

EHI-STUDIE

Travel Retail 2024/25

Bahnhöfe und Flughäfen

EHI



Mit freundlicher Unterstützung von:



Liebe Leserinnen und Leser,

Flughäfen und besonders Bahnhöfe sind ein regelmäßiger Bestandteil unserer Gesellschaft und nicht umsonst beliebte Standorte der Begegnung und des Handels. Die Bedürfnisse von Reisenden weichen in der Regel von denen der regulären Wochenendeinkäufer:innen ab und stellen eine komplexe Herausforderung dar. Es wird versucht, den Branchenmix und das Warenangebot ausgeglichen und ansprechend zu gestalten und dabei die häufig begrenzten Flächenkapazitäten der Gebäude effizient zu nutzen. Die Bedürfnisanforderungen der Zugreisenden unterscheiden sich maßgeblich von denen der Flugreisenden an Flughäfen. Diese Unterschiede spiegeln sich folgerichtig im Branchenmix wider; so beträgt der Gastronomieanteil an Bahnhöfen mehr als die Hälfte. Selbst im Bereich des Einzelhandels dominieren kioskhähnliche Konzepte mit einem umfangreichen Snack- und Getränkeangebot. Wegen der deutlich längeren Aufenthaltsdauer der Reisenden an Flughäfen verfolgen diese eine

ausgeglichene Verteilung des Branchenmix mit mehr Dienstleistungskonzepten als an Bahnhöfen.

In der diesjährigen Studie werden 15 Flughäfen und 31 Bahnhöfe hinsichtlich ihrer Mieterstruktur und Passantenfrequenz untersucht. Durch unseren diesjährigen Partner der Studie, PlaceSense, können für die einzelnen Bahnhöfe detaillierte Informationen zur Aufenthaltsdauer, Wiederkehrrate, Besucherverteilung, Stoßzeiten, Einzugsgebiet, Bewegungsmuster und Cross Visitation zu anderen Bahnhöfen ausgewiesen werden.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen der Studie.



Marco Atzberger
Mitglied der Geschäftsleitung
EHI Retail Institute



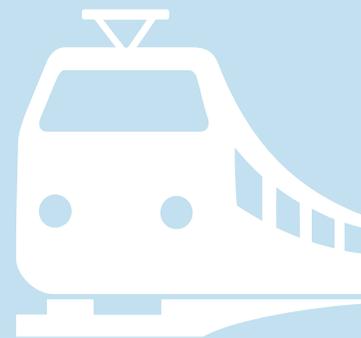
Björn Stelzenmüller
Projektmanager
Immobilien & Expansion
EHI Retail Institute

Vorwort	3
Kernergebnisse	5
Methodik	7
Interviews	12
Flughäfen in Deutschland	20
Flughäfen im Detail	33
Bahnhöfe in Deutschland	64
Bahnhöfe im Detail	80
Anhang	236
Abbildungsverzeichnis	236
Tabellenverzeichnis	248
Quellenverzeichnis	250
Impressum	255



Ein Großteil der in der Studie **abgebildeten Grafiken** ist in unserer Online-Statistik-Datenbank **handelsdaten.de** verfügbar und kann heruntergeladen werden.

Kernergebnisse



Kernergebnisse

- Das Passagieraufkommen der 15 untersuchten Flughäfen liegt im Jahr 2023 um durchschnittlich 22 Prozent höher als im Vorjahr.
- Es gibt insgesamt 13 Mieter mehr an den Flughäfen, sieben weniger im öffentlichen Bereich, dafür 20 mehr im Sicherheitsbereich, insgesamt wurden 1.061 Mieter gezählt.
- An den Flughäfen hat sich der Branchenmix insgesamt nicht verändert, die jeweiligen Branchenmixe vor und nach der Sicherheitskontrolle sind (Stand Juni 2024) nur marginal verändert zum Vorjahr.
- Es gibt insgesamt zehn Mieter aus der Bekleidungsbranche weniger an den Flughäfen, hingegen sind 19 Mieter aus dem Entertainmentbereich dazugekommen.
- Die Flughäfen in Frankfurt (Main) und München zählen weiterhin mit großem Abstand die meisten Geschäfte.
- Die Hauptbahnhöfe in Leipzig, Berlin und Köln beherbergen auch in diesem Jahr wieder die meisten Mieter.
- In diesem Jahr sind 6 Bahnhöfe zusätzlich in die Untersuchung eingeflossen, der Branchenmix ist dennoch nahezu unverändert zum Vorjahr.
- Der Hamburger Hauptbahnhof weist erneut die höchste Passantenfrequenz auf, darauf folgen die Hauptbahnhöfe in Berlin und Frankfurt (Main).
- Bahnhöfe mit einem geringeren Fernverkehrsanteil weisen eine stärkere Konzentration der Passantenfrequenz an den Tagen Montag bis Freitag auf und die Stoßzeiten am Morgen und Nachmittag sind deutlich ausgeprägter als an Bahnhof mit einem hohen Fernverkehrsanteil.
- Im Durchschnitt werden Bahnhöfe am Freitagnachmittag am stärksten frequentiert.

Flughäfen in Deutschland

Übersicht über die untersuchten Flughäfen

Anzahl der Mieter und Passagieraufkommen an den untersuchten Flughäfen (Tab. 1)

Flughäfen in alphabetischer Reihenfolge

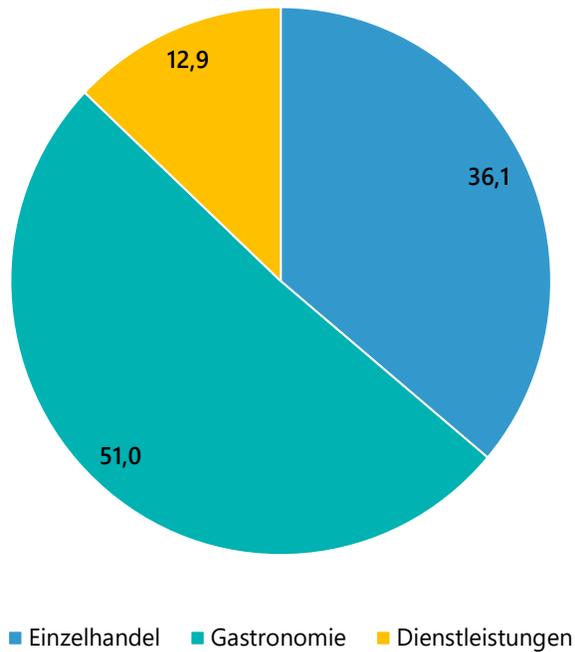
Stadt	Flughafen-code	Anzahl der Mieter			Passagieraufkommen 2023	
		Öffentlicher Bereich	Sicherheitsbereich	Gesamt	Gesamt	Veränderung zu 2022 in Prozent
Berlin	BER	37	73	110	23.071.865	16,3
Bremen	BRE	24	5	29	1.814.892	21,6
Dortmund	DTM	12	3	15	2.934.316	13,5
Düsseldorf	DUS	67	45	112	19.118.928	19,0
Frankfurt (Main)	FRA	103	149	252	59.355.389	21,3
Hahn	HHN	8	4	12	1.673.219	21,5
Hamburg	HAM	46	44	90	13.559.912	22,2
Hannover	HAJ	27	8	35	4.599.823	16,1
Karlsruhe/Baden-Baden	FKB	24	3	27	1.733.051	32,8
Köln/Bonn	CGN	33	12	45	9.762.950	11,5
Leipzig/Halle	LEJ	22	4	26	2.101.425	34,8
Memmingen	FMM	10	5	15	2.824.711	41,9
München	MUC	87	112	199	37.037.070	17,0
Nürnberg	NUE	25	6	31	3.923.254	19,9
Stuttgart	STR	49	14	63	8.438.084	20,8

- Die Liste der untersuchten Flughäfen im Jahr 2024 ist unverändert zum Vorjahr.
- Das Passagieraufkommen im Jahr 2023 liegt im Mittel 22 um Prozent über dem Passagieraufkommen aus dem Vorjahr.
- Die größte Veränderung zum Vorjahr verzeichnet der Flughafen Memmingen mit einem Zuwachs von rund 42 Prozent.
- Darauf folgt der Flughafen Leipzig/Halle mit rund 35 Prozent Zuwachs.

Mieterstruktur

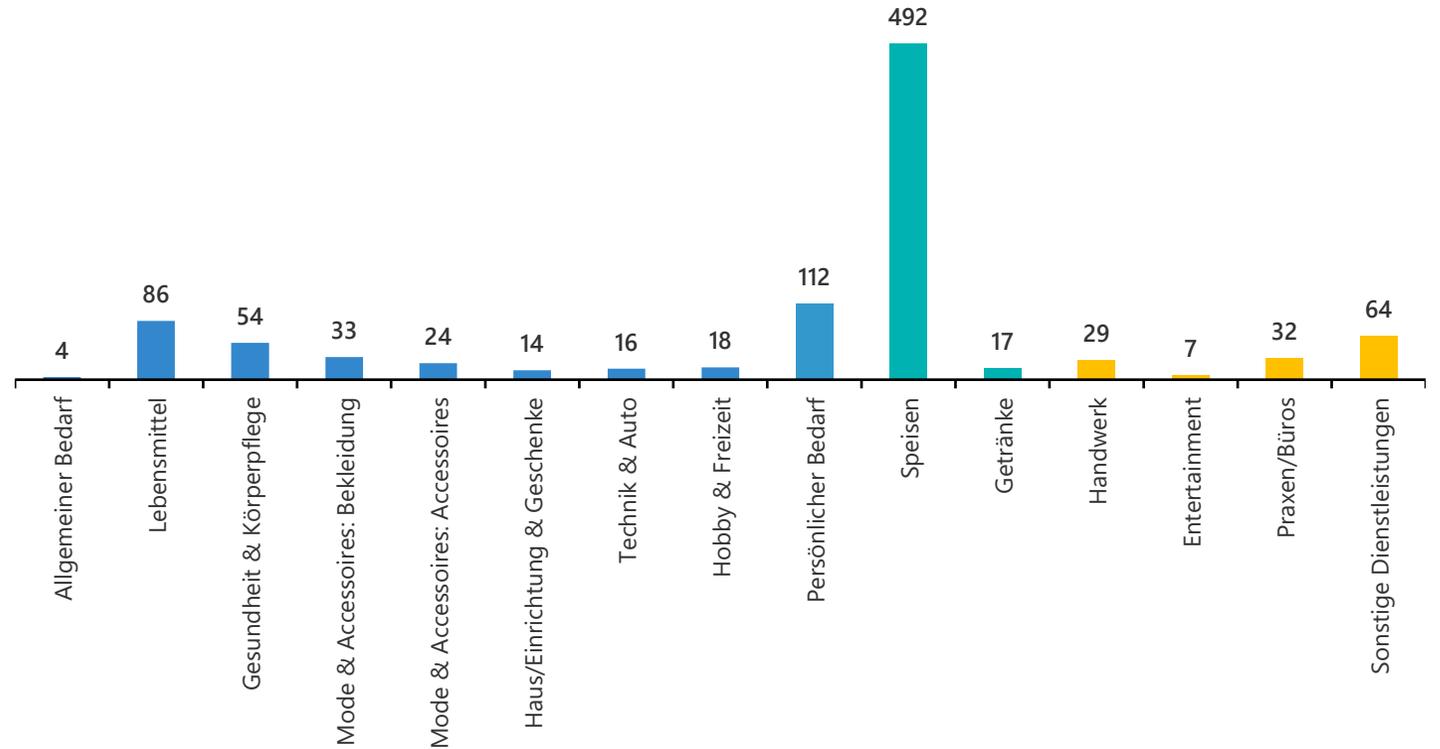
Branchenmix der Bahnhöfe (Abb. 74)

Angaben in Prozent



Unterbranchen der Bahnhöfe (Abb. 75)

Absolute Anzahl



n = 999
 Quelle: ECE Marketplaces GmbH & Co. KG; DB Station&Service AG; MEKB GmbH

Passantenfrequenz

Cross Visitation Rate der Hauptbahnhöfe in den Top-5-Städten (Tab. 6)

Angaben in Prozent, überdurchschnittliche Werte in grüner Hervorhebung

	Berlin Hbf	Frankfurt (Main) Hbf	Köln Hbf	Hamburg Hbf	München Hbf
Berlin Hbf		7,0	6,1	11,3	6,0
Frankfurt (Main) Hauptbahnhof	8,9		9,0	8,1	7,3
Köln Hbf	7,8	9,1		8,2	5,1
Hamburg Hbf	10,9	6,1	6,2		4,5
München Hbf	7,9	7,6	5,2	6,1	

- Die Cross Visitation sagt aus, wie viele Besucher:innen eines Bahnhofs ebenfalls auch einen bestimmten anderen Bahnhof innerhalb des Analysezeitraums von Januar 2023 bis Ende Juni 2024 besucht haben.
- 11,3 Prozent der Besucher:innen des Berliner Hauptbahnhofs besuchten ebenfalls den Hauptbahnhof in Hamburg. Umgekehrt besuchten 10,9 Prozent der Besucher des Hamburger Hauptbahnhofs auch den Berliner Hauptbahnhof. Vergleichen zu den anderen hier aufgeführten Bahnhöfen ein überdurchschnittlicher Wert.



Das EHI ist ein Forschungs-, Bildungs- und Beratungsinstitut für den Handel und seine Partner mit rund 80 Mitarbeitenden und einem internationalen Netzwerk von 850 Mitgliedsunternehmen des Handels, der Konsum- und Investitionsgüterindustrie sowie der Dienstleisterbranche. Das EHI ist auch Gesellschafter der GS1 Germany sowie der FoodPlus und Partner der Messe Düsseldorf bei bedeutenden Handelsmessen wie der EuroShop. Präsident des EHI ist Markant-Chef Markus Tkotz und Geschäftsführer ist Michael Gerling.

Über den Forschungsbereich Immobilien & 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, stelzenmueller@ehi.org

Layout:

EHI Retail Institute GmbH

Copyright© 2024

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: 978-3-87257-610-1

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

Bildrechte:

Cover: Cover: [トラノスケ/stock.adobe.com](https://www.istock.com/stock.adobe.com/stock.adobe.com), [SUE/stock.adobe.com](https://www.istock.com/stock.adobe.com/stock.adobe.com),
Composing EHI



EHI-KONGRESS

Handelsimmobilien- kongress 2025

**25. und 26. März 2025
in Berlin**, gemeinsames
Spitzenevent von EHI, GCSP
und HDE für Handel und
Immobilienwirtschaft.



EHI-PUBLIKATION

EHI Shopping- Center Report 2024

Die Studie dokumentiert die
Entwicklung der Zahlungsarten
sowie den Einsatz von Bezahl-
technologien in verschiedenen
Branchen des Einzelhandels.



EHI-ARBEITSKREIS

Handelsimmobilien

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

EHI