

**Niedersachsen und Bremen** 

## Ein Stadion zum Schnäppchenpreis

Hannover 96-GmbH soll für "Niedersachsenstadion" nur 2.300 Euro Pacht im Monat zahlen



Erhält der Profi-Fußball in der Landeshauptstadt Hannover ungerechtfertigte Privilegien? Bei dem vorgesehenen Erbbaurechtsvertrag über das frühere Niedersachsenstadion zu einem Pachtzins von 26 Cent je Quadratmeter und einer 66-jährigen Vertragslaufzeit – von 2030 bis 2096 – kommen Zweifel an der Ausgewogenheit von Leistung und Gegenleistung auf. Die Landeshauptstadt Hannover hat enorme Haushaltsprobleme. Sie hat nichts zu verschenken – schon gar nicht an einen wirtschaftlichen Akteur des Profi-Fußballs.

Als sich Hannover als Austragungsort für die Fußballweltmeisterschaft im Jahre 2006 bewarb, musste das alte Niedersachsenstadion an den seinerzeitigen Stand der Anforderungen angepasst werden. Hierfür und für den Betrieb des Stadions schloss die Landeshauptstadt im Jahre 2002 einen Baukonzessionsvertrag. Danach hat die Hannover 96 Arena GmbH & Co. KG (Arena GmbH) als Konzessionärin das Recht, das Stadion bis zum März 2030 im Rahmen der vertraglich zugesicherten Nutzung zu betreiben. Die Arena GmbH zeigte jetzt deutliches Interesse, die Spielstätte langfristig zu nutzen. Ein Erbbaurechtsvertrag wurde im Stillen ausgehandelt und die

wesentlichen materiellen Bestandteile dieses Vertrages als vertraulich gekennzeichnet. Die Öffentlichkeit erlangte von dem Vorhaben erst Kenntnis, als sich der Bund der Steuerzahler einschaltete und um Aufklärung durch die Landeshauptstadt Hannover bat.

## **Umfassender Fragenkatalog**

Auf einen insgesamt zwölf Punkte umfassenden Fragenkatalog des Bundes der Steuerzahler erklärte die Stadt, dass sie mit dem Erbbaurechtsvertrag den standortprägenden Profi-Fußball in Hannover sichern wolle. Der Erbbauzins von 26 Cent je Quadratmeter des 10,5 Hektar großen Stadiongeländes entspreche dem Verhandlungsergebnis und sei an den Sporterbbauzins in der Landeshauptstadt angelehnt. Die Stadt verwies auf weitere Verpflichtungen des Erbbauberechtigten. Dazu gehörten nicht nur die Instandhaltungsmaßnahmen mit hohem finanziellen Aufwand, sondern auch der Entfall von den bisherigen Zuschüssen der Stadt zum Betrieb des Stadions in Höhe von jährlich 850.000 Euro sowie die Erstellung und Umsetzung eines Konzepts zur Klimaneutralität in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover.

Den Zustand und die vorzuhaltende Ausstattung des Stadions gibt jedoch die Deutsche Fußballliga (DFL) vor. Sie setzt über die Lizenzierungsordnung die Regularien an die Spielstätten fest, definiert den Ausstattungsstandard und wie die Sicherheit im Stadion zu gewährleisten ist. Die Stadt spricht von einem einheitlichen, bundesweit gültigen und zukünftigen Veränderungen unterliegenden Standard, den die Stadionbetriebsgesellschaft künftig auf eigene Kosten erfüllen muss. Aus städtischen Kassen müssten dafür keine Haushaltsmittel bereitgestellt werden, was ein Vorteil sei.

Diese Argumentation ist insofern erstaunlich, als sich die Landeshauptstadt Regeln einer privatwirtschaftlich agierenden Deutschen Fußballliga GmbH unterwirft. Warum bestimmen private Wirtschaftsunternehmen des Profi-Fußballs in umfassenden Regelwerken, wie Rasenheizung, Flutlicht, und VIP-Bereiche auszusehen haben oder wieviele Einzelduschen in Mannschaftskabinen mindestens vorhanden sein müssen? Den Städten fehlt es hier an Selbstbewusstsein gegenüber den Verbänden des Profi-Fußballs. Sie lassen sich von privaten Dritten zu viel vorschreiben. >>>

>>> Die geringe Jahrespacht von 27.000 Euro für das Niedersachsenstadion ist niedriger als das Monatsgehalt der meisten Fußballspieler von Hannover 96. Vermutlich zahlen Spieler und Trainer mehr Miete für ihre Wohnung als die Vereins-GmbH künftig für das ganze Stadion. Im Fußball, auch in der 2. Bundesliga, geht es um große Summen. Laut DFL-Wirtschaftsreport 2023 erzielte die 2. Bundesliga in der Spielzeit 2021/2022 Umsätze von 868 Mio. Euro. Für Spieler- und Trainergehälter zahlten die 18 Vereine der 2. Bundesliga über 262 Mio. Euro. Angesichts dieser Wirtschaftsdaten muss verwundern, dass die Sportarena GmbH noch bis zum Jahr 2030 aus dem alten Konzessionsvertrag mit der Stadt einen jährlichen Betriebskostenzuschuss von 850.000 Euro aus der Stadtkasse erhält, solange der Verein nicht in der ersten, sondern lediglich in der zweiten Fußballbundesliga spielt. Diese Subvention ist im städtischen Haushalt in der Produktgruppe "Sportstätten" regelrecht versteckt, obwohl sie von der Größe her die Hälfte dieses Teiletats ausmacht. Dass die Zahlung von 850.000 Euro künftig entfällt, wird als Pluspunkt des neuen Erbbaurechtsvertrages hingestellt. Bis zum Jahr 2030 soll die jährliche Subvention aber noch fließen.

In dem ausgehandelten Vertrag wird die Hannover 96-Arena GmbH zudem verpflichtet, das Stadion klimaneutral zu betreiben. Welche Maßnahmen konkret dafür vorgesehen sind und welche Kosten damit verbunden sind, soll ein Masterplan aufzeigen, der noch zu erstellen ist. Geplant ist, dass die Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 erreicht wird. Dabei sollen alle Veränderungen, Renovierungen, Sanierungen, Neu- und Ersatzanschaffungen genutzt werden, um dieses Ziel zu erreichen. Mit der Klimaneutralität wird auch die Eile begründet, warum jetzt, also bereits 7 Jahre vor Ende des laufenden Konzessionsvertrages, ein neuer Erbbaurechtsvertrag geschlossen werden soll. Es verwundert aber, dass die Kosten der klimaneutralen Veränderungen nicht einmal ansatzweise dargestellt werden.

## **EU-Beihilferecht**

Nachdem die wesentlichen Vertragsinhalte, obwohl vertraulich eingestuft, auch durch Recherchen des Bundes der Steuerzahler das Licht der Öffentlichkeit erblickten, berichtete die Presse kritisch über die Vorgänge des Erbbaurechtsvertrages. Doch die Verwaltung ließ sich nicht beirren, hielt weiter an dem Vertrag fest und erhielt Unterstützung durch die Kommunalpolitik. Nur kleine Fraktionen kritisierten die Subventionierung des Profi-Fußballs aus städtischen Kassen. Die große Mehrheit gab trotz öffentlicher Kritik weiter das Okay für den Abschluss des Vertrags.

Das veranlasste den Bund der Steuerzahler, im Hinblick auf die wirtschaftliche Betätigung des Bundesligavereins Hannover 96 auf die Bedeutung des europäischen Wettbewerbsrechts hinzuweisen. Danach bedarf es eines ausgewogenen Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung, namentlich bei Miet-, Pacht- und Erbbauverträgen. Wiederholt hat nämlich die Europäische Kommission im Zusammenhang mit dem Profi-Fußball etwa zu Fällen in den Niederlanden oder Spanien deutlich gemacht, dass Verträge zwischen den Kommunen und den Profi-Fußballvereinen dem Grundsatz der Ausgewogenheit entsprechen müssen. Andernfalls liegt ein unberechtigter Vorteil im Sinne des Artikel 107 Abs. 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) vor. Die Landeshauptstadt entgegnete mit Schreiben von Anfang Mai 2023, dass

es fraglich erscheine, dass im vorliegenden Fall der Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigt sei, also bei einer unterstellten Subvention allenfalls "regionale bzw. lokale" Auswirkungen auf einen Markt zu befürchten seien. Zum anderen handele es sich nicht um eine "verbilligte" Bereitstellung eines Grundstücks. Vielmehr lägen Leistung und Gegenleistung in einem ausgewogenen Verhältnis, wie sich aus vergleichbaren Projekten, die man habe recherchieren lassen, ergebe.

## **BdSt legt Gutachten vor**



BdSt-Landesvorsitzender Bernhard Zentgraf (rechts) und Prof. Dr. Joachim Erdmann (links) stellten die zentralen Ergebnisse der gutachterlichen Expertise zum Stadion-Erbbaurechtsvertrag am 17. Mai 2023 im Rahmen der Landespressekonferenz Niedersachsen vor.

Die Thesen der Landeshauptstadt Hannover widerlegte indes Prof. Dr. Joachim Erdmann, Honorarprofessor an der Universität Osnabrück und durch vorangegangene Berufsstationen im niedersächsischen Wirtschaftsministerium ein Experte im Beihilferecht. Seine im Auftrag des Bundes der Steuerzahler erstellte Expertise kommt zu dem Fazit, dass das Europäische Wettbewerbsrecht in Form des Beihilfenverbots auf den Profi-Fußball und damit auch auf die Hannover 96-Arena GmbH Anwendung findet. Bei der Arena GmbH handelt es sich um eine wirtschaftliche Betätigung im Sinne des EU-Subventionsrechts. Die grenzüberschreitende Bedeutung der in der 2. Bundesliga spielenden Mannschaft Hannover 96 ergibt sich aus einer Reihe von Gesichtspunkten, etwa der Möglichkeit der Teilnahme an europäischen Wettbewerben (Hannover 96 spielte in den Jahren 2010 bis 2012 in der Europa League), aber auch aus dem europäischen Transfermarkt. Bei Hannover 96 spielen mehrere Fußballprofis aus dem EU-Ausland. Der Profi-Verein kann den Wettbewerb verzerren, wenn er durch zu geringe Pachtzahlungen für das genutzte kommunale Stadion Vorteile erzielt.

Erdmanns Forderung lautet deshalb: Die behauptete Leistungsäquivalenz im Bezug auf den streitgegenständlichen Erbbaurechtsvertrag ist durch einen unabhängigen, hochqualifizierten Dritten, also einen in Grundstücksfragen Sachverständigen sorgfältigst unter Beachtung der Vorgaben der EU-Kommission zu ermitteln. Geschieht dies weiterhin nicht, läuft die Landeshauptstadt Gefahr, dass sie einen Erbbaurechtsvertrag schließt, der nach der maßgeblichen Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes wie auch des Bundesgerichtshofes nichtig ist.