

EHI-STUDIE

Travel Retail 2023

ein Shopping-Center Report Special: Bahnhöfe und Flughäfen

EHI



Liebe Leserinnen und Leser,

große Bahnhöfe und Flughäfen haben schon länger die gesellschaftliche Akzeptanz als Standorte des Einzelhandels und der Gastronomie erreicht. Die ursprünglich für die Verkehrsfunktion ausgelegten Gebäude wurden erst später für die Nutzung durch Einzelhandel und Gastronomie angepasst. Das Flächenmanagement ist besonders bei älteren Bahnhofsgebäuden eine Herausforderung. Darüber hinaus unterscheiden sich die Bedürfnisse von Reisenden vom üblichen Shoppingbummel am Wochenende. Die Reisenden nutzen die Angebote aus den Bereichen Convenience, To-go und Gastronomie gerne zur Überbrückung der Zeit bis zum Abflug oder zur Abfahrt, am besten schnellstmöglich. Nach der Ankunft am Zielort verfügen große Bahnhöfe und Flughäfen i. d. R. über Autovermietungen zur Weiterreise.

Dementsprechend verteilt sich der Branchenmix zielgerichtet auf die jeweiligen Bedürfnisansprüche von Reisenden.

Seit der letzten Erhebung 2017 wurden knapp 200 Mieter weniger an den Bahnhöfen gezählt, zwei Drittel davon sind dem Einzelhandel zuzuordnen. An den Flughäfen gibt es ebenfalls deutlich weniger Einzelhandelsmieter als noch 2017.

In der nachfolgenden Studie werden 15 Flughäfen und 25 Bahnhöfe in Deutschland hinsichtlich ihrer Mieterstruktur und Frequentierung durch Reisende untersucht. Ein großer Dank gilt dem Partner dieser Studie, dem Frequenzdienstleister MyTraffic. Durch die freundliche Unterstützung werden erstmalig unabhängig erhobene Passantenfrequenzen für 25 deutsche Bahnhöfe verfügbar.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.



Marco Atzberger
Mitglied der Geschäftsleitung
EHI Retail Institute



Björn Stelzenmüller
Projektmanager
Immobilien & Expansion
EHI Retail Institute

Vorwort	3
Executive Summary	5
Methodik	9
Flughäfen in Deutschland	13
Flughäfen im Detail	23
Bahnhöfe in Deutschland	54
Bahnhöfe im Detail	62
Anhang	113
Abbildungsverzeichnis	113
Tabellenverzeichnis	117
Quellenverzeichnis	118
Impressum	122

Ein Großteil der in der vorliegenden Studie abgebildeten Grafiken ist in unserer Online-Statistik-Datenbank www.handelsdaten.de verfügbar und kann als xls-, pdf- und jpg-Datei heruntergeladen werden.

Die Grafiken zum Thema „Travel Retail“ finden Sie auf unserer Handelsthemenseite unter:

<https://www.handelsdaten.de/handelsthemen/travel-retail>



Executive Summary



Executive Summary

Kernergebnisse

- Der Hamburger Hauptbahnhof ist nach wie vor der Bahnhof mit der höchsten Passantenfrequenz, gefolgt von den Hauptbahnhöfen in Frankfurt am Main und Hannover.
- Der Promenaden Hauptbahnhof in Leipzig und die Hauptbahnhöfe in Berlin und Köln beherbergen die meisten Retail-Mieter.
- Die Mieterstruktur an den untersuchten Bahnhöfen ist sehr stark auf die To-go-Gastronomie ausgerichtet. Dienstleistungsangebote sind nur wenig vorhanden.
- Das temporäre 9-Euro-Ticket hatte überwiegend positive Effekte auf den Bahnhofshandel. Die Einführung des Deutschlandtickets wird ebenfalls als positiv betrachtet.
- Die Flughäfen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main und München sind die größten Flughäfen Deutschlands gemessen an der Anzahl der Reisenden und der Anzahl der Retail-Mieter.
- Der Branchenmix wird im öffentlichen Bereich von Dienstleistungsanbietern geprägt, Autovermietungen und Reisebüros sind hier mit über zwei Dritteln vertreten. Nach der Sicherheitskontrolle dominieren der Einzelhandel und die Gastronomie.
- Sowohl an den Bahnhöfen und als auch den Flughäfen sind Spezialisten für Reisegastronomie zahlreich vertreten. Hinter bekannten Namen wie LeCroBag, Ditsch oder Kamps verbergen sich Firmen wie Autogrill S.p.A., FEMSA oder Groupe Le Duff.
- Die Zahl der Reisenden an den untersuchten Flughäfen liegt im Juni 2023 rund ein Viertel unter dem Vorkrisenniveau (Juni 2019).
- Im Januar 2023 liegt die Zahl der Passantinnen und Passanten an den untersuchten Bahnhöfen rund ein Drittel unter dem Vorkrisenwert von Januar 2020.

Executive Summary

Die Coronapandemie sorgte für den stärksten Einbruch der Handelsumsätze an Deutschlands Bahnhöfen seit 20 Jahren. Bahnhöfe mit einem großen Fernverkehrsanteil waren besonders stark betroffen, unterdessen konnten die kleineren Pendlerbahnhöfe während des ersten Lockdowns sogar vereinzelt Umsatzzuwächse verzeichnen. Ein Grund dafür war die teilweise Erfüllung der Nahversorgungsfunktion. Nach der Pandemie zog der Handel an den Bahnhöfen nur ungleichmäßig wieder an. Die Retailer des LEH, der Quick Services und der Drogerien konnten sich schnell erholen, für die übrigen Händler verlief dieser Prozess wider Erwarten langsamer. Eine Mitschuld daran hatten unter anderem die Inflation und die Entwicklungssprünge der Digitalisierung während der Pandemie, welche nicht von allen Händlern mitgegangen werden konnten. Das akute Problem ist jedoch der Personalmangel. Es konnte diesbezüglich ein Abwanderungsverhalten beobachtet werden, welches vor allem die Gastronomie stark betrifft.

Beschäftigte, die in Kurzarbeit geschickt wurden, haben nicht selten woanders eine Festanstellung angenommen.

An den deutschen Flughäfen verlief es sehr ähnlich. Im März 2020 kamen die Flugbewegungen in Europa nahezu zum Erliegen, damit einhergehend auch die Passagierzahlen. Die dadurch ausbleibenden Handelsumsätze sorgten teilweise für Insolvenzen und Leerstände an den Flughäfen.

Die außerordentlichen Umstände zwangen alle Akteure zum Handeln und zur Zusammenarbeit. Sowohl an den Flughäfen als auch an den Bahnhöfen wurden viele individuelle Lösungen erarbeitet, damit teils langjährige Mieter ihr Geschäft nicht aufgeben mussten. Die Handlungsmaßnahmen reichten von Mietsenkungen und Mietstundungen bis hin zur Anpassung der Öffnungszeiten zur Reduzierung der Personalkosten.

Die Pandemie wurde ebenfalls als Chance verstanden, veraltete Flächen zu modernisieren und in diesem Zuge den Branchenmix zu optimieren. Die Tendenz zu To-go-Produkten, Convenience-Shops und generell mehr Gastronomieanteilen war bereits vor Pandemiebeginn zu beobachten und so wurden bestehende Konzepte überarbeitet und angepasst. Eine weitere Erkenntnis aus der Pandemie ist die Schnelligkeit mancher Retail-Konzepte.

Umsatzmietverträge von zehn Jahren Laufzeit und mehr waren durchaus üblich und diese werden bei Apotheken und etablierten Gastronomiegeschäften noch weiterhin abgeschlossen, jedoch wird von vielen neueren Konzepten eine Lebensdauer von fünf bis sieben Jahren nicht überstiegen.

Executive Summary

Im Rahmen der angestrebten Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 soll unter anderem die Verkehrswende erreicht werden. Ein großer Schritt in diese Richtung war die Einführung des temporären 9-Euro-Tickets im Sommer 2021, welches rund 52 Millionen Mal verkauft wurde. Die Umsatzsteigerungen an den Bahnhöfen waren besonders in den Bereichen des To-go, LEH und der Drogerie spürbar, während bei Textilien und Schuhen keine nennenswerten Effekte zu erkennen waren. Allerdings sank damit auch die Qualität der Passantenfrequenzen. Der rapide Anstieg hat sich nicht eins zu eins auf die Umsätze übertragen und es wurden teilweise erhöhte Diebstahlraten wahrgenommen.

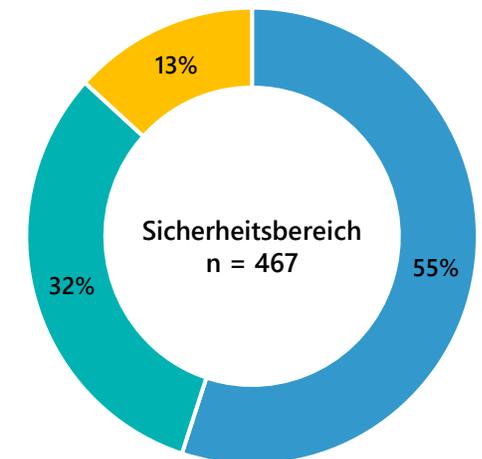
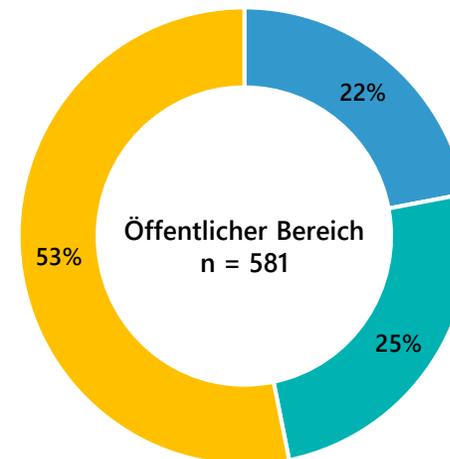
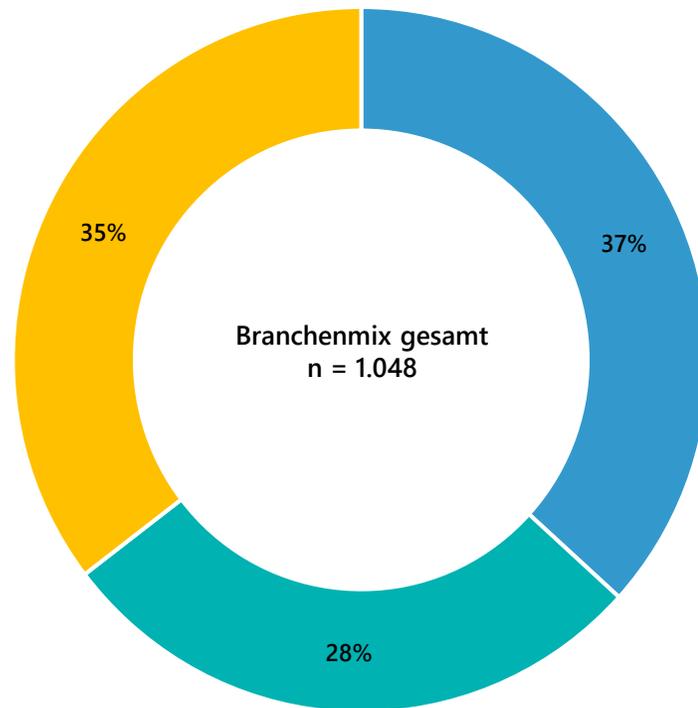
Das seit Mai 2023 eingeführte 49-Euro-Ticket wurde bis Ende Juni über 10 Millionen Mal verkauft, zu spüren ist das erneut im To-go-Bereich. Unter den Käuferinnen und Käufern des Tickets sind über 2 Millionen Neuabonentinnen und Neuabonenten, welche den ÖPNV vorher nur gelegentlich nutzten.

Das sind die Beobachtungen der Branchenprofis Horst Mutsch (Marketing DB Station & Service AG), Thomas Oehme (Centermanager/ECE Promenaden Hauptbahnhof Leipzig), Ralph Ludwig (Bereichsleiter Immobilienmanagement, Bau & Expansion, Tchibo GmbH) und Pia Klauck (Leiterin Commercial Operations, Flughafen Düsseldorf GmbH).

Übersicht über die untersuchten Flughäfen

Branchenmix der untersuchten Flughäfen (Abb. 3)

Anzahl der Mieter je Branche und Bereich, n = 1.048



■ Einzelhandel

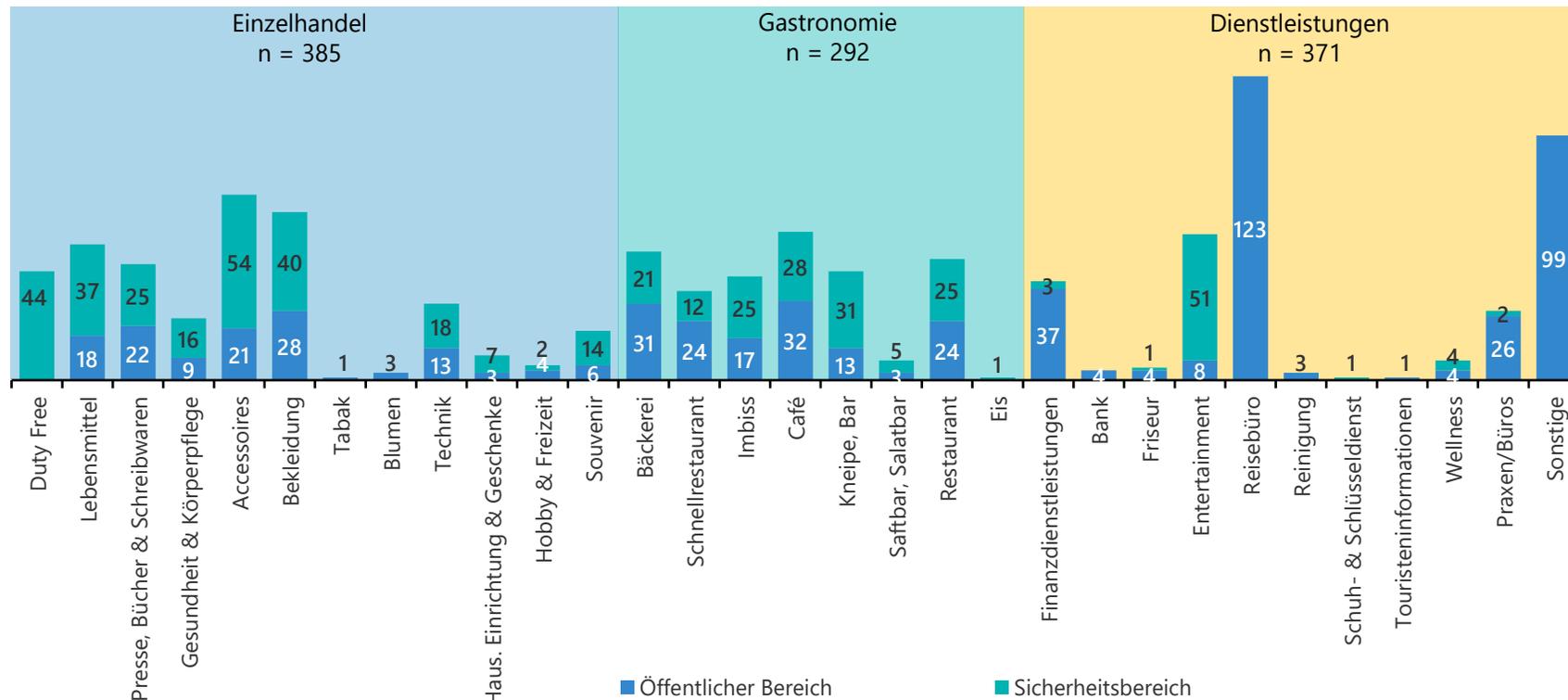
■ Gastronomie

■ Dienstleistungen

Übersicht über die untersuchten Flughäfen

Warenbereiche und Betriebsarten der untersuchten Flughäfen (Abb. 4)

Absolute Mieteranzahl, n = 1.048

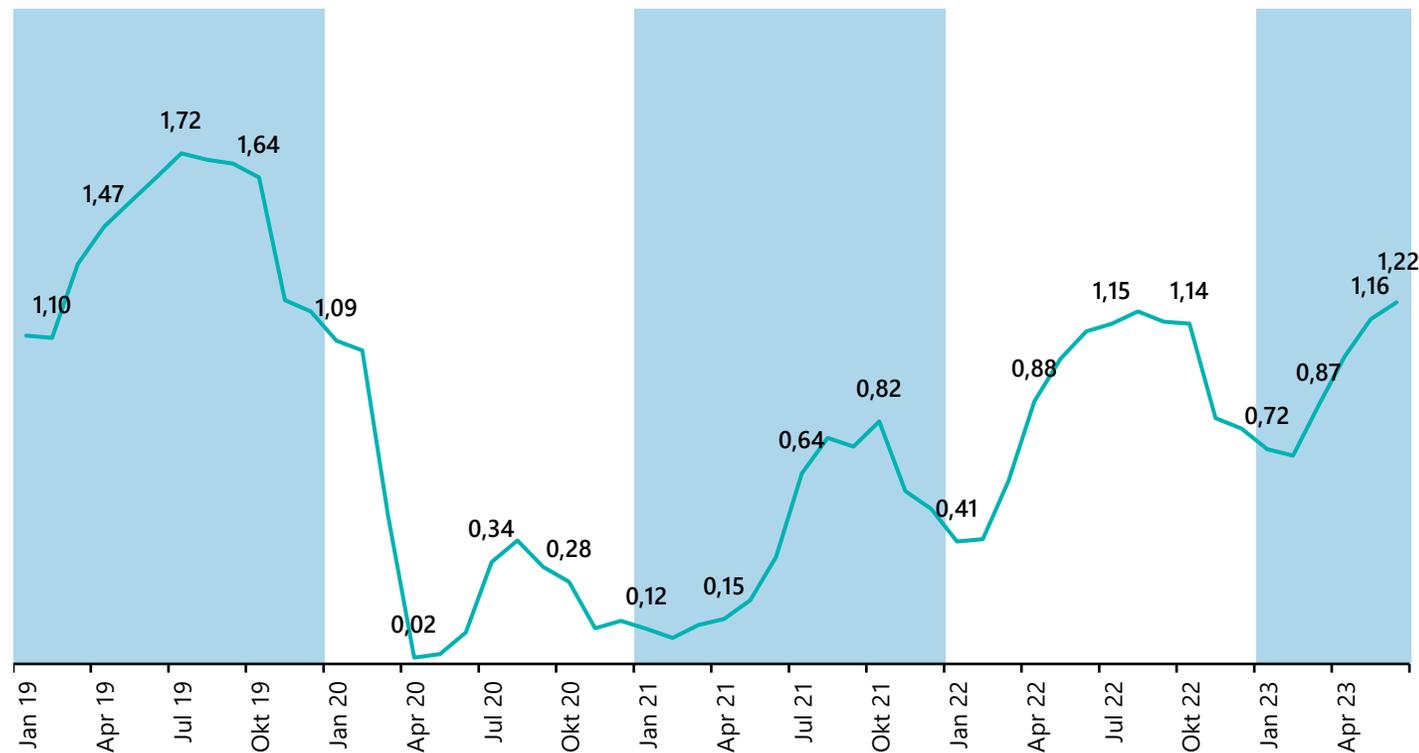


Quelle: Webseiten der Flughäfen

Übersicht über die untersuchten Flughäfen

Durchschnittliches Passagieraufkommen der untersuchten Flughäfen von 2019 bis 2023 H1 (Abb. 7)

In Millionen



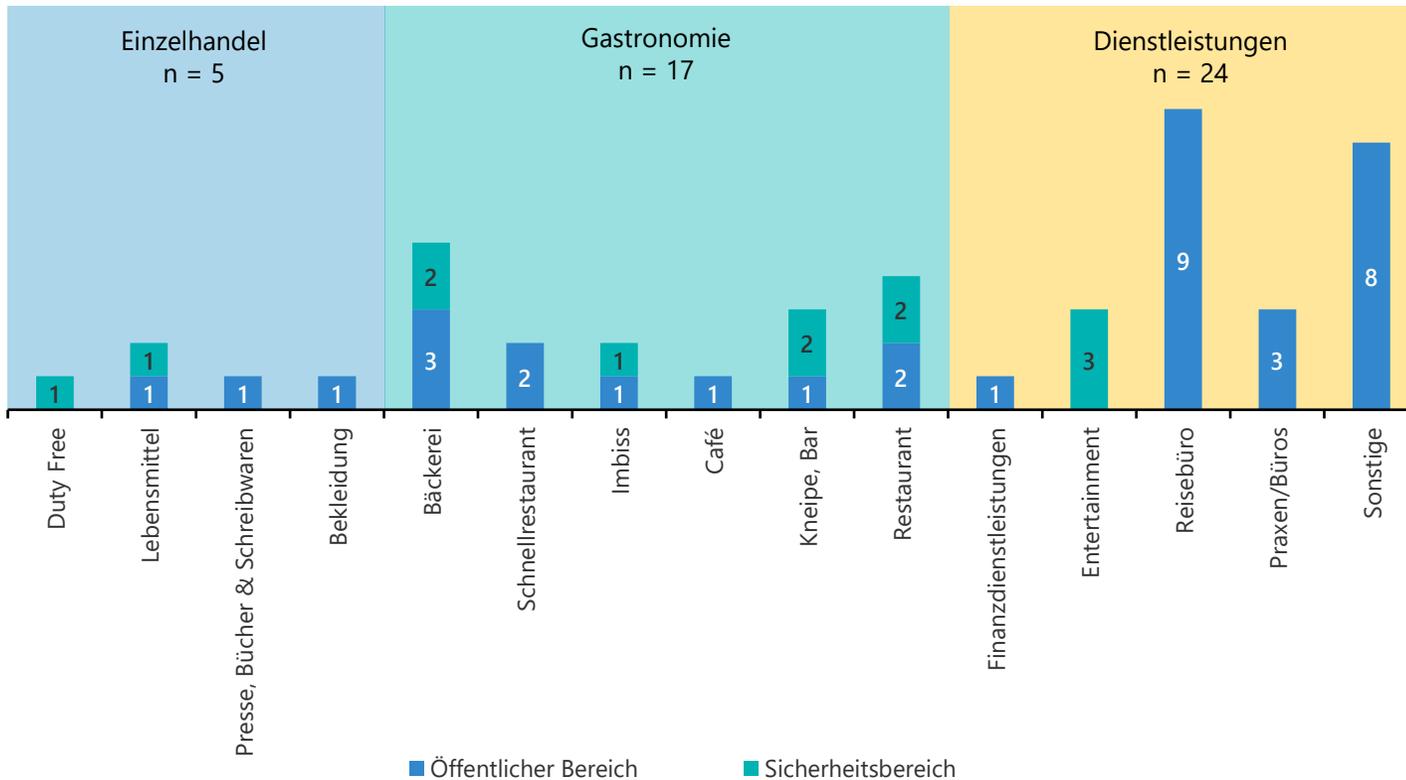
Das Jahr 2019 verzeichnete bereits einen Rückgang der Passagierzahlen zum Vorjahr von minus 1,9 Prozent. Auf die typisch ruhige Winterzeit folgte die Coronapandemie, welche den weltweiten Passagierflugverkehr annähernd zum Erliegen brachte. Die Unsicherheit war bei Fluggesellschaften, Flughäfen und Reisenden gleichermaßen hoch, denn die Dauer der Pandemielage war zu diesem Zeitpunkt unvorhersehbar.

Mit der Zulassung der Impfstoffe gegen COVID-19 und den erhöhten Temperaturen im Sommer stiegen die Passagierzahlen wieder an, jedoch blieben diese weit unter dem Niveau vor der Pandemie. Seitdem steigen die Passagierzahlen stetig, das Vorkrisenniveau wurde jedoch bis heute noch nicht erreicht.

Flughafen Köln/Bonn

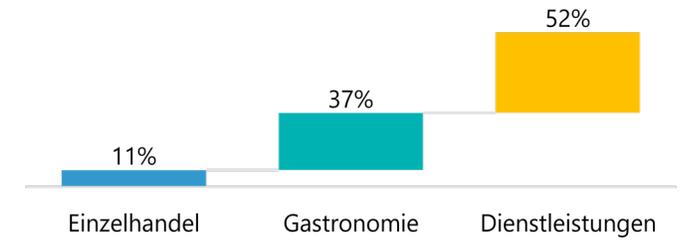
Warenbereiche und Betriebsarten CGN (Abb. 53)

Absolute Mieteranzahl, n = 46



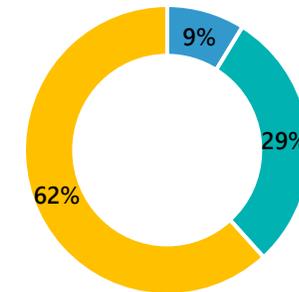
Branchenmix CGN (Abb. 54)

n = 46



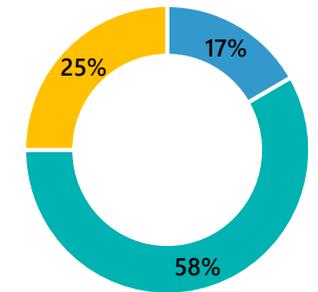
Öffentlicher Bereich CGN (Abb. 55)

n = 34



Sicherheitsbereich CGN (Abb. 56)

n = 12

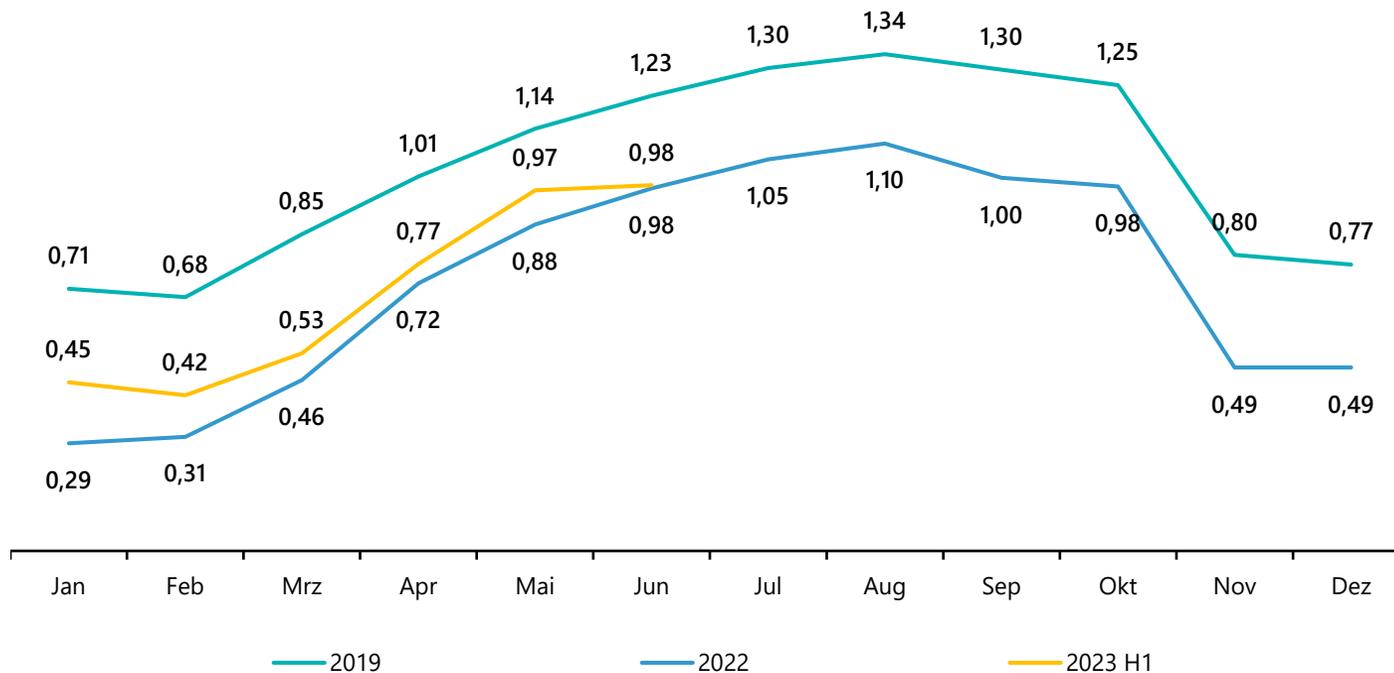




Flughafen Köln/Bonn

Passagieraufkommen CGN (Abb. 57)

Monatliches Passagieraufkommen mit Transit der Jahre 2019, 2022 und 2023 H1 in Millionen



Eckdaten CGN (Tab. 11)

Eckdaten	Flughafen Köln/Bonn
Adresse	Flughafen Köln/Bonn GmbH Postfach 98 01 20 51129 Köln
Internetadresse	www.koeln-bonn-airport.de
E-Mail	info@koeln-bonn-airport.de
Gesamtzahl der Mieter	46
davon im öffentlichen Bereich	34
davon im Sicherheitsbereich	12
Passagieraufkommen 2022	8.756.712
Durchschnittliches Passagieraufkommen pro Tag	23.991

Quelle: Flughafenverband ADV; Flughafen Köln/Bonn GmbH

Übersicht über die untersuchten Bahnhöfe

Rangliste der untersuchten Bahnhöfe nach Anzahl der Mieter (Abb. 84)

Absolute Anzahl der Mieter (Stand: April 2023), n = 930

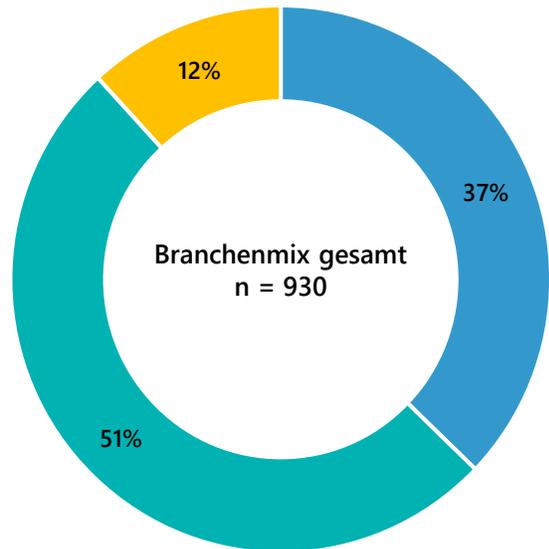




Übersicht über die untersuchten Bahnhöfe

Branchenmix der untersuchten Bahnhöfe (Abb. 85)

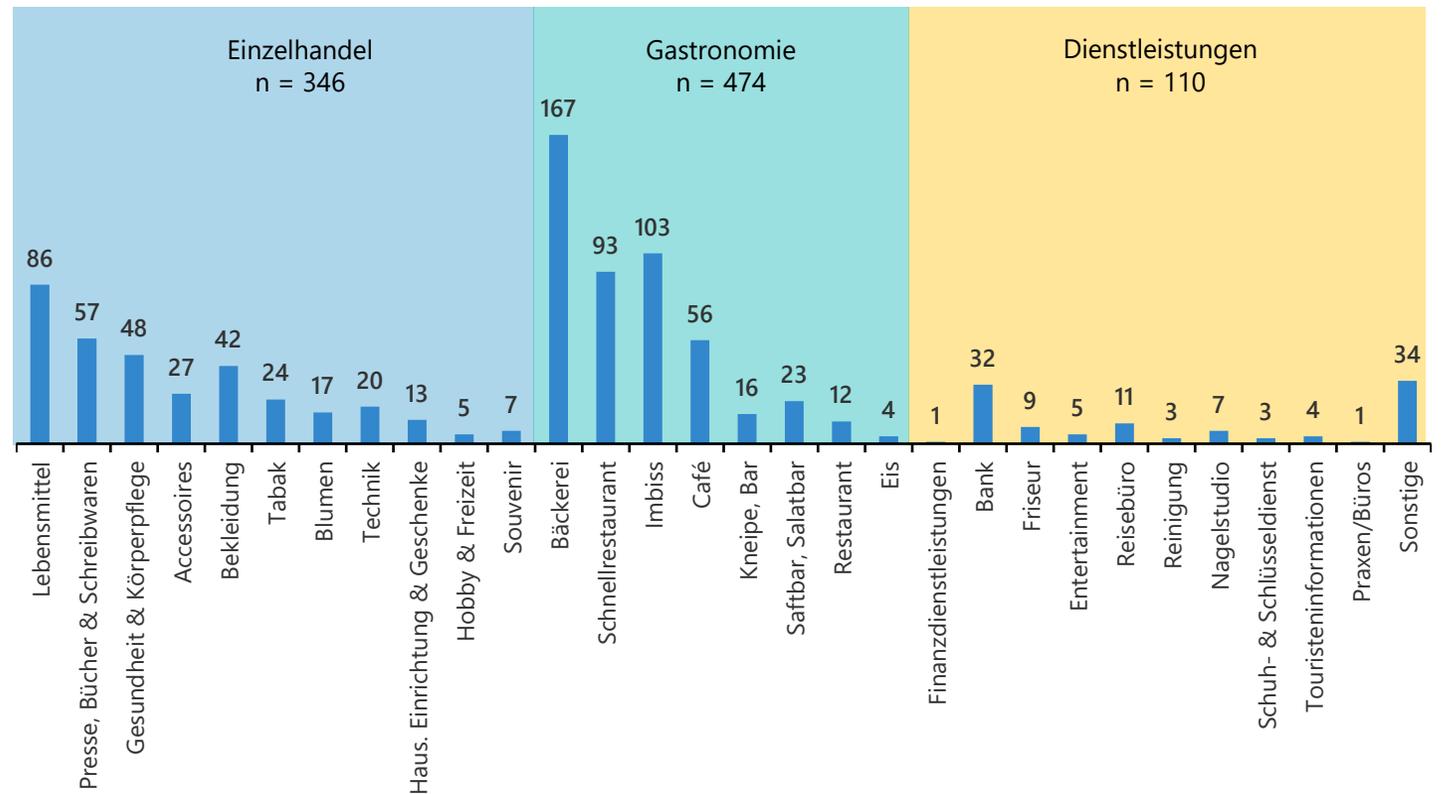
Anzahl der Mieter je Branche, n = 930



■ Einzelhandel ■ Gastronomie ■ Dienstleistungen

Warenbereiche und Betriebsarten der untersuchten Bahnhöfe (Abb. 86)

Absolute Anzahl der Mieter je Warenbereich und Betriebsart, n = 930

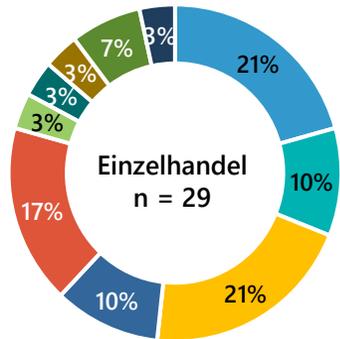


Quelle: ECE Marketplaces GmbH & Co. KG; DB Station&Service AG; MEKB GmbH

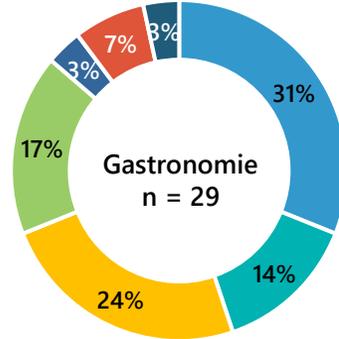
Köln Hauptbahnhof

Warenbereiche und Betriebsarten Köln Hauptbahnhof (Abb. 102)

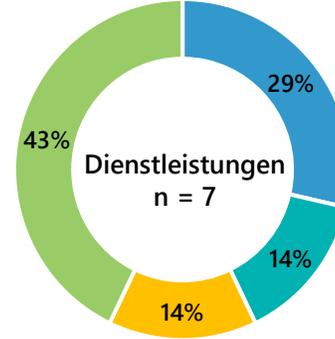
Anzahl der Mieter, n = 65



- Lebensmittel
- Presse, Bücher & Schreibwaren
- Gesundheit & Körperpflege
- Accessoires
- Bekleidung
- Tabak
- Blumen
- Technik
- Haus. Einrichtung & Geschenke
- Souvenir



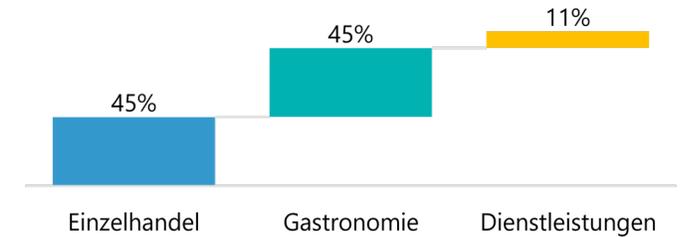
- Bäckerei
- Schnellrestaurant
- Imbiss
- Café
- Kneipe, Bar
- Saftbar, Salatbar
- Restaurant



- Bank
- Reisebüro
- Nagelstudio
- Sonstige

Branchenmix und Lageplan Köln Hauptbahnhof (Abb. 103)

Anzahl der Mieter, n = 65



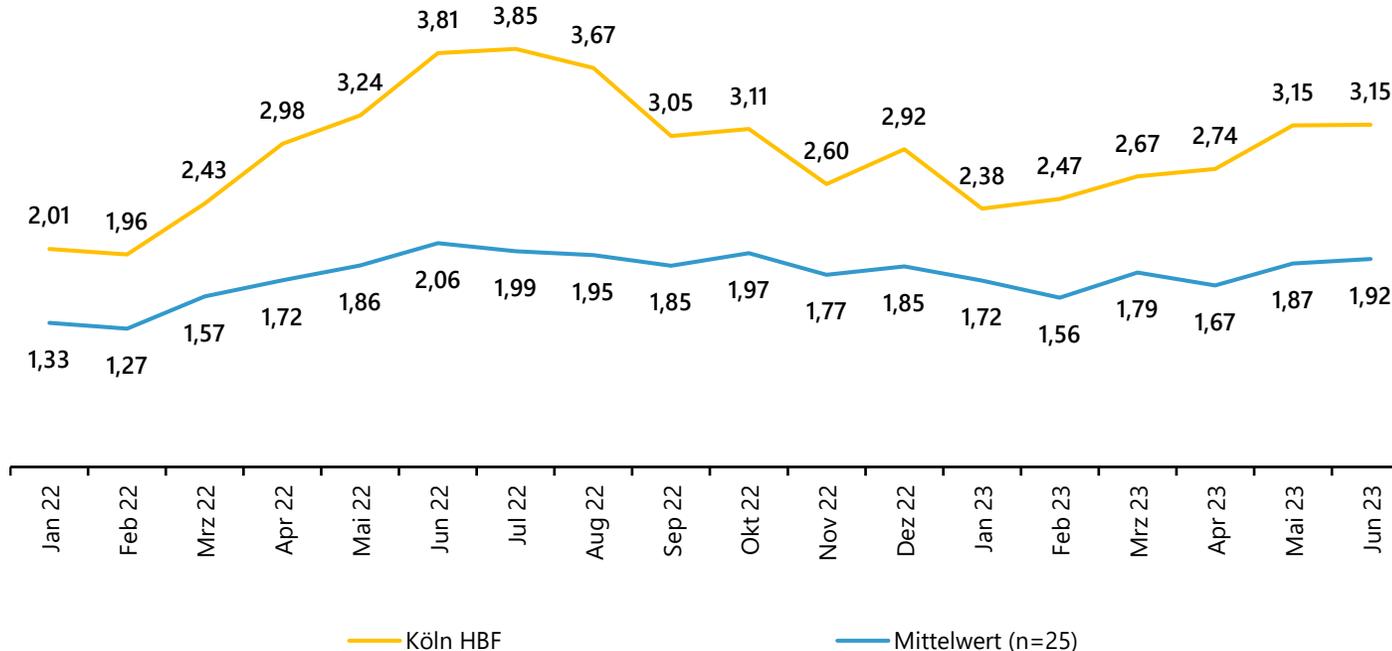
Quelle: Eigene Berechnung nach MEKB GmbH; DB Station&Service AG; GrandeMedia - Agentur für Digitales Marketing, Leipzig



Köln Hauptbahnhof

Passantenfrequenz Köln Hauptbahnhof (Abb. 104)

Absolute Passantenfrequenz pro Monat in Millionen



Quelle: MyTraffic; Bundesagentur für Arbeit; DB Station&Service AG

Eckdaten Köln Hauptbahnhof (Tab. 22)

Eckdaten	Köln Hauptbahnhof
Adresse	Köln Hbf, Trankgasse 11, 50667 Köln
Bauform	Trennungsbahnhof
Anzahl der Gleise	11
Anzahl der Mieter	65
Durchschnittliche Passantenzahl pro Tag	97.598
Tägliches Pendleraufkommen der Stadt (Stand 2022)	445.228
Einpendler	305.316
Auspender	139.912
Pendlersaldo	165.404



Das EHI Retail Institute ist ein Forschungs- und Beratungsinstitut für den Handel und seine Partner mit rund 80 Mitarbeitenden. Sein internationales Netzwerk umfasst rund 850 Mitgliedsunternehmen aus Handel, Konsum- und Investitionsgüterindustrie sowie Dienstleister. Das EHI erhebt wichtige Kennzahlen für den stationären und den Onlinehandel, ermittelt Trends und erarbeitet Lösungen. Das Unternehmen wurde 1951 gegründet. Präsident ist Markus Tkotz Geschäftsführer ist Michael Gerling. Die GS1 Germany ist eine Tochtergesellschaft des EHI und des Markenverbandes und koordiniert die Vergabe der Global - Trading Item Number (GTIN, ehem. EAN) in Deutschland. In Kooperation mit dem EHI veranstaltet die Messe Düsseldorf die EuroShop, die weltweit führende Investitionsgütermesse für den Handel, die EuroCIS, wo neueste Produkte, Lösungen und Trends der IT- und Sicherheitstechnik vorgestellt werden, sowie die China-in-store für den asiatischen Handel in Shanghai.

Über den Forschungsbereich Handelsimmobilien & Expansion

Die Suche nach optimalen Handelsimmobilien ist für Einzelhandelsunternehmen von zentraler Bedeutung. Das EHI unterstützt daher Handel, Immobilienwirtschaft und Gutachter durch den EHI-Forschungsbereich Handelsimmobilien & Expansion. Mit Grundlagenforschung zu Handelsstrukturen und dem erfolgreichen EHI Shopping-Center Report liefern wir wichtige Basisdaten für eine fundierte Diskussion und Lösungsfindung für aktuelle Themenfelder. Im Arbeitskreis Handelsimmobilien haben Expansionsverantwortliche von Handelsunternehmen die wertvolle Möglichkeit zum gegenseitigen Gedanken- und Erfahrungsaustausch über verschiedene Expansionsthemen. Nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf, wenn Sie Fragen zum EHI oder zu Möglichkeiten der Mitwirkung in unserem Wissensnetzwerk haben.

Verlag:

EHI Retail Institute GmbH
Spichernstraße 55
50672 Köln
Tel. +49 221 57993-0
Fax +49 221 57993-45
info@ehi.org
www.ehi.org

Herausgeber:

EHI Retail Institute e.V.

Geschäftsführung EHI Retail Institute:

Michael Gerling

Autor:

Björn Stelzenmüller, stelzenmüller@ehi.org

Layout:

EHI Retail Institute GmbH

Copyright© 2023

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (Druck, Fotokopie, Mikrofilm oder einem anderen Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Haftungsausschluss:

Das EHI Retail Institute versucht mit größtmöglicher Sorgfalt, in der vorliegenden Studie richtige, vollständige und aktualisierte Informationen zur Verfügung zu stellen. Fehler können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Das EHI Retail Institute übernimmt daher keinerlei Haftung oder Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Qualität und/oder Aktualität der veröffentlichten Informationen, es sei denn, die Fehler wurden vorsätzlich oder grob fahrlässig aufgenommen. Dies betrifft sowohl materielle als auch immaterielle Schäden Dritter, die durch die Nutzung des Informationsangebots verursacht werden.

Bestellmöglichkeiten:

Tel. +49 221 57993-43

vertrieb@ehi.org

www.ehi.org/wissen/publikationen/

ISBN: 978-3-87257-587-6

Preis: 195,00 €, zzgl. gesetzlicher MwSt.

Bildrechte:

Cover: [eliver/stock.adobe.com](https://www.adobe.com/stock/eliver), [SUE/stock.adobe.com](https://www.adobe.com/stock/SUE),
Composing EHI



KONGRESS Handelsimmobilien- kongress 2024

**23. und 24. April 2024
in Berlin**, gemeinsames
Spitzenevent von EHI, GCSP
und HDE für Handel und
Immobilienwirtschaft.



EHI Shopping- Center Report 2023

Der Report dokumentiert
fortlaufend Neueröffnungen
und bestehende Center inkl.
Mieterlisten sowie Planungen
und Revitalisierungen. Die
zugehörige Datenbank wird
laufend aktualisiert und bietet
viele Analysefunktionen.



EHI-ARBEITSKREIS Handelsimmobilien

Im Arbeitskreis treffen sich
die Expansionsverantwortlichen
der Handelsunternehmen
(EHI-Mitglieder) zweimal im
Jahr zum Netzwerken und zum
Erfahrungsaustausch.

EHI