

Wissen schafft Zukunft.

Zukunftssicherung von Einzelhandelsstandorten – Herausforderungen und Chancen mit KI

Ann-Kathrin Lötz
Senior Consultant Standortberatung

BBE Handelsberatung GmbH – Region Nord

Greifswald, 08.05.2026

Mehr als 180 Expert*innen für den Einzelhandel

Interdisziplinäre Teams für individuelle Fragestellungen

BBE

Handel



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
- Auswirkungen, 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

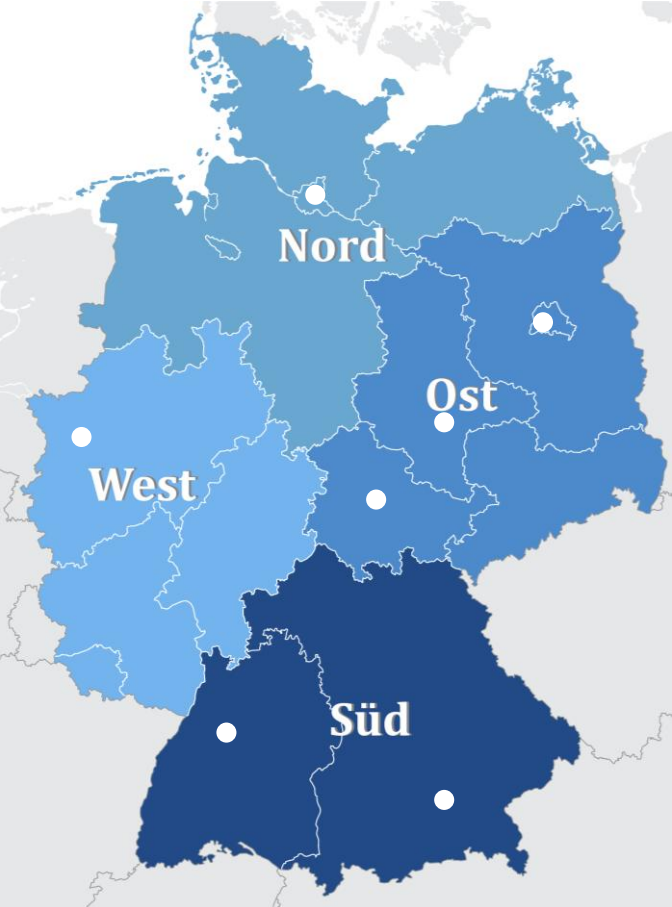
- Verkaufsberatung
- Transaktionsmanagement

Center Management

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

Bundesweit aufgestellt

Branchenerfahren und methodenkompetent



Markus Wotruba
Mitglied der Geschäftsleitung,
Leiter Standort-/Immobilien-
beratung und Region Süd

- Strategische Standortentwicklung
- Innenstadt- und Quartiersentwicklung
- Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte
- Bau- und Planungsrecht EH

Mobil +49 173 2036702
E-Mail wotruba@bbe.de



Timm Jehne
Head of Real Estate
Consulting

- Strategische Standortentwicklung
- Commercial Due Diligence
- Portfolioanalysen in Ankaufsprozessen
- Entwicklung von Refurbishment-konzepten

Mobil: +49 152 04147365
E-Mail: jehne@bbe.de



Oliver Ohm
Leitung Region Nord

- Strategische Standortentwicklung
- Innenstadt- und Quartiersentwicklung
- Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte
- Bau- und Planungsrecht EH

Mobil +49 173 7425471
E-Mail ohm@bbe.de



Jörg Lehnerdt
Leitung Region West

- Strategische Standortentwicklung
- Innenstadt- und Quartiersentwicklung
- Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte
- Bau- und Planungsrecht EH

Mobil +49 172 279 3855
E-Mail lehnerdt@bbe.de



Dr. Ulrich Kollatz
Leitung Region Ost

- Strategische Standortentwicklung
- Commercial Due Diligence
- Portfolioanalysen in Ankaufsprozessen
- Bau- und Planungsrecht EH

Mobil +49 170 1688183
E-Mail kollatz@bbe.de

Sam Altman's Fünf-Stufen-Modell: Vom Chatbot zur KI-Organisation

Sam Altman, CEO Open AI



Von Steve Jurvetson - <https://www.flickr.com/photos/jurvetson/54446118165/>,
CC BY 2.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=164150862>

Sam Altmans Fünf-Stufen-Modell: Vom Chatbot zur KI-Organisation

Sam Altman, CEO Open AI



Von Steve Jurvetson - <https://www.flickr.com/photos/jurvetson/54446118165/>,
CC BY 2.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=164150862>

Fünfstufiges
Framework von
OpenAI

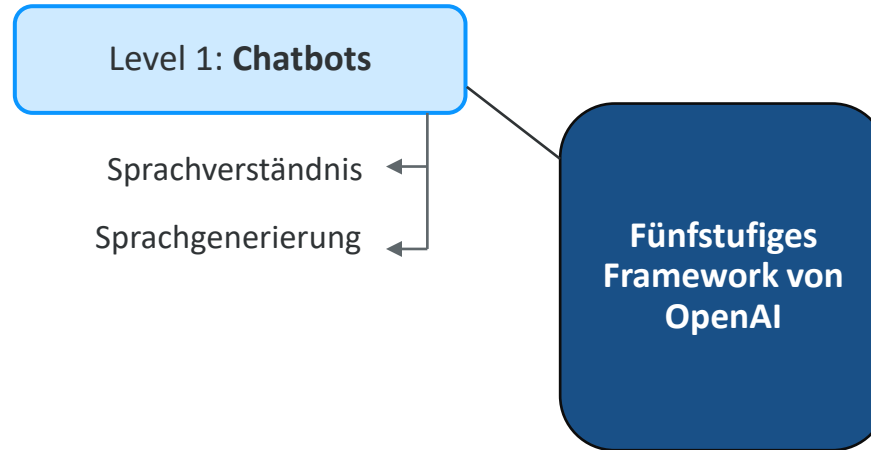
Nach: Duenas, T. & Ruiz, D. (2024): The Path to Superintelligence: A Critical Analysis of OpenAI's Five Levels of AI Progression

Sam Altmans Fünf-Stufen-Modell: Vom Chatbot zur KI-Organisation

Sam Altman, CEO Open AI



Von Steve Jurvetson - <https://www.flickr.com/photos/jurvetson/54446118165/>,
CC BY 2.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=164150862>



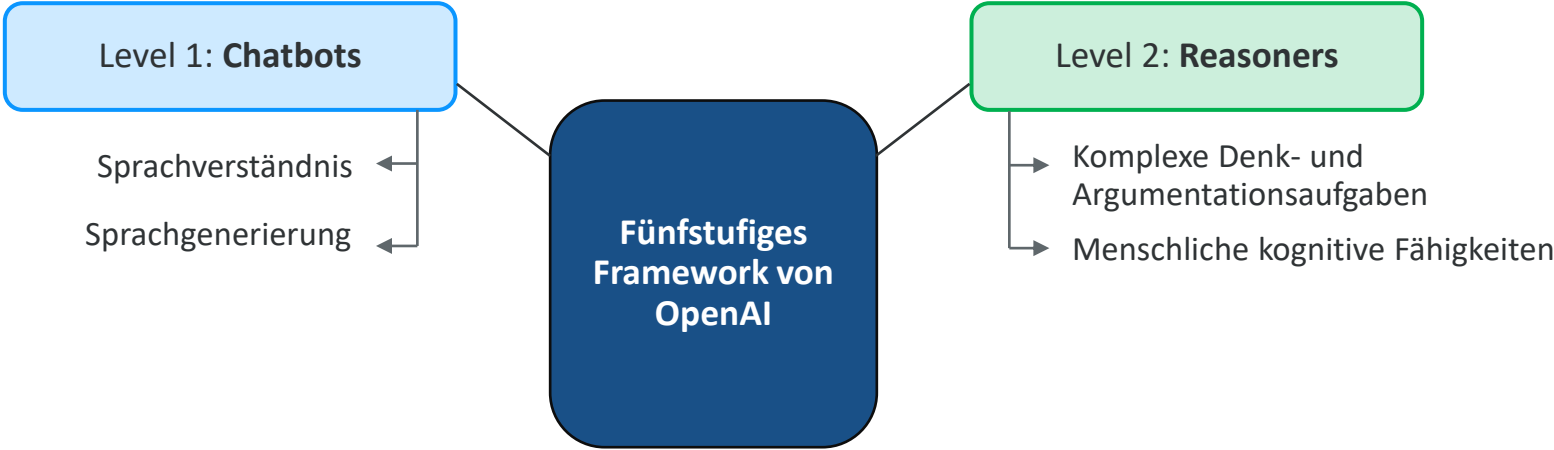
Nach: Duenas, T. & Ruiz, D. (2024): The Path to Superintelligence: A Critical Analysis of OpenAI's Five Levels of AI Progression

Sam Altman's Fünf-Stufen-Modell: Vom Chatbot zur KI-Organisation

Sam Altman, CEO Open AI



Von Steve Jurvetson - <https://www.flickr.com/photos/jurvetson/54446118165/>, CC BY 2.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=164150862>



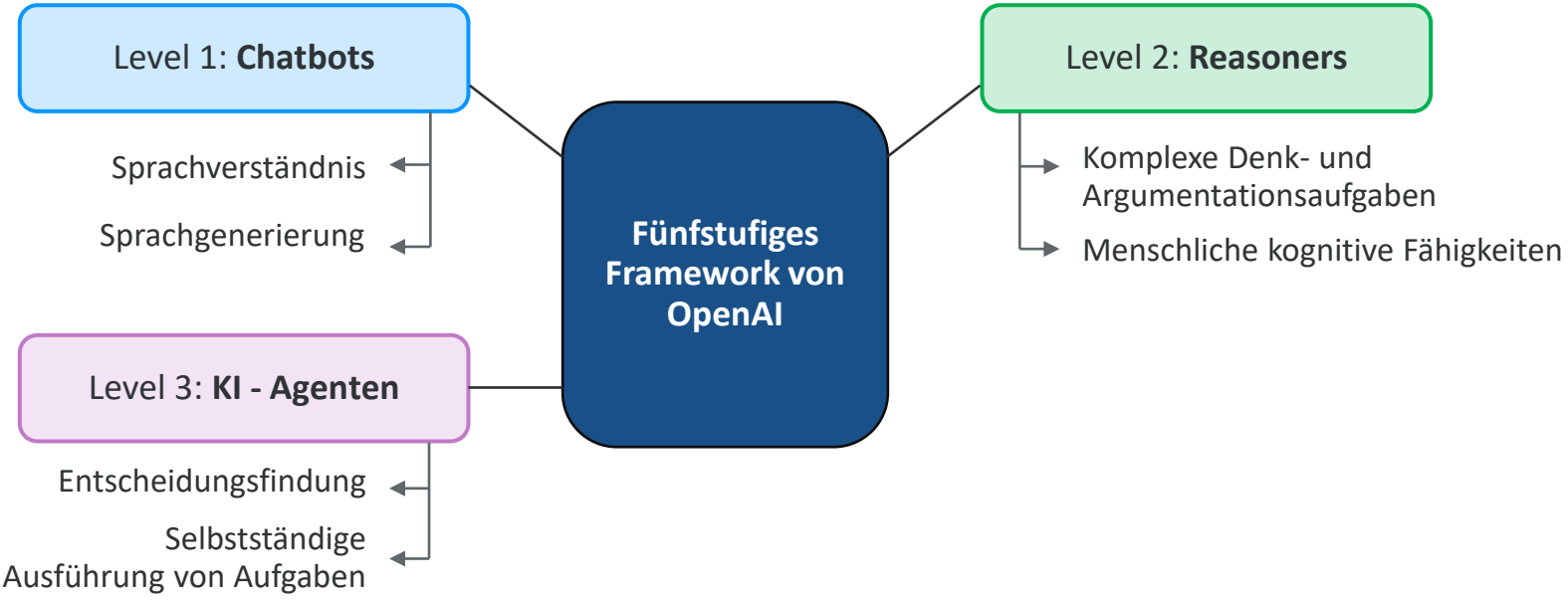
Nach: Duenas, T. & Ruiz, D. (2024): The Path to Superintelligence: A Critical Analysis of OpenAI's Five Levels of AI Progression

Sam Altman's Fünf-Stufen-Modell: Vom Chatbot zur KI-Organisation

Sam Altman, CEO Open AI



Von Steve Jurvetson - <https://www.flickr.com/photos/jurvetson/54446118165/>, CC BY 2.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=164150862>



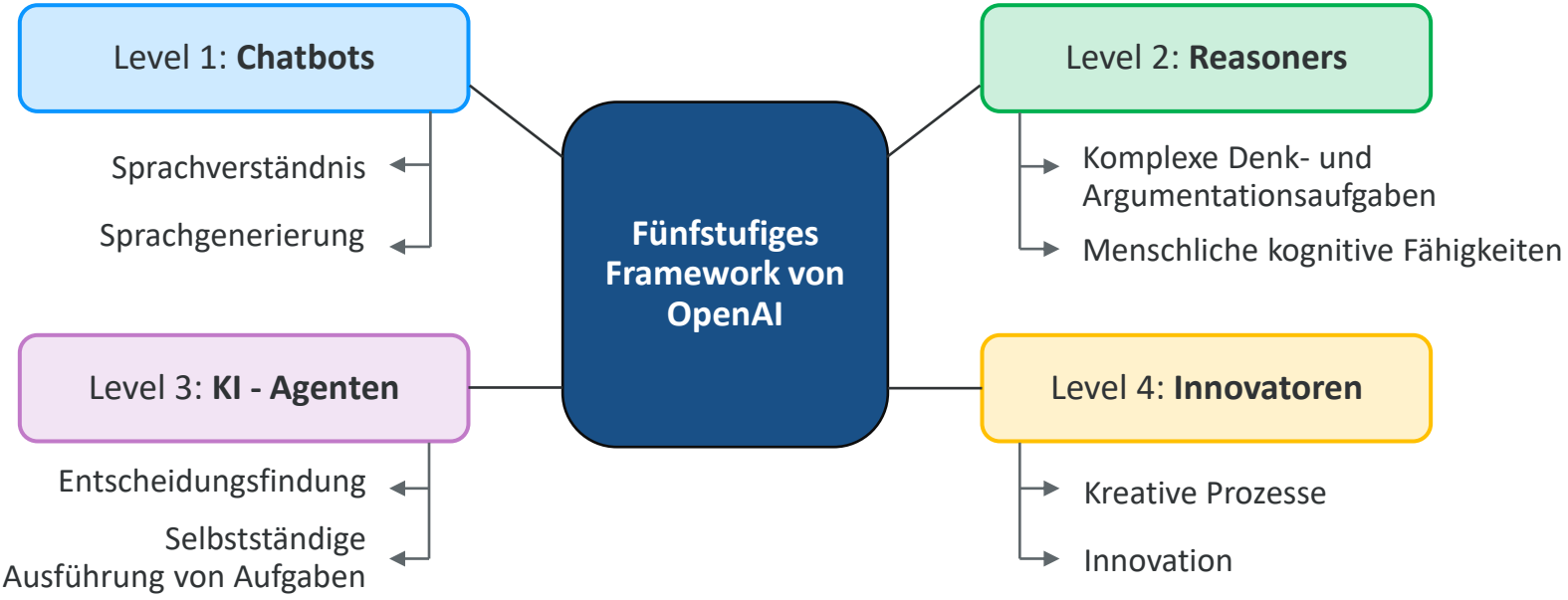
Nach: Duenas, T. & Ruiz, D. (2024): The Path to Superintelligence: A Critical Analysis of OpenAI's Five Levels of AI Progression

Sam Altman's Fünf-Stufen-Modell: Vom Chatbot zur KI-Organisation

Sam Altman, CEO Open AI



Von Steve Jurvetson - <https://www.flickr.com/photos/jurvetson/54446118165/>, CC BY 2.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=164150862>



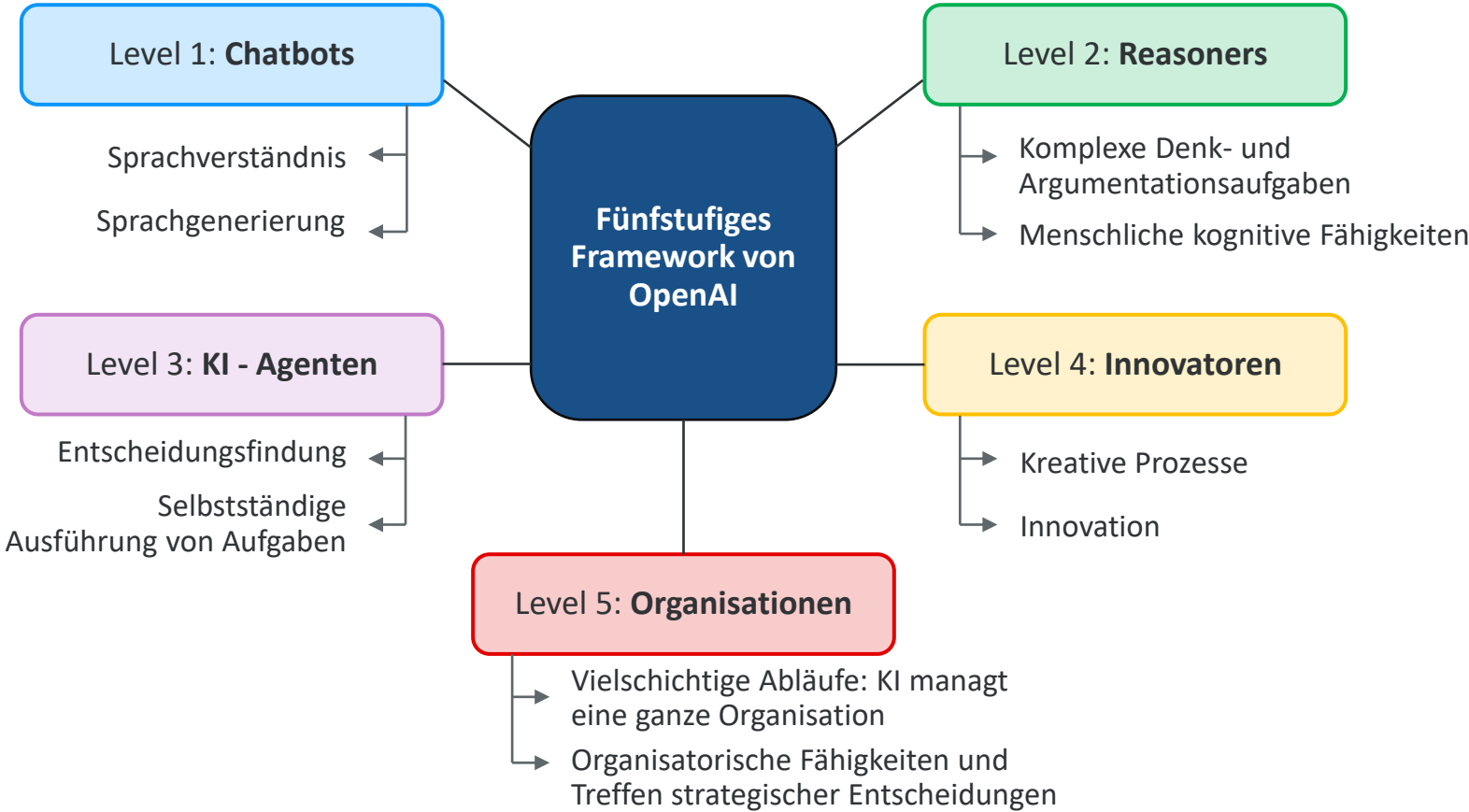
Nach: Duenas, T. & Ruiz, D. (2024): The Path to Superintelligence: A Critical Analysis of OpenAI's Five Levels of AI Progression

Sam Altman's Fünf-Stufen-Modell: Vom Chatbot zur KI-Organisation

Sam Altman, CEO Open AI

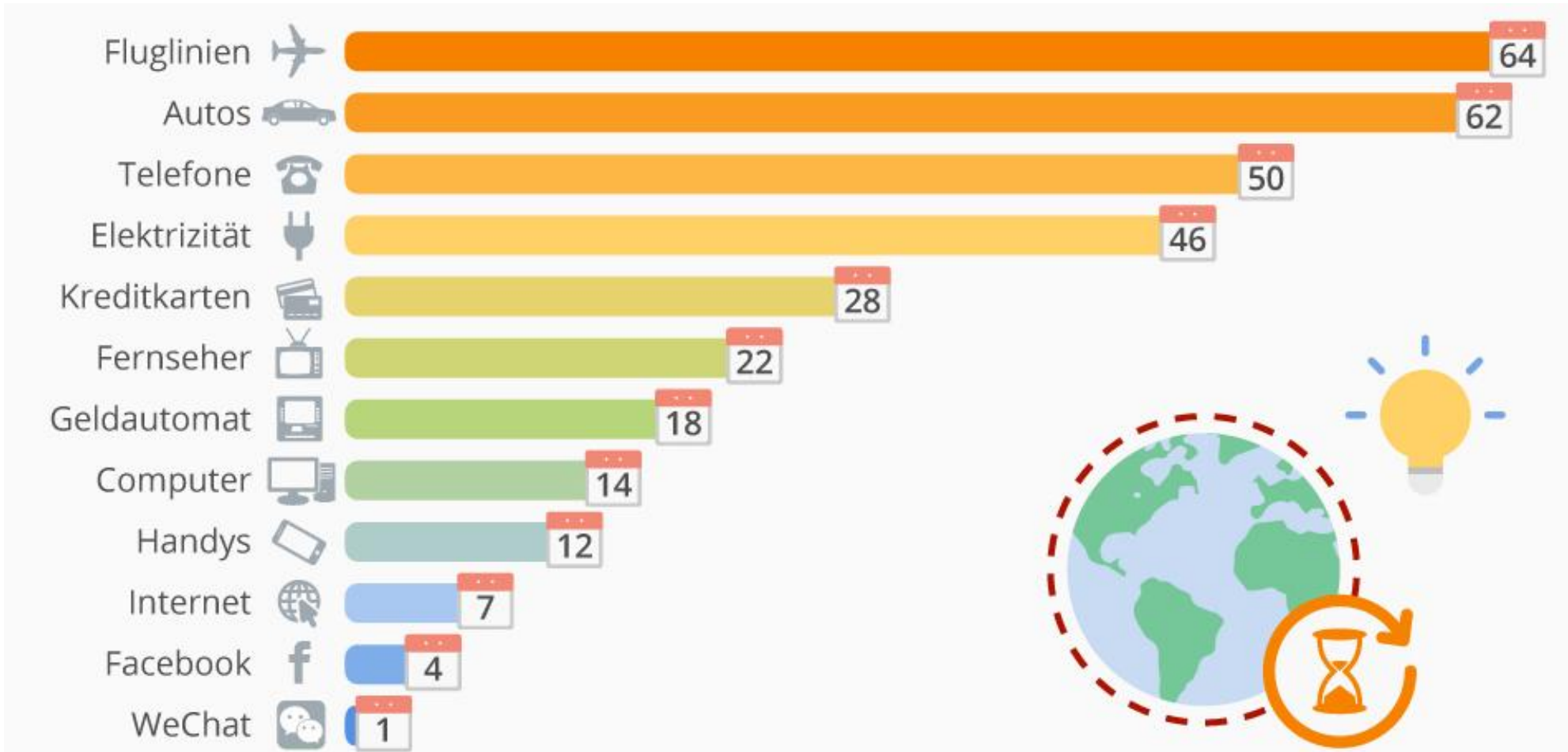


Von Steve Jurvetson - <https://www.flickr.com/photos/jurvetson/54446118165/>, CC BY 2.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=164150862>



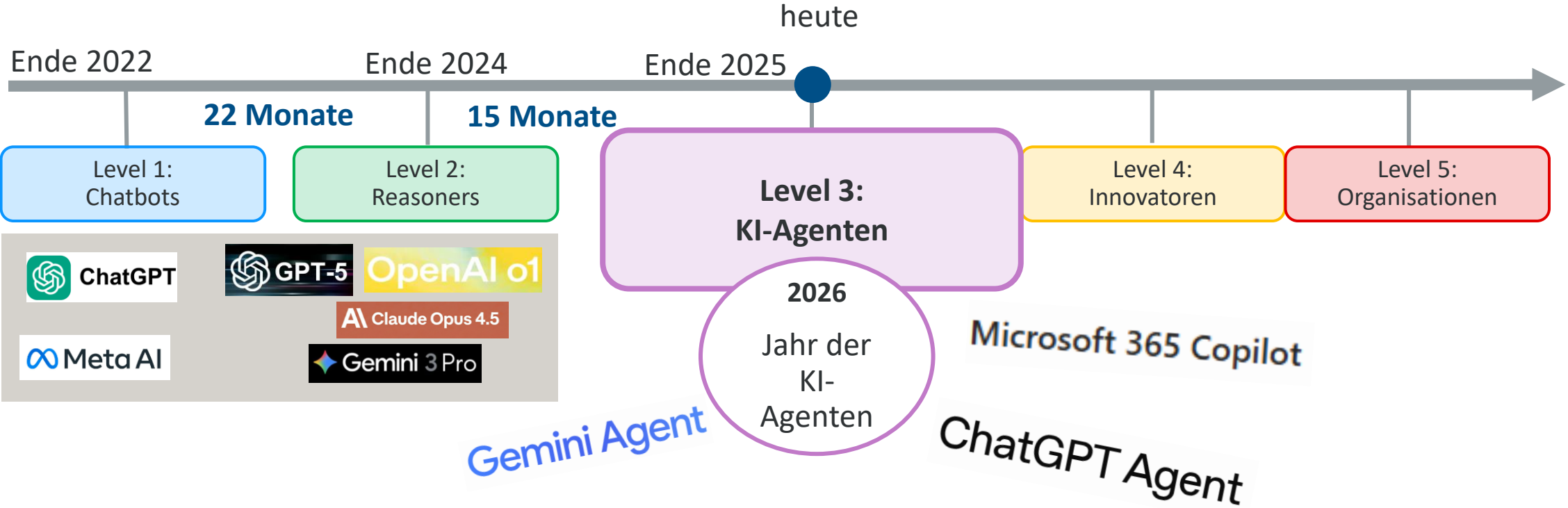
Nach: Duenas, T. & Ruiz, D. (2024): The Path to Superintelligence: A Critical Analysis of OpenAI's Five Levels of AI Progression

So viele Jahre dauerte es, um weltweit 50 Mio. Nutzer zu erreichen



» ChatGPT benötigte ca. 60 Tage (0,16 Jahre) um 50 Mio. Nutzer zu erreichen

Von Stufe zu Stufe scheint es schneller zu gehen (Akzeleration)



» KI-Agenten agieren eher wie Teammitglieder als wie Werkzeuge – Sie führen auch über längere Zeiträume selbstständig Anweisungen aus und treffen Entscheidungen

Schweizer Messer oder Skalpell? Von ChatGPT zu spezialisierten Anwendungen



Allzweckwerkzeug

Präzisionsbesteck



Unterstützung im Windows- und Office-Umfeld



KI-basierte Suchmaschine



Tool zur Erstellung von Präsentationen



Bilder und Videos erstellen



Standorte analysieren



Baurecht optimieren

Tools:
Nutzung unterschiedlicher LLMs

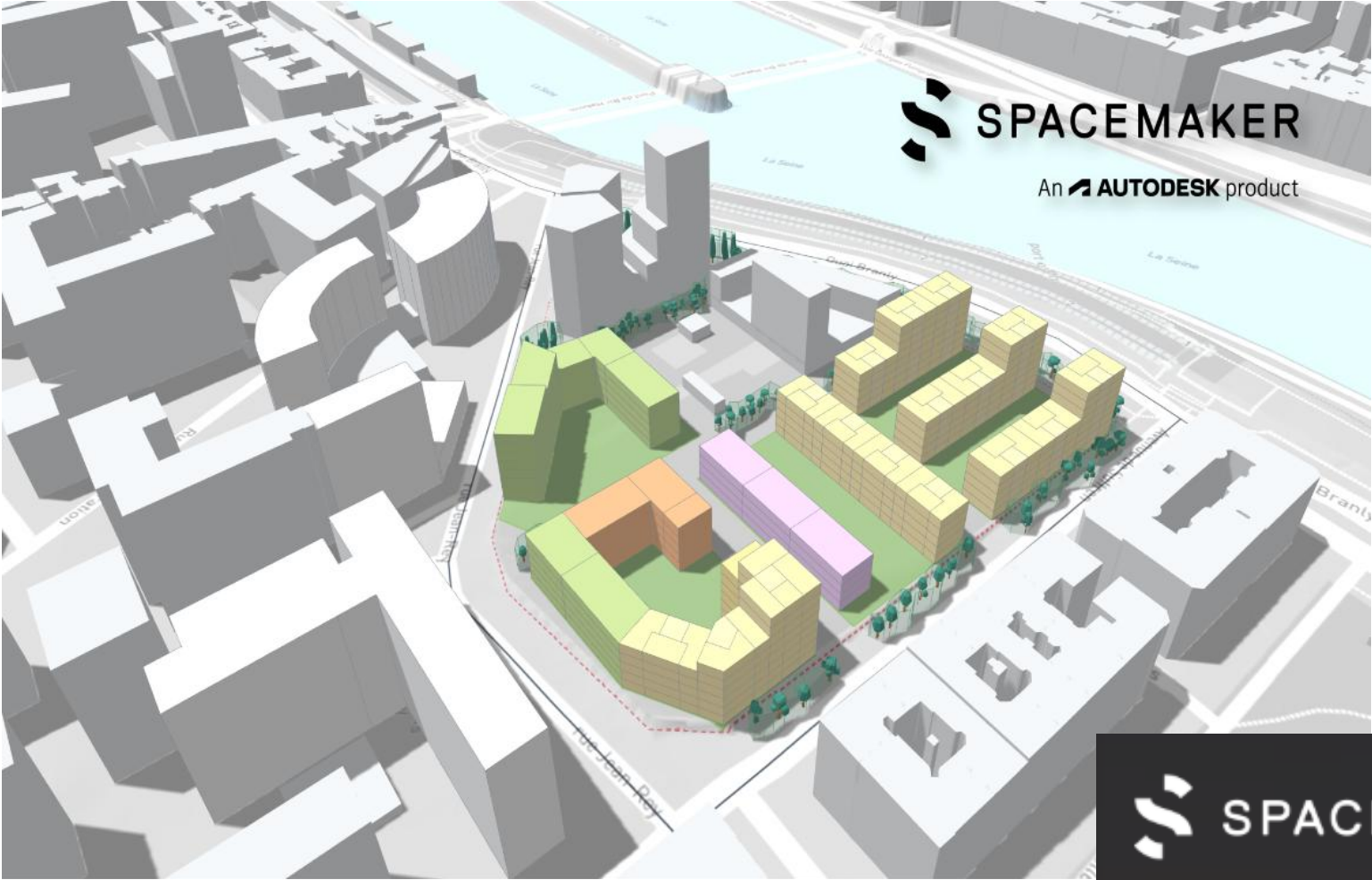
Spezialisierte KI-Tools in der Immobilienwirtschaft (Auswahl)

Property Max: In der Ankaufphase mögliche Baurechtsreserven erkennen



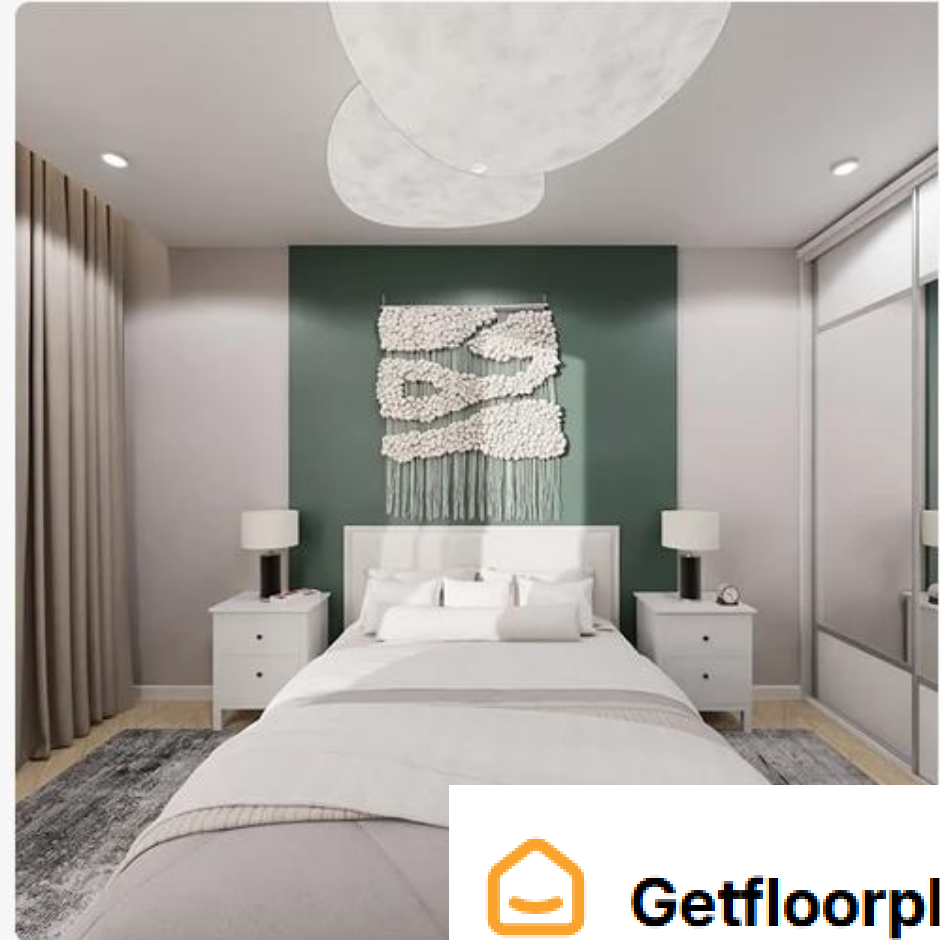
Spezialisierte KI-Tools in der Immobilienwirtschaft (Auswahl)

Spacemaker: Ganze Quartiere hinsichtlich bestimmter Parameter städtebaulich und architektonisch optimieren



Spezialisierte KI-Tools in der Immobilienwirtschaft (Auswahl)

Getfloorplan: Objekte visualisieren



Die Standort- und Marktanalyse im Immobilien-Lebenszyklus ist ein Prozess und keine einmalige Pflichtaufgabe

Der idealtypische Prozess

Projektentwickler



✓
Hohe Motivation für Standort- und Marktanalyse



Auf Standort- und Marktanalyse bzw. Monitoring wird in dieser Phase oft verzichtet

Die Standort- und Marktanalyse im Immobilien-Lebenszyklus ist ein Prozess und keine einmalige Pflichtaufgabe

Der idealtypische Prozess

Projektentwickler



Investor



✓
Hohe Motivation für Standort- und Marktanalyse

?
Auf Standort- und Marktanalyse bzw. Monitoring wird in dieser Phase oft verzichtet

Die Standort- und Marktanalyse im Immobilien-Lebenszyklus ist ein Prozess und keine einmalige Pflichtaufgabe

Der idealtypische Prozess

Projektentwickler



Investor



Mieter



✓
Hohe Motivation für Standort- und Marktanalyse

?

Auf Standort- und Marktanalyse bzw. Monitoring wird in dieser Phase oft verzichtet

Die Standort- und Marktanalyse im Immobilien-Lebenszyklus ist ein Prozess und keine einmalige Pflichtaufgabe

Der idealtypische Prozess

Projektentwickler



Investor



Mieter



Hohe Motivation für Standort- und Marktanalyse

Auf Standort- und Marktanalyse bzw. Monitoring wird in dieser Phase oft verzichtet

Standort- und Marktanalyse / Standortmonitoring (Pull)

Exklusive Technologiepartnerschaft mit Octoscreen

seit Juli 2025 gemeinsame Weiterentwicklung von KI-gestützter Analyse

The screenshot shows the Octoscreen dashboard. At the top, there are navigation tabs: Octoscreen, Monitoring, Location Insights, NEU Retail Analytics, and Database Search. Below the navigation is a search bar with the text 'Ergebnisse durchsuchen' and a 'KI fragen' button. To the right of the search bar are buttons for 'Standorte bearbeiten' and 'Anzeigeoptionen'. The main area is split into two columns. The left column contains a news feed with several articles, each with a title, date, location, and category. The right column shows a map of Germany with numerous grey circles of varying sizes, each containing a number representing data points for that location. The circles are distributed across the country, with higher concentrations in the western and southern regions.

BBE × **Octoscreen**

Der Konkurrenz immer einen Schritt voraus: Standortbezogene Wettbewerbsüberwachung für jede Metropole und Kleinstadt in Deutschland



People don't want to search.
They want to find.

Jeff Bezos



KI verändert die Arbeitswelt

KI sorgt für wichtige
Paradigmenwechsel
in unserer
Arbeitsweise

KI verändert die Arbeitswelt

KI sorgt für wichtige
Paradigmenwechsel
in unserer
Arbeitsweise

1. von Suchen zu Finden

KI verändert die Arbeitswelt

KI sorgt für wichtige
Paradigmenwechsel
in unserer
Arbeitsweise

1. von Suchen zu Finden

2. von Pull zu Push

KI verändert die Arbeitswelt

KI sorgt für wichtige
Paradigmenwechsel
in unserer
Arbeitsweise

1. von Suchen zu Finden

2. von Pull zu Push

3. von Fragmentierung zu Integration

Von Suchen zu Finden

Antworten statt Quellen

Vorher

*„Ich kenne mich aus und ich weiß,
wo und wie ich suchen muss,
um meine Ziele bestmöglich zu erreichen.“*

Von Suchen zu Finden

Antworten statt Quellen

Vorher

„Ich kenne mich aus und ich weiß, wo und wie ich suchen muss, um meine Ziele bestmöglich zu erreichen.“

Jetzt

„Mein Fokus liegt auf Umsetzung, Suchen kostet Zeit. Ich will Infos sofort und auf Abruf, ohne Umwege.“



Individueller



Schneller



Präziser

Von Pull zu Push

Relevanz wird berechnet, nicht gesucht

Vorher



Suche („Pull“)

Wo und wann muss ich suchen?
Wonach suche ich eigentlich?



Selektion

Wie finde ich in der Datenflut die Infos,
die relevant sind?



Komplexität

Unzählige Quellen, komplexe Daten,
individuelle Anforderungen

Von Pull zu Push

Relevanz wird berechnet, nicht gesucht

Vorher



Suche („Pull“)

Wo und wann muss ich suchen?
Wonach suche ich eigentlich?



Selektion

Wie finde ich in der Datenflut die Infos,
die relevant sind?



Komplexität

Unzählige Quellen, komplexe Daten,
individuelle Anforderungen

Jetzt



Info-“Push“

- KI kennt Bedarf und berechnet Relevanz
- Nur das, was ich brauche
- Nur dann, wenn ich es brauche

Von fragmentierten Daten zu integrierten Systemen

Zunehmende Integration

Vorher



Fragmentierte Daten & Informationen



Isolierte Systeme



Spezialisierte Tools & Plattformen

Von fragmentierten Daten zu integrierten Systemen

Zunehmende Integration

Vorher



Fragmentierte Daten & Informationen



Isolierte Systeme



Spezialisierte Tools & Plattformen

Jetzt



Integrale Systeme

- Mehr Daten zusammengefasst
- Mehr Kontext
- Tiefes Verständnis

Informationen auf dem Silbertablett

Die Stärke der KI liegt in der Geschwindigkeit, Breite und Tiefe der Informationsverarbeitung

- **Aktiver** „Push“ relevanter Informationen aus unzähligen Quellen, darunter auch aus „versteckten“ Quellen wie Ratsinformationssystemen, die in Google oder Google News Alerts oft nicht, oder verzögert auftauchen
- **Zeitvorsprung**, da Informationen dadurch unter Umständen wesentlich früher vorliegen
- Informationen über **Wettbewerbsveränderungen**
- Identifikation von **Chancen** für neue Projekte
- **Vermeidung** von Informationsvorsprüngen anderer Marktteilnehmer
- Weniger **Rechercheaufwand**



» Durch die proaktive Informationssammlung der KI können sich Experten schnell auf die strategisch relevanten Aspekte konzentrieren.

Wissen liegt in komplexer Datenflut versteckt



Riesige Datenflut

12.000 Gemeinden
35.000 Quellen
100.000x Dokumente / Monat



Hohe Komplexität

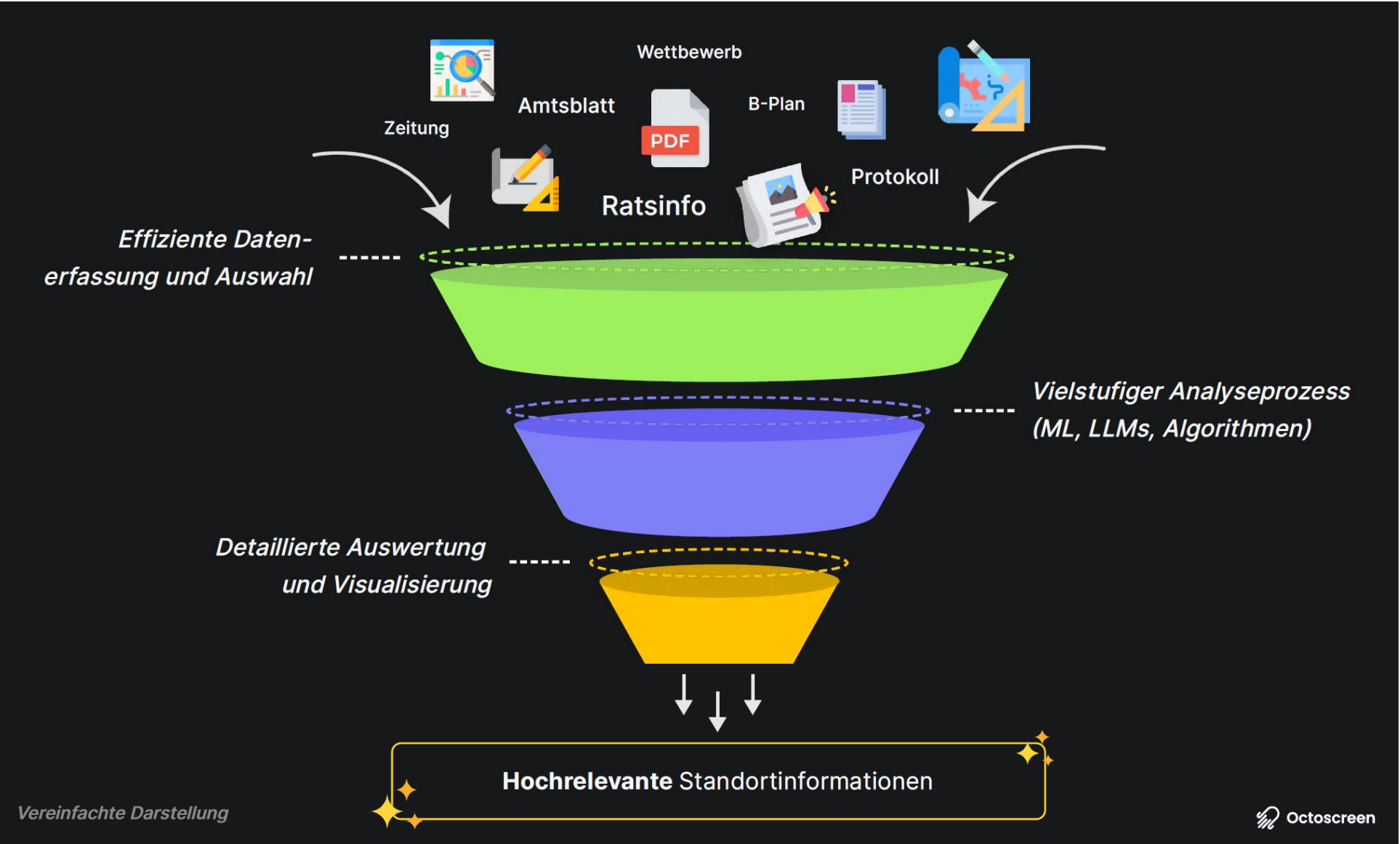
B-Pläne, Konzepte, Baurecht,
Fachwissen, Demografie,
Kaufkraft, Standortfaktoren uvm.

1.000+ Aktivitäten täglich entscheiden über Zukunft von Einzelhandelsstandorten



Quelle: Octoscreen

Filterungs- und Analyseprozess

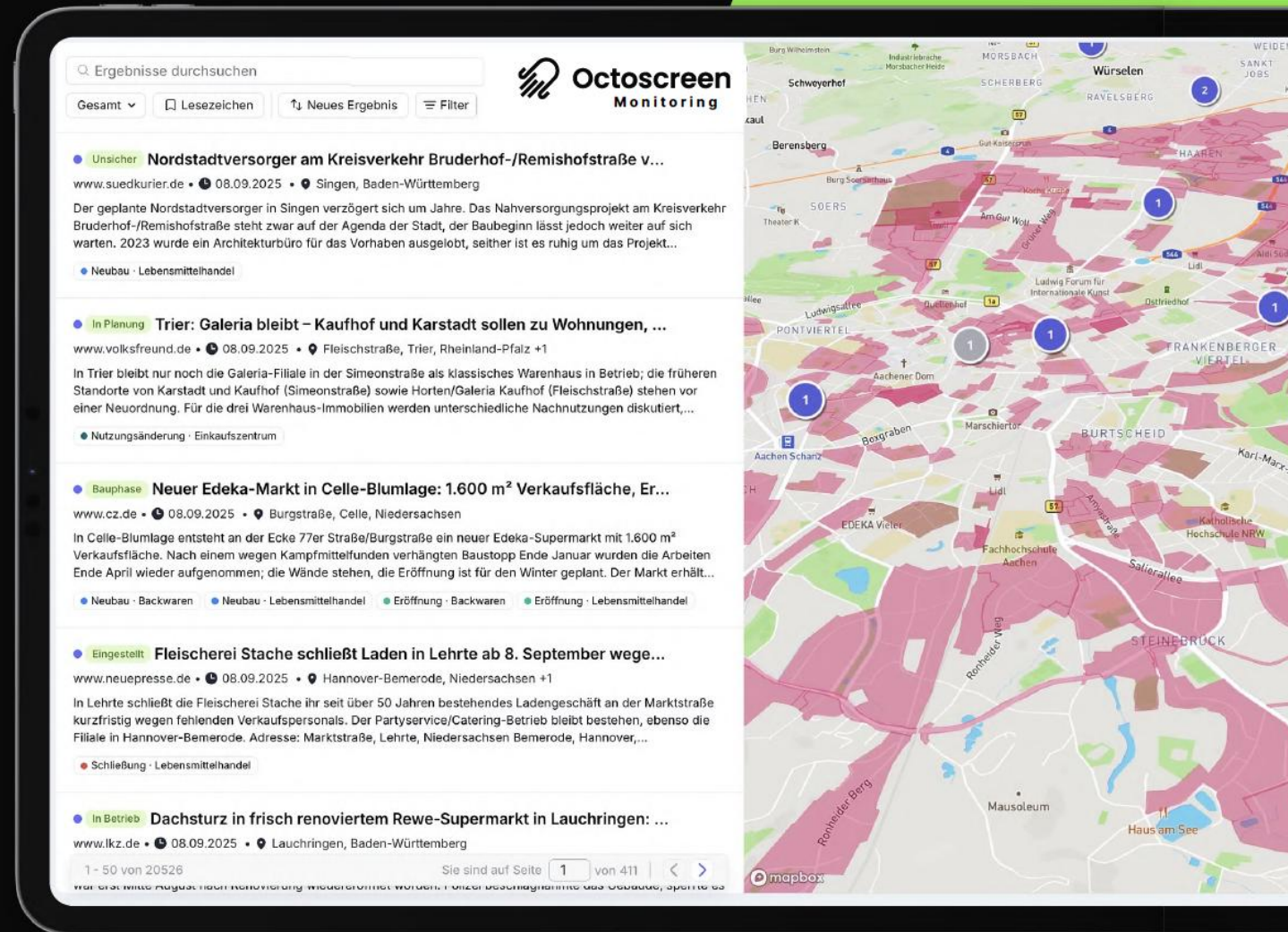


Wichtige Aktivitäten in Echtzeit überwachen

Alle Änderungen sehen
Vorhaben, Baurecht, Wettbewerb & Co.



Sofort handlungsfähig
Auf kritische Aktivitäten reagieren


The screenshot displays the Octoscreen Monitoring web application. It features a search bar at the top with the text 'Ergebnisse durchsuchen'. Below the search bar are navigation options: 'Gesamt', 'Lesezeichen', 'Neues Ergebnis', and 'Filter'. The main content area lists several news items, each with a status icon (blue dot), a title, a source, a date, a location, and a brief description. The items are:

- Unsicher** Nordstadtversorger am Kreisverkehr Bruderhof-/Remishofstraße v...
www.suedkurier.de • 08.09.2025 • Singen, Baden-Württemberg
Der geplante Nordstadtversorger in Singen verzögert sich um Jahre. Das Nahversorgungsprojekt am Kreisverkehr Bruderhof-/Remishofstraße steht zwar auf der Agenda der Stadt, der Baubeginn lässt jedoch weiter auf sich warten. 2023 wurde ein Architekturbüro für das Vorhaben ausgelobt, seither ist es ruhig um das Projekt...
• Neubau · Lebensmittelhandel
- In Planung** Trier: Galeria bleibt – Kaufhof und Karstadt sollen zu Wohnungen, ...
www.volksfreund.de • 08.09.2025 • Fleischstraße, Trier, Rheinland-Pfalz +1
In Trier bleibt nur noch die Galeria-Filiale in der Simeonstrasse als klassisches Warenhaus in Betrieb; die früheren Standorte von Karstadt und Kaufhof (Simeonstrasse) sowie Horten/Galeria Kaufhof (Fleischstraße) stehen vor einer Neuordnung. Für die drei Warenhaus-Immobilien werden unterschiedliche Nachnutzungen diskutiert, ...
• Nutzungsänderung · Einkaufszentrum
- Bauphase** Neuer Edeka-Markt in Celle-Blumlage: 1.600 m² Verkaufsfläche, Er...
www.cz.de • 08.09.2025 • Burgstraße, Celle, Niedersachsen
In Celle-Blumlage entsteht an der Ecke 77er Straße/Burgstraße ein neuer Edeka-Supermarkt mit 1.600 m² Verkaufsfläche. Nach einem wegen Kampfmittelfunden verhängten Baustopp Ende Januar wurden die Arbeiten Ende April wieder aufgenommen; die Wände stehen, die Eröffnung ist für den Winter geplant. Der Markt erhält...
• Neubau · Backwaren • Neubau · Lebensmittelhandel • Eröffnung · Backwaren • Eröffnung · Lebensmittelhandel
- Eingestellt** Fleischerei Stache schließt Laden in Lehrte ab 8. September wege...
www.neuepresse.de • 08.09.2025 • Hannover-Bemerode, Niedersachsen +1
In Lehrte schließt die Fleischerei Stache ihr seit über 50 Jahren bestehendes Ladengeschäft an der Marktstraße kurzfristig wegen fehlenden Verkaufspersonals. Der Partyservice/Catering-Betrieb bleibt bestehen, ebenso die Filiale in Hannover-Bemerode. Adresse: Marktstraße, Lehrte, Niedersachsen Bemerode, Hannover, ...
• Schließung · Lebensmittelhandel
- In Betrieb** Dachsturz in frisch renoviertem Rewe-Supermarkt in Lauchringen: ...
www.lkz.de • 08.09.2025 • Lauchringen, Baden-Württemberg

At the bottom of the news list, it shows '1 - 50 von 20526' and 'Sie sind auf Seite 1 von 411'. To the right of the news list is a map of Aachen, Germany, with various districts and landmarks labeled, including Würselen, Haaren, Frankenberg, and Steinbrück. The map is overlaid with red and blue markers corresponding to the news items.


Auf Knopfdruck jeden Standort verstehen


KI-basierte Standortanalyse für Nymphenburger Straße 20, 80335 München, Deutschland Geteilt von einem Octoscreen-Nutzer



📍 Im Umkreis von 10 Minuten mit Fahrrad um Nymphenburger Straße 20, 80335 München, Deutschland
🕒 Erstellt am 18. Dezember 2025 um 16:17 • Großer Bericht

Qualitative Standortinformationen wurden analysiert für **Nymphenburger Straße 20, 80335 München (Maxvorstadt/Neuhausen)**, basierend auf Dokumenten aus dem Zeitraum **05.07.2025 bis 18.12.2025**.

 **Standortanalyse Einzelhandel**

 **Coverage Share Analyse (Supermärkte)**

Die Analyse der Supermarkt-Abdeckung im 10-Minuten-Fußradius um die Nymphenburger Straße 20 zeigt eine extrem hohe Versorgungsdichte und klare Marktführer.

Marktpräsenz und Wettbewerb:

- **Marktführer EDEKA:** Edeka dominiert das Einzugsgebiet massiv. Mit **21 Filialen** im 10-Minuten-Fußradius und einem Coverage-Share von fast **80%** ist die Kette der unangefochtene Platzhirsch. Besonders im direkten 5-Minuten-Radius ist die Dichte mit 20 Filialen extrem hoch.
- **Starke Verfolger: REWE** (14 Filialen, ~66% Share) und **Lidl** (9 Filialen, ~63% Share) sind ebenfalls sehr stark



Jeden Standort verstehen
In Minuten prüfen und alles wissen



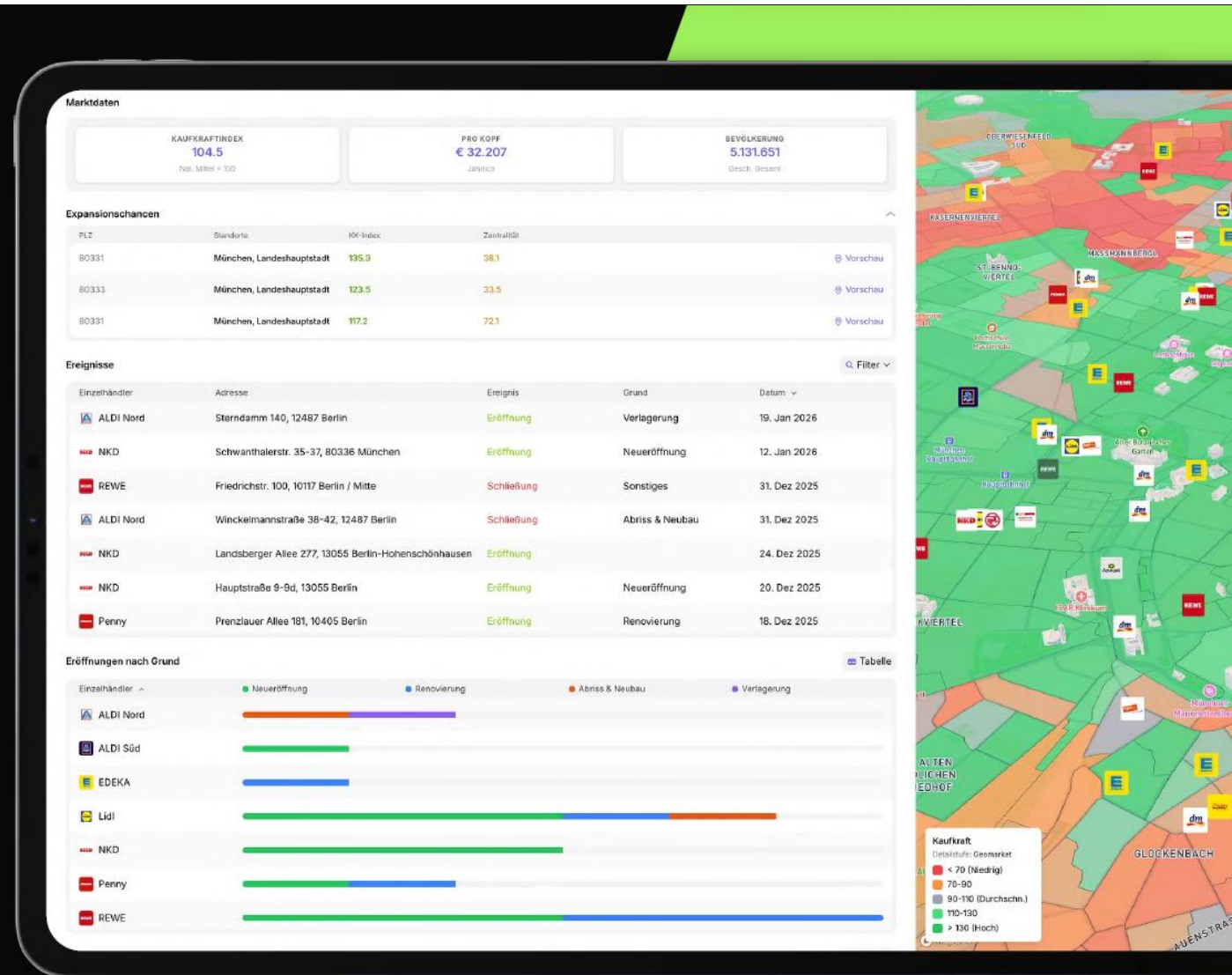
Alles Wichtige an einem Ort
Baurecht, Projekte, Infrastruktur, Kaufkraft, Demografie, Lageinfos, Historie uvm.

Alles zu Einzelhandel und Wettbewerb auf einem Blick

Wettbewerb analysieren
Alle bundesweiten Filialnetze



Jede (künftige) Filialen kennen
Einzugsgebiete, Kannibalisierung,
White Spots, Kaufkraft, Attraktivität...



Paradigmenwechsel durch KI schafft Potenziale im Einzelhandel

Ankauf/Expansion

- Objekte und Lagen in Minuten verstehen

»» Finden statt Suchen

Paradigmenwechsel durch KI schafft Potenziale im Einzelhandel

Ankauf/Expansion

- Objekte und Lagen in Minuten verstehen

»» Finden statt Suchen

Portfolio

- Risiken und Veränderung laufend überwachen

»» Push statt Pull

Paradigmenwechsel durch KI schafft Potenziale im Einzelhandel

Ankauf/Expansion

- Objekte und Lagen in Minuten verstehen

»» Finden statt Suchen

Portfolio

- Risiken und Veränderung laufend überwachen

»» Push statt Pull

Wettbewerb

- Dynamiken verstehen und Opportunitäten finden
- Filialnetze, Einzugsgebiete, Marktveränderungen

»» Finden statt Suchen

Paradigmenwechsel durch KI schafft Potenziale im Einzelhandel

Ankauf/Expansion

- Objekte und Lagen in Minuten verstehen

»» Finden statt Suchen

Portfolio

- Risiken und Veränderung laufend überwachen

»» Push statt Pull

Wettbewerb

- Dynamiken verstehen und Opportunitäten finden
- Filialnetze, Einzugsgebiete, Marktveränderungen

»» Finden statt Suchen

Baurecht

- Vollständig mit gesamter Historie
- Aggregation von B-Plänen, FNPs, Konzepten

»» Finden statt Suchen

Paradigmenwechsel durch KI schafft Potenziale im Einzelhandel

Ankauf/Expansion

- Objekte und Lagen in Minuten verstehen

» Finden statt Suchen

Portfolio

- Risiken und Veränderung laufend überwachen

» Push statt Pull

Wettbewerb

- Dynamiken verstehen und Opportunitäten finden
- Filialnetze, Einzugsgebiete, Marktveränderungen

» Finden statt Suchen

Baurecht

- Vollständig mit gesamter Historie
- Aggregation von B-Plänen, FNPs, Konzepten

» Finden statt Suchen

» **Ganzheitliche Standortintelligenz zur Sicherung von Einzelhandelsstandorten**

Wissen schafft Zukunft.



Ann-Kathrin Lötz

Senior Consultant

Mobil +49 174 33 90 341

E-Mail: loetz@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Steinhöft 5-7
20459 Hamburg

www.bbe.de



LinkedIn