

Pressemitteilung

## Fußballstadien im Erbbaurecht: Was haben der FC Bayern München, TSG Hoffenheim und Werder Bremen gemeinsam?



**Berlin, 28.09.2023. 13 von 36 Stadien der ersten und zweiten Fußballbundesliga der Herren stehen auf einem Erbbaurechtsgrundstück. Das hat der Deutsche Erbbaurechtsverband ermittelt. Die Städte sichern sich auf diese Weise das Eigentum an den Grundstücken. Die Vereine erhalten langfristige Planungssicherheit.**

Bei einem Erbbaurecht sind das Eigentum am Grundstück und das Eigentum an dem darauf stehenden Gebäude voneinander getrennt. Die „Allianz Arena“ beispielsweise gehört der Allianz Arena München Stadion GmbH, deren alleinige Eigentümerin die FC Bayern München AG ist. Das Grundstück, auf dem die Arena steht, befindet sich aber im Eigentum der Stadt München. In Hamburg kaufte die Stadt 2021 das „Volksparkstadion“ samt Grundstück von der HSV Fußball AG und gewährte ihr gleichzeitig ein Erbbaurecht bis zum Jahr 2087. Auf diese Weise erhielt der HSV die Liquidität für notwendige Investitionen.

Insgesamt befinden sich sieben Stadien aus der ersten Fußballbundesliga der Herren im Erbbaurecht:

- die „Allianz Arena“ des FC Bayern München,
- die „Volkswagen Arena“ des VfL Wolfsburg,
- die „PreZero Arena“ der TSG Hoffenheim,

- das „Wohninvest Weserstadion“ von Werder Bremen,
- die „WWK Arena“ des FC Augsburg,
- die „MHP Arena“ des VfB Stuttgart und
- das „Merck-Stadion am Böllenfalltor“ des SV Darmstadt 1898.

In der zweiten Fußballbundesliga gibt es aktuell sechs Vereine, deren Stadien auf einem Erbbauerechtsgrundstück stehen:

- das „Volksparkstadion“ des Hamburger SV,
- das „Millerntorstadion“ des FC St. Pauli,
- die „Home Deluxe Arena“ des SC Paderborn 07,
- die „Merkur Spiel-Arena“ von Fortuna Düsseldorf,
- das „Ostseestadion“ des F.C. Hansa Rostock und
- die „Bremer Brücke“ des VfL Osnabrück.

#### **Diskussion um die „Heinz von Heiden Arena“**

Für Diskussionen sorgt derzeit die „Heinz von Heiden Arena“ in Hannover. Die hannoversche Stadtverwaltung will das Grundstück, auf dem sich das Stadion des Fußballvereins Hannover 96, befindet, ab 2030 im Erbbauerecht an eine Betreibergesellschaft, die Hannover 96 Arena GmbH & Co. KG, vergeben. Der Erbbauzins soll Medienberichten zufolge bei knapp 27.500 Euro pro Jahr liegen, was den Richtlinien der Sportförderung entspreche. Die „Hannoversche Allgemeine Zeitung“ nannte diesen Erbbauzins allerdings einen „Spottpreis“. Auch der Bund der Steuerzahler sieht ihn als zu niedrig an. Denn für die Profifußball könne nicht der gleiche Maßstab gelten wie für die Förderung des Breitensports. Fußballfans bemängeln außerdem, dass die Einnahmen aus dem Stadion nicht dem Verein zugute kämen, sondern der Betreibergesellschaft des Stadions. Derzeit überprüft die Kommunalaufsicht den Vorgang.

#### **Strategische Gründe für das Erbbauerecht**

„Erbbauerechte für Fußballstadien sind in Deutschland keine Seltenheit. Häufig möchten die Städte aus strategischen Gründen Eigentümer des Grundstücks bleiben. Außerdem erzielen sie durch den Erbbauzins weiterhin Einnahmen daraus. Auch die Nutzungsart des Grundstücks kann in den Verträgen festgeschrieben werden. So erhält sich der Erbbauerechtsgeber ein gewisses Maß an Einflussnahme. Das ist umso wichtiger, je größer die Bedeutung des Stadions oder des Grundstücks für die Stadt sind“, sagt Dr. Matthias Nagel, Geschäftsführer und Vorstandsmitglied des Deutschen Erbbauerechtsverbands. „Auf der anderen Seite erhalten die Vereine ein eigentumsgleiches Recht und langfristige Planungssicherheit. Denn Erbbauerechte laufen üblicherweise über viele Jahrzehnte.“

#### **Über den Deutschen Erbbauerechtsverband:**

Der Deutsche Erbbauerechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbauerechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbauerecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbauerechtsverband vertritt die Interessen der Erbbauerechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbauerecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Ingo Strugalla. Geschäftsführer ist Dr.

Matthias Nagel. [www.erbbauerechtsverband.de](http://www.erbbauerechtsverband.de)

**Medienkontakt:**

CCAW PR und Text

Telefon: 040 609 4399-30

E-Mail: [DERV@ccaw-pr.de](mailto:DERV@ccaw-pr.de)

**Bilder:**

Allianz Arena, München. Quelle: Allianz Arena/B. Ducke

Wohninvest Weserstadion, Bremen. Quelle: WERDER.DE/MASSTAB

PreZero Arena, Hoffenheim. Quelle: TSG 1899 Hoffenheim Fußball-Spielbetriebs GmbH

Volkswagen Arena, Wolfsburg. Quelle: VfL Wolfsburg Fußball GmbH

(von links oben nach rechts unten)

Wenn Sie aus unserem Medienverteiler gestrichen werden möchten, informieren Sie uns bitte unter [DERV@ccaw-pr.de](mailto:DERV@ccaw-pr.de). Danke!