

Antrag

der Abgeordneten Christine Ostrowski, Sabine Jünger, Dr. Heinrich Fink, Angela Marquardt, Dr. Dietmar Bartsch, Roland Claus und der Fraktion der PDS

Dranske retten – der Gemeinde eine Perspektive geben

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Gemeinde Dranske, im Nordwesten der Insel Rügen, besteht aus dem alten Dorfkern und einer baulich nicht integrierten Plattenwohnsiedlung mit einem Wohnungsbestand von 1 092 industriell gefertigten Wohneinheiten. Die Plattenwohnungen wurden in den 60er Jahren wegen der militärischen Erweiterung des Militärstützpunkts Bug für die dort stationierten Angehörigen der Nationalen Volksarmee der DDR und ihre Familien errichtet.

1990 gingen die 1 092 Wohnungen der Plattensiedlungen in das Eigentum des Bundes über. Die Bundeswehr übernahm zunächst den militärischen Standort, schloss ihn aber bereits Ende 1991. Damit verlor die Gemeinde, die in einer ohnehin strukturschwachen Region liegt, den einzig nennenswerten Arbeitgeber. Der mit der Auflösung des Militärstandortes einhergehende Arbeitsplatzabbau militärischer und ziviler Arbeitsplätze führte schlagartig zu einer über dem Landesdurchschnitt liegenden Arbeitslosigkeit und zugleich zu einer anhaltenden Abwanderung von Einwohnern. Diese wird sich fortsetzen, sollte auch der in Dranske-Varkewitz noch bestehende Bundeswehrstandort ebenfalls aufgelöst werden. Die Einwohnerzahl von Dranske sank von ehemals 3 700 Personen Anfang 1990 auf heute 2 200 Personen, der Anteil der Erwerbstätigen liegt bei nur noch 39 Prozent.

1994 erwarb die Gemeinde Dranske das Eigentum an insgesamt 705 Wohnungen von der Bundesrepublik Deutschland. An der vorausgehenden Ausschreibung hatten sich insgesamt 14 Bieter beteiligt; darunter auch die Gemeinde. Das Höchstgebot lag bei 14,9 Mio. DM. Letztendlich wurde mit der Gemeinde ein Kaufpreis von 17,5 Mio. DM ausgehandelt. Nach Gewährung einer Verbilligung gemäß den Verbilligungsgrundsätzen (VerbGs) des Bundes bei Verkauf an Gebietskörperschaften zahlte die Gemeinde für 705 Wohnungen 8,75 Mio. DM an den Bund. Die notwendige Kreditaufnahme und die mit dem Vertrag eingegangenen Sanierungsverpflichtungen erwiesen sich jedoch im Nachhinein für die Gemeinde als zu hoch.

Bereits zum Veräußerungszeitpunkt wiesen die Wohnungen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Trotz dieses hohen Aufwandes setzte das Bundesvermögen samt die Investitionen vertraglich in Höhe von 18,5 Mio. DM (entspricht 433,73 DM/qm) fest. Nach Berechnungen der Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein mbH reicht diese Summe im Höchstfall zur Sanierung der Gebäudehülle aus. Die Sanierungskosten der unsanierten Gebäude betragen aktuell 1 330 DM/qm Wohnfläche, bei zwei teilsanierten Blöcken bleibt ein aus-

stehender Sanierungsaufwand von 550 DM/qm. Insgesamt betragen die aufgelaufenen Sanierungskosten 63,4 Mio. DM.

Die vertragliche Festsetzung des Sanierungsaufwandes auf die genannte völlig unrealistische Höhe ist eine inakzeptable Fehleinschätzung, mit der der Verkäufer Bundesvermögensamt die Gemeinde belastete und die er zu verantworten hat.

So verlangte der Veräußerer Bund von der erwerbenden Gemeinde:

- die Verpflichtung, spätestens drei Jahre nach Grundbucheintrag zu sanieren, wobei die Investitionsverpflichtungen vertraglich auf insgesamt 18,5 Mio. DM festgesetzt wurden;
- die Verpflichtung zur Wohnungsvermietung und den Ausschluss einer Umnutzung der Gebäude für mindestens 20 Jahre;
- Nachzahlung des jeweiligen Verbilligungssatzes zuzüglich 2 Prozent Zinsen, wenn die Gemeinde die Grundstücke nicht vertragsgemäß verwendet;
- die Weiterveräußerung ausschließlich an nach den Verbilligungsgrundsätzen begünstigte Bewerber;
- bei Verletzung der Vertragsbedingungen zusätzlich eine Vertragsstrafe in Höhe von 25 Prozent bzw. 50 Prozent des Kaufpreises.

Diese strengen vertraglichen Auflagen gegenüber der erwerbenden Gemeinde sind unangemessen. Sie überfordern die Gemeinde, was dem Verkäufer Bund schon zum Verkaufszeitpunkt nicht verborgen geblieben sein kann; gerade vor dem Hintergrund der vorherigen Schließung des militärischen Standortes und einer vom Bundesbauministerium geförderten Modellstudie zum Experimentellen Wohnungs- und Städtebau, die den Standort Dranske Anfang der neunziger Jahre untersuchte und die negative Prognose fachlich fundiert beschrieben hat.

Die Gemeinde besitzt nach der Vertragslage ausschließlich die Möglichkeit den hoch verschuldeten Wohnungsbestand zu erhalten oder ihn an begünstigte Kaufinteressenten zu veräußern. Beides ist beim gegenwärtigen Stand der Dinge nicht möglich. 1998 wurde versucht die Wohnungen zu veräußern, was aber fehlschlug.

Von 1994 bis 2001 ist die Leerstandsquote im Plattenwohngebiet von ehemals 16 Prozent auf exorbitante 50 Prozent gestiegen. Die gravierenden Mängel an den Gebäuden haben außerdem zur Folge, dass die verbliebenen Mieter – zurecht – von ihren Mietminderungsrecht Gebrauch machen. Dazu kommen die aufgrund des massiven Leerstandes nicht umlagefähigen Betriebskosten sowie Mietschulden in beträchtlicher Höhe. Die Mieteinnahmen reichen in keiner Weise aus, den Schuldendienst für die aufgenommenen Kaufkredite, die Sanierungskosten und die Kosten der Verwaltung und Bewirtschaftung der gesamten Liegenschaft zu decken. Das führt zu großen finanziellen Verlusten für die Gemeinde als Eigentümerin.

Aufgrund ihrer Überschuldung musste die Gemeinde daher 1998 unter Zwangsverwaltung gestellt werden. Sie war zu diesem Zeitpunkt mit über 26 Mio. DM verschuldet (12 000 DM pro Einwohner, Landesdurchschnitt 1 800 DM pro Einwohner). Die Verschuldung konnte seither nur marginal auf 24,1 Mio. DM abgebaut werden. Von dieser Gesamtverschuldung entfallen etwa vier Fünftel – 19,2 Mio. DM – auf die Wohnungen der Gemeinde. Diesen finanziellen Passiva steht insofern kein verwertbares Vermögen gegenüber, da das Anlagevermögen der Plattenbauten durch Leerstand und Verfall entwertet ist und auch durch notwendigen Abriss in Frage gestellt ist.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf:

1. Umgehend ist zu prüfen, ob die Sonderlasten, die der Gemeinde Dranske aus der Bundeswehr-Standortaufgabe entstanden sind, einen Ausgleichsanspruch i. S. d. Artikels 106 Abs. 8 Grundgesetz begründen und bei Bestätigung einen entsprechenden Ausgleich zu gewähren.
2. Mit der Gemeinde Dranske sind Nachverhandlungen zum Veräußerungsvertrag vom 29. Dezember 1994 über insgesamt 705 Wohnungen aufzunehmen und zu diesen Verhandlungen ist das Land Mecklenburg-Vorpommern hinzuzuziehen.
3. Die Verhandlungen sind mit dem Ziel zu führen, die finanziell knebelnden Auflagen gegenüber der Gemeinde Dranske zu streichen oder wenigstens zu mildern und Kaufpreisnachlass oder sonstige finanzielle Entlastungen zu gewähren.
4. Eine Einzelfallprüfung der gemeindlichen Wohnungswirtschaft ist mit dem Ziel vorzunehmen, der Gemeinde für den Abriss nicht mehr zu verwertender Wohnungen ohne Vorleistung finanzielle Entlastung durch Schuldenerlass zukommen zu lassen.
5. Mit den kreditgebenden Banken sollen gemeinsam mit der Gemeinde Verhandlungen aufgenommen werden mit dem Ziel, dass diese auf ihre Vorfälligkeitsentschädigung im Falle von vorfristiger Schuldentilgung durch Kaufpreisminderung des Bundes verzichten.
6. Gemeinsam mit dem Land Mecklenburg-Vorpommern ist zu prüfen, welche weiteren Mittel aus Förderprogrammen bzw. welche weiteren finanziellen Zuschüsse der Gemeinde umgehend zur Verfügung gestellt werden können.

Berlin, den 4. April 2001

Christine Ostrowski
Sabine Jünger
Dr. Heinrich Fink
Angela Marquardt
Dr. Dietmar Bartsch
Roland Claus und Fraktion

Begründung

Der wesentlich vom Veräußerer Bund zu verantwortende Kaufpreis entsprach zum Veräußerungszeitpunkt nicht den realen Verkehrswerten. So ging das Bundesvermögensamt Rostock bei dem Finanzierungskonzept davon aus, dass der Wohnungsleerstand der veräußerten Wohnungen langfristig nur 5 Prozent betragen wird. Bereits zum Verkaufszeitpunkt lag aber der Wohnungsleerstand bereits über 15 Prozent.

Diese Fehleinschätzung des Bundesvermögensamtes, die sich im Kaufpreis ausdrückte, ist umso kritischer zu bewerten, da zum Verkaufszeitpunkt prognostische Aussagen zur sinkenden Bevölkerungszahl und zum sinkenden Wohnbedarf durch eine vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen geförderte ExWoSt-Studie vorlagen, die bekannt war. Die Studie prognostizierte wesentliche Leerstände durch sich verschärfende soziale Ausdifferenzierung, durch Abwanderung wirtschaftlich und sozial starker Mieter sowie durch zunehmende Abnahme der Attraktivität des Wohngebietes.

Langfristig liegt danach der reale Bedarf an entsprechenden Wohnungen bei höchstens 430. Das Plattenwohngebiet muss dringend und umgehend aufgewertet werden, wenn die Gemeinde Dranske wieder eine Perspektive haben soll. Daraus folgt zwingend nicht nur der Abriss von dauerhaft nicht mehr verwertbaren Wohnblöcken, sondern ein grundlegender Wandel der Wohnungs- und Belegungsstruktur.

Die Konzeptionen für Aufwertung und Abriss wurden durch die Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein mbH erstellt und befinden sich in der Diskussion mit Verwaltung und Einwohnern.

Die Pläne haben aber nur eine Chance zur Realisierung, wenn die dafür erforderlichen Finanzmittel zur Verfügung stehen. Die Gemeinde kann, aufgrund ihrer Kassenlage, zur Kofinanzierung nichts beisteuern. Das Land Mecklenburg-Vorpommern hat von 1993 bis 2000 der Gemeinde bereits rund 3,4 Mio. DM zur Verfügung gestellt.

Der Bund weigert sich bisher, sich an der Finanzierung zu beteiligen bzw. über Kaufpreinsnachlass durch Vertragsnachverhandlungen seinen Beitrag zu leisten. Entsprechende Schreiben des stellv. Ministerpräsidenten und des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern an Bundesminister der Finanzen Hans Eichel wurden bis dato unverbindlich beantwortet.

Der Bund kann aus seiner Verantwortung nicht entlassen werden. Er war Vertragspartner und hat bei der Vertragsgestaltung die Gemeinde benachteiligt. Aus Gesprächen mit Gemeinderäten der Gemeinde Dranske ging hervor, dass sie der Seriosität des Bundesvermögensamtes und seiner Expertisen leider allzu sehr vertrauten.

Abgesehen von den unrealistischen Auflagen des Kaufvertrages ist der extrem hohe Wohnungsleerstand im Plattenwohngebiet eine Folge der Abwanderung erwerbstätiger Personen, deren maßgebliche Ursache in der Bundespolitik und ihrer Entscheidung zur Schließung des Bundeswehrstandortes Dranske liegt. Die Gemeinde, gleich gar nicht ihre verbliebenen Einwohner, haben diese Entwicklung zu vertreten.

Die Sonderlasten, die der Gemeinde aus der militärischen Standortaufgabe entstanden und entstehen, sind weder ihr allein, noch dem Land Mecklenburg-Vorpommern zuzumuten.