

Eine Arena oder Stadthalle - privat finanziert - ist der Traum vieler Städte. Doch Investoren gibt es wenige, der Betrieb gilt als Zuschussgeschäft.

Christian Hunziker
Berlin

Mit seinem zackenförmigen Äußeren ist das Berliner Tempodrom eine einprägsame Immobilie. Doch obwohl hier so mancher Star, darunter „Stadtneurotiker“ Woody Allen, auftritt, ist das 2001 eröffnete Veranstaltungszentrum ein ständiges Sorgenkind: Das von einer privaten Stiftung errichtete, aber vom Land Berlin mit Millionenbeträgen geförderte Objekt ging 2004 in die Insolvenz. Jahrelang suchte der Insolvenzverwalter erfolglos einen Investor - bis er ihn endlich vor wenigen Wochen in Gestalt der KPS-Gruppe aus Bremen fand.

Das Schicksal des Tempodroms steht beispielhaft für das grundsätzliche Problem, mit dem alle Veranstaltungsimmobiliën zu kämpfen haben. Denn Mehrzweckarenen, Stadthallen und Konzertsäle stellen an Betreiber und Investoren spezielle Anforderungen. „Für den klassischen Investor kommt diese Immobilienart nicht in Frage“, sagt Carl-Otto Wenzel, Vorstandsvorsitzender der Hamburger Wenzel Consulting. Hauptgrund: Hallen ließen sich nur schwer oder gar nicht für andere Zwecke nutzen. Als Investor eher in Frage komme ein eigenkapitalstarker Betreiber - wie zum Beispiel die KPS, die auch die Berliner Waldbühne betreibt.

„Eine Veranstaltungsimmobilie hat viele Risiken“, gibt auch Johannes Feifel vom Karlsruher Beratungsunternehmen Symbios zu be-



Kein Spaß für den Investor

Arena am Berliner Ostbahnhof: Dank erfahrenem Betreiber und Sponsor gilt die „O2-World“ als Vorzeigeprojekt.

denken. „Was passiert mit der Rendite, wenn das sicher kalkulierte Hometeam“ - also die in vielen Arenen als Ankermieter fungierende Sportmannschaft - „plötzlich absteigt? Und was passiert, wenn sich der Publikumsgeschmack ändert?“

Kein Wunder, dass eine Fondsgesellschaft wie die Deka Immobilien die Finger von Veranstaltungsimmobiliën lässt. „Mit solchen sehr speziellen Investments, die einen engen Teilmarkt abbilden, sind Marktrisiken verbunden, die über das normale Vermietungsrisiko hinausgehen“, sagt Deka-Geschäftsführer Thomas Schmengler. „Das passt

nicht zu der Risikostruktur, wie sie für offene Immobilienfonds angestrebt wird.“

Veranstaltungshallen mit Gewinn zu betreiben, gelingt wenigen

Hinzu kommt, dass man kaum Veranstaltungsimmobiliën findet, an denen die öffentliche Hand nicht in irgendeiner Form finanziell beteiligt ist. Das gilt nicht nur für die zahlreichen Stadthallen, die von städtischen Tochtergesellschaften betrieben werden und die laut Experte Feifel „unter rein betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten immer ein Zuschussgeschäft sind“,

sondern sogar für ein Vorzeigeprojekt wie die „O2 World“ am Berliner Ostbahnhof. Die Kosten für die Erschließung dieser 17 000 Sitzplätze fassenden Mehrzweckarena übernahm das Land Berlin. Dennoch hält Carl-Otto Wenzel die 2008 eröffnete Arena für das gelungene Beispiel eines privaten Investments. „Das hängt mit der Struktur des Betreibers und Eigentümers zusammen, der die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt“, sagt er. Tatsächlich verfügt die Bauherrin, die Anschutz Entertainment Group, nicht nur über exzellente Kontakte zu führenden Unterhaltungskünst-

lern, sondern besitzt auch eigene Sportteams, darunter das Eishockeyteam Eisbären Berlin, das seine Heimspiele in der Arena austrägt. So erfolgreich ist die Halle, dass Wenzel in diesem Fall sogar einen Verkauf an einen branchenfremden Investor für denkbar hält - vorausgesetzt, Anschutz bleibe langfristig als Betreiber vertraglich gebunden. Veräußert aber wird nicht: „Der Verkauf der Arena ist nicht Gegenstand unserer Überlegungen“, sagt Anschutz-Geschäftsführer Detlef Kornett trocken.

Wichtiger Baustein des Erfolgs sei, so Kornett, der Verkauf der Na-

mensrechte: „Ohne langfristig gebundene Partner, ohne die Vermietung von Suiten und ohne Ankermieter ist ein Arena-Projekt nicht finanzierbar.“ Symbios-Geschäftsführer Thomas May empfiehlt darüber hinaus, Veranstaltungsimmobiliën durch ein Hotel oder Einzelhandelsflächen zu ergänzen.

Ohne Namenssponsor und ohne Zusatznutzung erfolgreich ist das „Radialsystem V“, ein ehemaliges Pumpwerk am Berliner Spreerfer. Seit 2006 wird es von einer privaten Gesellschaft als Auftrittsstätte für die Tanztruppe der renommierten Choreografin Sasha Waltz, aber

HALLENPLÄNE

Elbphilharmonie Mit welchem un kalkulierbaren Risiken Veranstaltungsimmobiliën verbunden sein können, zeigt die Hamburger Elbphilharmonie. Die Kosten des von der städtischen Gesellschaft Rege Hamburg verantworteten und von Hochtief Construction errichteten Vorzeigeprojekts sind auf über 300 Mio. Euro geklettert, und ob der schon mehrmals verschobene Eröffnungstermin 2012 gehalten werden kann, ist unsicher. Per Gericht will Rege nun einen belastbaren Zeitplan für die Fertigstellung des Großprojekts erzwingen.

Stadthalle Reutlingen Deutlich bescheidener, für den Markt der Veranstaltungsimmobiliën aber typischer ist die Stadthalle, die Ende 2012 in Reutlingen eröffnet werden soll. In einem Bürgerentscheid sprach sich die Mehrheit der Reutlinger 2006 für das auf 41 Mio. Euro veranschlagte Projekt aus. Neben einem Saal mit 1 500 Plätzen soll es auch eine Tiefgarage geben. Den Betrieb der Halle soll eine städtische Gesellschaft übernehmen.

Eckhard Eilbner/action press