



**45 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 43/26.06.2018

IVD-Institut präsentiert Passantenfrequenzzählung 2018 für die Münchener Innenstadt; Höchste Passantenfrequenz in der Kaufingerstraße mit 5.496 Passanten/Stunde

In der Sendlinger Straße 42 % der Frequenz der Kaufingerstraße

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 26.06.2018 auf einer Pressekonzferenz die aktuelle IVD-Passantenfrequenzzählung für München präsentiert. Die aktuelle Marktanalyse kann über www.ivd-sued.net bestellt werden. "Kaufingerstraße und Stachus sind Münchner Top-Einkaufsadressen mit den höchsten Passantenfrequenzen", so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. "In der Sendlinger Straße konnte gegenüber den Vorjahren eine Zunahme der Passantenfrequenz festgestellt werden. Von einer Aufwertung zur 1a-Geschäftskernlage kann jedoch noch nicht gesprochen werden".

In der aktuell durchgeführten Zählung wurde in der Kaufingerstraße (auf Höhe des Benetton) die höchste Lauffrequenz gemessen. Durchschnittlich passierten hier 5.496 Personen den Messpunkt. Dieser gilt insofern als Maximalwert für den IVD-Frequenz-Quotient.

Die zentrale Aussage der Passantenfrequenzzählung liegt nicht in der Frequenzzahl an sich, sondern in der Relation der Frequenz an den Messpunkten. Für Investitionsentscheidungen empfiehlt es sich weitere Untersuchungen am Mikrostandort, d.h. direkt im Umfeld des jeweiligen Ladens durchzuführen. Da Einflüsse wie Wetter, Wochentag oder Veranstaltungen die Resultate teilweise stark beeinflussen können, ist nur ein bedingter Vergleich der Passantenzahlen über die Jahre möglich. Insofern wird der IVD-Frequenz-Quotient verglichen, der die Werte an den verschiedenen Messpunkten in Relation setzt.

Platz 2 belegt in der aktuellen Untersuchung die Neuhauser Straße bis hin zum Karlstor (Stachus) und bewegt sich mit einem IVD-Frequenz-Quotient von 0,96 nahezu auf dem Niveau der Kaufingerstraße. Die Passanten-Frequenz pro Stunde lag bei 5.287 Personen.

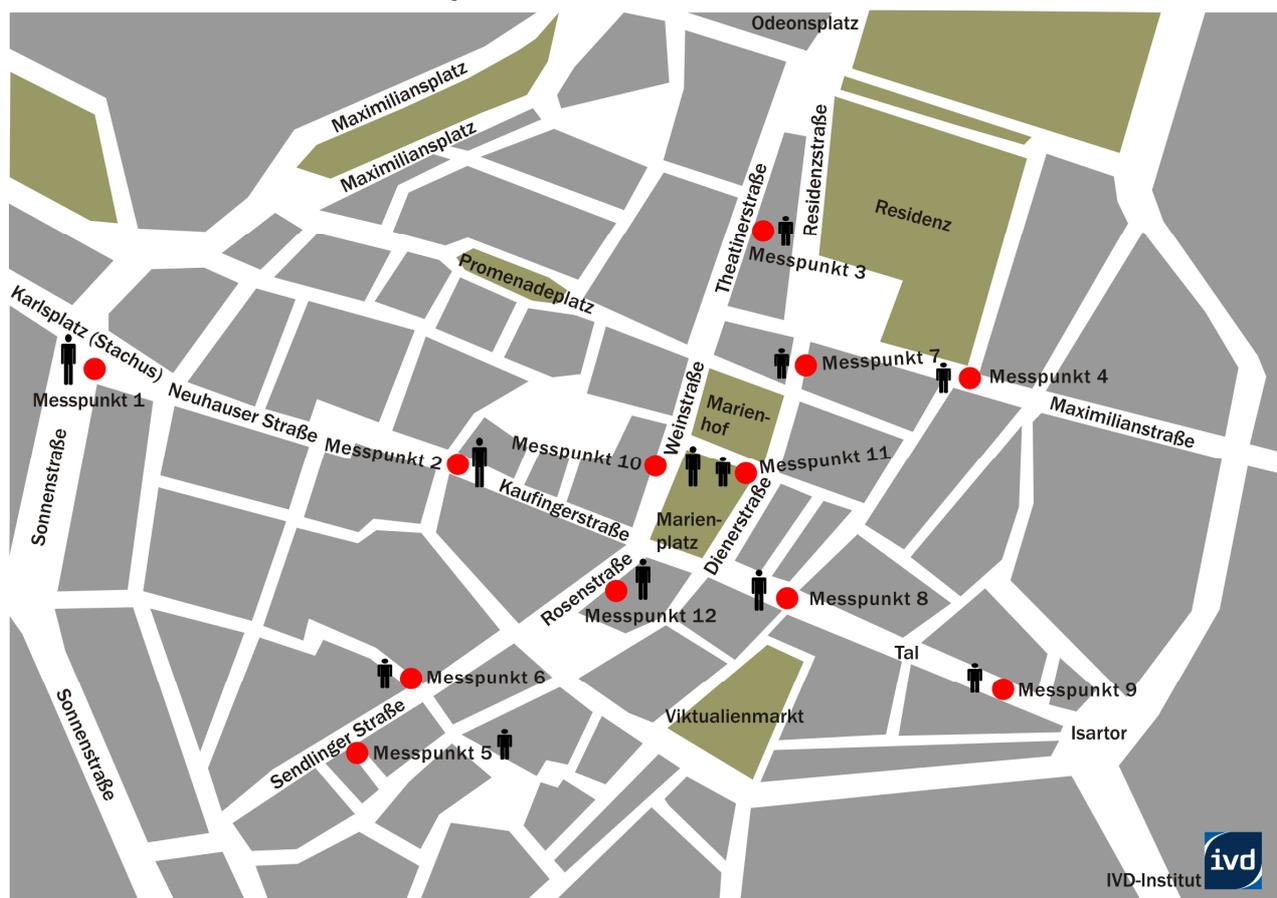
Die vom Marienplatz ausgehende Rosenstraße platziert sich mit einem IVD-Frequenz-Quotienten von 0,69 auf Platz 3 und liegt mit 3.803 Passanten pro Stunde klar hinter

den Top-Adressen Kaufinger- und Neuhauser Straße. Platz 4 belegt die Weinstraße mit einem IVD-Frequenz-Quotienten von 0,62 (3.385 Personen/Stunde).

Der Messpunkt Tal (Höhe Burger King) rangiert unter den ersten 5 Top-Plätzen. 3.195 Passanten wurden hier gezählt. Der IVD-Frequenz-Quotient 2018 liegt somit bei 0,58.

Die ersten fünf Erhebungsstandorte mit den höchsten IVD-Frequenz-Quotienten grenzen unmittelbar an den Marienplatz. Je weiter man sich vom Marienplatz entfernt, desto stärker lässt die Passanten-Frequenz nach.

Überblick der Passanten-Frequenz in der Münchner Innenstadt



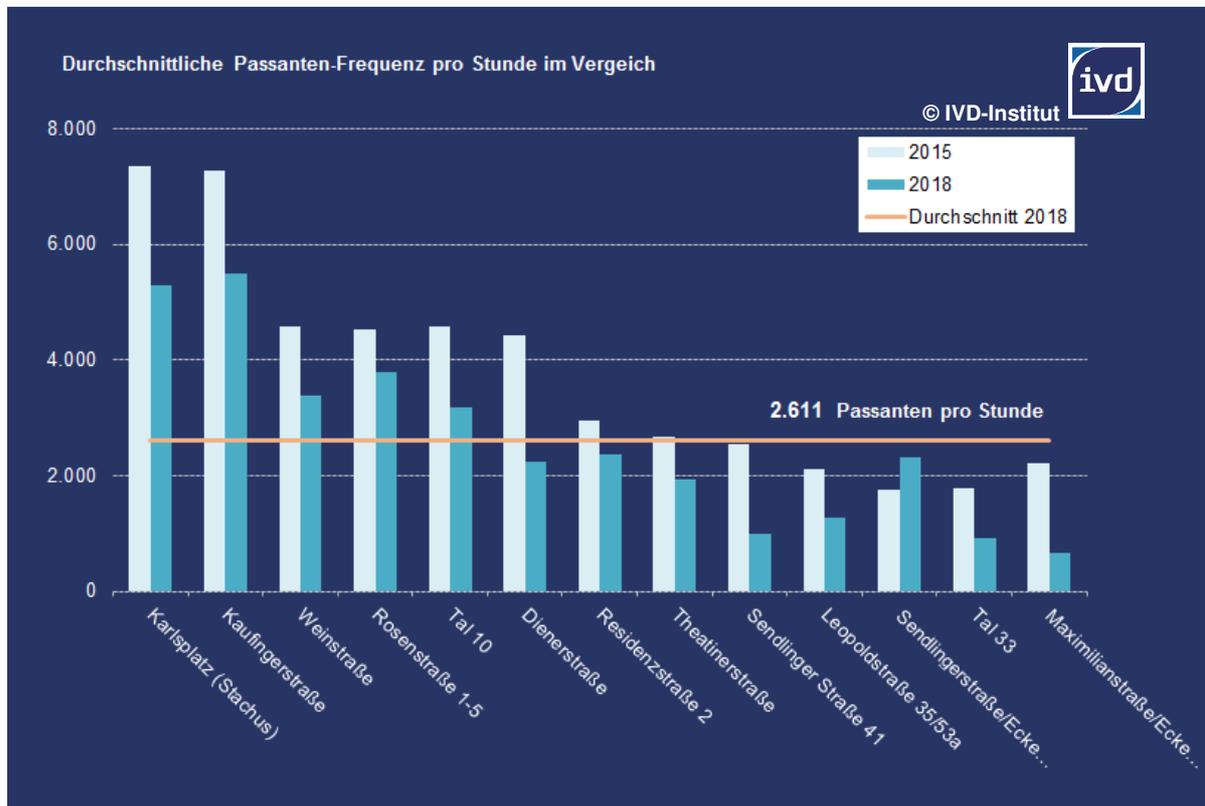
 = 1.000 bis unter 3.000 Personen
  = 3.000 bis unter 5.000 Personen
  = ab 5.000 Personen

Wie sich die Frequenzen auf- und abbauen, zeigen in einer Linie verlaufenden Kaufingerstraße und das Tal. Auf der Achse Kaufingerstraße in Richtung Tal reduziert sich der IVD-Frequenz-Quotient deutlich. Beträgt beim Messpunkt Tal 10 der IVD-Frequenz-Quotient noch 0,58 (Platz 5) fällt er im weiteren Verlauf bis auf geringe 0,17 (Platz 12) beim Messpunkt Tal 33.

Auch in der Theatinerstraße ist dieser Trend festzustellen. Der in der Verlängerung zur Weinstraße (IVD-Frequenz-Quotient 0,62) liegende Messpunkt (Hausnummer 35) belegt mit einem IVD-Frequenz-Quotient von 0,35 Platz 9 (1.939 Passanten/Stunde) und hat sich somit von der Weinstraße ausgehend fast halbiert.

In der Dienerstraße und deren Verlängerung hin zur Residenzstraße liegt der IVD-Frequenz-Quotient dagegen auf nahezu gleichem Niveau. Während in der Dienerstraße stündlich 2.242 Personen gezählt wurden (IVD-Frequenz-Quotient 0,41, Platz

8), lag die Anzahl in der Residenzstraße (Palais an der Oper) bei 2.379. Der IVD-Frequenz-Quotient liegt hier bei 0,43 (Platz 6). Prinzipiell kann festgehalten werden, dass die Dienerstraße im Gegensatz zur parallel verlaufenden Weinstraße ein eher zielgerichtetes Publikum anspricht, hervorgerufen durch Läden wie den Touristenmagnet „Dallmayer“ oder das „Manufactum Warenhaus“ sowie das „Palais an der Oper“ in der Residenzstraße.



In der Sendlinger Straße, die sich unmittelbar an die Rosenstraße anschließt, fand durch die Schaffung der Fußgängerzone eine erhebliche Aufwertung statt. Der Filialisierungsgrad nahm hier deutlich zu und zahlreiche neue Stores wurden eröffnet. Spürbar ist diese Entwicklung auch im IVD-Frequenz-Quotienten, der in der Sendlinger Straße/Ecke Hackenstraße mit 0,42 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten fünf Jahre (Durchschnitt 2013-2018=0,28) stark zugenommen hat. Trotzdem kann in der Sendlinger Straße noch nicht von einer Aufwertung zur 1a-Geschäftskernlage gesprochen werden. Trotz der Hofstatt mit ihren hippen Geschäften ist kein nachhaltiger Effekt sichtbar bzw. kann dieser nicht in die komplette Sendlinger Straße transportiert werden.

Dies bestätigt die aktuelle Passanten-Frequenz-Analyse, die in der Achse Rosenstraße bis hin zum Sendlinger Tor einen sukzessiven Abbau der Passantenzahl nachweist. Bis hin zur Ecke Hackenstraße wurden 2018 2.331 Passanten registriert, was einem IVD-Frequenz-Quotient von 0,42 (Platz 7) entspricht. Im weiteren Verlauf nimmt dieser Wert noch weiter ab und liegt in der Sendlinger Straße 41 bei lediglich 993 gezählten Passanten pro Stunde bzw. einem IVD-Frequenz-Quotient von 0,18 (Platz 11). Somit hat sich der Quotient auf der Achse Rosenstraße-Sendlinger Straße Richtung Sendlinger Tor sehr deutlich reduziert.

Beginnend am Siegestor erstreckt sich die Leopoldstraße bis hin zum Mittleren Ring im Norden. Mit ihren breiten Straßen ist die Leopoldstraße die Flaniermeile in Schwabing. Insbesondere zwischen Siegestor und Münchener Freiheit hat sich eine ausgiebige Gastronomiemeile mit trendigen Shops und Geschäften etabliert. Daher ist die Leopoldstraße gerade bei schönem Wetter ein beliebter Anlaufpunkt mit resultierender hoher Passanten-Frequenz. Gemessen an der Lauffrequenz von durchschnittlich 1.282 Menschen (bei wechselhaften und regnerischen Wetter) bewegt sich die Leopoldstraße im unteren Drittel der untersuchten Lagen. Der IVD-Frequenz-Quotient liegt bei 0,23 (Platz 10). Damit liegt die Leopoldstraße sogar noch über der Sendlinger Straße (Nähe Sendlinger Tor) und beweist, welchen Stellenwert diese Straße mit ihrer ausgiebigen Gastronomiemeile sowie trendigen Shops bei Passanten einnimmt.

Die attraktivsten und zugleich umsatzstärksten Einkaufslagen in der Münchner Innenstadt sind Kaufingerstraße, Neuhauser Straße sowie Rosen- und Weinstraße. Gleichzeitig gehören sie zu den Top-Adressen mit der höchsten Passanten-Frequenz. Diese Lagen sind durch vielfältigen Einzelhandel und große Flagship-Stores geprägt und sind Anziehungsmagneten für Touristen und Kaufkunden. Lässt die Auswahl an Läden nach und spricht das vorhandene Angebot eher eine ausgewählte Klientel an, liegt die Passantenfrequenz meist im unteren Bereich.

<p>Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23 Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net</p>
--