

# Ökonom nennt aktuelle Nachfrage nach Häusern in Ahaus abenteuerlich

**Ahaus.** Längst müssten in Ahaus mehr kleine Wohnungen gebaut werden. Denn schon in wenigen Jahren drohen Preisverfall und Leerstand. Die Ahauser Politiker bekamen einige bittere Wahrheiten zu hören.

Von Stephan Rape



Wenn sich in Ahaus die Baukräne drehen – hier auf einem Archivbild aus dem Hohen Kamp West – werden in der Regel Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Aus Sicht von Matthias Günther vom Pestel-Institut muss da dringend gegengesteuert werden. FOTO RAPE

Zunächst einmal die gute Nachricht: In Ahaus werden jedes Jahr ungefähr so viele neue Wohnungen entstehen, wie benötigt. 200 Wohnungen müssen gebaut werden, um den Bedarf zu decken. „Und das ist im Grunde das, was Sie hier im Moment bauen“, erklärte Matthias Günther vom Pestel-Institut den Ahauser Politikern. Der Diplom-Ökonom und Institutsvorstand präsentierte dort die Ergebnisse der sogenannten Pestel-Studie zum lokalen Wohnungsmarkt.

Doch damit endeten die guten Nachrichten. Denn ganz gleich ob aus ökologischer oder ökonomischer Sicht: Die Wohnungen decken den tatsächlichen Bedarf nicht. „Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in dieser Region ist völlig abenteuerlich“, sagte Matthias Günther. Sowohl was die Vorgaben zum Klimaschutz als auch die zu erwartende Altersstruktur in wenigen Jahren betreffe, gehe der tatsächliche Bau von Wohnungen und Häusern in eine falsche Richtung.

Bevölkerung wächst ab 2025 nicht mehr weiter

Gleichzeitig verändere sich die Bevölkerung: Auch wenn Ahaus und die Ortsteile seit Jahren wüchsen – sowohl durch mehr Geburten als Sterbefälle als auch durch Zuwanderung – kippe die Situation langsam: Ab 2025 werde die Zahl der Erwachsenen auch bei hoher Zuwanderung nicht mehr zunehmen. Dadurch sinke der Bedarf an Wohnungen langfristig. Mit entsprechenden Folgen: möglicher Leerstand und Preise im freien Fall.

Noch stärker wirke sich allerdings der Faktor Klimaschutz aus. Und zwar gleich doppelt. Einerseits durch die Bepreisung von Kohlendioxid. Matthias Günther ging davon aus, dass der Liter Treibstoff um rund 50 Cent teurer wird. Für die Beheizung einer Wohnung müssten die Bewohner 50 Euro mehr einkalkulieren – wohlgemerkt pro Monat. Das Klimaschutzgesetz und das entsprechende Grundsatzurteil des Bundesverfassungsgerichts lasse keine andere Perspektive zu.

„Eine Steigerung der Realeinkommen ist also für die nächsten 10 bis 20 Jahre praktisch ausgeschlossen“, sagte er. Gleichzeitig würden die Preise für Wohnungen, die energetisch noch nicht saniert sind, völlig verfallen. „Da kann man dann nur noch vom Grundstückspreis abzüglich der Abbruchkosten ausgehen“, malte er ein bedrohliches Szenario an die Wand.

Momentan liegt das Pendel aber noch auf der anderen Seite: Der Leerstand liegt deutlich unter der zwei Prozent-Grenze. Eine Marke, die jedoch angestrebt wird, um das normale Niveau von Umzügen oder Wohnungswechseln überhaupt zu ermöglichen. Und auch der Zugang zu Sozialwohnungen gleiche einer Lotterie: Nur ein Bruchteil der Berechtigten habe in Ahaus Zugang zu diesen Wohnungen. Tendenz stark sinkend. „Auch wenn man natürlich sagen muss, dass Ahaus da eine heile Welt ist“, sagte er. Nur vier Prozent der Bevölkerung seien hier auf Transferleistungen angewiesen.

Selbst im übrigen Kreis Borken – immer noch eine prosperierende Region – liege dieser Wert bei sechs Prozent. „Und da geht es noch nicht um Regionen wie das Ruhrgebiet“, sagte er.

Dennoch seine Empfehlung: der Bau kleinerer Wohnungen. Den Vortrag mussten die Politiker erst einmal verdauen.

Spontane Ideen für Quartiersentwicklung

Dr. Michael Räckers, Fraktionsvorsitzender der CDU, fasste es zusammen: „Da steht uns einiges an Umbau bevor.“ Er sprach von einer langen Reihe unbequemer Wahrheiten, für die er dennoch dankte. Gleichzeitig fragte er nach sinnvollen Beispielen für die zukünftige Quartiersentwicklung.

Die kamen wie aus der Pistole geschossen: Auf jedem Dach eine PV-Anlage, die energetische Umgestaltung der Häuser, mehr Elektromobilität, kleinere Wohnungen. Ein Problem, das allerdings ganz Deutschland betreffe. Mit entsprechenden Auswirkungen. „Ich weiß aber auch nicht, wie binnen kürzester Zeit 40 Millionen Wohnungen in ganz Deutschland umgestaltet werden sollen“, räumte der Ökonom ein.

Die Aus- und Umbauarbeiten im Bestand müssten das Drei- bis Vierfache der heutigen Arbeiten erreichen. „Man kann also sagen, dass es in der gesamten Baubranche wohl die krisensichersten Jobs für die nächsten Jahre gibt“, erklärte Matthias Günther.

Möglichkeiten im Bestand sind nur sehr überschaubar

Ein Faktor regele sich dabei praktisch von selbst: Die Reduzierung der Wohnfläche pro Kopf: „Das wird sich marktwirtschaftlich umsetzen“, formulierte er. Im Klartext: Große Wohnungen oder Häuser werden schlicht zu teuer.

Gleichzeitig schränkte der Technische Beigeordnete die Möglichkeiten im Bestand allerdings ein: „Wenn es im Bestand um Änderungen geht, geht es auch immer um bestehende Nachbarschaften“, sagte er. Und das führe automatisch zu Problemen. Matthias Günther sah das ähnlich. „Einen Umbau, wie er uns jetzt bevorsteht, hatten wir in der ganzen Nachkriegszeit nicht“, sagte er.

Gisa Müller-Butzkamm (Grüne) sah sich durch die Ausführungen bestätigt. „Sie unterstreichen unsere Forderungen aus den vergangenen Sitzungen“, erklärte sie. Etwa, was

die Größe der Wohnungen, neue Wohnkonzepte oder auch nur die ökologische Aufwertung der Gebäude betreffe. „Es geht immer darum, dass man als Bauherr das Gleiche möchte wie die Eltern oder Großeltern“, sagte sie. Doch das sei nicht die ganze Wahrheit. „Die Menschen wollen das Gleiche, nur schneller und größer“, erklärte sie. Das funktioniere in Zukunft so nicht mehr. Kommentar