



Mieten für Einzelhandelsflächen **2011** in Wuppertal

Mieten für Einzelhandelsflächen

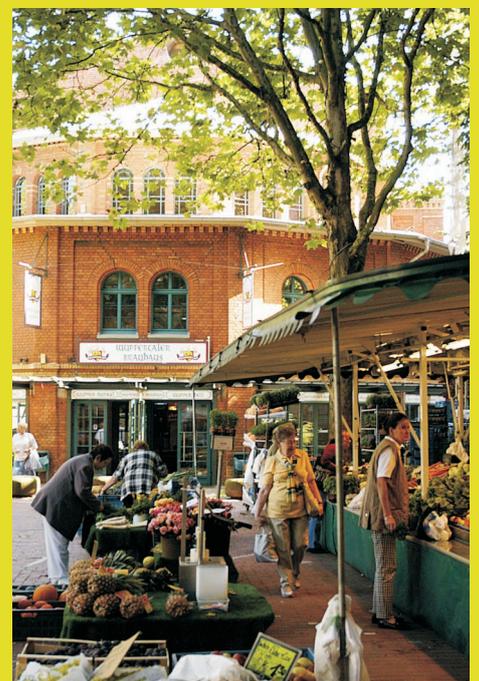
1. Einführung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal erarbeitet und veröffentlicht seit 1986 „Mietrichtwertkarten für Ladenräume“. Die Karten erfassen die Innenstadtbereiche von Elberfeld und Barmen sowie die Nebenzentren der Stadtteile Vohwinkel, Sonnborn, Cronenberg, Ronsdorf, Oberbarmen, Heckinghausen, Wichlinghausen und Langerfeld.

Die Mietrichtwerte dienen Mietern und Vermietern als Entscheidungshilfe beim Abschluss von Mietverträgen über Ladenräume. Für Sachverständige stellen die Mieten eine Grundlage bei Verkehrswert- und Mietwertgutachten dar. Die Mieten sind auch Basisdaten für die kommunale Grundstückswirtschaft und unterstützen eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung und Planung.

In diesem Jahr werden die Ergebnisse der Innenstadtlagen von Elberfeld und Barmen in der vorliegenden Publikation „Mieten für Einzelhandelsflächen 2011 in Wuppertal“ zusammengefasst veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss hat die Mietrichtwerte und die Mietspannen am 11.01.2011 beschlossen.



2. Erläuterungen zur Auswertung

Die nachfolgend veröffentlichten Ergebnisse beruhen auf durch Befragung von Mietern und Vermietern erhaltenen Mietangaben sowie deren mathematisch-statistischer Auswertung.

Im Sommer 2010 wurde Mietern und Vermietern von Einzelhandelsflächen in den Wuppertaler Innenstadtlagen ein Fragebogen zugesendet. Mit ihm sollten Fragen zu Miethöhe, Größe, Nutzung und Branche des jeweiligen Geschäftes erhoben werden. Daneben sollten auch Angaben zu den vertraglichen Regelungen des Mietverhältnisses gemacht werden.

Grundlage der Untersuchung waren 370 Mieten aus Bestandsmietverträgen und aus Neuvermietungen der letzten Jahre. Verträge mit längerfristigen Mietminderungen wurden dagegen nicht berücksichtigt. Auch Geschäfte, die unter der Führung eines Centermanagements liegen, wurden in der Auswertung nicht erfasst.

Die Mietangaben beziehen sich zu 71% auf Elberfeld und zu 29% auf Barmen.

Statistische Auswertungen zeigten, dass nur Ladenlokale mit den folgenden Eigenschaften in die Untersuchungen einbezogen werden konnten:

- Ebenerdige Ladenlokale mit handelsüblicher Nutzfläche (Verkaufs-, Büro-, Sozial- und Lagerräume) im Erdgeschoss
- Keine Verkaufsflächen außerhalb des Erdgeschosses
- Keine zusätzlich angemieteten Flächen wie Büro-, Sozial- und Lagerräume in den oberen Geschossen
- Nutzflächen im Erdgeschoss bis zu 300m²

Die Verteilung der erhobenen Daten machte erforderlich, die Untersuchung der Einflusskriterien auf folgende Eigenschaften zu beschränken:

Neben den über die Befragung erhobenen Daten wurde die „Geschäftslage“ in die Analyse miteinbezogen. Als Indikator für die Geschäftslage diente dabei die Passantenfrequenz, weil festgestellt wurde, dass sie den eindeutig größten Einfluss auf die Höhe der Miete hat. Die Passantenfrequenzzählung wurde im Herbst 2010 in Elberfeld an 48 Standpunkten und in Barmen an 23 Standpunkten zu 5 verschiedenen Zählzeiten jeweils zeitgleich ermittelt.

➡ Broschüre „Passantenfrequenzanalyse 2010“

Beim Untersuchungskriterium „Branchen“ ist zu beachten, dass vereinzelt die Mieten aufgrund ihrer branchenbezogenen Kostenkalkulation außerhalb der ermittelten Spanne liegen.

Mietrichtwert

- Ergebnis einer mathematisch-statistischen Auswertung.
- Monatliche Miete je m² Nutzfläche bezogen auf ein ebenerdig erreichbares Ladenlokal in der jeweiligen Geschäftslage.
- Ohne Betriebs- und sonstige Kosten (z.B. Mehrwertsteuer).
- Bezieht sich auf ein Ladenlokal mit ebenerdigem Zugang und einer Straßenfront von 7 bis 9 m.
- Ist auf ein Ladenlokal mit einer Nutzfläche von 100 bis 150 m² bezogen. Für größere Flächen können Abschläge und für kleinere Flächen Zuschläge gemacht werden.

Spanne

- Der überwiegende Teil der Mieten bewegt sich innerhalb der Spanne.
- Neuabgeschlossene Mietverträge können sich, je nach Geschäftslage, am Rand der Spanne bewegen.
- Bei einzelnen Branchen liegen die Mieten aufgrund ihrer branchenbezogenen Kostenkalkulation außerhalb der Spanne.

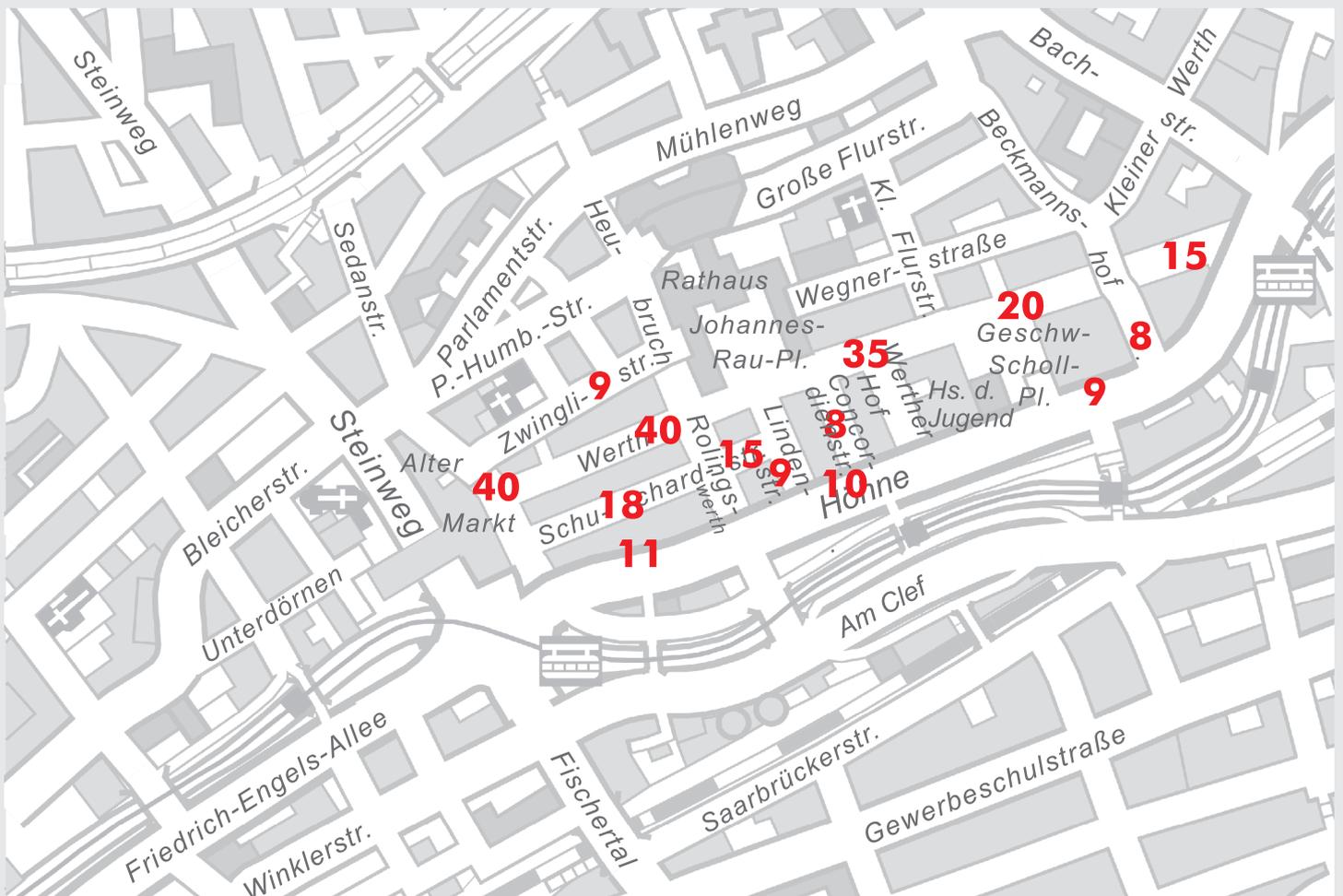
1A-Lagen in Elberfeld

- Für die 1A-Lagen in Elberfeld wurden spezielle Untersuchungen durchgeführt. Dies führte zu einem größenabhängigen Ergebnis. Bei Ladenlokalen mit einer Flächengröße bis zu 120 m² liegen die Mieten zwischen 55 €/m² und 100 €/m². Bei größeren Läden bis zu 300 m² liegt diese Spanne bei 25 €/m² und 65 €/m².



Barmen

Lage	Miete in €/m ²	
	Mietrichtwert	Spanne
Alter Markt / Anfang Werth	40	25 - 55
Werth (bis Kleine Flurstraße)	40 / 35	20 - 55
Werth (Kleine Flurstraße bis Ende)	20 / 15	5 - 30
Schuchardstraße	18 / 15	13 - 20
Höhne (Alter Markt bis Geschwister-Scholl-Platz)	11 / 10	8 - 13
Höhne (Geschwister-Scholl-Platz bis Ende)	9	6 - 11
Zwinglistraße	9	7 - 11
Querstraßen zum Werth (Concordienstraße, Lindenstraße, Rolingswerth, Rudolf-Herzog-Straße)	8 / 9	6 - 11



Impressum

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Geschäftsstelle:

Johannes-Rau-Platz 1, Eingang Große Flurstraße, 42275 Wuppertal
Zimmer 007

Tel. (02 02) 5 63-59 88 oder 59 82

Fax (02 02) 5 63-81 63

E-Mail: gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

Internet: www.wuppertal.de/gutachterausschuss

Öffnungszeiten:

Geschäftsstelle

Mo.-Fr. 8:00 - 12:00 Uhr sowie nach Vereinbarung

Kundenzentrum Plankammer/Katasterauskunft

Mo.-Fr. 8:00 - 12:00 Uhr, Do. 14:00 - 16:00 Uhr

Vertrieb:

Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten

Geodatenzentrum, Zimmer C-078

Johannes-Rau-Platz 1, Eingang Große Flurstraße, 42275 Wuppertal

Tel. (02 02) 5 63-53 99 oder 55 59

Gebühr:

30 €

Auflage:

300

Stand:

Sommer 2010

Layout/Design:

Michael Holter, Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten, Stadt Wuppertal

Die Publikation "Mieten für Einzelhandelsflächen 2010" ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen dieser Publikation oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

www.wuppertal.de/gutachterausschuss



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal