

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage Nr. 4194
des Abgeordneten Steeven Bretz (CDU-Fraktion)
Drucksache 6/10342

Sozialer Wohnraum in der Landeshauptstadt Potsdam

Namens der Landesregierung beantwortet die Ministerin für Infrastruktur und Landesplanung die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung des Fragestellers: Ministerpräsident Woidke hat angekündigt, dass das Land alles unternehmen werde, „um Ungleichgewichte auf dem Wohnungsmarkt auszugleichen“. Weiter sagte er: „Sozialen Frieden kann es nur geben, wenn sich die Menschen eine Wohnung leisten können.“ (MOZ vom 21.11.2018, „Land sorgt sich um bezahlbares Wohnen“)

In Potsdam wird der Neubau von Wohnraum dringend benötigt. Die Zahl der Baugenehmigungen ist allerdings gegenüber dem Vorjahr stark gesunken. (PNN vom 9.11.2018, „Deutlich weniger Baugenehmigungen für neue Wohnungen“). Gleichzeitig nimmt die Anzahl der Sozialwohnungen in der Landeshauptstadt stetig ab. (MAZ vom 14.05.2018, „Immer weniger Sozialwohnungen in Potsdam“)

Nun hat die Landesregierung ein neues Wohnraumförderungsgesetz vorgelegt. Dieses sieht vor, die Einkommensgrenzen für Wohnberechtigungsscheine anzuheben, um den Bezug von bezahlbaren Wohnungen zu erleichtern (MAZ v. 10.1.2019, „Einkommensschwache im Land sollen preiswerter wohnen“).

1. Wie stellt sich aus Sicht der Landesregierung der Sachstand in Potsdam dar?

zu Frage 1: Nach den Angaben der Stadt Potsdam sind seit 2009 insgesamt 3.788 Wohnungen fertig gestellt worden. Die Landesregierung hat in der Stadt Potsdam zwischen 2011 und 2018 insgesamt 850 Wohnungen im sozialen Wohnungsneubau gefördert, für 75 % dieser Wohnungen wurden Mietpreis- und Belegungsbindungen vereinbart. Von den geförderten Bauvorhaben sind derzeit 403 Wohnungen fertiggestellt, davon wurden für 305 Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen begründet.

Die Stadt Potsdam hat mitgeteilt, dass die Errichtung von ca. 4.900 Wohnungen (inklusive der bereits oben genannten, derzeit im Bau befindlichen geförderten Wohnungen im Neubau) mit einer mittleren Bezugsfertigkeit bis 2020 vorgesehen ist.

2. Inwiefern sieht die Landesregierung den „sozialen Frieden“ in der Landeshauptstadt durch die Wohnungsknappheit gefährdet?

Eingegangen: 18.02.2019 / Ausgegeben: 25.02.2019

zu Frage 2: Der Landesregierung liegen keine diesbezüglichen Erkenntnisse vor.

3. Wie viele zusätzliche bezahlbare Wohnungen werden in Potsdam nach Kenntnis der Landesregierung benötigt?

zu Frage 3: Auf Basis des aktuellen Bestandes ist zu erwarten, dass es in Potsdam im Jahr 2025 mindestens 3.400 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen geben wird. Genaue Bedarfszahlen können hier nur durch die Stadt Potsdam selbst benannt werden. Auf die Beantwortung der KA 3763 (Drucksache 6/9425) wird verwiesen.

4. Welche Hilfestellungen bietet die Landesregierung der Stadt Potsdam an, um einer sozialen Entmischung der Wohngebiete entgegenzuwirken?

zu Frage 4: Die Landesregierung unterstützt die Städte - so auch Potsdam - u.a. im Rahmen der Programme der Stadtentwicklung bei Maßnahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung. Grundlage einer solchen Förderung sind regelmäßig kommunale Konzepte wie INSEK und WUS. Die Ausgestaltung dieser planerischen Konzepte z.B. im Hinblick auf soziale Entmischung obliegt der jeweiligen Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Selbstverwaltungshoheit.

Der Entwurf des neuen Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetzes sieht vor, dass Menschen mit niedrigem Einkommen, Studierende und Auszubildende, Menschen mit Behinderung und auch Seniorinnen und Senioren leichter in mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen ziehen können. Unter anderem werden die Einkommensgrenzen angehoben und künftig automatisch an die aktuelle Preisentwicklung angepasst. Außerdem wird der Berechtigtenkreis um gemeinschaftliche Wohnformen erweitert.

5. „Die vorhandenen Programme der Wohnraum- und Städtebauförderung sind geeignete Programme, um die Kommunen zu unterstützen, einer sozialen Segregation entgegenzuwirken. Die Auflage neuer Programme ist nicht vorgesehen“, so die Landesregierung in ihrer Antwort Drucksache 6/9273 vom 30.07.2018. Inwiefern wird die Landesregierung - aufgrund der o.g. Erkenntnisse des Ministerpräsidenten - nun weitere Programme auflegen oder bestehende aufstocken, um die Unterstützung für den sozialen Wohnungsbau in Potsdam zu verstärken?

zu Frage 5: Das Land stellt für die soziale Wohnraumförderung jährlich 100 Mio. € zur Verfügung. Es stehen also damit ausreichend Mittel für weitere Vorhaben zur Verfügung. Die Förderanträge für den Standort Potsdam wurden alle positiv beschieden.

6. Der Ministerpräsident hat erklärt, die Schaffung bezahlbarer Wohnungen sei eine der „größten sozialen Herausforderungen unserer Zeit“. Wie definiert die Landesregierung den Begriff „bezahlbares Wohnen“? (Bitte auch mit Angabe des Mietpreises/ qm, netto/ brutto)

zu Frage 6: Im Jahr 2017 wurde das Bündnis für Wohnen gegründet. Es hat das Ziel, die Schaffung von mehr und besseren Wohnungen zu unterstützen und soll zum Erhalt und zur Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen beitragen. Das Bündnis für Wohnen in Brandenburg hat eine einvernehmliche Definition des Begriffs „Bezahlbarkeit des Wohnen“ aufgestellt.

Demnach bestehen Hinweise auf eine Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens, wenn dauerhaft mehr als 33 % des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens für die Warmmiete (inkl. Warme und kalte Betriebskosten) aufgewendet werden müssen. Die ausführliche Definition ist der Anlage zu entnehmen.

7. Wie hat sich die Anzahl der mit Landesmitteln für den sozialen Wohnungsbau geförderten Baufertigstellungen in der Landeshauptstadt Potsdam seit 2014 entwickelt? (Bitte nach Jahren und Wohneinheiten aufschlüsseln)

zu Frage 7:

Jahre	Anzahl der Baufertigstellungen in WE (geförderte Wohnraumraumförderung)
2014	0
2015	75
2016	0
2017	0
2018	233

(Hinweis: abweichend von Frage 1 sind hier alle Wohnungen erfasst, die neu als auch im Rahmen der Bestandssanierung bei Grundrissänderungen u. ä. entstanden sind)

Mit Bezug zur Antwort zu Frage 1 stellt die folgende Übersicht den geförderten Wohnungsneubau im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2018 dar. Zwischen der Förderzusage und der Baufertigstellung kann ein längerer Zeitraum liegen, so dass die Förderung und die Baufertigstellungen pro Jahr nicht miteinander vergleichbar sind.

Jahre	Geförderter Wohnungsneubau In WE
2011	48
2012	7
2013	0
2014	0
2015	0
2016	200
2017	602
2018	0
Summe:	850

8. Wie hoch ist aktuell die Gesamtzahl der mit Landesmitteln für den sozialen Wohnungsbau geförderten und in Bau befindlichen Vorhaben in Potsdam? (Bitte nach Standort und geplanten Wohneinheiten aufschlüsseln)

zu Frage 8: Aktuell in Bau befindliche mit der Wohnraumförderung geförderte Vorhaben in Potsdam

Stadtteil	Wohneinheiten
Brandenburger Vorstadt	0
Babelsberg Süd	82
Teltower Vorstadt	0
Schlaatz	95
Drewitz	165
Waldstadt II	105
Potsdam West	120
Bornstedt	165
Südliche Innenstadt	141
Gesamt	873

(Hinweis: abweichend von Frage 1 sind hier alle Wohnungen erfasst, die neu als auch im Rahmen der Bestandssanierung bei Grundrissänderungen u. ä. entstanden sind)

9. Was wird die Landesregierung konkret unternehmen, um weiteren bezahlbaren Wohnraum in Potsdam zu schaffen?

zu Frage 9: Nach der angestrebten Verabschiedung des neuen Wohnraumförderungsgesetzes werden die geltenden Wohnraumförderrichtlinien überarbeitet. Fördermittel für die Wohnraumförderung werden für 2019 sowie für die Folgejahre zur Verfügung gestellt. Siehe Antwort auf Frage 5.

10. Welche Auswirkungen wird nach Einschätzung der Landesregierung das neue Wohnraumförderungsgesetz auf die Wohnungssituation in Potsdam haben?

zu Frage 10: Wohnen muss für alle Menschen bezahlbar bleiben. Mit dem neuen Gesetz werden die Rahmenbedingungen für die soziale Wohnraumförderung verbessert. Die Einkommensgrenzen für den Bezug von Sozialwohnungen werden erhöht und der Kreis der Berechtigten wird erweitert. Davon profitiert etwa die Hälfte aller Haushalte in Brandenburg und insbesondere die Haushalte in den angespannten Wohnungsmärkten, wie Potsdam. Erstmals ist eine gesetzliche Grundlage zur Förderung des Baus von Wohnheimen zur Unterbringung von Studierenden und Auszubildenden geschaffen worden, die ebenfalls positive Wirkungen in der Universitätsstadt Potsdam entfalten wird.

11. Infrastrukturministerin Kathrin Schneider hat bei der Präsentation des neuen Wohnraumförderungsgesetzes erklärt: „Wir wollen, dass Wohnen für alle Menschen bezahlbar bleibt.“ Inwiefern unterstützt das neue Wohnraumförderungsgesetz der Landesregierung die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in der Landeshauptstadt Potsdam?

zu Frage 11: Es wird auf die Antworten zu Fragen 9 und 10 verwiesen.

12. Im März 2017 wurde von der Landesregierung ein Bündnis für Wohnen ins Leben gerufen, um Impulse in punkto Wohnungsbau zu setzen. Welche Konzepte für bezahlbares Wohnen in der Landeshauptstadt wurden bisher von diesem Bündnis erarbeitet, welche umgesetzt?

zu Frage 12: Das Bündnis für Wohnen in Brandenburg ist ein landesweites Bündnis. Es ist bestrebt, Lösungsansätze für das gesamte Land Brandenburg zu entwickeln. Das Landesbündnis erarbeitet keine Konzepte für einzelne Kommunen.

Anlage/n:

1. Anlage

Bündnis für Wohnen in Brandenburg

Definition Bezahlbarkeit

Vom Bündnis für Wohnen in Brandenburg wird eine einvernehmliche Definition des Begriffs „Bezahlbarkeit des Wohnens“ aufgestellt. Hierbei bestimmt sich Bezahlbarkeit relativ zum Haushaltsnettoeinkommen, hängt aber auch von der Dauerhaftigkeit der jeweiligen Wohnsituation und vor allem dem absoluten Betrag ab, der nach Abzug der Wohnkosten (Bruttowarmmiete) für das Bestreiten des Lebensunterhalts verbleibt.

Es bestehen Hinweise auf eine Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens, wenn **dauerhaft** mehr als **ein Drittel** (33 %) des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens für die Warmmiete (inkl. warme und kalte Betriebskosten) aufgewendet werden müssen. Von einer mangelnden Bezahlbarkeit des Wohnens ist vor allem dann auszugehen, wenn nach Abzug der Warmmiete nicht ein definierter **absoluter Mindestbetrag** als monatliches Haushaltsbudget für die Lebensführung verbleibt.

Der definierte Mindestbetrag beträgt für einen

- 1 Personen-Haushalt: 670 Euro,
- 2 Personen-Haushalt: 1.005 Euro,
- 3 Personen-Haushalt: 1.234 Euro,
- 4 Personen-Haushalt: 1.463 Euro.

Der Begriff der „Bezahlbarkeit des Wohnens“ ist ein zentraler, wenngleich unbestimmter und „umkämpfter“ Begriff in der öffentlichen Diskussion. Aus Sicht des Bündnisses für Wohnen in Brandenburg besteht die Notwendigkeit die Begrifflichkeit genauer zu fassen und zu definieren. Dieses Erfordernis ergibt sich aus verschiedenen Gründen:

- Eine allgemeine Verständigung über die Definition des Begriffs kann als Ausgangspunkt für die weitergehende Debatte in Politik und Öffentlichkeit dienen. Sie leistet somit einen wichtigen Beitrag dazu die umfangreiche Debatte zu versachlichen.
- Eine operationalisierbare Datengrundlage ermöglicht die Messung bestimmter Tatbestände als Basis für die politische Debatte zur Gestaltung der Wohnungspolitik und erhöht damit die politische Steuerungsfähigkeit.

- Eine einheitliche Definition ermöglicht die Identifikation von zielgerichteten Handlungsbedarfen der Wohnungspolitik bzw. von anderen wohnungswirtschaftlichen Akteuren (z.B. Differenzierung bzgl. verschiedener Teilräume und Haushaltstypen und der Bestimmung von Quantitäten).

Zunächst ist dabei festzuhalten: Bezahlbar meint nicht notwendigerweise „preiswert“. Bezahlbarkeit hängt vielmehr von etlichen Einzelparametern ab, etwa von konkreten Einkommenssituationen, absoluten Wohnkosten und den konkreten Bedarfen des einzelnen Haushalts – in Miete und Wohneigentum.

Der viel diskutierte Quadratmeterpreis ist dabei nicht die entscheidende Sichtweise. Auswertungen von Mietgesuchen zeigen deutlich: Die von den meisten Suchenden angegebene Eingangsvariable ist die maximale absolute Kaltmiete. Dieser Faktor determiniert zumindest das Suchgeschehen – und absehbar auch die letztliche Entscheidung für oder gegen eine konkrete Wohnung.

Diese Entscheidung fällt überwiegend abhängig vom **Haushaltsnettoeinkommen** – dem eigentlichen „Eckpfosten“ bei der Wohnungssuche. Es ist davon auszugehen, dass in der Regel eher implizit ein **Einkommensanteil** definiert wird, der für das Wohnen aufgewendet werden kann oder soll. Neben dem Haushaltseinkommen und dem daraus resultierenden Anteil für Wohnkosten bestimmen aber auch quantitative und qualitative Bedarfe den Aspekt der Bezahlbarkeit. Haushalte sind unterschiedlich groß und unterschiedlich strukturiert. Die Nachfrageseite übersetzt diese Bedarfe in bestimmte Anforderungen an die Wohnung – primär in einen quantifizierbaren Flächenbedarf. Zumindest im Hintergrund spielen aber auch weitere, dann eher qualitative Aspekte eine Rolle: Zimmerzahl und -größen, bestimmte Ausstattungsmerkmale (z.B. Größe des Bades), oder auch die Lage der Wohnung (z.B. im gleichen Kiez, um die Schule nicht wechseln zu müssen). Deutlich wird: Hier vermischen sich strukturell notwendige Aspekte mit solchen, die eher vom individuellen Lebensstil und von der Lebenssituation getrieben sind. Damit sind zentrale Determinanten für Bezahlbarkeit genannt: Quantifizierbar sind sie zumindest bezogen auf die Einkommenssituationen, die absoluten Miethöhen und (Flächen-) Bedarfe der Haushalte. Dies unterstreicht, wie wichtig eine gute Kenntnis der künftigen Nutzenden (und ihrer Strukturen) für die Planung und Realisierung eines bezahlbaren Wohnungsneubaus ist.

Für die vorliegende Definition umfassen die Wohnkosten neben der Nettokaltmiete, die kalten Betriebskosten (z.B. Versicherung, Müllabfuhr, Grundsteuer) und die warmen Betriebskosten (v.a. Heizkosten, Warmwasser). Diese Kostenposten werden zur **Bruttowarmmiete** zusammengefasst. Andere Posten, die im weiteren Sinne auch zu den Kosten des Wohnens gehören (z.B. individuell genutzter Strom), lebenslagebezogene Kosten (z.B. aufgrund von Pflegebedürftigkeit) sowie Kosten der Wohnlage (z.B. für Mobilität) werden hingegen nicht berücksichtigt.

Bezahlbare Wohnangebote bedeuten auch, dass eine gewisse soziale Mischung aus dem Marktgeschehen heraus möglich ist. Damit ist der wichtige Hinweis verbunden, dass sich Bezahlbarkeit vor allem im Bestand sicherstellen lässt: Denn der Bestand ist der Ort, an dem der Wohnungsmarkt überwiegend stattfindet. Der Neubau macht naturgemäß nur einen geringfügigen Anteil am Marktgeschehen aus. Mit anderen Worten: Selbst wenn alle Angebote im Neubau konsequent „bezahlbar“ oder sogar preiswert umgesetzt würden, wäre ein nennenswerter Effekt für mehr Bezahlbarkeit in angespannten Wohnungsmärkten kaum gegeben. Wichtig ist also der Blick auf den Wohnungsbestand und die bestehenden Mietverhältnisse.

Um die Diskussion in Brandenburg zu diesem Thema zu versachlichen, wird durch das Bündnis für Wohnen eine einvernehmliche Definition des Begriffs „Bezahlbarkeit des Wohnens“ aufgestellt. Einigkeit wurde darüber erzielt, dass sich die Bezahlbarkeit **relativ** zum Haushaltsnettoeinkommen bestimmt, aber von der **Dauerhaftigkeit** der jeweiligen Wohnsituation und vor allem dem **absoluten** Betrag abhängt, der nach Abzug der Wohnkosten (Bruttowarmmiete) für das Bestreiten des Lebensunterhalts verbleibt. Durch das Kriterium der Dauerhaftigkeit sollen temporär starke Belastungen in besonderen Lebenssituationen systematisch ausgeklammert werden. Dies betrifft beispielsweise Studierende und Auszubildende, die temporär, d.h. für die Zeit ihrer Ausbildung, aufgrund sehr niedriger Einkommenswerte oftmals hohe Wohnkostenbelastungen und entsprechende spezifische Schwierigkeiten mit der Bezahlbarkeit des Wohnens haben. Diese spezielle Situation erfordert eigene Definitionen und Instrumente.

Vor diesem Hintergrund wurde eine gemeinsame Definition gesucht, anhand derer sich eine mögliche Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens – und damit ein wohnungspolitischer Handlungsbedarf – ableiten lässt. Folgende Verständigung, durch welche die Merkmale „relativer Anteil des Einkommens“, „absolutes verbleibendes Haushaltsbudget“ und „Dauerhaftigkeit der Wohnkostenbelastung“ abgedeckt sind, wurde erzielt:

Es bestehen Hinweise auf eine Gefährdung der Bezahlbarkeit des Wohnens, wenn dauerhaft mehr als ein Drittel (33 %) des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens für die Warmmiete (inkl. warme und kalte Betriebskosten) aufgewendet werden müssen. Von einer mangelnden Bezahlbarkeit des Wohnens ist vor allem dann auszugehen, wenn nach Abzug der Warmmiete nicht ein definierter absoluter Mindestbetrag als monatliches Haushaltsbudget für die Lebensführung verbleibt.

Der definierte Mindestbetrag beträgt für einen

- 1 Personen-Haushalt: 670 Euro,
- 2 Personen-Haushalt: 1.005 Euro,
- 3 Personen-Haushalt: 1.234 Euro,
- 4 Personen-Haushalt: 1.463 Euro.

Als Grundlage für die Ermittlung des monatlichen Mindestbetrages dienen die Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) abzüglich der oben genannten 33 Prozent. Dieser Bezugsrahmen wurde auch deshalb gewählt, weil er einen eindeutigen Bezug zum Thema Wohnkosten aufweist und ganz konkret den Rahmen für eine unterstützende Intervention des Staates definiert. Die Einkommensgrenzen des WoFG dienen in diesem Zusammenhang ausschließlich der Herleitung des monatlichen Mindestbetrages.

Für die Ermittlung des monatlichen Mindestbetrages, der nach Abzug der Warmmiete als verbleibendes Haushaltsbudget noch zur Verfügung stehen sollte, ergibt sich die folgende Berechnung:

Haushaltsgröße (Personen)	1	2	3	4
WoFG Einkommensgrenze (pro Jahr, netto, Euro)	12.000	18.000	22.100	26.200
Mietbelastungsgrenze (Warmmiete)	33 %	33 %	33 %	33 %
Warmmiete (pro Jahr, Euro)	3.960	5.940	7.293	8.646
Restbetrag (pro Jahr, Euro)	8.040	12.060	14.807	17.554
Mindestbetrag (monatlich, Euro)	670	1.005	1.234	1.463

Tab. 1: Ermittlung des monatlichen absoluten Mindestbetrags nach Haushaltsgrößen

Quelle: eigene Darstellung

Mithin kann ein Haushalt mit vier Personen auch über mehr als 26.200 Euro Jahreshaushaltseinkommen und dennoch nach Abzug der Warmmiete über ein geringeres verbleibendes Haushaltsbudget als 1.463 Euro verfügen. Auch in diesem Fall, der charakteristisch für die sogenannten „prekären Mittelstandshaushalte“ knapp oberhalb der Bemessungsgrenzen der Transfersysteme ist, wäre von fehlender oder zumindest gefährdeter Bezahlbarkeit zu sprechen.

Wenn die oben getroffene Definition erfüllt ist, wird zunächst nur von „Hinweis auf eine gefährdete Bezahlbarkeit“ gesprochen, denn es ist zu bedenken, dass hiervon zwei relevante Sachverhalte nur bedingt abgedeckt werden: Zum einen sind die individuellen Wohnkosten zum Teil auch durch individuelles Verhalten bestimmt, etwa im Hinblick auf Heizgewohnheiten. Zum anderen kann sich diese Definition nur auf eine angemessene Wohnung beziehen. Dieser Ansatz zur Betrachtung von Bezahlbarkeit setzt angemessene Wohnungsgrößen voraus. Daher ist der Diskurs um Bezahlbarkeit des Wohnens jenseits der reinen Kostenfrage auch über die Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit von Wohnsituationen fortzuführen.

Bezahlbarkeit im Eigentumssegment

Jeder Haushalt hat Wohnkosten, doch nicht alle Haushalte in Brandenburg wohnen zur Miete. Daher soll versucht werden auch für den Eigentumsbereich klare Kriterien für die Gefährdung von der Bezahlbarkeit des Wohnens zu definieren. Der grundsätzliche Ansatz bleibt dabei der gleiche: Nach Abzug der Wohnkosten vom Nettoeinkommen eines Haushaltes muss diesem Haushalt ein bestimmter Mindestbetrag verbleiben. Die Wohnkosten sollen darüber hinaus nicht mehr als ein Drittel des Einkommens ausmachen.

Während bei Mieter- und Mieterinnenhaushalte die Frage nach den Wohnkosten recht einfach mit einem Blick auf die monatlichen Überweisungen an den Vermieter erledigt ist, ist die Definition von (durchschnittlichen) Wohnkosten für Eigentümer mit größeren Schwierigkeiten verbunden. Die Wohnkosten der Eigentümer werden von folgenden Posten definiert:

- 1) Kapitaldienst: Ausgaben für Zins und Tilgung bei Krediten (für Bau oder Erwerb des Wohneigentums).
- 2) Instandhaltungs- und Instandsetzungsrücklage für Reparaturen und Modernisierung des Eigentums.
- 3) Warme Betriebskosten: Umfasst u.a. Ausgaben für Heizung und Wasseraufbereitung.
- 4) Sonstiges: Umfasst eine Reihe weiterer Positionen wie z.B. Grundsteuer und sonstige Grundbesitzabgaben, Versicherungsbeiträge für das Eigenheim, Verwaltungskosten, Müllgebühren.

Auf Basis dieser vier Elemente kann für auch für Eigentümerhaushalte ein monatlicher Wert für die durchschnittlichen Wohnkosten berechnet werden. Mithilfe der Wohnkosten und des Einkommens lässt sich anschließend prüfen, ob für den entsprechenden Haushalt die Bezahlbarkeit des Wohnens gefährdet ist.