Nur gute Lage und Qualität ziehen

Makler: Käufer und Mieter von Oberhausener Immobilien äußerst kritisch. Düsteres Bild von den Zukunftschancen der Marktstraße gezeichnet

Von Frank Helling

Wer in Oberhausen Büroflächen, Ladenlokale oder Eigentumswohnungen vermieten oder verkaufen möchte, dessen Objekte sollten eine gute Qualität und Lage besitzen. Ansonsten wird es schwer, sie an den Mann zu bringen. Dies ist das Fazit des Berichts der Grundstücksbörse Ruhr.

Ein düsteres Bild für die Zukunft der Marktstraße zeichnet Immobilien-Bewerter Andreas Völker. FOTO: GERD WALLHORN

Gewerbeimmobilien

Bei guter Verkehrsanbindung und Top-Ausstattung lassen sich Mieten von bis zu 4,50 Euro pro Quadratmeter erzielen. Bei Altbauten lag die Einstiegsmiete bei 2,50 Euro. Der Oberhausener Immobilienbewerter Andreas Völker: „Die Lage hat sich nicht verschlechtert, aber auch nicht verbessert“.

Büroflächen

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 €/m² erzielt. Der Einstiegsmietzins lag bei 4 €/m² in einfacheren Lagen.

Ladenlokale

Die Marktstraße in der City, die Bahnhofstraße in Sterkrade sowie die Gildenstraße in Osterfeld stehen als Einkaufsstraßen durch Discounter-Zentren sowie durchs Centro weiter unter starkem Druck. Die Marktstraße verliert durch den Wegzug weiterer Einzelhandelsgeschäfte stetig an Attraktivität und Frequenz. Rund 20 Ladenlokale stünden leer: Hier gilt es, neue Mieter zu gewinnen. Der Flächenüberschuss wirke sich direkt auf die Mieten und dadurch auf den Wert der Immobilien an der Marktstraße aus. Die geplante Bero-Einkaufscenter-Erweiterung sei für die Marktstraße eher negativ.

Auf der Marktstraße wolle derzeit kaum einer ein Geschäft eröffnen, zeichnet Andreas Völker ein düsteres Bild von der Lage: „Die großen Handelsunternehmen gehen lieber ins Centro und die umliegenden Städte.“ Auch, weil sich das Einkaufsverhalten geändert habe: „Die Kunden wollen mit dem Auto möglichst nah ans Geschäft fahren und dort kostenlos parken.“

Mit dem derzeitigen Niveau müsse man sich an der Marktstraße wohl abfinden. Völker befürchtet, dass das Angebot in der Einkaufsstraße an ihren Rändern sogar „noch weiter ausfranst“.

Eigentumswohnungen

Bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand besteht ein Überangebot. Hier finden nur Objekte mit Besonderheiten wie etwa Gartenanteil oder großem Sonnenbalkon einen schnellen Käufer. Ein Sonderfall sind seniorengerechte bzw. barrierefreie Wohnungen, die einen Nachfrageschub erleben.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Einer befriedigenden Nachfrage erfreuen sich Ein-/Zweifamilienhäuser sowie als Generationenhäuser zu nutzende Dreifamilienhäuser bis zu 250 000 Euro Kaufpreis.

Vereinigung selbstständiger Makler

- **Die Grundstücksbörse Ruhr** ist vor allem ein Zusammenschluss selbstständiger Makler im Bereich der Industrie- und Handelskammer der Städte Essen, Mülheim, Oberhausen. Zu Mitgliedern zählen aber auch Gutachter, Projektentwickler, Hausverwalter.
- **Der Mietspiegel** kann im Internet unter www.grundstuecksboerse-ruhr.de eingesehen werden.