

Kurz-Link: <http://www.faz.net/-01tytw>

Neues Einkaufszentrum in Wiesbaden

## Die Dernschen Höfe erwachen

**Nach dem Liliencarré und dem Luisenforum öffnet in Wiesbaden ein drittes Einkaufszentrum seine Tore.**

Von Ewald Hetzrodt



Nobel: Die Dernschen Höfe in der Landeshauptstadt.

11. Mai 2011 Die kleine handtellergroße Quiche mit Lauch und der Cappuccino kosten zusammen immerhin 5,50 Euro. Aber Qualität und Ambiente stimmen. Kronleuchter und helle Landhausmöbel prägen das „Maison du Pain“, das gestern in den Dernschen Höfen zur Neueröffnung bat. Das in Frankfurt mit drei Filialen vertretene Backhaus repräsentiert mit Kaffee, Wein und Törtchen die gehobene französische Lebensart und kommt anscheinend auch im vornehmen Wiesbaden an. Überdies verkörpert es den hohen Anspruch, den die Bauherren mit dem großen Büro- und Geschäftszentrum in der Nachbarschaft des Rathauses von Anfang an verbunden haben. Edel soll es in den Dernschen Höfen sein und nicht billig.

Rund 75 Millionen Euro hat die Hamburger Quantum AG hier investiert. Den 10.000 Quadratmeter großen Bürotrakt in den oberen Geschossen bezieht am 1. November die Commerz Real AG. Auf der verbleibenden Verkaufsfläche von 5000 Quadratmetern haben sich die ersten Mieter schon im Herbst eingerichtet. Frank Bohlander, der Geschäftsführer der Quantum AG, berichtet, dass nur die besonders prominente Fläche für das dem Rathaus zugewandte Geschäft an der Ecke von Markt- und Mauergasse noch nicht endgültig vermietet sei.

### Misstrauen gegenüber den Zahlen

Das Gebäude ist beinahe fertig. Die Außengerüste an Friedrichstraße und Mauergasse sollen in diesem Sommer abgebaut werden. Danach muss sich erweisen, ob der Mut belohnt wird, neben zwei gerade erst gebauten Einkaufszentren, die mit Schwierigkeiten zu kämpfen haben, ein drittes zu errichten. Ein Gutachten, das die Gesellschaft für Markt- und Konsumforschung im vergangenen Jahr im Auftrag des Magistrats vorlegte, sieht allein in der Innenstadt noch einen Bedarf an Verkaufsflächen in einem Umfang von 20.000 Quadratmetern.

Michael Kullmann, Hauptgeschäftsführer des Wiesbadener Einzelhandelsverbandes, misstraut den Zahlen. Er fürchtet, dass die Dernschen Höfe „schon ein Tick zu viel“ seien, will das Projekt aber „auf keinen Fall schlechtreden“. Denn die Lage am Anfang der Fußgängerzone sei erstklassig. Dies gilt nicht für das Liliencarré. Dass 20.000 Quadratmeter große Oval am Hauptbahnhof war vollständig an 65 Geschäfte vermietet, als es im Frühjahr 2007 eröffnet wurde. „Saturn“ scheint nach wie vor gut zu laufen. Bei „Tegut“ decken zahlreiche, mit dem Zug fahrende Pendler sich mit hochwertiger Feinkost ein.

### Kein Glück für den irischen Eigentümer

Doch die Leerstände sind unübersehbar. Im Moment seien drei Ladenlokale nicht vermietet, bestätigt Centermanagerin Corina Schomaker. Aber sie gibt sich zuversichtlich. „Die Kundenfrequenz steigt zögerlich, aber sie steigt.“ Ein Grund dafür seien die gesenkten Preise für die Stellplätze im Parkhaus. Außerdem reagierten viele Kunden auf „Events“. So seien erst am vergangenen Freitag knapp 5000 Frauen gekommen, um in der „Ladies Night“ bis 24 Uhr einzukaufen. Als Lockmittel dienten ein Sektempfang mit männlichen Top-Modellen und eine „Men Strip Show“.

Dass der irische Eigentümer des Liliencarrés mit seiner 160 Millionen Euro teuren Investition kein Glück gehabt hat und der Insolvenzverwalter seit Anfang des Jahres nach einem Käufer sucht, bemerkt der Kunde nicht. Auch im Luisenforum fiel es im Sommer 2009 kaum auf, dass die Karstadt-Vermietungsgesellschaft Insolvenz anmelden musste. Inzwischen sind die Betreiber der etwa 50 Geschäfte unmittelbare Geschäftspartner des

Eigentümers, eines Immobilienfonds der Oppenheim-Esch-Gruppe. Das im Herbst 2008 eröffnete Luisenforum verfügt über Verkaufsflächen von insgesamt 22.000 Quadratmetern. Nur fünf bis zehn Prozent seien nicht vermietet, berichtet Martin Herkenrath, der Geschäftsführer des Kölner Immobilienunternehmens Omega.

### **Von den niedrigen Preisen absetzen**

Es ist für die Verwaltung des Hauses zuständig und spricht von Umsatzzuwächsen, die deutlich über zehn Prozent lägen. Mehr als die Hälfte der Händler zeige verhaltene Freude über die Entwicklung, sagt Herkenrath. „Und das bedeutet schon viel.“ Dass manche sich über schlechtgehende Geschäfte beklagten, liege nicht an dem Center, sondern an einem schlechten Zusammenspiel. Manchmal passe das Sortiment nicht zu den anderen Angeboten. Durch Kündigungen entstehe dann eine Dynamik, die zu einem immer besseren Gesamtangebot führen müsse. So sei im März das Schuhgeschäft „Roland“ eingezogen. Im September werde Karstadt auf 3200 Quadratmetern ein Sportgeschäft eröffnen.

Für viel Betrieb sorgt im Tiefgeschoss ein großer Rewe-Markt. Mit Geschäften wie dem Herrenausstatter „Anson’s“ setzt sich das Luisenforum von den niedrigen Preisen im Liliencarré ab. Dass es häufiger frequentiert wird, dürfte vor allem auf die sehr gute Lage an der Kirchgasse zurückzuführen sein. Die orangefarbene Fassade wird von den allermeisten Wiesbadenern als üble Provokation ihres guten Geschmacks empfunden. Die inzwischen zum Teil sichtbaren, hohen Natursteinfassaden der Dernschen Höfe scheinen besser anzukommen. An der Friedrichstraße ist das unter Denkmalschutz stehende frühere Polizeipräsidium in das Bauwerk integriert worden. An der Mauergasse sind der Bioladen „Pro Natur“ und der Wäschehersteller Mey eingezogen. Neben dem „Maison du Pain“ bietet „Das Depot“ Wohnaccessoires an. Kosmetik und Bürobedarf kommen demnächst hinzu. Eine Überraschung ist in dieser exklusiven Lage der Billiganbieter Reno. Die Kette wolle auch in Innenstädten höherwertige Schuhe verkaufen, berichtet Bohlander. Diese Absicht lässt sie in ihrer Wiesbadener Filiale allerdings noch nicht erkennen. Im Durchschnitt kosten Schuhe dort, grob geschätzt, nicht mehr als 50 Euro. Und die billigsten sind kaum teurer als der Kaffee nebenan.

Text: F.A.Z.  
Bildmaterial: Cornelia Sick