

**Betreff:**

Mietwucher und Leerstand bekämpfen  
- Antrag der Fraktion Die Linke vom 04.02.2026 -

**Antragstext:**

Der Wohnungsmarkt in Deutschland und insbesondere in Städten wie Wiesbaden bleibt angespannt und von steigenden Preisen geprägt. Auch in Wiesbaden gehört Wohnen zu den größten finanziellen Belastungen für Haushalte. Der Wiesbadener Mietspiegel zeigt deutlich, dass Vermieter\*innen die Mieten in Wiesbaden seit 2021 unabhängig von Baujahr, Wohnungsgröße, Wohnlage und Ausstattung deutlich erhöht haben.

Diese hohen Mietpreise sind das Ergebnis der strukturellen Rahmenbedingungen des vermieterefreundlichen Wiesbadener Wohnungsmarktes. Die Nachfrage nach zentralem Wohnraum ist kaum elastisch, da viele Haushalte auf die Nähe zu Arbeitsplätzen, Schulen und Infrastruktur angewiesen sind und nur begrenzte Ausweichmöglichkeiten haben. Neubauten werden überwiegend im Luxussegment realisiert, da hier die höchsten Renditen für Investor\*innen erzielt werden, während bezahlbarer Wohnraum nur in geringem Umfang entsteht. Alternative Standorte in ländlichen Regionen sind aufgrund unzureichender Infrastruktur weniger attraktiv, und die jahrzehntelange Aussetzung der Wohngemeinnützigkeit hat die Marktdynamik zusätzlich in Richtung renditeorientierter Vermietung verschoben. Diese Faktoren führen dazu, dass Vermieter\*innen überlegene Markt- und Verhandlungsmacht gegenüber den Mieter\*innen besitzen und die Mieten weiter erhöhen. Der Markt allein sorgt also für eine ungerechte Wohnsituation auch in Wiesbaden, entsprechend bedarf es einer aktiven städtischen Steuerung und korrekativer Maßnahmen.

In Folge dieser Entwicklungen sehen sich viele Mieter\*innen nicht nur mit hohen normalen Mietforderungen konfrontiert, sondern auch mit Unsicherheiten darüber, ob geforderte Mieten auch rechtlich angemessen sind. Die bestehenden gesetzlichen Schutzinstrumente, die eine Orientierung an den ortsüblichen Vergleichsmieten und gegebenenfalls die Prüfung von Mietpreisüberhöhungen oder Mietwucher erlauben, werden von Betroffenen in der Praxis jedoch häufig nicht ausgeschöpft. Viele Haushalte verfügen nicht über ausreichende Kenntnisse der Rechtslage oder wissen nicht, wie sie diese Instrumente nutzen können - zumal die rechtliche Prüfung oft komplex ist. Folglich ist die Information der Bevölkerung ein zentrales Element einer sozial gerechten Wohnraumpolitik. Indem die Wohnberatung dieses juristische Wissen gezielt vermittelt, wird die Handlungssicherheit der Mieter\*innen gestärkt und der Wohnungsmarkt insgesamt transparenter.

Vor diesem Hintergrund ist ein Ausbau der städtischen Wohnberatungsstelle dringend geboten und notwendig. Eine personell und strukturell gut ausgestattete Beratungsstelle kann Mieter\*innen nicht nur niedrigschwellige Information über ihre Rechte geben und sie bei der Einordnung von Mietforderungen am Mietspiegel unterstützen, sondern auch systematisch Hinweise erfassen, strukturell auswerten und so eine belastbare Datenbasis schaffen. Eine solche Datengrundlage schafft Transparenz über die tatsächlichen Probleme auf dem Wohnungsmarkt, gibt der Stadtverwaltung ein Instrument zur Steuerung an die Hand und kann Grundlage für weitergehende politische Entscheidungen und Maßnahmen sein.

Eine ergänzende, stichprobenartige Auswertung öffentlich zugänglicher Wohnungsanzeigen ist ein weiteres sinnvolles Instrument, um frühzeitig Hinweise auf potenziell überhöhte Mietforderungen zu erkennen. Diese Form der Marktbeobachtung dient der Prävention und Markttransparenz und kann

## Antrag Nr. 26-F-55-0001

### Die Linke

---

helfen, problematische Trends frühzeitig zu identifizieren, bevor sie sich weiter verfestigen. In Verbindung mit einer kooperativen Hinweispraxis gegenüber Vermieter\*innen, bei der diese über gesetzliche Rahmenbedingungen informiert und zur freiwilligen Überprüfung ihrer Mietangebote angeregt werden, kann ein pragmatischer und wirksamer Beitrag zur Eindämmung überhöhter Mieten geleistet werden. Erst bei wiederholter Nichtreaktion oder fortbestehenden Auffälligkeiten erscheint eine vertiefte Prüfung nach den bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten geboten, um gegebenenfalls zuständige Stellen einzuschalten.

Leerstehender Wohnraum kann den Mangel an verfügbaren Wohnungen verstärken und so indirekt Preisdruck erzeugen. Das vom Hessischen Landtag beschlossene Gesetz gegen spekulativen Leerstand eröffnet Kommunen die Möglichkeit, durch Satzungen gegen missbräuchlichen Leerstand vorzugehen. Vor diesem Hintergrund ist es sachgerecht, dass der Magistrat einen entsprechenden Satzungsentwurf zur Umsetzung in Wiesbaden vorlegt und damit ein weiteres Instrument kommunaler Wohnungspolitik nutzt.

*Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:*

*Der Magistrat wird gebeten,*

- 1) die bestehende städtische Wohnberatungsstelle strukturell und personell auszubauen, um die Beratung von Mieter\*innen zu stärken und die Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher wirksamer zu unterstützen und gleichzeitig ein eigenständiges Mietwuchermanagement zum Erkennen auffälliger Wohnimmobilien zu entwickeln.*
- 2) Hinweise auf überhöhte Mietpreise und mögliche Fälle von Mietwucher zur erfassen, statistisch auszuwerten und darüber jährlich zu berichten.*
- 3) die Information der Bevölkerung über nach Mietspiegel angemessene Mietpreise durch die städtische Wohnberatung deutlich zu verbessern, insbesondere durch:*
  - a) die Ausgabe von Informationsmaterialien bei An- und Ummeldungen,*
  - b) eine gut auffindbare Darstellung des Informationsangebots auf der städtischen Website,*
  - c) weitere geeignete niedrighschwellige Informationswege.*
- 4) Öffentlich zugängliche Wohnungsanzeigen regelmäßig auszuwerten, um frühzeitig Hinweise auf mögliche Mietpreisüberhöhungen zu erkennen.*
- 5) bei festgestellten Auffälligkeiten Vermieter\*innen präventiv auf Verstöße hinweisen und*
  - a) über die rechtlichen Rahmenbedingungen informieren,*
  - b) auf Abweichungen vom Mietspiegel hinweisen,*
  - c) zur freiwilligen Überprüfung der Angebotsmiete anregen.*
- 6) bei Nichtreaktion oder Auffälligkeiten eine Prüfung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) vorzunehmen und sofern erforderlich, die zuständigen Stellen einzuschalten.*
- 7) Das am 13. November vom Hessischen Landtag beschlossene Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz) gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13. Februar 2025 in Wiesbaden umzusetzen und einen Satzungsentwurf zur Bekämpfung von Leerstand in Wiesbaden vorzulegen.*

Wiesbaden, 04.02.2026

**Ingo von Seemen**  
Fraktionsvorsitzender, Die Linke

**Pascal Wolf**  
Fraktionsreferent, Die Linke