

A N T R A G

der CDU-Landtagsfraktion

betr.: Problem- und Schrottimmobilien konsequent bekämpfen – Menschen schützen, Kommunen stärken und kriminellen Geschäftsmodellen den Boden entziehen

Der Landtag wolle beschließen:

Problem- und Schrottimmobilien sind weit mehr als ein bauliches Einzelproblem. Wo Instandhaltung und Grundversorgung unterbleiben oder Überbelegung sowie erhebliche Sicherheits- und Gesundheitsmängel hingenommen werden, leiden die Bewohnerinnen und Bewohner, Quartiere geraten unter Druck und den Kommunen entstehen erhebliche Folge- und Vollzugskosten. Maßnahmen müssen zielgenau bleiben: Die große Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer vermietet verantwortungsvoll. Entschlossenes Handeln ist dort geboten, wo Verwahrlosung bewusst in Kauf genommen oder gezielt als Geschäftsmodell genutzt wird.

Besonders gravierend ist die Verbindung mit organisierter Ausbeutung und Sozialleistungsmissbrauch. Netzwerke bringen schutzbedürftige Menschen in heruntergekommenen Objekten unter, fingieren Beschäftigungsverhältnisse oder Wohnsitze und schöpfen überhöhte Mieten oder Sozialleistungen ab. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind häufig selbst Opfer. Wo kriminelle Strukturen die Notlage von Menschen ausnutzen, geht es zugleich um Menschenwürde und Mieterschutz, den Schutz des Sozialstaates und die Handlungsfähigkeit des Staates.

Wer durch Scheinanmeldungen, fingierte Beschäftigungsverhältnisse oder falsche Angaben zu Mietverhältnissen staatliche Leistungen erschleicht oder solche Praktiken organisiert, schädigt die Allgemeinheit und untergräbt das Vertrauen in unseren Sozialstaat. Öffentliche Mittel dürfen nicht zur Einnahmequelle krimineller Geschäftsmodelle mit Problem- und Schrottimmobilien werden. Auch im Saarland müssen deshalb verdächtige Wohn-, Beschäftigungs-

und Leistungsbezugskonstellationen konsequent überprüft, unrechtmäßig erlangte Leistungen zurückgefordert und strafrechtlich relevante Sachverhalte verfolgt werden. Dabei müssen insbesondere die Organisatoren und Profiteure solcher Strukturen in den Blick genommen werden. Der Schutz hilfsbedürftiger Menschen und die konsequente Bekämpfung von Sozialleistungsmisbrauch gehören zusammen.

Mit dem Saarländischen Wohnungsaufsichtsgesetz hat der Landtag des Saarlandes 2020 eine wichtige landesrechtliche Grundlage geschaffen. Es enthält Mindestanforderungen an Wohnraum sowie Kontroll- und Eingriffsbefugnisse bei Missständen, Unbewohnbarkeit und Überbelegung. Regelmäßige Kontrollen und Maßnahmen sind bereits bei Anzeichen von Verwahrlosung beziehungsweise drohenden Missständen möglich. Zugleich sieht das Gesetz erstmals zwei Jahre nach seinem Inkrafttreten eine Evaluation seiner Wirksamkeit und der kommunalen Personal- und Sachkosten vor. Die Landesregierung muss über deren Durchführung und Ergebnisse berichten, vorhandene Ergebnisse dem Landtag vorlegen und eine gegebenenfalls ausstehende Evaluation unverzüglich nachholen. Die Ergebnisse müssen zur Grundlage einer gezielten Weiterentwicklung gemacht werden.

Zunehmend professionalisierte Geschäftsmodelle erfordern, die bestehenden Möglichkeiten zur Mängelbeseitigung und Nutzungsuntersagung konsequent anzuwenden und gezielt zu ergänzen. Zusätzlicher Regelungsbedarf ist insbesondere bei ausbeuterischen Überlassungspraktiken, Beschäftigtenunterkünften und dem behördenübergreifenden Informationsaustausch zu prüfen. Für dauerhaft verwahrloste Problem- und Schrottimmobilien soll die Möglichkeit einer Treuhandverwaltung geschaffen werden.

Auch im Saarland zeigt sich erheblicher Handlungsbedarf. Nach Angaben des Sozialministeriums wurden allein in Saarbrücken, Neunkirchen und Völklingen innerhalb von sechs Jahren fast 900 wohnungsaufsichtsrechtliche Fälle gemeldet; nicht jeder davon ist den Problem- und Schrottimmobilien zuzuordnen. Bis Mai 2026 hatte die Landesregierung nach Medienberichten rund 80 Problem- und Schrottimmobilien identifiziert. Zugleich fehlt weiterhin ein belastbares landesweites Lagebild über Zahl, Art und regionale Verteilung der Problem- und Schrottimmobilien sowie über die Wirksamkeit der eingesetzten Instrumente. Dass die Problematik nicht auf die drei genannten Städte Saarbrücken, Völklingen und Neunkirchen begrenzt ist, zeigen unter anderem kommunale Aktivitäten in Sulzbach, Blieskastel und Illingen. Sulzbach hat 2025 die Erarbeitung einer Altbaumobilisierungsstrategie einschließlich eines Problemimmobilienkatasters in Auftrag gegeben.

Gerade kleinere Kommunen können bereits durch einzelne dauerhaft verwahrloste Problem- und Schrottimmobilien vor erhebliche rechtliche, personelle und finanzielle Herausforderungen gestellt werden.

Eigentum verpflichtet. Wo Eigentümer ihre Pflichten dauerhaft missachten und andere Maßnahmen erfolglos bleiben, muss eine zeitweise Treuhandverwaltung möglich sein. Davon zu unterscheiden sind der freiwillige Erwerb durch eine Kommune und eine Enteignung als äußerstes Mittel. Für eine solche Enteignung sind die Gesetzgebungskompetenz des Landes, ein hinreichend bestimmter Gemeinwohlzweck, die Verhältnismäßigkeit und die Entschädigung verfassungsrechtlich zu prüfen.

Die SPD-Alleinregierung hat im Januar 2026 Taskforces für Saarbrücken-Burbach, Neunkirchen und Völklingen angekündigt. Maßnahmen in diesen drei Quartieren sollen in den auf zehn Jahre angelegten Zukunftsquartier-Ansatz eingebettet werden, für den insgesamt 70 Millionen Euro aus dem Infrastruktur-Sondervermögen des Bundes vorgesehen sind. Der Ansatz einer ressort- und behördenübergreifenden Zusammenarbeit ist richtig. Über die Arbeitsaufnahme der Taskforces, konkrete Maßnahmen, die Bindung und den Abfluss der Mittel sowie die bislang erzielten Ergebnisse ist dem Landtag transparent zu berichten. Die Erfahrungen aus den drei Quartieren müssen für einen landesweiten Ansatz nutzbar gemacht werden. Unterstützung bei Prävention, Vollzug, Erwerb, Sanierung oder Abriss muss allen betroffenen Kommunen offenstehen und darf nicht auf die drei Zukunftsquartiere begrenzt bleiben.

Nordrhein-Westfalen verbindet rechtliche Instrumente, kommunale Unterstützung, Förderung und behördenübergreifende Kontrollen. Der im Juli 2026 eingebrachte Entwurf des „Faires-Wohnen-Gesetzes NRW“ enthält darüber hinaus neue Instrumente gegen ausbeuterische Überlassungspraktiken und dauerhaft verwahrloste Problem- und Schrottimmobilien.

Bei einer landesweiten Kontrollaktion gegen Problem- und Schrottimmobilien in Nordrhein-Westfalen am 9. Juli 2026 wurden rund 280 Wohneinheiten überprüft. Bei 90 Personen ergaben sich Anhaltspunkte für unrechtmäßigen Bürgergeldbezug. Diese Verdachtsfälle verdeutlichen, wie wichtig gemeinsame Kontrollen und die Bündelung behördlicher Erkenntnisse für die Aufdeckung möglicher Missbrauchsstrukturen sind.

Zwar bestehen bereits Fördermöglichkeiten insbesondere im Rahmen der Städtebauförderung und der ländlichen Entwicklung; ein landesweit einheitliches und für alle betroffenen Kommunen zugängliches Instrumentarium für Erwerb, Sicherung, Sanierung, Abriss und Reaktivierung von Problem- und Schrottimmobilien fehlt jedoch.

Das Saarland braucht deshalb einen landesweiten und verbindlichen Ansatz, der wirksames Recht, konsequenten Vollzug, kommunale Unterstützung und verlässliche Finanzierung miteinander verbindet.

Der Landtag des Saarlandes fordert die Landesregierung auf,

- über die Durchführung und Ergebnisse der nach § 12 des Saarländischen Wohnungsaufsichtsgesetzes vorgesehenen Evaluation der Wirksamkeit

des Gesetzes und der kommunalen Personal- und Sachkosten unverzüglich dem Landtag zu berichten, vorhandene Ergebnisse vorzulegen und eine gegebenenfalls ausstehende Evaluation unverzüglich nachzuholen. Darauf aufbauend ist ein landesweiter Lage- und Vollzugsbericht nach einheitlichen Erfassungskriterien zu erstellen, der regionale Schwerpunkte, eingesetzte Instrumente, Vollzugsergebnisse und den Stand der Kostenerstattung transparent macht. Die nach § 12 bereits vorgesehene Erstattung der nachgewiesenen kommunalen Vollzugskosten ist vollständig und fristgerecht umzusetzen; etwaige ausstehende Erstattungen sind unverzüglich zu leisten;

- gemeinsam mit den zuständigen unteren Wohnungsaufsichtsbehörden der Landeshauptstadt Saarbrücken, der Kreisstädte und der Mittelstädte sowie den betroffenen Standortgemeinden und unter Auswertung der Erfahrungen Nordrhein-Westfalens eine ressortübergreifende Gesamtstrategie vorzulegen, die Rechtsrahmen, kommunale Vollzugsunterstützung, Finanzierung und behördenübergreifende Kontrollen mit messbaren Zielen, klaren Verantwortlichkeiten und einem verbindlichen Zeitplan verbindet. Über den Umsetzungsstand der angekündigten Taskforces und den Einsatz der für den Zukunftsquartier-Ansatz vorgesehenen 70 Millionen Euro ist zu berichten. Für die Förderung sind transparente Auswahl- und Erfolgskriterien festzulegen und Unterstützungsmöglichkeiten für weitere betroffene Kommunen zu eröffnen. Die Gesamtstrategie muss auch ein Konzept für die sichere Unterbringung betroffener Bewohnerinnen und Bewohner bei notwendigen Räumungen enthalten und die Verantwortung der Verfügungsberechtigten für Ersatzwohnraum berücksichtigen;
- auf Grundlage der Evaluation einen Gesetzentwurf zur Weiterentwicklung des Saarländischen Wohnungsaufsichtsgesetzes vorzulegen, der ausbeuterische Überlassungspraktiken wirksam erfasst und Regelungslücken schließt, bestehende präventive Eingriffsmöglichkeiten praxistauglich weiterentwickelt und den rechtssicheren behördenübergreifenden Informationsaustausch stärkt. Dabei sind Defizite bei der Anwendung bestehender Befugnisse von tatsächlich fehlenden gesetzlichen Befugnissen zu unterscheiden, ein zusätzlicher Regelungsbedarf für Beschäftigtenunterkünfte zu prüfen und die Auswirkungen der Wirtschaftlichkeitsregelung in § 7 Absatz 3 auf die Durchsetzung notwendiger Instandsetzungen ausdrücklich auszuwerten;
- für Fälle fortdauernder Verwahrlosung trotz vollziehbarer Anordnungen eine zeitweise Treuhandverwaltung vorzusehen und diese rechtlich vom freiwilligen kommunalen Erwerb und von einer Enteignung zu unterscheiden. Für eine Enteignung als äußerstes Mittel sind die Gesetzgebungskompetenz des Landes, ein hinreichend bestimmter Gemeinwohlzweck, die Verhältnismäßigkeit und die Entschädigung verfassungsrechtlich zu prüfen. Eine entsprechende Regelung darf nur eng begrenzte Ausnahmefälle nach Scheitern eines freihändigen Erwerbs und Ausschöpfung milderer Mittel erfassen;
- eine ressortübergreifende Landeskoordinierungsstelle als zentrale Anlaufstelle für die zuständigen unteren Wohnungsaufsichtsbehörden und

die betroffenen Standortgemeinden einzurichten und an die bestehende Fachaufsicht der obersten Wohnungsaufsichtsbehörde anzubinden. Sie soll die kommunalen Stellen durch rechtssichere Arbeitshilfen und die fachliche Begleitung schwieriger Verfahren unterstützen, den interkommunalen Austausch und die rechtssichere Bündelung behördlicher Erkenntnisse koordinieren sowie gemeinsam mit ihnen dauerhafte, risikoorientierte Strukturen für konzertierte Kontrollen aufbauen und deren Durchführung unterstützen;

- die Bekämpfung von Sozialleistungsmissbrauch im Zusammenhang mit Problem- und Schrottimmobilien zu einem ausdrücklichen Schwerpunkt der Gesamtstrategie zu machen und hierzu verbindliche Kooperationsverfahren zwischen Wohnungsaufsichts-, Melde- und Sozialbehörden sowie unter Einbindung der Jobcenter, Familienkassen, Finanzkontrolle Schwarzarbeit und Strafverfolgungsbehörden zu vereinbaren. Bei konkreten Verdachtsmomenten sollen insbesondere tatsächliche Wohnverhältnisse, geltend gemachte Unterkunftskosten und angegebene Beschäftigungsverhältnisse im Rahmen der jeweiligen Zuständigkeiten und gesetzlichen Befugnisse überprüft werden. Ziel sind die frühzeitige Aufdeckung organisierter Missbrauchsstrukturen, die Unterbindung unrechtmäßiger Zahlungen, die Rückforderung zu Unrecht erbrachter Leistungen und die Verfolgung der Verantwortlichen;
- die bestehenden Fördermöglichkeiten für den Umgang mit Problem- und Schrottimmobilien zu evaluieren, zu bündeln und zu einem landesweit zugänglichen Förderinstrument weiterzuentwickeln, das Kommunen bedarfsgerecht bei Erwerb, Sicherung, Sanierung, Abriss und Reaktivierung solcher Immobilien unterstützt. Dabei ist sicherzustellen, dass auch Kommunen außerhalb bestehender Städtebaufördergebiete und der drei Zukunftsquartiere Zugang zu einer verlässlichen Unterstützung erhalten. Bei kommunalen Ankäufen ist durch unabhängige Wertermittlungen sicherzustellen, dass der tatsächliche Zustand der Immobilie und bestehende Belastungen angemessen berücksichtigt und Fehlanreize zugunsten säumiger Eigentümer vermieden werden.

B e g r ü n d u n g :

Erfolgt mündlich.