

1. Zu den Daten
2. Ulm nach Lagen
 - 2.1. Die Lagenkennzeichnung
 - 2.2. 1A-Lage, Bahnhofstraße, Hirschstraße
 - 2.3. 1B-Lage
 - 2.4. 1C-Lage
 - 2.5. 2er-Lagen, außerhalb der Innenstadt
 - 2.6. restliche Lagen
3. Gebrauchsanweisung für den IHK-Mietspiegel

1. Zu den Daten:

Zur Erhebung der Bestandsmieten wurde eine Umfrage unter unseren Mitgliedern durchgeführt. Um die Datenbasis zu verbessern, haben wir die Werte zudem um Angebote aus dem Internet ergänzt (Immoscout und Immonet). Diese sind unverhandelte Angebotsmieten, also noch keine bestehenden Verträge. Um Transparenz zu schaffen, haben wir die Zahl der Umfrage- und Internetwerte bei jedem Standort explizit angegeben.

Berechnung der Vergleichswerte:

Grundlage für den erhobenen Mietpreis pro m² ist die Nettokaltmiete ohne MwSt. Nebenflächen wurden dabei mit 50% der Miete für Verkaufsflächen gewertet (Beispiel: Nettokaltmiete = 1.000,- €, dabei Verkaufsfläche 80m² und Nebenfläche 40m²; Rechnung: $(80\text{m}^2\text{VK} + 40\text{m}^2\text{NF}:2) = 100\text{m}^2$. Daraus ergibt sich $1.000,- \text{€}:100\text{m}^2 = 10,-\text{€/m}^2$). Dadurch sind Verkaufsräume mit viel und wenig Verkaufsfläche besser vergleichbar.

2. Ulm nach Lagen:

2.1. Die Lagenkennzeichnung

Die Ziffer kennzeichnet den Standort. Also

1 = Innenstadt,

2 = außerhalb der Innenstadt.

Die Buchstaben bezeichnen die Qualität/Kundenfrequenz der Lage innerhalb des Standorts.

A = höchste Frequenz und Handels-/Gastrobefüllung ohne Lücken, mit „Platzhirschen“.

B = schwächere Frequenz als in der A-Lage, aber immer noch überdurchschnittlich. In Innenstadt (1) ununterbrochener Besatz an Läden und Gastronomie. Oft Zubringerstraßen zur 1A-Lage (Beispiele: Platzgasse, Neue Mitte)

C = alle restlichen Lagen innerhalb des Standorts. Geringere Frequenz als in B-Lage, Besatz kann Lücken haben.

Frequenzzählanlagen in Ulm

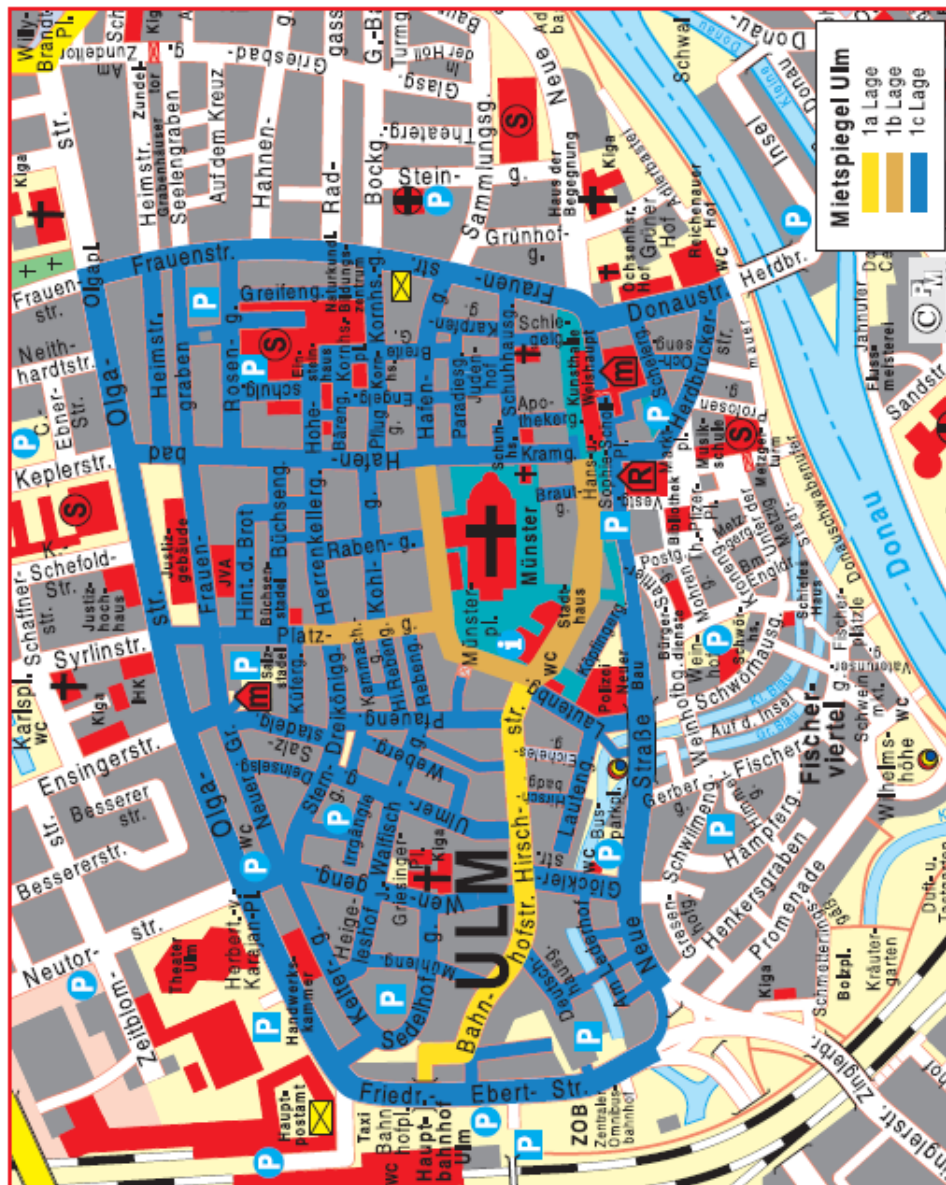
Unter diesem Link können Sie nach einer kurzen Anmeldung live die Passantenfrequenzen in Ulm abrufen: <https://hystreet.com/>

Die Zähleranlagen befinden sich an folgenden Standorten:



- Bahnhofstraße (In der Höhe Fa. Werdich)
- Hirschstraße (Fa. Müller)
- Münsterplatz (in der Nähe Rossmann)
- Platzgasse (in der Höhe Fa. Ratter)

Karte der Lagen:

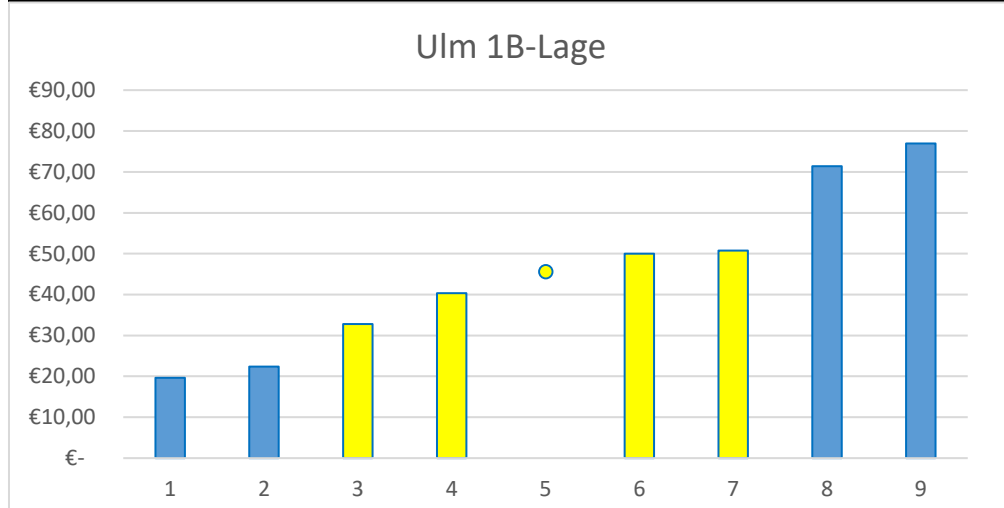


2.2. 1A-Lage – Bahnhofstraße, Hirschstraße

Wegen des recht geringen Rücklaufs für Mieten in dieser Lage, haben wir auf eine Auswertung verzichtet. Hierzu gibt es aber auch Werte überregionaler Makler und Städtereports.

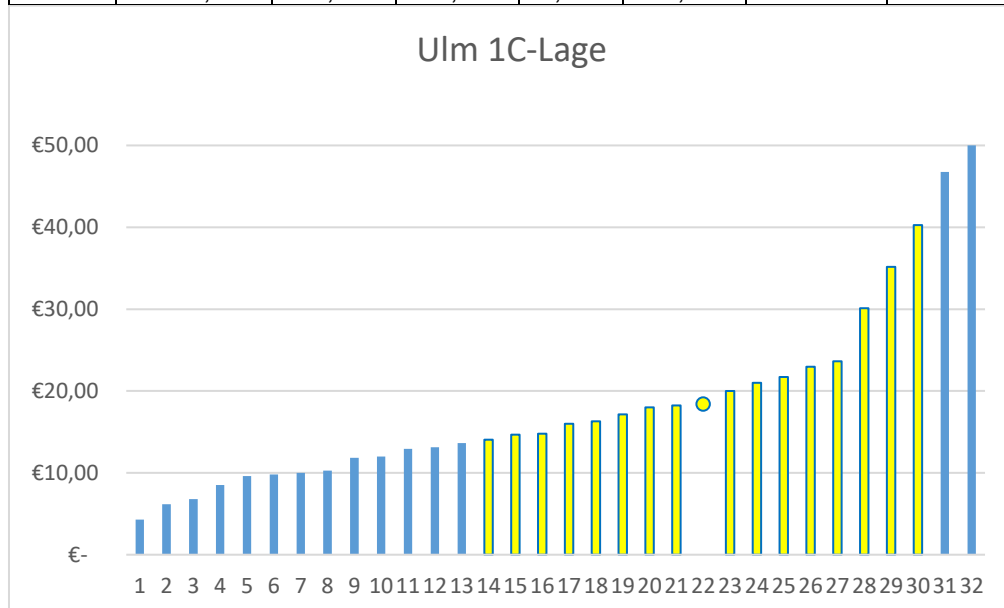
2.3. 1B-Lage

Ulm 1B-Lage							
	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung		Ergebnisse	
		von	bis	min.	max.	Umfrage	Internet
2021	45,54 €	32,79 €	50,76 €	19,67 €	76,92 €	5	3
2016	38,21 €	34,39 €	69,15 €	15,47 €	70,00 €	9	0
2013	36,33 €	26,12 €	50,00 €	8,39 €	95,56 €		



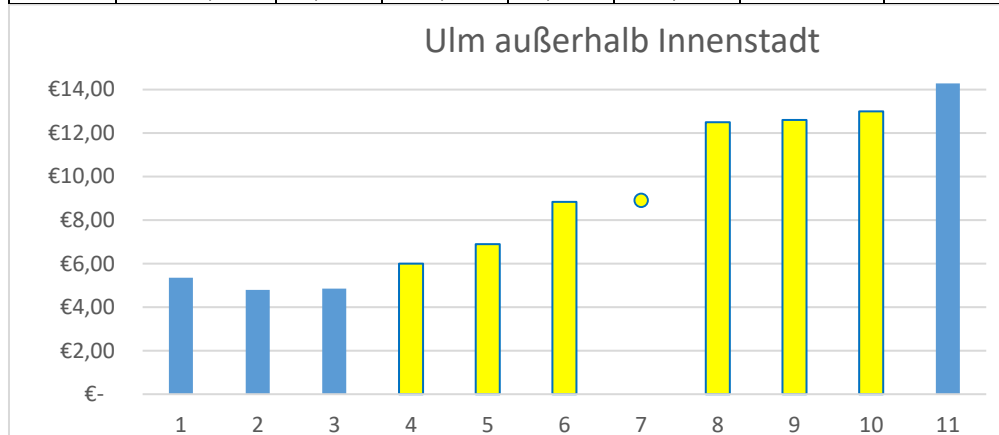
2.4. 1C-Lage

Ulm 1C-Lage							
	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung		Ergebnisse	
		von	bis	min.	max.	Umfrage	Internet
2021	18,38 €	14,05 €	40,27 €	4,30 €	50,00 €	20	11
2016	18,03 €	14,74 €	20,00 €	5,56 €	33,97 €	33	16
2013	19,15 €	16,27 €	25,00 €	4,97 €	51,97 €		



2.5. 2er-Lagen, außerhalb Innenstadt

Ulm 2er-Lagen außerhalb Innenstadt							
	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung		Ergebnisse	
		von	bis	min.	max.	Umfrage	Internet
2021	8,91 €	6,00 €	13,00 €	5,36 €	14,29 €	7	3
2016	10,53 €	8,93 €	21,08 €	3,44 €	23,31 €	20	6
2013	8,21 €	6,85 €	9,32 €	4,50 €	14,75 €		

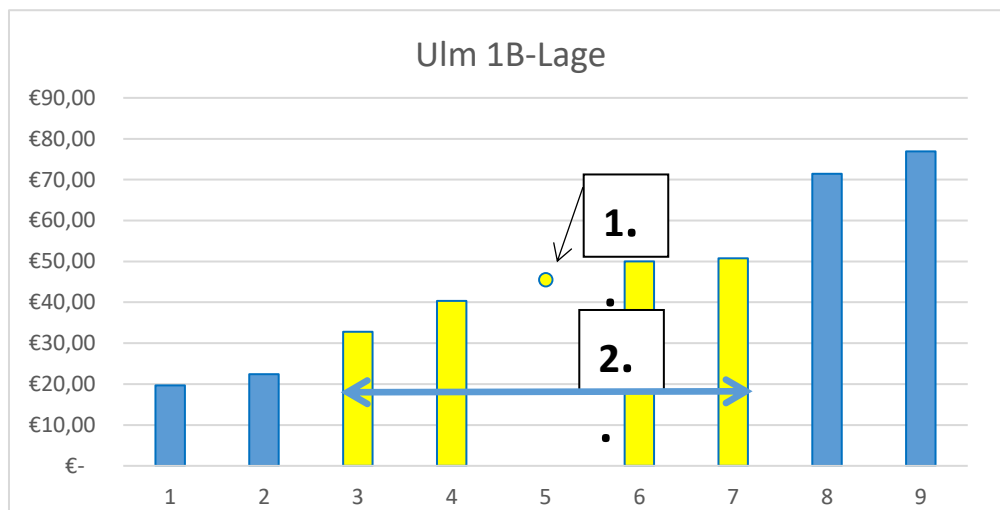


3. Gebrauchsanweisung für den IHK-Mietspiegel



Grundlage für den erhobenen Mietpreis pro m² ist die Nettokaltmiete ohne MwSt. Da Mittelwerte immer nur eine grobe Orientierung bieten, wurden auch die Einzelwerte unserer Recherche mitveröffentlicht und zudem weitere Analysen vorgenommen. Anbei eine kleine Hilfestellung zu den dargestellten Ergebnissen anhand der üblichen Darstellungen des IHK-Mietspiegels am Beispiel der Ladenmieten in der Ulmer 1B Lage:

	1.	2.	3.	4.			
Ulm 1B Lage							
	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung		Ergebnisse	
		von	bis	min.	max.	Umfrage	Internet
2021	45,54 €	32,79 €	50,76 €	19,67 €	76,92 €	5	3
2016	38,21 €	34,39 €	69,15 €	15,47 €	70,00 €	9	0
2013	36,33 €	26,12 €	50,00 €	8,39 €	95,56 €		



1. Mittelwert 🟡

Ist der Durchschnittswert aller vorliegenden Werte.

2. Kernbereich (gelbe Balken)

Der Kernbereich betrifft 50% der vorliegenden Werte. Dabei werden vom Mittelwert ausgehend 25% der Nennungen nach oben und 25% nach unten eingeschlossen. In diesem Bereich finden sich in der Regel keine Ausreißer. Je nach Lage oder Zustand der Räume, können Sie sich somit in der Regel am Kernbereich orientieren.

3. Gesamtnennungen

Zeigt jeweils den niedrigsten und den höchsten Wert aller erfassten Werte an.

4. Datenbasis

Die Daten wurden mittels eigener Umfrage und Internetrecherche ermittelt. Während sich unsere Umfragewerte auf bestehende Verträge beziehen, sind

die Internetwerte Angebote, bei denen noch nicht klar ist, ob sie zu dem genannten Wert realisiert werden.



Impressum

Industrie- und Handelskammer Ulm

Olgastraße 95 – 101

89073 Ulm

Josef Röhl Handelsreferent Geschäftsfeld Existenzgründung und Unternehmensförderung

Tel. 0731 / 173-117 Fax 0731 / 173-5117 roell@ulm.ihk.de www.ulm.ihk24.de

Copyright Kartenmaterial: Mosebach Fachverlag www.mosebach-fachverlag.de