

# #Mietenwahnsinn-Hessen

mail: [kontakt@mietenwahnsinn-hessen.de](mailto:kontakt@mietenwahnsinn-hessen.de)

web: [mietenwahnsinn-hessen.de](http://mietenwahnsinn-hessen.de)



## Forderungen zur Kommunalwahl 2026

Bezahlbarer Wohnraum ist in den hessischen Ballungsräumen und Städten Mangelware und die Mieten steigen stetig weiter. Davon betroffen sind inzwischen breite Bevölkerungsschichten in immer mehr Kommunen. Durchschnittlich geben hessische Haushalte ein Drittel ihres Einkommens für die Miete aus, bei jedem fünften sind es sogar mehr als 40 Prozent.

Die Zahl preisgebundener Mietwohnungen sinkt rapide, von 205.907 im Jahr 1991 auf 82.643 im Jahre 2024, auch weil Sozialbindungen zu schnell auslaufen. Auf zehn Haushalte, die Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, kommt statistisch gesehen inzwischen nur noch eine. Um den Bedarf zu decken, müssten in Hessen im Zeitraum 2023 bis 2027 jährlich mehr als 35.000 Wohnungen neu gebaut werden, besonders Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment.

Durch Spekulation und Luxussanierungen nehmen Verdrängung und soziale Spaltung immer weiter zu. Auch in ländlichen Gegenden wird bezahlbarer Wohnraum immer knapper. Hinzu kommt, dass die digitale, soziale, medizinische und Verkehrsinfrastruktur dort oft stark mangelhaft ist.

Zur Kommunalwahl 2026 fordert das Bündnis #Mietenwahnsinn-Hessen die Kommunalpolitik auf, flächendeckend im Sinne des Gemeinwohls und der Mieter\*innen zu handeln. Die Kommunen haben im Zusammenspiel mit Land und Bund die Aufgabe, das Menschenrecht auf Wohnen umzusetzen. Wohnungspolitik ist immer Sozialpolitik und die Versorgung mit menschenwürdigem Wohnraum darf nicht dem Markt überlassen werden.<sup>1</sup>

### 1. Bestand an Mietwohnungen sichern – spekulativen Leerstand verhindern

Wohnraumzweckentfremdung und spekulativer Wohnraumleerstand müssen unterbunden, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. in Büro- oder Werkstatträume oder Ferienwohnungen muss verhindert werden.

---

<sup>1</sup> Das vorliegende Papier bezieht sich auf Handlungsspielräume, die Kommunen haben. An die Landes- und Bundesebene gerichtete Forderungen finden sich unter: <https://mietenwahnsinn-hessen.de/forderungen/>

Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten fordern wir auf, Satzungen gegen Leerstand zu beschließen. Weiterhin sollten sie den Leerstand systematisch in Leerstandsregistern erfassen und gezielte Beratung und Förderprogramme anbieten, mit dem Ziel, dass aus Leerstand preiswerter Wohnraum wird. Kommunale Stellen zur Kontrolle und Ahndung von Leerstand und Zweckentfremdung sind personell und finanziell zu stärken.

Milieuschutzgebiete sind auszuweiten und zu erweitern, Erhaltungssatzungen zur Verhinderung von Luxussanierung und zur Nutzung des Vorkaufsrechts durch die Kommunen sind einzurichten und konsequent umzusetzen.

## **2. Mietanstieg stoppen**

Der Mietanstieg muss wirksam und flächendeckend begrenzt werden. Kommunale, landeseigene und öffentliche Wohnungsbaugesellschaften sollten den Mietanstieg freiwillig auf maximal ein Prozent pro Jahr deckeln. Weiter sollten kommunale Wohnungsbaugesellschaften vorbildlich mit energetischen und wärmietenneutralen Sanierung vorangehen. Wir fordern für alle Kommunen qualifizierte Mietspiegel mit nachvollziehbaren Regelungen zur Ermittlung, Ausweisung und Anwendung der Vergleichsmiete sowie eine konsequente Ahndung von unzulässigen Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher. Bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel müssen bei der Datenerhebung überhöhte und deshalb nicht wirksam vereinbarte Mieten eliminiert werden – besonders solche, die unter Verstoß gegen die Mietpreisbremse vereinbart wurden.

## **3. Sozialen Wohnungsbau deutlich ausweiten**

Der dramatische Schwund an Sozialwohnungen muss mit zusätzlichen öffentlichen Mitteln gestoppt werden. Notwendig ist der Bau von hessenweit mindestens 35.000 zusätzlichen Sozialwohnungen pro Jahr. Belegrechte müssen ausgeweitet und zurückgekauft werden. Die Sozialbindung muss zeitlich unbefristet sein. Dafür müssen die Kommunen ausreichend finanziell ausgestattet werden.

Durch städtebauliche Verträge müssen Kommunen den Bau von Sozialwohnungen absichern und Projektträger an den Folgekosten beteiligen. Bei privaten Liegenschaften sollen mindestens zu einem Drittel, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmarkt mindestens zur Hälfte, Sozialwohnungen entstehen. Entsprechende Auflagen für geförderten, bezahlbaren Wohnraum sind in Bebauungsplänen festzuschreiben und konsequent durchzusetzen. Entwickler\*innen und Bauherr\*innen von Neubauprojekten sind an den Kosten für die Erschließung und an den Folgekosten der öffentlichen Hand zu beteiligen.

Für Auszubildende und Studierende sind bezahlbare Wohnungen zu schaffen, ebenso für wohnungslose Personen. Neue Wohnformen sowie barrierefreies, inklusives und generationenübergreifendes Wohnen müssen stärker gefördert werden.

Die Kommunen sind aufgefordert, öffentliche Träger (insbesondere Wohnungsbaugesellschaften) zu nutzen bzw. zu gründen, um mehr bezahlbaren Wohnraum für

Auszubildende zu schaffen. Neben der öffentlichen Hand sind auch die Arbeitgeber an der Finanzierung zu beteiligen.

Es braucht mehr Wohnraum für Mitarbeitende und Werkwohnungen. Die Kommunen sind aufgefordert, mit gutem Beispiel voranzugehen, indem sie selbst für ihre Mitarbeitenden bezahlbaren Wohnraum anbieten.

#### **4. Übernahme tatsächlicher Mietkosten für Haushalte im Sozialleistungsbezug**

Haushalten, die Grundsicherungsleistungen erhalten, werden oftmals nicht die tatsächlichen Kosten für ihre Wohnung erstattet. Wir fordern eine Übernahme der tatsächlichen Miete, bei der die Mietpreisentwicklung berücksichtigt wird, wie das einige Kommunen in Hessen bereits handhaben.

#### **5. Solidarität statt Ausgrenzung**

Der Zugang zu Wohnraum wird zusätzlich durch Rassismus und Diskriminierung erschwert. Diese Hindernisse auf dem Wohnungsmarkt müssen abgebaut und ein gleichberechtigter Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für alle ermöglicht werden – unabhängig von Aufenthaltsstatus, Einkommen und Lebenslage. Wir fordern die Kommunalpolitik auf, mindestens zehn Prozent der Sozialwohnungen an Menschen in besonderen Lebenslagen und Menschen mit Beeinträchtigungen zu vergeben sowie Wohnungs- und Obdachlosigkeit aktiv zu bekämpfen.

#### **6. Bodenbevorratung – Sozialgerechte Bodenvergabe**

Öffentliche Liegenschaften und Wohnungsbestände dürfen nicht privatisiert werden. Der Neuerwerb von Liegenschaften durch die öffentliche Hand muss gestärkt werden. Vorkaufsrechte sind zu nutzen und öffentliche Bodenbevorratung ist zu betreiben. Dafür bietet sich die Einrichtung eines Bodenfonds an. Öffentliche Liegenschaften dürfen nur an Interessent\*innen vergeben werden, die sich verpflichten, sozialen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Vergabe sollte auf Erbpachtbasis und an die Akteur\*innen mit den überzeugendsten Konzepten erfolgen. Dabei sind Quoten für Sozialwohnungen vorzuschreiben.

#### **7. Gemeinwohlorientierte Wohnungseigentümer\*innen stärken**

Als Alternative zur renditeorientierten Wohnungswirtschaft müssen gemeinwohlorientierte Akteur\*innen auf dem Wohnungsmarkt gestärkt werden. Die soziale Zweckbindung von Wohnungen soll dauerhaft gesichert sein und durch Privilegien bei der Grundstücksvergabe, öffentliche Zuschüsse und Kredite ermöglicht werden. Kommunale Wohnungsbaugesellschaften sollten sich an den Regeln der Gemeinnützigkeit orientieren und demokratisiert werden. Tarifbindung und Mitbestimmung müssen für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft gewährleistet werden. Auch müssen neue kommunale, gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften gegründet werden, um ausschließlich mehr Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu schaffen. Die Gewinne öffentlicher Wohnungsgesellschaften sollten nicht an den öffentlichen Haushalt abgeführt, sondern für Re-Investitionen bzw. für die Schaffung

neuer Sozialwohnungen genutzt werden.

## **8. Lebenswerte Nachbarschaften in ganz Hessen für alle gestalten**

Ausreichende Grün- und Freiflächen sowie kulturelle Freiräume sind wichtig für lebenswerte Wohnverhältnisse. Wir fordern, diese zu erhalten und neu zu schaffen. Im ländlichen Raum muss es ausreichende Bildungsangebote, digitale, soziale und medizinische Infrastruktur sowie bezahlbare und bedarfsgerechte Mobilitätsangebote geben.

## **9. Sammelunterkünfte abschaffen**

Bund, Land und Kommunen müssen gewährleisten, dass in Sammelunterkünften für Arbeitskräfte geltende Standards, etwa zu Hygiene und Sicherheitsabstand, eingehalten werden. Die Unterkunftskosten müssen gedeckelt werden. Der Arbeitsschutz muss gestärkt und Kontrollen müssen verschärft werden. Die Kommunen sind aufgefordert, das Hessische Wohnungsaufsichtsgesetz stärker zu nutzen, um gegen Wohnungsmisstände vorzugehen. Die Wohnungsaufsicht muss vor Ort gestärkt werden.

Sammelunterkünfte für Geflüchtete oder kommunale Notunterkünfte für Wohnungslose müssen schnellstmöglich aufgelöst werden und Menschen in kleinen Wohneinheiten untergebracht werden. Wir rufen die Kommunen auf, auf dezentrale Unterbringung statt Sammelunterkünfte zu setzen.

## **10. Wohnungslosigkeit präventiv verhindern und Zugänge zu Wohnraum für vulnerable Gruppen schaffen**

Um den Zugang zu Wohnraum für vulnerable Gruppen zu verbessern, sollte es in allen Landkreisen und kreisfreien Städten soziale Wohnraumhilfen geben. Sie akquirieren Wohnraum und vermieten diesen weiter, bei Bedarf verbunden mit einer sozialen Betreuung der Mieter\*innen.

Um Wohnungslosigkeit präventiv abzuwenden, müssen in allen Gebietskörperschaften flächendeckend Fachstellen zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit etabliert werden. Die Mitarbeitenden sind Ansprechpartner\*innen für Mieter\*innen wie Vermieter\*innen. Ziel ist, Mietverträge zu erhalten. Neben Beratung und Intervention sollen die Fachstellen auch lokale Präventionsnetzwerke aufbauen. Die Fachstellen werden umso mehr gebraucht vor dem Hintergrund der Veränderungen im SGB II, in dessen Zuge für Leistungsberechtigte Sanktionen auf Mietkosten ausgesprochen werden können und in der Folge mehr Mietverhältnisse gefährdet sein werden.

---

**Das Bündnis #Mietenwahnsinn-Hessen** ist ein Zusammenschluss von mehr als 40 Mieter\*innenvereinen und -initiativen, Wohlfahrtsverbänden, Gewerkschaften, Studierendenvertretungen und anderen Gruppen, die für ein solidarisches Miteinander einstehen. Es hat sich 2018 gegründet und fordert eine Wohnungspolitik, bei der Interessen der Mieter\*innen im Vordergrund stehen und nicht die der Wirtschaft.