

Landkreis Dachau

Dem Geist der leeren Wohnungen auf der Spur

18. Januar 2023, 12:52 Uhr | Lesezeit: 3 min

Wissenschaftlerinnen der TU München erforschen seit drei Jahren den Leerstand im Landkreis Dachau. Ein erstes Ergebnis: Es sind mehr Objekte, als bisher gedacht.

Von Alexandra Vettori, Hebertshausen

Corona hat auch die Feldstudie zu Wohnungsleerständen im Landkreis Dachau gehörig durcheinander gewirbelt. Eigentlich hätten bei dem Projekt der Fakultät für Sport- und Gesundheitswissenschaften der Technischen Universität München (TU) die Interviews mit Besitzern und Besitzerinnen am Anfang stehen sollen. Doch als die Arbeitsgruppe Diversitätssoziologie um Professorin Elisabeth Wacker im März 2020 mit "Wohnungsleerstand wandeln!" startete, wurde kurz darauf der erste Lockdown verhängt.

Deshalb hat man die Reihenfolge der Projektteile getauscht und die Datenerhebung und Gespräche in den 17 Landkreiskommunen vorangestellt, letztere meist über digitale Kanäle. So sollen erst jetzt rund 20 Interviews mit Besitzern stattfinden. Bei dem Pressegespräch zum Sachstand des Projekts am Dienstag im Hebertshausener Rathaus stand deshalb ganz oben der Aufruf an alle, die leerstehende Wohn-Immobilien haben, sich für die Studie interviewen zu lassen. Sie beantworten etwa Fragen zur Art des Gebäudes und dessen Nutzung, zu den Beweggründen, den Wohnraum nicht zu vermieten, zu Sorgen und Ideen - selbstverständlich anonym und ohne Kommentare. "Wir sind die Wissenschaft, wir wollen uns das nur anhören", erklärt Mona Bergmann von der Arbeitsgruppe.

Im Landkreis stehen geschätzt 1800 Häuser und Wohnungen leer

Der Blick auf die Leerstände lohnt sich: Laut statistischem Landesamt stehen etwa 1800 Häuser und Apartments im Landkreis leer. Andernorts in der von Wohnungsnot besonders gebeutelten Region München sieht es ähnlich aus, weshalb das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr das Vorhaben mit 135 000 Euro unterstützt, der Landkreis mit 115 000 Euro. Als Zeitrahmen sind drei Jahre veranschlagt, im Laufe dieses Jahres soll es fertig werden. Dass

das erste Pressegespräch im Hebertshausener Rathaus stattfand, liegt daran, dass Bürgermeister Richard Reischl (CSU) im Vorfeld eine der Triebfedern war, unterstützt vom CSU-Landtagsabgeordneten Bernhard Seidenath.

Die gesammelten Daten haben überrascht. "Die bisherigen Erhebungen zum Wohnungsleerstand, zum Beispiel im Mikrozensus, sind zu niedrig", nennt Elisabeth Wacker ein erstes Ergebnis. Vielen Wohnungen sieht man ihren Leerstand nicht an. In Hebertshausen hat man nun Daten aus dem Bauamt mit denen des Einwohneramtes verglichen und dazu den Wasserverbrauch angeschaut. 118 leere Objekte wurden so aufgetan, auch Bürgermeister Reischl hätte nicht so viele erwartet. Er verweist auf ein aktuelles Neubaugebiet in der Gemeinde, in dem 90 Wohneinheiten entstehen. Reich rechnerisch könnte man sich das sparen, ein großes Stück Land bliebe unversiegelt.

Ältere Privateigentümer, die den Aufwand als Vermieter scheuen

Ein weiteres Ergebnis: "Wir haben eine ausgeprägte Eigentümerstruktur im Landkreis." Das heißt, Investorengruppen kommen eher selten vor, im Unterschied etwa zur Landeshauptstadt. Gibt es dort oft Leerstände aus Gewinnmaximierungs-Gründen, sind es im Landkreis eher ältere Privateigentümer, die den Aufwand einer Vermietung scheuen. Der klassische Fall: Ein Zwei- oder Dreifamilienhaus, unten wohnen die Besitzer, ein älteres Ehepaar, oben ist alles leer. Man möchte seine Ruhe, fühlt sich mit Mietern überfordert. "Den Menschen ist oft nicht bewusst, wie sie damit die Entwicklung der Gemeinde beeinflussen", so Wacker.

So wird Neubaugebiet um Neubaugebiet für zuziehende Familien und Junge ausgewiesen, während sich die Ortszentren leeren. Dazu kommt die Unternutzung: "Witwenstraßen" heißen die Straßen, in denen meist weibliche, betagte Personen alleine in großen Häusern wohnen. Weil es ihr Heim ist, weil es die kostengünstigste und einfachste Lösung ist. Zahlen zu Leerständen in anderen Kommunen mag Wacker noch nicht nennen, es gehe in der qualitativen Studie um keinen Vergleich, sondern um eine Typologie des Leerstands, um die Lebenswelten der Menschen. Zielgruppe sind aber die Kommunen, die damit mehr Einblick in die Struktur und Hintergründe leerer Wohnungen erhalten und gezielt dagegen steuern können.

Die Gemeinde wird zum Wohnraum-Kümmerer

Bürgermeister Reischl sieht es schon vor sich: Die Rolle der Gemeinden müsse sich wandeln, vom Baulandausweiser zum Kümmerer oder sie müssten sich zumindest um diesen Aspekt erweitern. Wenn Hausbesitzer mit Umbau und Vermietung überfordert seien, greife ihnen die Kommune unter die Arme. Und wenn der Freistaat sein Bauförderprogramm auch auf Privatleute erweitern würde und nicht nur auf Kommunen, gäbe es sogar noch eine oft nötige Finanz-

spritze.

Wer zur Zielgruppe gehört und an einem Interview teilnehmen möchte, kann sich an seine Gemeinde oder Stadt wenden, eine Mail schreiben an elisabeth.wacker@tum.de oder sich unter der Telefonnummer 089-28924460 bei der TU melden. Vor allem aus Dachau und Karlsfeld suchen die Forscherinnen noch Teilnehmende.

Bestens informiert mit SZ Plus – 4 Wochen kostenlos zur Probe lesen. Jetzt bestellen unter: www.sz.de/szplus-testen

URL: www.sz.de/1.5734416

Copyright: Süddeutsche Zeitung Digitale Medien GmbH / Süddeutsche Zeitung GmbH

Quelle: SZ/jala/sanna

Jegliche Veröffentlichung und nicht-private Nutzung exklusiv über Süddeutsche Zeitung Content. Bitte senden Sie Ihre Nutzungsanfrage an syndication@sueddeutsche.de.