



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 108/22.09.2023

## IVD-Passanten-Frequenzzählung 2023: Münchner City zeigt sich auch dank wieder sehr starker Tourismuszahlen äußerst belebt

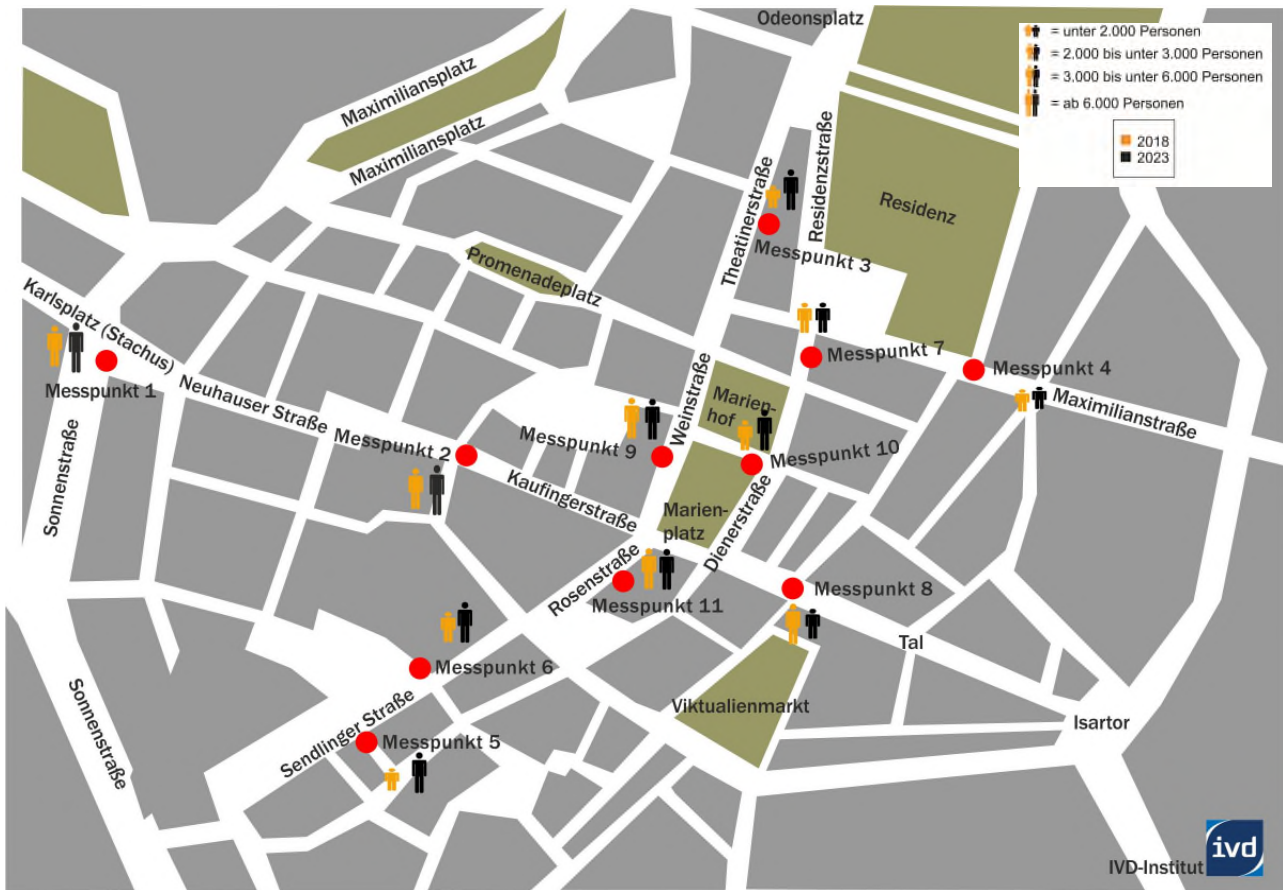
### Höchste Lauffrequenz in der Kaufingerstraße: die Sendlinger Straße erreicht nur 43 % des Passanten-Niveaus der Kaufingerstraße

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat die Passanten-Frequenz in der Münchner Innenstadt gemessen und die Ergebnisse im Rahmen einer Video-Pressekonferenz am 22.09.2023 vorgestellt. „Die Münchner Innenstadt präsentierte sich während der IVD-Passanten-Frequenzzählung im Sommer 2023 nochmals spürbar belebter als im Vorjahr. Nach Ende der Corona-Pandemie zeigt sich die Stärke des Top-Einzelhandelsstandorts München nun wieder in vollem Umfang“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Unter den 12 Messpunkten stachen die Kaufingerstraße sowie der Karlsplatz (Stachus) mit den höchsten Lauffrequenzen hervor.“

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, Veranstaltungen, aber auch coronabedingte Einschränkungen, die Resultate teilweise stark beeinflussen können, ist nur ein bedingter Vergleich der Passanten-Zahlen über die Jahre möglich bzw. sinnvoll. Insofern wird der IVD-Frequenz-Quotient ermittelt, der eine Vergleichbarkeit der verschiedenen Messpunkte untereinander ermöglicht.

Die IVD-Passanten-Frequenzzählung fand im Juli 2023 kurz vor Beginn der Sommerferien in Bayern statt. Im Rahmen der Studie wurde das Passanten-Aufkommen an insgesamt 12 Messstandorten in den Münchner 1a- und 1b-Innenstadtlagen gemessen und analysiert. An 9 Standorten wurden die Passanten klassisch gezählt, an 3 weiteren Standorten wurde auf die Daten von hystreet.com (per stationärer Dauerfrequenzzählung) zurückgegriffen. Im Durchschnitt der 12 Messpunkte wurde eine Passanten-Frequenz von 3.899 Personen pro Stunde ermittelt. Das Passanten-Aufkommen ist somit im Vergleich zur Vorjahreszählung (Juli 2022: 3.326 Passanten pro Stunde) nochmals deutlich angewachsen. Zum Vergleich: Während der IVD-Messung im zweiten Corona-Jahr 2021, die im September stattfand, durchquerten im Schnitt 2.425 Passanten pro Stunde die Messpunkte.

## Überblick der Passanten-Frequenz in der Münchner Innenstadt



Insgesamt zeigt sich die Münchner Innenstadt inzwischen ähnlich belebt wie in Vor-Corona-Zeiten. Zu großen Teilen tragen auch auswärtige Besucher - insbesondere in der Fußgängerzone zwischen Karlsplatz (Stachus) und Marienplatz, die sich aus den beiden Top-Einkaufsmeilen Neuhauser Straße sowie Kaufingerstraße zusammensetzt - zu den hohen Passanten-Zahlen bei. Im ersten Halbjahr 2023 wurden laut statistischem Landesamt in den Münchner Beherbergungsbetrieben rd. 8,4 Mio. Übernachtungen gezählt; das starke Ergebnis aus dem letzten Jahr vor der Pandemie (H1/2019: 8,3 Mio. Übernachtungen) wurde somit sogar leicht übertroffen.

Die höchste Lauffrequenz in der aktuellen Zählung wurde erneut in der **Kaufingerstraße** gemessen. Durchschnittlich passierten 7.718 Personen pro Stunde den Messpunkt in der beliebten Einkaufsmeile mit ihrem umfangreichen Shopping-Angebot. Dieser Wert gilt insofern als Maximalwert für den IVD-Frequenz-Quotienten (1,0).

Im Zeitverlauf seit Anfang 2020 unterliegt die Frequenz-Kurve in der Münchner Kaufingerstraße deutlichen Schwankungen. Während der beiden großen Corona-Lockdowns wurden mit rd. 31.000 Passanten (KW 13/20) bzw. 46.000 Passanten (KW 2/21) die jeweiligen Tiefpunkte ermittelt. Auch das für den stationären Handel so elementare Weihnachtsgeschäft litt 2020 und 2021 spürbar unter der Pandemie. In der starken KW 49/22 in der Vorweihnachtszeit 2022, als die ansässigen Händler und Gastronomen sowie die Weihnachtsmärkte ihre Kunden wieder ohne Corona-Auflagen empfangen konnten, wurden insgesamt 775.000 Passanten in der

Kaufingerstraße gezählt. Zum Vergleich: Im August 2023 durchquerten in KW 32/23 662.000 Menschen den Messpunkt in der beliebten Einkaufsmeile.<sup>1</sup>

Der **Karlsplatz (Stachus)** belegte in der aktuellen Untersuchung mit einem Frequenz-Quotienten von 0,83 den zweiten Rang. Im Schnitt wurden 6.408 Personen pro Stunde an dem belebten Standort, der das Tor zur Neuhauser Straße und somit zur zentralen Münchner Fußgängerzone darstellt, gezählt.

In den ersten beiden Corona-Jahren 2020 und 2021 lag das Passanten-Aufkommen in der Münchner Innenstadt auch in den Lockdown-freien Zeiten spürbar unter dem Niveau des Jahres 2019, wie ein Blick auf die Hauptgeschäftszeiten an Samstagen im Juli zeigt. 2019 durchquerten in diesem Zeitraum im Schnitt rd. 11.000 Menschen pro Stunde den hystreet-Messpunkt in der Neuhauser Straße. Insbesondere 2020 (rd. 8.400 Passanten/Std.) wurde diese Marke deutlich verfehlt. Seit 2021 (rd. 9.250 Passanten/Std.) stieg das Passanten-Aufkommen stetig an und lag 2023 (rd. 10.450 Passanten/Std.) nur noch knapp unter dem Niveau von 2019.<sup>2</sup>

Den dritten Rang in der diesjährigen Betrachtung teilen sich die **Theatinerstraße** (5.544 Passanten/Std.) und die **Rosenstraße** (5.524 Passanten/Std.) mit einem IVD-Frequenz-Quotienten von jeweils 0,72.

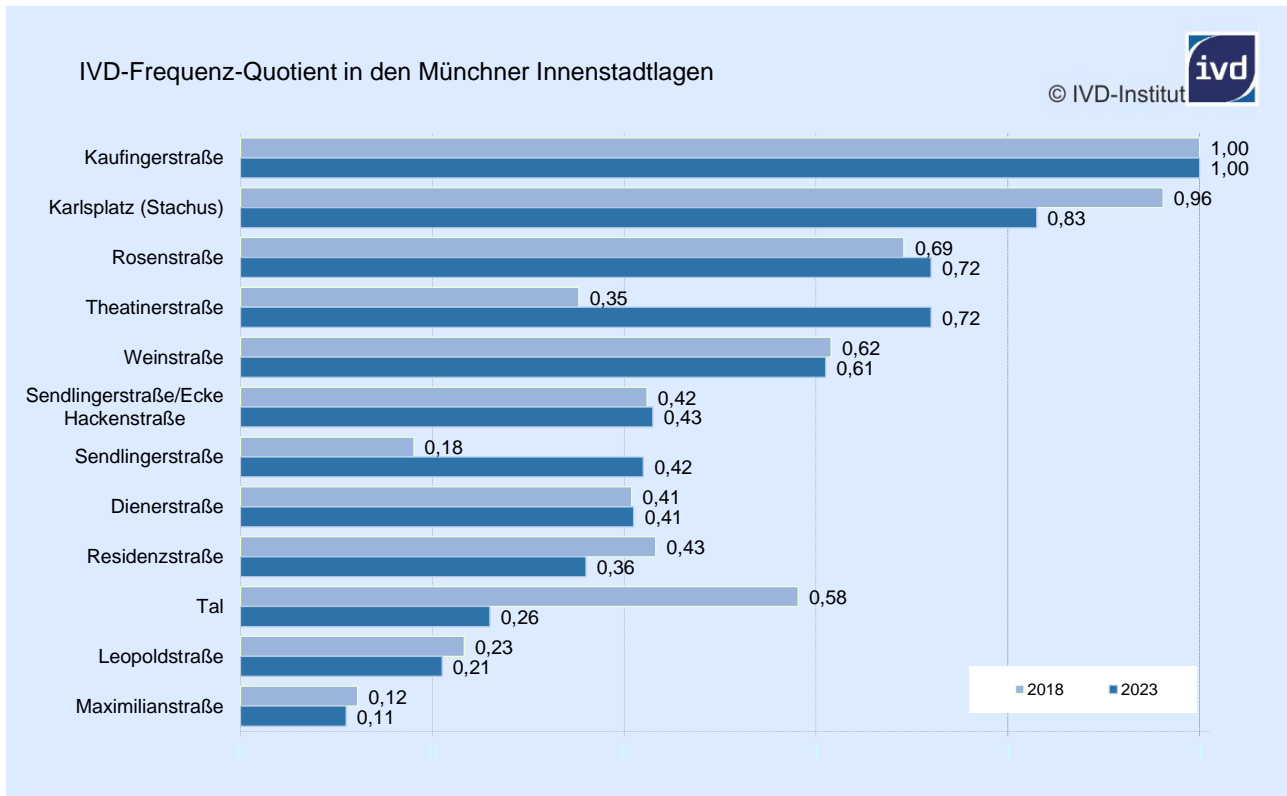
Die **Theatinerstraße** präsentiert sich als belebte Fußgängerzone mit zahlreichen Filialisten aus der Kategorie „Fashion/Accessoires/Beauty“ sowie diversen gastronomischen Angeboten; die **Rosenstraße** dient einerseits als Durchgang vom Marienplatz zur Sendlinger Straße bzw. zum Rindermarkt, beheimatet jedoch insbesondere mit dem ansässigen Apple-Store sowie dem Sportkaufhaus Schuster auch selbst attraktive Einzelhandelsangebote.

Die **Sendlinger Straße** wurde durch die Umwandlung in eine autofreie Fußgängerzone bis Ende 2019 spürbar aufgewertet. In der Folge fanden sich zahlreiche neue Mieter aus der Kategorie „Fashion/Accessoires/Beauty“ ein - der Filialisierungsgrad nahm spürbar zu. Die beiden Zählpunkte in der Sendlinger Straße belegten 2023 die Plätze 6 und 7. Am Zählpunkt Sendlinger Straße/Ecke Hackenstraße wurden im Schnitt 3.295 Passanten pro Stunde (IVD-Frequenz-Quotient = 0,43) erfasst, am Zählpunkt Sendlinger Straße Hausnummer 41 lag der Wert bei 3.216 (IVD-Frequenz-Quotient = 0,42). Das Passanten-Aufkommen blieb im Straßenverlauf also auf einem relativ konstanten Niveau. Trotz der inzwischen hohen Aufenthaltsqualität sowie einem breiten Einzelhandelsangebot kann die Sendlinger Straße bzgl. des Passanten-Aufkommens bei Weitem nicht mit der Kaufingerstraße sowie der Neuhauser Straße mithalten. Jenseits des Sendlinger Tors wird Attraktivität der Einkaufsstraße weiterhin durch die dortige Baustelle an der U-Bahn-Station gedämpft.

---

<sup>1</sup> Berechnung des IVD-Instituts auf Basis von hystreet.com am Messpunkt Kaufingerstraße, Passanten-Frequenz pro Kalenderwoche (KW)

<sup>2</sup> Berechnungen des IVD-Instituts auf Basis von hystreet.com am Messpunkt Neuhauser Straße (Ost). Für die Betrachtung herangezogen wurden die Samstage im Juli des jeweiligen Jahres (keine Feiertage, keine Lockdowns) im Zeitraum zwischen 10:00 Uhr und 20:00 Uhr.



Wie bereits in der Sendlinger Straße geschehen, soll auch das **Tal** in eine Fußgängerzone umgewandelt werden. Die Umsetzung hätte nach ursprünglichen Planungen schon 2023 beginnen sollen, wird sich wohl aber noch verzögern. Heute sind insbesondere gastronomische Angebote im Tal vorzufinden, die vorwiegend ein junges Publikum anziehen. Mit einem IVD-Frequenz-Quotienten von 0,26 belegt das Tal trotz der räumlichen Nähe zum Marienplatz derzeit lediglich Platz 10. Die Anzahl der Passanten pro Stunde lag im Schnitt bei 2.042. Die im Vergleich mit anderen Messpunkten geringe Lauffrequenz liegt teilweise auch an dem nicht so zugkräftigen Geschäftsbesatz sowie der Tatsache, dass der Thomas-Wimmer-Ring, der die Einzelhandelslage schlagartig beendet, eine große Barriere darstellt. Die Schließung der großen Conrad Electronic-Filiale war zudem ein herber Verlust für das Tal. Infolge einer Verlängerung der Fußgängerzone vom Marienplatz aus bis zum Isartor könnte das Tal künftig für viele neue Händler ein interessanter Standort werden.

Wie bereits in den vergangenen Jahren wurde auch im Juli 2023 in der **Maximilianstraße** die niedrigste Lauffrequenz ermittelt (Rang 12). Im Schnitt durchqueren 816 Passanten pro Stunde (IVD-Frequenz-Quotienten = 0,11) den Messpunkt in der exklusiven Einkaufsmeile, die vorwiegend nur einen ausgewählten, besonders zahlungskräftigen Kundenkreis anspricht.

Das äußerst hohe Passanten-Aufkommen in den Top-Einkaufsmeilen sowie die wieder sehr starken Zahlen in der Tourismusbranche unterstreichen die Beliebtheit Münchens. „Für Händler ist und bleibt die bayerische Landeshauptstadt eine der begehrtesten Adressen sowohl im nationalen als auch im internationalen Vergleich mit hohen Umsatzpotentialen“, erklärt Prof. Stephan Kippes. „Herrscht in der Münchner City wieder ein reges Treiben, so wie man es aus den Jahren vor der Corona-Pandemie kennt, so belastet die anhaltend hohe Inflation Händler, Gastronomen sowie Verbraucher auch im Spätsommer/Frühherbst 2023.“

**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)