

MÜLHEIM

AN DER RUHR

Gefragte Steine

Die Makler der Grundstücksbörse Ruhr sehen auch eine wachsende Nachfrage bei Ruhrbania

Andreas Heinrich

Die Euro-Krise und die damit verbundene Unsicherheit lässt sich auch in den jüngsten Analysen der Grundstücksbörse Ruhr ablesen: Immobilien sind gesuchter denn je. Gerade die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern als Kapitalanlage sei sehr gut, urteilt das Fachgremium, ein Zusammenschluss selbstständiger Makler im Bereich der IHK für Essen, Mülheim und Oberhausen. „Der Sachwert Immobilie genießt ein hohes Vertrauen.“ Doch gerade bei den Mehrfamilienhäusern sind derzeit zu wenige Objekte auf dem Markt, um den Bedarf zu decken.

Der Mülheimer Markt für Eigentumswohnungen entwickelt sich nach den Erfahrungen der letzten zwölf Monate weiterhin gut – und das wird sich, so Jens Hendrik Zerres, stellvertretender Vorstand der Grundstücksbörse, fortsetzen. Er sagt dies auch mit Blick auf Mülheims Wohnquartier Ruhrbania. Die Zuversicht wachse. Mehrere Wohnungen konnten dort jüngst vermarktet werden. Der Baufortschritt auf Baufeld I und das Hafenecken belebten die Nachfrage im ganzen Gebiet deutlich. Es heißt, die Zahl der Interessenten am Ruhrufer soll in die Hunderte gehen.

Die Preisspanne bei Eigentumswohnungen ist groß: In einfachen Wohnlagen gibt es den Quadratmeter noch für 1000 Euro, in der Spitze werden 2500 Euro erreicht, bei Neubauten darüber. Auch Einfamilienhäuser in der Preisklasse bis 500 000 Euro erfreuen sich weiterhin großer Beliebtheit. Wer sucht, kann aber in Mülheim auch noch ein Einfamilienhaus für 200 000 Euro



Nebenkosten immer bedeutsamer: Der energetische Standard muss daher stimmen. Foto: Fabian Strauch

finden.

Ob Wohnung oder Haus – die Erwartungen der Käufer wie der Mieter steigen. Kein Balkon, keine Wärmedämmung, alte Heizanlage und vielleicht auch noch ein veraltetes Bad – für Vermieter

oder Immobilienverkäufer wird es immer schwieriger, Interessenten für diese Objekte zu finden. „Gerade Mietinteressenten achten immer stärker auf die Höhe der Nebenkosten, daher ist es empfehlenswert, die Haustechnik auf

dem aktuellen Stand zu halten oder zu bringen“, so Zerres. Eine moderne und sehr gute Ausstattung ist nach seinen Erfahrungen auch in mittleren Wohnlagen für eine angemessene Vermarktung unverzichtbar.

Der Markt für Gewerbeimmobilien hat sich im Jahr 2010 als stabil erwiesen. Die Preise bewegen sich pro Quadratmeter zwischen 2,50 und fünf Euro. Der Büromarkt entwickelt sich nach den Erfahrungen des letzten Jahres dagegen weiterhin träge. Modernisierte Flächen zu marktgerechten Mieten und moderaten Nebenkosten können vermarktet werden, „jedoch befinden sich viele Leerstände in einem nicht vermittelbaren Zustand“, beklagen die Makler. Sie sehen hier die Eigentümer in der Verantwortung.

Der Mülheimer City fällt es nach der Auswertung der aktuellen Immobiliendaten weiterhin schwer, sich gegen den Wettbewerb des nahe gelegenen Rhein-Ruhr-Zentrums und der Nachbarstädte Essen und Düsseldorf durchzusetzen. Einer Reihe von attraktiven Ladenlokalen zu durchaus marktgerechten Preisen stehe in Mülheim eine schwache Nachfrage gegenüber. Je nach Größe der Ladenlokale liegen die Mietpreise auf der Schloßstraße derzeit bei zehn bis 45, in den Seitenstraßen zwischen acht und 20 Euro.

POSITIVE IMPULSE

Werbegemeinschaft

Positive Impulse sehen die Mitglieder der Grundstücksbörse durch die neu formierte Werbegemeinschaft der Innenstadt, welche die Anzahl der Mitglieder verdreifachen konnte. Damit sich die Innenstadt besser entwickeln müsste aus Sicht der Makler eine neue Nutzung des Kaufhofgebäudes erfolgen, damit „die Brücke zum Ruhrbania-Ufer geschlagen werden kann“.