Karstadt und Kaufhof: Was passiert, wenn einer geht?

Osnabrück im Oktober 2020. Ein Klotz steht an der Kreuzung der Wittekind- und der Möserstraße. Wer an dem Gebäude vorbeiläuft, kann durch die Schaufensterfront ins Erdgeschoss schauen, die fensterlosen Stockwerke darüber sind von quadratischen Kacheln mit futuristischem Muster ummantelt. Die Fassade war vor vielen Jahren bestimmt einmal strahlend weiß, mittlerweile hat der Betonblock einen trüben Graustich.

Es wirkt trist, wie dieser Kasten am Rand der Osnabrücker Innenstadt herumsteht, und so ist auch die Stimmung im Gebäude selbst. Darüber täuschen auch die bunten Plakate nicht hinweg, die Rabatte von 50, 60 oder sogar 70 Prozent versprechen. Schlussverkauf, alles muss raus. Noch bewohnt die Warenhauskette Galeria Karstadt Kaufhof den vergrauten Kasten in Osnabrück, aber bald nicht mehr.

Denn der Konzern ist ein Sanierungsfall. **Schon vor der Jahrtausendwende beginnt die Misere**. Missmanagement und der Konkurrenzkampf mit dem Onlinehandel machen der Kaufhauskette zu schaffen. 2018 fusioniert Eigentümer René Benko, ein milliardenschwerer Immobilienmogul aus Österreich, Galeria Kaufhof und Karstadt. Doch statt die Traditionskaufhäuser zu sanieren, lässt Benko im Juli 2020 die Dauerkrise gipfeln: Der neu geschaffene Konzern mit

dem sperrigen Namen Galeria Karstadt Kaufhof muss zum ersten Mal Insolvenz anmelden. Das Verfahren endet zwei Monate später.

Mit der Pleite steht auch das Schicksal des Standortes in Osnabrück fest: **Die Filiale schließt am 14. Oktober**. Bis dahin werden die letzten Restposten noch schnell verramscht, Klamotten, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik. Auch **Erinnerungsstücke aus dem Bau** wie Deckenlampen, Urinale oder Rolltreppen kann die Galeria-Kundschaft mit nach Hause nehmen.

Kommt der Leerstand nach Münster?

Seit der Schließung sind mehr als zwei Jahre vergangen und genauso lange steht der Bau in Osnabrück leer. Wenn es schlecht läuft, könnte es in Münster bald ähnlich aussehen. Der Galeria-Konzern hat Ende Oktober 2022 **Insolvenz angemeldet**, wieder einmal. Schuld sind diesmal die gestiegenen Energiekosten und die fehlende Kundschaft in den Innenstädten. Nach dem ersten Verfahren mussten **47 Filialen in Deutschland dichtmachen**, damals blieb Münster von der Schließungswelle verschont.

Noch. Denn wie viele der 131 übriggeblieben Filialen jetzt auf dem Spiel stehen, ist ungewiss. Die Chefetage von Galeria Karstadt Kaufhof will nach offiziellen Konzernangaben ein Drittel der Filialen in Deutschland schließen. Glaubt man dem Betriebsrat, dürfte es **weit mehr Kaufhäuser** treffen: In einer internen Liste sei die Rede von 90 Filialen, denen das Aus drohe.

So oder so: Demnächst wird eine erneute Leerstandswelle

durch die Innenstädte rollen – und bald könnte es Münster treffen. Allein schon, weil die Stadt ein Doppelstandort ist, an dem die Filialen von Galeria Kaufhof und Karstadt zu Fuß keine fünf Minuten voneinander entfernt liegen. Lohnt es da, zwei fast identische Warenhäuser weiterzubetreiben?

Und dann ist da noch ein generelles Problem: „In größeren Städten hat das Konzept Kaufhaus überlebt“, sagt Stefan Müller-Schleipen, Geschäftsführer der Initiative **Die Stadtretter**. In ländlichen Gegenden sei Galeria Karstadt Kaufhof noch so etwas wie ein Vollversorger. Nicht so in den Städten, dort gehe die Ära der Warenhäuser allmählich vorbei, sagt er.

Die Leerstandswelle brechen

Das Ende der Kaufhäuser ist dabei nicht allein ein Problem für Konzerne wie Galeria Karstadt Kaufhof, sondern für die gesamte Innenstadt. Schließt ein Kaufhaus, könnte das Pleiten von benachbarten Geschäften nach sich ziehen, denn mit dem leeren Warenhaus bricht in vielen Innenstädten die Kundschaft weg. Beobachten kann man den um sich greifenden Leerstand in Bottrop: Seit vor sechs Jahren dort eine Karstadt-Filiale zugemacht hat, verödet die Fußgängerzone, die großen Ketten ziehen einfach weg. „In Bottrop kann man eine Stadt ohne Douglas, Christ und bald auch H&M besichtigen“, lästert **der Lokalblog Ruhrbarone**.

Diese Leerstandswellen zu durchbrechen, sei die größte Aufgabe, die in Zukunft auf die Innenstädte zukomme, sagt Müller-Schleipen. Aus diesem Grund hätten sich die

Stadtretter zu Beginn der Coronakrise 2020 gegründet. Sie wollen Konzepte erarbeiten, die den Domino-Effekt nach einer Kaufhausschließung abwenden und die Innenstädte am Leben halten. „Denn das Problem ist: Die Städte erarbeiten oft Insellösungen“, sagt Müller-Schleipen. Sie schauten sich viel zu selten an, wie andere Städte auf den Leerstand reagieren. Deshalb wiederholen sich einige Fehler unbewusst.

Was sollte Münster also am besten tun, sollte Galeria Karstadt Kaufhof hier eine oder beide Filialen schließen? Stefan Müller-Schleipen sagt, das Problem fange schon viel früher an. Nur sehr wenige Städte und Gemeinden in Deutschland bereiteten sich auf Leerstand vor. Kaum eine Kommune habe dazu Konzepte in der Schublade liegen. „Im Idealfall zieht am Tag nach der Schließung sofort eine Übergangslösung in das Kaufhaus ein“, sagt Müller-Schleipen. Erfahrungsgemäß stünden Warenhäuser zwei, drei oder mehr Jahre leer. Siehe Osnabrück.

Zwischennutzungen gesucht

Aber wie sähe so eine Brückenlösung aus? Die Stadtretter haben dazu verschiedene Konzepte entwickelt, zum Beispiel ein Haus des Handwerks. Dort könnten sich Betriebe präsentieren, zeigen, wie sie ihre Produkte anfertigen oder über Ausbildungsmöglichkeiten informieren.

Ein anderes Übergangskonzept für ein leeres Warenhaus wäre ein kommunales Sportzentrum, sagt Müller-Schleipen. Darin könnten beispielsweise ein provisorisches Fitnessstudio entstehen oder eine Boulderwand aufgestellt werden. Das Ganze könnte in Zusammenarbeit mit einem

Sportartikelhersteller geschehen, der seine Produkte zum Ausprobieren und Verkaufen anbietet. Etwas Ähnliches gibt es **in São Paulo**.

Die Stadt Osnabrück hat kein Übergangskonzept umgesetzt. Immerhin ist aber inzwischen klar, wie es mit dem ehemaligen Kaufhof weitergehen soll. Ingmar Bojes, Geschäftsführer der **Wirtschaftsförderung Osnabrück**, sagt, die Stadt habe für den Leerstand einen Projektentwickler gewinnen können, der das Ex-Warenhaus wiederbeleben will.

Das **Osnabrücker Ding**, so der Name des Projekts, soll 2024 fertig sein und verschiedene Angebote beinhalten: Cafés und Geschäfte im Erdgeschoss, Büro- und Praxisflächen in der dritten Etage sowie eine Mobilitätsstation und Lagerräume im Untergeschoss. Dazwischen sei Platz für Events, E-Sports und Co-Working-Spaces, sagt Bojes. Die Uni Osnabrück wird auch **an dem Projekt beteiligt**: Die Fachbereiche für Kunst und Textiles Gestalten werden ab dem nächsten Jahr ihre Studierenden im Osnabrücker Ding unterrichten.

Traut man den Bildern auf der Website, soll außerdem die Fassade des einstigen Kaufhofs aufgehübscht werden. Die gräulichen Kacheln kommen auf den Müll und der Betonklotz bekommt endlich Fenster in den oberen Etagen.

Ein gemixtes Kaufhaus

Das Osnabrücker Ding zeigt sehr schön, in welche Richtung sich die Kaufhäuser in den Innenstädten weiterentwickeln werden. Stefan Müller-Schleipen von den Stadt-

rettern sagt, solche Mischkonzepte werden sich als Dauerlösung durchsetzen, wenn sich kein Investor findet, der die Galeria-Filialen anderweitig weiterbetreiben will.

„Dabei hat es sich bewährt, wenn die Stadt einen kommunalen Aufhänger setzt“, sagt Müller-Schleipen. „Zum Beispiel mit einer städtischen Bühne oder einer Stadtbücherei, die im Kaufhaus integriert wird.“ **Die Stadt Lübeck** ist einen Schritt weitergegangen: Sie hat eine leerstehende Karstadt-Sport-Immobilie gleich gekauft, um darin ab diesem Jahr neben ein paar Geschäften auch ein städtisches Kultur- und Bildungszentrum einzurichten. Darin sind auch Klassenräume für die Lübecker Innenstadt-Gymnasien vorgesehen.

Aber was könnte Münster mit einem leeren Kaufhaus machen? Stefan Müller-Schleipen hätte eine Idee: eine Fahrradstation. Menschen, die in die Innenstadt radeln, könnten dort ihre Leezen parken oder E-Bikes aufladen und reparieren lassen. Möglich wäre es auch, ein Logistikzentrum für Fahrradkurierdienste einzurichten, die Ware per Lastenrad ausliefern, sagt Müller-Schleipen. Oder man könnte ganz einfach ein paar Lagerräume für angrenzende Geschäfte einrichten.