

## Vom Mieter zum Käufer



In dem so genannten Rathausneubau mitteilteil Thomasstraße 1 a arbeiten u. a. die Finanzdienste, die Ausländerbehörde und die Wirtschaftsförderer, ist außerdem das Stadtarchiv untergebracht. Foto: WAZ, Hans Blosssey

Stadt erwirbt von der Firma BHM Verwaltungsbau für über fünf Mio Euro einen Teil der Rathaus-Arkaden.

Kämmerin: "Das ist eindeutig wirtschaftlicher." Den ersten Bauabschnitt wollen die Investoren behalten

Die Deutsche Post AG hat jetzt ihre Filiale Velbert - für viele immer noch die Hauptpost - an einen auswärtigen Investor verkauft. Sie bleibt aber als Mieter in dem Gebäude Poststraße 17. "Das ist der Trend und für uns auch eindeutig günstiger", sagt Pressesprecher Dieter Pietruck. In Sichtweite, auf dem Areal gegenüber, wird anders gehandelt. Dort hat die Stadt für 5,15 Mio E den bislang angemieteten zweiten Bauabschnitt der Rathaus-Arkaden gekauft: die Thomasstraße 1 a. "Das ist eindeutig wirtschaftlicher, auf jeden Fall", bekräftigt Kämmerin Mechthild A. Stock.

Ende der 90er Jahre galt hingegen noch das Mieten als der günstigere Weg, wollte man zudem eine Verwaltung der kurzen Wege und alle ihre Dependancen aufgeben. Die Stadt und die Gruppe BHM (Breitner/Hansa/Moll) schlossen einen Mietvertrag auf 30 Jahre mit der Option auf Verlängerung. Zunächst entstand damals der erste Bauabschnitt mit den eigentlichen Arkaden, dem Parkhaus und dem Verwaltungsgebäude Friedrich-Ebert-Straße 192.

Dieser Komplex gehört der BHM Wohn- und Gewerbebau GmbH & Co. KG. Und das soll Reinhard Huhn zufolge auch so bleiben. "Ein besseres Objekt kann man gar nicht haben und ein solches Anlagemodell muss man erst einmal finden", erklärt der BHM-Geschäftsführer. Zudem handele es sich um "ganz andere Besitzer" als bei der Thomasstraße 1 a. Dieser Bauabschnitt liegt zwischen dem alten Rathausstrakt nebst -Turm und dem ersten Abschnitt, umfasst zudem die Verbindung zu dem Gebäude Friedrich-Ebert-Straße. Lothar Matthäus sei erst später als Investor hinzugekommen, so Huhn, und verfolge mittlerweile "eine andere Anlage-Strategie". Ergo habe die BHM Verwaltungsbau GmbH & Co. KG die Thomasstraße 1 a zum Kauf angeboten. Den Nettokaufpreis von 5,15 Mio E nennt Reinhard Huhn "absolut in Ordnung und marktüblich". Zur Erinnerung: 1999 war das Investitionsvolumen für den ersten Abschnitt mit 25 und für den zweiten mit 15 Mio DM beziffert worden.

"Uns ist ein fertiger notarieller Kaufvertrag vorgelegt worden", berichtet die Finanzdezernentin. Nach WAZ-Informationen handelte es sich bei dem Vertragspartner um das Finanzkonsortium Great German Stores F (Luxemburg). Daraufhin habe die Stadt Velbert letztlich von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht, so Stock, und sei in diesen Vertrag eingetreten. Der Rat hat den Schritt im vergangenen Dezember in nichtöffentlicher Sitzung abgesegnet. Laut Protokoll mit 30 gegen 26 Stimmen seitens SPD, Grünen, UVB, FDP und PDS. Die Finanzierung erfolgt laut Verwaltung komplett über ein Darlehen, das wiederum durch den Wert der erworbenen Immobilie gedeckt werde.

Bei den Vorüberlegungen sind nach Auskunft der Kämmerin Kauf und Mieten gegenübergestellt und dabei ausschließlich die Auswirkungen auf den Haushalt betrachtet worden. Demzufolge komme in 15 Jahren der Umkehrzeitpunkt, ab dem die Kapitalkosten günstiger als die Mietaufwendungen würden. Auf Jahrzehnte gesehen sei das Eigentum insgesamt günstiger.

28.02.2007 Von Klaus Kahle