

Räumlich differenzierte Analyse und Bewertung der Wohnungsbauentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern im Zeitraum von 2014 bis 2018

Ergebnisbericht

23. September 2020

Gertz Gutsche Rümenapp
Stadtentwicklung und Mobilität GbR
Dr.-Ing. Jens-Martin Gutsche
Ruhrstraße 11
22761 Hamburg

Tel: (040) 85 37 37 – 48
Fax: (040) 85 37 37 – 42

gutsche@ggr-planung.de
www.ggr-planung.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Inhalt der Studie	3
1.1 Hintergrund	3
1.2 Gegenstand der Betrachtung und Gliederung des Berichts	4
2 Eigenbedarf	5
3 Wohnungsbauentwicklung 2014-2018: Empirische Auswertung und Bewertung	7
3.1 Mecklenburg-Vorpommern insgesamt	7
3.2 Vergleich der vier Planungsregionen	7
3.3 Vergleich der sechs Landkreise und zwei kreisfreien Städte	7
3.4 Differenzierung nach zentralen Orten und Gemeinden mit Eigenentwicklung	8
3.5 Differenzierung nach zentralen Orten und Gemeinden mit Eigenentwicklung sowie nach Tourismusschwerpunkten	9
3.6 Differenzierung nach Raum- und Gemeindetypen	9
3.7 Anteile von Bauformen und Wohnungsgrößen	10
3.8 Räumliche Muster der gemeindlichen Einzelwerte	10

1 Inhalt der Studie

1.1 Hintergrund

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2016, LVO vom 27.05.2016) wird ein Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung vorgegeben. Danach ist der Wohnungsbau schwerpunktmäßig auf die zentralen Orte¹ des Landes zu konzentrieren.

In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf, der sich an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnungsansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur orientieren soll, zu beschränken. Ergänzend hierzu können in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen (RREP) abweichende Festlegungen getroffen werden, wonach Gemeinden unter Berücksichtigung regionaler und örtlicher Besonderheiten der Wohnungsnachfrage (Lage, infrastrukturelle Ausstattung, touristische Bedeutung etc.) Wohnungsbau entwickeln können, der die örtliche Nachfrage übersteigt.

Eine Sonderstellung zur Rahmensetzung des Eigenbedarfes nehmen die Umlandgemeinden in den fünf Stadt-Umland-Räumen (Schwerin, Wismar, Neubrandenburg, Greifswald, Stralsund) ein. Hier besteht die Möglichkeit, in geeigneten Gemeinden der Stadt-Umland-Räume Wohnbauflächen auszuweisen, die über den Eigenbedarf hinausgehen. Grundlage zur Umsetzung dieser Sonderregelung ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum (vgl. Kapitel 4.2 LEP 2016).

Die Regelungen des LEP zur Wohnungsbauentwicklung orientieren sich somit an der raumordnerischen Zielstellung zur Sicherung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den zentralen Orten, ergänzt um die Sonderregelung in den Stadt-Umland-Räumen. Quantitative Vorgaben zur Eigenbedarfsregelung enthält das LEP 2016 nicht, finden sich aber in zwei der vier RREP.

Die Regelungen zum Eigenbedarf in den vier Regionalen Raumentwicklungsprogrammen (RREP, LVO aus 2010/2011) werden mit den bevorstehenden Fortschreibungen der RREP auf den Prüfstein gestellt. Die Wohnungsnachfrage hat sich in den zurückliegenden Jahren, beginnend etwa 2015, deutlich dynamischer entwickelt, als dies zum Zeitpunkt der Aufstellung der RREP voraussehbar war.

Auch für die in Kürze anstehende Evaluierung des LEP 2016 (Halbzeitbilanz) ist eine Analyse und Bewertung der Wohnungsbauentwicklung der zurückliegenden Jahre erforderlich. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund möglicher Anpassungsbedarfe der Programmsätze zur Wohnungsbauentwicklung des LEP 2016.

¹ Vier Oberzentren, 18 Mittelzentren, 74 Grundzentren.

1.2 Gegenstand der Betrachtung sowie Gliederung des Berichts

Vor diesem Hintergrund analysiert und bewertet die vorliegende Studie die Wohnungsbauentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern im Zeitraum von 2014 bis 2018. Dabei nimmt sie unterschiedliche räumliche Differenzierungen vor.

Der empirischen Analyse werden in Kapitel 2 einige Betrachtungen zu „Eigenbedarf“ vorgestellt, der aufgrund der vorstehend genannten Regelungen des LEP und der RREP für die Bewertung der Wohnungsbauentwicklung insbesondere in den nicht-zentralen Gemeinden eine wichtige Rolle spielt.

Anschließend werden in Kapitel 3 empirische Analysen der Baufertigstellungs- und der Baugenehmigungsstatistik durchgeführt und interpretiert.

Der vorliegende Ergebnisbericht ist dabei bewusst kurz gehalten. Für detailliertere Aussagen und Darstellungen verweist er vielfach auf Anhänge mit den betreffenden Foliensätzen.

2 Eigenbedarf

In Abschnitt 1.1 ist bereits auf die wichtigsten Regelungen des LEP 2016 zur Wohnungsbauentwicklung eingegangen worden.² Ein wichtiger Begriff ist dabei der Eigenbedarf, auf den sich die wohnbauliche Siedlungsentwicklung in den nicht-zentralen Gemeinden beschränken soll. Alle weitergehende Wohnungsbautätigkeit soll in den zentralen Orten stattfinden.

Dieser raumplanerische Grundsatz findet sich auch im bundesweiten Raumordnungsgesetz (ROG). Hier heißt es gleich zu Beginn (§2 Abs 2 Nr. 2): „Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten.“

Die Umsetzung dieser Vorgabe erfolgt deutschlandweit in den Landesentwicklungsplänen der Landesplanungen sowie den Regionalplänen der Regionalplanung. Gemeinsam stehen diesen beiden Ebenen zwei Instrumente zur Verfügung:

- Das positivplanende Instrument ist die Festlegung von Gemeinden als Standorte der verstärkten Siedlungsentwicklung, i.d.R. als Zentrale Orte oder Siedlungsschwerpunkte.
- Die Anwendung dieses Instruments führt automatisch zur Aufgabe, Regelungen für alle anderen Gemeinden zu treffen, die keine entsprechende Eignung für eine verstärkte Siedlungsentwicklung aufweisen. An dieser Stelle kommt das Instrument des „Eigenbedarfs“ in Spiel. Mit diesem wird positiv beschrieben, wie viel Wohnungsbauentwicklung außerhalb der zuvor festgelegten Siedlungsschwerpunkte mit der Zielsetzung der o.g. Konzentration vereinbar ist. Zugleich wird umgekehrt festgelegt, ab wie viel Siedlungsentwicklung gegen den Grundsatz der Konzentration verstoßen wird.

Regelungen zum Eigenbedarf finden sich in fast allen Landesentwicklungsplänen der deutschen Flächenländer.³ Dabei werden z.T. andere Begriffe (z.B. Eigenentwicklung, örtlicher Bedarf, Eigenentwicklungsbedarf oder gemeindebezogener Bedarf) verwendet. Auch in vielen Regionalplänen finden sich entsprechende Regelungen.⁴ Dies gilt auch für Regionen in Bayern und Niedersachsen, in den es auf Ebene des Landesentwicklungsplans keine Regelungen zum Eigenbedarf gibt.

In einer Reihe von Ländern gibt es vergleichbare Regelungen auch für die gewerbliche Entwicklung. In Mecklenburg-Vorpommern ist dies nicht der Fall.

Die Regelungen zum Eigenbedarf werden in den einzelnen Plänen im Detail unterschiedlich begründet. Wiederkehrende Argumente sind jedoch die nachhaltige Raumentwicklung, die räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung und die Sicherstellung der Tragfähigkeit der Infrastruktur. Diese Begründungen findet sich auch im LEP 2016 des Landes Mecklenburg-Vorpommern.⁵

Es gibt keine einheitliche Quantifizierung des Eigenbedarfs.⁶ Im LEP 2016 heißt es: „Der Eigenbedarf orientiert sich [...] an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigen-

² Die entsprechenden Programmsätze finden sich auch im Anhang 1, Seite A1-2.

³ Vgl. die zusammenfassende Darstellung auf Seite A1-4 des Anhangs 1. Diese und einige nachfolgende Darstellungen sind inhaltlich der folgenden, sehr guten Aufbereitung entnommen: Briegel, D. (2020): Festlegungen zur Eigenentwicklung in der Landes- und Regionalplanung – vergleichende Plananalyse und Empfehlungen zur Optimierung. TU Kaiserslautern. Kaiserslautern.

⁴ Vgl. Seite A1-5 in Anhang 1.

⁵ Für weitere Begründungen vgl. Seite A1-7 in Anhang 1.

⁶ Vgl. Seite A1-8 in Anhang 1.

den Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur.⁷ Ähnliche Begründungen finden sich auch in anderen Landesentwicklungsplänen.⁸

Die größten Unterschiede bei den landesspezifischen Definitionen des Eigenbedarfs finden sich hinsichtlich der Frage, ob der Eigenbedarf auch Bedarfe aus Wanderungsgewinnen beinhalten darf.⁹ Hierzu finden sich sowohl Länder mit einem expliziten Ausschluss dieser Zusatzbedarfe wie auch Regelungen, die – häufig unter bestimmten Voraussetzungen (in MV z.B. die Regelungen im Stadt-Umland-Raum) – eine Berücksichtigung beim Eigenbedarf zulassen.

Vier der elf Landesentwicklungspläne mit Regelungen zum Eigenbedarf treffen bereits auf Landesebene eine Festlegung zu dessen quantitativer Höhe. Die Regelungen geben dabei entweder die Zahl der zulässigen Neubauwohnungen vor oder definieren einen zulässigen Umfang an zusätzlicher Flächenausweisungen (in Hektar). Oft werden die Vorgaben auch als Werte „pro Einwohner/in“ oder „pro Bestandswohnung“ festgelegt.

Quantitative Vorgaben zur Eigenbedarf finden sich z.B. in den beiden Nachbarländer Schleswig-Holstein und Brandenburg. Der LEP MV 2016 trifft hingegen keine Aussagen zur Höhe des Eigenbedarfs.¹⁰

Quantitative Festlegungen zur Höhe des Eigenbedarfs finden sich darüber hinaus in einer Reihe von Regionalplänen.¹¹ In Mecklenburg-Vorpommern haben zwei der Planungsregionen entsprechende Vorgaben:¹²

- Das RREP Westmecklenburg definiert in Plansatz 4.1 (3) 3% des Wohnungsbestandes 2005 als Maximalwert des Eigenbedarfs für den Zeitraum 2007-2020. Bei Nachweis entsprechender Mehrbedarfe, insbesondere in Stadt-Umland-Räumen, kann dieser Wert auf 6% ausgeweitet werden.
- Das RREP MMR 2011 der Region Rostock definiert in Plansatz 4.1 (2) 3% des Wohnungsbestandes 2009 als Obergrenze des Eigenbedarfs für den Zeitraum 2010-2020.

Die beiden anderen Planungsregionen beschränken ebenfalls gemäß LEP die Siedlungsentwicklung auf den Eigenbedarf. Sie treffen aber keine quantitative Festlegung, wie dieser zu ermitteln ist.

⁷ Aus der Begründung zu Abschnitt 4.2 des LEP 2016.

⁸ Vgl. Seite A1-9 in Anhang 1.

⁹ Vgl. Seite A1-9 in Anhang 1.

¹⁰ Vgl. Seite A1-10 in Anhang 1.

¹¹ Vgl. Seite A1-11 in Anhang 1.

¹² Vgl. Seite A1-12 in Anhang 1.

3 Wohnungsbauentwicklung 2014-2018: Empirische Auswertung und Bewertung

Die nachstehenden Abschnitte fassen die wesentlichen Ergebnisse der empirischen Analyse der Wohnungsbauentwicklung 2014-2018 in Mecklenburg-Vorpommern zusammen. Angaben wird „A2-14“ in Klammern nach einzelnen Aussagen verweisen auf die Seite mit der entsprechenden Darstellung (i.d.R. Diagramme oder Karten) in den Anhängen 2 und 3.

Basis der Auswertung ist die Baufertigstellungsstatistik¹³ sowie die Baugenehmigungsstatistik¹⁴ des Statistischen Landesamtes für die Jahre 2014-2018.

3.1 Mecklenburg-Vorpommern insgesamt

Im Durchschnitt der Jahre 2014-2018 wurden in Mecklenburg-Vorpommern insgesamt Baugenehmigungen für etwa 6.050 Wohnungen pro Jahr erteilt. Pro Jahr fertiggestellt wurden im Mittel etwa 5.080 Wohnungen (A2-2). Dies entspricht im Durchschnitt etwa 84 Fertigstellungen pro 100 Baugenehmigungen.

Setzt man die Zahl der Baugenehmigungen (A2-3) bzw. der Baufertigstellungen (A2-4) ins Verhältnis zur Einwohnerzahl, so liegen die betreffenden Kennwerte sehr nahe am Bundeschnitt. Zu beachten ist, dass im Wert für Mecklenburg-Vorpommern ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Ferienwohnungen enthalten ist.

Die Zahl der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen ist im Zeitraum 2014-2018 in der Grundtendenz jährlich angestiegen (A2-2 bis A2-4). Für 2019 sind – zumindest bei den Baugenehmigungen (A2-2) – etwas rückläufige Werte zu erwarten.

3.2 Vergleich der vier Planungsregionen

Vergleicht man die vier Planungsregionen miteinander, so fällt auf, dass in den Planungsregionen Vorpommern und Rostock deutlich mehr Baugenehmigungen ausgesprochen und Baufertigstellungen realisiert werden als in den beiden Planungsregionen Westmecklenburg und Mecklenburgische Seenplatte.

Dies gilt sowohl für die absolute Anzahl der Genehmigungen und Fertigstellungen wie auch für die Kennwerte Baugenehmigungen bzw. Baufertigstellungen pro Einwohner/in (A2-7 bis A2-10).

Beim Kennwert „Fertig gestellte Wohnungen pro 100 genehmigte Wohnungen“ weisen die beiden Planungsregionen Vorpommern und Mecklenburgische Seenplatte höhere Werte als die beiden Regionen Westmecklenburg und Rostock auf (A2-11).¹⁵

3.3 Vergleich der sechs Landkreise und zwei kreisfreien Städte

Ein Vergleich der acht Gebietskörperschaften auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte zeigt sowohl bei den Baugenehmigungen wie auch bei den Fertigstellungen ein Ost-West-

¹³ RegioStat-Tabellen 31121-01-02-5 und 31121-03-02-5.

¹⁴ RegioStat-Tabellen 31111-01-02-5 und 31111-03-02-5.

¹⁵ Wie die nachfolgenden Abschnitte zeigen, spielen hierbei vermutlich die geringen Werte in den beiden kreisfreien Städten Rostock und Schwerin eine Rolle.

sowie ein Nord-Süd-Gefälle. So liegen sowohl die absoluten Zahlen wie auch die Pro-Kopf-Werte bei den Baugenehmigungen und den Baufertigstellungen in den küstengeprägten Landkreisen im Osten und Norden des Landes höher als in den Kreisen und kreisfreien Städten des Binnenlands (A2-14 bis A2-17).

Dies weist bereits auf die hohe Bedeutung des tourismusbedingten Wohnungsneubaus hin, auf den ab Abschnitt 3.5 noch genauer eingegangen wird. Genehmigte und neu gebauten Ferienwohnungen sind in der Baugenehmigungs- und Baufertigstellungsstatistik enthalten und lassen sich empirisch (leider) nicht ohne eigene Detailrecherchen in den einzelnen Gemeinden differenzieren.

Bei einem Vergleich der Zahl der pro 100 genehmigten Wohnungen fertig gestellten Wohnungen (A2-18) fallen die geringen Werte in den beiden kreisfreien Städten auf. Ggf. spielt dabei der hohe Anteil des Geschosswohnungsbaus in diesen Städten¹⁶ und dessen Realisierung durch Projektentwickler/innen eine Rolle.

3.4 Differenzierung nach zentralen Orten und Gemeinden mit Eigenentwicklung

Differenziert man die Gemeinden hinsichtlich ihrer Zentralörtlichkeit, so zeigt sich, dass im Zeitraum 2014 bis 2018 etwa ein Drittel der Baufertigstellungen in Eigenentwicklungsgemeinden realisiert wurde. Zwei Drittel wurden in den zentralen Orten genehmigt bzw. gebaut (A2-22 bis A2-25).

Während diese Werte den Eindruck vermitteln, es hätte eine Konzentration auf die zentralen Orte stattgefunden, relativiert sich dieses Bild, wenn man die Pro-Kopf-Werte betrachtet. Da in den nicht-zentralen Gemeinden weniger als ein Drittel der Bevölkerung des Landes wohnt, werden in den nicht-zentralen Gemeinden pro Einwohner/in etwas mehr Wohnungen fertig gestellt als im Landesschnitt (A2-26 und A2-27).

Im Mittel wurden 2014-2018 in den nicht-zentralen Gemeinden mehr Wohnungen pro Einwohner/in gebaut als in den Grund- und Mittelzentren. Lediglich in den Oberzentren finden sich höhere Genehmigungs- und Fertigstellungsquoten pro Einwohner/in.

Gemäß den vorstehenden Ausführungen zum Eigenbedarf (Kapitel 2) gilt für die nicht zentralen Gemeinden eine Beschränkung auf den Eigenbedarf. Dieser ist in Mecklenburg-Vorpommern nur in den Planungsregionen Westmecklenburg und Rostock quantifiziert. Dort beträgt er 3% bzw. in Ausnahmefällen 6% des Wohnungsbestandes 2005 (Westmecklenburg) bzw. 3% des Wohnungsbestandes 2009 (Rostock) über den Zeitraum der Gültigkeit des jeweiligen Regionalplans. Teilt man die 3% bzw. 6% durch die Anzahl der Jahre der Laufzeit der Regionalpläne, so entsprechen den die 3% in Westmecklenburg 0,21% pro Jahr, die 3% in der Region Rostock 0,27% pro Jahr und die 6% Ausnahmeregelung in Westmecklenburg 0,43% Wohnungsneubau pro Jahr, bezogen auf den Wohnungsbestand 2005 (Westmecklenburg) bzw. 2009 (Rostock) (A2-21).

Die Wohnungsbautätigkeit lag 2014-2018 im Landesschnitt bei 0,58% Wohnungsneubau pro Jahr, bezogen auf den Wohnungsbestand 2005. In den nicht-zentralen Gemeinden – für die die vorstehende Beschränkung allein gilt – lag die Wohnungsbautätigkeit 2014-2018 im

¹⁶ Vgl. die Ausführungen in Abschnitt 3.7.

Mittel bei 0,61% des Wohnungsbestands 2005 pro Jahr (A2-27), also deutlich über dem Pendant der 3%- bzw. 6%-Marken.¹⁷

Sehr auffällig ist zudem die sehr geringe Bautätigkeit in den Mittelzentren (A2-26, A2-27).

3.5 Differenzierung nach zentralen Orten und Gemeinden mit Eigenentwicklung sowie nach Tourismusschwerpunkten

Wie bereits in Abschnitt 3.3 zu erkennen war, beeinflusst die touristische Bautätigkeit die Baustatistik in Mecklenburg-Vorpommern maßgeblich. Aus diesem Grunde differenzieren die auf den Seiten 30 bis 36 des Anhangs 2 gezeigten Auswertungen zusätzlich nach Gemeinden innerhalb und außerhalb von ausgewiesenen Tourismusschwerpunkträumen (A2-30).

Bei den Grundzentren sowie den nicht-zentralen Orten ist die Zahl der Baufertigstellungen pro Einwohner/in in den Tourismusschwerpunkten mehr als doppelt so hoch wie in den Gemeinden ohne Tourismusschwerpunkt (A2-31 bis A2-35).

Selbst in den nicht-zentralen Gemeinden ohne Tourismusschwerpunkt liegt die Bautätigkeit pro Bestandswohnung im Mittel mehr als doppelt so hoch wie die 3%-Eigenbedarfs-Marken sowie über der 6%-SUR-Marke aus Westmecklenburg (A2-35).

Besonders gering ist die Wohnungsbautätigkeit in den Mittelzentren ohne Tourismusschwerpunkt. Diese haben im Mittel nur etwa halb so viele Baufertigstellungen pro Jahr und Einwohner/in wie der Landesschnitt.

3.6 Differenzierung nach Raum- und Gemeindetypen

In einer letzten räumlichen Verfeinerung werden die Gemeinden zusätzlich nach den drei Raumtypen „Stadt-Umland-Raum“¹⁸, „Ländlicher Raum (nicht LGR)“ und „Ländlicher Gestaltungsraum (LGR)“ differenziert. Zudem werden neben den zentralen Orten auch die nicht-zentralen Orte mit Siedlungsschwerpunkt gesondert ausgewiesen (A2-38 und A2-39). Dabei werden u.a. die folgenden Besonderheiten der einzelnen Raumtypen sichtbar.

In den Stadt-Umland-Räumen wird in den nicht-zentralen Gemeinden (pro Einwohner bzw. Bestandswohnung) deutlich mehr gebaut als in den zentralen Orten. Die hohen Pro-Kopf-Werte der Oberzentren aus Abschnitt 3.4 (A2-26 und A2-27) dürfen daher nicht darüber

¹⁷ Die Darstellungen auf den Seiten A2-27, A2-35 und A2-38 und A2-39 beziehen den mittleren jährlichen Wohnungsneubau in den jeweiligen Gemeindegruppen im Zeitraum 2014-2018 auf den Wohnungsbestand 2005, dem Referenzwert der Eigenbedarfsdefinition in der Planungsregion Westmecklenburg. Die in den Abbildungen ebenfalls dargestellte – und auf einen pro-Jahr-Wert umgerechnete – Eigenbedarfsdefinition der Planungsregion Rostock („3%“) bezieht sich abweichend davon auf den Wohnungsbestand 2009. Die genaue Lage der blauen Linie mit der Bezeichnung „3%“ nach RREP MMR ist daher etwas ungenau. Die Abweichung ist aber überschaubar, da sich der Wohnungsbestand innerhalb von vier Jahren in seiner Gesamtsumme nur wenig verändert. Sie wird in Kauf genommen, um eine gemeinsame Darstellung der Eigenbedarfsdefinitionen zu ermöglichen.

¹⁸ Hinweis: Die Auswertung ordnet auch die Gemeinden des Stadt-Umland-Raums Lübeck dem Raumtyp „Stadt-Umland-Raum“ zu, obwohl der Stadt-Umland-Raum Lübeck im LEP 2016 nicht ausgewiesen ist.

hinwegtäuschen, dass das Ziel der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte gerade in den Stadt-Umland-Räumen nicht erreicht wird (A2-38 und A2-39).¹⁹

Im Raumtyp „ländlicher Raum (nicht LGR)“ ist der Einfluss des touristischen Bauens am stärksten. Dies wird insbesondere bei den nicht-zentralen Gemeinden deutlich.

Die mit Abstand intensivste Wohnungsbautätigkeit zeigt sich in den nicht-zentralen Gemeinden mit Siedlungsschwerpunkt in Tourismusschwerpunkträumen des ländlichen Raums (nicht LGR). Hier liegt – bezogen auf den Wohnungsbestand – die Zahl der Baufertigstellungen im Mittel bei mehr als dem Zweieinhalbfachen des Landesschnitts (A2-38 und A2-39).

Im Raumtyp „Ländlicher Gestaltungsraum“ liegt die Bautätigkeit hingegen über fast alle Gemeindetypen hinweg bei nur etwa der Hälfte des Landesschnitts.

3.7 Anteile von Bauformen und Wohnungsgrößen

Fast die Hälfte aller 2014-2018 neu gebauten Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern. Mehrfamilienhäuser werden aber fast nur in den Ober- und Mittelzentren sowie den ländlichen Grundzentren gebaut (A2-42 und A2-43).

In einer Detailanalyse für die Planungsregion Westmecklenburg²⁰ zeigte sich, dass der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den letzten 10 Jahren in den zentralen Orten sehr stark zugenommen hat.²¹ In den nicht-zentralen Orten hat eine solche Veränderung hingegen nicht stattgefunden.

3.8 Räumliche Muster der gemeindlichen Einzelwerte

Anhang 3 zeigt eine Kartenserie mit den gemeindlichen Einzelwerten (A3-1 bis A3-14).

Zusammengefasst lässt sich eine Bautätigkeit in nicht-zentralen Gemeinden deutlich über der 3%- bzw. 6%-Marke vor allem

- in den Tourismusräumen
- entlang der Küste
- im Umfeld von Autobahnabfahrten
- entlang von Bahnlinien im Zulauf auf Oberzentren und Arbeitsplatzschwerpunkte (auch außerhalb von MV)

finden. Zur besseren Lesbarkeit ist die Kartendarstellung auch im A0-Format verfügbar.

¹⁹ Dies ist auch insofern bemerkenswert, als – wie beschrieben – der Stadt-Umland-Bereich Lübeck ebenfalls diesem Raumtyp zugewiesen wurde. Fast alle mecklenburgischen Gemeinden des Stadt-Umland-Bereichs Lübeck sind Grundzentren, so dass die dortige Siedlungstätigkeit den zentralen Orten zugerechnet wurde.

²⁰ Gertz Gutsche Rümenapp (2020): Evaluation der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in den nicht-zentralen Gemeinden der Planungsregion Westmecklenburg. Studie im Auftrag des Planungsverbandes Westmecklenburg. Hamburg.

²¹ Das Dreijahresmittel des Anteils an Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen lag 2007-2009 in den zentralen Orten der Planungsregion Westmecklenburg bei 32%. Im Dreijahresmittel der Jahre 2016-2018 lag dieser Anteil bei 57%.