imtargis

hystreet.com

2019 / 2020

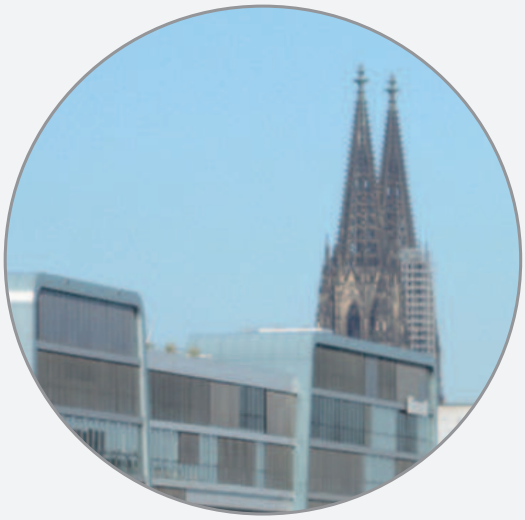
PASSANTEN FREQUENZREPORT

DEUTSCHLAND

Inhaltsverzeichnis

Über imtargis

Die imtargis GmbH ist ein Gutachter- und Beratungsbüro für Analysen, Wertgutachten und Technische Due Diligence. Von Köln aus agieren wir sowohl bundesweit als auch im Rahmen der Bewertungstätigkeit im europäischen Ausland.



Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung verfügen wir über eine besondere Beratungskompetenz für Handelsimmobilien jedweder Art. Die Bandbreite umfasst Highstreet-Immobilien wie z.B. Kauf- und Warenhäuser und Geschäftshäuser, LEH-Betriebstypen wie Discounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser, einzelne Fachmärkte sowie Agglomerationsformen wie Nahversorgungszentren, Fachmarktzentren, Shopping-Center und Factory-Outlets.

In diesem Zusammenhang erstellen wir u.a. sowohl Standort- und Marktanalysen als auch Nutzungs- und Mietermixkonzepte, führen Marktforschung insbesondere durch Passanten- und Kundenbefragungen durch und begleiten die Stadt- und Bauleitplanung durch Einzelhandelsgutachten.

„Mit den Frequenzmessungen bestehen vielfältige Auswertungsmöglichkeiten und wertvolle Erkenntnisse z.B. für Einzelhändler und Gastronomen, Städte und Citymarketing, Immobilieneigentümer und -entwickler. Ein Muss für viele Städte.

Prof. Dr. Andreas Link, Geschäftsführer imtargis GmbH

Datengrundlage, Methodik und Auswertungskonzept

Seit 2018 veröffentlicht das Kölner Start-up hystreet.com unter der Leitung der beiden Geschäftsführer Julian Aengenvoort und Nico Schröder auf seiner Website die Passantenfrequenzwerte deutscher und vereinzelt internationaler Innenstädte. Die Daten werden live und rund um die Uhr mithilfe von Lasermessgeräten erhoben und bieten somit ein höchstmögliches Maß an Zuverlässigkeit und Transparenz.

Wir arbeiten seit längerem mit hystreet.com eng im Bereich der Datenauswertung von Passantenfrequenzen zusammen. Eine erste Auswertung zeigten wir im Rahmen des hystreet.com-Newsletters im April 2020. Hierfür haben wir auf Grundlage der vorliegenden Daten die einzelhandelsrelevante Passantenfrequenz definiert. Die Daten beziehen wir stets aktuell und direkt über eine Schnittstelle zur Plattform von hystreet.com und werten diese fortlaufend aus. Die Plattform von hystreet.com liefert mit ihren Lasermessungen rund um die Uhr verlässliche Zahlen mit 99%iger Genauigkeit. Die verwendete Lasertechnik der Firma LASE PeCo aus Wesel ist dabei datenschutzkonform und augensicher.

Auch für den vorliegenden Bericht wurde die einzelhandelsrelevante Passantenfrequenz für das Jahr 2020 als Bezugsbasis herangezogen. Sie drückt die durchschnittliche Frequenz pro Stunde zu typischen Öffnungszeiten des Einzelhandels aus (Montag bis Samstag in der Zeit von 10-20 Uhr, ohne Feiertage). Die Jahreswerte wurden dabei methodisch aus mindestens 750 Einzelhandelsöffnungsstunden berechnet (min. 25 % eines Jahres). Etwaige Fehlzeiten wurden bereinigt. Da das Netzwerk an hystreet-Zählern nach und nach wächst, konnte noch nicht für alle Zählstandorte ein Vergleich zu 2019 hergestellt werden.

Insgesamt wurden die Haupteinkaufslagen von 60 deutschen Städten untersucht. Dabei wurden die Städte in Anlehnung an die Kategorisierung gemäß ZIA Frühjahrsgutachten in A- bis D-Städte unterteilt. Für die A-Städte wurden neben der Haupteinkaufslage auch alle weiteren Zähllagen gesondert betrachtet. Aufbauend auf der einzelhandelsrelevanten Passantenfrequenz für das Jahr 2020 als Kennzahl wurde schließlich eine Rangfolge erstellt, welche eine direkte Vergleichbarkeit der einzelnen Lagen und Standorte ermöglicht. Darüber hinaus lassen sich durch den Jahresvergleich die Entwicklungen der Frequenzen an den Standorten abbilden, die insbesondere vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie zu beurteilen sind. Die Verläufe der Kalenderwochen im Vergleich der Jahre 2019 und 2020 bieten weitere, wichtige Erkenntnisse zu Frequenzniveau und Schwankungsverlauf.

> *Passantenfrequenzen sind ein wichtiger Faktor zur Einschätzung bzw. Beurteilung von Handelslagen, besonders in Innenstädten. Sie können als ein Indikator für die Attraktivität unserer Innenstadt gesehen werden.*
>
> *Julian Aengenvoort, Geschäftsführer hystreet.com GmbH*

hystreet.com

Übersicht

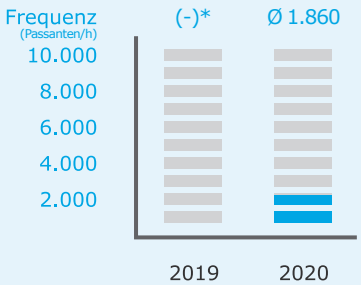
Untersuchte Zählstandorte in Deutschland

#29

Holm

Stadtkategorie: D

(-)*
(2019: #-)*



(-)%*

Veränderung 2020

Gesamtranking Hauptlage 2020

RANG	STADT	TOP-LAGE	Ø Frequenz
#28	Koblenz	Löhrstraße (Mitte)	1.883 Pas./h
#29	**Flensburg**	**Holm**	**1.860** Pas./h
#30	Paderborn	Westernstraße	1.820 Pas./h

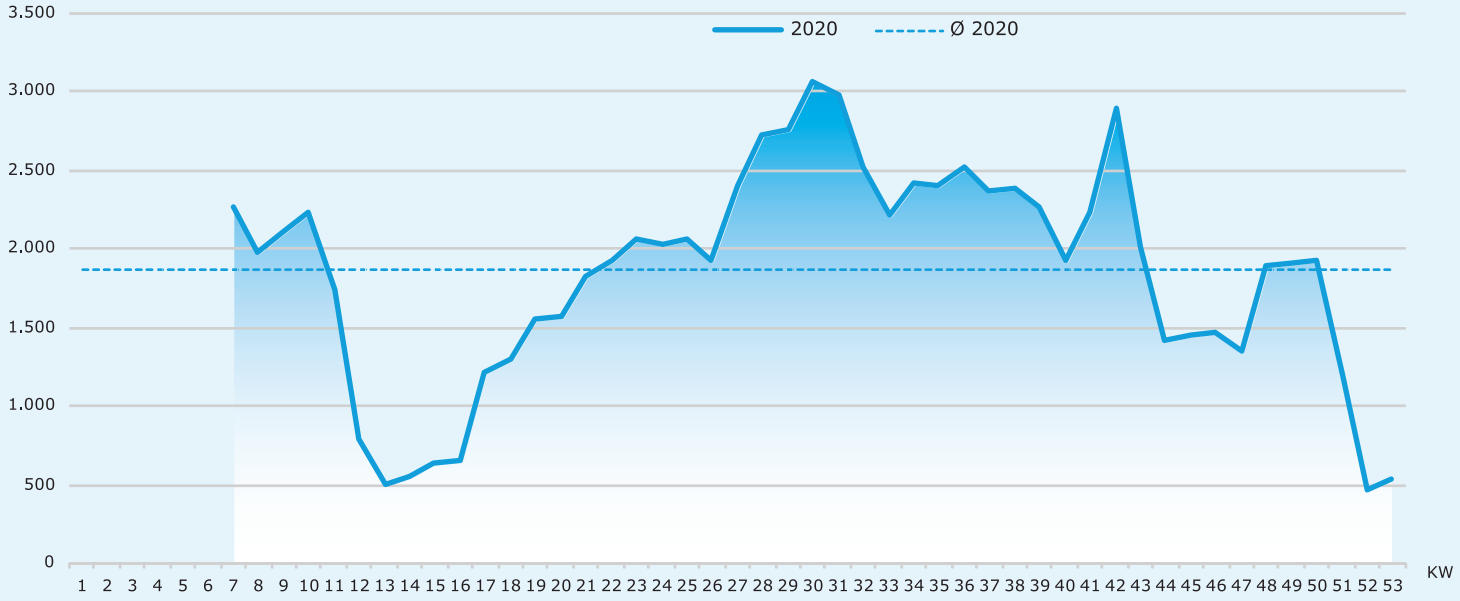
Ranking Stadtkategorie 2020

RANG	STADT	TOP-LAGE	Ø Frequenz
#4	Koblenz	Löhrstraße (Mitte)	1.883 Pas./h
#5	**Flensburg**	**Holm**	**1.860** Pas./h
#6	Paderborn	Westernstraße	1.820 Pas./h

* keine ausreichenden Daten

Datenquelle: hystreet.com

Einzelhandelsrelevante Passantenfrequenz im Jahresverlauf 2020



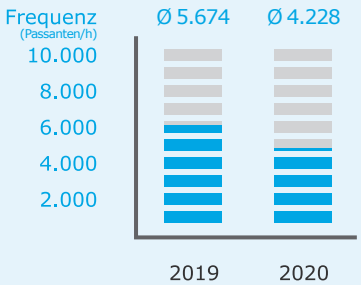
Frankfurt a.M.

#3

Zeil
(Mitte)

Stadtkategorie: A

(+1)
(2019: #4)



-25%

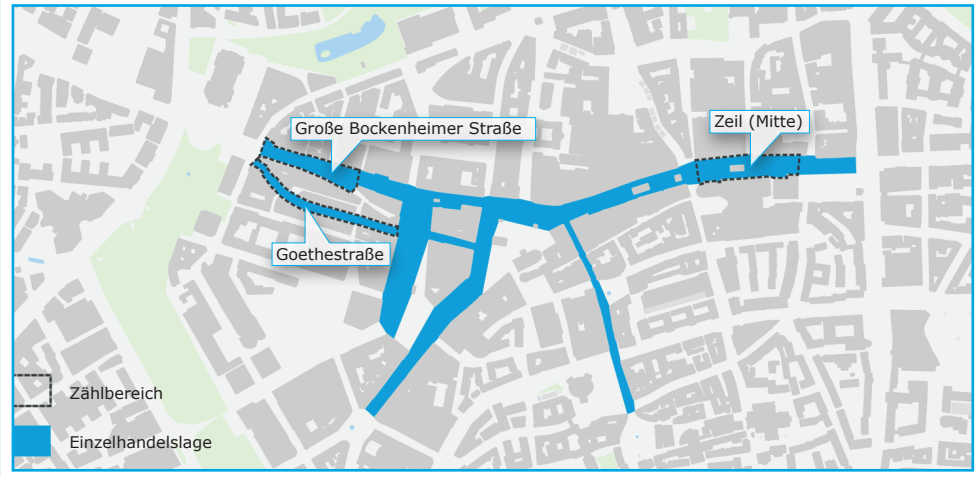
Veränderung 2020

Gesamtranking Hauptlage 2020

RANG	STADT	TOP-LAGE	Ø Frequenz
#2	Hannover	Georgstraße	4.288 Pas./h
#3	**Frankfurt a.M.**	**Zeil (Mitte)**	**4.228** Pas./h
#4	Köln	Schildergasse (Mitte)	4.109 Pas./h

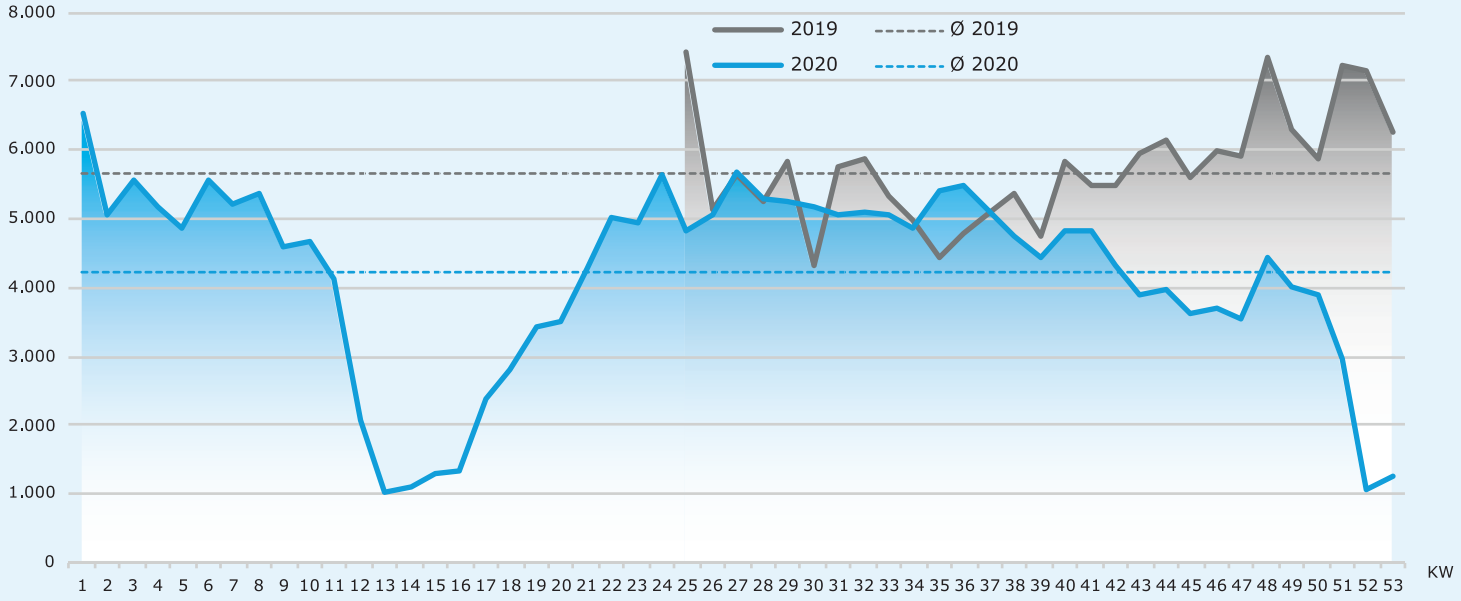
Ranking Stadtkategorie 2020

RANG	STADT	TOP-LAGE	Ø Frequenz
#1	München	Kaufinger Straße	4.501 Pas./h
#2	**Frankfurt a.M.**	**Zeil (Mitte)**	**4.228** Pas./h
#3	Köln	Schildergasse (Mitte)	4.109 Pas./h



Datenquelle: hystreet.com

Einzelhandelsrelevante Passantenfrequenz im Jahresverlauf Vergleich 2019 - 2020



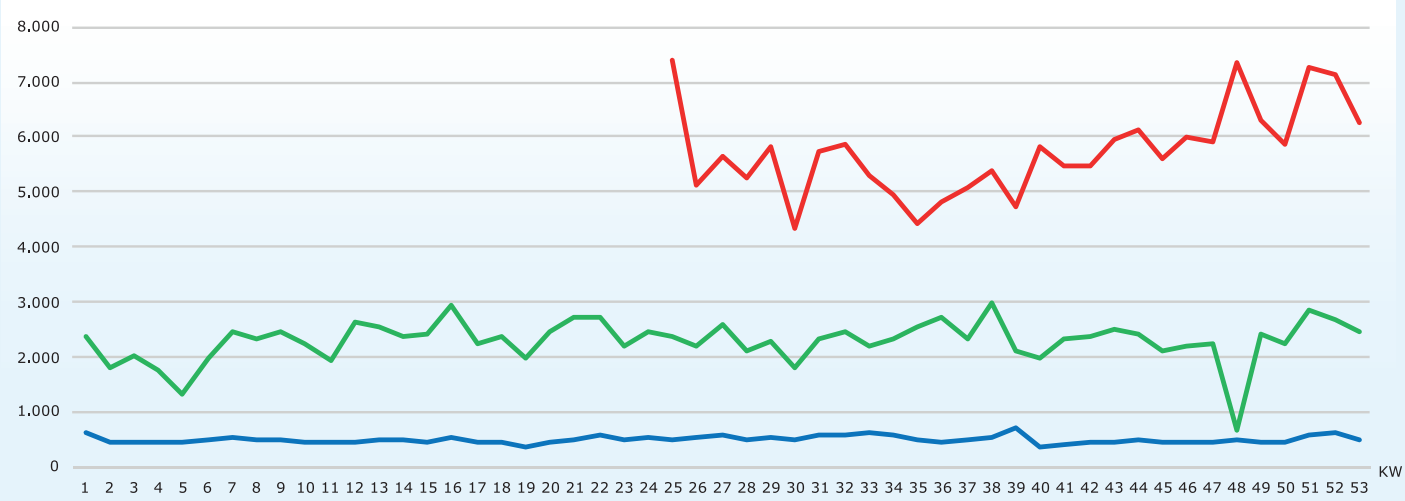
Zählbereiche innerhalb der Stadt

Veränderungen zum Vorjahr

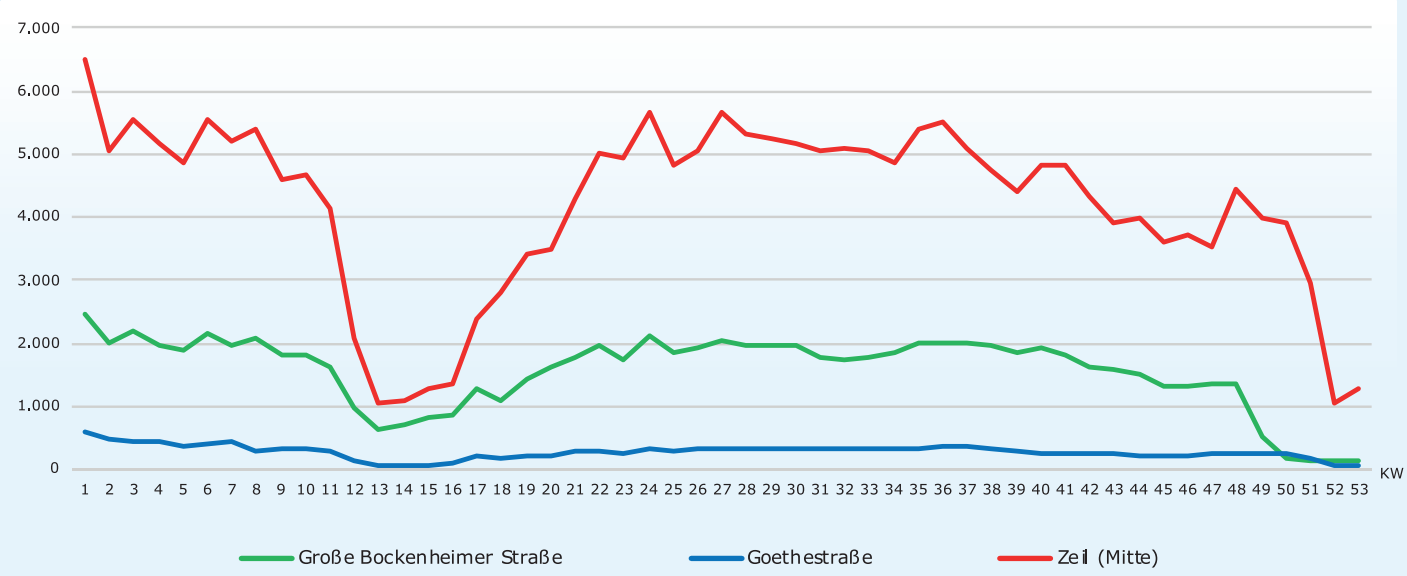
Datenquelle: hystreet.com

LAGE DER FREQUENZ-ERMITTLUNG	Ø FREQUENZ IN 2019	Ø FREQUENZ IN 2020	PROZENTUALE VERÄNDERUNG	RANKING 2020	VERÄNDERUNG GGÜ. VORJAHR
Zeil (Mitte)	5.674 Pas./h	4.228 Pas./h	-25%	1	0
Große Bockenheimer Straße	2.298 Pas./h	1.572 Pas./h	-32%	2	0
Goethestraße	520 Pas./h	281 Pas./h	-46%	3	0

Einzelhandelsrelevante Passantenfrequenz im Jahresverlauf 2019



Einzelhandelsrelevante Passantenfrequenz im Jahresverlauf 2020

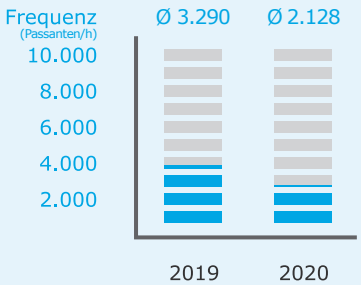


#21

Kaiser-Joseph-Straße
(Mitte)

Stadtkategorie: C

(-3)
(2019: #18)



-35%

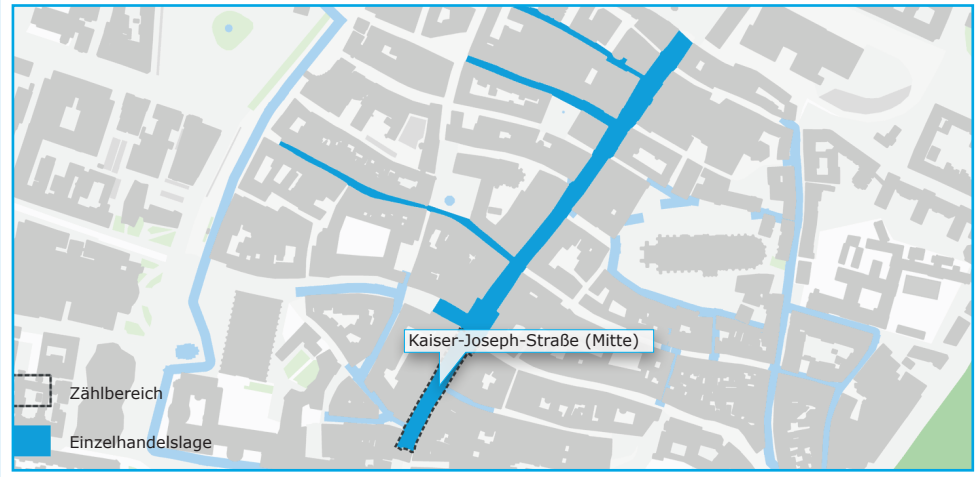
Veränderung 2020

Gesamtranking Hauptlage 2020

RANG	STADT	TOP-LAGE	Ø Frequenz
#20	Heilbronn	Fleiner Straße	2.141 Pas./h
#21	**Freiburg**	**Kaiser-Joseph-Straße (Mitte)**	**2.128** Pas./h
#22	Rostock	Kröpeliner Straße (West)	2.098 Pas./h

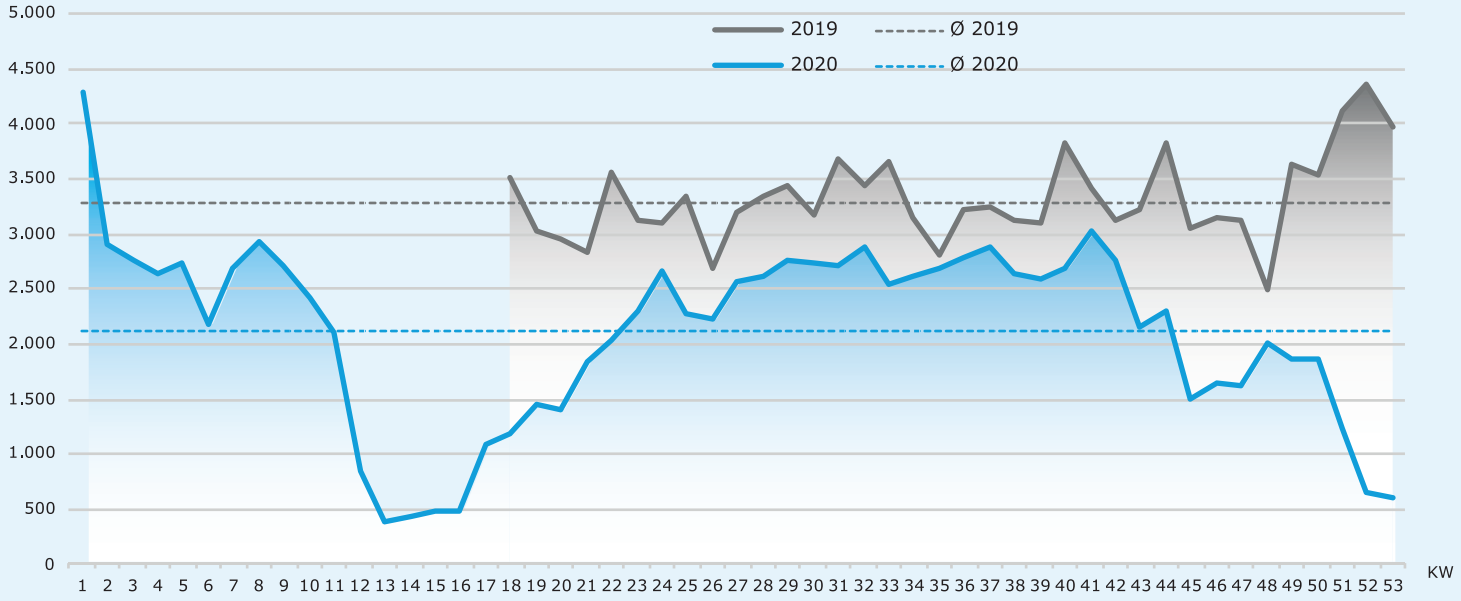
Ranking Stadtkategorie 2020

RANG	STADT	TOP-LAGE	Ø Frequenz
#2	Bielefeld	Bahnhofstraße (Süd)	2.629 Pas./h
#3	**Freiburg**	**Kaiser-Joseph-Straße (Mitte)**	**2.128** Pas./h
#4	Rostock	Kröpeliner Straße (West)	2.098 Pas./h



Datenquelle: hystreet.com

Einzelhandelsrelevante Passantenfrequenz im Jahresverlauf Vergleich 2019 - 2020

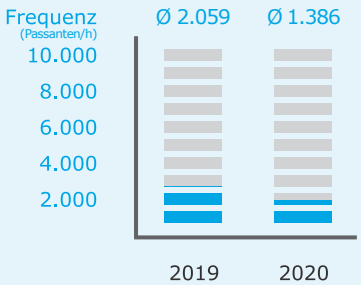


#43

Seltersweg

Stadtkategorie: D

(-10)
(2019: #33)



-33%

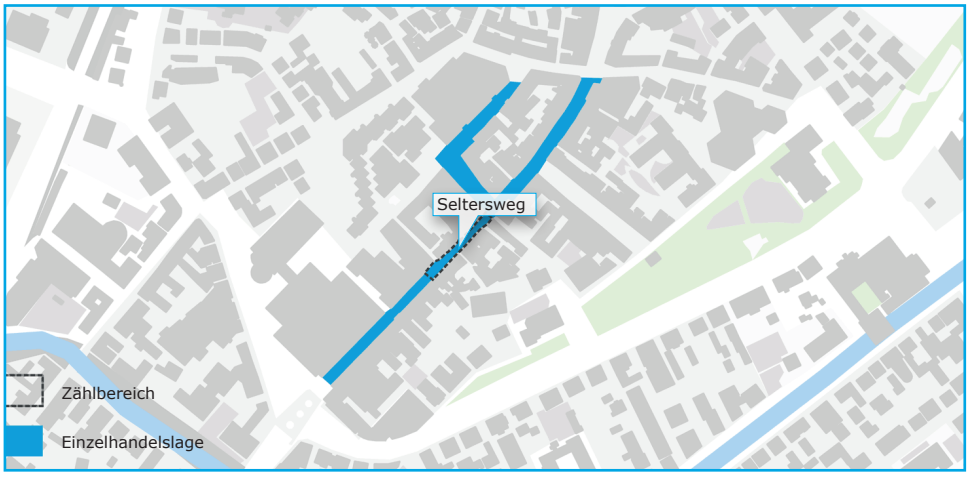
Veränderung 2020

Gesamtranking Hauptlage 2020

RANG	STADT	TOP-LAGE	Ø Frequenz
#42	Bremen	Obernstraße	1.402 Pas./h
#43	**Gießen**	**Seltersweg**	**1.386** Pas./h
#44	Berlin	Kurfürstendamm Südseite (Ost)	1.370 Pas./h

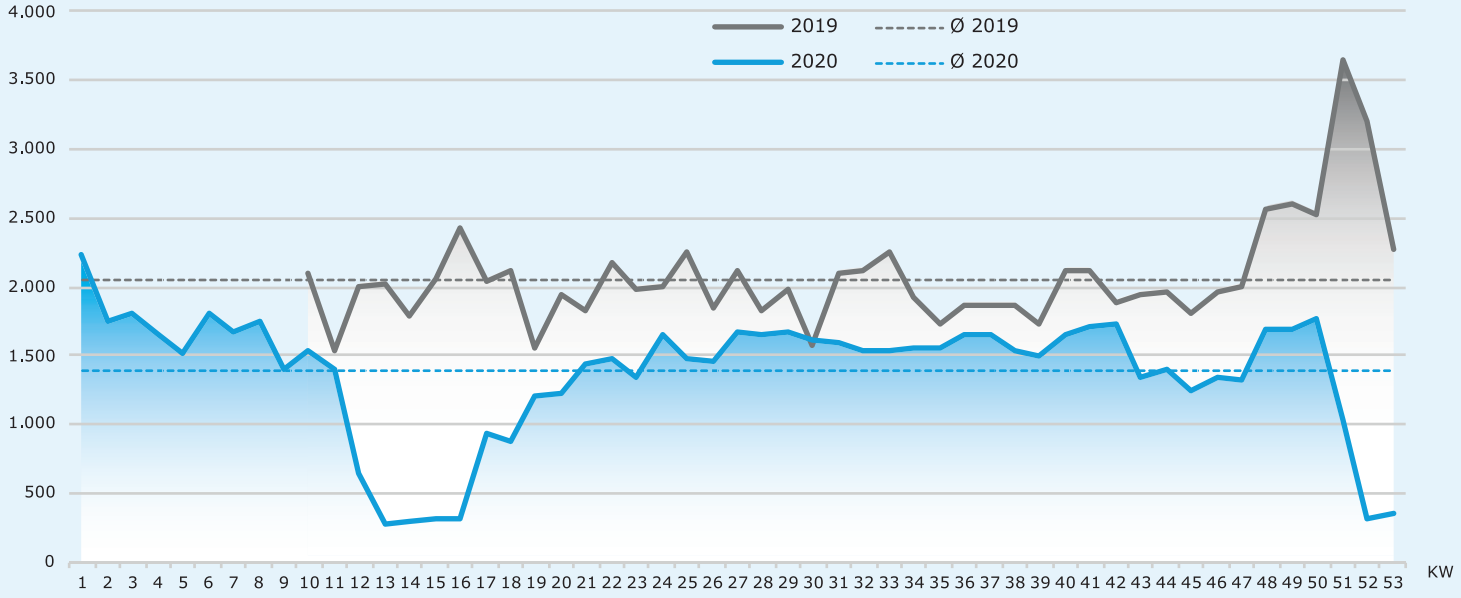
Ranking Stadtkategorie 2020

RANG	STADT	TOP-LAGE	Ø Frequenz
#10	Krefeld	Hochstraße (Mitte)	1.461 Pas./h
#11	**Gießen**	**Seltersweg**	**1.386** Pas./h
#12	Oldenburg	Achternstraße	1.351 Pas./h



Datenquelle: hystreet.com

Einzelhandelsrelevante Passantenfrequenz im Jahresverlauf Vergleich 2019 - 2020



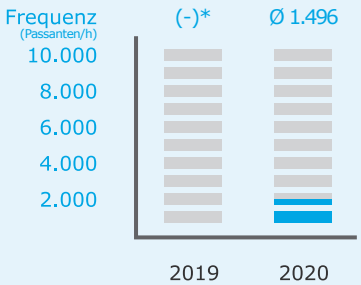
Göttingen

#36

Weender Straße
(Süd)

Stadtkategorie: D

(-)*
(2019: #-)*



(-)%*

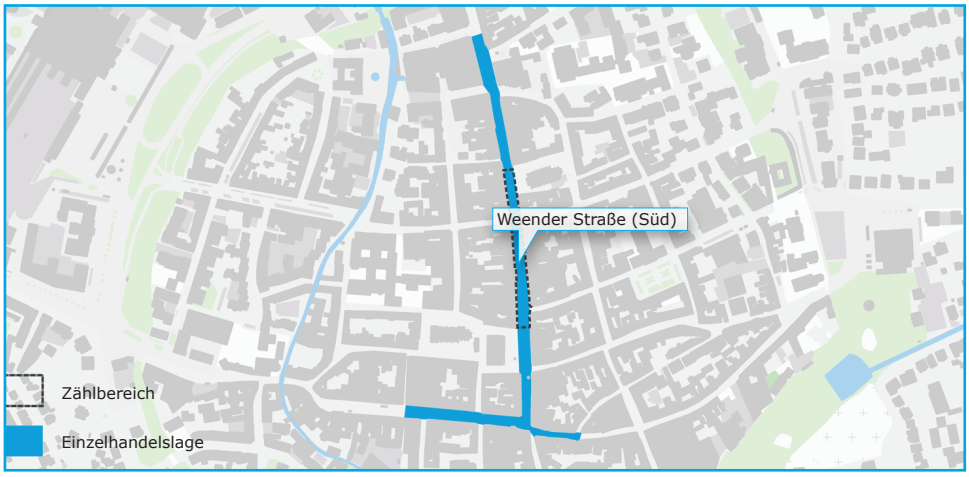
Veränderung 2020

Gesamtranking Hauptlage 2020

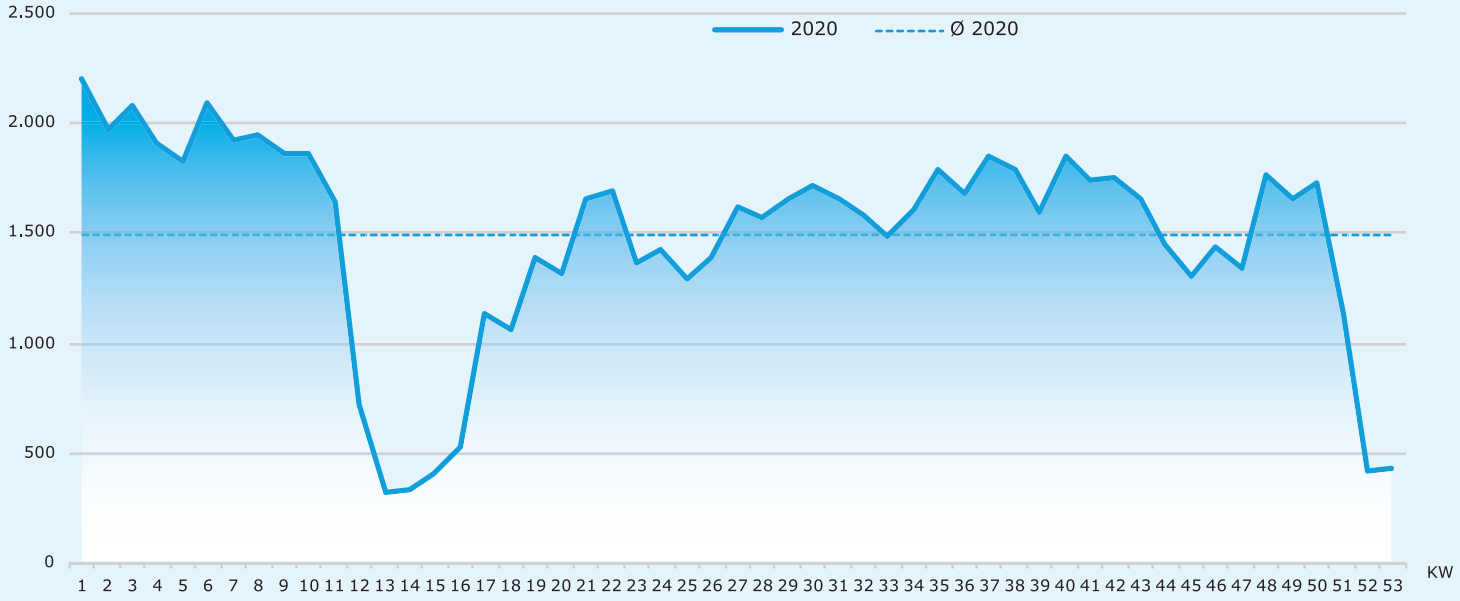
RANG	STADT	TOP-LAGE	Ø Frequenz
#35	Kiel	Holstenstraße (Mitte)	1.560 Pas./h
#36	**Göttingen**	**Weender Straße (Süd)**	**1.496** Pas./h
#37	Lübeck	Breite Straße (Mitte)	1.496 Pas./h

Ranking Stadtkategorie 2020

RANG	STADT	TOP-LAGE	Ø Frequenz
#8	Bamberg	Grüner Markt	1.582 Pas./h
#9	**Göttingen**	**Weender Straße (Süd)**	**1.496** Pas./h
#10	Krefeld	Hochstraße (Mitte)	1.461 Pas./h



* keine ausreichenden Daten

Datenquelle: hystreet.com

Einzelhandelsrelevante Passantenfrequenz im Jahresverlauf 2020