



Oper statt Warenhaus: In Düsseldorf gibt es die Idee, ein Kaufhof-Gebäude in ein Opernhaus umzuwandeln.

Handelsimmobilien

Wege aus der Warenhaus-Krise

Die Schließung von Karstadt- und Kaufhof-Filialen versetzt Kommunen in Aufruhr. Sie fürchten verödete Innenstädte.

F. Kolf, M. Streit Düsseldorf, Erfurt

Für fast 5000 Beschäftigte von Karstadt und Kaufhof begann der Sommer 2020 mit einem Schock: 56 Filialen, ein Drittel aller Standorte, müssen schließen, verkündete das Unternehmen. „Die Auswirkungen der unvorhersehbaren Coronakrise und der behördlich angeordneten wochenlangen Schließungen der Häuser zwingen uns alle zu diesem schmerzhaften Einschnitt“, begründete Arndt Geiwitz, der Generalbevollmächtigte von Karstadt-Kaufhof, diesen Schritt.

Die Schließungen treffen mittelgroße Städte genauso wie Metropolen – und genau diese fürchten jetzt um ihre Zentren. Karstadt- und Kaufhof-Warenhäuser befinden sich oft in den besten Lagen. Sie wollten Shopping-Paradiese auf mehreren Etagen und Tausenden von Quadratmetern sein.

Dass in Zeiten des wachsenden Onlinehandels ein anderer großer Warenhausbetreiber die Immobilien übernimmt: unwahrscheinlich. Die Zukunft: ungewiss, zumal jetzt noch die Coronakrise die Passantenfrequenz und damit die Umsätze dezimiert hat. Städte und Immobilieneigentümer ringen nun um Konzepte, um das Leben in den Innenstädten zu halten.

„Für eine Kommune ist die Schließung eines Kaufhauses erst mal ein Schlag ins Kontor. Die Sorgen sind deshalb berechtigt“, bestätigt Lars Jähnichen, geschäftsführender Gesellschafter von IPH Handelsimmobilien. Doch der Experte macht auch vorsichtige

Hoffnung. „Die meisten Standorte haben eine so gute Lage, dass für sie wieder ein tragfähiges Konzept erarbeitet werden kann“, sagt er. In der Vergangenheit seien ja eher die schlechteren Kaufhausstandorte aufgegeben worden, und selbst für diese sei in der Regel wieder eine gute neue Nutzung gefunden worden.

Kreative Ideen gefragt

In der Tat hat der großflächige stationäre Einzelhandel schon seit Jahren mit Problemen zu kämpfen. Vor elf Jahren meldete die Warenhauskette Hertie Insolvenz an. 2001 ging bereits Kaufing in die Insolvenz. Gerade wird Real zerschlagen, bis zu 30 Märkte der Kette dürften dabei auf der Strecke bleiben. Auch Kaufhof und Karstadt haben immer wieder einzelne Häuser aufgegeben.

Konzeptideen für die Immobilien werden deshalb oft durchgespielt. Anfang dieses Jahres präsentierten das Maklerunternehmen Aengevelt und das Kulturberatungsbüro Projektschmiede den Düsseldorfern ihre Idee, die Oper an den Standort des Kaufhofs am Wehrhahn umzuziehen. Eine gläserne, teils begrünte Fassade sah das Konzept vor. Da war von der jetzt beschlossenen Schließung der Filiale wohl gemerkt noch gar keine Rede.

Kreative Ideen tun not. Denn die großen Warenhäuser hätten bislang eine Magnetfunktion für die Innenstädte gehabt. „Wenn die Häuser geschlossen werden, hat dies erheblich negative Auswirkungen auf den umliegenden Einzelhandel“, sagt Handelsexperte Gerrit Heinemann von der Hochschule Niederrhein. In Mittelstädten könnten schlimmstenfalls ganze Einkaufsstrassen vom Aussterben bedroht sein, sofern sich nicht rasch Ersatz für den Ankerhändler finde.

Genau diesen Findungsprozess will Stefan Müller-Schleipen beschleunigen. Seine Firma Immoaktiv hat sich auf die Vernetzung von Kommunen und Immobilienwirtschaft spezialisiert. In einer Umfrage unter 265 Kommunen und Landkreisen fand er heraus: 40 Prozent rechnen mit einem höheren Leerstand bei Gewerbeimmobilien wegen der Coronakrise.

Um das Sterben der Innenstädte zu verhindern, hat Müller-Schleipen „Die Stadttretter“ gegründet. Auf seiner Plattform sollen Kommunen, Berater und Immobilienwirtschaft miteinander ins Gespräch kommen. Für Kommunen ist dies umsonst, die anderen müssen zahlen. Ziel sind nicht nur Insellösungen für einzelne Gemeinden. Die Plattform soll auch Beispiele gelungener Umnutzungen zeigen.

Dazu zählt nach Müller-Schleipen Ansicht auch die Umgestaltung des Hanauer Freiheitsplatzes. 2010 schloss hier das Hertie-Kaufhaus. Es folgte jahrelanger Leerstand. Dann wurde der Platz umgestaltet: Mit dem Forum wurde ein Shoppingcenter in die Stadt geholt, Platz für die Gastronomie geschaffen, die Stadtbücherei angesiedelt. „Durch die Neugestaltung wurde die Aufenthaltsqualität erhöht“, sagt Müller-Schleipen.

Ein neues Leben bekam auch der ehemalige Horten und spätere Kaufhof an der Berliner Straße in Düsseldorf. Im Erdgeschoss und im Untergeschoss entwickelte Edeka Zurheide einen rie-



Geplantes Wöhrl-Center in Dresden: Einzelhandel nur noch im Erdgeschoss.

chigen Lebensmittelmarkt mit Schwerpunkt auf Feinkost und Gastronomie. Integriert wurde sogar das Gourmet-Restaurant „Setzkasten“, das gerade erst seinen ersten Michelin-Stern bekam. Darüber entstand ein Hotel. Doch die Umbauarbeiten zogen sich nicht zuletzt wegen der maroden Bausubstanz über Jahre hin. In Hamburg-Altona wurde der aufgegebene Karstadt deshalb gleich komplett abgerissen. Dort baute anschließend der Möbelriese Ikea sein erstes Innenstadthaus, dem möglicherweise weitere folgen könnten.

„Standardlösung gibt es nicht“ Doch wenn diese Beispiele ermutigend sind – als Blaupause für alle Innenstädte taugen sie nicht. „Es gibt nicht den Königsweg für eine neue Nutzung für ehemalige Karstadt- oder Kaufhof-Häuser, für jeden Standort muss eine individuelle Lösung gefunden werden“, sagt Handelsexperte Jähnichen, dessen Gesellschaft IPH bereits im Auftrag von Investoren für fünf Objekte, die Galeria Karstadt Kaufhof aufgeben will, neue Konzepte entwickelt. „Klar ist: Die Umwandlung eines Kaufhauses ist kein Selbstläufer. Sie erfordert deutliche Eingriffe ins Gebäude und damit hohe Investitionen. Deswegen sollte das neue Konzept gut überlegt und kein Schnellschuss sein“, warnt er.

Wie schwierig es für Städte ist, auf das Sterben der Kaufhäuser richtig zu reagieren, zeigt das Beispiel Mönchengladbach-Rheydt. Schon vor fünf Jahren wollte Karstadt sein Haus in der Stadt am Niederrhein schließen. Um den Standort zu erhalten, kaufte die städtische Entwicklungsgesellschaft EWMG dem Eigentümer Highstreet die Immobilie ab. Die Lösung: Die Miete wurde gesenkt und Karstadt verkleinerte seine Fläche. Ins 5300 Quadratmeter große Untergeschoss zogen als zusätzliche Mieter Aldi, Rossmann, Action und die Deichmann-Tochter MyShoes ein. Die EWMG investierte nach eigenen Angaben einen mittleren einstelligen Millionenbetrag in den Umbau. Doch die Freude hielt nicht lange. Jetzt steht die Karstadt-Filiale in Rheydt wieder auf der Liste der 58 Standorte, die Galeria Karstadt Kaufhof schließen will. Nun kämpft die Stadt erneut verzweifelt um den Erhalt des Kaufhauses – und ist doppelt betroffen, weil sie jetzt auch Eigentümer ist.

Gerade für kleinere Städte ist die Versuchung groß, ihre zentralen Warenhäuser mit kommunaler Hilfe zu erhalten. Das aber könnte eine schlechte Idee sein. Kleine Städte müssten sich „sehr genau überlegen, ob sie der Vision

der Shopping-Stadt weiter hinterherlaufen“, meint Handelsexperte Heinemann. Es dürfe auch kein Tabu sein, die Warenhäuser verschwinden zu lassen. Man könne den Platz für andere Dinge, etwa Wohnraum nutzen. „Lieber eine schöne Schlafstadt als eine leere und hässliche Einkaufsstadt“, umschreibt Heinemann diese radikale Devisen.

Dennoch hält es Heinemann für möglich, dass Innenstädte wieder lebendiger werden, wenn Nahversorger, die in den vergangenen Jahren oft nur noch in Fachmarktzentren am Stadtrand entstanden, wieder in die Zentren zurückkehren. Das käme auch der Idee entgegen, Autos aus den Städten zu verbannen und alle wichtigen Versorgungsfunktionen zu Fuß oder per Rad erreichbar zu machen.

Risikoprämien gewünscht

Die Schwierigkeiten des Einzelhandels lassen sich an den Analysen der Immobiliendienstleister ablesen. Während die Renditen auf nahezu alle Assetklassen in den vergangenen Jahren sanken, stiegen sie beim Einzelhandel zuletzt sogar. Investoren verlangen also eine höhere Risikoprämie. Immerhin: Der Markt funktioniert noch. Im ersten Halbjahr wurden Handelsimmobilien für 6,9 Milliarden Euro gehandelt, 38 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Maßgeblich dafür waren allerdings Fachmarktzentren, also jene, die meist am Stadtrand liegen und neben Supermärkten oft Baumärkte

wie Heinemann sieht er die Rückkehr der Nahversorger in die Städte. Gerade öffnet in der Düsseldorfer Altstadt ein Aldi Süd, erst vor Kurzem ein Lidl am nahegelegenen Carlsplatz. Discounter in den besten Lagen wären vor wenigen Jahren noch undenkbar gewesen.

Währenddessen scheint die Zeit der großen Warenhäuser abzulaufen. Es wird kleinteiliger, sagt, IPH-Geschäftsführer Jähnichen. Handel allein funktioniere maximal noch bis zum ersten Obergeschoss. Mischnutzungen aus Handel, Wohnen, Büros, Hotel oder sogar Logistik treten an die Stelle. Die Logistiker suchten dezentrale Flächen von 2000 bis 3000 Quadratmetern für urbane Verteilzentren. Auch das könnte eine Zukunftsnutzung der Warenhäuser sein.

Comeback des Geschäftshauses

Values Real Estate fokussiert sich auf Handelsimmobilien. Ihr Geschäftsführer Carsten Fischer ist sicher: „Das klassische Geschäftshaus kommt zurück.“ Seine Firma arbeitet selbst daran: In Dresden hat Values Real Estate das Wöhrl Plaza an der Shoppingmeile Prager Straße gekauft, das in den 1990er-Jahren einst für das gleichnamige Kaufhaus entworfen wurde. Auf mehreren Etagen shoppten die Dresdener. Künftig soll Einzelhandel nur noch im Erdgeschoss stattfinden, darüber ein Hotel entstehen. Im Untergeschoss zieht ein Supermarkt ein. Wichtig sei eine Verbindung zwischen Arbeits- und Lebenswelten.

Zu Fischers Portfolio zählen auch vier Kaufhof- und Karstadt-Häuser, die geschlossen werden sollen, eines in Trier, drei in Berlin. Viele Worte will Fischer darüber nicht verlieren. Er stehe natürlich in Verhandlungen. Und: „Wir wollen ja eigentlich, dass Karstadt und Kaufhof bleiben.“ Dennoch: Für alle seine Ankäufe habe er immer auch einen Plan B.

Die Städte sind für Umnutzungen offen, das zeigt auch das Beispiel des Kaufhofs am Düsseldorfer Wehrhahn. Die Pläne einer Oper an diesem Standort hält Oberbürgermeister Geisel zwar für unrealistisch, wie er jüngst erklärte. Er stelle aber auch klar: Das ist keine B-Lage. Es gebe sogar schon Pläne für die Kaufhof-Immobilie, die Investor René Benko der Stadt vorgestellt habe, offenbar ein Hochhaus, das laut Hochhausrahmenplan dort auch zulässig wäre. Bei einer ansonsten hohen Qualität könne das eine positive Sache sein, wird Geisel in der Presse zitiert.

Das Pokerspiel um die Zukunft der Warenhausimmobilien hat gerade erst begonnen.

56

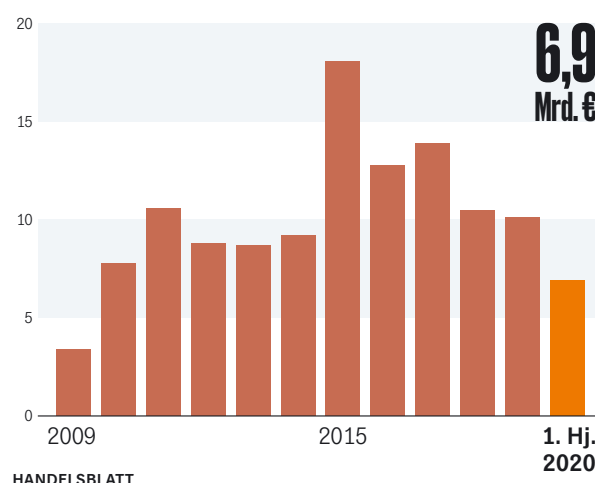
Filialen von Karstadt und Kaufhof müssen deutschlandweit schließen. Das ist ein Drittel aller Standorte. Quelle: Karstadt-Kaufhof

beheimaten. Sie standen für mehr als die Hälfte des Umsatzes.

Trotz der offenkundigen Schwierigkeiten des Einzelhandels in den Innenstädten glaubt Frank Emmerich, Handelsexperte bei CBRE, weiter an dessen Daseinsberechtigung, auch in Zeiten des Onlinehandels. Aktuell liegt der Anteil des E-Commerce an den Handlungsmäßen bei elf Prozent. „Selbst wenn der Anteil auf 20 bis 25 Prozent steigen würde, wird immer noch der Großteil der Einkäufe stationär getätigt“, sagt Emmerich. Ähnlich

Sinkendes Investoreninteresse

Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien in Deutschland in Mrd. Euro



Renditen für Handelsimmobilien im 2. Quartal in Prozent

