

# Knappes Angebot – lebhaftere Nachfrage

■ Mietspiegel geben einen Überblick über ortsübliche Vergleichsmieten. Die Grundstücksbörse Ruhr e. V. gibt jährlich einen Mietspiegel für Industrie- und Gewerbehallen, Büroflächen und Ladenlokale heraus. Aufgeschlüsselt werden die Zahlen nach verschiedenen Kriterien wie etwa Bürolagen und Ladengrößen, um ein differenziertes Bild für den Interessenten darzustellen. Dennoch ist eine fachmännische Begleitung von Immo-

sierungsmaßnahmen der Eigentümer (z. B. Wärmedämmung, neue Fenster) wesentlich erhöhen.

Bei den Büroflächen pendelt die Spitzenmiete zwischen 9,00 Euro/m<sup>2</sup> und 9,50 Euro/m<sup>2</sup> (Rüttenscheid und Neubauten bilden eine Ausnahme). Bei älteren Büroflächen, die nicht modernisiert sind, liegen die Mietpreise zwischen 4,50 Euro/m<sup>2</sup> und 6,00 Euro/m<sup>2</sup>. Bei den Ladenlokalen sind die 1-a-Lagen Kettwiger Straße und

Limbecker Straße nach wie vor durch einen hohen Filialisierungsgrad gekennzeichnet. Dabei ist die Essener Innenstadt mit einer überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von 103,9 (Bundesgebiet = 100) weiterhin für den Einzelhandel interessant. Auffallend ist, dass zuletzt Mieterwechsel im Großflächenbereich nahtlos durchgeführt wurden. Daneben lassen eine Reihe von Projekten eine Aufwertung der City erwarten. Zu nennen ist hier das urbane Quartier „Grüne Mitte“ sowie der Umbau des Hauses „Kettwiger Tor“.

## Mülheim an der Ruhr

Auch in Mülheim an der Ruhr ist der Markt für Gewerbeimmobilien weitgehend stabil geblieben. Erzielt wurden Einstiegs-

konditionen von 2,50 Euro/m<sup>2</sup> für Altbauhallen und bis zu max. 5,00 Euro/m<sup>2</sup> für gut ausgestattete und moderne Hallen. Ein Manko ist, dass Gesuche von 3.000 m<sup>2</sup> und mehr kaum noch bedient werden können. Hier fehlt es an kurzfristig verfügbaren Angeboten ebenso wie bei Gewerbe- und Industriegrundstücken. Die derzeit ausgewiesenen Grundstücke unterliegen darüber hinaus oftmals zu großen Nutzungsbeschränkungen, so dass sie nicht verwertbar sind.

Im Büromarkt überwiegen Flächengesuche bis zu 500 m<sup>2</sup>. Das Mietzinsniveau lag zwischen 4,00 Euro/m<sup>2</sup> für einfache Bestandsflächen bis hin zu 8,50/m<sup>2</sup>, wel-



V. l. n. r.: Heinz-Jürgen Hacks, Jens-Hendrik Zerres, Andreas Völker, Carsten Frick, Corinna Spiess, Rainer Post, Grundstücksbörse Ruhr e. V. im Hause der IHK zu Essen.

Foto: IHK

bilienspezialisten notwendig, um zu einer realistischen Einschätzung der jeweiligen Standorte und Objekte zu kommen. In der MEO-Region stellt sich die Situation aktuell wie folgt dar:

## Essen

Die Mietpreise für Gewerbehallen sind gegenüber dem Vorjahr weitgehend stabil geblieben und bewegen sich zwischen 2,50 Euro/m<sup>2</sup> für Altbauhallen und bis zu 5,50 Euro/m<sup>2</sup> für Neubauhallen, wobei sich die Vermietungschancen für ältere Gewerbebesitzungen durch Moderni-

ches allerdings nur für moderne und gut gelegene Büros erzielt wird. Neubauten erzielen einen Aufschlag von bis zu 30 Prozent.

Die Nachfrage nach Ladenlokalen in Mülheims 1-a-Lage weist weiterhin einen Seitwärtstrend auf. Nachhaltige Lösungen zur Reduzierung der Leerstände sind bisher nicht bekannt. Bis zur Entscheidung über die Verwertung des ehemaligen Kaufhofs wird die Nachfrage nach Ladenlokalen sicherlich nicht steigen. Der nördliche Teil der Schloßstraße vom Forum City Mülheim bis zum Platz der ehemaligen Synagoge wird weiterhin positiver betrachtet.

## Oberhausen

Bei guter Verkehrsanbindung und Top-Ausstattung konnte für Gewerbehallen ein Spitzenmietzins von bis zu 4,50 Euro/m<sup>2</sup> erzielt werden. Bei Altbauhallen lag der Einstiegsmietzins bei 2,50 Euro/m<sup>2</sup>.

Nur moderne oder modernisierte Büroflächen mit lukrativen Mietzinsen konnten sich auf dem entspannten Markt behaupten. Hier wurde bei bevorzugter Lage und guter Ausstattung ein Spitzenmietzins von 8,50 €/m<sup>2</sup> erzielt. Der Einstiegsmietzins lag bei 4,00 €/m<sup>2</sup> in einfacheren Lagen.

Die Grundstücksbörse Ruhr ist ein Zusammenschluss selbstständiger Makler im Bezirk der Industrie- und Handelskammer für Essen, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen. Das Ziel der Börse ist es u.a., die Ansiedlung neuer Firmen im Ruhrgebiet zu forcieren. Sie besteht seit 1966 und hat ihren Sitz im Hause der Industrie- und Handelskammer.

Die Marktstraße, die Bahnhofstraße in Oberhausen-Sterkrade sowie die Gildenstraße in Oberhausen-Osterfeld stehen als Einkaufsstraßen durch Discounter-Zentren sowie dem CentrO.

weiterhin unter starkem Druck. Die Marktstraße in Alt-Oberhausen verliert durch den erneuten Verlust von Einzelhandelsgeschäften weiter an Attraktivität und Frequenz. Der Flächenüberschuss wirkt sich direkt auf die Mieten und dadurch auf den Wert der Immobilien an der Marktstraße aus. Die anstehende BE-RO-Einkaufscenter-Erweiterung lässt für die Marktstraße nichts Positives prognostizieren.

## Industrie- und Gewerbeflächen fehlen

Die Börsenmitglieder zeigten sich mit dem Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres recht zufrieden. Es konnten wiederum eine Reihe von Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen in der MEO-Region angesiedelt werden, was auch zur Schaffung neuer Arbeitsplätze führte. Festzuhalten bleibt aber: Flächen für Gewerbe und Industrie sind in der MEO-Region knapp und ein Schwachpunkt für weiteres Wirtschaftswachstum. Essen, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen liegen im Vergleich zu den Nachbarstädten mit der Größe ihrer verfügbaren Gewerbeflächen in der Metropole Ruhr am unteren Ende der Skala.

[www.grundstuecksboerse-ruhr.de](http://www.grundstuecksboerse-ruhr.de)