

# Keine Lust auf alte Gemäuer?

Der Kaarster **Immobilienmarkt** lebt – diesen Schluss lassen zumindest die Verkaufszahlen in den beiden **Neubaugebieten** Am Bisgeshof und am Husemeshof zu. Weitere Bauvorhaben sind geplant, nur für die rund **300 leerstehenden** Einfamilienhäuser mag sich niemand erwärmen.

VON PETER BÖTTNER

**KAARST** Die Situation scheint paradox. Auf der einen Seite bestätigt der Kaarster Bürgermeister zum Jahresbeginn die Zahl von 300 leerstehenden Einfamilienhäusern im Stadtgebiet, gleichzeitig entstehen Am Bisgeshof und im Bereich des Husemeshofes neue Wohngebiete für Familien. Die Nachfrage ist also vorhanden, wie auch von Maklerseite bestätigt wird. „Wir sind sehr zufrieden und haben unsere Vorgaben erfüllt“, unterstreicht beispielsweise Dieter Friedrichs von der Firma Interboden, die am Kaarster Husemeshof mit dem Wohnprojekt „artisKAARST – Tradition trifft Moderne“ den Beweis antritt, dass hochpreisiger Wohnraum nachgefragt wird.

Von den 20 Doppelhaushälften sind nur noch drei Häuser und das Musterhaus nicht verkauft, „die bereits eingezogenen Neueigentümer sind sehr zufrieden“, so Friedrichs. Bis Juni soll der gesamte Bereich fertig gestellt sein, „bereits jetzt könne wir aber sagen, dass dieses Bauvorhaben ein echter Erfolg war“, macht Friedrichs deutlich. Für den Immobilien-Experten ist der Erfolg das Ergebnis „einer sinnvollen Philosophie, die beim Kunden ankommt“. Soll heißen: Individuell planbare Häuser, hohe Energieeffizienz, Zentrumsnähe, geschickte Einbindung in eine historische Umgebung. Dann werden auch Kaufpreise von deutlich über 300 000 Euro bezahlt, während andernorts wesentlich preisgünstigere Häuser leerstehen.

Der Häuserleerstand in Kaarst ist aus Sicht von Mathias Matussek,



Im Neubaugebiet am Kaarster **Husemeshof** haben die ersten Familien ihre Häuser bezogen. Trotz teurer **Grundstückspreise** bleibt das Eigenheim als Neubau begehrt. So genannte Gründerhäuser finden jedoch nicht so einfach einen Käufer. NGZ-FOTO: L. BERNS

selbstständiger Immobilien-Unternehmer aus Nettetal, ein Vermittlungsproblem: „Eine generelle Analyse, die zu dem Schluss kommt, in Kaarst wären ältere Einfamilienhäuser nicht vermittelbar, ist falsch. Vielmehr muss hinterfragt werden, ob man nicht mit falschen Vorstellungen an den Verkauf solcher Häuser herangeht.“ Für die so genannten Gründerhäuser der 60er und 70er Jahre gilt nach Matusseks An-

sicht: „Fast alle Häuser werden über Wert angeboten. Daran tragen gerade auch die Banken und Sparkassen eine Mitschuld, die unrealistische Kaufpreise in den Raum stellen und damit auch bei den Eigentümern falsche Hoffnungen wecken.“

Hinzu kommen die häufig unüberschaubaren Folgekosten: „Holzvertäfelungen und dunkle Bäder sind eben nicht mehr zeitgemäß und müssen in die Berechnungen

des Immobilienwertes 1:1 eingerechnet werden. Der Kunde kauft sonst lieber Neubauten, auch mit kleineren Grundstücken, da dort Preis und Leistung eben genau zu kalkulieren sind.“

Am Bisgeshof, unweit des Neubaugebietes an der Sonnenuhr, plant und baut Matussek derzeit 54 Doppel- und Reihenhäuser zum Kaufpreis ab 237 000 Euro. „Aktuell sind bereits 22 Häuser verkauft, die

Besichtigungstermine zeigen eine konstante Nachfrage trotz Finanzkrise“, ist Matussek zufrieden.

Beide Makler – Matussek und Friedrich – wollen und planen ein weiteres geschäftliches Engagement, „denn Kaarst ist ein toller Ort zum Leben“, wie der Interboden-Mann Friedrich festhält. Die Stadt trägt ihren Teil dazu bei, diese Absichten mit neuem Bauland zu unterfüttern. So ist auf dem Areal der BMX-Strecke (Ecke Ertfstraße, Neersener Straße) bereits ein neues Baugrundstück gesichert. „Wir werden in naher Zukunft diesen Bereich durch Kanalarbeiten und Straßenbau erschließen. Dort ist der Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen, gewerbliche Bauten sind eigentlich ausgeschlossen“, erklärt Jan Opial vom Tiefbauamt Kaarst. Und trotz des vergleichsweise hohen Bodengrundwertes von 330 Euro je Quadratmeter sind weitere Baumaßnahmen im Kaarster Stadtgebiet geplant.

## INFO

### Der Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert, ermittelt aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes. Bodenrichtwerte werden im Rahmen der Wertermittlung von Immobilien hilfsweise herangezogen, um den Bodenwert zu bestimmen, wenn er sich nicht aus Kaufpreisen ermitteln lässt.