

## IMMOBILIEN ZEITUNG

MÄRKTE | 09.01.2014

## Der Boom der Hallenspielfläche ist vorbei

VON PETER MAURER

**Mit dem rasanten Wachstum der Hallenspielfläche scheint es vorbei zu sein. Vielerorts ist der Markt gesättigt, neue Objekte funktionieren hier nur über Verdrängungswettbewerb. Wachstumspotenzial sieht das Beratungsunternehmen Vota dagegen noch für Kletter- und Soccerhallen.**

Insgesamt 374 Hallenspielfläche hat Vota Freizeit und Spezialimmobilien im aktuellen Marktbericht gezählt, 2002 waren es lediglich 45. Trotzdem scheint die Zeit des Booms mit hohen zweistelligen Wachstumsraten vorbei zu sein. Seit dem letzten Vota-Marktbericht 2011 nahm die Zahl der Hallenspielfläche nur um 2,2% zu, zwischen 2009 und 2011 waren es immerhin noch 9,3%, zwischen 2007 und 2009 16,3% (Stichtag jeweils zur Jahresmitte). Zwar hatte auch das Hamburger Institut mit einem Rückgang der Wachstumsrate gerechnet, allerdings nicht so deutlich. Und nicht nur das: Hinter dem Nettozuwachs der letzten beiden Jahre von acht Hallenspielflächen stehen 39 Eröffnungen und 31 Schließungen.



Am Markt für Hallenspielfläche sollten sich Investoren vorsichtig bewegen: Vielen Neueröffnungen stehen zahlreiche Schließungen gegenüber.

Bild: Fotolia.de/Dmitry Naumov

#### Einige Hallen der ersten Generation werden schließen müssen

"Das zeigt, dass der Markt vielerorts eng geworden ist und Züge eines Verdrängungswettbewerbs angenommen hat", sagt Vota-Geschäftsführer Thomas Albertin. Trotzdem sei die Branche weit entfernt von Stagnation. Vota erwartet, dass einige Hallenspielfläche der ersten Generation aufgrund auslaufender Mietverträge, veralteter Betriebsausstattung oder maroder Immobilien schließen werden. Denn immer häufiger werden die Anlagen auch zu Aktivparks mit weiteren Freizeitangeboten wie Klettermöglichkeiten oder Adventure-Golf. Die entstehenden Lücken könnten neue Anbieter schließen, heißt es in der Studie.

Zudem gibt es noch Wachstumschancen, wie etwa in Brandenburg, wo einige größere Städte hallenspielflächefrei sind. Auch Thüringen und Sachsen hat Vota als Bundesländer mit Potenzial identifiziert, dazu kommen einzelne Regionen andernorts, etwa in Bayern die Umgebung von Ingolstadt und Landshut. Trotzdem ist bei Hallenspielflächen mittlerweile vielerorts der Bedarf gedeckt. Vota hat erstmals weitere Freizeitnutzungen, die wie Hallenspielfläche meist als Nachnutzungskonzept für ausgediente Sport- oder Industriehallen dienen, in die Untersuchung einbezogen. So sei der Markt für Kletterhallen, deren Anzahl sich seit 2000 auf 332 mehr als verdoppelt hat, noch lange nicht an seiner Sättigungsgrenze angekommen.

Potenzial sieht Vota vor allem im Norden, wo es bisher deutlich weniger Kletterhallen als in den südlichen Bundesländern gibt. Demnach befindet sich z.B. im Nordwesten Niedersachsens nur in Oldenburg eine Kletterhalle. Insgesamt kommt in diesem Bundesland eine Anlage auf 600.000 Einwohner, während es in Bayern nur rund 100.000 Einwohner sind. Aber auch wenn mit 120 über ein Drittel der deutschen Kletterhallen in Bayern stehen, scheint angesichts des großen Interesses der Bevölkerung die Entwicklung auch im Freistaat weiter dynamisch zu verlaufen. Vota schließt dies aus den weiterhin zahlreichen Planungsaktivitäten im Freistaat.

Ein großer Vorteil der Anlagen sei, dass sie für die ganze Familie und insbesondere auch für kleinere Kinder geeignet sind. "Für Kinder ist das Klettern eines der grundlegenden Bedürfnisse neben dem Laufen und Springen", sagt Albertin.

Wachstumspotenzial sieht er aber auch bei Soccerhallen, wo es insbesondere in den östlichen Bundesländern eine relativ geringe Versorgung gebe. Die 224 bestehenden Anlagen verteilen sich bisher vor allem auf die Stadtstaaten und Metropolregionen mit einem besonderen Schwerpunkt in Nordrhein-Westfalen, wo mit 96 Hallen die Wachstumsgrenze erreicht zu sein scheint und "Neuzugänge wohl nur eine Chance haben, wenn sie bestehende Anlagen aus dem Markt verdrängen", wie es in der Studie heißt. In allen anderen Bundesländern hat Vota aber noch freie Potenziale für neue Soccerhallen ausgemacht.

Kein Massenphänomen sind dagegen Beachhallen, in denen vor allem Beachvolleyball, aber auch andere Strandsportarten wie Beachsoccer gespielt werden. 40 meist kleinere Beachhallen gibt es derzeit in Deutschland, und angesichts der kleinen Zielgruppe und der Konkurrenz der Freiluftanlagen im Sommer sieht Vota nur ein eingeschränktes Potenzial für weitere Hal-



len. Andererseits sei es sehr attraktiv, Könnern der Szene zuzuschauen. Schauturniere könnten sich auf ein treues Publikum verlassen, und gemessen am Zuschauerinteresse seien Beachhallen durchaus attraktiv. Dazu kommt, dass die regionale Versorgung sehr unterschiedlich ist. So gibt es etwa im Südwesten in Hessen, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und dem Saarland insgesamt nur drei Hallen - und somit Raum für weitere.

Wirtschaftlich schwierig stellen sich dagegen Skatehallen dar, da vielen Hobby-Skatern die öffentlichen Outdoor-Anlagen ausreichen. Bezeichnend dafür: Von den 41 Skatehallen, die Vota recherchiert hat, werden lediglich drei privat geführt, der Rest befindet sich in gemeinnütziger Trägerschaft.

Der Marktbericht Indoor Sport- und Spielwelten ist für 369 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer erhältlich unter: <http://www.vota.biz>