

Baugenehmigungen im Bevölkerungszusammenhang in Brandenburg

In den nachfolgenden Ausführungen werden die Entwicklung der erteilten Baugenehmigungen und die Entwicklung der Bevölkerung von 1995 bis 1999 auf verschiedenen regionalen Ebenen betrachtet. Ziel der Analyse ist dabei das vorliegende Zahlenmaterial auf eventuell bestehende Zusammenhänge hin zu untersuchen und mögliche Wechselwirkungen der Trends im Bevölkerungsgeschehen sowie der Bautätigkeit aufzuzeigen. Die vorgestellten Ergebnisse erheben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern sind als Anregung für den interessierten Fachmann und Interessenten zu sehen, zu dieser Thematik das umfangreiche Datenmaterial der Bautätigkeitsstatistiken des Landes zu nutzen. Die ausgewiesenen Zahlen basieren auf den Gebietsstand vom 1. Januar 1999 und sind damit für alle betrachteten Jahre vergleichbar.

1 Entwicklung der Baugenehmigungen im Land Brandenburg

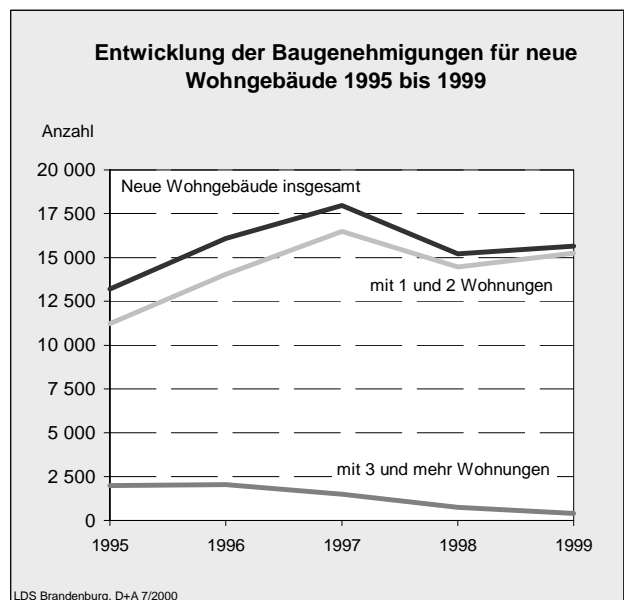
Im Land Brandenburg erteilten die Bauaufsichtsbehörden von 1995 bis 1999 insgesamt **106 164 Baugenehmigungen**. Hiervon entfielen **96 511 Baugenehmigungen** auf den **Wohn- und 9 653 Baugenehmigungen** auf den **Nichtwohnbau**. Durch das Baugenehmigungsvolumen im Gesamtzeitraum wurde der Bau von insgesamt **158 994 Wohnungen** angestoßen.

Wurden 1995 noch insgesamt (einschließlich Baumaßnahmen) 17 144 Baugenehmigungen erteilt, so erreichte das Baugeschehen 1997 mit insgesamt 24 653 Baugenehmigungen seinen Höhepunkt. Von 1997 zu 1998 ist hingegen ein deutlicher Rückgang der Genehmigungen auf ein Niveau von rund 15 Tausend festzustellen. Für die Jahre 1998 und 1999 pegelten sich die Genehmigungszahlen weitgehend auf dieses Niveau ein.

1.1 Baugenehmigungen für neue Wohngebäude und Wohnungen

Im Rahmen des gesamten Baugeschehens nimmt der **Neubau von Wohngebäuden** die zentrale Rolle ein. Seit 1995 wurden 78 163 Baugenehmigungen für das Errichten neuer Wohngebäude mit 141 068 Wohnungen erteilt. Darunter sollten 78 449 Wohnungen in **Ein- und Zweifamilienhäusern**, das sind 55,6 Prozent der neuen Wohnungen insgesamt, und 61 617 Wohnungen in **Mehrfamilienhäusern** gebaut werden. Während 1995 noch 19 697 neue Wohnungen überwiegend bei Mehrfamilienhäusern (61,0 Prozent der neuen Wohnungen insgesamt) genehmigt wurden, hat sich deren Anteil kontinuierlich zugunsten des Ein- und Zweifamilienhausbaus verringert.

1995 wurden bei Ein- und Zweifamilienhäusern 12 569 Wohnungen genehmigt. Das sind 38,9 Prozent der



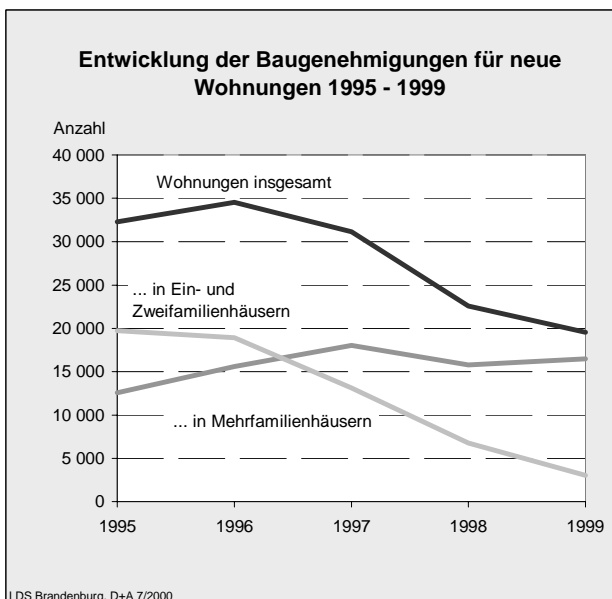
32 266 Wohnungen in neuen Wohngebäuden. 1999 belief sich die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf 16 475 Wohnungen. Das sind 84,3 Prozent der 19 545 Wohnungen in neuen Wohngebäuden.

Jahr	Insgesamt	Ein- und Zweifamilienhäuser	... in Mehrfamilienhäusern
1995	32 266	12 569	19 697
1996	34 524	15 599	18 925
1997	31 159	18 026	13 133
1998	22 572	15 780	6 792
1999	19 545	16 475	3 070
Insgesamt	140 066	78 449	61 617

1995 wurden im Ein- und Zweifamilienhausbau 11 217 Baugenehmigungen für 12 569 Wohnungen und 1999 15 256 Baugenehmigungen für 16 475 Wohnungen erteilt. Beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert eindeutig das Einfamilienhaus.

Baugenehmigungen für neue Wohngebäude (ohne Wohnheime) 1995 bis 1999					
Jahr	Wohngebäude insgesamt	Gebäude mit ... Wohnung(en)			Anteil der Wohngebäude mit 1 Wohnung an insgesamt
		1	2	3 und mehr	
		Anzahl			Prozent
1995	13 199	9 865	1 352	1 982	74,7
1996	16 084	12 457	1 571	2 056	77,4
1997	17 979	14 936	1 545	1 498	83,1
1998	15 200	13 144	1 318	738	86,5
1999	15 650	14 037	1 219	394	89,7
Insgesamt	78 112	64 439	7 005	6 668	82,5

Bei den neuen **Wohngebäuden** liegen die Ein- und Zweifamilienhäuser voll im Trend. Mit jährlich über fünfzehntausend genehmigten Wohngebäuden seit 1996 bleibt die Nachfrage sehr hoch. Der Spitzenwert wurde 1997 erreicht. In den nachfolgenden Jahren war jeweils ein geringfügiger Rückgang zu verzeichnen. Anders haben sich die Genehmigungszahlen für Mehrfamilienhäuser entwickelt. Ihre Anzahl ist ständig geringer geworden. Auf Grund der relativ geringen Fallzahlen der genehmigten Mehrfamilienhäuser wird die Gesamtentwicklung durch die Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.



Die Entwicklung der genehmigten neuen **Wohnungen** in Ein- und Zweifamilienhäusern weist einen deutlich anderen Trend auf als in Mehrfamilienhäusern. 1997 wurden erstmals mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als in Mehrfamilienhäusern genehmigt. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist seit 1995 ein stetiger Rückgang zu verzeichnen, der 1998 ganz deutlich auf eine Sättigung bei dieser Gebäudeart schließen lässt. Der Spitzenwert bei den genehmigten neuen Wohnungen liegt im Jahr 1996.

1.2 Genehmigungsgeschehen im Nichtwohnbausektor

Der **Nichtwohnbausektor** beeinflusst in nicht unerheblichem Maße die Wirtschafts- und Lebensqualität einer Region und der Bevölkerung.

Die im Zeitraum 1995 bis 1999 genehmigten 3 963 nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäude und 974 Büro- und Verwaltungsgebäude stellen mehr als dreiviertel, konkret 77,0 Prozent, der neuen Nichtwohngebäude dar. Innerhalb der Gruppe der nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäude dominieren 1 114 Handelsgebäude gefolgt von 919 Warenlagergebäuden. Beide zusammen entsprechen 51,3 Prozent der nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäude. Weiterhin wurden im betrachteten Zeitraum im Land Brandenburg 178 Anstaltsgebäude (z. B. Krankenhäuser, Altenpflegeheime), 497 landwirtschaftliche Betriebsgebäude und 798 sonstige Nichtwohngebäude genehmigt. Wie in nachfolgender Tabelle veranschaulicht, ist der Neubau von Nichtwohngebäuden seit 1996 rückläufig. Diese Tendenz spiegelt sich auch eindeutig in den Schwerpunktgruppen nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude und Büro- und Verwaltungsgebäude wieder.

Baugenehmigungen für Nichtwohngebäude nach Gebäudearten 1995 bis 1999						
Jahr	Neue Nichtwohngebäude	davon				
		Anstaltsgebäude	Büro- u. Verwaltungsgebäude	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	Nichtlandwirtschaftliche	Sonstige
1995	1 215	30	229	62	769	125
1996	1 453	41	218	111	927	156
1997	1 399	28	196	121	889	165
1998	1 223	33	174	92	729	195
1999	1 120	46	157	111	649	157
Insgesamt	6 410	178	974	497	3 963	798

2 Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeitsgeschehen im Land Brandenburg unter regionalen Gesichtspunkten

2.1 Bevölkerungstrends

1995 lebten im Land Brandenburg 2,5 Millionen Menschen. Diese Zahl erhöhte sich kontinuierlich und erreichte 1999 einen Stand von rund 2,6 Millionen Personen. Der kontinuierliche Zuwachs der Bevölkerung im Land Brandenburg resultiert im Wesentlichen aus der positiven Wanderungsbilanz des Landes und vornehmlich den starken Zuwanderungen der vergangenen Jahre. Nach wie vor ist jedoch die natürliche Bevölkerungsentwicklung des Landes negativ.

Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg 1995 bis 1999			
Jahr	Bevölkerung am Jahresende	Migrationsgewinn	Gestorbenenüberschuss
1995	2 542 042	+19 202	-13 907
1996	2 554 441	+24 881	-12 482
1997	2 573 291	+29 236	-10 386
1998	2 590 375	+26 265	- 9 181
1999	2 601 207	+18 920	- 8 088

In den anschließenden Betrachtungen werden zur besseren Vergleichbarkeit die erteilten Baugenehmigungen mit der Bevölkerung in Bezug gesetzt. Um mit der Betrachtung aller 1 489 Städte und Gemeinden des Landes Brandenburg nicht den Rahmen der Darstellung zu sprengen, wurde eine gezielte Auswahl getroffen und die Städte und Gemeinden dargestellt, in denen besonders hohe oder nur geringe Bauaktivitäten zu verzeichnen sind.

2.2 Wechselwirkungen der Bevölkerungsentwicklung und des Baugeschehens

Die Baunachfrage im Land erreichte 1997 ihren Höhepunkt. Die Größenordnung des Jahres 1997 wurde sowohl in den Vorjahren als auch danach nicht noch einmal erreicht. Dies zeigt auch der Landesdurchschnitt der erteilten Baugenehmigungen je 1 000 Einwohner für **neue Wohngebäude**, der 1997 mit 7 den höchsten Wert erreicht. In den Jahren 1996, 1998 und 1999 werden sechs Baugenehmigungen je 1 000 Einwohner festgestellt.

Etwas anders sieht das Ergebnis bei der Ermittlung der **genehmigten neuen Wohnungen** je 1 000 Einwohner aus. Hier wird mit 14 genehmigten neuen Wohnungen der höchste Quotient 1996 erreicht. In den folgenden Jahren zeigt sich für den Landeswert bereits eine gewisse Sättigung im Wohnungsneubau.

Baugenehmigungen in Bezug auf die Bevölkerung Brandenburgs					
Merkmal	1995	1996	1997	1998	1999
	Anzahl				
Genehmigte neue Wohngebäude	13 205	16 094	17 990	15 212	15 662
Genehmigte neue Wohnungen	32 287	34 898	31 390	22 775	19 718
Bevölkerung in Mio.	2,542	2,554	2,573	2,590	2,601
	Anzahl je 1 000 Einwohner				
Genehmigte neue Wohngebäude	5	6	7	6	6
Genehmigte neue Wohnungen	13	14	12	9	8

Bei einem Vergleich der **Kreise** untereinander sowie bei der Gegenüberstellung des **engeren Verflechtungsraumes Brandenburg-Berlin (eVr)** mit dem **äußeren Entwicklungsraum (äEr)** sind erhebliche Abweichungen zu diesem Landesdurchschnitt festzustellen. Auch innerhalb dieser Regionen werden in den Städten und Gemeinden recht unterschiedliche Bauaktivitäten ermittelt.

Baugenehmigungen und Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Landkreisen

Den Schwerpunkt der Bautätigkeit bildeten in den letzten fünf Jahren die unmittelbar an Berlin grenzenden Landkreise Potsdam-Mittelmark, Havelland, Oberhavel, Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree, Dahme-Spreewald und Teltow-Fläming. Die erteilten Baugenehmigungen summierten sich in diesen Kreisen auf 75 444, das sind 71,1 Prozent der Baugenehmigungen im Land insgesamt. Diese beinhalten den Neubau von 60 395 Wohngebäuden mit 105 855 Wohnungen, darunter 55 227 Ein- oder Zweifamilienhäuser mit 60 446 Wohnungen.

Eine weitere geeignete Bewertung liefert die Kennziffer der erteilten Baugenehmigungen für neue Wohngebäude je 1 000 Einwohner. Die Kreise Potsdam-Mittelmark, Märkisch-Oderland, Oberhavel, Havelland und Barnim erlebten im Wohnungsneubau einen wahren Boom. Für die Kreise Potsdam-Mittelmark, Oberhavel und Dahme-Spreewald errechnen sich für 1995 14 bzw. jeweils 10 Baugenehmigungen je tausend Einwohner. Für 1996 ergeben sich mit Ausnahme von Dahme-Spreewald vergleichbare Werte (10 bzw. 13 und 7 Genehmigungen je 1 000 Einwohner).

Der **Landkreis Märkisch-Oderland** erreicht unter allen Verwaltungsbezirken im untersuchten Zeitraum mit 16 Genehmigungen je tausend Einwohner den Spitzenwert. Dieser Kreis erreichte auch in den Jahren davor und danach ebenfalls Spitzenwerte.

In den Kreisen Teltow-Fläming und Havelland wurden 1997 je tausend Einwohner 15 bzw. 11 Genehmigungen für neue Wohngebäude ausgereicht. In den Kreisen Havelland und Barnim scheint das Interesse am Bauen ungebrochen anzuhalten. Im Havelland ergibt sich seit 1997 konstant eine Quote von 11 und im Kreis Barnim 1998, 1999 von 10 bzw. 12 erteilten Genehmigungen für neue Wohngebäude je tausend Einwohner.

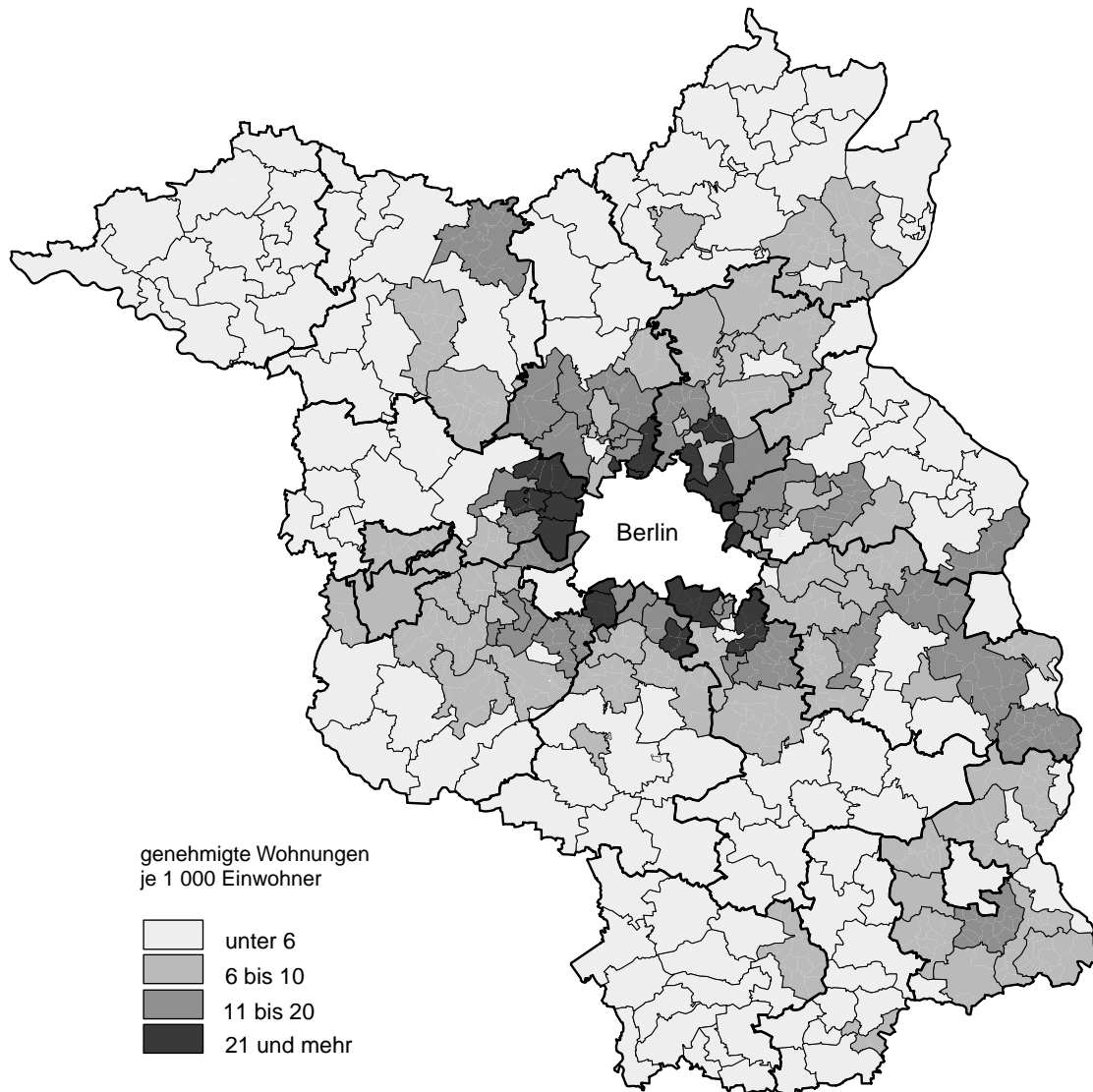
Baugenehmigungen für neue Wohngebäude je 1 000 Einwohner 1995 bis 1999					
Verwaltungsbezirk	Baugenehmigungen für neue Wohngebäude je 1 000 Einwohner				
	1995	1996	1997	1998	1999
	Anzahl				
Kreisfreie Stadt					
Brandenburg an der Havel,	2	3	2	3	4
Cottbus	2	3	3	2	3
Frankfurt(Oder)	2	2	3	4	5
Potsdam	4	2	2	2	2
Landkreis					
Barnim	7	11	9	10	12
Dahme-Spreewald	10	7	9	7	7
Elbe-Elster	1	2	2	2	2
Havelland	6	10	11	11	11
Märkisch-Oderland	6	10	16	8	9
Oberhavel	10	11	9	9	9
Oberspreewald-Lausitz	2	3	2	3	2
Oder-Spree	4	6	5	6	6
Ostprignitz-Ruppin	3	4	4	4	4
Potsdam-Mittelmark	14	13	11	9	8
Prignitz	3	2	3	3	2
Spree-Neiße	3	5	6	5	5
Teltow-Fläming	6	7	15	7	6
Uckermark	3	7	3	4	3
Land Brandenburg	5	6	7	6	6

Im Gegensatz dazu erreichten die kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel, Cottbus, Frankfurt (Oder) und Potsdam in allen untersuchten Jahren Werte von zumeist weniger als 4 Genehmigungen für neue Wohngebäude je tausend Einwohner. Lediglich Frankfurt (Oder) liegt mit 5 Baugenehmigungen je tausend Einwohner etwas darüber. Dies ergibt sich aus den geringeren Fallzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser und der höheren Bevölkerung in diesen Städten.

Ebenfalls geringe Genehmigungszahlen für neue Wohngebäude sind in den Landkreisen Elbe-Elster, Oberspreewald-Lausitz, Prignitz, Uckermark und Ostprignitz-Ruppin festzustellen. Im Kreis Uckermark stellt der Wert 1996 mit 7 Baugenehmigungen je tausend Einwohner eine Ausnahme dar.

Bevölkerungsentwicklung im Vorjahresvergleich 1995 bis 1999				
Verwaltungsbezirk	1996	1997	1998	1999
	Prozent			
Kreisfreie Städte				
Brandenburg an der Havel	-1,7	-2,4	-2,3	-2,0
Cottbus	-1,9	-1,9	-3,0	-3,5
Frankfurt(Oder)	-1,3	-2,4	-2,8	-2,5
Potsdam	-1,4	-2,2	-1,6	-0,6
Landkreis				
Barnim	1,9	3,2	2,7	2,4
Dahme-Spreewald	2,0	2,1	2,6	1,6
Elbe-Elster	-0,4	-0,5	-0,7	-1,3
Havelland	1,9	2,5	2,8	2,7
Märkisch-Oderland	1,4	2,2	2,2	2,0
Oberhavel	1,9	2,7	3,2	2,8
Oberspreewald-Lausitz	-1,1	-1,4	-1,6	-1,5
Oder-Spree	1,1	1,0	0,8	0,1
Ostprignitz-Ruppin	-0,3	0,0	-0,4	-0,8
Potsdam-Mittelmark	2,6	4,0	4,0	2,9
Prignitz	-1,0	-1,4	-0,8	-1,1
Spree-Neiße	0,9	0,7	-0,1	-0,3
Teltow-Fläming	1,4	2,0	1,7	1,6
Uckermark	-0,8	-0,9	-1,2	-1,1
Land Brandenburg	0,5	0,7	0,7	0,4

**Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1000 Einwohner im Land Brandenburg 1999
nach Ämtern, amtsfreien Gemeinden und kreisfreien Städten**



Zieht man zusätzlich zu den Baugenehmigungszahlen auch die Bevölkerungsveränderungen im Vorjahresvergleich zu Untersuchungszwecken heran, so zeigt sich, dass mit steigenden Bevölkerungszahlen gleichsam auch eine steigende Bautätigkeit zu erkennen ist und umgekehrt. Dementsprechend haben alle an Berlin grenzenden Kreise, die in den vergangenen Jahren gleichsam auch der regionale Schwerpunkt der Zuwanderungen Brandenburgs waren, erwartungsgemäß auch hohe Baugenehmigungszahlen für neue Wohngebäude.

Entwicklung im engeren Verflechtungsraum

Der **engere Verflechtungsraum** (eVr) ist Teil des gemeinsamen Planungsraumes der Länder Berlin und Brandenburg und wird aus Berlin und dem zusammenhängenden Teilraum des Landes Brandenburg gebildet, der strukturell am engsten mit dem Land Berlin verbunden ist. Im Rahmen der gemeinsamen Landesplanung beider Länder sind auch die zugehörigen Gebietskörperschaften festgelegt. Er umfasst Berlin und etwa 15 Prozent der Fläche, 34 Prozent der Bevölkerung und 17 Prozent der Gemeinden des Landes Brandenburg. Mit dem Gebietsstand 01. Januar 1999 gehörten dazu 249 Gemeinden.

Die Bauaufsichtsbehörden erteilten von 1995 bis 1999 im engeren Verflechtungsraum insgesamt 59 153 Baugenehmigungen mit 101 427 Wohnungen, darunter 49 337 neue Wohngebäude (einschließlich Wohnheime) mit 93 956 Wohnungen. Über die Hälfte (55,7 Prozent) aller Baugenehmigungen und fast zweidrittel (63,8 Prozent) aller genehmigten Wohnungen im Land Brandenburg sind dem engeren Verflechtungsraum zuzuordnen. Beim Neubau von Wohngebäuden liegt dieser Anteil mit 63,1 bzw. 66,6 Prozent sogar noch höher.

Baugenehmigungen in Bezug auf die Bevölkerung im eVr					
Merkmal	1995	1996	1997	1998	1999
	Anzahl				
Genehmigte neue Wohngebäude	8 742	9 993	11 415	9 276	9 911
Genehmigte neue Wohnungen	23 777	23 207	20 623	14 026	12 323
Bevölkerung	806 386	826 841	855 645	887 433	916 527
	Anzahl je 1 000 Einwohner				
Genehmigte neue Wohngebäude	11	12	12	10	11
Genehmigte neue Wohnungen	29	28	24	16	13

Ähnlich sieht es bei den erteilten Baugenehmigungen für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Genehmigt wurden in den letzten fünf Jahren 44 374 Häuser, davon 40 354 Einfamilienhäuser und 4 020 Zweifamilienhäuser. Dadurch entstanden 48 394 neue Wohnungen. Das sind 61,7 Prozent aller neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern des Landes Brandenburg.

Die Genehmigten neuen Wohnungen je 1000 Einwohner erreichten in diesem Gebiet Spitzenwerte. Die höchsten Werte wurden 1995 errechnet, in den Folgejahren gingen sie stets zurück. Im Vergleich zum Landeswert liegen sie 1995 bis 1997 doppelt so hoch und in den Folgejahren erheblich über dem Landesquotienten.

Entwicklung in ausgewählten Verwaltungsbezirken und Kommunen des engeren Verflechtungsraumes

Ausgewählt wurden die 11 Kommunen, in denen 1995 zehn- bis zwanzigtausend Einwohner lebten. Von den 11 Kommunen weisen neun Kommunen einen Bevölkerungszuwachs und zwei einen Rückgang auf. Eine besonders dynamische Entwicklung ist für Kleinmachnow, Hohen Neuendorf, Neuenhagen bei Berlin und Bernau festzustellen. In diesen Kommunen liegen die erteilten Baugenehmigungen für den Zeitraum 1995 bis 1996 auch absolut sehr hoch.

Für Kleinmachnow wurden im Beobachtungszeitraum fast fünfmal mehr Baugenehmigungen erteilt als für die Stadt Nauen.



Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht, dass die größte Dynamik in den kleineren Städten und Gemeinden stattgefunden hat.

Kommunen des eVr mit zehn- bis zwanzigtausend Einwohnern und deren Baugenehmigungszahlen 1995 und 1999					
Verwaltungsbezirk	Stadt Gemeinde	Bevölkerung			Baugenehmigungen 1995 bis 1999
		1999	1995	1999/ 1995	Anzahl
		Anzahl		Prozent	
Barnim	Bernau bei Berlin	24 643	19 828	24,3	1 146
Dahme-Spreewald	Königs Wusterhausen, Stadt	17 351	17 633	- 1,6	590
Havelland	Nauen, Stadt	10 736	10 355	3,7	367
Märkisch-Oderland	Neuenhagen bei Berlin	14 499	11 802	22,9	1 248
	Rüdersdorf bei Berlin	10 744	10 856	- 1,0	319
Oberhavel	Hohen Neuendorf, Stadt	18 262	14 146	29,1	1 370
	Velten, Stadt	11 971	11 136	7,5	564
Oder-Spree	Erkner, Stadt	12 163	11 802	3,1	309
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow	14 826	11 283	31,4	1 445
	Teltow, Stadt	17 343	15 576	11,3	900
	Werder (Havel), Stadt	14 055	11 993	17,2	829

Entwicklung in ausgewählten kleinen Gemeinden im engeren Verflechtungsraum

Ausgewählt wurden Gemeinden, die 1995 weniger als 500 Einwohner und im Zeitraum 1995 bis 1999 mehr als 50 Baugenehmigungen ausweisen. In diese Kategorie fallen 16 Gemeinden des engeren Verflechtungsraumes. In diesen Kommunen ist eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung eingetreten.

In der nachfolgenden Übersicht werden die Gemeinden im engeren Verflechtungsraum dargestellt, die 1995 weniger als fünfhundert Einwohner hatten und in fünf Jahren nicht mehr als zehn Baugenehmigungen ausweisen. Von diesen 18 Gemeinden haben trotz der geringen Baugenehmigungszahlen immerhin 8 Gemeinden einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. In den übrigen Gemeinden ist ein Rückgang eingetreten.

Damit wird deutlich, dass es auch im sogenannten Speckgürtel Gemeinden gibt, die offensichtlich von der dynamischen Entwicklung nicht profitieren. Für die Gemeinde Diepensee könnte dies aufgrund der Nähe zum Flughafen Berlin - Schönefeld und der beabsichtigten Erweiterung sofort erklärbar sein.

Kommunen des eVr unter fünfhundert Einwohner (1995) mit mehr als fünfzig Baugenehmigungen 1995 bis 1999					
Verwaltungs- bezirk	Gemeinde	Bevölkerung			Bauge- nehmigungen 1995 bis 1999
		1999	1995	1999/ 1995	
		Anzahl		Prozent	Anzahl
Dahme-Spr.	Gallun	572	344	66,3	86
	Telz	392	335	17,0	61
Havelland	Hoppenrade	253	192	31,8	52
	Kienberg	500	345	44,9	66
	Zeestow	330	232	42,2	69
Märkisch-Od.	Gielsdorf	810	492	64,6	300
Oberhavel	Hohenbruch	627	463	35,4	65
	Schönfließ	2 031	393	416,8	423
	Stolpe	420	244	72,1	78
Potsdam-M.	Nudow	372	260	43,1	51
	Satzkorn	560	246	127,6	94
	Seeburg	1 120	440	154,5	276
	Sputendorf	576	418	37,8	73
Teltow-Fl.	Ahrensdorf	671	421	59,4	186
	Diedersdorf	734	488	50,4	106
	Nächst Neuendorf	603	470	28,3	233

Kommunen des eVr unter fünfhundert Einwohner (1995) mit weniger als zehn Baugenehmigungen 1995 bis 1999

Verwaltungsbezirk	Gemeinde	Bevölkerung			Baugenehmigungen 1995 bis 1999
		1999	1995	1999/1995	
		Anzahl		Prozent	Anzahl
Barnim	Hirschfelde	290	307	- 5,5	5
	Schönfeld	415	426	- 2,6	3
	Weesow	217	246	-11,8	4
Dahme-Spreewald	Blossin	238	218	9,2	5
	Diepensee	315	356	-11,5	3
Havelland	Klein Behnitz	204	182	12,1	9
	Lietzow	278	299	- 7,0	6
	Ribbeck	402	424	- 5,2	9
	Tietzow	287	309	- 7,1	8
Märkisch-Oderland	Buchholz	171	172	- 0,6	9
Oder-Spree	Braunsdorf	226	194	16,5	5
	Kienbaum	302	344	- 12,2	2
Potsdam-Mittelmark	Buchholz bei Beelitz	428	449	-4,7	9
	Fahlhorst	117	114	2,6	5
	Philippsthal	179	163	9,8	2
	Reesdorf	125	116	7,8	0
	Salzbrunn	166	148	12,2	9
	Zauchwitz	344	341	0,9	5

Entwicklung in ausgewählten Kommunen des äußeren Entwicklungsraumes

Der äußere Entwicklungsraum (äEr) ist Teil des gemeinsamen Planungsraumes der Länder Berlin und Brandenburg. Er umfasst 85 Prozent der Fläche, 66 Prozent der Bevölkerung und 83 Prozent der Gemeinden des Landes Brandenburg. Mit dem Gebietsstand 01. Januar 1999 gehörten dazu 1 240 Gemeinden. Auf eine gesonderte Darstellung des äußeren Entwicklungsraumes wurde verzichtet und das Augenmerk auf die ausgewählten Städte und Gemeinden gerichtet. Für den äußeren Entwicklungsraum bietet sich in der Gesamtheit ein anderes Bild als für den engeren Verflechtungsraum, sowohl in den Städten als auch in den Gemeinden. Das Baugeschehen verlief hier auf einem deutlich niedrigerem Niveau. Derart große Unterschiede zwischen einander vergleichbaren Städten und Gemeinden sind nicht erkennbar.

Entwicklung in ausgewählten großen Städten des äußeren Entwicklungsraumes (äEr)

Einbezogen wurden in die nachfolgende Auswahl auch hier Kommunen, die 1995 zwischen zehn- und zwanzigtausend Einwohner aufwiesen. In diesen 14 Kommunen gingen von 1995 bis 1999 in 12 Kommunen die Bevölkerungszahlen zurück. In Premnitz und Lübbenau/ Spreewald sogar um über 11 Prozent. Die Stadt Lübben/ Spreewald konnte die Bevölkerungszahl stabil halten und Templin weist einen leichten Zuwachs auf. Die erteilten Baugenehmigungen lassen keine Auswirkung auf die Bevölkerungsentwicklung erkennen.

Baugenehmigungen der Kommunen des äEr mit zehn- bis zwanzigtausend Einwohnern (1995) 1995 bis 1999

Verwaltungsbezirk	Gemeinde	Bevölkerung			Baugenehmigungen 1995 bis 1999
		1999	1995	1999/1995	
		Anzahl		Prozent	Anzahl
Dahme-Spreewald	Lübben/Spreewald, Stadt	15 095	15 091	0,0	208
Elbe-Elster	Bad Liebenwerda, Stadt	11 483	11 649	- 1,4	236
	Elsterwerda, Stadt	10 334	10 656	- 3,0	231
Havelland	Premnitz, Stadt	9 087	10 236	-11,2	136
Märkisch-Oderland	Bad Freienwalde(Oder), Stadt	10 354	10 936	- 5,3	185
Oberhavel	Zehdenick, Stadt	10 606	10 904	- 2,7	210
Oberspreewald-Lausitz	Großräschen, Stadt	12 043	13 350	- 9,8	252
	Lübbenau/Spreewald, Stadt	16 798	18 896	-11,1	162
Ostprignitz-Ruppin	Wittstock/Dosse, Stadt	12 933	13 892	- 6,9	285
Prignitz	Perleberg, Stadt	14 047	14 596	- 3,8	442
	Pritzwalk, Stadt	10 913	11 317	- 3,6	349
Teltow-Fläming	Jüterbog, Stadt	13 917	14 139	- 1,6	284
Uckermark	Angermünde, Stadt	10 085	10 307	- 2,2	321
	Templin, Stadt	14 115	13 967	1,1	427

Baugenehmigungen in ausgewählten kleinen Gemeinden des äußeren Entwicklungsraumes (äEr)

Von der Vielzahl der kleinen Gemeinden mit weniger als 500 Einwohnern gibt es nur 9, in denen von 1995 bis 1999 mehr als fünfzig Baugenehmigungen erteilt wurden. Diese weisen dann auch überwiegend ein deutliches Bevölkerungswachstum auf. Die Gemeinde Kleinzerlang bildet hier eine Ausnahme. Dies dürfte durch die Baugenehmigungen für eine große Ferienanlage erklärbar sein. In 510 Gemeinden mit unter 500 Einwohnern wurden im Zeitraum von fünf Jahren 1 bis 10 Baugenehmigungen erteilt. Auf eine tabellarische Darstellung wurde wegen des großen Umfangs verzichtet.

Für 16 Gemeinden mit unter 500 Einwohnern im Jahr 1995 wurden für den Zeitraum 1995 bis 1999 keine Baugenehmigungen festgestellt. Hier ist die Entwicklung der Bevölkerung bei 12 Gemeinden auch rückläufig.

Kommunen des äEr unter fünfhundert Einwohner (1995) mit mehr als fünfzig Baugenehmigungen 1995 bis 1999					
Verwaltungsbezirk	Gemeinde	Bevölkerung			Baugenehmigungen 1995 - 1999
		1999	1995	1999/1995	
		Anzahl	Prozent	Anzahl	
Oder-Spree	Lawitz	696	431	61,5	66
	Schernsdorf	471	219	115,1	67
Ostprignitz-Ruppin	Kleinzerlang	261	266	- 1,9	86
Potsdam-Mittelmark	Linthe	726	468	55,1	89
Spree-Neiße	Haasow	432	267	61,8	52
	Komptendorf	521	348	49,7	52
	Maust	562	438	28,3	51
	Neuendorf	468	315	48,6	51
Uckermark	Zützen	369	197	87,3	61

Kommunen des äEr unter fünfhundert Einwohner (1995) ohne Baugenehmigung 1995 bis 1999				
Verwaltungsbezirk	Gemeinde ohne Baugenehmigungen	Bevölkerung		
		1999	1995	1999/1995
		Anzahl	Prozent	
Barnim	Lüdersdorf	322	341	- 5,6
	Dahme-Spreewald			
	Freesdorf	56	65	-13,8
	Laasow	162	173	- 6,4
	Sacrow-Waldow	193	184	4,9
Elbe-Elster	Rehfeld	292	315	- 7,3
	Märkisch-Oderland			
	Güstebieser Loose	250	254	- 1,6
	Neu Mahlisch	51	58	-12,1
Oder-Spree	Kummerow	129	124	4,0
	Reudnitz	118	121	- 2,5
Potsdam-Mittelmark	Niebelhorst	52	58	-10,3
Prignitz	Hülsebeck	96	93	3,2
	Jännersdorf	137	145	- 5,5
	Vehlin	86	91	- 5,5
Uckermark	Fahrenholz	170	180	- 5,6
	Friedenfelde	91	109	-16,5
	Radekow	139	131	6,1

Städte und Gemeinden mit besonders hoher Baugenehmigungskonzentration im Jahr 1997

In der folgenden Tabelle sind Städte und Gemeinden mit einer besonders hohen Baugenehmigungskonzentration auf der Datengrundlage des Jahres 1997 dargestellt. Die Auswahl der Städte und Gemeinden wurde nach folgendem Kriterium vorgenommen:

- mehr als 1 000 Einwohnern
- und über 10 Baugenehmigungen je 1000 Einwohner
- und über 100 Baugenehmigungen.

Betrachtet man die im Ergebnis der Auswahl ermittelten Kommunen, dann wird deutlich, dass bei ihnen von einer Konzentration gesprochen werden muss, wenn man sich den Landeswert nochmals verdeutlicht, der 1997 bei 7 erteilten Baugenehmigungen je 1 000 Einwohner liegt. In den Umlandkreisen zu Berlin besteht, wie allgemein erwartet, ein besonders starkes Bauinteresse, welches überwiegend durch den Berliner Bedarf getragen wurde. Die kreisfreien Städte spielen durch hohe Bevölkerungszahlen und relativ geringe Bautätigkeit keine dominierende Rolle bei den erteilten Baugenehmigungen je 1 000 Einwohner.

Städte und Gemeinden mit hohen Baugenehmigungszahlen sowie Baugenehmigungen je 1000 Einwohner 1997

Kreis	Gemeinde	Baugenehmigungen 1997	Bevölkerung 1997	Baugenehmigungen je 1000 Einwohner
		Anzahl		
Barnim	Ahrensfelde	183	2 313	79
	Schwanebeck	118	3 473	34
	Zepernick	240	9 210	26
Dahme-Spreewald	Bestensee	118	5 303	22
Havelland	Friedersdorf	170	1 535	111
	Großziethen	200	3 995	50
	Zeesen	156	2 725	57
	Zeuthen	152	8 171	19
	Brieselang	245	5 874	42
	Falkensee, Stadt	632	27 393	23
	Nauen, Stadt	109	10 918	10
Märkisch-Oderland	Schönwalde	101	3 241	31
	Altlandsberg, Stadt	333	4 114	81
	Dahlwitz-Hoppegarten	173	5 084	34
Oberhavel	Fredersdorf-Vogelsdorf	406	8 999	45
	Hönow	432	3 516	123
	Neuenhagen bei Berlin	402	12 982	31
	Petershagen/Eggersdorf	296	10 040	29
	Glienicke/Nordbahn	186	5 338	35
	Hohen Neuendorf, Stadt	276	16 089	17
	Leegebruch	127	5 771	22
Oder-Spree	Schildow	102	3 229	32
	Schöneiche b.Berlin	108	10 363	10
	Woltersdorf	140	5 655	25
Potsdam-Mittelmark	Fahrland	159	2 000	80
	Kleinmachnow	254	12 715	20
	Werder (Havel), Stadt	151	12 881	12
Spree-Neiße	Gallinchen	104	1 741	60
	Kolkwitz	201	9 634	21
Teltow-Fläming	Blankenfelde	437	8 703	50
	Großbeeren	160	3 614	44
	Ludwigsfelde, Stadt	278	22 634	12
	Mahlow	315	6 776	46
	Rangsdorf	243	5 936	41
	Trebbin, Stadt	141	6 265	23

Etwa zweidrittel aller Bauaktivitäten des Landes Brandenburg werden im engeren Verflechtungsraum (34 Prozent der Bevölkerung, 17 Prozent der Gemeinden und 15 Prozent der Fläche) realisiert. Auch hier dürfte der Baugenehmigungsumfang durch die Berliner Interessen entscheidend beeinflusst worden sein. Überraschend sind deutliche Unterschiede bei den Baugenehmigungszahlen vergleichbarer Städte und Gemeinden festgestellt worden.

Auf jeden Fall haben die Wohnungsbauaktivitäten dazu geführt, dass die Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflusst wurde. Der äußere Entwicklungsraum zeichnet sich durch einen hohen Anteil ländlicher und peripherer Gebiete aus. Er muss sich daher auch mit Bauaufträgen auf deutlich geringerem Niveau begnügen. Die Ursachen - sei es die Verkehrsanbindung, der Regierungsumzug

nach Berlin, die Arbeitsplatzsituation oder die für touristische Unternehmungen interessante landschaftliche Lage - sind unterschiedlich. Eine Antwort auf die jeweilige Entwicklung im Einzelfall ist aus den Erhebungen nicht recherchierbar.

Dazu sind zusätzlich detailliertes Fachwissen und spezifische Ortskenntnisse erforderlich. Die Statistik verfügt lediglich über die Möglichkeiten, im Rahmen der erhobenen Merkmale Daten und Fakten nach unterschiedlichen Auswahlkriterien zusammenzustellen. Die vorgelegten Untersuchungen mögen auch als Anregung für weitere, tiefergehende Analysen durch andere kompetente Fachleute betrachtet werden.

Christel Stage