

Pressemitteilung



Einzelhandel bleibt robust – Strukturwandel beschleunigt sich

- **BBE Handelsberatung und IPH Gruppe analysieren Einzelhandelsimmobilienmarkt für das ZIA-Frühjahrgutachten**
- **Wachstum und Schrumpfung an unterschiedlichen Standorten**
- **Retail-Plus: Substitution von Handel durch andere Nutzungen**

München, 12. Februar 2025 – Der deutsche Einzelhandel zeigt sich trotz anhaltend herausfordernder gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen widerstandsfähig, befindet sich jedoch weiterhin in einem tiefgreifenden strukturellen Wandel. Zu diesem Ergebnis kommt der Einzelhandelsteil des ZIA-Frühjahrgutachtens Immobilienwirtschaft 2026, der von BBE Handelsberatung gemeinsam mit der IPH Gruppe erarbeitet wurde.

„Der Strukturwandel im Einzelhandel setzt sich fort, eröffnet aber zugleich neue Chancen für zukunftsfähige Immobilien, die flexibel auf veränderte Konsum- und Nutzungsanforderungen reagieren. Für Städte bleibt der stationäre Einzelhandel extrem wichtig, da er für viele Menschen den Auslöser für einen Besuch der Innenstadt darstellt“, sagt Joachim Stumpf, Geschäftsführer der BBE Holding und der IPH Gruppe.

Die Studie zeigt eine zunehmende Spreizung in der Marktentwicklung. Das zeigt sich vor allem bei Lebensmitteln im Vergleich zu Nonfood-Produkten. Während im Segment Lebensmittel in dem Zeitraum 2010 bis 2025 ein Umsatzplus von 44,8 Prozent zu verzeichnen gab, ging der Nonfood-Umsatz im gleichen Zeitraum um 8,6 Prozent zurück. Zu den Gewinnern zählen Discounter, die von der gestiegenen Preissensibilität vieler Verbraucher profitieren. Gleichzeitig treiben auch Markenhersteller ihre Expansion voran und bauen verstärkt eigene Storeformate auf, um ihre Kundinnen und Kunden direkt zu erreichen. Große Flächenbetreiber ergänzen ihre Strategien zunehmend um kleinere City-Formate. Ein weiterer Expansionsimpuls geht von Gesundheits- und Beautykonzepten aus, die verstärkt in hochfrequentierte Einkaufslagen drängen. Stabilste Säule des stationären Einzelhandels bleibt jedoch die

BBE Handelsberatung GmbH
Brienner Straße 45
80333 München
Deutschland

Tel +49 89 55118-144
Fax +49 89 55118-153
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Geschäftsführer
Dr. Johannes B. Berentzen

IPH Handelsimmobilien GmbH
IPH Centermanagement GmbH
Brienner Straße 45
80333 München
Deutschland

Tel + 49 89 55118-175
Fax + 49 89 55118-153
E-Mail info@iph-gruppe.de
Web www.iph-gruppe.de

Geschäftsführer
Joachim Stumpf
Lars Jähnichen
Marcus Eggers

München
Hamburg
Berlin
Köln
Leipzig
Erfurt



Pressemitteilung

Nahversorgung – also Lebensmittel- und Drogerieprodukte. In diesem Segment liegt der Umsatzanteil des stationären Handels bei rund 95 Prozent.

Zu den Verlierern zählt hingegen der mittelständische Nonfood-Fachhandel, der massiv unter Personalmangel, ungeklärten Nachfolgeregelungen sowie dem wachsenden Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel leidet. Insbesondere bei innenstadtprägenden Sortimenten wie Textil, Schuhe und Sport ist zu beobachten, dass der stationäre Umsatzanteil inzwischen vielfach unter die 50-Prozent-Marke gefallen ist.

Die Gewinner-Standorte der wachsenden Formate in Ballungsräumen und überregional wirkenden Shopping-Centern sind nicht identisch mit den Verlierer-Standorten der schrumpfenden Formate, vorwiegend in Klein- und Mittelstädten. . Dadurch verstärkt sich die Polarisierung zwischen starken und schwachen Makro- und Mikrostandorten. Auf Makroebene bedeutet dies, dass Städte mit hoher Zentralität, starker Wirtschaftskraft, touristischer Attraktivität, großem Einzugsgebiet und idealerweise einer städtebaulich anziehenden Innenstadt deutlich resilienter sind. Auf Mikroebene wiederum verdichten sich 1A-Lagen auf immer kleinere Kernbereiche, während an den Randlagen häufig ein vollständiger Verlust von Handelsnutzungen zu beobachten ist.

Retail-Plus: Substitution von Handel durch andere Nutzungen

Ein zentrales Ergebnis des Gutachtens ist die zunehmende Bedeutung von Retail-Plus Konzepten. Durch einen zielgruppenspezifischen Ausbau von Nutzungsklustern ist es möglich, einen klaren Zusatznutzen herauszuarbeiten. Ziel ist es, neue Besuchsanreize zu schaffen und bestehende zu verstärken, die Aufenthaltsdauer zu erhöhen und die Frequenz nachhaltig zu stabilisieren. Dies erfordert die Integration komplementärer Nutzungen wie Gastronomie, Gesundheit & Wellness, Freizeitangebote, Dienstleistungen und erlebnisorientierte Formate, die über den reinen Einkauf hinaus Mehrwert bieten und den Standort als multifunktionale Destination positionieren. Unterschiedliche Nutzungen bieten dabei unterschiedliche Vor- und Nachteile hinsichtlich Frequenz, Mietbewertung, Mietausfallrisiko, gesellschaftlicher Mehrwert, identitätsstiftende Bedeutung und Ankerfunktion. „Entscheidend ist die korrekte Kombination der verschiedenen Nutzungen, die je nach Lage, Objekt und Zusammensetzung bisherigen Kundenströme höchst

BBE Handelsberatung GmbH
Briener Straße 45
80333 München
Deutschland

Tel +49 89 55118-144
Fax +49 89 55118-153
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Geschäftsführer
Dr. Johannes B. Berentzen

IPH Handelsimmobilien GmbH
IPH Centermanagement GmbH
Briener Straße 45
80333 München
Deutschland

Tel + 49 89 55118-175
Fax + 49 89 55118-153
E-Mail info@iph-gruppe.de
Web www.iph-gruppe.de

Geschäftsführer
Joachim Stumpf
Lars Jähnichen
Marcus Eggers

München
Hamburg
Berlin
Köln
Leipzig
Erfurt



Pressemitteilung

unterschiedlich ausfallen kann“, erklärt Stumpf. So schaffen Nutzungen wie Gastronomie oder Arztpraxen eine dem Nonfood-Handel im Idealfall überlegene Frequenz, während Wohnnutzungen die Frequenz deutlich senkt. Manche Freizeitnutzungen können nur eine geringe Mietbelastung erwirtschaften, während z.B. Serviced Apartments hohe Mieten erzielen. Museen und Veranstaltungsräume können identitätsstiftende Bedeutung schaffen, aber nur geringe Mieten erwirtschaften. „Im Idealfall gelingt es dem Entwickler, verschiedene Nutzungen vorteilhaft zu kombinieren, so dass nachhaltig ein hoher Wert des Objektes gesichert wird, sagt Stumpf.

Über die IPH Gruppe GmbH

Die IPH Gruppe ist seit mehr als 30 Jahren Partner des Vertrauens für alle Assetklassen von Handelsimmobilien – vom Shopping Center über Quartiere und Fachmarktzentren bis hin zu Highstreet-Standorten.

Gegründet 1994, zählt die IPH Gruppe mit ihren Standorten in Hamburg, Berlin, Leipzig, Köln und München zu den führenden Anbietern von Dienstleistungen im Bereich von Handelsimmobilien. Ihre über 100 Immobilien- und Retail-Experten stehen für höchste Kompetenz in der Vermietung und im Management von rund 22 Shopping Centern sowie zahlreichen weiteren Handelsimmobilien in ganz Deutschland. Als unabhängiger Dienstleister ohne eigenen Immobilienbesitz handelt die IPH Gruppe ausschließlich im Interesse ihrer Auftraggeber.

www.iph-gruppe.de

Über die BBE Handelsberatung

Die BBE Handelsberatung mit Hauptsitz in München und Niederlassungen in Hamburg, Berlin, Köln, Stuttgart, Leipzig und Erfurt berät seit über 70 Jahren Handelsunternehmen aller Betriebsgrößen und Betriebsformen, Einkaufskooperationen, Verbundgruppen und die Konsumgüterindustrie sowie die Immobilienwirtschaft und Kommunen.

www.bbe.de

Im Verbund der BBE Handelsberatung und IPH Gruppe reicht das Beratungsportfolio der über 180 Branchen-, Standort- und Immobilien-Experten von Strategieentwicklung, Markt- und Standortanalysen, Image- und Kundenforschung bis hin zu Projektentwicklung und Centermanagement. Analyse- und Prognosemethoden werden kontinuierlich optimiert, Wissenschaft und Praxis verzahnt, um auf diese Weise kompetent Handlungsempfehlungen geben zu können.

BBE Handelsberatung GmbH
Briener Straße 45
80333 München
Deutschland

Tel +49 89 55118-144
Fax +49 89 55118-153
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Geschäftsführer
Dr. Johannes B. Berentzen

IPH Handelsimmobilien GmbH
IPH Centermanagement GmbH
Briener Straße 45
80333 München
Deutschland

Tel + 49 89 55118-175
Fax + 49 89 55118-153
E-Mail info@iph-gruppe.de
Web www.iph-gruppe.de

Geschäftsführer
Joachim Stumpf
Lars Jähnichen
Marcus Eggers

München
Hamburg
Berlin
Köln
Leipzig
Erfurt

Pressemitteilung



Pressekontakt

Franka Lange
Head of Marketing and Digitalization
Tel.: 089 55118 177
E-Mail: franka.lange@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Brienner Straße 45
80333 München
Deutschland

Tel +49 89 55118-144
Fax +49 89 55118-153
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Geschäftsführer
Dr. Johannes B. Berentzen

IPH Handelsimmobilien GmbH
IPH Centermanagement GmbH
Brienner Straße 45
80333 München
Deutschland

Tel + 49 89 55118-175
Fax + 49 89 55118-153
E-Mail info@iph-gruppe.de
Web www.iph-gruppe.de

Geschäftsführer
Joachim Stumpf
Lars Jähnichen
Marcus Eggers

München
Hamburg
Berlin
Köln
Leipzig
Erfurt