



Gerhard Henkel (Herausgeber)

Doris Schmied (Herausgeber)

Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?



Doris Schmied und
Gerhard Henkel (Hg.)

Leerstände von Gebäuden
in Dörfern –
Beginn der Dorfauflösung
oder
Chancen durch Umnutzung?



Cuvillier Verlag Göttingen

<https://cuvillier.de/de/shop/publications/1684>

Copyright:

Cuvillier Verlag, Inhaberin Annette Jentzsch-Cuvillier, Nonnenstieg 8, 37075 Göttingen,
Germany

Telefon: +49 (0)551 54724-0, E-Mail: info@cuvillier.de, Website: <https://cuvillier.de>

Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen

Doris Schmied*

Kurzfassung

Leerstände von Wohnungen oder Wohngebäuden sind in der Bundesrepublik Deutschland seit Mitte der 1990er Jahre zu einem weit verbreiteten Problem geworden. Das gilt aber nicht nur für Städte, sondern auch für Dörfer, und nicht nur für die Neuen, sondern auch für die Alten Bundesländer. Jedoch fehlen gerade für den ländlichen Raum genauere, vor allem regional differenzierte, Kenntnisse über das Ausmaß der Problematik. Das liegt an der generell mangelhaften Erfassung des Gebäude- und Wohnungsbestandes und seiner Veränderungen.

Dieser Beitrag untersucht daher in einem ersten Abschnitt, welche statistischen Quellen (Gebäude- und Wohnungszählung, Mikrozensus-Zusatzerhebung usw.) welche Aussagen über Leerstand zulassen. In einem zweiten Abschnitt beschäftigt sich die Autorin mit den ebenfalls wenig untersuchten Ursachen für Leerstand in Dörfern. Mittelbare Ursachen (wirtschaftliche und demographische Entwicklung, politische und planerische Rahmenbedingungen) begünstigen generell Leerstand, unmittelbare Ursachen (ungeklärte oder schwierige Eigentumsverhältnisse, Merkmale des Eigentümers/bisherigen Mieters, Merkmale des Wohngebäudes/der Wohnung und Lagemerkmale) können ihn auslösen und die Situation auf den regional immer stärker differenzierten Wohnungsmärkten entscheidet darüber, welche Immobilie wie lange leer steht. Auf der Basis dieser Analyse werden abschließend erste Vorschläge für den Umgang mit dörflichem Leerstand gemacht.

Abstract

Since the mid-1990s, the problem of vacant homes, whether houses or flats, has become more and more widespread in Germany. This is not only true for urban but also for rural areas, and not only for the New but also for the Old *Länder*. However, detailed and especially regionally differentiated information on the scope of the problem is still missing. This is because of the poor statistical coverage of buildings and housing in general and of the changes over time in particular.

In the first part of this contribution, the author therefore tries to evaluate the validity of existing statistical sources (general housing census, micro-census data etc.) with respect to vacant housing. In the second part, she looks into the – equally under-researched – causes for empty housing: Indirect causes (such as certain economic and demographic trends or political and planning frameworks) can favour vacant housing in a general way, while direct causes (unclear or difficult ownership, certain characteristics of the proprietor or tenant, certain features of the building/dwelling itself and of its location) can work as triggers for homes to become empty. On the level of the – increasingly differentiated – housing markets, it is finally „negotiated“ for how long a certain property stays empty. This analytic approach is finally used as a basis for first tentative suggestions on how to tackle the problem of empty homes in rural areas.

* apl. Prof. Dr. Doris Schmied, Lehrstuhl für Stadtgeographie und Geographie des ländlichen Raumes,
Universität Bayreuth
doris.schmied@uni-bayreuth.de

1 Leerstandsproblematik erkannt – aber wo bleibt der ländliche Raum?

Leerstände sind in der Bundesrepublik seit einigen Jahren ein viel, emotional und zum Teil auch kontrovers diskutiertes Thema. Diese Problematik kam ins Bewusstsein der Öffentlichkeit und Politik, als die Zahl der leer stehenden Wohneinheiten in den Neuen Bundesländern in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre sprunghaft anstieg. „1,1 Millionen leer stehende Wohnungen“ und „In einigen Städten ist jede fünfte Wohnung leer“ waren Schlagzeilen in den Medien.

Eine Leerstandsquote in einer Höhe von 2 bis 3 % gilt als normal, weil sie als Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig ist. Werte darüber werden aus mehreren Gründen als problematisch eingestuft: Zunächst sind Leerstände ein optisches Problem, insbesondere bei gehäuft auftretenden und lang anhaltenden Leerständen. Darüber hinaus sind sie ein finanzielles bzw. ökonomisches Problem für private Eigentümer, Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften ebenso wie für die betroffenen Gemeinden (Renditeeinbußen, weiter laufende Kosten, Rentabilitätsverluste usw.). Leerstände verursachen Kosten, sind Zeichen eines nicht-funktionierenden Wohnungsmarktes und damit Indikatoren von negativen Entwicklungstrends bzw. strukturellen Defiziten und tragen somit dazu bei, den Wert eines Standortes zu mindern.

Noch Mitte der 1990er Jahre wurde Leerstand in Ostdeutschland als „Erblast der DDR“ bzw. als Folge der „jahrzehntelangen baupolitisch bewusst vernachlässigten Altbauten“ (GWZ'95: 16) aufgefasst und damit als Problem, das durch Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gelöst werden könnte. Das rasante Ansteigen der Leerstände in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre führte aber dazu, dass im Februar 2000 die Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ ins Leben gerufen wurde, die die Problematik im besonders, aber nicht ausschließlich, vom Leerstand be-

troffenen Ostdeutschland untersuchen sollte. Dieses oft auch als „Leerstandskommission“ bezeichnete Gremium, das sich aus insgesamt 17 Vertretern von Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften, dem Mieterbund, Mitgliedern von Kommunalbehörden ebenso wie Stadtplanern, Wirtschaftsprüfern, Juristen und Wirtschaftswissenschaftlern zusammensetzte, legte bereits im November desselben Jahres seinen Bericht vor. Es kam zu dem Ergebnis, dass 13 % des Bestandes in den neuen Bundesländern leer ständen und somit die Zahl der 400.000 leeren, unbewohnbaren und verfallenden Wohnungen vom Zeitpunkt der Wiedervereinigung in den darauf folgenden 10 Jahren nochmals um 600.000 gestiegen sei. Als Maßnahme empfahl die Kommission wörtlich (PFEIFFER et al. 2000, Kurzfassung: 2):

Häuser, die der Stolz von Generationen waren und neue Siedlungen aus der DDR-Zeit, die mühsam erspart und erarbeitet wurden, werden neuen Ansprüchen weichen müssen oder sie können, dort wo sie nicht stören, stillgelegt werden.

Doch die Kommission bezog sich fast ausschließlich auf Leerstände in städtischen Gebieten und schlug dort einen gezielten Stadtbau bzw. Stadtrückbau vor. Aber - obwohl in der Präambel des Kommissionsberichtes von „Städten und Gemeinden“ die Rede ist - werden „Dorf“ und „Dörfer“ nur jeweils einmal erwähnt, das Wort „ländlich“ überhaupt nicht, nur gelegentlich fallen die Begriffe „Suburbanisierung“, „Umland“ und „Peripherie“. Dieses Ignorieren der ländlichen Leerstandsproblematik ist symptomatisch, denn es gibt kaum wissenschaftliche Literatur über Leerstände in Dörfern.

Das liegt aber nicht daran, dass es im ländlichen Raum keine nennenswerte Leerstände gibt, sondern dass Leerstände in der Stadt „sichtbarer“ und „medienwirksamer“ sind als in Dörfern, weil sie dort isolierter auftreten und nur einige Gebäude pro Siedlung betreffen

und/oder weil die betroffenen Siedlungen an sich als nicht so „wichtig“ eingestuft werden.

2 Mangelhafte Datenerfassung

Vielleicht liegt das Desinteresse an Leerständen im ländlichen Raum aber auch daran, dass es sehr wenig statistische Informationen über sie gibt. Grundsätzlich ist die Datenerfassung zur Ermittlung des Gebäude- und Wohnbestandes in Deutschland mangelhaft, noch problematischer ist es, Informationen zu den Veränderungsprozessen zu erhalten, die diesen Bestand betreffen. So stellte beispielsweise das BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (2004: 70) fest:

Bundesweit repräsentative, verlässliche und aktuelle Informationen zum Wohnungsleerstand sind derzeit nicht verfügbar.

Oder wie es in den von der GdW, dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., herausgegebenen „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends“ (2005: 35) heißt:

Trotz der hohen Bedeutung des Themas existiert auf Ebene der amtlichen Statistik gegenwärtig keine verlässliche Grundlage zur Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Ostdeutschland.

Daher erheben sich einige Fragen: Woher stammen also die Daten, die die Leerstandskommission, Politiker oder Medien verwenden? Was ist von ihnen zu halten? Wie sind sie zu interpretieren?

2.1 Leerstandserhebung bei Gebäude- und Wohnungszählungen

Gebäude- und Wohnungszählungen sind Großzählungen, die Vollständigkeit anstreben, also die Gesamtheit aller Gebäude/Wohnungen erfassen sollen („Totalerhebung“). Sie erlauben theoretisch detaillierte räumliche Aussagen, auch auf Mikroebene (lässt man die Frage des Zugangs zu den gesammelten disaggregierten Daten außer Acht). Weil sie so umfangreich

sind, werden sie nur in größeren Zeitabschnitten durchgeführt. Mit anderen Worten: sie sind relativ genau, aber auch kostspielig.

In der (alten) Bundesrepublik fand die letzte Gebäudezählung am 25. Mai 1987 (im Rahmen der Volkszählung) statt. Auch in der DDR wurden seit 1950 in größeren Zeitabständen Gebäude- und Wohnungszählungen als Totalerhebung durchgeführt. Die letzte Erhebung vor der Wiedervereinigung war 1981 Teil der Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählung (VBWGZ). Seit der Wiedervereinigung wurde keine Volkszählung und auch keine bundesweite Gebäude- und Wohnungszählungen durchgeführt¹.

Dabei war sicher: diese alten Erhebungen genügten auf keinen Fall, um Aussagen über die Wohnsituation und die Leerstandsproblematik im wiedervereinten Deutschland zu machen oder gar um geeignete politische und planerische Maßnahmen daraus abzuleiten. Dieses Wissen um Planungsprobleme auf der Basis von mangelhaften bzw. veralteten Daten führte immerhin dazu, dass zumindest in den neuen Bundesländern und im Ostteil Berlins eine Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ'95) stattfand. Dabei wurden mit dem Stichtag 30. September 1995 alle Eigentümer, Verwalter, Erbbauberechtigten, Verfügungs- und Nutzungsberechtigten befragt, deren Gebäude sich auf dem Gebiet der Neuen Bundesländer und im Ostteil Berlins befanden, und somit alle Gebäude mit Wohnraum und bewohnten Unterkünfte sowie die darin befindlichen Wohneinheiten gezählt. Die Ergebnisse wurden anschließend von den Statistischen Landesämtern und dem Statistischen Bundesamt im Rahmen eines Mindestveröffentlichungsprogrammes herausgegeben.

Bei der GWZ'95 galten als leer stehende Ge-

bäude mit Wohnraum diejenigen Gebäude,

- deren Wohnungen vorübergehend leer standen und später zu Wohnzwecken genutzt werden sollten,
- deren Wohnungen fertig gestellt, aber noch nicht bezogen waren,
- für die eine Umwidmung aller Wohnungen in Räume für gewerbliche Nutzung geplant war, jedoch noch keine behördliche Genehmigung zur Nutzungsänderung vorlag,
- die zum Abriss bestimmt waren, für die aber noch keine behördliche Abbruchgenehmigung vorlag.

So definiert standen in den Neuen Bundesländern und Berlin-Ost 1995 86.177 bzw. 3,4 % aller Wohngebäude (mit 199.667 Wohneinheiten) völlig leer; insgesamt waren 456.282 Wohnungen (6,6 % aller Wohnungen in Wohngebäuden) nicht bewohnt. Bei den leer stehenden Gebäuden handelte es sich überwiegend um vernachlässigte Altbauten, insbesondere aus dem 19. Jahrhundert. Meist waren es Wohngebäude mit nur einer Wohneinheit. Als Gründe für den Leerstand von Wohnungen wurden neben noch nicht erfolgtem Einzug in eine Neubauwohnung (1,7 % der Fälle) und Wechsel des Wohnungsnutzers (12,7 %) vor allem Umbau oder Modernisierung (31,1 %) und schwerwiegende Mängel (26,4 %) genannt, daneben auch bevorstehender Abriss (3,7 %) sowie sonstige Gründe (24,5 %). Die Dauer des Leerstandes der Wohnungen variierte stark: 31,9 % waren nur zwischen 4 und 12 Monaten ungenutzt, 17,8 % zwischen 13 und 24 Monate, 17,9 % bereits zwischen 24 und 48 Monaten und 16,6 % schon länger als 48 Monate (GWZ'95, 17). Da das Bundesamt keine zusammenfassenden Informationen über Leerstände nach Größenklassen oder Gebietskategorien veröffentlichte, waren keine genaueren Rückschlüsse über eine räumliche Verteilung der Leerstände in Ostdeutschland aufgrund dieser Quelle möglich.

Etwas genauere räumliche Aussagen lassen nur die Landesveröffentlichungen der GWZ'95

zu, was hier am Beispiel von Brandenburg illustriert werden soll. In Brandenburg standen zum Zeitpunkt der Befragung 16.101 oder 3,4 % der Wohngebäude mit 31.488 Wohnungen völlig leer. Insgesamt betrug die Zahl aller leer stehenden Wohnungen 59.873 bzw. 5,6 % (LANDESAMT FÜR DATENVERARBEITUNG UND STATISTIK BRANDENBURG 1998: 21ff).

Der Leerstand an Wohngebäuden war besonders deutlich in den Landkreisen Uckermark, Prignitz und Ost-Prignitz, der Leerstand an Wohnungen vor allem in den Landkreisen Spree-Neiße, Barnim, Havelland, Uckermark sowie in der kreisfreien Stadt Potsdam (also in Gebieten mit einem höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern). Bei 22 Gemeinden lag die Leerstandsquote bei über 20 %, davon in drei Gemeinden sogar bei über 60 %, was dort auf den Abzug der GUS-Streitkräfte zurückzuführen ist. In 54 Gemeinden gab es keinen nennenswerten Leerstand.

Generell gesehen hatten die kleinen Gemeinden mit bis 2.000 Einwohnern sowie die Gemeinden ab 20.000 Einwohnern einen besonderen hohen Anteil an den leer stehenden Wohnungen (Tab. 1). In den sehr kleinen Gemeinden (unter 500 Einwohnern) war auch der Anteil der nicht bewohnten Wohnungen gemessen am jeweiligen Gesamtwohnungsbestand, das heißt die Leerstandsquote, am höchsten. Diese Aussagen müssen allerdings differenziert werden, wenn man den engeren und äußeren Verflechtungsbereich (um Berlin) getrennt betrachtet.

Die Leerstandsdauer war sehr unterschiedlich: sie betrug in 15,1 % der Fälle weniger als 4 Monate, bei ca. 29,2 % zwischen 4 und 12 Monate, bei 19,4 % zwischen 1 und 2 Jahre, bei 23,4 % zwischen 2 und 4 Jahre und bei 13,0 % sogar mehr als 4 Jahre (LANDESAMT FÜR DATENVERARBEITUNG UND STATISTIK BRANDENBURG 1998: 23).

Als Gründe wurden hauptsächlich schwerwiegende Mängel (23,4 %), Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen oder -absichten (22,7 %)

Leerstehende Wohnungen (in Prozent aller)

Gemeindegrößenklasse	insgesamt	enger Verflechtungsbereich	äußerer Verflechtungsbereich
	n=59873	n=15724	n=44149
unter 500 EW	11,8	3,6	14,8
500-2000	12,9	12,1	13,2
2000-5000	11,3	20,5	8,0
5000-10000	6,7	8,1	6,2
10000-20000	10,7	18,8	7,8
20000 und mehr	46,6	36,9	50,0

Leerstandsquote (in Prozent pro Bezugseinheit)

Gemeindegrößenklasse	insgesamt	enger Verflechtungsbereich	äußerer Verflechtungsbereich
	ø=5,6	ø=4,6	ø=6,0
unter 500 EW	6,2	4,6	6,4
500-2000	5,2	5,1	5,2
2000-5000	6,1	6,5	5,7
5000-10000	4,0	2,9	4,8
10000-20000	4,7	4,8	4,6
20000 und mehr	6,0	4,4	6,7

Tab. 1:

Leerstehende Wohnungen und Leerstandsquote in Brandenburg (1995) nach Gemeindeklassen und Gebietskategorie
(Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Land Brandenburg 1998b)

und der Wechsel des Wohnungsnutzers (12,9 %) ermittelt. 3,3 % der Wohneinheiten waren für den Abriss vorgesehen, bei 2,0 % handelte es sich um noch nicht bezogene Neubauwohnungen. In 35,8 % der Fälle trafen sonstige Gründe zu (ungeklärte Eigentumsverhältnisse, Umwandlung von Miets- in Eigentumswohnungen, ungeklärte Finanzierungsfragen).

Fast die Hälfte der in Brandenburg leer stehenden Gebäude war vor dem Ersten Weltkrieg erbaut worden, mehr als ein Drittel in der Zeit zwischen 1919 und 1948. Bei fast allen Leerständen spielte neben dem Alter der bauliche Zustand eine große Rolle, denn lediglich 8 % der leer stehenden Wohngebäude waren ohne Mängel. Einen deutlichen Einfluss hatte auch die Bauweise: 16 % der leer stehenden Wohneinheiten waren in Montagebauweise errichtet worden. Allerdings standen von allen Wohnungen in Montagebauweise zum Erhebungszeitpunkt nur 3 % leer!

Das Ausstattungsniveau lag zwar bei den leer stehenden bedeutend niedriger als bei den bewohnten Wohnungen. Aber nicht nur marode oder schlecht ausgestattete Wohneinheiten standen leer, sondern auch solche mit einer zeitgemäßen Ausstattung (35 % hatten Bad/Dusche, Innen-WC sowie Sammelheizung).

2.2 Leerstandserhebung im Rahmen des Mikrozensus

Abgesehen von den sehr seltenen Wohn- und Gebäudezählungen wird die Wohnsituation der Haushalte in Deutschland auf Bundesebene in einer Sondererhebung im Rahmen des Mikrozensus ermittelt. Das bedeutet, dass zum jährlich durchgeführten Mikrozensus, der die Daten des statistischen Bundesamtes fortschreibt, alle vier Jahre die für den Mikrozensus ausgesuchten Haushalte zusätzlich zu ihrer Wohnsituation befragt werden. Diese Mikrozensus-Zusatzerhebung „Wohnsituation

der Haushalte“ fand seit Verabschiedung des Mikrozensus-Gesetzes von 1996 bisher dreimal statt, und zwar 1998, 2002 und 2006. Die Ergebnisse der 2006 durchgeführten Zusatzbefragung lagen allerdings zur Zeit der Drucklegung dieses Beitrags noch nicht vor.

Beim Mikrozensus besteht grundsätzlich Auskunftspflicht, bei der Erhebung der Wohnsituation werden sowohl die Eigentümer von selbst genutzten Wohneinheiten befragt als auch Mieter von Wohnungen/Häusern. In Bezug auf Wohnungen werden folgende Merkmale erfragt: 1) Art und Größe des Gebäudes mit Wohnraum, 2) Baualtersgruppe, 3) Fläche der gesamten Wohnung, 4) Nutzung der Wohnung als Eigentümer, Hauptmieter oder Untermieter, 5) Eigentumswohnung, 6) Einzugsjahr des Haushalts, 7) Ausstattung der Wohnung mit Heiz- und Warmwasserbereitungsanlagen nach einzelnen Energieträgersystemen, und bei vermieteten Wohnungen zusätzlich 8) die Höhe der monatlichen Miete und der Nebenkosten sowie 9) eventuelle Ermäßigung, Verbilligung oder Wegfall der Miete.

Die wohnbezogene Mikrozensus-Statistik ist insofern problematisch, als es sich nur um eine einprozentige Haushaltsstichprobe handelt. Die befragten Haushalte werden durch mathematische Zufallsverfahren auf der Grundlage von Flächen oder vergleichbaren Bezugsgrößen (Auswahlbezirk) ausgewählt, wobei jährlich ein der Viertel der Auswahlbezirke neu bestimmt wird. Das bedeutet, dass nach vier Jahren kein Haushalt mehr im Sample ist.

Es stellt sich daher die Frage, wie verlässlich das Verfahren ist und ob die permanente Fortschreibung (ohne Überprüfung durch eine Volkszählung) nicht Fehler potenziert. Hinzu kommen noch diverse Hochrechnungsprobleme, die gerade bei einem in der Regel weniger prominenten Phänomen wie Gebäudeleerstand ins Gewicht fallen.

Die Ergebnisse einer Repräsentivstatistik können (nach der Hochrechnung auf die Grundgesamtheit) von bestimmten vergleichbaren

Globalzahlen abweichen, die aus einer Totalstatistik bekannt sind. Sie unterscheiden sich ggf. von diesen Eckwerten durch Zufallsfehler, aber auch durch Unterschiede im Erhebungs- und Aufbereitungsverfahren und durch unterschiedliche systematische Fehler der Repräsentativerhebung und der vergleichbaren Totalstatistik.

Differenzierungen, die durch Unter- bzw. Übererfassungen in der Stichprobe entstanden sind, wurden deshalb durch eine Anpassung an die vorgegebenen Eckwerte der Wohnungsfortschreibung mit Stand 31.12.2001 ausgeglichen. (STATISTISCHES BUNDESAMT 2002: 7)

Was bedeutet das in Hinblick auf Leerstände? Die Basis für die Erhebung im Rahmen des Mikrozensus ist die Bevölkerung nach dem Melderechtsrahmengesetz 1980; damit wird die Bevölkerung am Ort der alleinigen bzw. Hauptwohnung zugrunde gelegt (was an sich bereits fehlerhafte Daten produziert). Eine Wohnung wird dabei als leer stehend definiert, wenn sie am Erhebungstag weder vermietet ist, noch vom Eigentümer selbst genutzt wird und auch keine Ferien- oder Freizeitwohnung ist (STATISTISCHES BUNDESAMT 2002: 10). Besonders problematisch aber ist, dass beim Mikrozensus die Zahl der leer stehenden Wohnungen in Form einer Ausfallstatistik ermittelt wird, nämlich per Augenschein der für den Zählbezirk zuständigen Interviewer. Die Höhe der so ermittelten Leerstände dürfte – jedenfalls nach Meinung von GdW (GdW 2005: 35) - in den alten Ländern aber deutlich überhöht sein.

Immerhin erlaubt der Mikrozensus gewisse räumliche Differenzierungen. Auf der Ebene der Raumordnungsregionen (ROR) variierte die Leerstandsquote 2002 zwischen einem Minimalwert von 3,6 (Donau-Iller, Baden-Württemberg) und einem Maximalwert von 25,6 (Westsachsen). Alle 20 Raumordnungsregionen mit den niedrigsten Quoten liegen in den Alten, alle 20 ROR mit den höchsten Werten in den Neuen Ländern. Dies macht zwar erneut die West-Ost-Unterschiede deutlich, lässt aber keine spezifischen Aussagen über die ländlichen Räume zu.

Aussagekräftiger ist dagegen die Differenzierung der Mikrozensus-Daten nach BBR-Kreistypen, also nach der vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung vorgenommenen Einteilung (Tab. 2). Berücksichtigt man die Schwächen der Mikrozensus-Erhebung, lassen sich folgende Kernaussagen für 2002 treffen:

- Grundsätzlich waren die Leerstandsquoten in ländlichen Kreisen geringer als in den dichter besiedelten Kreisen der Agglomerationsräume und verstädterten Räume.
- Die Leerstände der verschiedenen Kreistypen waren in den Neuen Bundesländern zwei- bis über dreimal so hoch wie in den Alten Bundesländern.
- Die Schwankungsbreite der Leerstandsquote in den verschiedenen Kreistypen war in den Alten Bundesländern relativ gering (zwischen 5,9 % und 7,8 %), in den Neuen Bundesländern dagegen sehr hoch (zwischen 11,4 % und 19,6 %).
- Paradoxe Weise waren die Zahlen für die ländlichen Räume in Ostdeutschland vergleichsweise günstig. Der Wert für die Kreise höherer Dichte war der niedrigste in den Neuen Ländern überhaupt, der für Kreise geringerer Dichte der zweitniedrigste.

- Im früheren Bundesgebiet war die Situation fast umgekehrt: ländliche Kreise höherer Dichte lagen allenfalls im Mittelfeld, ländliche Kreise geringerer Dichte wiesen die höchsten Leerstände aller Kreistypen in den ABL auf.

Noch komplexer zeigen sich die Leerstände in den ländlichen Kreistypen, wenn man nach Baualter und Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude differenziert.

Bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit ist der Anteil der leer stehenden Wohneinheiten in Prozent bei den vor dem 2. Weltkrieg errichteten Häusern sowie bei Neubauten am höchsten. Letzteres ist eigentlich nicht ungewöhnlich, da es zwischen Fertigstellung und Bezug häufig zu einem Gebäudeleerstand kommt. Auffallend hoch ist dieser Wert allerdings in den Neuen Bundesländern, insbesondere in den ländlichen Kreisen der verstädterten und ländlichen Räume und hier vor allem in den Kreisen höherer Dichte (36,9 %). Dies deutet auf die hohe Suburbanisierungsdynamik bzw. rege Bautätigkeit hin, kann aber auch als ein Anzeichen für eine einsetzende Sättigung des Wohnungsmarktes oder für finanzielle Engpässe der Eigentümer gesehen werden.

	ABL	NBL	BRD
Agglomerationsräume			
Kernstädte	7,2	17,5	8,8
Hochverdichtete Kreise	5,9	14,9	6,1
Verdichtete Kreise	6,1	12,8	9,8
Ländliche Kreise	5,9	12,5	9,8
Verstädterte Räume			
Kernstädte	6,1	19,6	10,1
Verdichtete Kreise	6,7	13,8	7,9
Ländliche Kreise	6,9	12,7	8,5
Ländliche Räume			
Kreise höherer Dichte	6,6	11,4	7,6
Kreise geringerer Dichte	7,8	12,5	10,2

Tab. 2:
 Leerstandsquote nach BBR-Kreistypen
 (Quelle: Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002, BBR-Wohnungsmarktbeobachtung)