



Passantenfrequenzanalyse 2007

für die Geschäftslagen Solingen-Mitte,
Solingen-Ohligs und Solingen-Wald



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Solingen

NRW.

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen

Vertrieb: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Verwaltungsgebäude
Friedrich- Ebert- Straße 35, Eingang C, Zimmer 115 (1. OG)
42719 Solingen

Telefon: (0212) 290-4278 / 4447 / 4275
Fax: (0212) 290-4398
E- Mail: gutachterausschuss@solingen.de

Fotos: Stadt Solingen, Stadtdienst Vermessung und Kataster, 623-4

Stand: September 2007

Die Passantenfrequenzanalyse 2007 ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen dieser Passantenfrequenzanalyse 2007 sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Einleitung | 2 |
| Erhebungsmethodik | 3 |
| Zählstandpunkte und Ergebnisse | 4 |
| Solingen-Mitte | 4 |
| Solingen-Ohligs | 6 |
| Solingen-Wald | 7 |
| Grafische Darstellung der Passantenfrequenzen | 8 |
| Ranking der TOP-Standpunkte nach Höhe der Samstagsfrequenz | 10 |
| Regionaler Vergleich Bergisches Städtedreieck | 12 |
| Fazit | 12 |
| Statistische Angaben zur Stadt Solingen | 13 |
| Daten für den Einzelhandel | 13 |



Einleitung

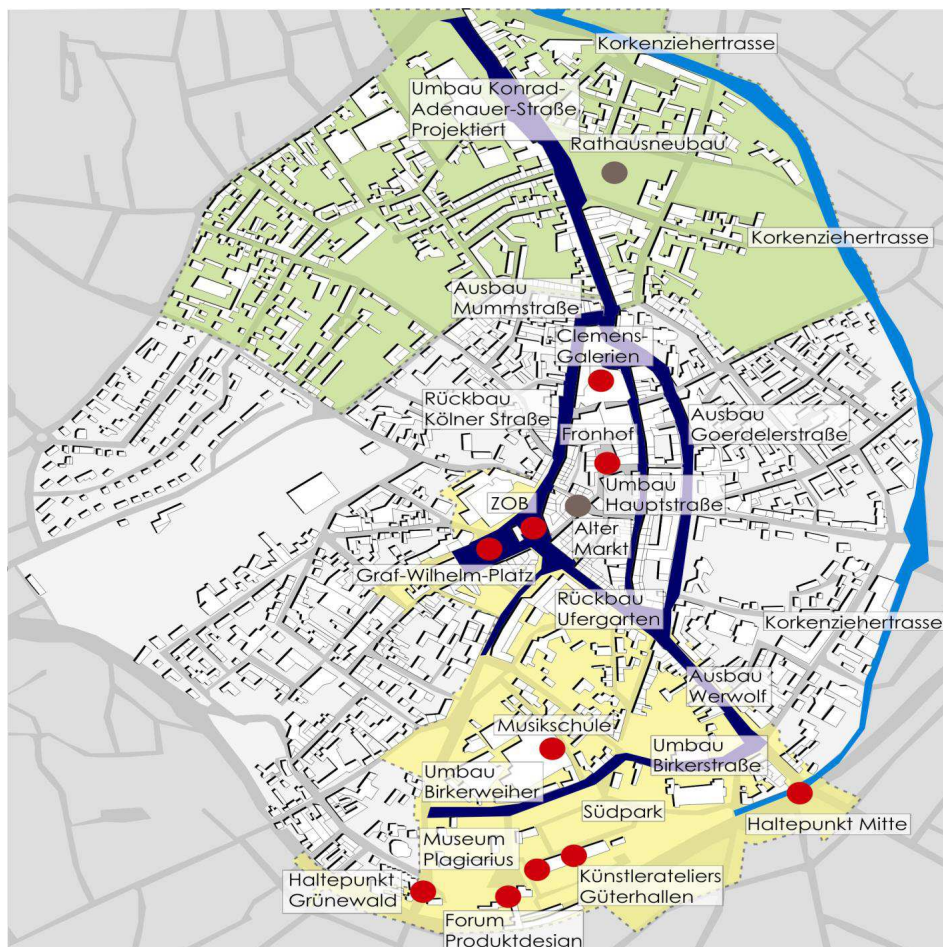
In diesem Jahr führte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Solingen erstmalig eine Passantenfrequenzzählung in dem Hauptzentrum Solingen-Mitte sowie den Nebenzentren Ohligs und Wald durch.

Durch die Neugestaltung der Solinger Innenstadt hat sich in den letzten Jahren die Situation der Geschäftslagen stetig geändert, wodurch eine Überprüfung der Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss erforderlich wurde.

Zur Einschätzung von Einzelhandelsmieten und der Bodenrichtwerte ist die Passantenfrequenz ein Beurteilungskriterium der Geschäftslagen, da dies eine Messgröße darstellt, wie viele potentielle Kunden die Werbeflächen und Schaufenster der Geschäftstreibenden wahrnehmen könnten.

Die Ergebnisse der Zählung werden als Grundlage für den Mietwertraum für Einzelhandelsflächen und der Überprüfung der Bodenrichtwerte herangezogen.

Die drei bergischen Städte Wuppertal, Remscheid und Solingen führten diese Zählung erstmalig gleichzeitig und in der Methode ähnlich durch, so dass auch die Zählergebnisse untereinander vergleichbar sind.



- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Sanierungsgebiet Südliche Innenstadt | Fuss- und Radweg |
| Soziale Stadt Nordstadt | Realisierte Projekte |
| Projekte im Öffentlichen Raum | Zukünftige Projekte |

Quelle: Stadt Solingen, Stadtdienst Planung, Mobilität, Denkmalpflege, SD 621-12

Erhebungsmethodik

Für die Passantenfrequenzanalyse wurde in der Woche vom 11. bis zum 15. September 2007 zu 5 verschiedenen Zeitpunkten an 35 verschiedenen Standpunkten die Anzahl der Fußgänger zeitgleich ermittelt.

Gezählt wurde am:

| | | |
|------------|------------|-----------|
| Dienstag | 11.09.2007 | 16.30 Uhr |
| Donnerstag | 13.09.2007 | 11.30 Uhr |
| Donnerstag | 13.09.2007 | 16.30 Uhr |
| Freitag | 14.09.2007 | 11.30 Uhr |
| Samstag | 15.09.2007 | 11.30 Uhr |

Der Zählzeitraum betrug pro Standpunkt jeweils 5 Minuten analog der Wuppertaler Zählung. Aus Gründen der Effektivität wurden jedem Zähler bis zu 5 Standpunkte zugeteilt. Diese lagen räumlich dicht beieinander. Es wurden beide Straßenseiten gleichzeitig gezählt; an den Standpunkten 10, 14, 15 und 33 wurde nur die im Plan dargestellte Straßenseite berücksichtigt. Jeder Zähler hatte die Frequenzzählung an seinen Standpunkten unmittelbar nacheinander durchzuführen, sodass an allen Standpunkten innerhalb eines Zeitraumes von einer halben Stunde gezählt wurde.

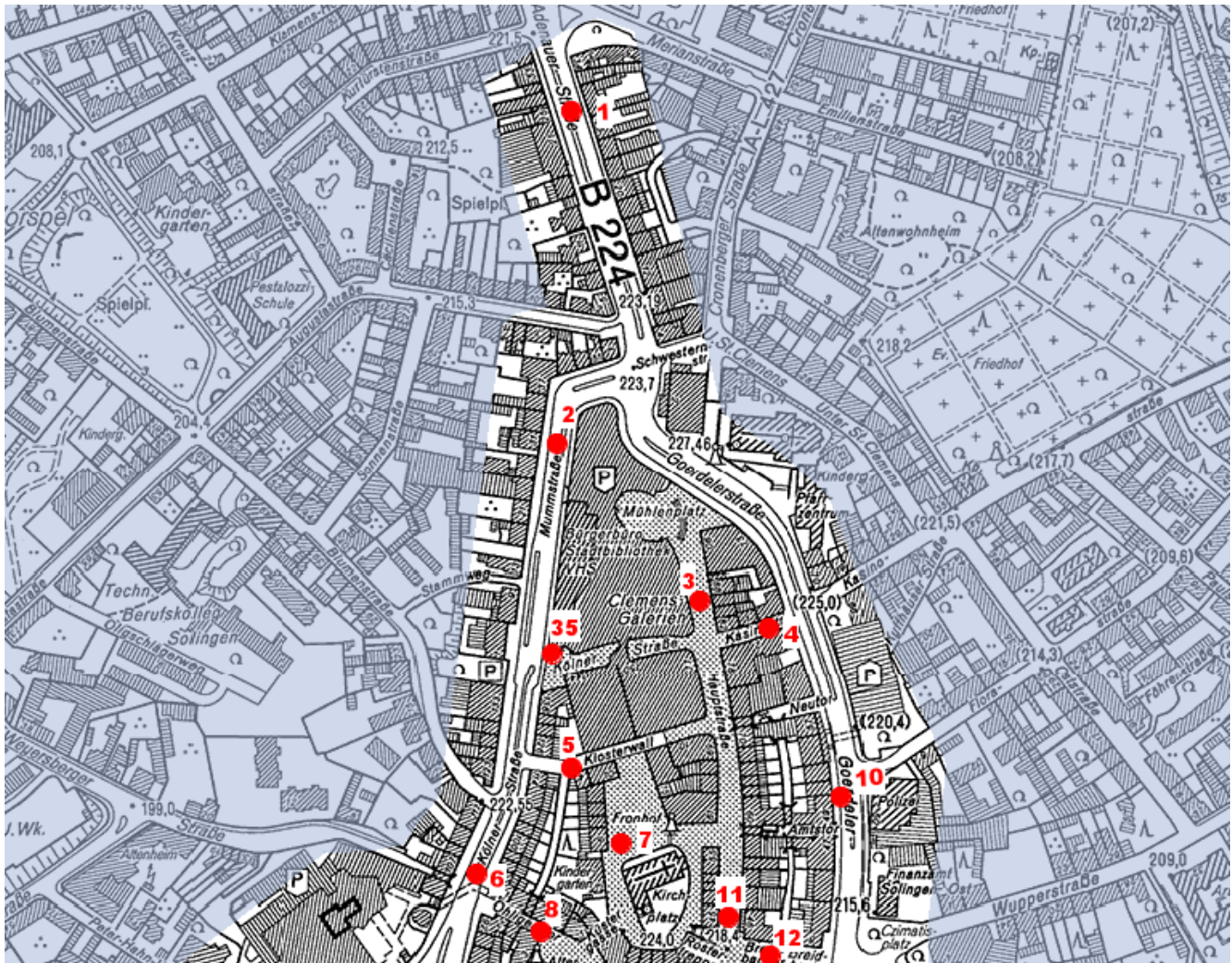
Die veröffentlichten Zahlen stellen nur das Passantenaufkommen zu dem gemessenen Zeitpunkt dar. Ein Vergleich mit zu anderen Zeiten gemessenen Frequenzen oder Rückschlüsse auf eine Monats- oder Jahresfrequenz sind nicht möglich, da Jahreszeit, Wochentag, Tageszeit, besondere Ereignisse in der Nähe der Standpunkte sowie das Wetter Einfluss auf die Passantenfrequenz haben können.

In der Woche vom 11.09.2007 bis zum 15.09.2007 herrschte in Solingen trockenes, sonniges Spätsommerwetter mit Temperaturen um 15°C.



Zählstandpunkte und Ergebnisse

Solingen-Mitte

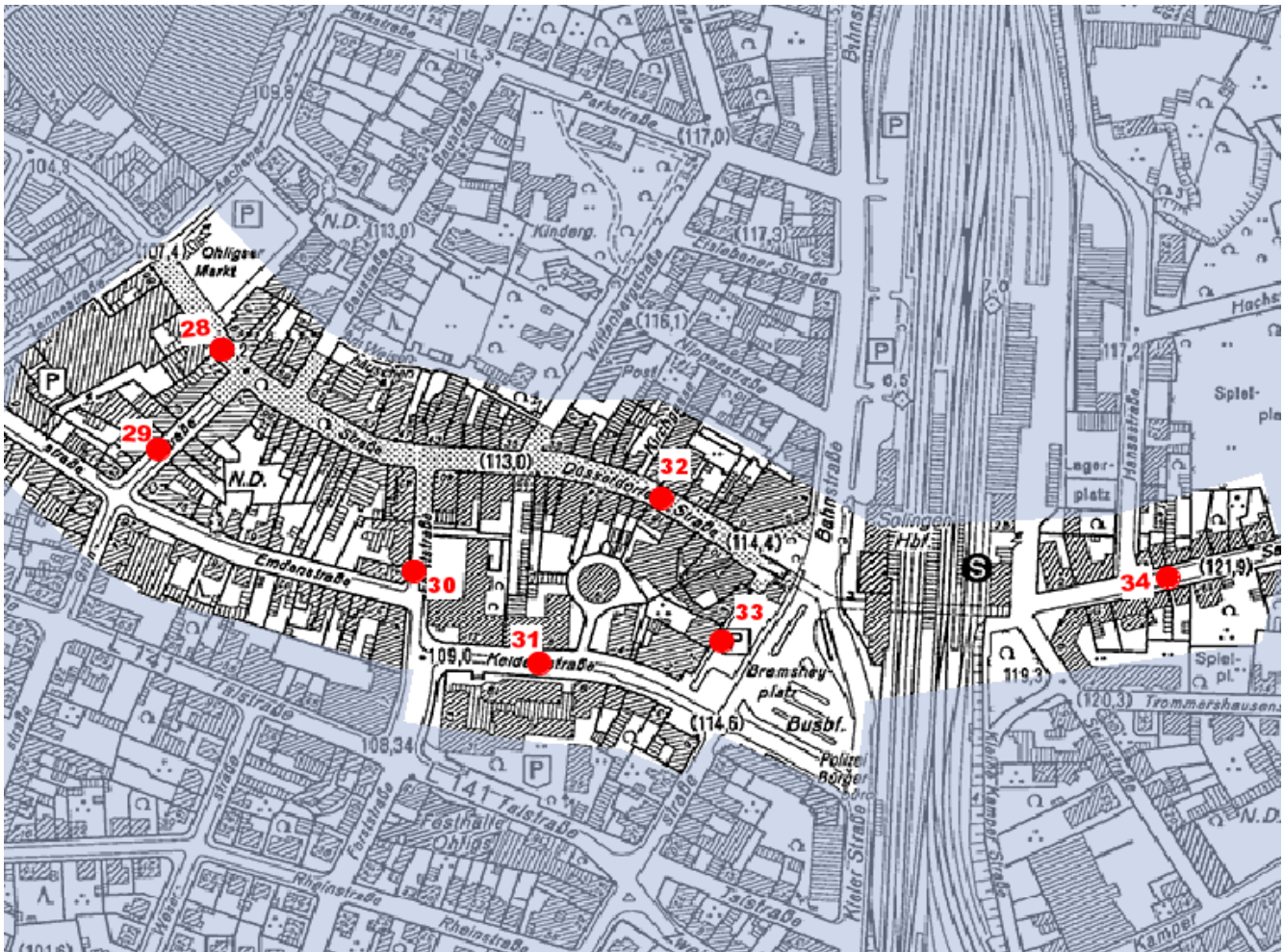


| Standpunktnr. | Standpunkte in Solingen-Mitte | Di. 11.09.2007 16.30 Uhr | Do. 13.09.2007 11.30 Uhr | Do. 13.09.2007 16.30 Uhr | Fr. 14.09.2007 11.30 Uhr | Sa. 15.09.2007 11.30 Uhr |
|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 | Konrad-Adenauer-Str. | 22 | 37 | 41 | 29 | 63 |
| 2 | Mummstr. | 81 | 47 | 83 | 52 | 82 |
| 3 | Hauptstr./Clemens-Galerien | 48 | 111 | 127 | 109 | 247 |
| 4 | Kasinostr. | 28 | 22 | 44 | 33 | 74 |
| 5 | Klosterwall | 59 | 61 | 41 | 38 | 66 |
| 6 | Kölner Str. | 106 | 100 | 92 | 99 | 185 |
| 7 | Fronhof | 56 | 51 | 69 | 48 | 108 |
| 8 | Ohliger Tor | 31 | 24 | 50 | 38 | 57 |
| 9 | Kirchstr. | 92 | 125 | 84 | 104 | 221 |
| 10 | Goerdelerstr. | 14 | 14 | 19 | 20 | 13 |

| Standpunktnr. | Standpunkte in Solingen-Mitte | Di. 11.09.2007 16.30 Uhr | Do. 13.09.2007 11.30 Uhr | Do. 13.09.2007 16.30 Uhr | Fr. 14.09.2007 11.30 Uhr | Sa. 15.09.2007 11.30 Uhr |
|---------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 11 | Hauptstr./Breitbacher Tor | 109 | 127 | 129 | 112 | 187 |
| 12 | Breidbacher Tor | 65 | 72 | 95 | 87 | 79 |
| 13 | Linkgasse | 76 | 88 | 86 | 107 | 144 |
| 14 | Graf-Wilhelm-Platz/Karstadt | 55 | 83 | 58 | 41 | 180 |
| 15 | Am Neumarkt | 47 | 41 | 48 | 54 | 84 |
| 16 | Bergstr. | 39 | 27 | 41 | 24 | 49 |
| 17 | Kölner Str./Sparkasse | 14 | 24 | 30 | 25 | 32 |
| 18 | Kölner Str./Post | 16 | 13 | 17 | 11 | 20 |
| 19 | Ufergarten | 36 | 43 | 19 | 14 | 25 |
| 20 | Hauptstr./Entenpfuhl | 60 | 35 | 53 | 89 | 66 |
| 21 | Werwolf nördlich | 41 | 22 | 23 | 27 | 22 |
| 22 | Werwolf südlich | 27 | 19 | 18 | 29 | 34 |
| 35 | Eingang Clemens-Galerien/Kölner Str. | 63 | 49 | 55 | 41 | 103 |



Solingen-Ohligs



| Standpunktnr. | Standpunkte in Solingen-Ohligs | Di. 11.09.2007 16.30 Uhr | Do. 13.09.2007 11.30 Uhr | Do. 13.09.2007 16.30 Uhr | Fr. 14.09.2007 11.30 Uhr | Sa. 15.09.2007 11.30 Uhr |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 28 | Düsseldorfer Str./Ohligser Markt | 110 | 65 | 114 | 103 | 179 |
| 29 | Grünstr. | 51 | 55 | 54 | 42 | 58 |
| 30 | Forststr. | 64 | 52 | 66 | 53 | 49 |
| 31 | Kelderstr. | 56 | 26 | 57 | 36 | 26 |
| 32 | Düsseldorfer Str./Kirchgasse | 71 | 103 | 117 | 85 | 132 |
| 33 | Bremsheyplatz | 55 | 46 | 45 | 42 | 36 |
| 34 | Sauerbreysstr. | 9 | 14 | 7 | 10 | 12 |

Solingen-Wald

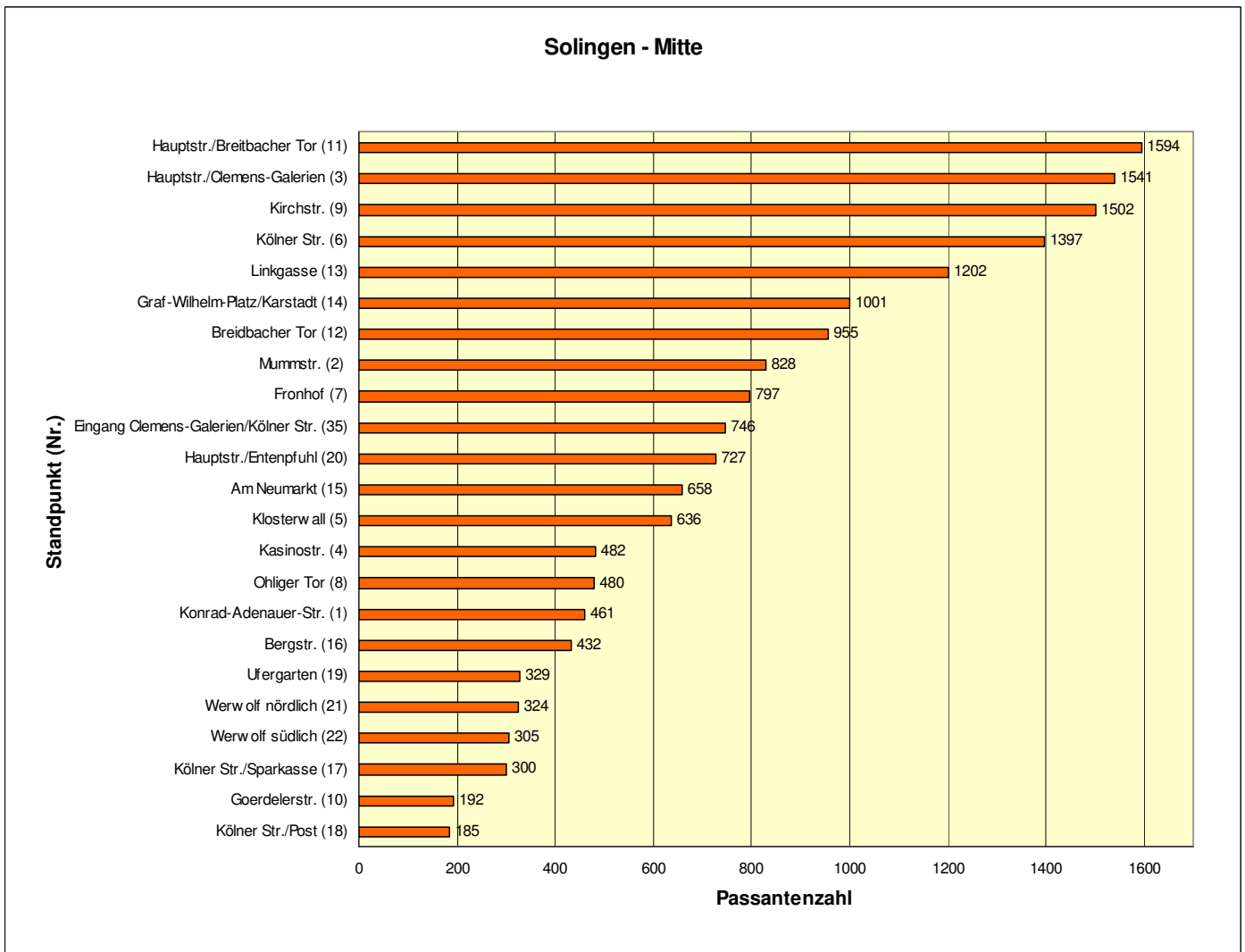
| Standpunktnr. | Standpunkte in Solingen-Wald | Di. 11.09.2007 16.30 Uhr | Do. 13.09.2007 11.30 Uhr | Do. 13.09.2007 16.30 Uhr | Fr. 14.09.2007 11.30 Uhr | Sa. 15.09.2007 11.30 Uhr |
|---------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 23 | Friedrich-Ebert-Str./Bürgerbüro | 30 | 17 | 33 | 24 | 24 |
| 24 | Friedrich-Ebert-Str. westlich | 54 | 29 | 45 | 67 | 42 |
| 25 | Walder Kirchplatz | 23 | 31 | 19 | 20 | 33 |
| 26 | Stresemannstr./Operfelder Str. | 26 | 13 | 11 | 9 | 22 |
| 27 | Stresemannstr. | 15 | 7 | 7 | 13 | 6 |

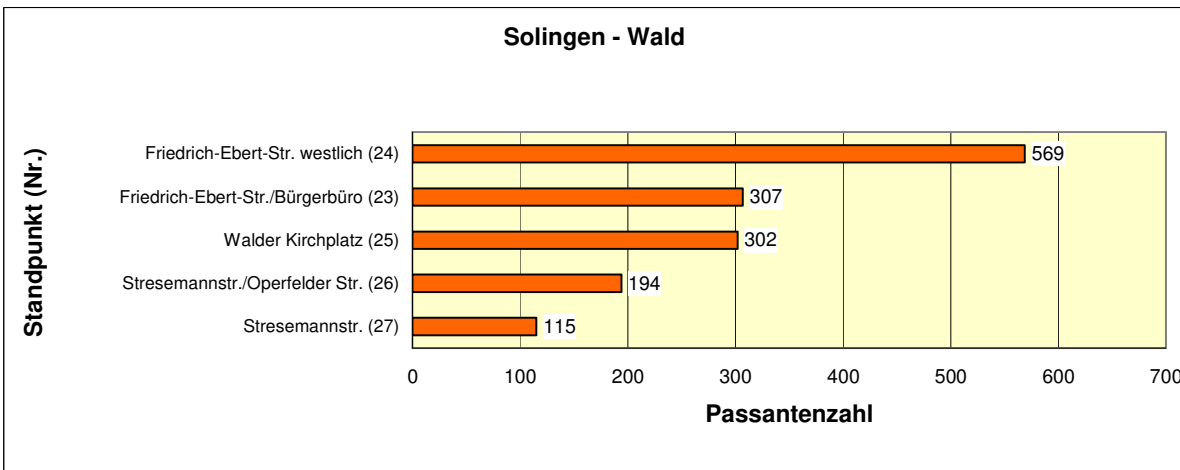
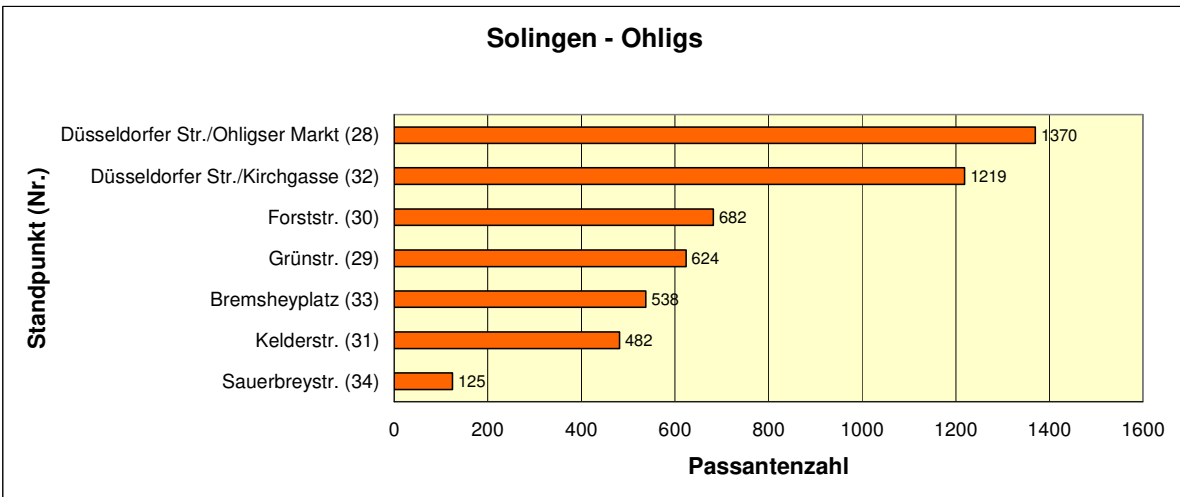


Grafische Darstellung der Passantenfrequenzen

Die nachfolgenden Diagramme zeigen die durchschnittlichen Passantenfrequenzen aller Zähltag im Vergleich.

Die gezählten Frequenzen werden wie allgemein üblich als Stundenfrequenz dargestellt.





Ranking der TOP-Standpunkte nach Höhe der Samstagfrequenz

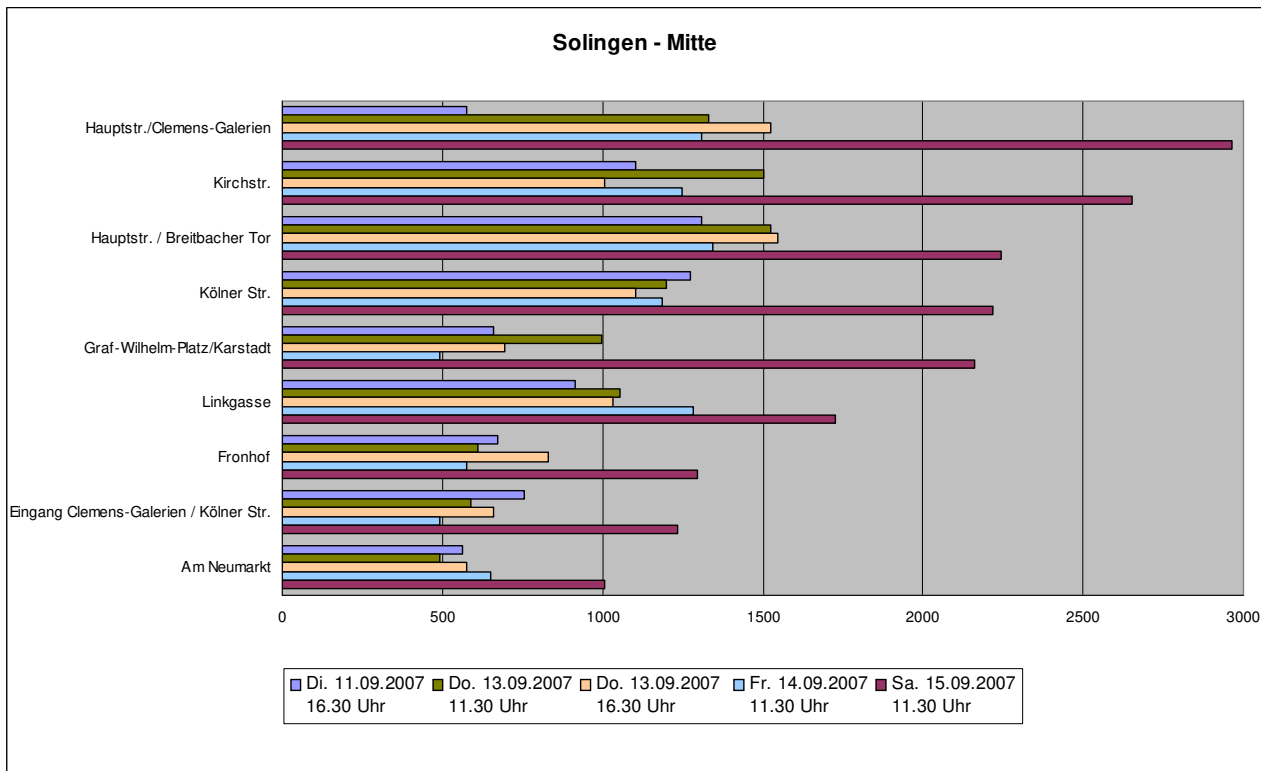
Die Tabellen auf den Seiten 10 und 11 zeigen die auf eine Stunde hochgerechneten Passantenfrequenzen sortiert nach der Samstagmessung. In den Diagrammen sind nur die frequenzstärksten Standpunkte dargestellt.

Die Messungen an den Standpunkten Hauptstr./Clemens-Galerien und Kirchstraße weisen mit Abstand das höchste Passantenaufkommen in Solingen-Mitte auf.

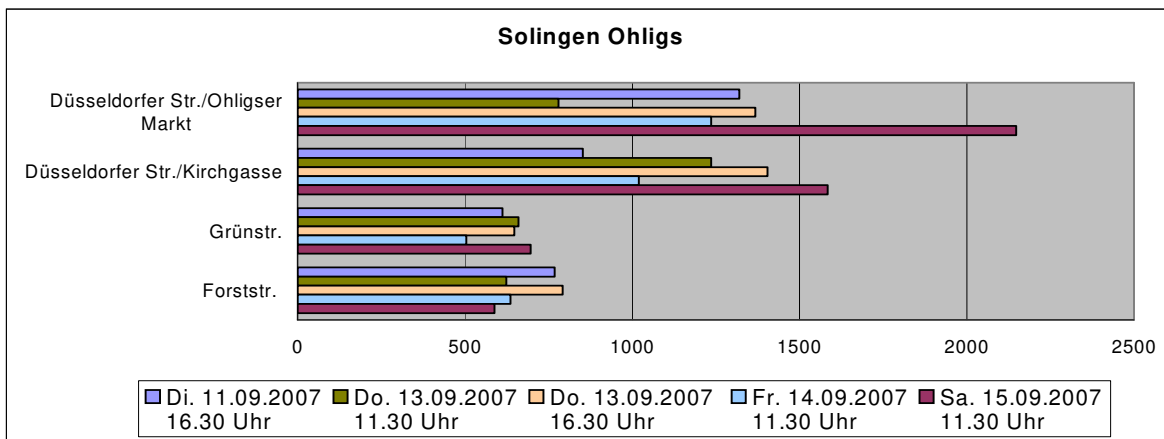
Für Solingen-Ohligs trifft dies auf die Standpunkte Düsseldorf Str./Ohligser Markt und Düsseldorf Str./Kirchgasse zu. Die Passantenzahlen Nähe Ohligser Markt sollten allerdings unter dem Einfluss des jeweils am Dienstag- und Samstagvormittag stattfindenden Wochenmarktes gewertet werden.

In Solingen-Wald wurden nur geringe Passantenströme gemessen, die auch am Samstag keine Veränderungen zeigten. Deshalb wird an dieser Stelle auf eine Darstellung verzichtet.

| Standpunktnr. | Standpunkte in Solingen Mitte | Di. 11.09.2007 16.30 Uhr | Do. 13.09.2007 11.30 Uhr | Do. 13.09.2007 16.30 Uhr | Fr. 14.09.2007 11.30 Uhr | Sa. 15.09.2007 11.30 Uhr |
|---------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 3 | Hauptstr./Clemens-Galerien | 576 | 1332 | 1524 | 1308 | 2964 |
| 9 | Kirchstr. | 1104 | 1500 | 1008 | 1248 | 2652 |
| 11 | Hauptstr. / Breitbacher Tor | 1308 | 1524 | 1548 | 1344 | 2244 |
| 6 | Kölner Str. | 1272 | 1200 | 1104 | 1188 | 2220 |
| 14 | Graf-Wilhelm-Platz/Karstadt | 660 | 996 | 696 | 492 | 2160 |
| 13 | Linkgasse | 912 | 1056 | 1032 | 1284 | 1728 |
| 7 | Fronhof | 672 | 612 | 828 | 576 | 1296 |
| 35 | Eingang Clemens-Galerien/Kölner Str. | 756 | 588 | 660 | 492 | 1236 |
| 15 | Am Neumarkt | 564 | 492 | 576 | 648 | 1008 |
| 2 | Mummstr. | 972 | 564 | 996 | 624 | 984 |
| 12 | Breidbacher Tor | 780 | 864 | 1140 | 1044 | 948 |
| 4 | Kasinostr. | 336 | 264 | 528 | 396 | 888 |
| 5 | Klosterwall | 708 | 732 | 492 | 456 | 792 |
| 20 | Hauptstr./Entenpfuhl | 720 | 420 | 636 | 1068 | 792 |
| 1 | Konrad-Adenauer-Str. | 264 | 444 | 492 | 348 | 756 |
| 8 | Ohliger Tor | 372 | 288 | 600 | 456 | 684 |
| 16 | Bergstr. | 468 | 324 | 492 | 288 | 588 |
| 22 | Werwolf südlich | 324 | 228 | 216 | 348 | 408 |
| 17 | Kölner Str./Sparkasse | 168 | 288 | 360 | 300 | 384 |
| 19 | Ufergarten | 432 | 516 | 228 | 168 | 300 |
| 21 | Werwolf nördlich | 492 | 264 | 276 | 324 | 264 |
| 18 | Kölner Str./Post | 192 | 156 | 204 | 132 | 240 |
| 10 | Goerdelerstr. | 168 | 168 | 228 | 240 | 156 |



| Standpunktnr. | Standpunkte in Solingen-Ohligs | Di. 11.09.2007 16.30 Uhr | Do. 13.09.2007 11.30 Uhr | Do. 13.09.2007 16.30 Uhr | Fr. 14.09.2007 11.30 Uhr | Sa. 15.09.2007 11.30 Uhr |
|---------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 28 | Düsseldorfer Str./Ohligser Markt | 1320 | 780 | 1368 | 1236 | 2148 |
| 32 | Düsseldorfer Str./Kirchgasse | 852 | 1236 | 1404 | 1020 | 1584 |
| 29 | Grünstr. | 612 | 660 | 648 | 504 | 696 |
| 30 | Forststr. | 768 | 624 | 792 | 636 | 588 |
| 33 | Bremsheyplatz | 660 | 552 | 540 | 504 | 432 |
| 31 | Kelderstr. | 672 | 312 | 684 | 432 | 312 |
| 34 | Sauerbreyst. | 108 | 168 | 84 | 120 | 144 |

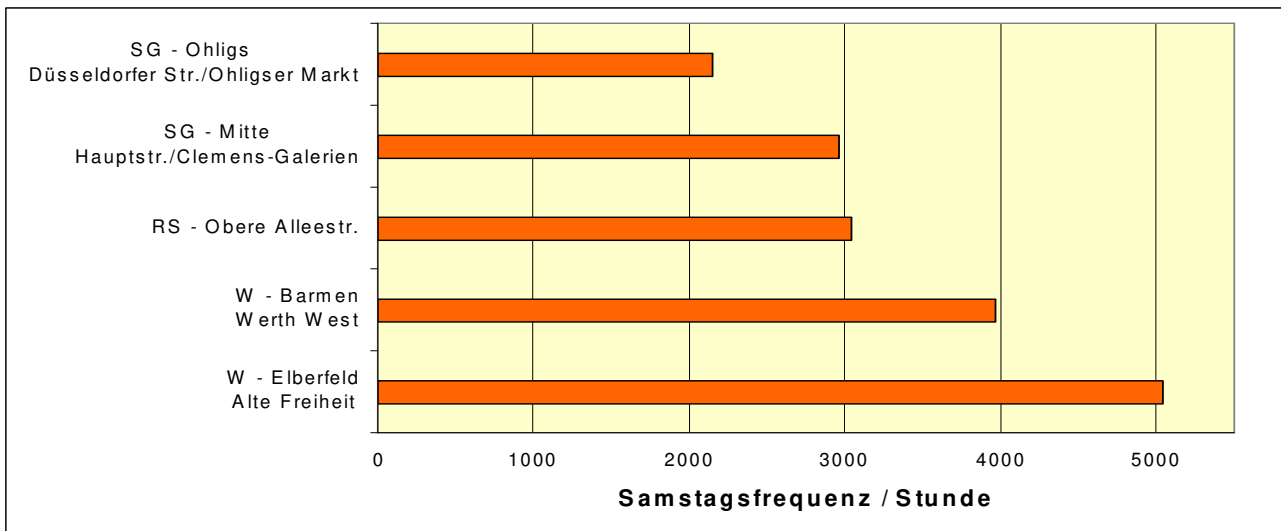


Regionaler Vergleich Bergisches Städtedreieck

Die Passantenfrequenzzählung wurde in diesem Jahr erstmalig in den drei bergischen Städten Wuppertal, Remscheid und Solingen zeitgleich durchgeführt. Somit sind die Frequenzzahlen untereinander vergleichbar, da die Haupteinflussgrößen wie Zeitpunkt und Wetter identisch sind.

In der nachfolgenden Tabelle ist jeweils die höchste Samstagsfrequenz der verschiedenen Geschäftslagen der drei Städte auf eine Stunde hochgerechnet angegeben.

| Stadt | Standpunkt | Sa. 15.09.2007 11.30 Uhr |
|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Solingen - Ohligs | Düsseldorfer Str./Ohligser Markt | 2148 |
| Solingen - Mitte | Hauptstr./Clemens-Galerien | 2964 |
| Remscheid | Obere Alleestraße | 3042 |
| Wuppertal - Barmen | Werth West | 3972 |
| Wuppertal - Elberfeld | Alte Freiheit | 5040 |



Fazit

Die Passantenfrequenzzählung stellt die Basis für weitere Marktanalysen des Gutachterausschusses über Bodenrichtwerte und Mietwerte für Einzelhandelsflächen in Solingen dar.

Die Ergebnisse der Zählung stellen eine Momentaufnahme dar, da sich die Solinger Innenstadt im Umbruch befindet und die durchgeführten Maßnahmen erst von der Bevölkerung angenommen werden müssen. Zum Zeitpunkt der Zählung wurde der Solinger Wochenmarkt zum neu gestalteten Graf-Wilhelm-Platz verlagert, weitere Projekte zur Umgestaltung der Innenstadt sind vorgesehen.

Es bleibt abzuwarten, ob sich die Attraktivität der verschiedenen Geschäftslagen zukünftig noch ändern wird, Verschiebungen in den Passantenströmen sind nicht auszuschließen. Deshalb werden weitere Zählungen mit ggf. geänderten Zählstandorten notwendig sein, um plausible Ergebnisse über die Wertigkeit der verschiedenen Lagen sicherzustellen.

Statistische Angaben zur Stadt Solingen

| | |
|---|----------------------------------|
| Einwohner zum 30.06.2007 | 161.646 ¹ |
| Bevölkerungsentwicklung 2000 – 2007 | - 1,36 % ¹ |
| Besucheraufkommen 2006 (Übernachtungen) | 126.000 ¹ |
| Beschäftigte zum 31.12.2006 | 46.034 ² |
| Beschäftigungsentwicklung 2000 - 2006 | - 8,35 % ² |
| Arbeitslosenquote 2006 | 9,8 % ³ |
| Gewerbesteueraufkommen 2006 je Einwohner | 72,1 Mio € ⁴ 446 € |
| Altersstruktur zum 31.07.2007 ¹ | |
| - 0 bis unter 16 Jahre | 15,7 % |
| - 16 bis unter 30 Jahre | 15,2 % |
| - 30 bis unter 65 Jahre | 47,8 % |
| - 65 Jahre und älter | 21,3 % |

Daten für den Einzelhandel

Kaufkraftkennziffer je Einwohner 105¹

Einzelhandelsstandorte:⁵

| | |
|-----------------|--|
| Solingen-Mitte | in 2005 ca. 300 Einzelhandelsbetriebe ca. 55.000 qm Verkaufsfläche ca. 227 Mio € Umsatzerwartung |
| Solingen-Ohligs | in 2005 ca. 150 Einzelhandelsbetriebe ca. 14.000 qm Verkaufsfläche ca. 68 Mio € Umsatzerwartung |
| Solingen-Wald | keine Zahlen vorhanden |

Solinger Wochenmärkte:

| | |
|-----------------|---|
| Solingen-Mitte | Dienstag-, Donnerstag- und Samstagvormittag auf dem Neumarkt |
| Solingen-Ohligs | Dienstag- und Samstagvormittag auf dem Ohligser Markt |
| Solingen-Wald | Mittwoch- und Freitagvormittag auf dem Hindenburgplatz |

¹ Stadt Solingen, Stadtdienst Statistik

² Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

³ Bundesagentur für Arbeit

⁴ Stadt Solingen, Stadtdienst Steuern und Kämmerei

⁵ Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (Endbericht)

www.geodaten.solingen.de/richtwerte/



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Solingen

NRW.