



**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 96/08.12.2017

IVD-Einzelhandelsfluktuation: Münchener Top-Einkaufsmeilen in der Innenstadt in Bewegung

Theatinerstraße hat im Jahresvergleich bei Ladenlokalen höchste Fluktuation

Das IVD-Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 08.12.2017 auf einer Pressekonferenz seine Untersuchung der IVD-Fluktuationsquote in Münchner 1a- und 1b-Einzelhandelslagen präsentiert. "Die Theatinerstraße erlebt derzeit den stärksten Wandel in der Münchner Innenstadt", so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Mit einer IVD-Fluktuationsquote von 22 % ist die Theatinerstraße der Spitzenreiter in dieser Kategorie. Somit veränderten sich 12 von insgesamt 55 Läden innerhalb der letzten 12 Monate.“

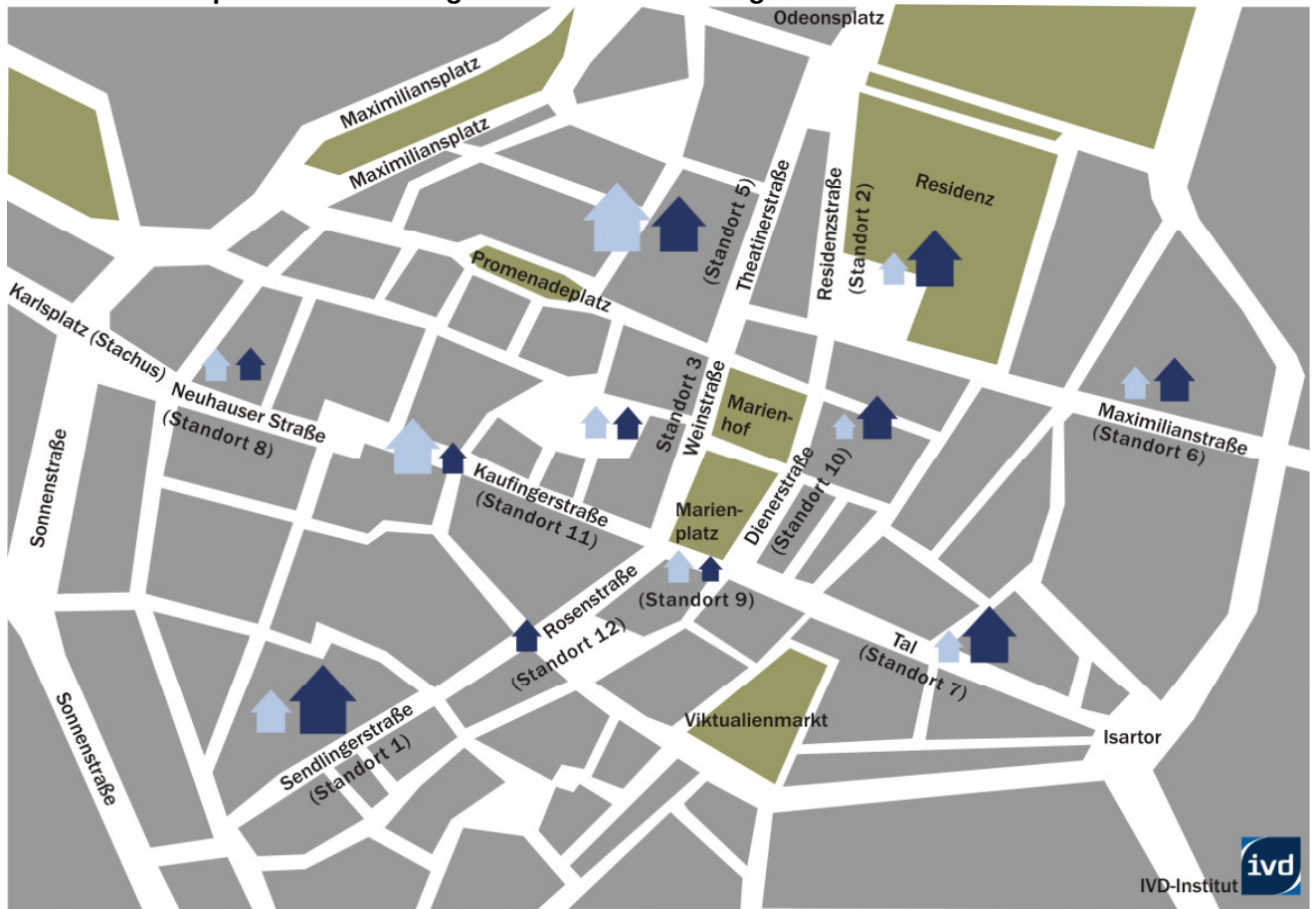
"Die Münchner Innenstadt ist durch zahlreiche Flagship-Stores und Modelabel geprägt. International bekannte Marken sind hier genauso anzutreffen wie Traditionsunternehmen", so Prof. Stephan Kippes. "Letztere haben in der Vergangenheit vermehrt in ihre Läden investiert, um sich gegenüber dem zunehmenden internationalen Wettbewerb und dem Online-Handel behaupten zu können und konkurrenzfähig zu bleiben."

Die attraktivsten und zugleich umsatzstärksten Einkaufslagen sind in der Münchner Innenstadt die Kaufingerstraße, Neuhauser Straße, Maximilianstraße und Sendlinger Straße. Trotz ihrer Höchstmieten sind gerade diese Lagen besonders gefragt.

An der Fluktuation der Einzelhändler gemessen, ist in den Top-Einkaufsmeilen der Münchner Innenstadt eine gewisse Bewegung am Markt zu beobachten.

Im untersuchten Zeitraum weist die **Rosenstraße** die niedrigste Veränderung auf. In den letzten 10 Jahren fanden sich hier lediglich zwei neue Läden ein. Geprägt durch den Kaufhof, eine Traditionsgaststätte sowie Sport Schuster dient die Rosenstraße als wichtige Durchgangsstraße zur Sendlinger Straße. Die vorhandene Ladenstruktur bzw. der Ladenbesatz - Kaufhof, Traditionsgaststätte, Apotheke, Kautbullinger - lassen gleichzeitig nicht viel Raum für Veränderungen zu.

IVD-Fluktuationsquote im Jahresvergleich und 10-Jahresvergleich im Einzelhandel im Überblick



IVD Fluktuationsquote 2007 zu 2017 = bis 20 % = bis 35 % = bis 50 % = bis 60 % = ab 60 %

IVD Fluktuationsquote 2016 zu 2017 = bis 5 % = bis 10 % = bis 15 % = bis 20 % = ab 20 %

| | IVD-Fluktuationsquote | | 2007 zu 2017 | 2016 zu 2017 |
|--------------------------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2007 zu 2017 | 2016 zu 2017 | | |
| Sendlinger Straße (Standort 1) | 64 % | 13 % | | |
| Residenzstraße (Standort 2) | 53 % | 10 % | | |
| Weinstraße (Standort 3) | 32 % | 9 % | | |
| Leopoldstraße (Standort 4) | 51 % | 10 % | | |
| Theatinerstraße (Standort 5) | 56 % | 22 % | | |
| Maximilianstraße (Standort 6) | 42 % | 8 % | | |
| Tal (Standort 7) | 53 % | 8 % | | |
| Neuhauser Straße (Standort 8) | 34 % | 9 % | | |
| Marienplatz (Standort 9) | 19 % | 9 % | | |
| Dienenstraße (Standort 10) | 37 % | 5 % | | |
| Kaufingerstraße (Standort 11) | 31 % | 17 % | | |
| Rosenstraße (Standort 12) | 25 % | -- | | -- |

Am **Marienplatz** fanden in jüngster Zeit einige Veränderungen statt. Durch den Umbau des Hugendubels und die Aufteilung der Flächen kam ein neuer Laden hinzu, in den die Telekom zog. Innerhalb eines Jahres fanden sich drei neue Läden bei insgesamt 32 Shops ein. Neben dem Telekom-Shop sind der IQOS Store (derzeit noch im Umbau) und Coco Monaco, der das Konzept des Pop-up-Stores nutzt und seit September 2017 direkt am Marienplatz Münchner Mode- und Designlabels präsentiert.

In der **Kaufingerstraße** liegt die Anzahl der Neueröffnungen bei neun (Vergleich 2007 zu 2017) bzw. fünf (Vergleich 2016 zu 2017) bei insgesamt 29 Shops. Hier kamen beispielsweise Reserved, hunkemöller, H&M Home Lab Store, Intimissimi und Calzedonia dazu.

In der **Neuhauser Straße** wurden seit 2007 23 neue Läden eröffnet (bei insgesamt 67 Shops im Jahr 2017). Die Fluktuationsquote lag somit bei 34 %. Innerhalb eines Jahres (2016 zu 2017) fanden sich sechs neue Läden ein (z.B. Rituals cosmetics, Levi's, On Y Go). Hot-Spot ist hierbei der im November 2017 neu eröffnete Disney-Store, der nach 17 Jahren Abstinenz wieder in der Münchner Innenstadt vorzufinden ist.

In der Kaufinger- und Neuhauser Straße konnten jüngst zahlreiche Veränderungen beobachtet werden. So eröffneten im vergangenen Jahr 11 neue Läden bei insgesamt 96 Shops. Der Filialisierungsgrad hat sich noch einmal deutlich erhöht und das Bild der teilweise uniformen Innenstadt nochmals verstärkt. Gleichwohl platzieren bekannte Modeketten neue Konzepte. So eröffnete H&M im November 2017 in der Kaufingerstraße seinen neuen H&M Home-Store. Doch nicht jedes Konzept konnte sich in München aufgrund des enormen Preisdrucks behaupten. So musste die Bekleidungskette „Forever 21“, die vornehmlich eine junge weibliche Zielgruppe ansprach, nach nur zwei Jahren in der Innenstadt ihren ersten deutschen Standort wieder schließen.

Die **Sendlinger Straße** erfuhr im 10-Jahresvergleich den stärksten Wandel in der Münchner Innenstadt. Mit der Einführung der Fußgängerzone und dem Bau der Hofstatt wurde nun eine neue Flaniermeile und damit eine hohe Aufenthaltsqualität zwischen Sendlinger Tor und Marienplatz geschaffen. Zumeist präsentieren sich hier Geschäfte für eine junge Klientel mit gehobenem Anspruch wie beispielsweise Superdry oder auch das Brillen- und Modelabel Oakley.

Dominierten vor zehn Jahren in der Sendlinger Straße noch lokale Einzelhändler, entdecken den Standort nun immer mehr internationale Labels. In etwa 64 % (IVD-Fluktuationsquote) aller in der Sendlinger Straße ansässigen Läden sind heute andere Marken präsent als noch vor 10 Jahren. Dabei platzieren sich immer mehr Filialisten in der Sendlinger Straße. Lag deren Anteil 2007 nur bei 51 %, sind aktuell 73 % der Läden mit Filialisten besetzt. Nicht-filialisierter Einzelhandel musste diesem Trend weichen und findet sich nur noch zu 13 % (2007: 36 %) in der Sendlinger Straße.

11 neue Läden eröffneten in der Sendlinger Straße innerhalb eines Jahres (bei insgesamt 85 Läden). Dazu gehören u.a. American Vintage, Camp David-Soccx Store, hunkemöller, JOTT Store, LuLuLemon Munich Store und Mangas Mode.

Den zweithöchsten Anbieterwechsel im Vergleich letzter zehn Jahre erlebte die **Residenzstraße**. Unter den untersuchten Standorten weist das IVD-Institut für diese Straße die zweithöchste IVD-Fluktuationsquote in Höhe von 53 % (16 Veränderungen bei

insgesamt 30 Läden) aus. Zurückzuführen ist dies auf die hohe Anzahl der Revitalisierungen bzw. Umnutzungen in dieser Lage. Als Beispiel kann hier der Umbau des ehemaligen Postgebäudes an der Dienerstraße - Ecke Maximilianstraße genannt werden.

In 56 % (IVD-Fluktuationsquote) aller in der **Theatinerstraße** ansässigen Läden sind heute andere Marken präsent als noch vor 10 Jahren, es veränderten sich 31 von insgesamt 55 Läden. Allein im vergangenen Jahr fanden sich 12 neue Läden ein wie beispielsweise Coccinelle, fogal, Liu Jo, Luisa Spagnolli, Mephisto, Rituals und Vilebrequin. Innerhalb der letzten 10 Jahre hat auch in der Theatinerstraße der Filialisierungsgrad deutlich zugenommen. Waren 2007 rd. 71 % der Geschäfte vom filialisier-ten Einzelhandel geprägt, erhöhte sich deren Anteil im Jahr 2017 auf 87 %.

| |
|--|
| <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> |
|--|