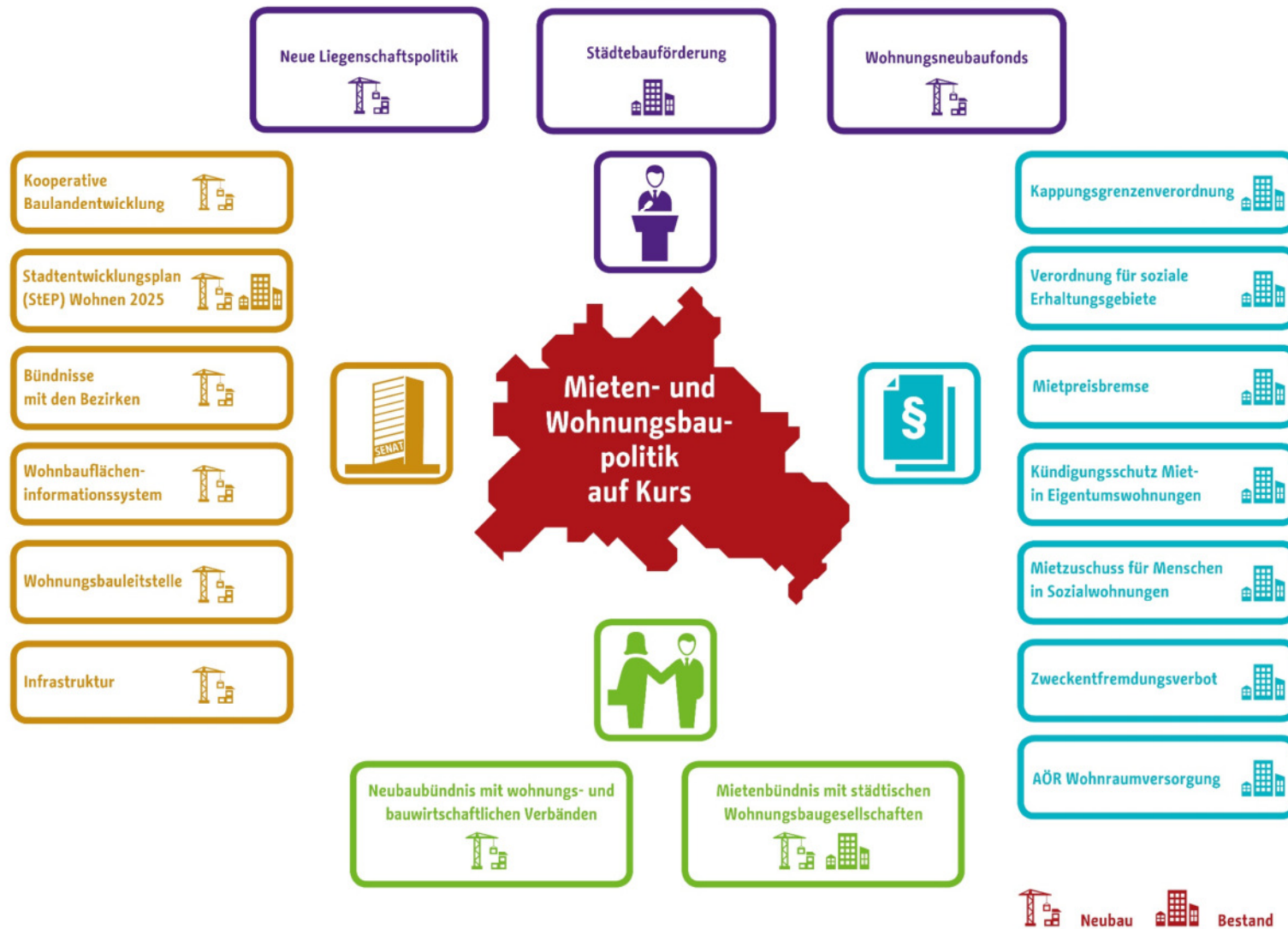




Wohnungs- und Mietenpolitik im Land Berlin

DIRK BÖTTCHER

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen





Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung (Objektförderung)

Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung

Förderprogramme im Land Berlin

- Wiedereinführung der Wohnraumförderung im Jahr 2014
 - § 1 Absatz 2 WoFG: „Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind **Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können** und auf Unterstützung angewiesen sind.“ (Wohnberechtigungsschein)
 - Seither Inkrafttreten mehrerer Förderprogramme:
 - Neubauförderung (seit 2014)
 - Genossenschaftsförderung - Neubau und Bestandserwerb (seit 2018)
 - Förderung des Erwerbs genossenschaftlicher Geschäftsanteile (seit 2018)
 - Eigentumsförderung (seit 2020)
 - Neubauförderung von Wohnraum für soziale Träger (seit 2020)
 - Modernisierungsförderung (in Arbeit)
-

Neubauförderung

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2019 (WFB 2019)

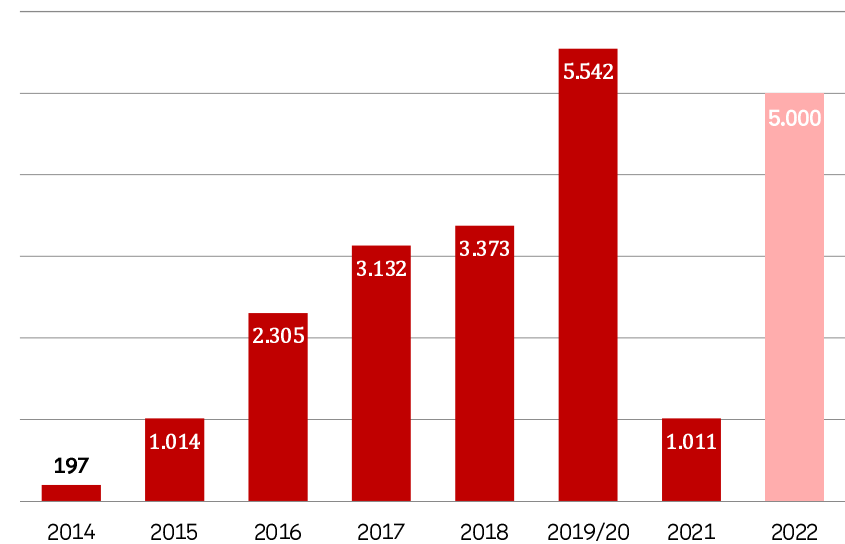
Hintergrund

- Höherer Bedarf nach Sozialmietwohnungen aufgrund Auslaufen der Bindungen im Sozialen Wohnungsbau
- Aktuelle Förderrichtlinie: WFB 2019

Förderung

- Gewährung zinsloser Baudarlehen
- Gewährung einmaliger Zuschüsse
- Aktueller Entwurf: WFB 2022 mit deutlicher Erhöhung der Darlehen um bis zu 80 %
- Fördervolumen 2022: 740 Mio. EUR

Fördergeschehen



Neubauförderung

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnbaus in Berlin 2019 (WFB 2019)

Fördermodell 1

- **Konditionen:**
 - Öffentliches Baudarlehen (zinslos)
 - **1.450 bis 1.800 EUR** (abhängig vom Bodenwert)
 - **Tilgungszuschuss i.H.v. 25 Prozent**
 - Mindesttilgung: 1 % p.a.
 - Eigenkapital: mind. 20 % der Gesamtkosten
 - Verwaltungskostenbeitrag: 0,3 bis 0,6 % p.a. (darlehensabhängig)
- **Mietpreis- und Belegungsbindungen:**
 - Bindungsdauer: 30 Jahre
 - Miethöhe: **6,50 bis 6,70 EUR/m² Wohnfläche** (nettokalt)
 - Mietsteigerung: 0,20 EUR/m² alle zwei Jahre
 - Belegungsbindung: Vermietung nur gegen WBS
 - Einkommensgrenze: **100 bis 140 %** gem. § 9 Abs. 2 WoFG

Fördermodell 2

- **Konditionen:**
 - Öffentliches Baudarlehen (zinslos)
 - **1.150 bis 1.500 EUR** (abhängig vom Bodenwert)
 - **Kein Tilgungszuschuss (Ausnahme: Dachaufstockung/-ausbau)**
 - Mindesttilgung: 1 % p.a.
 - Eigenkapital: mind. 20 % der Gesamtkosten
 - Verwaltungskostenbeitrag: 0,3 bis 0,6 % p.a. (darlehensabhängig)
 - **Mietpreis- und Belegungsbindungen:**
 - Bindungsdauer: 30 Jahre
 - Miethöhe: **8,20 EUR/m² Wohnfläche** (nettokalt)
 - Mietsteigerung: 0,20 EUR/m² alle zwei Jahre
 - Belegungsbindung: Vermietung nur gegen WBS
 - Einkommensgrenze: **bis 180 %** gem. § 9 Abs. 2 WoFG
-



Genossenschaftsförderung

Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin 2019

Hintergrund

- Unterstützung von Genossenschaften als politisches Ziel
- Unterstützung durch Bereitstellung von Baugrundstücken und ergänzendes Förderangebot

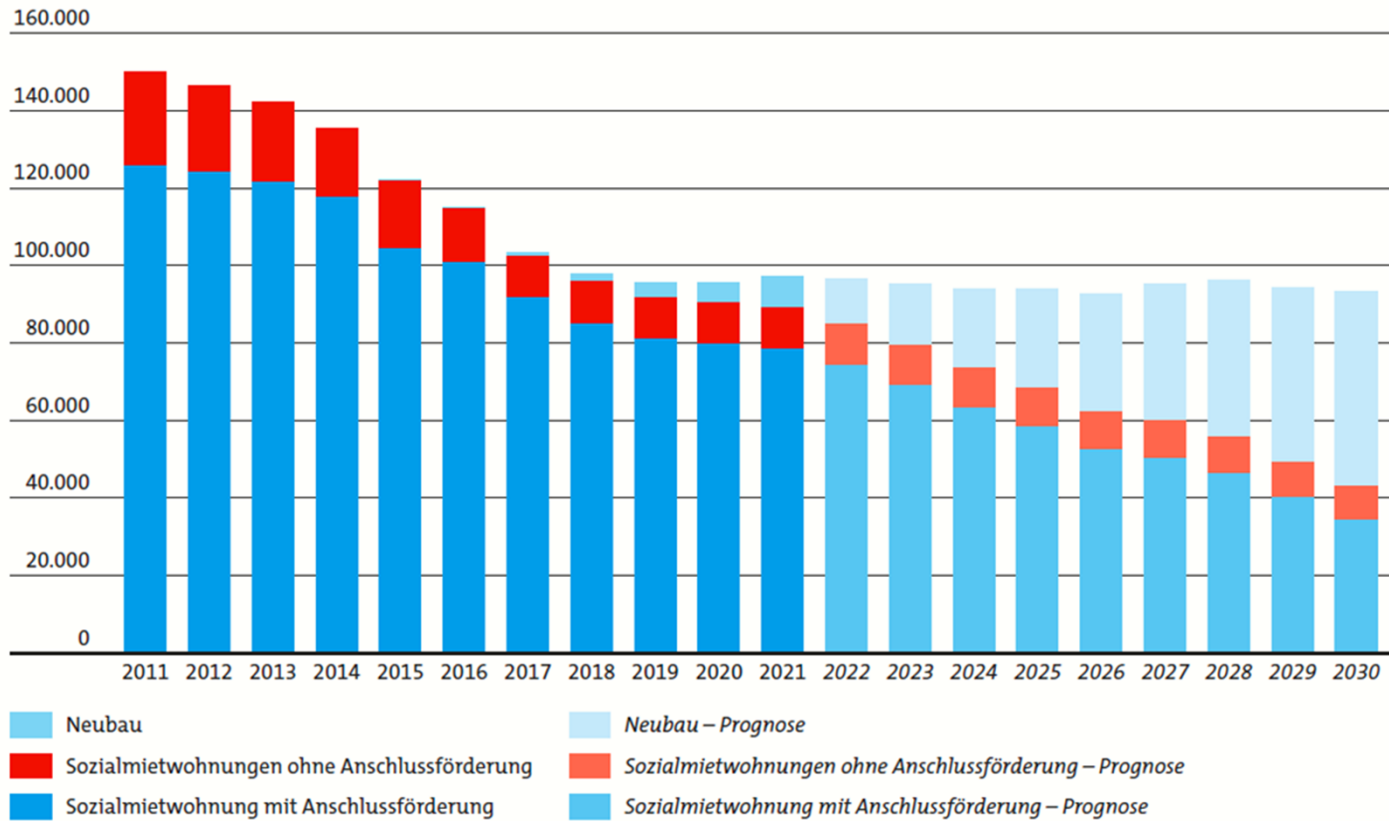
Fördergeschehen

- Neubau: Bislang Programmaufnahme von sieben Projekten
- Bestandserwerb: Bislang Förderung von 16 Vorhaben mit 339 Wohneinheiten (ca. 60 Mio. EUR Förderdarlehen)

Drei Förderbausteine

- Neubau
 - Bestandserwerb
 - Erwerb von Geschäftsanteilen
-

Entwicklung der Sozialwohnungen



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen



Mietrechtliche Maßnahmen



Mietrechtliche Maßnahmen

Länderermächtigungen im Bürgerlichen Gesetzbuch

Feststellung eines angespannten Wohnungsmarkts in Berlin

- Gemäß § 556d Absatz 2 BGB liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist
 - Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn
 1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
 2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
 3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
 4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht
 - Weiteres Kriterium in Berlin: Differenzen zwischen der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und den Angebotsmieten
 - Feststellung eines angespannten Wohnungsmarkts in Berlin 2015, 2020 und 2021 per Rechtsverordnung
-



Mietrechtliche Maßnahmen

Länderermächtigungen im Bürgerlichen Gesetzbuch

Mietenbegrenzungsverordnung („Mietpreisbremse“)

- Der Senat von Berlin hat am 19. Mai 2020 die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs erlassen
 - Aufgrund der Mietenbegrenzungsverordnung gilt in ganz Berlin bis zum 31. Mai 2025 die sogenannte Mietpreisbremse
 - Die zulässige Miete bei Mietbeginn im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand ist deshalb grundsätzlich auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt
 - Eine höhere Vormiete darf auch vom neuen Mieterhaushalt verlangt werden
 - Ausgenommen sind ab Oktober 2014 bezugsfertige Wohnungen und die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung
-



Mietrechtliche Maßnahmen

Länderermächtigungen im Bürgerlichen Gesetzbuch

Kündigungsschutzklausel-Verordnung

- Aufgrund der Kündigungsschutzklausel-Verordnung des § 577a Absatz 2 BGB gilt in ganz Berlin ein verlängerter Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung und anschließender Veräußerung von zehn Jahren.
 - Ansonsten wären die Mieterinnen und Mieter, deren Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und veräußert wird, lediglich drei Jahre vor Eigenbedarfskündigungen geschützt.
 - Die Kündigungsschutzklausel-Verordnung läuft Ende September 2023 aus und muss bis zu diesem Zeitpunkt neu erlassen werden.
-



Mietrechtliche Maßnahmen

Länderermächtigungen im Bürgerlichen Gesetzbuch

Kappungsgrenzenverordnung

- Der Senat von Berlin hat am 10. April 2018 die Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB erlassen
 - Aufgrund der Kappungsgrenzenverordnung sind Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in ganz Berlin auf 15 % innerhalb von drei Jahren beschränkt
 - Ansonsten dürften die Mieten innerhalb von drei Jahren um maximal 20 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete steigen
-

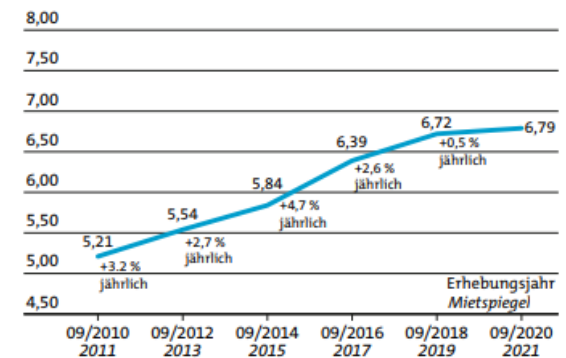
Mietrechtliche Maßnahmen

Länderermächtigungen im Bürgerlichen Gesetzbuch

Berliner Mietspiegel

- Mit dem Berliner Mietspiegel kann die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung bestimmt werden (§ 558c Absatz 1 BGB)
- Mieterinnen und Mieter haben die Möglichkeit, die Rechtmäßigkeit von allgemeinen Mieterhöhungen mit dem Mietspiegel zu prüfen (Markttransparenz)
- Der Berliner Mietspiegel 2021 wurde durch die Fortschreibung der Werte des Mietspiegels 2019 mit dem Verbraucherpreisindex für Deutschland ermittelt; deshalb weist der Berliner Mietspiegel 2021 lediglich 1,1 % höhere ortsübliche Vergleichsmieten als der 2019er Mietspiegel aus
- Derzeit wird an der Vorbereitung des Berliner Mietspiegels 2023 gearbeitet

Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten (nettokalt)



Anmerkung: 2021 Indexfortschreibung.

Quellen: F + B Mietspiegel 2011 – 2013 und 2017 – 2019; GEWOS Mietspiegel 2015; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2021

Mietrechtliche Maßnahmen

„Mietendeckel“

- Am 23. Februar 2020 trat das „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ - kurz „Mietendeckel“ genannt - in Kraft
 - Das Gesetz regelte vier Bereiche:
 - Mietenstopp bzw. Beschränkung von Mieterhöhungen
 - Begrenzung von Mieterhöhungen nach Modernisierung
 - Begrenzung von Mieten bei Wiedervermietung
 - Absenkung überhöhter Mieten
 - Härtefallregelung für Vermieterinnen und Vermieter
 - Im April 2021 wurde das Gesetz vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt, da der Bund das Mietrecht im BGB abschließend geregelt hat
-



Mietrechtliche Maßnahmen

Bezirkliche Mieterberatungen

- In den Jahren 2018/19 wurden in allen Bezirken kostenfreie Mieterberatungen zu zivilrechtlichen Fragestellungen eingerichtet
 - Der Senat von Berlin finanziert die Mieterberatungen im Jahr 2022 mit insgesamt 1.560.000 EUR, pro Bezirk also 130.000 EUR. Weitere Mittel sind auch im kommenden Jahr zugesagt
 - Allen Berliner Mieterinnen und Mietern stehen damit mietrechtliche Expertise zur Klärung zivilrechtlicher Fragestellungen zum Mietvertrag, zur Mieterhöhung oder zur Kündigung des Mietverhältnisses zur Verfügung
-



Mietenpolitische Maßnahmen (Subjektförderung)

Mietenpolitische Maßnahmen

Gewährung von Mietzuschuss im (alten) Sozialen Wohnungsbau

- Damit alle Mieterinnen und Mieter im „alten“ Sozialen Wohnungsbau (Bewilligung bis 1997) ihre Miete dauerhaft leisten können, wird seit Anfang 2016 ein Mietzuschuss gewährt (v.a. wichtig für Objekte, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind)
 - Der Mietzuschuss soll die Mietbelastung für eine angemessen große Sozialwohnung grundsätzlich auf 30 % bruttowarm senken (also einschließlich Betriebskosten und Heiz- und Warmwasserkosten)
 - Transferleistungsempfangende erhalten Mietzuschuss, wenn ihre Miete für die Sozialwohnung nach einem Kostensenkungsverfahren nicht mehr vollständig durch die Leistungsträgerin (Jobcenter oder Sozialamt) übernommen wird
-

Mietenpolitische Maßnahmen

Mietenkonzeppte im (alten) Sozialen Wohnungsbau

- Zur Vermeidung förderungsbedingter Mieterhöhungen für die Mieter im Sozialen Wohnungsbau wurden seit 2017 wieder Mietenkonzeppte beschlossen
 - Zum Erhalt angemessener Mieten für Mieter in Objekten des Sozialen Wohnungsbaus wird die jährliche zum 1. April zulässige förderungsbedingte Mieterhöhung um jährlich 0,1278 EUR/m² Wohnfläche monatlich ausgesetzt
 - Den Eigentümern der betroffenen Wohnungen werden zum Ausgleich für den Verzicht auf die möglichen Mieterhöhungen Zuschüsse gewährt bzw. keine erhöhten Bedienungn der Förderdarlehen umgesetzt
 - Das Land Berlin hat auch für die Umsetzung eines Mietenkonzeppts 2022/23 die entsprechenden Mittel im Haushalt bereitgestellt
-



Mietenpolitische Maßnahmen

Wohngeldgesetz (WoGG)

Wohngeld

- Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz (WoGG) ist eine Leistung des Bundes und der Länder, die einkommensschwächeren Haushalten gewährt wird, damit diese sich angemessenen und familiengerechten Wohnraum leisten können
 - Wohngeld dient als Subjektförderung dazu, Wohnraum tragbar zu machen
 - Die Höhe des Wohngelds richtet sich nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung (Höchstbeträge) und dem zu berücksichtigenden Gesamteinkommen des Haushalts
 - In Berlin erhalten aktuell rund 22.900 Haushalte Wohngeld (Stand 30.04.2022); das durchschnittliche Wohngeld beträgt dabei rund 187 Euro/Monat
-



Wohnungspolitische Maßnahmen



Wohnungspolitische Maßnahmen



Kernaussagen StEP Wohnen 2030

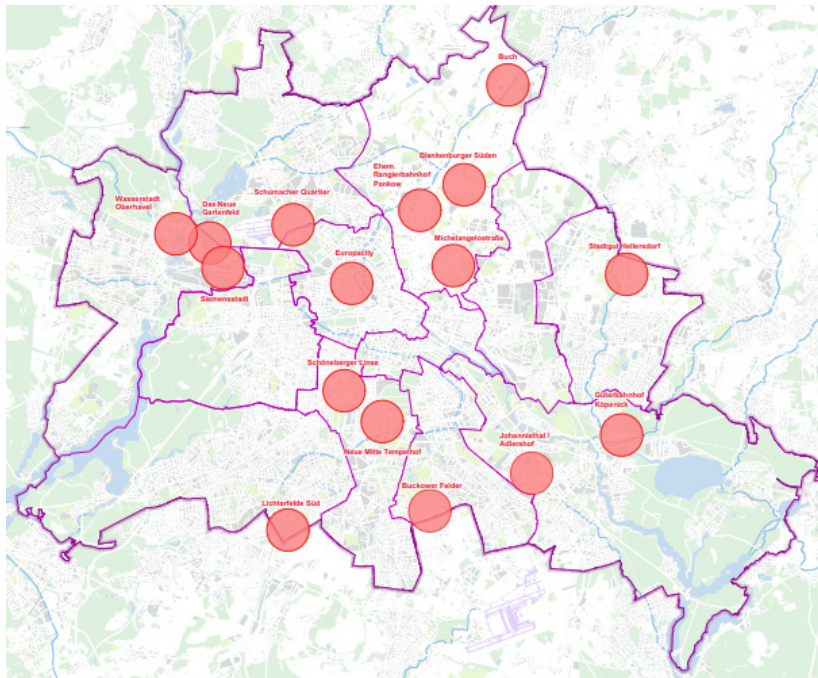
- Bis 2030 werden 194.000 Wohnungen zusätzlich benötigt
- In den nächsten Jahren beträgt der jährliche Neubaubedarf 20.000 Wohnungen; erst ab Mitte des nächsten Jahrzehnts nimmt die Dynamik voraussichtlich etwas ab
- Der StEP Wohnen 2030 weist Potenziale für rund 200.000 Wohnungen nach, um den Neubaubedarf zu decken - rund ein Viertel dieser Flächen ist landeseigen
- Kernaufgabe ist die Aktivierung der Flächen
- Die Hälfte des erforderlichen Neubaus soll als gemeinwohlorientierter Wohnungsbau entstehen (rund 100.000 Wohnungen bis 2030)

Wohnungspolitische Maßnahmen

Wohnungsneubau

- Seit 2014 Umsetzung verschiedener Maßnahmen einer neuen Wohnungsneubaupolitik
 - Gründung der Wohnungsbauleitstelle zur Unterstützung von Neubauvorhaben und Einrichtung des Steuerungsausschusses Wohnungsbau
 - Wiedereinführung der Neubauförderung
 - Einführung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zur Beteiligung von Investoren an den Folgekosten und Vereinbarung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums (derzeit 30 Prozent der neu entstehenden Wohnfläche)
 - Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik (systematische Clusterung des landeseigenen Immobilienvermögens und Bereitstellung von Grundstücken für den Neubau)
 - Einführung von Konzeptverfahren zur Bereitstellung landeseigener Grundstücke an Dritte (im Erbbaurecht; mindestens 30 Prozent mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum)
 - Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 bis 2021
-

Wohnungspolitische Maßnahmen



Wohnungsneubau - Neue Stadtquartiere

- Planung 16 neuer Stadtquartiere mit ca. 52.000 Wohneinheiten
- Bis 2021 wurde mit dem Bau von mehr als 16.000 Wohneinheiten begonnen
- Es handelt sich sowohl um landeseigene als auch private Flächen
- Auf den landeseigenen Flächen kommen in erster Linie die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zum Zuge
- Genossenschaften werden auf landeseigenen Flächen ebenfalls berücksichtigt (mindestens 20 Prozent)

Wohnungspolitische Maßnahmen

Bündnis für Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen

- Das Bündnis für Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen soll das im Koalitionsvertrag festgelegte Ziel von rund 200.000 Wohnungen bis 2030 vorantreiben und umsetzen sowie die Mieten bezahlbar halten.
 - Um dieses Ziel erreichen zu können, sollen sich alle Akteure auf dem Berliner Wohnungsmarkt beteiligen und zusammenarbeiten, wie ...
 - der Senat und die Bezirke sowie
 - Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungs- und Bauwirtschaft wie Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Verbände,
 - Mieterverein,
 - Sozialverbände und
 - Gewerkschaften
 - In der gemeinsamen Bündnisvereinbarung sollen die Wege für zukunftsfähiges, bezahlbares und qualitätvolles Wohnen in Berlin und die jeweiligen Beiträge der Bündnispartner formuliert werden
-

Wohnungspolitische Maßnahmen

Bündnis für Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen

- Für den Neubau ist es erklärtes Ziel der Bündnispartner, den Anteil der bezahlbaren und gemeinwohlorientierten Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu erhöhen
- Zur Erarbeitung des Bündnistextes wurden drei Arbeitsgruppen mit verschiedenen thematischen Schwerpunkten gebildet:

AG 1	AG 2	AG 3
Neubau und Modernisierung	Mietentwicklung und Mieterschutz	Städtebau und Architektur

- Der Bündnistext soll am 20.06.2022 zur Unterzeichnung vorliegen
 - In der zweiten Jahreshälfte sollen neue Zielvereinbarungen mit den Bezirken zum Neubau und zur Mieterberatung geschlossen werden
-



Wohnungspolitische Maßnahmen

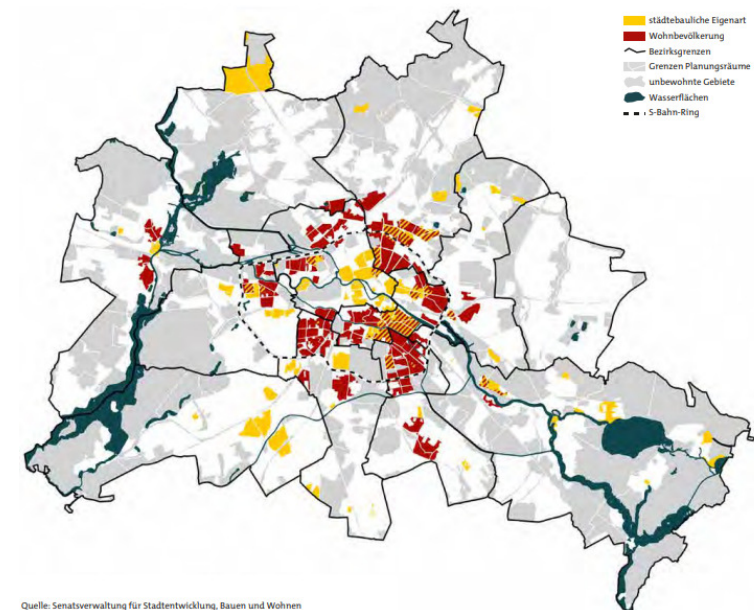
Zweckentfremdungsverbot

- Das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum trat in Berlin am 01. Mai 2014 in Kraft und wird seitdem in allen Berliner Bezirken umgesetzt und angewendet
 - Damit wird Wohnraum vor Zweckentfremdung durch Leerstand, Abriss und der Umwandlung in Gewerberaum oder Ferienwohnung geschützt
 - Mit der Gesetzesnovelle im Frühjahr 2018 erfolgte eine Verschärfung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes
 - Seither ist der Leerstand von Wohnraum nur noch drei Monate erlaubt anstatt sechs Monate und die möglichen Bußgelder bei Verstößen wurden deutlich erhöht
-

Städtebauliche Maßnahmen mit Bezug zur Wohnungspolitik

Soziale Erhaltungsgebiete

- Derzeit sind über Rechtsverordnungen der Bezirke 72 soziale Erhaltungsgebiete festgelegt
- Ziel der Rechtsverordnungen ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den sozialen Erhaltungsgebieten zu schützen
- bestimmte bauliche und eigentumsrechtliche Vorhaben bedürfen einer gesonderten Genehmigung der Bezirke
- Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist genehmigungspflichtig
- Seit 2021 UmwandlungsverbotsVO gemäß § 250 BauGB: stadtwweiter Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen





Städtische Wohnungsbaugesellschaften



Städtische Wohnungsbaugesellschaften

Satzungsmäßiger Auftrag

„... die Sicherung und Erweiterung preisgünstigen Mietwohnraums in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung (**Wohnungsmarktaufgabe**) als auch die Hilfestellung zu einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für Haushalte in Berlin, die auf dem Wohnungsmarkt besonders benachteiligt sind und sich nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können (**Versorgungsaufgabe**).“

- Sechs städtische Wohnungsbaugesellschaften mit aktuell knapp 340.000 Wohneinheiten (ca. ein Fünftel des Bestands am Mietwohnungsmarkt)
- Das Land ist außerdem Mehrheitseigentümer der berlinovo mit rd. 20.000 Wohneinheiten





Städtische Wohnungsbaugesellschaften

Wohnungsmarktaufgabe: Bestandserweiterung durch Neubau und Ankauf

- Erweiterung des Wohnungsbestandes von knapp 300.000 in 2016 auf 339.246 in 2021
- Neubauziel aktuelle Legislatur: Neubau 35.000 Wohnungen in den nächsten fünf Jahren
 - Ziel: Mindestens **400.000 Wohnungen in öffentlicher Hand bis 2026** durch Neubau und Ankauf
- Unentgeltliche Übertragung landeseigener Grundstücke, deren Wert als Mietsubvention einzusetzen ist. Bis 2021 sind auf 138 bebaubaren Grundstücken insgesamt 4.520 Wohnungen entstanden, 4.861 weitere Wohnungen befinden sich aktuell im Bau
- Gezielter Ankauf von Wohnungsportfolios, z.B. Erwerb von rund 14.750 Wohnungen aus den Beständen der Vonovia und Deutsche Wohnen durch die HOWOGE, degewo und berlinovo in 2021





Städtische Wohnungsbaugesellschaften

Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ und Ergänzungsvereinbarung 2021

- Sozial ausgerichtete Bestandspolitik und Wohnungsneubau für breite Bevölkerungsschichten sind Grundlage und Ziel der Vereinbarung
- Neubau: 50 % mietpreis- und belegungsgebunden an WBS-Berechtigte; Mietbegrenzung auch im freifinanzierten Bereich
- Sozialverträgliche Mietenpolitik auch im Bestand unterhalb der gesetzlichen Möglichkeiten (z.B. Mieterhöhungen von max. 2 % jährlich; 63 % der Wiedervermietungen an WBS-Berechtigte)
- Anpassung der KoopV bis Ende 2022 geplant



Städtische Wohnungsbaugesellschaften

Wegfall des MietenWoG („Mietendimmer“)

- zur Abfederung möglicher negativer Auswirkungen auf die Mieterinnen und Mieter der Wohnungsbaugesellschaften wurden weitergehende Mieterschutzmaßnahmen vorgegeben:
 - Erhöhung abgesenkter Mieten nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete
 - Begrenzung von Mieterhöhungen auf max. 1 % jährlich
 - Wiedervermietung max. zur ortsüblichen Vergleichsmiete, mindestens jedoch zur Höhe der Vormiete
- Maßnahmen erzeugen Mindereinnahmen von geschätztem EUR 150 Mio. bei den Gesellschaften bis zum Jahr 2026
- Evaluierung Mitte der aktuellen Legislaturperiode



Wohnraumversorgung Berlin AÖR

- Aufgabe: Politische Leitlinien bezüglich der Wahrnehmung des Versorgungs- und Wohnungsmarktauftrages der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu entwickeln, zu evaluieren und fortzuschreiben
 - Grundlage: Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) von 2016
 - Organisatorische Anbindung an SenSBW als Fachaufsicht und Ausübung der Beratungsfunktion über spezifische Aufträge gemäß dem Arbeitsplan der AÖR, zum Beispiel:
 - Beratung und Betreuung der Mieterräte und Mieterbeiräte der städtischen Wohnungsgesellschaften und Mieterpartizipation
 - Jährliche Berichterstattung über die Kooperationsvereinbarung
 - Untersuchung, Evaluierung und Fortschreibung relevanter Einzelthemen (z.B. vergleichende Studie zu Sanierungsmaßnahmen, Untersuchungen über Neubaukosten und Möglichkeiten kostengünstigen Bauens und oder zu Vermietungsprozessen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen)
-



Mieten- und Wohnungspolitik im Land Berlin

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietenpolitik/index.shtml
