

Das Erbe von Hertie

FAZ 19.11.2010

Der Untergang des Kaufhausriesen Hertie hinterließ in vielen deutschen Innenstädten tiefe Spuren.

Das hessische Eschwege versucht nun, einen eigenen Weg zu gehen.

Von Claus Peter Müller
und Christine
Scharrenbroch

ESCHWEGE, 18. November
Das Aus für Hertie im vergangenen Sommer hat Eschwege hart getroffen. Als die insolvente Warenhauskette ihre Filiale in der nahe Kassel gelegenen Kleinstadt schloss, ging der Umsatz in der Innenstadt drastisch zurück. Die Zahl der Kunden sei um 40, wenn nicht gar 50 Prozent gesunken, erinnert sich Wirtschaftsförderer Wolfgang Conrad. Künftig will Eschwege wieder mehr Besucher in seine historische Altstadt locken – dank der „Schlossgalerie“. Nach kurzer Umbauzeit wurde der frühere Hertie-Komplex am Donnerstag als Einkaufszentrum neu eröffnet.

Während viele andere Kleinstädte noch immer unter der Pleite der Kaufhauskette leiden, hat die nordhessische Kreisstadt (20 000 Einwohner) ihren ganz eigenen Weg aus der Hertie-Misere gefunden. Rasch habe in Eschwege über alle parteipolitischen Grenzen hinweg festgestanden, dass die Innenstadt wieder ein Kaufhaus benötige, berichtet Conrad. Bürgermeister Alexander Hepp (CDU) suchte Unterstützung beim früheren hessischen Wirtschaftsminister Alois Rhiel (CDU), inzwischen Vorsitzender der Geschäftsführung der OFB, einer Projektentwicklungsgesellschaft der Landesbank Hessen-Thüringen.

Die OFB erklärte sich bereit, das Hertie-Kaufhaus zu kaufen und zu sanieren (7 Millionen Euro Investitionsvolumen). Für die Verhandlungen mit dem britischen Eigentümer Dawnay Day wurde der Eschweger Projektentwickler Uwe Jantz gewonnen. Die Finanzierung stellte die Kreissparkasse Werra-Meißner bereit. Die Stadt wiederum gründete die Projektentwicklungsgesellschaft Eschwege GmbH, die als Generalmieter auftritt.

Binnen weniger Monate wurde das Kaufhaus komplett saniert. Conrad fand acht Mieter aus der Stadt und der Region, die nun Einzelhandelsgeschäfte in der „Schlossgalerie“ betreiben. Eingezogen sind ein Café, ein Juwelier, ein Wäschegeschäft, eine Parfümerie, ein Oberbekleidungsfachgeschäft, ein Spielwarenanbieter, ein Haushaltswarenladen und ein Buchhändler. Der Eigentümerin des Haushaltswarenladens waren ihre bishe-



Musterhaus: Das frühere Hertie-Kaufhaus in Eschwege

Foto Matthias Schäfer

rigen Flächen in der eigenen Immobilie zu klein geworden. Der Buchhändler wiederum behält sein bisheriges Ladenlokal, das in der Innenstadt einen eigenen Käuferstamm hat, und will in der Schlossgalerie mit einem anderen Buchsortiment und Multimediaangeboten neue Käufer gewinnen. Lediglich das Restaurant ist noch zu vergeben. Es habe sogar mehr Interessenten als Ladenlokale gegeben, sagt Conrad.

Gerne hätte er noch ein Schuhgeschäft und einen Shop mit Accessoires und Lederartikeln ins Haus genommen. Wenn die Galerie gut angelaufen sei, werde die OFB sie wie geplant an einen Immobilienfonds verkaufen können, gibt sich der Wirtschaftsförderer optimistisch. Dann kann die Stadt die ordnungspolitisch fragwürdige Rolle des Vermieters wieder abstreifen.

Anders als Eschwege wissen viele andere von der Hertie-Insolvenz betroffene Städte noch nicht, wie es mit den früheren Hertie-Filialen weitergeht. Der Verkauf der Immobilien kommt nur schleppend voran: Von den 64 Hertie-Häusern, die der britische Investor Dawnay Day 2005 vom damaligen Karstadt-Quelle-Konzern erworben hatte, seien bisher 23 verkauft worden, berichtet Christoph Meyer von BNP Paribas Real Estate.

Davon erwarb der zur Lidl-Gruppe gehörende SB-Warenhausfilialist Kaufland sechs Objekte, eines ging an die Drogeriemarktkette Rossmann. Die anderen Standorte werden von Immobilienentwicklern zu Einkaufszentren umgebaut. Durch die Verkäufe wurden rund 150 Millionen Euro Erlöst. Zu Anfang habe er mit einer schnelleren Veräußerung gerechnet, räumt Meyer ein. Aber die Fi-

Von den 41 noch nicht
verkauften Immobilien
stehen 26 leer, 15 wurden
vermietet. So sind in einigen
Städten lokale Unternehmen
selbst aktiv geworden.

nanzkrise habe viele Verhandlungen ins Stocken geraten lassen. Bis Jahresende hofft der Makler, noch Käufer für zwei bis drei Häuser zu finden. Bis zum Jahr 2012 soll das Ganze abgeschlossen sein, lautet sein Ziel. Dazu müsste das Tempo freilich deutlich anziehen. Meyer berichtet von guten Gesprächen mit Interessenten, die gleich mehrere Objekte erwerben wollten.

Aus den Kleinstädten, in denen die Lage weiter ungewiss ist, sind laute Klagen über verwaiste Innenstädte zu hören. Nach Elmshorn kämen seit der Schließung der Hertie-Filiale im August 2009 ein Fünftel weniger Besucher, stellt Marc Ramelow, Inhaber des Elmshorner Modehauses Ramelow, fest. Vor allem aus dem Umland blieben die Kunden weg. Am Hertie-Haus, das momentan von einem Resteverwerter genutzt wird, seien mehrere Investoren interessiert. Wegen „überzogener Kaufpreisvorstellungen“ komme ein Abschluss aber nicht zustande. Diesen Vorwurf weist Meyer zurück. Der für die noch zum Verkauf stehenden Standorte geforderte durchschnittliche Preis von rund 700 Euro je Quadratmeter Verkaufsfläche sei angemessen.

Von den 41 noch nicht verkauften Immobilien stehen 26 leer, 15 wurden zwischen vermietet. So sind in einigen Städten lokale Unternehmen selbst aktiv geworden. In Höxter und Husum etwa haben Einzelhändler Teile der Hertie-Fläche angemietet und dort Geschäfte eröffnet.

Die erste Neueröffnung eines Hertie-Hauses wurde Ende Juni in Erkrath gefeiert. Als Mieter für das „Baviera-Center“ hat die Bergisch-Gladbacher Hahn-Gruppe unter anderem Rewe, C&A, dm-Markt und Ernsting's Family als Mieter gewonnen.