

City-Mieten weiter im Keller

Marktbericht der Grundstücksbörse Ruhr: In 1B-Lagen der Innenstadt erzielen Eigentümer mittlerweile durchgängig weniger Miete als im Dorf Saarn

Von Mirco Stodollick

Stadtgebiet. Die Mietpreise für Ladenlokale in der Innenstadt setzen ihren Sinkflug auch in diesem Jahr fort. Erneut stellt die Grundstücksbörse Ruhr als Zusammenschluss von selbstständigen Maklern, Bauträgern und Sachverständigen fest, dass an Mülheims erster Handelsadresse neben dem Rhein-Ruhr-Zentrum die zu erzielenden Mieten gesunken sind. Hoffnung macht allerdings die Entwicklung am Kaufhof-Standort. Ein Blick auf den Marktbericht „immo-pro.meo“ der Grundstücksbörse.

1 Ladenlokale. Nicht nur ist die 1A-Lage der Innenstadt in jüngster Vergangenheit auf die kleine Laufstrecke zwischen Forum und Synagogenplatz zusammengeschrumpft. Auch die Mieten sind dort gefallen – am stärksten, von 50 auf nur noch 35 Euro/m², bei den kleinen Ladenlokalen bis zu 50 m². In der 1B-Lage, wozu mittlerweile neben der Leineweber- auch die untere Schloßstraße zählt, sind laut Grundstücksbörse Ruhr mitt-



Als positives Zeichen wertet die Grundstücksbörse jüngste Eigentümerwechsel wie beim Woolworth-Haus. FOTO: O. MÜLLER

lerweile durchgängig niedrigere Mieten zu zahlen als etwa im Dorf Saarn, wo sich die Preise seit der Euro-Einführung so gut wie stabil zeigen. Zwischen nur noch 6 bis 20 Euro bringt die Quadratmetermiete in Mülheims 1B-Lage.

„Dem hohen Leerstand steht kaum Nachfrage gegenüber“, lautet die Feststellung von Jens Hendrik Zerres, dem Mülheimer Vertreter im Vorstand der Grundstücksbörse. Anfang Oktober standen in der Innenstadt 92 Ladenlokale leer (Quote: 15,7 %). Da sei die Entwicklung am Kaufhof-Standort, wo mit Millionen-Invest Belegung durch Hotel, Gastronomie, Handel, Dienstleistungen und Wohnen geschaffen werden soll, laut Zerres „ganz wichtig für die Stadt. Das wird sich mittelfristig positiv auf die untere Schloßstraße auswirken.“ Bis 2018 aber, wenn der Neubau stehen soll, werde es weiter schwierig bleiben, den enormen Leerstand wiederzubeleben. Selbst Ladenlokale, in die kürzlich noch

investiert worden sei, seien schwer an den Markt zu bekommen. „Wir brauchen das Zugpferd auf dem Kaufhof-Areal“, so Zerres.

2 Büromarkt. Enorm ist der Leerstand auch im Büro-Segment. „Die Innenstadt ist kein gefragter Büro-Standort“, so Zerres. Viele Büroflächen bedürften der Investition, zudem stünden vielfach nicht zeitgemäße Büroflächen in umgebautem Wohnraum frei. Problematisch seien zudem die Erreichbarkeit der Innenstadt und mangelnder Parkraum in direkter Büronähe. Mit Blick auf das Stadtgebiet stellt Zerres fest, dass insgesamt Investitionen in den Altbestand nötig erschienen, um im Wettbewerb mit Nachbarstädten Land zu sehen.

Mietpreisentwicklung in Ladenlokalen ab 100 m²

Angaben in Euro



Wo Makler Mangel spüren

Engpässe bei Wohneigentum und Gewerbe

Stadtgebiet. Während Büros und Ladenlokale in Massen leerstehen, bestätigt der Marktbericht der Grundstücksbörse einen Angebotsmangel für Wohngebäude, Gewerbe- und Industriegrundstücke.

3 Gewerbe/Industrie. Die weiterhin gute Nachfrage nach Gewerbegrundstücken könne nicht befriedigt werden, stellt Makler Jens Hendrik Zerres gar eine wachsende Bereitschaft zum Wegzug bei heimischen Unternehmen fest; das sei „ein Alarmzeichen“. Die wenigen verfügbaren Areale unterlägen leider häufig baulichen Restriktionen oder lägen „nicht fre-

quentiert genug“. An Mülheim interessierte Firmen, so die Beobachtung, weichen auf Nachbarstädte aus. Nichts zu machen ist gar für Industriebetriebe. Einen Mangel gebe es auch bei größeren anzumietenden Hallen. Die Mieten sind gleichwohl stabil.

Zerres erachtet es für den Standort Mülheim auch als wichtig, „Flächen mit Altbestand neu zu entwickeln“. Freilich müssten dafür die Eigentümer Geld in die Hand nehmen. Daran scheitere es vielfach.

4 Wohnen. „Die Nachfrage nach Wohneigentum ist ungebrochen hoch“, stellt die Grundstücksbörse

fest. In einfachen Lagen seien sanierungs- bzw. renovierungsbedürftige Einfamilienhäuser ab 200 000 Euro zu kaufen. In teureren Lagen sei ein Einstieg ab 350 000 Euro möglich. Hochwertige Neubaueigentumswohnungen lägen in guten Lagen jenseits der 3000 Euro/m². „Jahr für Jahr steigen die Preise, wenn auch in der nie günstigen Wohnstadt Mülheim noch einigermaßen moderat“, stellt Zerres fest. Auch Mehrfamilien-, sowie Wohn- und Geschäftshäuser sind laut Marktbericht weiter stark als Kapitalanlage nachgefragt. Das Angebot decke „bei Weitem“ nicht die Nachfrage. *sto*