an der Ruhr

www.waz.de/muelheim

Mieten nicht mehr marktgängig

In der Innenstadt stehen auch deshalb viele Ladenlokale leer, weil Eigentümer nicht bereit sind, ihre Mieten zu senken

Von Mirco Stodollick

In der Innenstadt nimmt der Leerstand außerhalb des Forums zu, doch viele Eigentümer reagieren nicht nach dem alten Grundsatz der Wirtschaftswissenschaft, der da lautet: Bei Angebotsüberhang sind die Mieten zu senken.

Nur ein Beispiel, erneut mit einer schlechten Nachricht verknüpft: Der Kindermode-Laden Okaidi versucht aus seinem Mietvertrag rauszukommen und hat BNP Paribas Real Estate beauftragt, einen Nachmieter für das Lokal an der Ecke Schloßstraße/Löhberg zu finden. Aufgerufen ist eine Nettokaltmiete von 4900 Euro für 150 m² Verkaufs- und 70 m² Nebenfläche. Da für Nebenflächen (Keller, Lager, Sozialräume) sehr hohe Abschläge bei der Quadratmetermiete üblich sind, so Branchenkenner, sei für den Laden an sich wohl eine Quadratmetermiete von rund 30 Euro/m² angesetzt.

Dieser Preis liegt weit über dem, was Mietspiegel für die Schloßstraße für möglich halten. Die Grundstücksbörse Ruhr etwa gibt bei entsprechend großen Lokalen eine marktübliche von 10 bis 20 Euro pro m² an, Jones Lang LaSalle eine Spitzenmiete in 1a-Lage von nur 23 Euro. So ist wenig verwunderlich, dass die Nachfrage nach dem Okaidi-Lokal dem Vernehmen nach äußerst gering ist.

Ringsum stehen ja reichlich Lokale leer: Frisch dazu kommen Nivo im ehemaligen Woolworth-Haus, wo die Mitarbeiter gestern schon zusammenpackten, und der Modeladen von Jack & Jones/Vero Moda. An der Wallstraße stehen seit Kurzem der Drachenshop und das große Lokal von "Art Expo" leer. Beide Händler haben sich deutlich kleiner gesetzt, an der Auerstraße. Für das Schuhhaus Voswinkel ist mit Rossmann offenbar zumindest ein Nachfolger gefun-(100 000 Euro) pro Jahr 198 000 Euro Nettokaltmiete zu zahlen. Das entspricht einer Quadratmetermiete von 20,35 m2.

Dabei gilt nur mehr dieser obere Teil der Schloßstraße, zwischen Synagogenplatz und Forum, noch als 1a-Handelslage. Jens Hendrik Zerres, als Mülheimer Makler auch stellvertretender Vorsitzender der Grundstücksbörse Ruhr, stellt fest,



Art Expo hat sein Lokal an der Wallstraße verlassen und sich deutlich kleiner gesetzt.

FOTOS: STEPHAN GLAGLA

dass zumindest in diesem Teil die erzielbaren Mieten in den vergangenen Jahren stabil geblieben seien. Dass Vermieter zwischen Synagogenplatz und Kaufhof teilweise seit Jahren schon Leerstand in Kauf nehmen, weil sie längst nicht mehr marktgängige Mieten verlangen, erklärt sich Zerres so: "Unter Umständen ist das auch ein Statement: Den Preisverfall akzeptiere ich nicht." Zielführend wäre laut Zerres, wenn Eigentümer an den Umsatz gekoppelte Mieten anböten. Das könne Mietinteressenten in der gegenwärtigen Lage deren Unsicherheit nehmen.



Bei Nivo an der unteren Schloßstraße wurde gestern zusammengepackt.

Voswinkel-Haus steht zum Verkauf

Englischer Eigentümer verlangt 3,2 Mio. Euro. Rossmann ab Herbst

den, der bereit ist, neben einer Be- Das Wohn- und Geschäftshaus an Nun wollen sich die Engländer, die Umbaukosten : der Ecke Schloßstraße/Synagogenplatz, dass das Schuhhaus Voswinkel Mitte bis Ende Juni verlassen wird, steht zum Verkauf. Laut Exposé der Makler Engel & Völkers verlangt der englische Eigentümer 3,2 Mio. Euro dafür.

> Die Investorengesellschaft Hutley Ltd. & Co. hatte seit Jahren per Banner an der Häuserfront eine Modernisierung der Immobilie angekündigt, geschehen ist nichts.

dem Vernehmen nach Schwierigkeiten mit der Finanzierung, vom L-förmigen, sechsgeschossigen Gebäude (Baujahr 1968) trennen. Elf Wohnungen, zwölf Büroflächen, vier Praxisflächen und eine Einzelhandelsfläche hat das Haus. Die räumt in absehbarer Zeit Voswinkel, weil das Unternehmen einer Verlängerung des Mietvertrages unter neuen, teureren Bedingungen ablehnend gegenüberstand.

Die Drogeriemarktkette Rossmann ist laut Exposé hierzu bereit: Sie wird laut Engel & Völkers nach einem Umbau des Ladenlokals Mitte Oktober, spätestens aber Mitte November Mieterin. Für zehn Jahre plus Option. Voswinkel ist laut seinem geschäftsführenden Gesellschafter Peter Prange nicht abgeneigt, anderswo in Mülheimer 1a-Lage, etwa im Forum-Erdgeschoss, ein neues Ladenlokal zu mieten. Dann aber kleiner.