



Mieten für Büro- und Einzelhandelsflächen **2024** für die Stadt Wuppertal

MIETEN FÜR BÜRO- UND EINZELHANDELSFLÄCHEN

1. EINFÜHRUNG

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal veröffentlicht seit 1986 Mietrichtwerte für Ladenräume für 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, Büros und Praxen. Für Sachverständige stellen die Mieten eine Grundlage bei Verkehrswert- und Mietwertgutachten dar. Die Mieten sind auch Basisdaten für die kommunale Grundstückswirtschaft und unterstützen eine zukunfts-orientierte Stadtentwicklung und Planung.

In diesem Jahr werden die Ergebnisse der Innenstadtlagen von Elberfeld und Barmen sowie der Nebenzentren Vohwinkel, Sonnborn, Cronenberg, Ronsdorf, Oberbarmen, Heckinghausen, Wichlinghausen und Langerfeld in der vorliegenden Publikation zusammengefasst und veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss hat die Mietrichtwerte und Mietspannen im April 2024 beschlossen.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR AUSWERTUNG

Die Mieten stammen aus einer Befragung von Mietern und Vermietern von Einzelhandels- und Büroflächen in den Wuppertaler Innenstadt- und Nebenzentrenlagen. Die Befragung erfolgte im September 2023. Es wurden Fragen zu Miethöhe, Größe, Nutzung und Branche sowie zu vertraglichen Regelungen des Mietverhältnisses gestellt.

Die Mieten wurden mathematisch-statistisch analysiert. Es standen rd. 840 Mieten aus Bestandsmietverträgen und aus Neuvermietungen zur Verfügung. Mietverträge mit vertraglichen Besonderheiten wurden nicht berücksichtigt.

3. MIETRICHTWERTE FÜR EINZELHANDELSFLÄCHEN

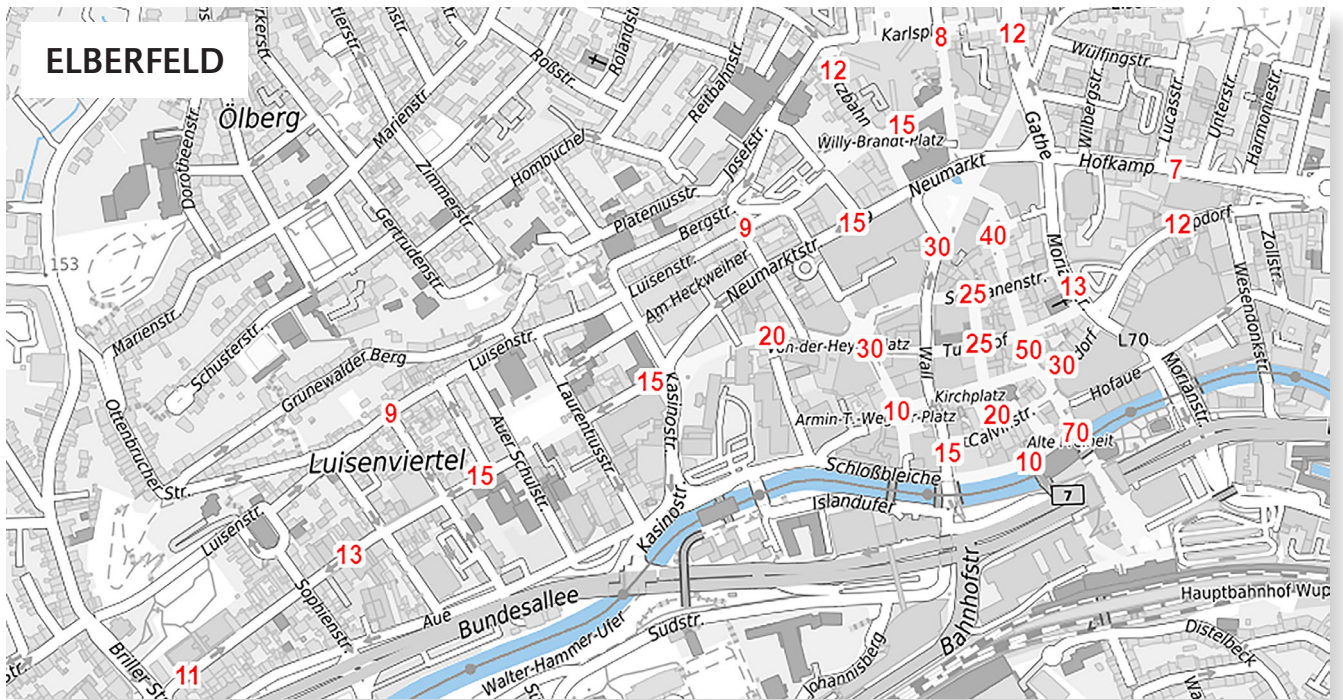
Die monatliche Miete (ohne Betriebs- und sonstige Kosten (z.B. Umsatzsteuer und Nebenkosten) je m² Nutzfläche bezieht sich auf:

- die jeweilige Geschäftslage
- ein ebenerdiges Ladenlokal
- Verkaufsfläche im Erdgeschoss
- eine lagetypische Flächengröße
- ohne Umsatzsteuer und Nebenkosten

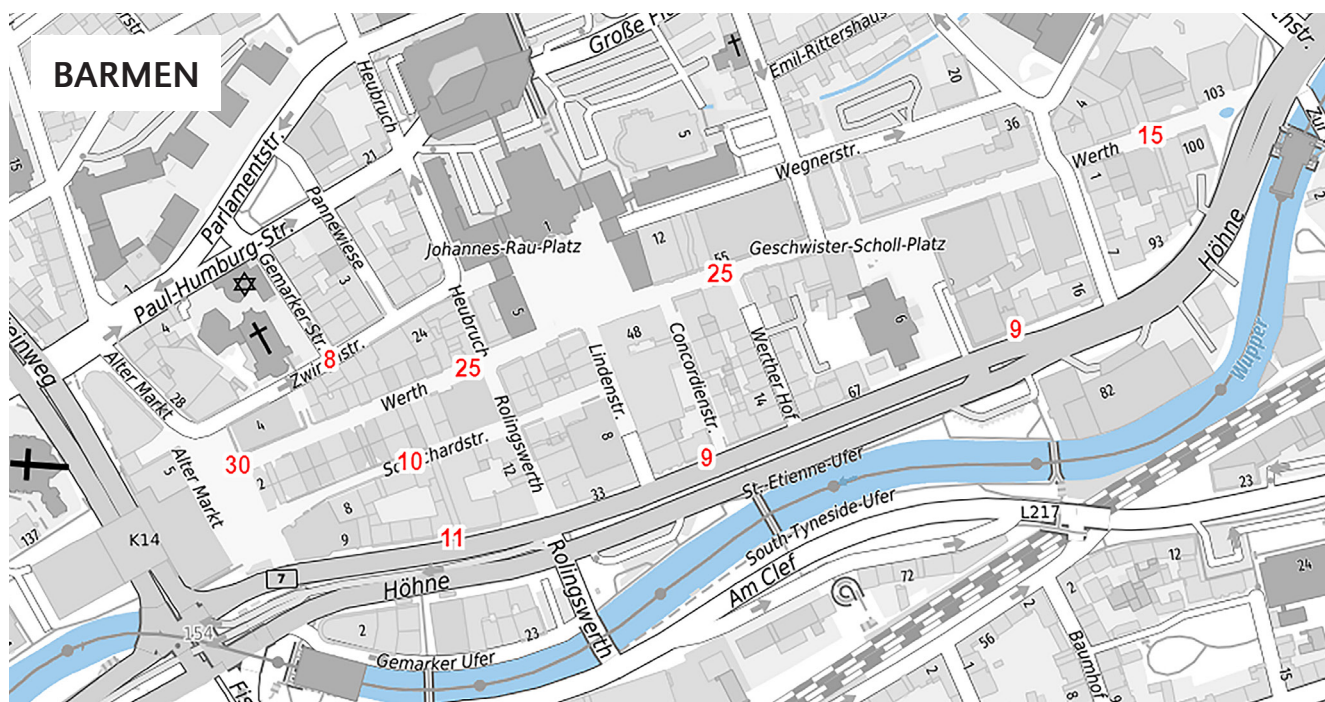
Angaben zur Spanne:

- Der überwiegende Teil der Mieten bewegt sich innerhalb der Spanne. Es handelt sich um eine 2/3-Spanne.
- Neuabgeschlossene Mietverträge können sich, je nach Nutzungsart und Geschäftslage, am Rand der Spanne bewegen.
- Bei einzelnen Branchen liegen die Mieten aufgrund ihrer branchenbezogenen Kostenkalkulation außerhalb der Spanne.

3.1. CITYLAGEN

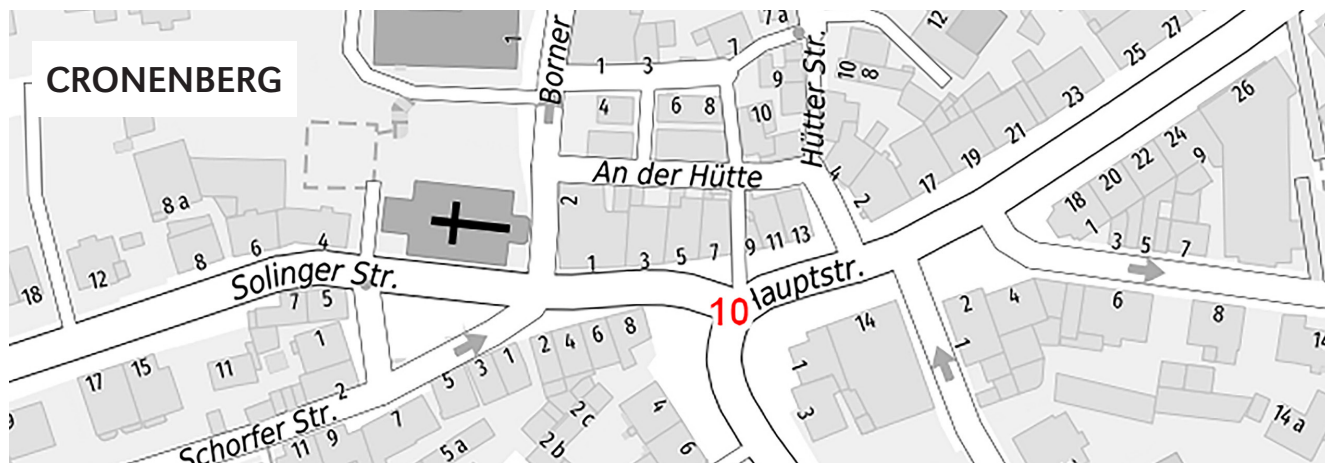


Lage des Mietrichtwertes	Mietrichtwert [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Alte Freiheit / Schloßbleiche	70	50 - 80
Alte Freiheit	50	30 - 70
Poststraße / Kerstenplatz	40	30 - 50
Wall / Neumarkt	30	20 - 35
Wall / Calvinstraße	15	10 - 20
Herzogstraße / Von-der-Heydt-Platz	30	20 - 35
Herzogstraße / Bankstraße	20	15 - 25
Schwannenstraße / Burgstraße	25	15 - 35
Turmhof / Burgstraße	25	15 - 35
Kipdorf (Bereich Alte Freiheit)	30	20 - 35
Kipdorf (Morianstr. bis Hofkamp)	12	8 - 16
Calvinstraße, Kirchstraße	20	15 - 25
Morianstraße	13	9 - 17
Kleine Klotzbahn / Willy-Brandt-Platz	15	10 - 20
Klotzbahn	12	8 - 16
Friedrichstraße / Karlsplatz	8	6 - 10
Gathe (Bereich Wilhelmstraße)	12	7 - 17
Armin-T-Wegner Platz, Mäuerchen, Wirmhof	10	7 - 13
Schloßbleiche	10	7 - 13
Neumarktstraße	15	10 - 20
Friedrich-Ebert-Straße / Kasinostraße	15	10 - 20
Friedrich-Ebert-Straße / Osterfelder Straße	15	10 - 20
Friedrich-Ebert-Straße	13	8 - 18
Friedrich-Ebert-Straße / Briller Straße	11	7 - 15
Luisenstraße / Obergrünewalder Straße	9	7 - 11
Luisenstraße / Erholungsstraße	9	7 - 11
Hochstraße / Rolandstraße	7	5 - 9
Hofkamp	7	5 - 9



Lage des Mietrichtwertes	Mietrichtwert [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Alter Markt/Werth	30	25 - 45
Werth / Rolingswerth	25	15 - 35
Werth / Werther Hof	25	15 - 35
Werth (Bereich Rudolf-Herzog-Str.)	15	10 - 20
Höhne		
- Bereich Rudolf-Herzog-Str.	9	6 - 12
- Bereich Concordienstr.	9	6 - 12
- Bereich Alter Markt	11	7 - 15
Schuchardstraße	10	7 - 13
Zwinglistraße	8	6 - 10

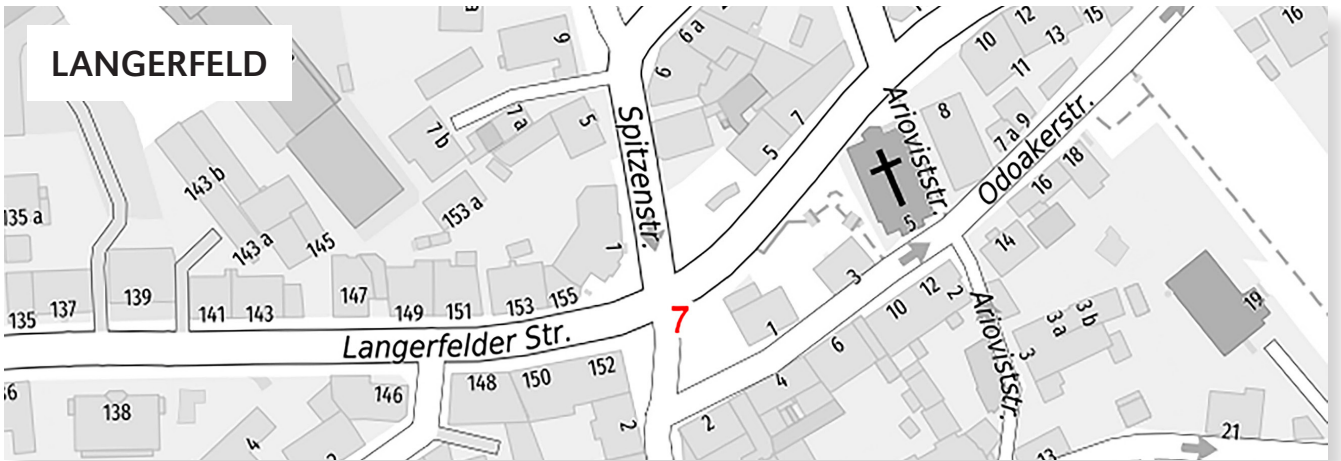
3.2. NEBENZENTREN



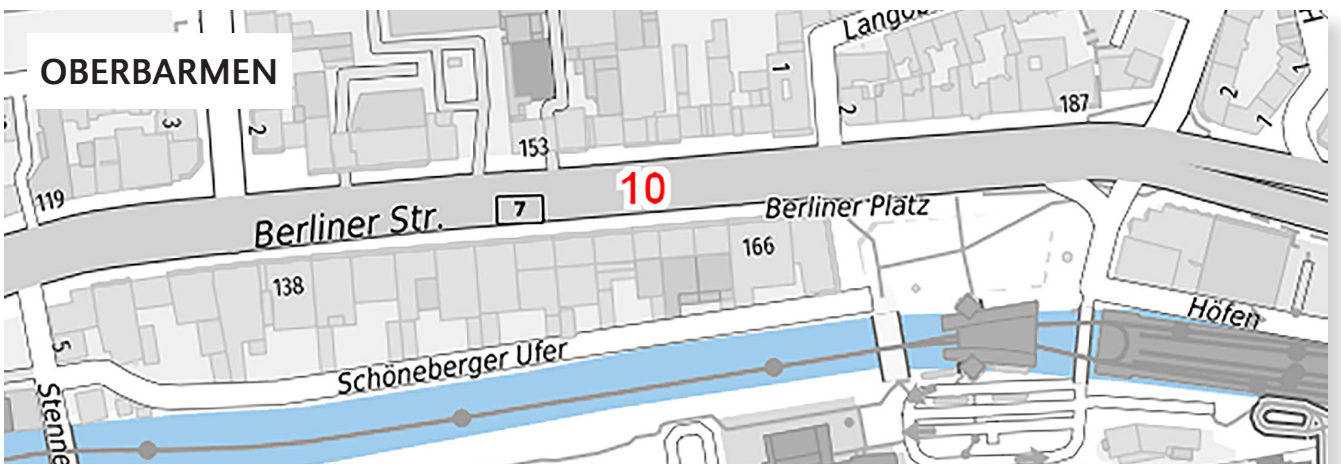
Lage des Mietrichtwertes	Mietrichtwert [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Hauptstraße	10	7 - 13



Lage des Mietrichtwertes	Mietrichtwert [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Heckinghauser Straße	6	4 - 8



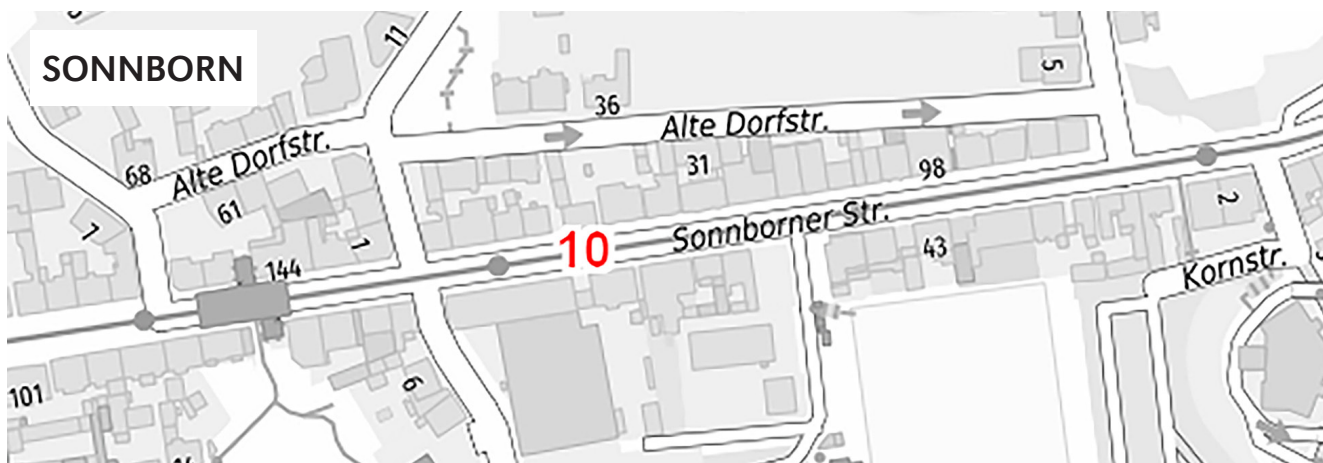
Lage des Mietrichtwertes	Mietrichtwert [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Langerfelder Straße	7	5 - 9



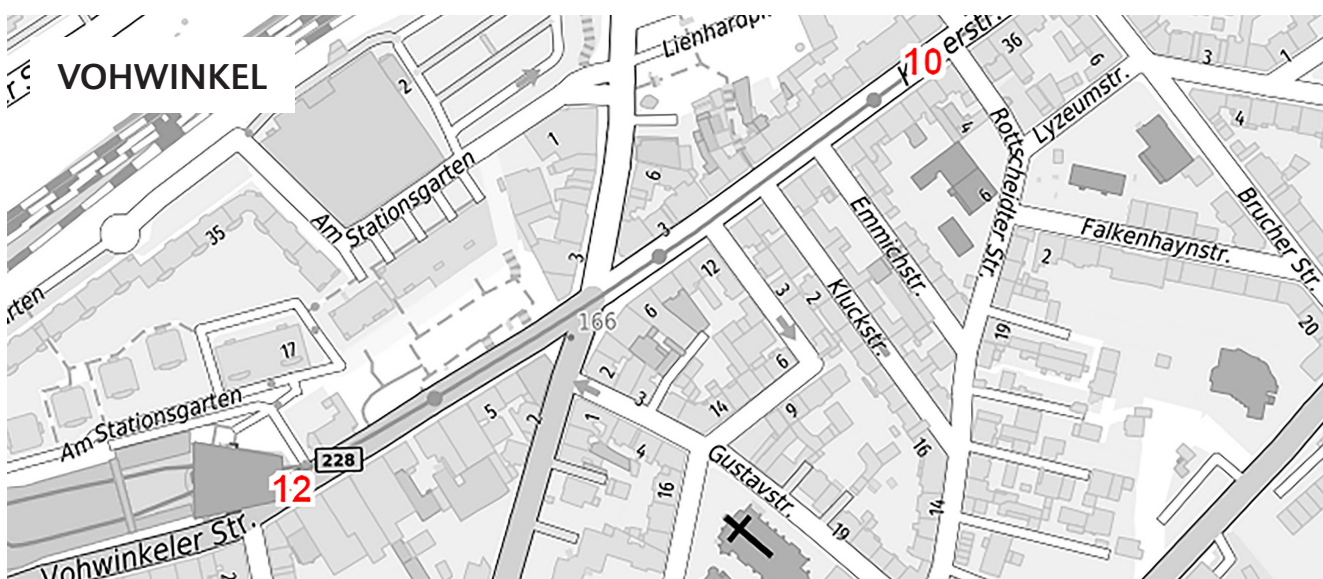
Lage des Mietrichtwertes	Mietrichtwert [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Berliner Straße	10	7 - 13



Lage des Mietrichtwertes	Mietrichtwert [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Staastraße	12	8 - 16



Lage des Mietrichtwertes	Mietrichtwert [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Sonnborner Straße	10	7 - 13



Lage des Mietrichtwertes	Mietrichtwert [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
xxxstraße	10	7 - 13
Vohwinkeler Straße	12	8 - 16



Lage des Mietrichtwertes	Mietrichtwert [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Oststraße	6	4 - 8
Am Diek	6	4 - 8

4. MIETEN FÜR BÜROFLÄCHEN

Lage des Mietrichtwertes	Mietrichtwert [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Elberfeld	7	5 - 9
Barmen		
<= 250 m ²	6,50	4,50 - 8,50
> 250 m ²	6	4,50 - 8,50
Nebenzentren	7,50	5,50 - 9,50

5. MIETEN FÜR PRAXISFLÄCHEN

Lage des Mietrichtwertes	Mietrichtwert [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
Elberfeld	9	6,50 - 11,50
Barmen	8	5,50 - 10,50

6. PASSANTENFREQUENZEN

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal führt seit 1992 Passantenfrequenzmessungen in den Innenstädten von Wuppertal durch. Die Ergebnisse dieser Messungen sind Grundlage für die Auswertung von Einzelhandelsmieten in den Innenstädten und der Bodenrichtwerte in den Innenstadtlagen. Die Passantenfrequenz ist eine von mehreren Standortkenngrößen. Sie zeigt, wie viele Augenpaare ein Geschäftslokal, eine Auslage oder einen Werbehinweis wahrnehmen können. Statistische Untersuchungen zeigen, dass eine starke Abhängigkeit besteht zwischen der Passantenfrequenz und der Miete sowie zwischen dem Bodenwert des Grundstücks und der Miete. Es gibt unterschiedliche Erhebungsmethoden, Vergleiche zwischen verschiedenen Erhebungen sind nur bei genauer Kenntnis der Methoden denkbar.

Im Herbst 2023 wurden erneut die Passanten in den Innenstädten von Barmen und Elberfeld gezählt. Die Ergebnisse der Passantenfrequenzmessung 2023 können Sie auf der Homepage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal unter der Adresse <https://gars.nrw/wuppertal> kostenfrei herunterladen.

HERAUSGEBER

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal

Tel.: (0202) 5 63 59 82

Fax: (0202) 5 63 81 63

E-Mail: gutachterausschuss@stadt.wuppertal.de

Internet: <https://gars.nrw/wuppertal> und <http://www.boris.nrw.de>

GEBÜHR

Das Dokument kann unter <https://gars.nrw/wuppertal> gebührenfrei heruntergeladen werden.

LIZENZ ZUR NUTZUNG DER BROSCHÜRE

Für die bereitgestellten Daten in der vorliegenden Broschüre *Mieten für Einzelhandels- und Büroflächen 2024* gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de-zero/2.0).

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Für die Nutzung des Titelbildes gilt das Urheberrechtsgesetz.

STAND

Erhebung 09.2023

Publikation 04.2024

KARTEN

Stadtplanwerk Ruhrgebiet 2.0 © Regionalverband Ruhr und Kooperationspartner
(Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0)

BILDNACHWEIS DES TITELFOTOS

Wuppertal- Döppersberg © Gutachterausschuss, Wuppertal

www.gars.nrw/wuppertal



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wuppertal