



**Porsche-Freunde**  
Katar oder Daimler:  
Wer steigt ein? SEITEN 9, 11

**Lehre oder Leere?**  
Wie man Ökonomie in  
der Krise unterrichtet SEITE 7

**Zuversicht in Indien**  
Die Zeichen der Erholung  
sind unverkennbar SEITE 5

**GESCHÄFTSKLIMA:** Wie sich der  
Ifo-Index im Juni entwickelt hat

www.handelsblatt.com/makro

WWW.HANDELSBLATT.COM

\*\* G 0 2531 | DEUTSCHLAND | 1.90 C

## Karstadt-Häuser sind heiß begehrt

Die Metro hat einen ernsthaften Rivalen im Rennen um die besten Karstadt-Filialen erhalten. Die Mfi-Gruppe will 20 Häuser kaufen.

C. SCHLAUTMANN | DÜSSELDORF

Ein nicht unerheblicher Teil der Karstadt-Warenhäuser weckt immer neue Begehrlichkeiten und steht womöglich vor dem Verkauf an einen Shopping-Center-Betreiber. „Wir halten 20 der 91 Warenhausstandorte für umbaufähig und werden deshalb für sie bieten“, sagte Matthias Böning, Vorstandschef der Management für Immobilien AG (Mfi), dem Handelsblatt. Sobald das Insolvenzverfahren über die Konzernmutter Arcandor am 1. September eröffnet sei, werde man sich um eine Übernahme bemühen.

Infrage kommen für Mfi nicht nur Karstadt-Standorte wie das Kieler Haus „Am alten Markt“, das dem Vermieter Highstreet gehört. Auch unter den fünf Filialen des Oppenheim-Esch-Fonds gebe es interessante Häuser. „Wir haben uns mit allen 91 Standorten beschäftigt“, sagte Böning.

Wegen der kräftigen Mietzahlungen durch Karstadt und hoher Schließungskosten, die bislang bei einem Umbau drohten, hätten die Vermieter Übernahmeofferten in der Vergangenheit stets zurückgewiesen. „Durch die Arcandor-Insolvenz wird das nun sicherlich anders werden“, erwartet der Mfi-Chef. Inzwischen nämlich hat Karstadt die Mietzahlungen an die beiden Immobilienbesitzer Highstreet und Oppenheim-Esch komplett eingestellt. Und auch die Schließungskosten dürften im Zuge eines Insolvenzverfahrens nun deutlich geringer ausfallen.

Durch die Ankündigung von Mfi erhält Metro-Chef Eckhard Cordes, der etwa 60 der 91 Karstadt-Häuser möglichst schnell mit seiner Konzerntochter Kaufhof verschmelzen will, wie er in einem Interview am Wochenende noch einmal bekräftigte, einen ernstzunehmenden Konkurrenten im Wettbewerb um die besten Standorte. Mit einem Immobilienvermögen von 3,9 Milliarden Euro und derzeit 25 Einkaufszentren – darunter die Düsseldorf- und Köln-Arcaden sowie die Schön-



hauser-Allee-Arcaden in Berlin – zählt die Essener Mfi neben der Hamburger ECE zu den größten deutschen Entwicklern und Betreibern von Shopping-Centern.

Falls die Karstadt-Standorte auf den Markt kommen, sieht Mfi-Chef Böning für sein Unternehmen jedenfalls gute Chancen. „Zwar ist es derzeit schwieriger als in den vergangenen Jahren, neben Eigenkapital auch Fremdkapital für solche Käufe aufzubringen“, sagt er. Wenn sich gute Chancen böten, gebe es dafür aber immer noch genügend interessierte Banken. Zudem wolle man die Objekte nach dem Umbau über Fonds an institutionelle Anleger weiterreichen. Mfi werde dabei das Management der Center zehn bis 15 Jahre behalten.

Ein Sprecher des Arcandor-Großaktionärs Sal. Oppenheim bestätigte, dass „diverse Überlegungen“ an die Bank herangetragen worden seien. Man leite diese Anfragen jedoch weiter an Arcandors Insolvenzverwalter Klaus Hubert Görg, der für eine Stellungnahme nicht erreichbar war.

Tatsächlich können die Vermieter ihre Standorte nur dann ver-

kaufen, wenn sie Karstadts Insolvenzverwalter vorher räumt. Dazu könnte er jedoch bald schon gezwungen sein, meint Insolvenzrechtler Sebastian Krause. Der Professor an der Essener Fachhochschule für Ökonomie und Management weist darauf hin, dass ab der Eröffnung des Insolvenzverfahrens der Insolvenzverwalter persönlich für die Miete haftet, sollte er sie nicht bezahlen können. „Ich gehe deshalb davon aus, dass er freiwillig die Mietverträge mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten kündigt wird, um dem Haftungsrisiko zu entgehen“, glaubt Krause. Danach stünden die Häuser für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung.

Entsprechend offen zeigt man sich beim Karstadt-Vermieterkonsortium Highstreet, hinter dem neben Goldman Sachs die Immobilienfirmen Pirelli Re und Deutsche Bank Kreef sowie der italienische Warenhausbetreiber Borletti stehen. „Wir werden solche Offerten ohne Scheuklappen prüfen“, hieß es dort auf Anfrage. Eine Vorfestlegung, etwa auf den Käufer Metro, gebe es nicht.

Den Umbau von Kaufhäusern

### Schnäppchenjagd

**Metro:** Konzernchef Eckhard Cordes will 60 der 91 Karstadt-Warenhäuser übernehmen, um sie mit der eigenen Kaufhof-Kette zu vereinen. Welche dies sind, ist bislang geheim. Das Kaufangebot gilt für den operativen Betrieb, nicht für die Immobilien. An einer künftigen Warenhaus AG aus Kaufhof und Karstadt hat der italienische Warenhausbetreiber Maurizio Borletti schon jetzt sein Interesse bekundet.

**Mfi:** Der Shoppingcenterbetreiber will 20 Karstadt-Häuser übernehmen und sie zu Einkaufszentren umbauen. Zu den einzelnen Standorten hält sich Mfi weitgehend bedeckt. Nur so viel: Das Haus in Kiel gehört dazu, das in Köln nicht.

**Otto:** Der Familienkonzern hat nicht nur ein Auge auf einige Spezialversender von Arcandor geworfen, er will auch Karstadts Sporthäuser übernehmen, um sie mit der eigenen Kette Sportscheck zu vereinen.

in florierende Einkaufszentren hatte vor sieben Jahren schon der damalige Karstadt-Quelle-Chef Wolfgang Urban auf die Tagesordnung gesetzt. Doch die Idee setzte sich wegen fehlender Finanzmittel kaum durch. Eines der wenigen gelungenen Beispiele sind die von Mfi betriebenen Wilmersdorfer Arcaden in Berlin, die 2007 mit 120 Läden an den Start gingen. Sie entstanden aus einem alten Karstadt-Parkhaus, das die Centerbetreiber mit zwei weiteren Grundstücken ergänzten.

Experten bewerten solche Umbauten allerdings als riskant. „Es ist ausgesprochen schwierig, aus einem Warenhaus ein Shopping-Center zu gestalten“, sagt Hubertus Kobe, Geschäftsführer bei DTZ Zadelhoff Tie Leung, dessen Firma unter anderem den Frankfurter Einkaufstempel My Zeil verwaltet. Pro Quadratmeter Umbaufläche müssten Investoren bis zu 3 500 Euro auf den Tisch legen – fast so viel wie für einen Neubau.

BERICHT SEITE 13

Mehr zum Thema Arcandor und Karstadt finden Sie unter:  
www.handelsblatt.com/arcandor