



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 101/22.09.2026

### IVD-Passantenfrequenz-Zählung 2026: Kaufingerstraße weiterhin frequenzstärkste Lage; Sendlinger Straße holt auf

**Passantenaufkommen am Stachus konzentriert sich auf den zentralen Bereich – Frequenz am Karlstor wegen Kaufhausschließungen und der unattraktiven Schützenstraße langfristig rückläufig**

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat die Passantenfrequenz in der Münchner Innenstadt gemessen und die Ergebnisse im Rahmen einer Online-Pressekonferenz am 22.09.2026 vorgestellt. „Der stationäre Einzelhandel leidet weiterhin unter einer verhaltenen Konsumneigung, dem Strukturwandel zugunsten des Online-Handels sowie gestiegenen Personal-, Energie- und sonstige Betriebskosten“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „In diesem schwierigen Marktumfeld profitieren die Händler in den Münchner Geschäftskernlagen traditionell von hohen Passantenfrequenzen. Neben der klassischen Laufkundschaft tragen auch zahlreiche auswärtige Gäste zur Belebung der zentralen Einkaufslagen bei. Die Kaufingerstraße ist dabei die frequenzstärkste Lage.“

Die zentrale Aussage der IVD-Passantenfrequenz-Zählung liegt nicht in der Frequenzzahl an sich, sondern in der **Relation der Frequenzen an den Messpunkten**. Da Einflüsse wie Wetter, Wochentag, Veranstaltungen, Baustellen aber auch coronabedingte Einschränkungen, 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.

Die diesjährigen IVD-Passantenfrequenz-Zählungen fanden an zwei Tagen im Juli 2026 statt. Im Rahmen der Studie wurde das Passantenaufkommen an insgesamt zwölf Messstandorten in den Münchner 1a- und 1b-Innenstadtlagen gemessen und analysiert. Im Durchschnitt der untersuchten Messpunkte wurde eine Passantenfrequenz von 3.872 Personen pro Stunde ermittelt. Der aktuell gemessene Wert liegt somit knapp unter dem Niveau des Vorjahres (2025: 4.018).

Als Referenzmesspunkt für die aktuelle Zählung wurde die **Maximilianstraße** gewählt, als die Straße unter den untersuchten Lagen mit der niedrigsten Lauffrequenz. Die exklusive Einkaufsmeile zeichnet sich durch einen besonders kaufkräftigen und

selektiven Kundenkreis sowie eine hohe internationale Ausstrahlung aus. Während die klassischen innerstädtischen Einkaufslagen stark von Touristen und einer breiten Besucherstruktur geprägt sind, steht auf der Maximilianstraße stärker die Kundschaft der dort ansässigen Luxus- und Premiumanbieter im Vordergrund. Dies trägt zu einem im Vergleich zum Vorjahr sehr stabilen Frequenzniveau bei, da sich äußere Einflussfaktoren hier weniger stark auf das Passantenaufkommen auswirken. Aus Sicht der Immobilienmarktforschung ist die Maximilianstraße zudem aufgrund des sehr beachtlichen Mietniveaus für Ladenflächen und der dort erzielten hohen Einzelhandelsumsätze von besonderem Interesse.

Den Messpunkt in der Maximilianstraße durchquerten im Schnitt 1.639 Passanten pro Stunde. Unter den zwölf untersuchten Messpunkten wies die Münchner Edelmeile wie beschrieben die niedrigste Passantenfrequenz auf. Dieser Wert gilt als Referenzwert für den IVD-Frequenz-Quotienten (= 1,00).

In Münchens Top-Einkaufsmeile, der **Kaufingerstraße**, wurde auch während der aktuellen Zählung die höchste Passantenfrequenz ermittelt. Pro Stunde wurden im Schnitt 7.306 Passanten gezählt. Der IVD-Frequenz-Quotient lag somit bei 4,46, das heißt es wurden rund 4,5-mal so viele Passanten gezählt wie am Referenzmesspunkt in der Maximilianstraße. Im Vergleich zum Vorjahr ging das Frequenzniveau jedoch spürbar zurück (2025: 9.374 Passanten/Stunde; IVD-Frequenz-Quotient = 5,57). Die Kaufingerstraße ist durch die Präsenz mehrerer Flagship-Stores großer internationaler Handelsmarken geprägt und wird sowohl von klassischer Laufkundschaft als auch von Touristen stark frequentiert.

Die **Weinstraße**, in der unter anderem die 2020 eröffnete „FC Bayern World“ ansässig ist, schnitt auch in diesem Jahr stark ab und erreichte mit 3,58 den zweithöchsten IVD-Frequenz-Quotienten; pro Stunde durchquerten im Schnitt 5.867 Passanten den Messpunkt.

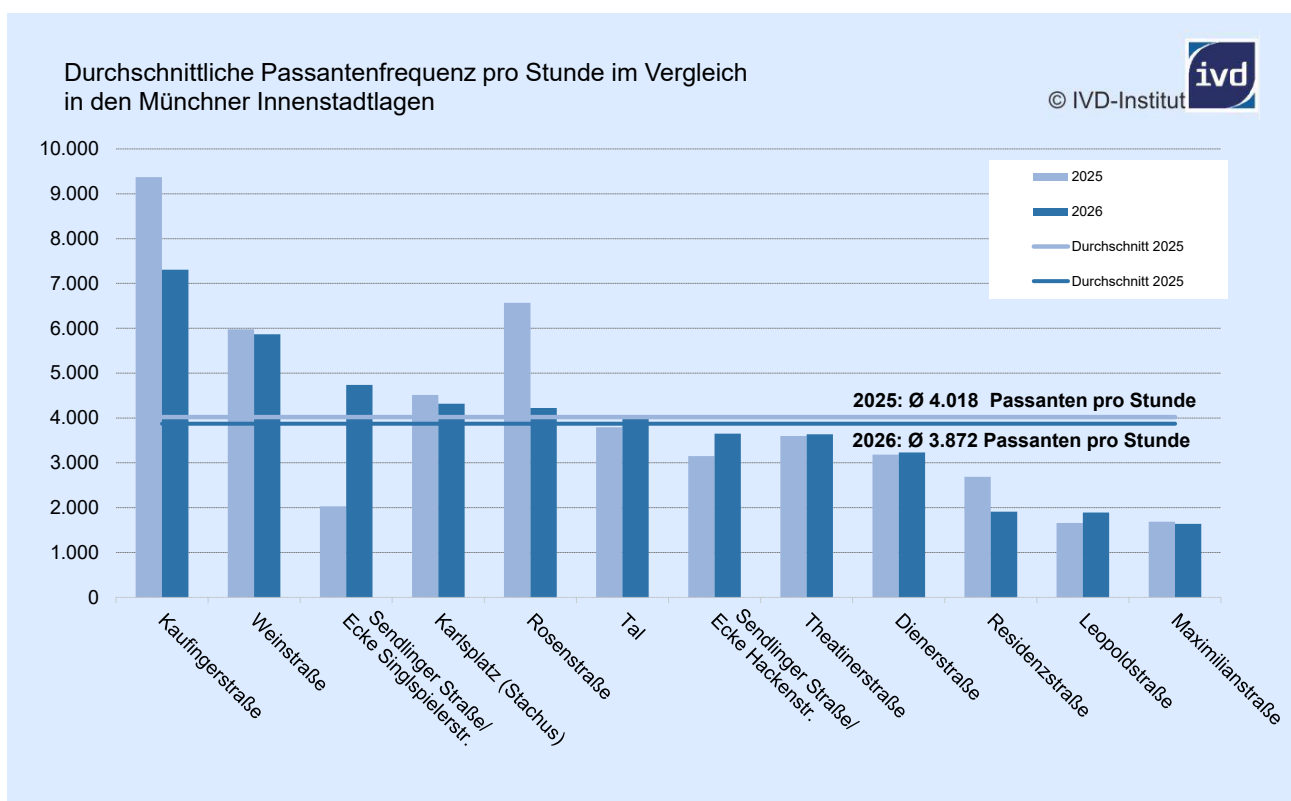
Im Ranking spürbar nach oben bewegten sich die beiden Messpunkte in der **Sendlinger Straße**. Die Einkaufsmeile wurde bis Ende 2019 in eine autofreie Fußgängerzone umgewandelt und in diesem Zuge deutlich aufgewertet. Beim Ladenbesatz zeigte sich in der Sendlinger Straße über die vergangenen Jahre eine relativ hohe Fluktuation – im Vergleich zu den meisten anderen Münchner Einkaufslagen gibt es hier spürbar mehr Zu- und Abgänge bei den ansässigen Mietern. Durch die Ansiedlung und regelmäßige Neueröffnung junger und gefragter Marken, insbesondere aus der Kategorie „Fashion/Accessoires/Beauty“, hat sich die Sendlinger Straße gerade bei der jüngeren Kundschaft als attraktive Einkaufsstraße etabliert. Ergänzt wird das Angebot der stationären Einzelhändler durch verschiedene gastronomische Angebote.

Die beiden Messpunkte in der Sendlinger Straße belegen die Plätze 3 und 7. Am Zählpunkt Sendlinger Straße/Ecke Singlspielerstraße wurden im Schnitt 4.738 Passanten pro Stunde erfasst (IVD-Frequenz-Quotient = 2,89), am Zählpunkt Sendlinger Straße/Ecke Hackenstraße waren es 3.650 (2,23). Die Sendlinger Straße könnte derzeit zu den Lagen gehören, die in Bezug auf das Passantenaufkommen von der Teilsperrung der beiden U-Bahnlinien U3 und U6 profitieren. Es bleibt abzuwarten, ob sich dies nach Aufhebung der Sperrungen bestätigt. Nichtsdestotrotz liegt die

beliebte Einkaufsmeile insgesamt weiterhin deutlich hinter der Kaufingerstraße zurück und ist daher keine klassische 1a-Geschäftskernlage.

Auf dem vierten Rang folgt der Messpunkt am **Karlsplatz (Stachus)** mit einer durchschnittlichen stündlichen Passantenfrequenz von 4.316 und einem IVD-Frequenz-Quotienten von 2,63. Der dortige Messpunkt am Karlstor, der die Passantenfrequenz auf der Verbindung zwischen dem Karlsplatz und der Münchner Hauptfußgängerzone erfasst, hat in den vergangenen Jahren somit deutlich an Boden verloren. Der von den neobarocken Rondellbauten eingefassten Platz selbst zeigt sich jedoch weiterhin sehr belebt. Zu den frequenzstarken Anbietern zählen hier unter anderem Starbucks und das McDonald's-Restaurant, das zu den umsatzstärksten Standorten der Kette zählt.

Aus Einzelhandelssicht wiegt insbesondere die Schließung des Galeria-Kaufhof-Hauses am Stachus im Herbst 2022 schwer. Bereits seit Jahren wirkt sich zudem die Situation in der nahe gelegenen Schützenstraße belastend auf den Stachus aus. Nach der Signa-Insolvenz Ende 2023 kam das dortige Entwicklungsprojekt „Corbini“ zum Stillstand und hinterließ eine unvollendete Baustelle. Inzwischen konnte ein neuer Investor gefunden werden, der den ehemaligen Hertie- und Karstadt-Anbau durch einen modernen Büro- und Geschäftskomplex ersetzen will. Auch für das denkmalgeschützte Tietz-Warenhaus könnte sich zeitnah ein neuer Eigentümer finden.



In der **Rosenstraße** ist der IVD-Frequenz-Quotient im Jahresvergleich von 3,90 auf 2,58 zurückgegangen – der dortige Messpunkt wurde während der aktuellen Untersuchung im Schnitt von 4.224 Menschen pro Stunde durchquert. Die Rosenstraße reiht sich somit auf Rang 5 ein und gehört weiterhin zu den frequenzstärksten Lagen in der Münchner Innenstadt.

Am Messpunkt im **Tal** wurden im Schnitt 4.060 Passanten pro Stunde gezählt (IVD-Frequenz-Quotient = 2,48). Dies entspricht dem sechsten Platz der aktuellen Untersuchung. Auf den Rängen 8 bis 10 haben sich die Messpunkte in der **Theatinerstraße** (IVD-Frequenz-Quotient = 2,22) in der **Dienerstraße** (1,97) sowie in der **Residenzstraße** (1,16) eingereiht.

Als die Flaniermeile Schwabings ist die **Leopoldstraße** bei schönem Wetter ein beliebter Treff- und Anlaufpunkt für die Münchner und speziell für die Schwabinger Bevölkerung. Auswärtige Besucher spielen für die Passantenfrequenz dagegen eine geringere Rolle, da die Leopoldstraße etwas abseits der bekannten innerstädtischen Einkaufsstraßen und touristischen Sehenswürdigkeiten liegt. Insbesondere im Abschnitt zwischen Siegestor und Münchner Freiheit findet sich ein vielfältiges gastronomisches Angebot, ergänzt unter anderem um einige Geschäfte aus der Kategorie „Fashion/Accessoires/Beauty“. Gemessen an der Lauffrequenz von durchschnittlich 1.839 Passanten pro Stunde befindet sich die Schwabinger Flaniermeile auf dem vorletzten Rang (Platz 11) der untersuchten Messpunkte direkt vor der Maximilianstraße. Jedoch ist der IVD-Frequenz-Quotient im Jahresvergleich 2025 zu 2026 von 0,98 auf 1,15 spürbar gestiegen. Ein Frequenzbringer für die Leopoldstraße ist der im Herbst 2025 eröffnete erste Münchner Store der beliebten japanischen Modemarke Uniqlo.

#### **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)

<https://www.facebook.com/IVDsued/>