

28. September 2020, 18:29 Uhr Einzelhandel in München

Millionen-Deal in bester Lage

Investor René Benko kauft das Haus von Kaut-Bullinger in der Fußgängerzone. Wie lange das Schreibwarengeschäft dort noch bleiben wird, ist offen.

Von Sebastian Krass

Eines der bekanntesten Geschäftshäuser in der Münchner Innenstadt hat einen neuen Eigentümer - und steht womöglich vor grundlegenden Veränderungen: Die Eigentümer von Kaut-Bullinger haben das Gebäude an der Rosenstraße 8 an den Signa-Konzern des österreichischen Unternehmers René Benko verkauft. Das gab die Signa-Immobiliensparte "Prime Selection", zu deren Bestand in der Innenstadt auch der Karstadt zwischen Stachus und Hauptbahnhof, der Oberpollinger und die Alte Akademie gehören, am Montag per Pressemitteilung bekannt. "Die Rosenstraße 8 ergänzt das Portfolio der Prime Selection ideal", erklärt Vorstand Tobias Sauerbier. "Die hervorragende Lage im Herzen Münchens unweit des Marienplatzes verspricht höchste Wertstabilität." Signa plane, die Immobilie "langfristig im Bestand zu halten", heißt es.

Das spricht dafür, dass die Entwicklung des Gebäudes mit der Zukunft der direkt benachbarten Kaufhof-Filiale am Marienplatzes verknüpft sein könnte. Der Konzern Galeria Karstadt Kaufhof (GKK) ist Teil der Signa-Gruppe. GKK plant zwar die Schließung zahlreicher Filialen, das Haus am Marienplatz, das als umsatzstärkster Kaufhof in Deutschland gilt, steht jedoch nicht zur Debatte. Das dritte und vierte Obergeschoss des Kaut-Bullinger-Hauses waren bereits an Kaufhof vermietet.

Fraglich ist deshalb nun, wie lang es das traditionsreiche Schreibwarengeschäft Kaut-Bullinger dort noch geben wird. Nicht mehr lang, glaubt der Immobilienmakler Thorsten Sondermann, der sich intensiv mit dem Einzelhandel in der Münchner Innenstadt auseinandersetzt. "Es ist

klar, dass Kaut-Bullinger da zeitnah oder mittelfristig rausgeht, weil die Immobilie nicht mehr den Ansprüchen für modernen Einzelhandel genügt", sagt Sondermann, Geschäftsführer der Münchner Filiale des Maklerunternehmens Comfort. "Mit den drei Untergeschossen sind es einfach zu viele Ebenen, das ist zu personalintensiv." Zudem dürften bei einem in der Nachbarschaft kolportierten Kaufpreis für das Haus im hohen achtstelligen Bereich künftige Mieten so hoch sein, dass sie sich mit einem Schreibwarengeschäft kaum erwirtschaften lassen.

Wie lang läuft der künftige Mietvertrag von Kaut-Bullinger an der Rosenstraße? Wie geht es mit dem Geschäft weiter? Lag der Kaufpreis wirklich bei 80 Millionen Euro? Zu diesen Fragen steht in der Pressemitteilung von Signa nichts. Ein Sprecher ließ Nachfragen bis zum späten Montagnachmittag unbeantwortet. Ein Sprecher von Kaut-Bullinger erklärte, der Signa-Mitteilung sei "nichts hinzuzufügen. Die wichtigsten Fakten sind dort genannt". Zudem schreibt er, der Geschäftsbetrieb laufe weiter, es sei "lediglich die Immobilie veräußert" worden. Wie lang aber der Geschäftsbetrieb weiterläuft, das scheint aus Sicht von Kaut-Bullinger nicht zu den "wichtigsten Fakten" zu gehören.

Kaut-Bullinger gehört zu den traditionsreichsten Unternehmen in der Münchner Innenstadt. Die Ursprünge reichen zurück bis ins Jahr 1794, als Andreas Kaut die Firma gründete, 1805 eröffnete er, so steht es in einer Chronik auf der Homepage von Kaut-Bullinger, "die erste Büromaterialien-Handlung in München in der Kaufingergasse 10". 1850 startete Max Bullinger einen Papiergroßhandel an der Residenzstraße. Beide wurden Königlich Bayerische Hoflieferanten, 1927 kaufte Kaut die Firma Bullinger. Seit 1970 gibt es das Geschäft an der Rosenstraße 8. Die Firmenzentrale ist inzwischen in Taufkirchen, wo es auch ein Logistikzentrum gibt, denn den Großteil des Geschäfts macht das familiengeführte Unternehmen Kaut-Bullinger mit dem Verkauf von Bürobedarf an Firmenkunden.

Der Kauf des Hauses an der Rosenstraße fügt sich in die Strategie der Signa-Tochter "Prime Selection", die auf ihrer Homepage schreibt, man habe vor, "auch weiterhin gezielt Objekte in zentralen Einzelhandelslagen zu akquirieren beziehungsweise zu entwickeln", und zwar "in besten Innenstadtlagen". Noch besser sind die Lagen aus Signa-Sicht, wenn ihr direkt neben einem Grundstück schon etwas gehört, weil man dann unter Umständen in größerem Stil neu planen kann.

Bei der Immobilie des Kaufhofs am Marienplatz sind die Eigentumsverhältnisse kompliziert. Die Flächen gehören verschiedenen Eigentümern. Das Nachbarhaus des Kaut-Bullinger, die Immobilie Rosenstraße 9, in der oben Kaufhof und unten das Wirtshaus "Zum

Spöckmeier" untergebracht sind, gehört etwa der Schörghuber-Unternehmensgruppe. Ein Teil der Kaufhof-Immobilie gehört aber auch bereits der Signa. Mit dem Kauf der Rosenstraße 8 vergrößert sie ihren Handlungsspielraum. Denkbar ist, dass Signa das Gebäude abreißt und etwas schickes Neues hinbaut, das sich zu Top-Preisen vermieten lässt. In seiner derzeitigen Gestalt passt es jedenfalls nicht zum Konzept der "Prime Selection", deren Projekte eine "große Strahlkraft" entfalten sollen, wie das Unternehmen schreibt.

Bestens informiert mit SZ Plus – 4 Wochen kostenlos zur Probe lesen. Jetzt bestellen unter: www.sz.de/szplus-testen

URL: www.sz.de/1.5047271

Copyright: Süddeutsche Zeitung Digitale Medien GmbH / Süddeutsche Zeitung GmbH

Quelle: SZ vom 29.09.2020/kafe

Jegliche Veröffentlichung und nicht-private Nutzung exklusiv über Süddeutsche Zeitung Content. Bitte senden Sie Ihre Nutzungsanfrage an syndication@sueddeutsche.de.