



Tagesordnung I Punkt 8 der öffentlichen Sitzung am 11. Februar 2026

Antrags-Nr. 26-F-55-0001

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

NEUFASSUNG vom 11.02.2026: Gegen Mietwucher vorgehen, Leerstand vermeiden

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. Besonders in stark nachgefragten Lagen wie Südost oder Nordost lagen die Preise auch deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Eine ähnliche Entwicklung ergibt sich für den zentralen Bereich „Mitte“, wo die durchschnittliche Miete gegenüber dem Vorjahr ebenfalls eine spürbare jährliche Erhöhung durch Vermieter*innen zeigte.

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. Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht im benötigten Maß. Alternative Standorte in ländlichen Regionen sind aufgrund unzureichender Infrastruktur weniger attraktiv. 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 korrektiver 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.

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 weiterzuentwickeln mit dem Ziel, die Beratung von Mieter*innen zu stärken und wirksamer gegen Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher vorzugehen sowie ein eigenständiges Mietmanagement zum Erkennen überhöhter Mieten und auffälliger Wohnimmobilien zu entwickeln.
 - a) die Information der Bevölkerung über nach Mietspiegel angemessene Mietpreise durch die städtische Wohnberatung deutlich zu verbessern, insbesondere durch die Ausgabe von Informationsmaterialien bei An- und Ummeldungen, eine gut auffindbare Darstellung des Informationsangebots auf der städtischen Website und weitere geeignete niedrigschwellige Informationswege.
 - b) Öffentlich zugängliche Wohnungsanzeigen stichprobenartig auszuwerten, um frühzeitig Hinweise auf mögliche Mietpreisüberhöhungen zu erkennen.
 - c) Nach Vorliegen des qualifizierten Mietspiegels, Hinweise auf überhöhte Mietpreise und mögliche Fälle von Mietwucher zu erfassen, statistisch auszuwerten und darüber jährlich zu berichten.
 - d) bei festgestellten Auffälligkeiten im Rahmen des kommunalen Verbraucherschutzes Vermieter*innen präventiv auf Verstöße hinweisen und
 - i) über die rechtlichen Rahmenbedingungen informieren,
 - ii) auf Abweichungen vom Mietspiegel hinweisen,
 - iii) zur freiwilligen Überprüfung der Angebotsmiete anregen.
 - e) bei Nichtreaktion oder Auffälligkeiten die zuständigen Behörden auf eine Prüfung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) hinzuweisen.
- 2) Die für die Umsetzung von (1) benötigten Mittel zum Haushalt 2027 anzumelden.
- 3) 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, dafür die angekündigte Mustersatzung anzuwenden oder einen eigenen Satzungsentwurf zur Bekämpfung von Leerstand in Wiesbaden vorzulegen.

Beschluss Nr. 0082

Der Tagesordnungspunkt wird aus Zeitgründen nicht aufgerufen.

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, .02.2026

Dr. Gerhard Obermayr
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat
-16 -

Wiesbaden, .02.2026

Dezernat VI
mit der Bitte um Kenntnisnahme

Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister