

# Der Handel.

Das Wirtschaftsmagazin für Handelsmanagement

## 12 Geldtransporte

Die Angst  
vor Heros II

## 20 Handelsimmobilien

Das zweite Leben  
der Hertie-Häuser

# So werben Händler



**Der Handel Inside:**  
16-seitiges Special  
über Handelsmarketing  
und -werbung





Im Sommer 2009 musste Hertie Insolvenz anmelden. Ein knappes Jahr später zeigen drei Beispiele, dass viele Standorte attraktiv für den Einzelhandel sind. Sogar für Warenhäuser.



Foto: Phoenix Development

Was das Gegenteil von besenrein ist, musste Stephan Schnitzler erfahren, als er die Hertie-Filiale in Mettmann in Augenschein nahm. „Schlichtweg vermüllt“ sei dieses Haus gewesen, erinnert sich der Prokurist von Phoenix Development in Bonn, dem neuen Eigentümer der Immobilie. Selbst Sondermüll wie Batterien musste entsorgt werden. Die Phoenix-Leute fanden sogar datenschutzrechtlich brisantes Material: Das frühere Hertie-Personal hatte auch die Kartei mit Namen von Landdieben zurückgelassen.

Vor gut einem Jahr erwarb der Projektentwickler Phoenix die Filiale vom bisherigen Eigentümer Dawnay Day, den Kaufpreis will Schnitzler nicht nennen. Derzeit wird das Gebäude entkernt, es folgt eine gut einjährige Umbauzeit – im Frühjahr 2011 soll das Haus dann unter dem Namen „Königshof-Galerie“ in neuem Glanz erstrahlen. Phoenix will ein modernes Einkaufszentrum bauen. Um die dafür benötigte Verkaufsfläche auf 13.500 Quadrat-

Doppelt so groß und mit gehobenen Mietern: die geplante Königshof-Galerie in Mettmann.

## WARENHAUS

# Entkernt und

meter zu verdoppeln, hat das Unternehmen von der Stadt Mettmann noch einen Parkplatz erworben. Die „Königshof-Galerie“ wird künftig aus drei Objekten bestehen: einem Altbau, einem Neubau auf dem bisherigen Parkplatzgelände sowie einem Parkhaus. Schnitzler beabsichtigt ein „gehobenes Mieterniveau“. Die Vermarktung der Flächen übernimmt Rusche Retail Business Consult in Solingen. Rewe wird einer der Ankermieter.

## Ende mit Zerwürfnis

Am 15. August 2009 wurden alle verbliebenen 54 Hertie-Filialen für immer geschlossen. Etwa 2.600 Menschen verloren durch die Insolvenz der Warenhauskette ihre Jobs

und viele Städte ihren Einkaufsmagneten. Der monatelange Streit zwischen Dawnay Day, dem ebenfalls insolventen englischen Eigentümer der Immobilien, und Hertie-Insolvenzverwalter Biner Bähr endete in einem Zerwürfnis.

Wie gefragt die alten Hertie-Standorte sind, beweist ein Blick auf über die bereits verkauften Filialen. Phoenix Development hat auch das Haus in Wesseling südlich von Köln erworben und will ebenfalls ein Innenstadtcener errichten. Zudem interessiert sich der Projektentwickler für das schönste aller Hertie-Häuser – den denkmalgeschützten Jugendstilbau in Görlitz.

Schon im Dezember 2009 hat die ECE-Gruppe das Objekt in Essen

# neu gestartet

Altenessen gekauft. Dieses Haus gehört zum Allee-Center, das die ECE betreibt. Das zur Schwarz-Gruppe gehörende SB-Warenhausunternehmen Kaufland hat allein sechs Häuser erworben, der Flensburger Immobilienentwickler Hanse-Kontor will neun Filialen übernehmen. In Erkrath wird die Hahn Gruppe, ein Spezialist für großflächige Einzelhandelsimmobilien, ein Fachmarktzentrum erstellen. Ankermieter wird hier der bisherige Ergänzungsmieter Rewe sein, der seine derzeitige Fläche von 1.600 auf 3.200 Quadratmeter ausweiten will. Die Eröffnung des Centers ist für Juni dieses Jahres geplant.

Für die Hahn Gruppe ist das Projekt der Beginn eines Strategiewechsels hin zu innerstädtischen Objekten.

Bislang konzentrierte sich das Unternehmen auf Fachmarktzentren in der Peripherie.

## Kritik an den Banken

Dirk Richter hat am 22. Oktober 2009 in München-Fürstenried das erste ehemalige Hertie-Haus nach der Insolvenz der Warenhauskette wieder eröffnet. Als Geschäftsführer der 31 Jahre alten Kaufhaus am Ostbahnhof GmbH & Co. KG betreibt er noch zwei weitere kleine Warenhäuser in München, eines am Ostbahnhof, ein zweites im Stadtteil Pasing unter dem Namen der früheren Einkaufsgemeinschaft Kaufring.

Der Standort Fürstenried ist eines der wenigen Häuser, das nicht zum Portfolio von Dawnay Day ge-

hörte. Richter war sich schnell mit dem Eigentümer, der Münchener Siedlungsgesellschaft Bavaria, einig. Die EK/servicegroup und Katag unterstützten den Neustart als Lieferanten – nur die Banken machten Sorgen. „Die meisten Finanzhäuser winken ab, wenn sie die Begriffe Einzelhandel und Warenhaus hören“, klagt der Unternehmer.

## 150.000 Euro Kredit

Nach wochenlangen ergebnislosen Verhandlungen mit Kreditinstituten fand sich die Raiffeisenbank München Süd, um ein Darlehen in Höhe von 150.000 Euro zu gewähren. 600.000 Euro steuerten die 20 Kaufring-Gesellschafter per Kapitalerhöhung und Darlehen bei. Drei Viertel der alten Belegschaft wurden übernommen, dazu kamen noch einige ➤

## „Es ist kein leichtes Arbeiten“

Je regionaler der Interessent, umso leichter seien die Verhandlungen, weil die örtlichen Gegebenheiten bekannt und die Entscheidungswege bei kleineren Unternehmen kürzer sind, sagt Christoph Meyer, Mitglied der Geschäftsleitung von BNP Paribas Real Estate Deutschland. Der Immobilienhändler verkauft 64 ehemalige Hertie-Häuser. 19 Filialen haben bisher neue Besitzer gefunden, noch 45 Häuser warten auf Investoren. „Es ist kein leichtes Arbeiten“, versichert Meyer, „denn für jedes Haus müssen wir ein neues Konzept entwickeln“. Für die Qualität der Standorte spreche, dass BNP Paribas Real Estate die von Dawnay Day gewünschten Verkaufspreise zu 92,4 Prozent erzielen kann, betont Meyer. „Das ist überdurchschnittlich hoch.“ Im Durchschnitt werden 714 Euro pro Quadratmeter Mietfläche verlangt. Meyer weiß, dass die Hertie-Filialen meist erheblich modernisiert werden müssen – oder sich die Bestandsobjekte baulich für moderne Centerprojekte erst gar nicht eignen. „Ein Drittel der Häuser wird deswegen abgerissen, und es werden neue Objekte errichtet. Bei der Standortqualität ist das immer noch ein gutes Geschäft“, sagt er.



Foto: Hahn Gruppe

Neues Leben für die Innenstädte: In Wesseling erstellt Phoenix Development ein neues Center (links), in Erkrath entwickelt die Hahn Gruppe ein Fachmarktzentrum.

KÖNIGSHOF - GALERIE

KÖNIGSHOF - GALERIE

Foto: Phoenix Development





Nachmieter gesucht, Nachmieter gefunden: Im Hertie-Haus in Velbert logiert ein Restpostenmarkt (linkes Bild). Inhaber Dirk Richter und sein Geschäftsleiter Günter Dechant (rechts) haben den Standort Fürstenried wiederbelebt.



Fotos: Steffen Gerth

➤ Kräfte aus der geschlossenen Hertie-Filiale im Münchener Stadtteil Laim. 43 Mitarbeiter sind heute in Fürstenried beschäftigt.

Günter Dechant ist der alte und neue Geschäftsführer und sagt, dass er heute wieder zu der Arbeit komme, die er am meisten an seinem Job mag: Verkaufen. Zu Hertie-Zeiten habe sein Tagwerk aus Verwaltungstätigkeiten bestanden, „es gab eine tägliche Flut an E-Mails aus der Zentrale“, klagt er. Zusammen mit Richter haben die ehemaligen Hertie-Mitarbeiter aus dem Standort Fürstenried ein schmuckes Nachbarschafts Kaufhaus gemacht mit Schwerpunkten auf Haushalts-, Spiel- und Lederwaren, Elektrokleingeräten sowie einem deutlich größeren Modeangebot. Die Marken Tally Weill, edc und Madonna gibt es bereits, „Gerry Weber wollen wir noch haben“, erklärt Dechant. Rich-

ter glaubt, dass sein drittes Kauf-ring-Haus schon in diesem Jahr Gewinn abwerfen wird.

### Neue Konzepte

600 Kilometer weiter nördlich ist mit dem Hertie-Aus ein Ruck durch den Einzelhandel der Stadt Velbert im Bergischen Land gegangen. Die Filiale zählte zu den größeren Häusern des Warenhauskonzerns, die 7.000 Quadratmeter Verkaufs- und insgesamt 14.000 Quadratmeter Nutzfläche beschreiben gar ein Viertel der innerstädtischen Einzelhandelsfläche. Nils Juchner trauert nicht über das Ende des Hauses. „Den Blick nach vorne richten“, war der Anspruch des früheren Filialleiters in Velbert. Er wechselte auf den Posten des Geschäftsführers der Citymarketinggesellschaft und entwickelte ein Konzept, mit dem die Velberter Einzelhändler das Sortiment von Hertie übernehmen sollten, damit die Kunden weiter wie gewohnt einkaufen konnten. Dafür durften die Händler in den Schaufenstern des geschlossenen Warenhauses werben. Nach dem Motto: „Was Sie nicht mehr bei Hertie finden, gibt es jetzt eine Straße weiter.“

In der Fußgängerzone finden die Kunden sogar neue Läden, die es zu Hertie-Zeiten nicht gegeben hat. Die Velberter Filiale war im Warenhaus-

konzern eine herausragende, in die noch spät investiert wurde. Adidas, Jack Wolfskin und die Modekette Steilmann eröffneten hier beispielsweise Shop-in-Shop-Flächen – die so gut liefen, dass Jack Wolfskin mittlerweile in Velbert einen eigenen Shop betreibt. Gerry Weber wird am 25. März mit einem eigenen Geschäft nachziehen.

### Aufschwung in Velbert

Velbert emanzipiert sich von Hertie. Seit dem Aus der Filiale wurden die Pläne für ein neues Shoppingcenter inklusive Kino und Volkshochschule mit insgesamt 20.000 Quadratmetern Fläche forciert. Das Center soll nur wenige hundert Meter von Hertie entfernt gebaut werden. Die 85.000-Einwohner-Stadt will verhindern, dass die Konsumenten im nahen Wuppertal oder Düsseldorf einkaufen.

Trotz aller neuen Projekte – Juchner wünscht sich, dass sein altes Hertie-Haus revitalisiert wird. Derzeit logiert, wie an vielen ehemaligen Hertie-Standorten auch, ein Restpostenmarkt in dem Gebäude, das ebenfalls Dawnay Day gehört. Irgendwann wird dieser Händler ausziehen – mit einer Verpflichtung: Das Haus besenrein zu hinterlassen.



„Den Blick nach vorne richten.“

Nils Juchner  
Geschäftsführer  
Velbert Marketing GmbH,  
Velbert