

E 010600 15 April 2022



13-04-26

über
Herrn
Oberbürgermeister Mende

BR
14.4.

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung
und Wohnen

über
Magistrat

Stadträtin Dr. Patricia Becher

und
Herrn
Stadtverordnetenvorsteher Dr. Gerhard Obermayr

an die Fraktion Die Linke

April 2026

Anfrage der Fraktion Die Linke vom 27. Februar 2026, Nr. 301/2026 nach § 45 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung (SV 26-V-50-0002)

Wohngeldbetrug

Im Rahmen von Gesprächen mit Bewohner*innen vor Ort wurden an mehreren Wohnanschriften unhaltbare Zustände bei mehreren Mieter*innen festgestellt. In einem großen Teil dieser Fälle wurde der Mietzins durch das Amt für soziale Arbeit über Wohngeld gezahlt.

Die Wohnungen wiesen offensichtlich eine vollkommen überhöhte Quadratmeteranzahl auf, zudem war die Heizung dauerhaft defekt, es war kein Rauchmelder installiert und große Teile der Wohnung wiesen erheblichen Schimmelbefall auf.

Ich bitte daher um Auskunft zu den nachfolgenden Fragen:

1. Wie kontrolliert die Stadt Wiesbaden Wohnungen, bevor die Miete im Rahmen von Sozialleistungen (u.a. SGB II, SGB XII, Wohngeld) übernommen wird?
2. Werden bei Wohngeldzahlungen die angemeldeten Wohneinheiten durch die Stadt Wiesbaden auf Bewohnbarkeit und Größe geprüft?
3. Wie viele Stellen gibt es beim Amt für Soziale Arbeit in der Abteilung Wohnen hierfür?
4. Wie wird behördlicherseits einem Wohngeldbetrug durch Vermieter*innen vorgebeugt?
5. Welche Maßnahmen ergreift die Stadt Wiesbaden bei Verdachtsfällen?
6. An wen wenden sich Mieter*innen, wenn Vermieter*innen auf Hinweise bzgl. einer zu hohen Miete oder anderen Problemen nicht reagieren? Gibt es eine dafür zuständige Stelle?
7. Welche Möglichkeiten bestehen, betroffene Mieter*innen bei Bekannt werden unhaltbarer Zustände umgehend in eine andere Unterkunft zu überführen?
8. Ist anzunehmen, dass sich eine weitere Personalstelle zur Prüfung der Wohnungen über das Aufdecken falscher Wohnungsangaben wirtschaftlich rechnen würde?
9. Wie bewertet der Magistrat Berichte über faktisches „Herausdrängen“ von Mieter*innen durch sozialen Druck oder Einschüchterung?

Konkret bezogen auf das Anwesen Wellritzstraße 57 in Wiesbaden:

10. Laufen die Mietzahlungen trotz der bekannten "Mängel" weiter oder werden diese mit sofortiger Wirkung eingestellt?
11. Erfolgt eine Rückforderung von etwaigen überzahlten Beträgen?
12. Wurde gegen den Vermieter eine Strafanzeige erstattet? Wenn ja, betreffend welche Tatbestände?

Konkret bezogen auf eine Situation in der Bleichstraße 51 in Wiesbaden:

13. Ist dem Magistrat der geschilderte Fall bekannt (anhaltende Auseinandersetzungen zwischen Mieterin und Vermieter, mutmaßliche Missachtung gerichtlicher Entscheidungen, bauliche Mängel im Haus)?
14. Welche Instrumente stehen der Stadt zur Verfügung, um gegen systematische Entmietungsstrategien vorzugehen?
15. Welche Unterstützungsmöglichkeiten bietet die Stadt für Mieter*innen an, wenn sich Vermieter*innen auf Probleme nicht melden und juristischen Anweisungen nicht Folge leisten?

Die Anfrage beantworte ich wie folgt:

Zu 1)

Im Sozialleistungs- und Jobcenter Wiesbaden erfolgt die Prüfung von Wohnraumsituationen im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeiten und auf Grundlage der einschlägigen Sozialgesetzbücher (u. a. SGB II und SGB XII).

Die Sachbearbeitung prüft eingehende Mietangebote zunächst auf Plausibilität, insbesondere hinsichtlich Größe, Baujahr, Ausstattung und Mietkosten. Bei Auffälligkeiten oder konkreten Hinweisen können die zuständigen Stellen - in Einzelfällen auch unter Einbeziehung des Außendienstes - eine vertiefte Prüfung vornehmen.

In diesen Fällen können auch Vor-Ort-Besichtigungen erfolgen, sofern Hinweise vorliegen, die dies erforderlich oder sinnvoll erscheinen lassen, um die tatsächlichen Wohnverhältnisse zu bewerten. Die Ergebnisse fließen in die Entscheidung über die Anerkennung von Kosten der Unterkunft ein.

Darüber hinaus werden im Zusammenhang mit bestimmten Anträgen (z. B. auf einmalige Leistungen) ebenfalls anlassbezogene Prüfungen vorgenommen, sofern entsprechende Hinweise vorliegen.

Zu 2)

Die Wohnungsgröße wird anhand der Angaben der Antragstellenden und der vorzulegenden Mietverträge geprüft.

Zu 3)

Die Zuständigkeit für die Prüfung von Sachverhalten im Zusammenhang mit der Übernahme von Mietkosten liegt im Sozialleistungs- und Jobcenter (siehe Frage 1). Die Abteilung „5108 Wohnen“ im Amt für Soziale Arbeit hat daher keine Stellen für diese Aufgabe.

Zu 4)

Hinsichtlich baulicher Missstände, möglicher Mietpreisüberhöhungen oder Vertragsfragen wird auf die Antworten zu den Fragen 6), 7) und 14) verwiesen.

Nach den gesetzlichen Vorgaben des Wohngeldrechts sind Vermieter selbst nicht wohngeldberechtigt.

Werden im Rahmen von Wohngeldanträgen Hinweise auf Wohnungsprobleme vorgetragen, werden die Betroffenen auf bestehende Beratungs- und Unterstützungsmöglichkeiten, wie die zuständige Wohnungsaufsicht sowie Verbraucher- und Mieterberatungen, hingewiesen.

Zu 5)

Zur Prüfung von Verdachtsfällen im Zusammenhang mit möglichem Leistungsmissbrauch steht ein Außendienst zur Verfügung (vgl. Antwort zu 1). Dieser wird anlassbezogen im Einzelfall eingesetzt, um die tatsächlichen Verhältnisse zu klären.

Zu 6)

Sofern die Vermieterin bzw. der Vermieter nicht reagiert oder eine Mängelbeseitigung unterbleibt, können erhebliche bauliche Missstände bei der Wohnungsaufsicht der Landeshauptstadt Wiesbaden angezeigt werden (siehe HWoAufG). Die Wohnungsaufsicht hat vor allem die Beseitigung von baulichen Missständen zum Gegenstand, die den Gebrauch zu Wohnzwecken in erheblichem Maße beeinträchtigen. Bei gravierenden Fällen kann eine Unbewohnbarkeitserklärung für die betroffene Wohnung ausgesprochen werden. Die unmittelbare Gefahrenabwehr ist Aufgabe von Ordnungs- und Bauaufsichtsbehörden, an die sich Mieterinnen und Mieter ebenfalls wenden können bzw. die von Amts wegen eingeschaltet werden. Ebenso kann ein Verdacht auf eine Mietpreisüberhöhung im Sinne des § 5 WiStG bei der Wohnungsaufsicht gemeldet werden, die den Sachverhalt anschließend prüft. In beiden Fällen können sich Mietende an die Wohnungsaufsicht vorab zur Beratung wenden.

Verstöße gegen förderrechtliche Mietpreis- und Belegungsbindungen werden durch den kommunalen Wohnungsservice im Amt für Soziale Arbeit der Landeshauptstadt Wiesbaden geahndet.

Zu 7)

Bei gravierenden baulichen Missständen im Zuständigkeitsbereich der Wohnungsaufsicht kann im Einzelfall eine Unbewohnbarkeitserklärung für die betroffene Wohnung ausgesprochen werden. In diesem Zusammenhang wird den Bewohnerinnen und Bewohnern eine angemessene Frist zur Räumung eingeräumt.

Die Verantwortung für die Sicherstellung einer Anschlussunterbringung liegt grundsätzlich zunächst bei den Bewohnerinnen und Bewohnern selbst. Die Stadt weist in solchen Fällen auf bestehende Unterstützungsmöglichkeiten hin, insbesondere auf die Beantragung von öffentlich gefördertem Wohnraum. Der kommunale Wohnungsservice kann hierbei beratend unterstützen; bei entsprechendem Bedarf erfolgt eine vorrangige Berücksichtigung im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten.

Sofern keine eigene Wohnung gefunden werden kann und auch keine anderweitigen Unterbringungsmöglichkeiten bestehen (z. B. im sozialen Umfeld), kann im nächsten Schritt eine Notunterbringung durch die Wohnungsnotfallhilfe (500520) geprüft werden.

Zu 8)

Der Außendienst der Abteilung Materielle Leistungen SGB II und Wohngeldbehörde ist personell entsprechend der aktuellen Aufgabenlage aufgestellt (vgl. Antwort zu Frage 1).

Prüfungen werden in der Regel zeitnah und anlassbezogen durchgeführt. Eine zusätzliche Personalaufstockung wird derzeit nicht als erforderlich angesehen.

Zu 9)

Der Wohnungsaufsicht liegen hierzu keine entsprechenden Berichte oder Erkenntnisse vor.

Vorbemerkung: Aus Gründen des Datenschutzes und des Schutzes von Persönlichkeitsrechten erfolgen keine Auskünfte zu einzelnen Liegenschaften oder konkreten Einzelfällen. Die Beantwortung der folgenden Fragen erfolgt daher in verallgemeinerter Form.

Zu 10)

Die Mietzahlungen erfolgen in der Regel durch die Mieterinnen und Mieter an die Vermieterinnen und Vermieter; das Wohngeld wird als Zuschuss zu den Wohnkosten gewährt.

Für die Wohngeldberechnung gelten die einschlägigen Vorgaben der Wohngeld-Verwaltungsvorschrift. Demnach wird eine Mietminderung nur berücksichtigt, wenn diese zwischen den Vertragsparteien vereinbart wurde oder durch ein rechtskräftiges Urteil festgestellt ist. Eine einseitige Mietminderung bleibt unberücksichtigt.

D. h. sofern über eine Mietminderung ein Urteil vorliegt oder Einigkeit zwischen den Vertragsparteien herrscht, wird bei der Wohngeldberechnung die geminderte Miete angesetzt. Solange die Mietminderung strittig ist, wird bei der Wohngeldberechnung die ungeminderte Miete berücksichtigt.

In Fällen einer Unbewohnbarkeitserklärung werden die Wohngeldzahlungen eingestellt, da die Nutzung des Wohnraumes Voraussetzung für einen Wohngeldanspruch ist.

Zu 11)

Sofern Beträge überzahlt sind, werden diese im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zurückgefordert.

Zu 12)

Aufgrund der vorstehenden Vorbemerkung erfolgt keine Auskunft.

Zu 13)

Aufgrund der vorstehenden Vorbemerkung erfolgt keine Auskunft.

Zu 14)

Systematische Entmietungsstrategien betreffen in erster Linie zivilrechtliche Fragestellungen des Mietrechts. Die Durchsetzung entsprechender Rechte obliegt den Mietvertragsparteien; Mieterinnen und Mieter können sich hierfür an geeignete Beratungsstellen, insbesondere Mietervereine, Verbraucherorganisationen oder Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, wenden.

Ergänzend bestehen öffentlich-rechtliche Instrumente, etwa im Zusammenhang mit Umwandlungen in Eigentumswohnungen sowie den geltenden Kündigungssperrfristen nach § 577a BGB in Verbindung mit der Hessischen Mieterschutzverordnung.

Darüber hinaus können Kommunen unter bestimmten Voraussetzungen bau- oder städtebaurechtliche Instrumente einsetzen, etwa zur Vermeidung von Leerstand oder im Rahmen sozialer Erhaltungsgebiete. In Wiesbaden bestehen derzeit keine sozialen Erhaltungssatzungen; entsprechende Vorprüfungen haben bislang keine rechtssichere Grundlage für deren Einführung ergeben.

Bei baulichen Missständen können zudem bau- und ordnungsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Zu 15)

Werden erhebliche Missstände im Zuständigkeitsbereich der Wohnungsaufsicht trotz entsprechender Aufforderung und Fristsetzung nicht beseitigt, können verwaltungsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden.

Hierzu zählen insbesondere die Festsetzung von Zwangsgeldern, die Verhängung von Bußgeldern sowie - sofern erforderlich - die Durchführung von Ersatzvornahmen zur Mängelbeseitigung.

Dr. Patricia
Becher

Digital unterschrieben
von Dr. Patricia Becher
Datum: 2026.04.13
09:54:33 +02'00'