen) und **70 %** in **Mehrgeschoßbauten** (38.659 Wohnungen).

Wohnungsgrößen

Bei den Wohnungsgrößen ist in den Jahren 2005 bis 2009 ein Rückgang der Wohnungen mit 3 und 4 Räumen zu erkennen (Abbildung 4). Wohnungen mit 4 Räumen bilden 2009 dennoch den größten Anteil der Wohnungen (22.381), gefolgt von 3-Raum-Wohnungen (13.542) und 5-Raum-Wohnungen (8.858). Einen relativ kleinen Anteil nehmen die 1-Raum-Wohnungen ein (1.169).

Abbildung 4: Wohnungsgrößen in Dessau-Roßlau (2005 – 2009)



Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, a. a. O.

weniger Wohnungen

30 % aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

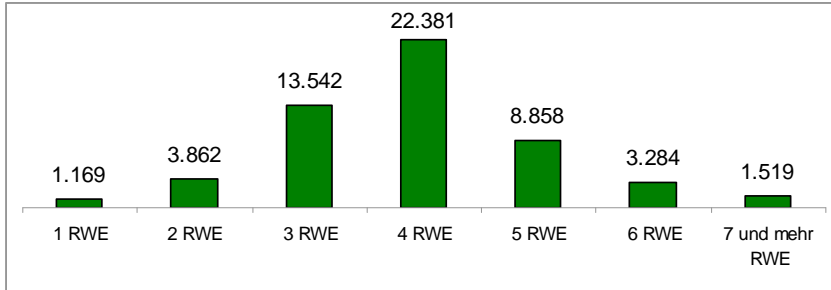
geringer Anteil an 1- und 2-Raumwohnungen



Anmerkung:

Bei Beurteilung dieser Statistik ist zu berücksichtigen, dass Küchen, die größer als 6 m² sind, als Wohnraum gewertet werden. Demnach könnte es sich beispielsweise bei den hier ausgewiesenen 4-Raumwohnungen um 3-Raumwohnungen mit Küche handeln.

Abbildung 5: Wohnungsgrößen (inklusive Küche) in Dessau-Roßlau 2009



Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, a. a. O.

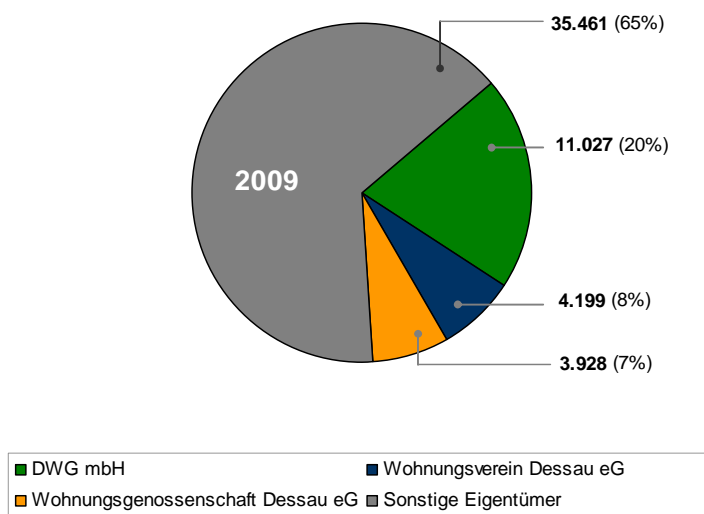
Die **durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner** hat sich von 42,2 m² im Jahr 2005 auf **43,7 m²** im Jahr 2009 erhöht. Damit liegt Dessau-Roßlau **über** dem **Landesdurchschnitt** von 41,6 m², aber auch über den durchschnittlichen Wohnflächen je Einwohner in den Oberzentren Magdeburg (40,5 m²) und Halle (40 m²).²

durchschnittliche Wohnfläche gestiegen

Eigentumsverhältnisse

Die **Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH**, das Tochterunternehmen der Stadt, ist die Eigentümerin mit den meisten Wohnungen des Dessau-Roßlauer Wohnungsmarktes. Sie ist Inhaberin von ca. 20 % (11.027 Wohnungen) aller Wohnungen. Es folgen der **Wohnungsverein Dessau e. G.** mit 7,69 % (4.199 Wohnungen) und der **Wohnungsgenossenschaft Dessau e. G.** mit 7,19 % (3.928 Wohnungen) des Wohnungsbestandes³. Insgesamt repräsentieren diese Unternehmen **ca. 35 %** aller Dessau-Roßlauer Wohnungen.

Abbildung 6: Wohnungseigentümer 2009



Datenquelle: Wohnungsunternehmen, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt



Wohnungsleerstand

Per 31.12.2009 lag die **Leerstandquote** im gesamtstädtischen Bereich bei **13,37 %** (ca. 7.300 Wohnungen). In den Dessauer Stadtbezirken waren davon ca. 6.000 Wohnungen und in Roßlau ca. 1.360 Wohnungen un- vermietet.⁴

Wohnungsbestand in den Stadtbezirken

Letztmalig lagen im Ergebnis der bundesweiten Wohnraum- und Gebäu- dezählung im Jahr 1995 Daten über die Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Stadtbezirken vor. Eine diesbezügliche Fortschreibung erfolgte nicht. Kleinräumige **aktuelle** Analysen zum Wohnungsbestand sind daher zurzeit nicht möglich.

Erst im Rahmen der Erhebungen zum Zensus 2011 soll erneut eine Ge- bäude- und Wohnungszählung als Bestandsaufnahme zur Wohnsituation der Bevölkerung erfolgen. Ob und in welcher Form die Ergebnisse den Kommunen zur Verfügung gestellt werden, ist bislang nicht bekannt.

3. Mieten

Eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten für Dessauer Woh- nungen wurde erst- und letztmalig in Form des **Dessauer Mietspiegels** im Jahr **1998** (Datenbasis 1997) erstellt. Der nunmehr 12 Jahre alte Miet- spiegel dürfte in weiten Teilen nicht mehr das Mietenniveau des aktuel- len Mietmarktes widerspiegeln. Der Roßlauer Wohnungsmarkt wurden bei diesen Auswertungen noch nicht berücksichtigt. Erhebungen zur Ak- tualität des Mietspiegels liegen bislang nicht vor.



Handlungsempfehlung 9. A.!

Anhaltspunkte über das Mietenniveau von einzelnen Teilsegmenten des Wohnungsmarktes könnten Falldaten von Leistungsempfängern im SGB II und im Wohngeld liefern. Gegenwärtig sind jedoch einzelfallbezogene Auswertungen der Mieten von Wohngeldempfängern nicht möglich.

Mieten im Rechtskreis SGB II

Im Jahr 2009 erhielten 7.021 Dessau-Roßlauer Bedarfsgemeinschaften⁵ Leistungen für Unterkunft und Heizung – das sind ca. **14,84 % aller Des- sau-Roßlauer Haushalte**⁶.

Auswertungen aus dem Datenbestand der Leistungsempfänger/innen des Rechtskreises SGB II⁷ ergaben, dass Leistungsempfänger im Durchschnitt

- ▶ **4,39 Euro/qm** für Grundmiete
- ▶ **0,92 Euro/qm** für Betriebskosten
- ▶ **1,29 Euro/qm** für Heizkosten (inklusive Kosten für die Erwärmung des Warmwassers)

zu zahlen hatten. Die durchschnittliche **Gesamtmiete** betrug **6,60 Eu- ro/qm**.

Bei differenzierter und kleinräumiger Betrachtung der Gesamtmieten (Abbildung 7) werden im Ranking der Stadtbezirke in den Stadtbezirken Kleutsch, Haideburg, Meinsdorf und Streetz/Natho die höchsten Ge- samtmieten gezahlt. Vergleichsweise preiswert sind die Gesamtmieten in

Leerstansquote

keine Bestandsda-
ten in den Stadtbe-
zirken

veralteter Miet-
spiegel

Durchschnittsmiete
von ALG-II-Empfän-
gern: 6,60 €/qm



den Stadtbezirken Großkühnau, Brambach und Mühlstedt. Allerdings wurden sowohl die teuersten als auch die preiswertesten Mieten teilweise in Stadtbezirken erhoben, in denen pro Auswertungskategorie weniger als 10 Wohnungen zur Auswertung herangezogen wurden.

In den drei **innerstädtischen Stadtbezirken**, in denen mehr als die Hälfte der Bedarfsgemeinschaften mit SGB II-Leistungsbezug wohnten (53,89 %), lagen die durchschnittlichen Gesamtmieten zwischen **6,58 Euro/qm und 6,64 Euro/qm**.


Kleinere Wohnungen waren im Querschnitt teurer als größere Wohnungen, das bedeutet, dass durchschnittlich für 1-Raumwohnungen 7,71 €/qm, für 2-Raumwohnungen 6,56 €/qm, für 3-Raumwohnungen 6,21 €/qm, für 4-Raumwohnungen 6,42 €/qm, für 5-Raumwohnungen 6,36 €/qm und für Wohnungen größer als 5-Räume 5,44 €/qm bezahlt wurden.

kleine Wohnungen teurer als große Wohnungen

Abbildung 7: Durchschnittliche Mieten in Leistungsfällen des Rechtskreises SGB II (2009)

Stadtbezirke	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Gesamtmiete
	Angaben in Euro			
Innenstadt Nord	4,43	1,10	1,11	6,64
Innenstadt Mitte	4,35	1,13	1,10	6,58
Innenstadt Süd	4,19	1,09	1,31	6,59
Süd	4,57	1,17	1,32	7,06
Haideburg	5,10	0,51	2,12	7,73
Törten	4,49	1,17	0,99	6,65
Mildensee	4,37	1,04	0,97	6,38
Waldersee	4,52	1,09	1,39	7,00
Ziebigk	4,87	1,06	1,16	7,09
Siedlung	4,61	0,95	1,02	6,58
Großkühnau	3,82	0,71	0,99	5,52
Kleinkühnau	4,66	0,83	1,03	6,52
West	4,52	0,87	1,23	6,62
Alten	4,00	0,96	1,12	6,08
Kochstedt	4,78	0,90	1,14	6,82
Mosigkau	4,78	0,97	1,09	6,84
Zoberberg	3,91	1,16	1,16	6,23
Kleutsch	5,89	0,99	1,59	8,47
Sollnitz	4,03	0,65	1,15	5,83
Brambach	3,64	0,29	1,47	5,40
Rodleben	3,94	1,16	1,04	6,14
Roßlau	4,30	1,03	1,29	6,62
Meinsdorf	5,44	1,09	1,19	7,72
Mühlstedt	2,70	0,70	1,37	4,77
Streetz / Natho	3,79	0,44	2,94	7,17
Ø	4,39	0,92	1,29	6,60

Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, a. a. O.

 weniger als 10 Fälle



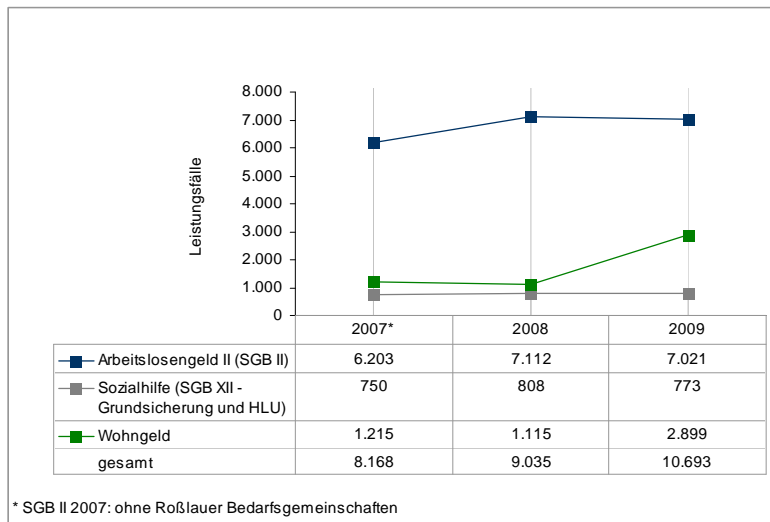
4. Soziale Leistungen und Wohnen

Mehr als **jeder fünfte Haushalt** in Dessau-Roßlau (22,61%) war im Jahr 2009 zur Finanzierung seiner Wohnkosten auf staatliche und kommunale Hilfen angewiesen.

Insbesondere Verbesserungen im Wohngeldrecht führten im Vergleich zum Vorjahr zu einem **Anstieg** der diesbezüglichen Leistungsfälle **um ca. 15 %**.

jeder 5. Haushalt finanziert Miete mit Transferleistungen

Abbildung 8: Leistungsfälle mit Leistungsbestandteilen zur Finanzierung der Wohnkosten



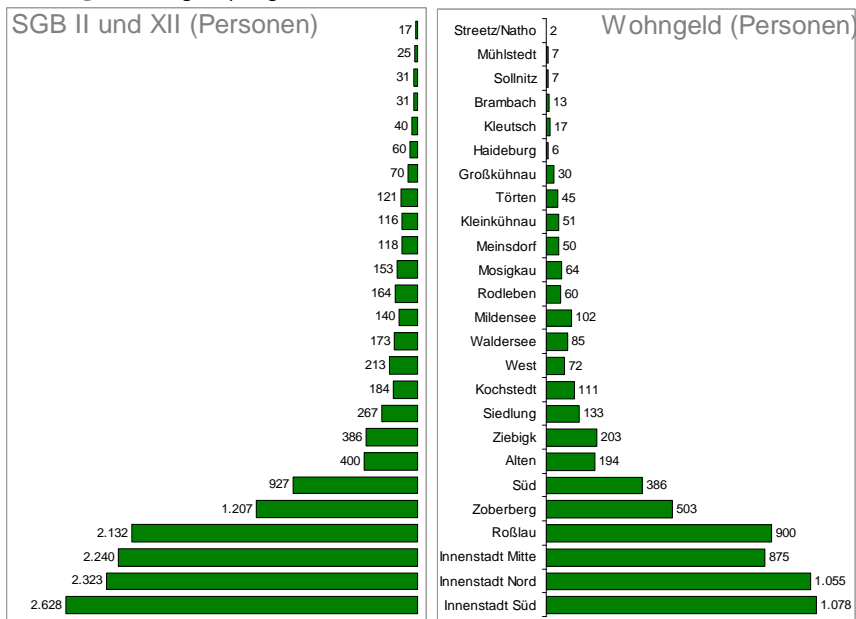
Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, a. a. O.; Sozialamt

4.1 Leistungsempfänger in den Stadtbezirken

Von den insgesamt **20.215 Leistungsempfänger/innen**⁸ von Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe und Wohngeld (**23,55 %** der Bevölkerung Dessau-Roßlaus) lebten die **meisten in den drei innerstädtischen Stadtbezirken** und in den Stadtbezirken **Roßlau** und **Zoberberg** (Abbildung 9).

in den 3 innerstädtischen Stadtbezirken leben die meisten Leistungsempfänger/innen

Abbildung 9: Leistungsempfänger/innen in den Stadtbezirken



Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit Kommunale Statistikstelle, Sozialamt



Hinweis: Die in Teilplan 2, (Existenzsichernde Sozialleistungen) Ziffer 3. ausgewiesenen Zahlen beinhalten nicht die Wohngeldempfänger/innen. Aus diesem Grund sind die in diesem Teilplan ausgewiesenen Anteile an der Stadtbezirksbevölkerung höher als im Teilplan 2.

Im Ranking der Stadtbezirke nach Anteil der Leistungsempfänger/innen an der Stadtbezirksbevölkerung waren die Stadtbezirke **Zoberberg** und **Innerstädtischer Bereich Süd** führend – dort erhielt fast jeder zweite Bewohner Sozialleistungen (Abbildung 10).

Abbildung 10: Anteil der Sozialleistungsempfänger/innen an der Stadtbezirksbevölkerung 2009

R*	Stadtbezirk	Anteil (in %)	R*	Stadtbezirk	Anteil (in %)
1	Zoberberg	49,85%	14	Mildensee	11,56%
2	Innenstadt Süd	46,16%	15	Großkühnau	10,33%
3	Innenstadt Mitte	33,11%	16	Meinsdorf	10,23%
4	Innenstadt Nord	30,30%	17	Mosigkau	10,21%
5	West	28,11%	18	Ziebigk	9,97%
6	Roßlau	26,94%	19	Kleinkühnau	9,88%
7	Süd	21,05%	20	Waldersee	9,84%
8	Mühlstedt	16,93%	21	Siedlung	8,38%
9	Sollnitz	15,08%	22	Kochstedt	6,80%
10	Rodleben	14,71%	23	Törten	6,50%
11	Alten	14,70%	24	Streetz/Natho	5,52%
12	Kleutsch	13,41%	25	Haideburg	4,99%
13	Brambach	12,15%	Ø	Dessau-Roßlau	23,55%

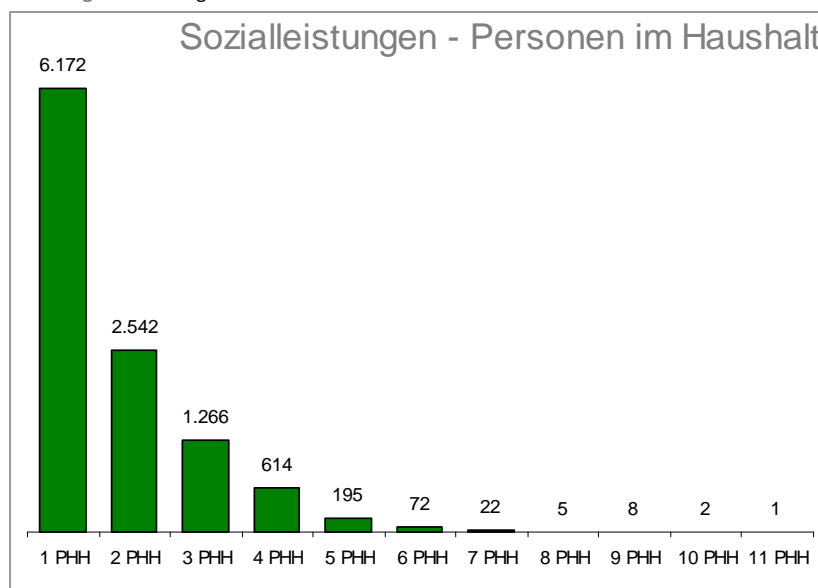
* Ranking

Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Kommunale Statistikstelle; a. a. O.
 (nur plausible Datensätze)

4.2 Haushaltsgrößen und Wohnflächen

79,95 % (8.714) aller Leistungsempfänger der Rechtskreise SGB II, SGB XII und Wohngeld lebten im Jahr 2009 **in 1- oder 2- Personenhaushalten**.

Abbildung 11: Leistungsfälle: Personen im Haushalt 2009



Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Kommunale Statistikstelle, Sozialamt; a. a. O.
 (nur plausible Datensätze)

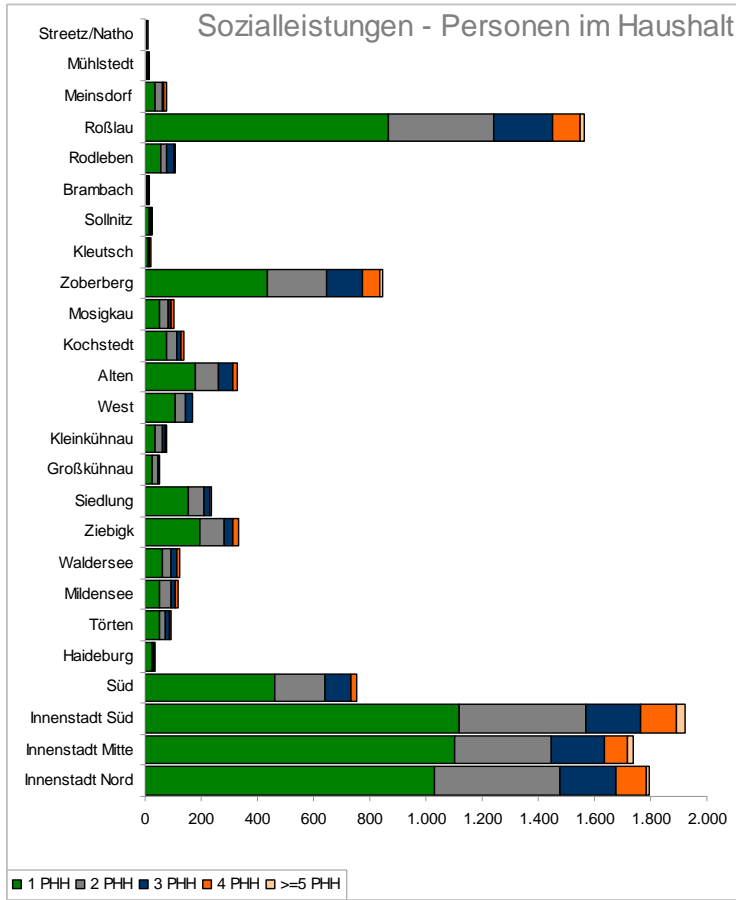
in den Stadtbezirken Zoberberg und Innenstadt Süd ist jeder 2. Bewohner Sozialleistungsempfänger

fast 80 % aller Leistungsempfänger/innen leben in 1- oder 2 Personenhaushalten



Allein in den Stadtbezirken mit den meisten Leistungsempfänger/innen (Ziffer 4.1) lebten ca. 75 % (6.384 Haushalte) der Single- und 2-Personenhaushalte.

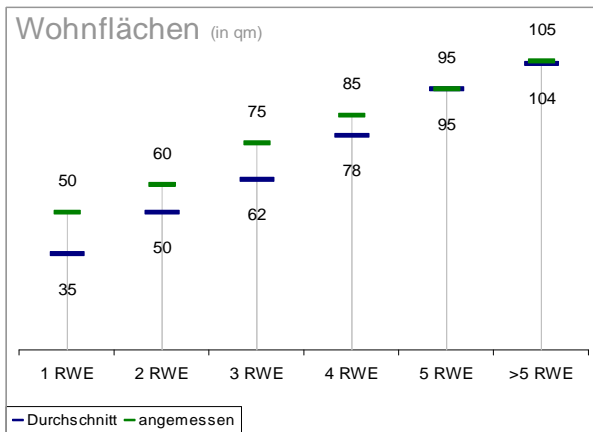
Abbildung 12: Leistungsfälle in den Stadtbezirken: Personen im Haushalt 2009



Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Kommunale Statistikstelle, Sozialamt; a. a. O. (nur plausible Datensätze)

Die Durchschnittswohnflächen der von Leistungsempfänger/innen gemieteten Wohnungen sind in Abbildung 13 aufgeführt. In allen Kategorien liegen die tatsächlichen Wohnflächen unter den als angemessen beurteilten Wohnflächen. Lediglich im Bereich der 5-Raumwohnungen liegt eine Gleichheit der Werte vor.

Abbildung 13: Durchschnittliche Wohnflächen in SGB II - Leistungsfällen (2009)



Datenquelle: a. a. O.

tatsächliche Wohnfläche liegt im Rahmen der angemessenen Wohnfläche für Grundeisicherungsempfänger/innen



4.3 Höhe der Leistungen für die Unterkunft im Rechtskreis SGB II

In den Leistungsfällen des Rechtskreises SGB II unterschied sich im Jahr 2009 die Höhe der durchschnittlichen **bewilligten Leistungen** für Kosten der Unterkunft und Heizung von den tatsächlich zu zahlenden Mieten.


So betrug die durchschnittlich **bewilligte Gesamtleistung für die KdU 6,14 Euro/qm**. Im Vergleich zur durchschnittlichen tatsächlich zu zahlenden Gesamtmiete in Höhe von 6,60 Euro (siehe Ziffer 3.) ergibt sich somit eine **Differenz in Höhe von 0,46 Euro/qm** (Abbildungen 14 und 15). Während bei den Betriebskosten nur eine minimale Differenz in Höhe von 0,01 Euro festzustellen ist, liegt die bewilligte **Grundmiete um 0,26 Euro/qm** unter der tatsächlichen Grundmiete und die bewilligten **Heizkosten um 0,19 Euro/qm** unterhalb der tatsächlichen Heizkosten.

durchschnittliche bewilligte KdU von ALG-II-Empfänger/innen lag bei 6,14 €/qm

Abbildung 14: Durchschnittliche bewilligte KdU in Leistungsfällen des Rechtskreises SGB II (2009)

Stadtbezirke	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Gesamtmiete
	Angaben in Euro			
Innenstadt Nord	4,22 (-0,21)	1,07 (-0,03)	0,91 (-0,20)	6,20 (-0,44)
Innenstadt Mitte	4,24 (-0,11)	1,12 (-0,01)	0,87 (-0,23)	6,23 (-0,35)
Innenstadt Süd	4,08 (-0,11)	1,08 (-0,01)	1,10 (-0,21)	6,26 (-0,33)
Süd	4,45 (-0,12)	1,15 (-0,02)	1,07 (-0,25)	6,67 (-0,39)
Haideburg	4,25 (-0,85)	0,51 (0,00)	1,94 (-0,18)	6,70 (-1,03)
Törten	4,28 (-0,21)	1,17 (0,00)	0,81 (-0,18)	6,26 (-0,39)
Mildensee	4,18 (-0,19)	1,00 (-0,04)	0,79 (-0,18)	5,97 (-0,41)
Waldersee	4,24 (-0,28)	1,06 (-0,03)	1,13 (-0,26)	6,43 (-0,57)
Ziebigk	4,03 (-0,84)	1,03 (-0,03)	0,98 (-0,18)	6,04 (-1,05)
Siedlung	4,34 (-0,27)	0,93 (-0,02)	0,88 (-0,14)	6,15 (-0,43)
Großkühnau	3,41 (-0,41)	0,64 (-0,07)	0,85 (-0,14)	4,90 (-0,62)
Kleinkühnau	4,38 (-0,28)	0,80 (-0,03)	0,82 (-0,21)	6,00 (-0,52)
West	4,37 (-0,15)	0,87 (0,00)	1,03 (-0,20)	6,27 (-0,35)
Alten	3,93 (-0,07)	0,95 (-0,01)	0,93 (-0,19)	5,81 (-0,27)
Kochstedt	4,50 (-0,28)	0,90 (0,00)	0,96 (-0,18)	6,36 (-0,46)
Mosigkau	4,52 (-0,26)	0,97 (0,00)	0,91 (-0,18)	6,40 (-0,44)
Zoberberg	3,85 (-0,06)	1,15 (-0,01)	0,95 (-0,21)	5,95 (-0,28)
Kleutsch	5,14 (-0,75)	0,97 (-0,02)	1,38 (-0,21)	7,49 (-0,98)
Sollnitz	3,95 (-0,08)	0,65 (0,00)	0,85 (-0,30)	5,45 (-0,38)
Brambach	3,51 (-0,13)	0,29 (0,00)	1,39 (-0,08)	5,19 (-0,21)
Rodleben	3,78 (-0,16)	1,14 (-0,02)	0,84 (-0,20)	5,76 (-0,38)
Roßlau	4,16 (-0,14)	1,02 (-0,01)	1,05 (-0,24)	6,23 (-0,39)
Meinsdorf	5,20 (-0,24)	1,09 (0,00)	1,02 (-0,17)	7,31 (-0,41)
Mühlstedt	2,47 (-0,23)	0,70 (0,00)	1,31 (-0,06)	4,48 (-0,29)
Streetz / Natho	3,79 (0,00)	0,44 (0,00)	2,67 (-0,27)	6,90 (-0,27)
Ø	4,13 (-0,26)	0,91 (-0,01)	1,10 (-0,19)	6,14 (-0,46)

Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, a. a. O.

 weniger als 10 Fälle; Beträge in den Klammern = Differenz zwischen durchschnittlicher tatsächlicher Miete (Abbildung 7) und durchschnittlichen bewilligten KdU



Besonders große Unterschiede zwischen tatsächlichen Mieten und bewilligten KdU werden in den Stadtbezirken Haideburg, Kleutsch und Großkühnau festgestellt. In den Stadtbezirken mit den meisten Leistungsempfängern des Rechtskreises SGB II (Ziffer 4.1) wichen die bewilligten KdU **um durchschnittlich 0,36 Euro/qm** von den tatsächlich zu zahlenden Mieten ab.

Für die unterschiedlichen Wohnungsgrößen wurden im Durchschnitt folgende Unterkunftskosten bewilligt:

- 1-Raumwohnungen: 7,37 Euro/qm
- 2-Raumwohnungen: 6,06 Euro/qm
- 3-Raumwohnungen: 5,76 Euro/qm
- 4-Raumwohnungen: 5,89 Euro/qm
- 5-Raumwohnungen: 5,60 Euro/qm
- >5-Raumwohnungen: 5,21 Euro/qm.

Damit lagen die gewährten KdU für 1-Raumwohnungen im Durchschnitt bereits über der als angemessen beurteilten Gesamtmiete in Höhe von 6,45 Euro/qm (siehe auch Abbildung 2).

durchschnittliche bewilligte Miete für 1-Raumwohnungen lag über angemessenem Höchstbetrag

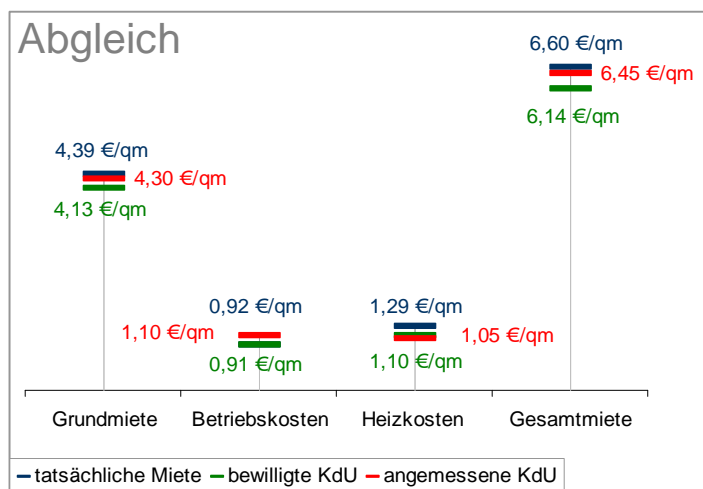


Abbildung 15: Abgleich von durchschnittlicher tatsächlicher Miete und durchschnittlichen bewilligten KdU in Leistungsfällen des Rechtskreises SGB II (2009)

Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, a. a. O.

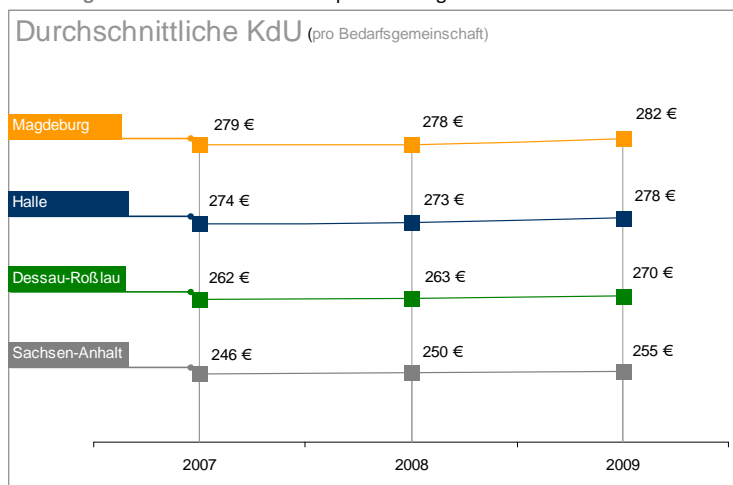
Untersuchungen im Rahmen der Erstellung bzw. Fortschreibung der Richtlinie der Stadt Dessau-Roßlau zur Gewährung von Kosten für die Unterkunft und Heizung ergaben in den letzten Jahren regelmäßig, dass **ca. 60 %** aller Leistungsfälle **mit unangemessenen Kosten** für Unterkunft und Heizung in Wohnungen **mit unangemessener Wohnfläche** lebten. Überwiegend bei betroffenen 1-Personenhaushalten wurde die angemessene Gesamtwohnfläche von 50 qm überschritten. Dieser Sachverhalt kann u. a. zu den oben beschriebenen Differenzen führen.

Im Jahr 2009 wurden **pro Bedarfsgemeinschaft** durchschnittlich **270 Euro/pro Monat** für die Kosten für Unterkunft und Heizung gezahlt. Im Vergleich zu den Vorjahren ist dieser Kostenanteil stetig gestiegen (Abbildung 16). Im Landesvergleich liegt der Durchschnittswert für die Dessau-



Roßlauer Bedarfsgemeinschaften über dem Durchschnittswert Sachsen-Anhalts, aber unter den Werten der beiden anderen anhaltinischen Oberzentren Halle und Magdeburg.

Abbildung 16: Durchschnittliche KdU pro Bedarfsgemeinschaft im interkommunalen Vergleich



Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit, Geldleistungen für Bedarfsgemeinschaften

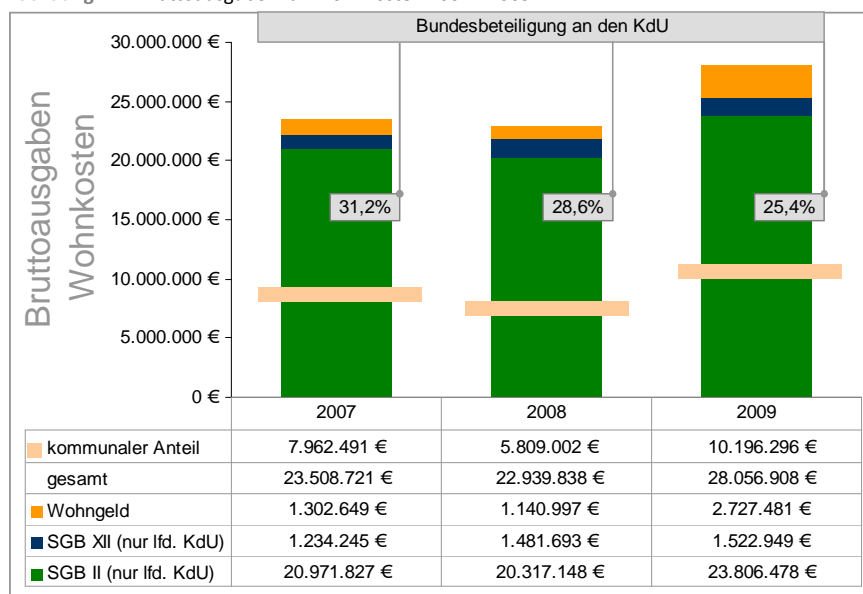
monatliche KdU pro Bedarfsgemeinschaft über Landesdurchschnitt

Bruttoausgaben für laufende Wohnkosten

Im Jahr 2009 wurden für die laufenden Kosten für Unterkunft und Heizung der Rechtskreise SGB II und SGB XII sowie für Wohngeld von Bund, Land und Kommune insgesamt ca. **28.056.908 Euro** für Dessau-Roßlauer Haushalte ausgegeben. Der **kommunale Anteil** betrug **10.196.296 Euro**. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Bruttoausgaben um ca. 5.117.070 Euro gestiegen. Verbesserte Zugangsvoraussetzungen zum Wohngeld seit Januar 2009 und steigende Mietnebenkosten bedingten das Wachstum der Ausgaben. Der Anstieg des kommunalen Ausgabenanteils ist auf den Rückgang der Bundesbeteiligung an den Kosten für Unterkunft und Heizung im SGB II zurückzuführen.

steigende Ausgaben für laufende Wohnkosten

Abbildung 17: Bruttoausgaben für Wohnkosten 2007 - 2009



Datenquelle: Sozialamt Dessau-Roßlau



5. Sozialverträgliches Wohnen - Bedarfsanalyse

In Stadtbezirken, in denen der Bedarf nach Wohnungen zu sozialverträglichen Mietpreisen am Stärksten besteht, sind gegenwärtig folgende sechs zu definieren:

- ▶ Innerstädtischer Bereich Süd
- ▶ Innerstädtischer Bereich Nord
- ▶ Innerstädtischer Bereich Mitte
- ▶ Roßlau
- ▶ Zoberberg
- ▶ Süd.

Hier wohnen **ca. 81 % aller Sozialleistungsempfänger**, die ihre Unterkunft nur mit staatlicher Unterstützung finanzieren konnten. Mehr als jede zweite Bedarfsgemeinschaft (ca. 57 %; absolut: **5.015 Haushalte**) lebte innerhalb dieser Stadtbezirke in **Singlehaushalten** und mehr als jede 5. Bedarfsgemeinschaft (22,87 %, absolut: **2.009 Bedarfsgemeinschaften**) in **2-Personenhaushalten**.

Wohnungsgröße

Die Bestandszahlen des Statistischen Landesamtes weisen für den gesamtstädtischen Bereich Dessau-Roßlau in der Kategorie der 1- und 2-Raumwohnungen für das Jahr 2009 insgesamt **5.031 Wohnungen** (Abbildung 5) aus. Statistische Angaben über Wohnungsbestände in den Stadtbezirken liegen nicht vor, so dass kein direkter bedarfsorientierter Abgleich durchgeführt werden kann.

Im Vergleich von Bestandszahl (5.031) und Anzahl der leistungsempfangenden Bedarfsgemeinschaften in 1- und 2- Personenhaushalten (7.024) wird eine gravierende Unstimmigkeit deutlich, die ein Indiz dafür sein könnte, dass insbesondere für 1- Personenhaushalte nicht im ausreichenden Umfang **Kleinstwohnungen** zur Verfügung stehen.



Handlungsempfehlung 9. B.!

Wohnungsmieten

Die Auswertungen der pseudonymisierten Daten der Bundesagentur für Arbeit des Jahres 2009 deuten darauf hin, dass die tatsächlichen Mieten in den Brennpunkt-Stadtbezirken teilweise über den als angemessen geltenden Mieten (Abbildung 7) liegen. Vor allem die Mieten von 1-Raumwohnungen genügen nicht mehr den vorgegebenen Mietobergrenzen.



Handlungsempfehlung 9. C.!

6. Mietschulden

Aus den Berichten der drei Schuldnerberatungsstellen in Dessau-Roßlau,

- im Sozialamt
- im Verein für Straffälligen- und Gefährdetenilfe e. V. und
- im Diakonisches Werk im Kirchenkreis Dessau-Roßlau e. V.

Bedarf an preiswerten Kleinwohnungen



des Jahres 2009 geht hervor, dass Mietschulden die häufigste Art von Verschuldung aller Ratsuchenden waren.

Von den **814 Beratungsfällen** war ca. **jede/r Zweite** von **Mietschulden** oder/und Schulden bei Energieunternehmen betroffen. Mehr als **80 %** der Schuldner waren Empfänger von **Arbeitslosengeld II** oder **Sozialhilfe**.

Über die tatsächliche Anzahl der Mietschuldner im gesamten Stadtgebiet liegen keine Angaben vor - nicht jeder Betroffene sucht die Hilfe der Schuldnerberatungsstellen auf.

Laut Auskunft des größten städtischen Wohnungsunternehmens, der Stadt, der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, bei dem die meisten Transferleistungsbezieher Wohnungen angemietet haben, ist die Zahl der Mietschuldner im eigenen Bestand in den vergangenen 3 Jahren auf gleichbleibend hohem Niveau geblieben. Während 2007 ca. 1.200 Mieter dem Vermieter die Miete schuldeten, waren es im Jahr 2009 immer noch ca. 1.100 Mieter.

Um Mietschulden von Leistungsempfänger/innen der Rechtskreise SGB II und SGB XII entgegenzuwirken, hat der Gesetzgeber mit § 22 Absatz 4 SGB II und § 29 SGB XII Rechtsgrundlagen geschaffen, die den Leistungsträger in Fällen mit Mietschulden dazu verpflichten, die Leistungsbestandteile für das Wohnen **direkt an Vermieter und Versorger zu überweisen**.

Darüber hinaus hat die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen der Richtlinie zur Gewährung von Kosten für die Unterkunft und Heizung die Handlungsrichtlinien für die Leistungsträger dahingehend erweitert, dass mit schriftlicher Zustimmung der Leistungsempfänger/innen die direkte Überweisung der Kosten für Unterkunft und Heizung an Vermieter und Versorgungsunternehmen auch dann erfolgen soll, wenn keine Schulden vorhanden sind.

Welche Auswirkungen diese Regelungen auf die gesamtstädtische Mietschuldensituation haben, kann aus den Statistiken der Bundesagentur für Arbeit nicht ausgewertet werden. Es ist jedoch anzunehmen, dass dieses Verfahren ein geeignetes Mittel zur Vermeidung von Wohnungs- oder Obdachlosigkeit einerseits und zur sparsamen Verwendung öffentlicher Gelder andererseits ist.

Sind dennoch Mietschulden entstanden, können Leistungsempfänger der obigen Rechtskreise beim Leistungsträger Darlehen zur Behebung der Mietschulden beantragen.

Im Jahr 2009 wurden insgesamt **188** entsprechende **Darlehen** gewährt. Im Vergleich zum Vorjahr (245 Darlehen) ist eine rückläufige Tendenz festzustellen.

7. Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit

Wohnungslos sind Menschen, die ihre Wohnung verloren oder freiwillig aufgegeben und sich selbst eine Ersatzunterkunft beschafft haben (z. B. Bekannte, Freunde, Verwandte).

Obdachlose hingegen haben ihre Wohnung gegen ihren Willen verloren, können sich selbst nicht helfen und werden in der Regel in eine Obdachlosenunterkunft aufgenommen. Die Stadt Dessau-Roßlau hält für

Zusammenhang von Transferleistungen und Mietschulden

Direktüberweisung von Leistungsbestandteilen für das Wohnen an Vermieter

Darlehen für Mietschulden



- allein stehende Obdachlose **48 Plätze** in einer Gemeinschaftsunterkunft und
- für obdachlose Familien **41 Familienunterkünfte**

vor.

Die Obdachlosenunterkünfte werden im Auftrag der Stadt Dessau-Roßlau seit Juli 2008 von der „K & S – Dr. Krantz Sozialbau und Betreuung GmbH & Co. KG“ betrieben.

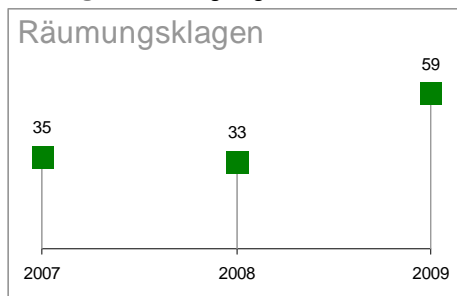
Die Einweisung der Obdachlosen in diese Unterkünfte erfolgt durch das Sozialamt.

Über die genaue Anzahl der Wohnungslosen in Dessau-Roßlau können keine aussagekräftigen Angaben gemacht werden, weil sich nicht jeder Betroffene behördlich als wohnungslos meldet.

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Meldepflicht der Sozialgerichte wurden dem Sozialamt im Jahr 2009 **59 Räumungsklagen** bekannt gegeben. Die Zahl der dort anhängigen Räumungsklagen hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht.

mehr Räumungsklagen

Abbildung 18: Räumungsklagen in Dessau-Roßlau

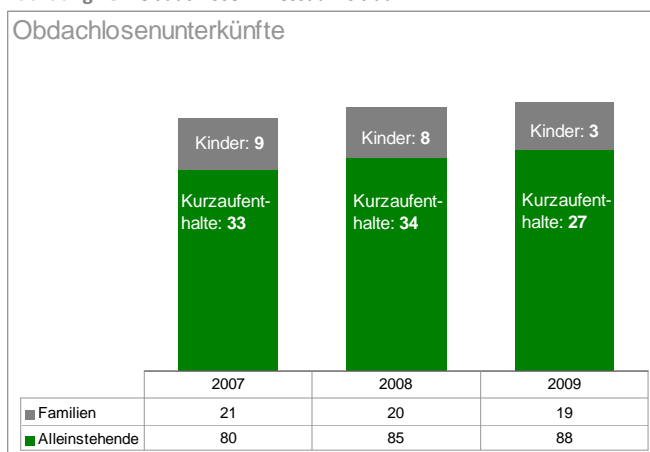


Datenquelle: Sozialamt Dessau-Roßlau

Die Zahl der Obdachlosen ist im Vergleich zum Vorjahr, insbesondere bei den alleinstehenden Obdachlosen, insgesamt leicht angestiegen.

mehr Obdachlose

Abbildung 18: Obdachlose in Dessau-Roßlau



Datenquelle: Sozialamt Dessau-Roßlau

Alle in den Obdachlosenunterkünften wohnenden Obdachlosen sind Empfänger von Sozialleistungen. Sie werden von Sozialarbeitern des Betreibers der Obdachlosenunterkünfte in enger Zusammenarbeit mit



dem Sozialamt, dem Jugendamt und dem Jobcenter SGB II Dessau-Roßlau betreut.

Das vordergründige Ziel der Sozialarbeit besteht in der Wiederherstellung eines funktionierenden sozialen Gefüges, das in erster Linie ein reguläres Wohnen im bürgerlichen Mietrechtsverhältnis ermöglicht. Dazu gehören ebenso, sofern der Obdachlose arbeitsfähig ist, Maßnahmen zur Wiedereingliederung in das Erwerbsleben, Maßnahmen zur Entschuldung und in einigen Fällen gesundheitsfördernde Maßnahmen (Suchtprävention oder Suchtentzug).

8. Soziale Wohnhilfen

Wenn Mietschulden entstehen, droht in der Regel Wohnungslosigkeit. Aber auch weitere Gründe wie mietwidriges Verhalten, Scheidung oder Trennung vom Partner, Entlassung aus Gefängnissen, Heimen oder Anstalten, Brandschäden usw. können Wohnungslosigkeit zur Folge haben. In solchen sogenannten **Wohnungsnotfällen** besteht sehr kurzfristig und nach Möglichkeit im Vorfeld drohender Wohnungslosigkeit ein komplexer Hilfebedarf mit dem Ziel, den Wohnungsverlust zu vermeiden.

Im Sozialamt werden unterschiedliche Leistungen zur Prävention von Wohnungslosigkeit angeboten. In erster Linie sollen durch ganzheitliche soziale Beratungen die vielfach vorhandenen Selbsthilfemöglichkeiten der Betroffenen aktiviert werden. Begleitende Vermittlungsgespräche mit Vermietern, Versorgungsunternehmen oder den unterschiedlichen Sozialleistungsträgern sollen dem Ziel der Wiederherstellung der Mietfähigkeit der Hilfesuchenden dienen. Fallweise kann auch der Umzug in eine preiswertere Wohnung soziale Spannungen mildern. Monetäre Hilfen werden dabei nachrangig und nach Möglichkeit darlehensweise geleistet.

Ist dennoch Wohnungslosigkeit eingetreten, ist entsprechend Art. 40 der Verfassung des Landes Sachsen – Anhalt dafür Sorge zu tragen, dass Obdachlosigkeit, z. B. durch vorübergehende Einweisung in die städtischen Obdachlosenunterkünfte (siehe Ziffer 7.) oder durch die Vermittlung einer geeigneten Wohnung vermieden wird.

Mit den Folgen der demographischen Veränderungen wird sich in den kommenden Jahren das Spektrum des Sozialen Wohnhilfebedarfs verändern. Neben dem Schwerpunkt der Vermeidung von Wohnungs- oder Obdachlosigkeit wird vor allen der Bedarf nach Hilfen bei der Suche bzw. Vermittlung von altersgerechten und/oder behindertengerechten Wohnungen wachsen. So werden an das Wohnen mit zunehmendem Alter komplexere Anforderungen gestellt. Wohnumfeld und Wohninfrastruktur gewinnen an Bedeutung. Diese Ansprüche sollen bei zukünftigen sozialen Wohnhilfen in Sinne der Nachhaltigkeit der Hilfen berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund wird im Sozialamt gegenwärtig an der konzeptionellen Neugestaltung der Thematik *Soziale Wohnhilfen* gearbeitet. Durch strukturelle Veränderungen soll die Wirksamkeit und das Leistungsspektrum der Hilfen besser vernetzt und nach Möglichkeit quartiersbezogen gestaltet werden. Im Wesentlichen werden Soziale Wohnhilfen zukünftig in enger Zusammenarbeit mit unterschiedlichen

Aktivierung der Selbsthilfemöglichkeiten

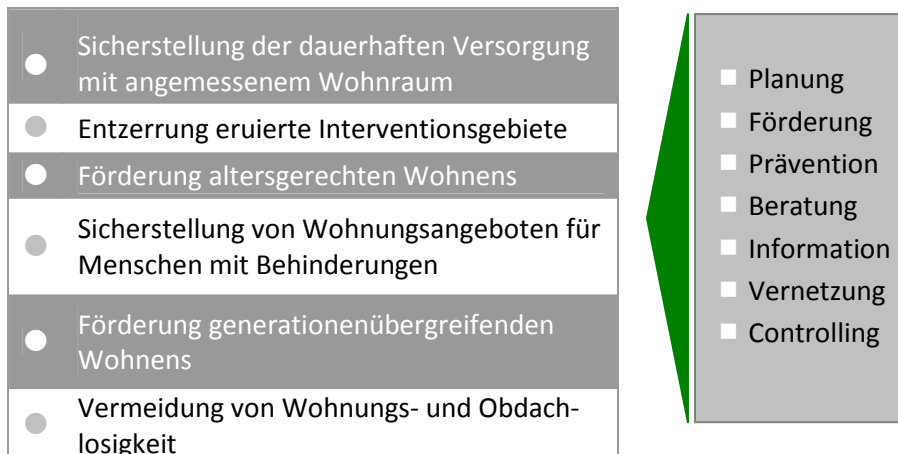
Vermeidung von Obdachlosigkeit

Beratung von Senioren/innen und Vermittlung von alters- oder behindertengerechten Wohnungen

Konzept *Soziale Wohnhilfen*



Akteuren des Städtebaus, des Wohnungsmarktes und der sozialen Dienstleister folgende Ziele verfolgen:



Ziele der Sozialen Wohnhilfen

Handlungsempfehlung 9. D.!

9. Handlungsempfehlungen

A . Mietspiegel

Empfehlung	
Die Stadt Dessau-Roßlau erstellt einen aktuellen Mietspiegel.	
Rechtliche Grundlagen:	§ 558c Abs. 4 BGB
betreffene Personenkreise:	
zuständige Stellen:	Baudezernat in Zusammenarbeit mit dem Mieterverein und Vermietern
Finanzierungsbedarf:	zz. nicht messbar
zusätzlicher Personalbedarf:	zz. nicht messbar
Gründe:	<p>Der einzige und letzte Dessau Mietspiegel stammt aus dem Jahr 1998 und dürfte in großen Teilen nicht mehr das aktuelle Mietenniveau des Dessauer Mietenmarktes widerspiegeln. Eine Übersicht über ortsübliche Roßlauer Vergleichsmieten liegt nicht vor.</p> <p>Mietspiegel dienen in der Regel Mietern und Vermietern als Orientierung bei der Vereinbarung von Wohnungsmieten bzw. als Mittel der Begründung in Mieterhöhungsverlangen. Darüber hinaus erfüllen sie die Funktionen der Information und Entscheidungshilfe für</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Investoren ■ unterschiedliche Institutionen (z.B. Gerichte und Finanzämter) ■ Wohnungssuchenden usw.. <p>Mit Einführung der Sozialgesetzbücher SGB II und XII können Mietspiegel als wichtige Quelle zur Bestimmung von angemessenen Wohnungsmieten im unteren Mietpreissegment herangezogen werden. In diesem Zusammenhang hat das Ministerium für Wirtschaft und Arbeit Sachsen-Anhalt ausdrücklich die Erstellung von Mietspiegeln angeregt.</p>



B . Stadtentwicklung

Empfehlung:	
Im Rahmen der Stadtentwicklung sind Bedarfe zur Sicherung eines sozialverträglichen und angemessenen Wohnens zu berücksichtigen.	
Rechtliche Grundlagen:	-
betroffene Personenkreise:	Leistungsempfänger/innen von Sozialleistungen SGB II, SGB XII, Wohngeld
zuständige Stellen:	Baudezernat
Finanzierungsbedarf:	zz. nicht messbar
zusätzlicher Personalbedarf:	keiner
Gründe:	
Siehe Ziffer 2. - 5.	

C . Angemessene Höchstbeträge für Unterkunftskosten

Empfehlung:	
Die Stadt Dessau-Roßlau überprüft im Rahmen der Fortschreibung der KdU-Richtlinie die Anhebung der angemessenen Werte für Grundmieten in 1-Personen-Haushalten.	
Rechtliche Grundlagen:	§ 22 SGB II; § 29 SGB XII
betroffene Personenkreise:	Leistungsempfänger/innen SGB II und XII
zuständige Stellen:	Sozialamt
Finanzierungsbedarf:	zz. nicht messbar
zusätzlicher Personalbedarf:	zz. nicht messbar
Gründe:	
<p>Obige Auswertungen belegen, dass sowohl die tatsächlichen durchschnittlichen Mieten als auch die bewilligten durchschnittlichen Mieten für 1-Personenhaushalte bereits im Jahr 2009 den angemessenen Wert der Gesamtmiete in Höhe von 6,45 Euro / qm überschritten haben.</p> <p>Es wird empfohlen, differenzierte Höchstwerte für einzelne Personengruppen als angemessen festzusetzen. Diese Handhabung würde dem sich abzeichnende Engpass an Kleinstwohnungen bis 60 qm und der Sozialverträglichkeit von Sozialleistung und Mietzahlung entgegenkommen.</p>	

D . Fachstelle Soziale Wohnhilfen

Empfehlung:	
Die Stadt Dessau-Roßlau bündelt Aufgaben der Sozialen Wohnhilfen in einer Fachstelle.	
Rechtliche Grundlagen:	§ 22 SGB II; §§ 29, 71 SGB XII usw.
betroffene Personenkreise:	Leistungsempfänger/innen SGB II und XII, Menschen in Wohnungsnot
zuständige Stellen:	Sozialamt
Finanzierungsbedarf:	keiner
zusätzlicher Personalbedarf:	keiner
Gründe:	
Ausführungen in Ziffer 8.	



Quellenverzeichnis

- ¹ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Statistische Berichte (F I j/08), Wohnungswesen und Bautätigkeit, Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes 2009
- ² Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Strukturkompass, Indikator K039; Wohnfläche je Einwohner
- ³ Datenquelle: Wohnungsunternehmen im Rahmen der Erhebungen 2009 zur Fortschreibung der KdU-Richtlinie; Sonstige Eigentümer wurden rechnerisch durch Differenz aus Gesamtwohnungsbestand und Angaben der 3 Wohnungsunternehmen ermittelt
- ⁴ Datenquelle: Stadtplanungsamt
- ⁵ Datenquelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Wohnsituation und Kosten für Unterkunft; Berichtsmonat 12/2009
- ⁶ Haushalte 2009: 47.300; Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Ergebnisse des Mikrozensus 2009
- ⁷ Datenquelle: pseudonymisierter Datensatz der Bundesagentur für Arbeit; ausgewertet von der Kommunalen Statistikstelle und vom Sozialamt
- ⁸ Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit: Geldleistungen für Bedarfsgemeinschaften 2009; Sozialamt Dessau-Roßlau;
Anmerkung: 439 Personen konnten keinem Stadtbezirk zugeordnet werden, diese Personen wurden hier nicht berücksichtigt

