Wissen schafft Zukunft.

Die Innenstadt der Zukunft: Zwischen Polarisierung und Neuausrichtung

Veranstaltung: Transformation der Gewerbe- und Handelsimmobilien – Chancen und rechtliche Perspektiven

am 02.07.2026

Mehr als 180 Expert*innen für Einzelhandel und Gewerbe

Interdisziplinäre Teams | USP: Einzigartige Verbindung von Handelsberatung und Immobilienexpertise

BBE **Handel**

brandeins /thema 2025 Beste Unternehmensberater

Strategie- und Unternehmensberatung

- Unternehmensstrategie
- Organisation, Prozesse, Führung
- E-Commerce, Online Marketing und Omni-Channel-Strategien
- Marketing, Vertrieb, Positionierung
- Controlling
- M&A, Commercial Due Diligence, Post Merger Integration
- Erfahrungsaustausch, Coaching
- Vorträge, Studien und Seminare

Standortberatung

- Expansionsstrategien
- Auswirkungsanalysen, Baurechtsbegleitung
- Filialnetzoptimierung

Immobilienberatung

- Ankaufsprüfungen, Due Diligence
- Portfolioanalyse
- Quartiersentwicklung

Kommunalberatung

- Einzelhandels- und Zentrenkonzepte
- Innenstadtentwicklung
- Nahversorgung

Immobilie IPH

Beratung

- Ankaufs- und Strategieberatung
- Positionierung
- Projektentwicklung und -umsetzung
- Portfoliostrategie

Vermietung

- Revitalisierung und Nutzungskonzepte
- Vermietung aller Retail-Assetklassen

Transaktion

- Verkaufsberatung
- Transaktions-management

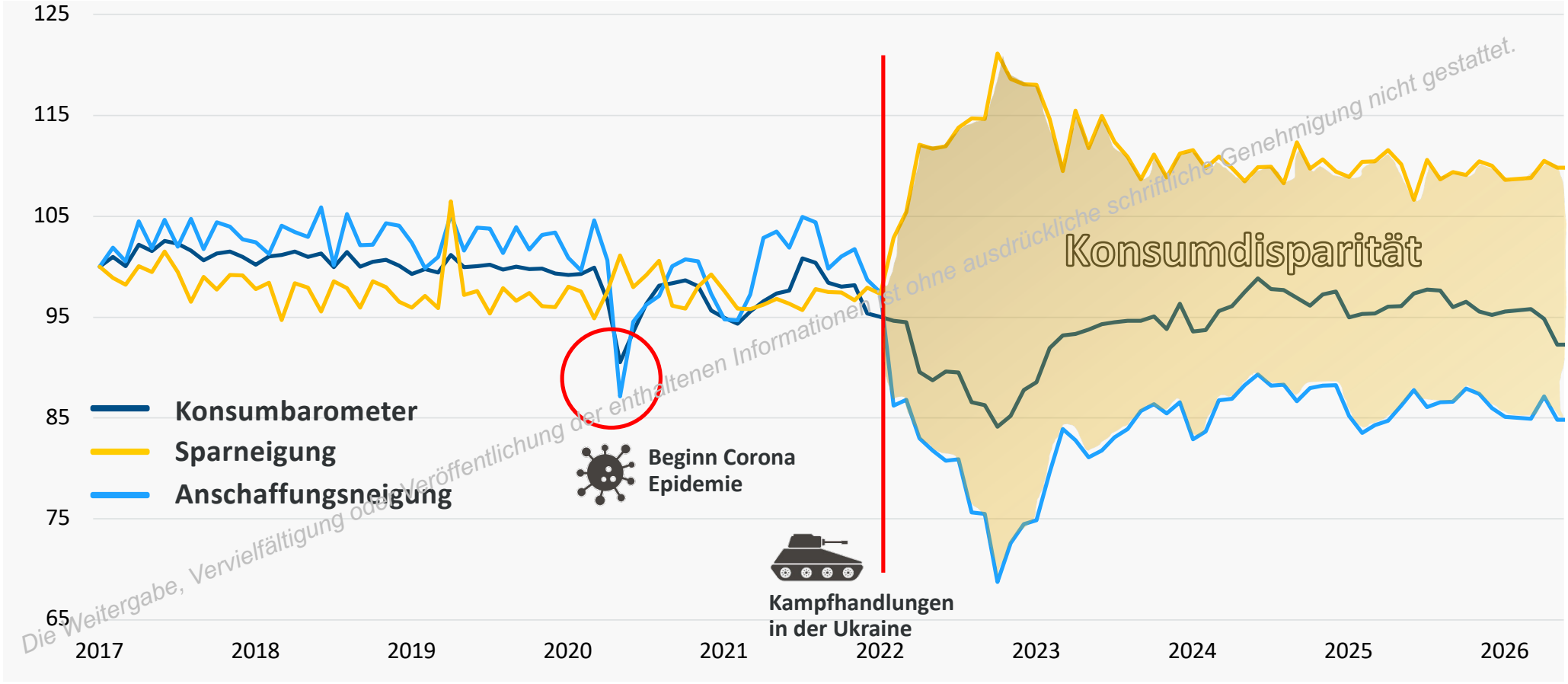
Center Management

- Center Management
- Center Marketing
- Techn./kaufm. Objektmanagement
- Buchhaltung und Reporting
- Parkhausmanagement
- Speciality Leasing

Die Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der enthaltenen Informationen ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Konsumdisparität prägt seit 2022 das Kaufverhalten: Unsicherheit bremst die Nachfrage



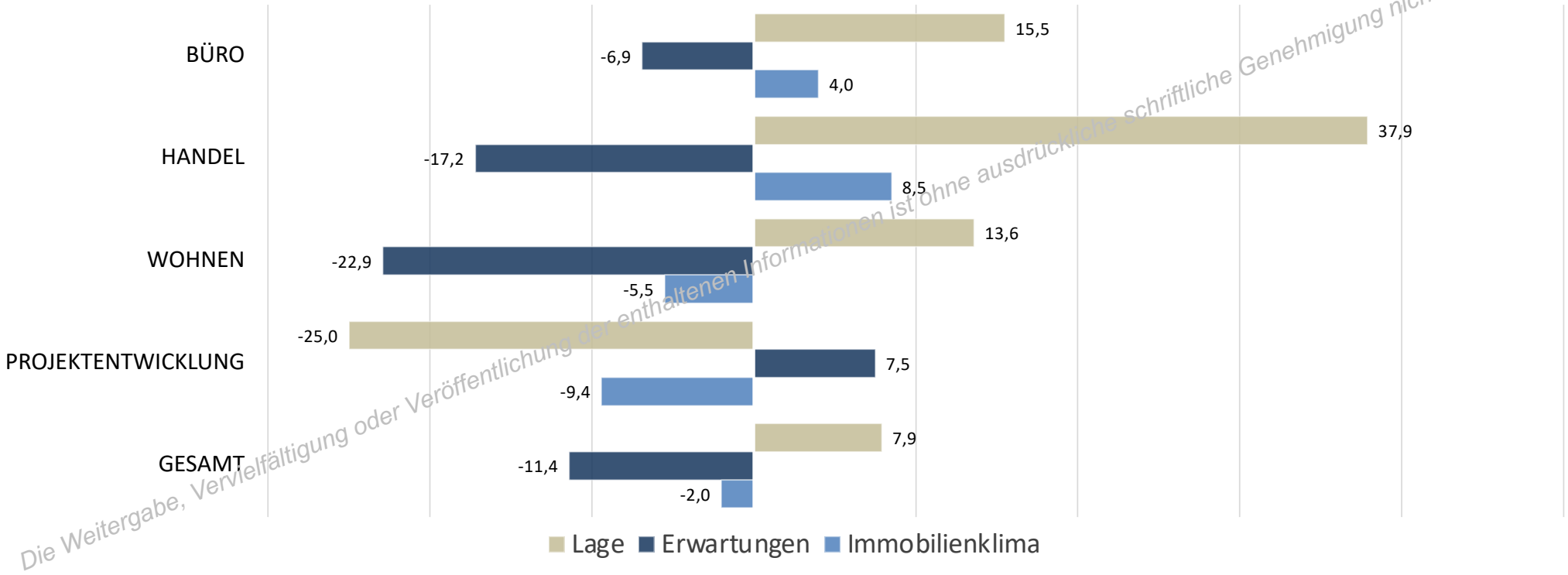
Die Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der enthaltenen Informationen ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

Quelle: HDE Konsumbarometer 2025, 2017 = 100, , Werte 2026 bis einschließlich Mai

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI)

2. Quartal 2026



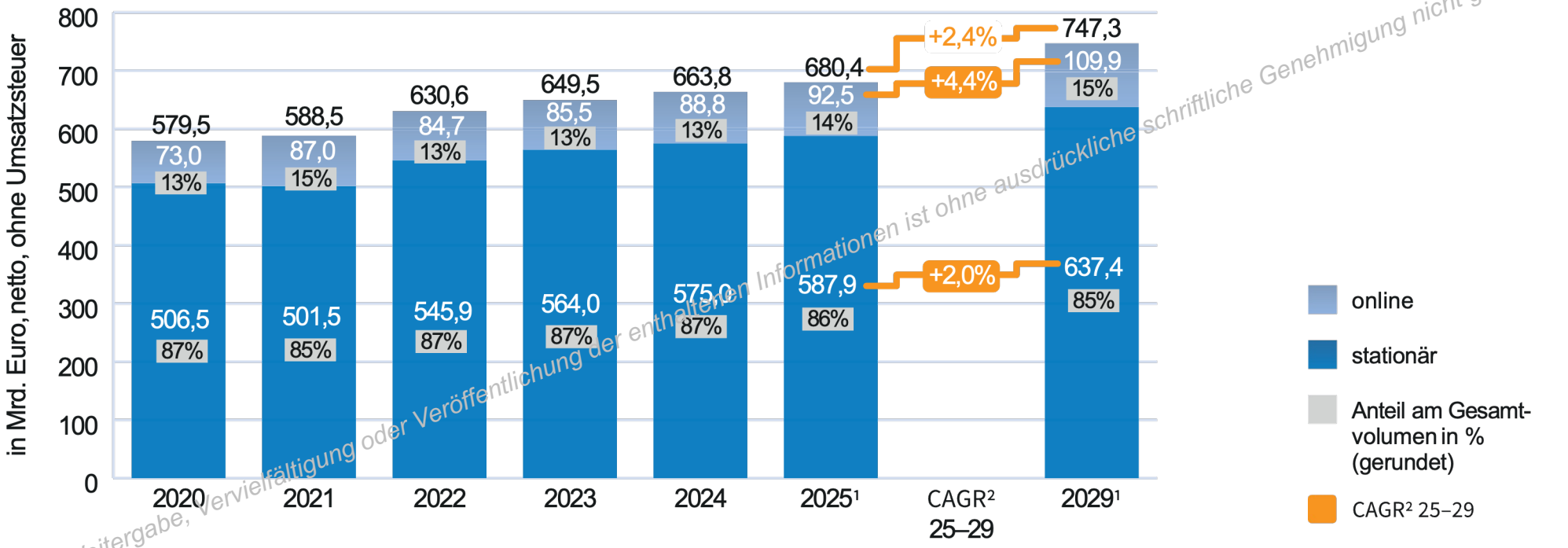
Die Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der enthaltenen Informationen ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft. Ermittlung nach aggregierten Salden (der Anteil negativer Antworten wird vom Anteil positiver Antworten abgezogen. Neutrale Antworten haben keinen Einfluss). Der Werteraum liegt zwischen – 100 und +100 wobei 0 neutral ist. Die Antworten werden nach Unternehmensgrößenklassen gewichtet.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Stationärer Handel bleibt dominant trotz Online-Wachstum

Einzelhandelsumsatz gesamt online und stationär in Mrd. EUR



Die Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der enthaltenen Informationen ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

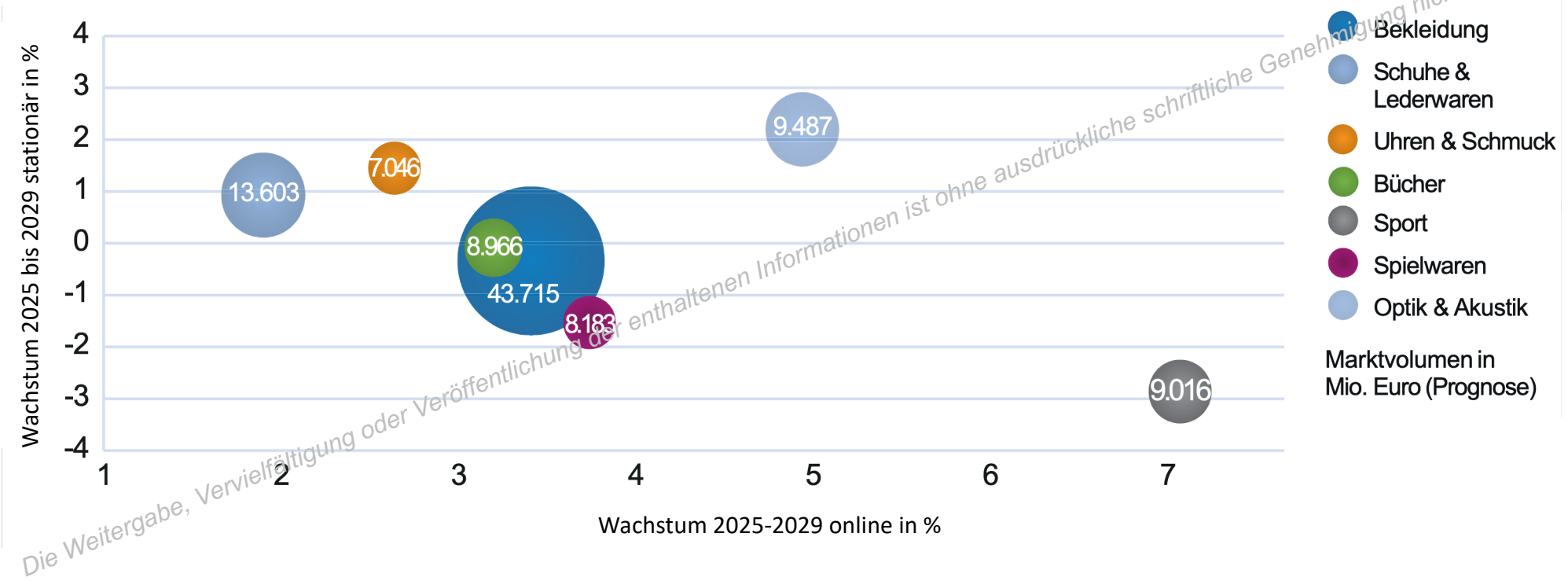
1 Prognose BBE Handelsberatung auf Basis Korridor IFH, HDE Online-Monitor, netto, Stand: je Dezember 2025
2 CAGR: Compound Annual Growth Rate, jährliche Wachstumsrate

Quelle: BBE Handelsberatung, IFH, HDE

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Mittelfristige Branchen dominieren Innenstädte und Shopping-Center

Wachstumsdynamik nach Kanälen bei Mode, Schuhe, Sport, Bücher, Optik/Akustik, Uhren/Schmuck und Spielwaren



Die Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der enthaltenen Informationen ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

Quelle: BBE auf Basis IFH, Stand: November 2025

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Schrumpfende Formate und Cluster

Trends Kanalverschmelzung, Preissensibilität, Erlebniserwartung, Plattformisierung, Personalmangel/Unternehmensnachfolge verschärfen Wettbewerb

Nonfood

- 10 Mio. m² weniger Nonfood-Verkaufsfläche bis 2035
- Insolvenzen 2025: Z.B. Görtz, Wormland, Closed, Herzog & Bräuer, Depot

» **Besonders Fashion betroffen**

Mittelständischer Handel

- 9.500 Geschäftsschließungen in zwei Jahren (5.000 in 2024, 4.500 in 2025)
- Strukturelle Schwächen in Betriebsformen Warenhäuser und mittelständischer Fachhandel
- **"Mittelmaß verboten"**

» **Trotzdem auch exzellente Fachhändler, die mehr als Mittelmaß bieten:**

L&T FREY schuster

Die Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der enthaltenen Informationen ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Wachsende Formate und Cluster

Preissensibilität

Discounter wachsen

» **Trend Preissensibilität: Bei Food und Nonfood vom Verbraucher goutiert**

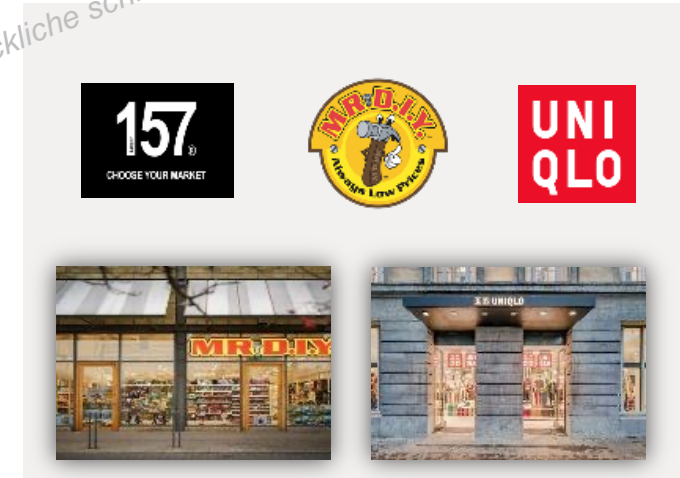
Longevity/ Ästhetik/ Beauty

Retailisierung von Medical & Beauty

» **Megatrend Gesundheit: Vom Arzt in die Einkaufsstraße**

Globalisierung / Kanalverschmelzung

Internationalisierung



» **Trend Internationalisierung: Globalisierung und Social Media treiben internationale Expansion**

Die Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der enthaltenen Informationen ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Wachsende Formate und Cluster

Neue Geschäftsmodelle

Own Retail der Hersteller & Vereine

» **Trend Own Retail: Hersteller werden zu Händlern**

Mobilität & Kanalverschmelzung

Kleine Formate der Großfläche

» **Trend Cityformate: Großfläche mit stadtorientierten Formaten**

Erlebniserwartung

Gastronomie & Freizeitangebot wächst

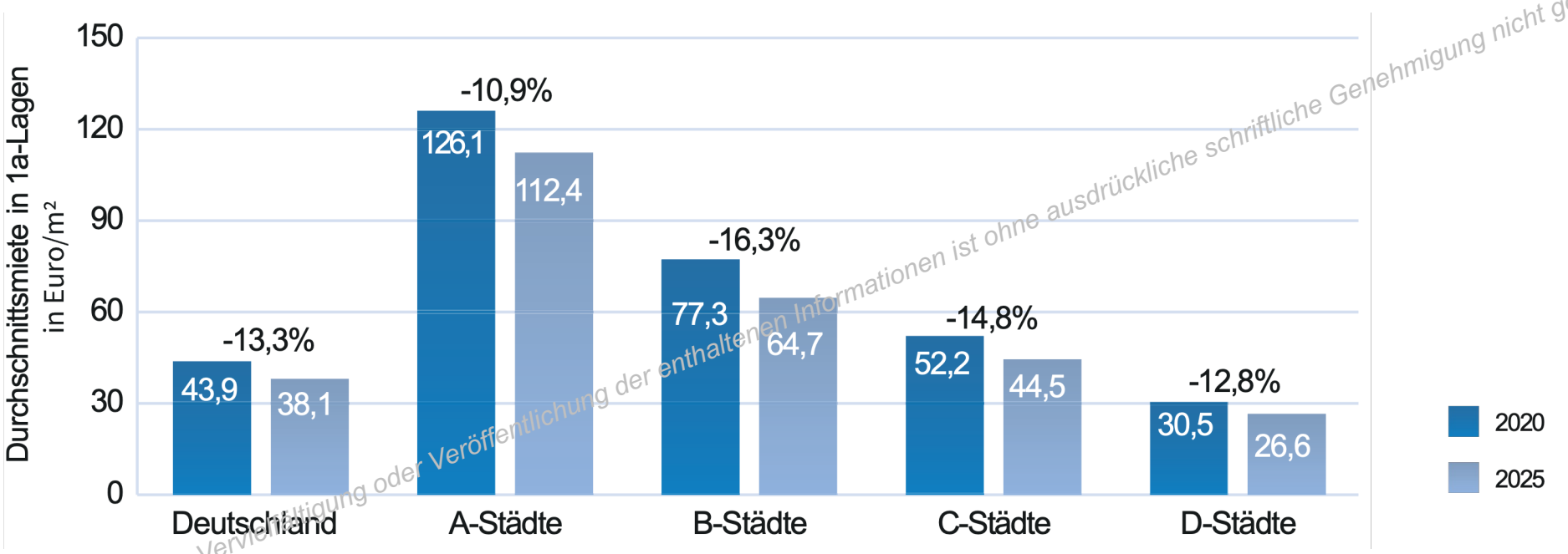
» **Trend Erlebnis: Gastronomie erste Wahl bei Nachvermietung außerhalb des Handels**

Die Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der enthaltenen Informationen ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Druck auf die Mieten: Mietpreisrückgang nach Corona stabilisiert sich, A-Städte robuster

Unterschiede nach Stadtgröße und Mikrolagen verstärken sich



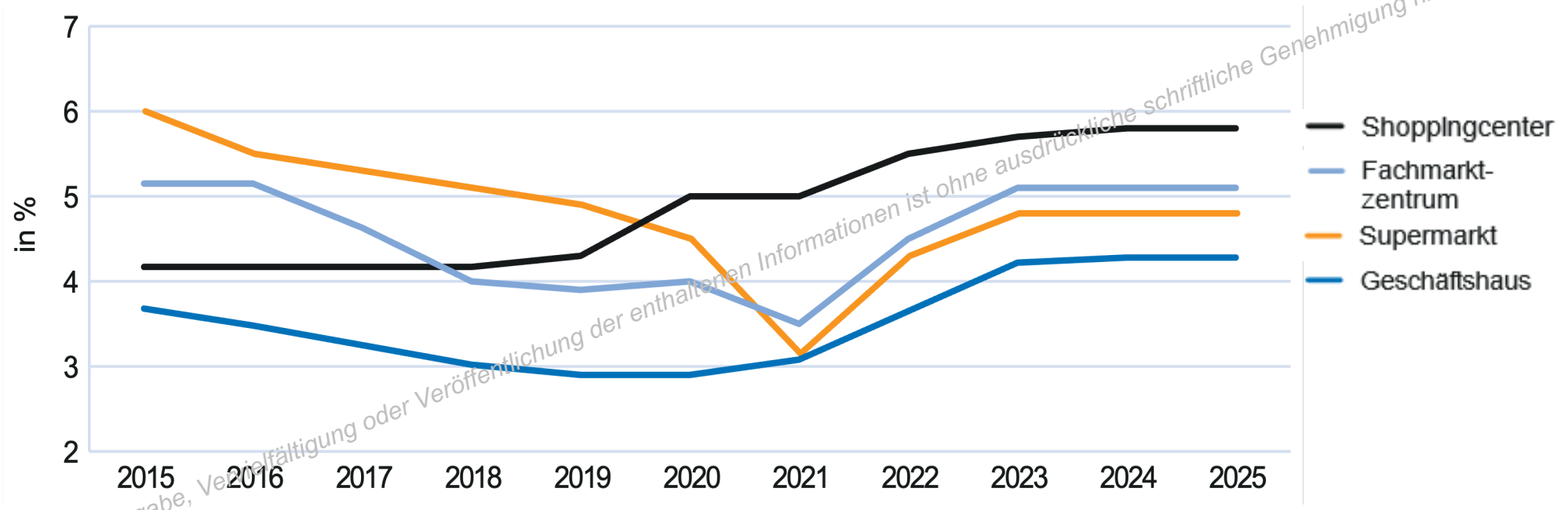
Die Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der enthaltenen Informationen ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa GmbH

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Spitzenrenditen bleiben 2025 unverändert

Spreizung zwischen Formaten bleibt bestehen



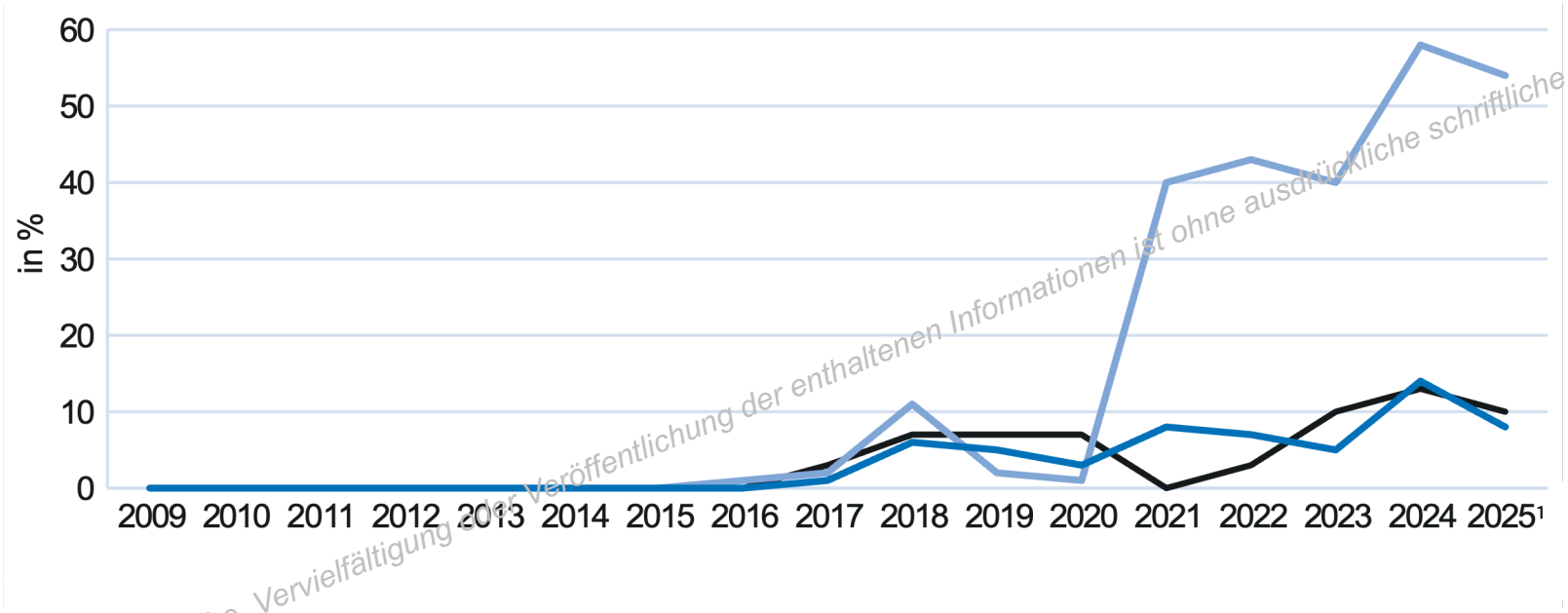
Die Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der enthaltenen Informationen ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

Quelle: Savills

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Jedes zehnte Handelsobjekt wird zur Konversion gekauft

Hohe Umbaukosten und niedrige Mieten erschweren wirtschaftliche Konversion



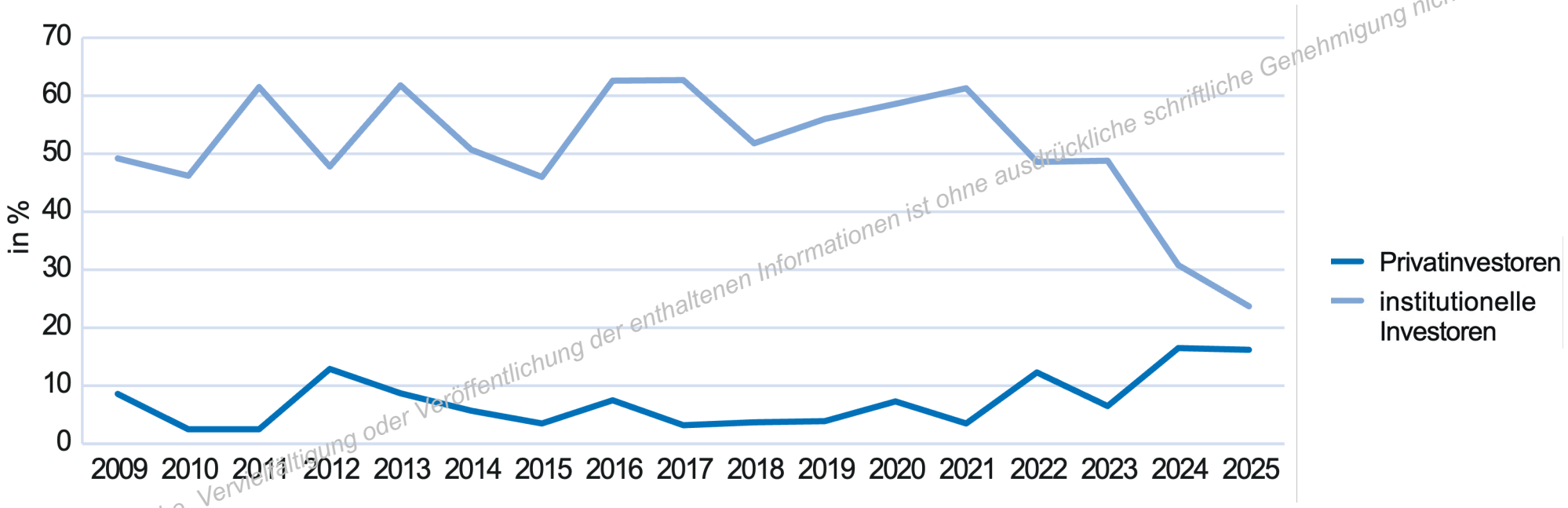
Die Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der enthaltenen Informationen ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

Quelle: Savills

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Deinstitutionalisierung der Käufergruppen schreitet voran

Anteil institutioneller Investoren sinkt deutlich unter historischen Durchschnitt



Die Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der enthaltenen Informationen ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

Quelle: Savills

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Zwischen Polarisierung, Flächenrückbau und immobilienwirtschaftlicher Neuordnung

5 Schlussfolgerungen für die Innenstadt der Zukunft

01 Stationär bleibt zentral, aber Flächen und Formate verschieben sich

02 Polarisierung nimmt zu – Mittelmaß verliert

03 Der Flächenwandel wird zum Immobilienwandel

04 Retail+ statt reiner Handel – Strategische Nutzungsmischung

05 Transformation braucht Flexibilität, Wirtschaftlichkeit und Kooperation

Die Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der enthaltenen Informationen ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.

Wissen schafft Zukunft.

Laura Wimmer

Senior Consultant Standortberatung

Mobil +49 152 09391233

E-Mail: wimmer@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Brienner Straße 45

80333 München

www.bbe.de