



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](http://www.ivd-sued.net)

Pressemeldung

PN 99/01.12.2020

## IVD-Institut präsentiert Passanten-Frequenzzählung 2020 für die Münchener Innenstadt

**Kaufingerstraße und Neuhauser Straße weiterhin Top-Einkaufslagen - coronabedingte Einschränkungen dämpfen innerstädtische Passantenzahlen**

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 01.12.2020 auf einer Pressekonferenz die aktuelle IVD-Passanten-Frequenzzählung für die Münchner Innenstadt präsentiert. Die Publikation kann über [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net) bestellt werden. „Nach wie vor sind die Kaufingerstraße und die Neuhauser Straße bis hin zum Karlsplatz die höchst frequentierten Einkaufslagen in der Münchner Innenstadt“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Trotz ihrer zahlreichen Standortvorteile bleiben auch die Münchner Top-Lagen nicht von den Auswirkungen der Corona-Krise verschont.“

Die zentrale Aussage der IVD-Passanten-Frequenzzählung liegt nicht in der Frequenzzahl an sich, sondern in der **Relation der Frequenzen an den Messpunkten**. Da Einflüsse wie Wetter, Wochentag oder Veranstaltungen die Resultate teilweise stark beeinflussen können, ist nur ein bedingter Vergleich der Passantenzahlen über die Jahre möglich bzw. sinnvoll. Insofern wird der IVD-Frequenz-Quotient ermittelt, der eine Vergleichbarkeit der verschiedenen Messpunkte untereinander ermöglicht.

Da das Jahr 2020 durch coronabedingte Einschränkungen und somit auch geringere Passantenzahlen in den deutschen Innenstädten geprägt ist, werden nachfolgend an den einzelnen Messpunkten zum Vergleich auch die stündlichen Passantenfrequenzen aus der Vorjahresuntersuchung gegenübergestellt.

Die IVD-Passanten-Frequenzzählung 2020 fand außerplanmäßig aufgrund des Corona-Ausbruchs erst im Spätsommer des Jahres statt - in den Vorjahren wurde die Zählung bereits im Frühjahr durchgeführt. Im Durchschnitt der 13 Messpunkte wurde eine Passanten-Frequenz von 2.292 Personen pro Stunde ermittelt. Der aktuell errechnete Wert liegt somit spürbar unter den Vorjahreswert (2019: 3.082).

Die höchste Lauffrequenz in der aktuell durchgeführten Zählung wurde in der **Kaufingerstraße** gemessen. Durchschnittlich passierten hier 4.772 Personen (2019: 5.967) den Messpunkt. Dieser Wert gilt insofern als Maximalwert für den IVD-Frequenz-Quotient (= 1,0).

Betrachtet man die wöchentliche Passantenfrequenz in der Kaufingerstraße über das Jahr 2020 hinweg, so werden die Auswirkungen, die die Corona-Krise mit sich brachte deutlich sichtbar. Mit einer wöchentlichen Passantenfrequenz von 521.616 Fußgängern konnte in Kalenderwoche 8 (KW 8) im Februar bis dato der Jahreshöchstwert gemessen werden. Während des ersten Lockdowns im Frühjahr wurde in KW 13 mit nur 6 % des Jahreshöchstwertes bzw. 31.288 Passanten schließlich der absolute Tiefpunkt erreicht - der stationäre Handel sowie Gastronomie und Hotellerie standen komplett still. Der seit Anfang November laufende Lockdown light ermöglicht nun immerhin dem stationären Einzelhandel, seinen Betrieb unter strengen Hygienekonzepten fortzuführen. In KW 48 Ende November durchquerten 330.105 Passanten die Kaufingerstraße (63 % des Jahrestopwertes).<sup>1</sup>

Mit einem Frequenz-Quotienten von 0,72 belegt der Messpunkt am **Karlsplatz (Stachus)** Platz 2 der Untersuchung. Die durchschnittliche Passanten-Frequenz pro Stunde lag mit 3.403 Personen (2019: 6.407) deutlich hinter dem in der Kaufingerstraße ermittelten Wert. Im Vergleich zu 2015, als der Karlsplatz noch den Maximalwert für den IVD-Frequenz-Quotienten aufwies, hat sich das Passantenaufkommen in der aktuellen Studie etwas in Richtung Kaufingerstraße verschoben.

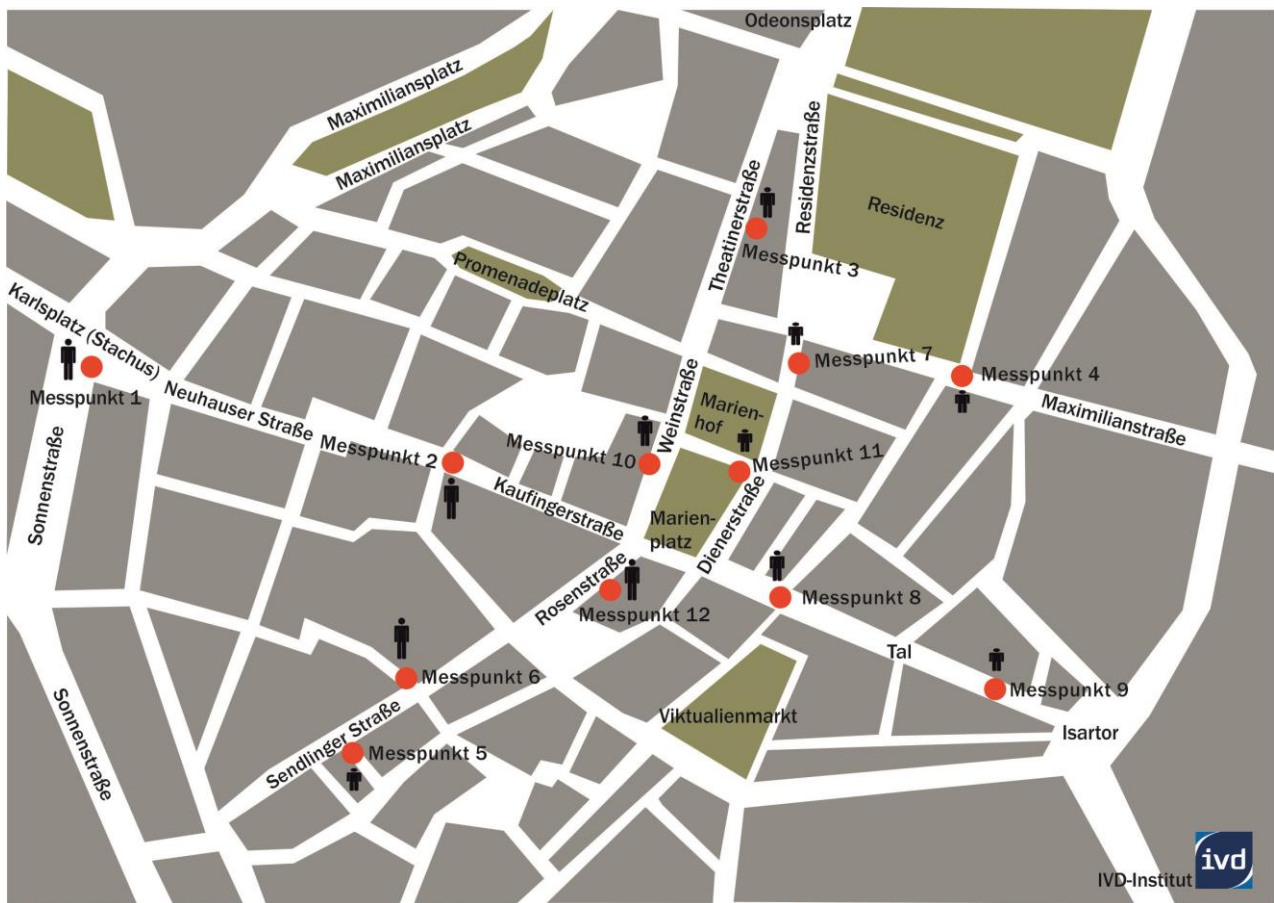
Die **Rosenstraße** platziert sich mit einem IVD-Frequenz-Quotienten von 0,67 bzw. mit im Durchschnitt 3.175 Passanten pro Stunde (2019: 3.908) auf Platz 3 der diesjährigen Betrachtung. Der Standort mit unmittelbarem U- und S- Bahn-Anschluss dient als Durchgang zur Sendlinger Straße bzw. zum Rindermarkt, bietet durch ansässige Geschäfte wie den Apple-Store jedoch auch selbst eine hohe Attraktivität.

Durch die Schaffung einer Fußgängerzone sowie der Ansiedlung zahlreicher neuer Geschäfte erfreut sich die **Sendlinger Straße** seit einigen Jahren einer steigenden Beliebtheit. Spürbar ist diese Entwicklung auch im IVD-Frequenz-Quotienten, der in der Sendlinger Straße/Ecke Hackenstraße mit 0,64 deutlich im Vergleich zu 2015 (0,24) zugenommen hat. Der Messpunkt reiht sich mit einer stündlichen Passanten-Frequenz von 3.045 Personen (2019: 2.913) somit auf Platz 4 der untersuchten Standorte ein. Den zweiten Messpunkt im Straßenverlauf (Sendlinger Straße 41) durchquerten hingegen lediglich 1.201 Personen pro Stunde (2019: 1.997) - bei einem IVD-Frequenz-Quotienten von 0,25 nimmt der Standort den vorletzten Platz in der Betrachtung ein. Dies zeigt, dass der positive Effekt nach wie vor nicht durch die komplette Straße transportiert wird.

---

<sup>1</sup> Berechnung des IVD-Instituts auf Basis von hystreet.com (Dauerfrequenzzählung am Messpunkt Kaufingerstraße)

## Überblick der Passanten-Frequenz in der Münchner Innenstadt

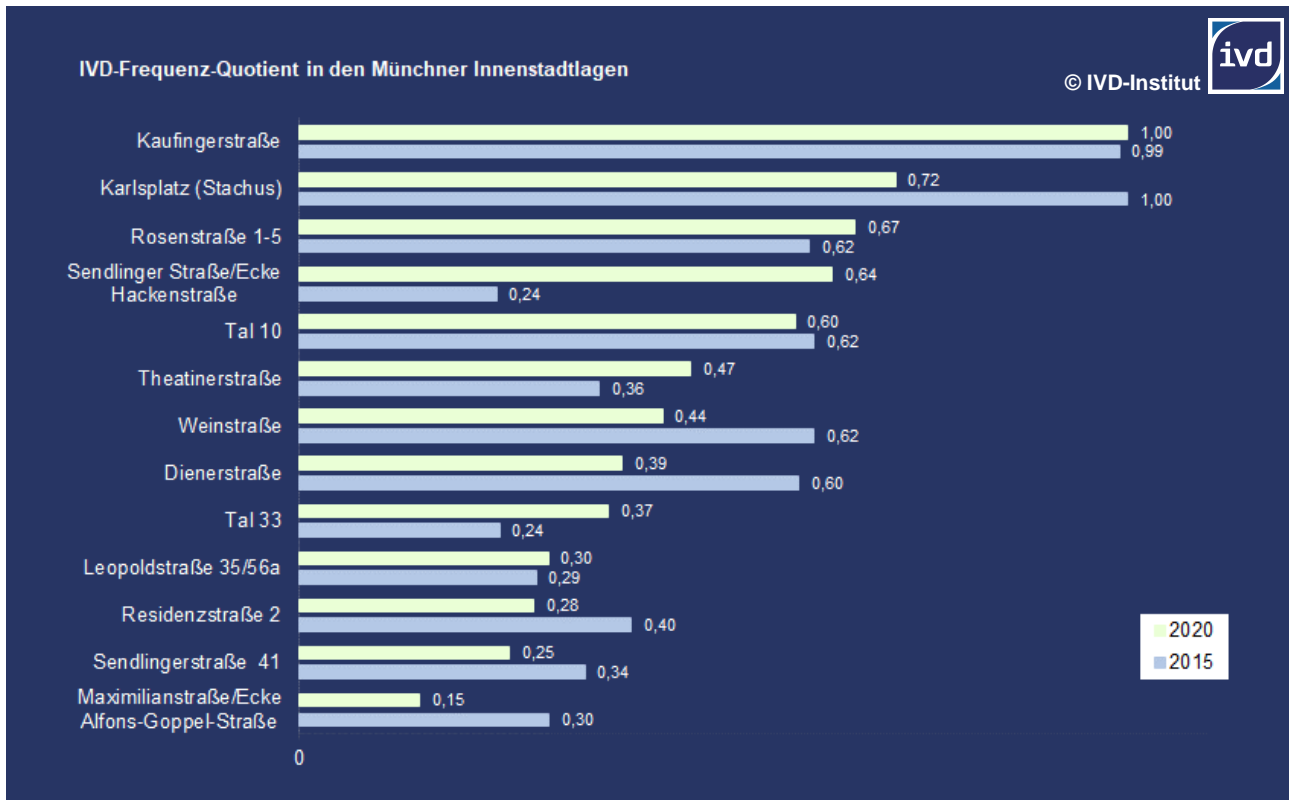


☺ = unter 2.000 Personen    ☺ = 2.000 bis unter 3.000 Personen    ☺ = 3.000 bis unter 5.000 Personen

Mit einem IVD-Frequenz-Quotienten von 0,6 belegt das **Tal** auf Höhe der Hausnummer 10 Platz 5 in der Untersuchung. Die Anzahl der Passanten pro Stunde lag im Schnitt bei 2.831 (2019: 3.520). Im weiteren Straßenverlauf fällt der Frequenz-Quotient auf 0,37 (Platz 9) beim Messpunkt Tal 33 ab. Dies entspricht einer durchschnittlichen stündlichen Passantenzahl von 1.767 (2019: 2.178). Geprägt durch Gastronomie und Cafés, die eher ein junges Publikum anziehen, ist das Tal ein beliebter Anlaufpunkt bei schönem Wetter.

Die **Theatinerstraße**, die vom Marienplatz aus gesehen die Verlängerung der Weinstraße darstellt, platziert sich mit einer durchschnittlichen stündlichen Passantenzahl von 2.237 (2019: 2.085) bzw. mit einem IVD-Frequenz-Quotienten von 0,47 auf Rang 6 der Studie. Im Vergleich zu 2015, als der IVD-Frequenz-Quotient bei 0,36 lag, hat in der Theatinerstraße das relative Passantenaufkommen somit spürbar zugenommen.

Trotz einer vergleichsweise zentraleren Lage reiht sich die **Weinstraße** in der Rangliste hinter der Theatinerstraße ein; pro Stunde passierten im Schnitt 2.074 Menschen (2019: 3.468) den Messpunkt, was einem IVD-Frequenz-Quotienten von 0,44 entspricht. Derzeit befindet sich eine Großbaustelle in der Weinstraße. Ende 2020 eröffnet der FC Bayern München hier einen neuen Fan-Store inklusive Boutique-Hotel, was künftig die Attraktivität des Standorts wieder steigern könnte. Zum Vergleich: 2015 lag der IVD-Frequenz-Quotient mit 0,62 deutlich höher als in der aktuellen Betrachtung.



Eine abnehmende Passantenfrequenz ist auf der vom zentralen Marienplatz abgehenden Achse Dienenstraße - Residenzstraße zu beobachten. Am Messpunkt in der **Dienenstraße** betrug der IVD-Frequenz-Quotient 0,39. Mit durchschnittlich 1.843 Passanten (2019: 2.485), die den Messpunkt pro Stunde durchquerten, liegt die Dienenstraße auf Rang 8 der Untersuchung. Ähnlich wie die Weinstraße hat die Dienenstraße im Vergleich zu 2015, als der IVD-Frequenz-Quotient noch bei 0,60 lag, scheinbar an Attraktivität eingebüßt.

In der **Residenzstraße**, die vom Marienplatz aus gesehen die Verlängerung der Dienenstraße darstellt, wurden pro Stunde durchschnittlich 1.343 Passanten (2019: 2.328) gezählt. Mit einem IVD-Frequenz-Quotienten von 0,28 reiht sich die Residenzstraße somit auf den hinteren Plätzen ein (Rang 11).

### Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)