



HESSISCHER LANDTAG

03. 07. 2026

Kleine Anfrage

Sascha Herr (fraktionslos) vom 22.04.2026

Transparenz, Wirtschaftlichkeit und Steuerung landeseigener Immobilien sowie LEO-Verträge

und

Antwort

Minister der Finanzen

Vorbemerkung Fragesteller:

Im Rahmen der Beantwortung der Kleinen Anfrage, Drucksache 21/3146, wurde deutlich, dass eine vollständige und zentrale Datenerfassung landeseigener Immobilien nicht vorliegt und wesentliche Angaben – insbesondere zu Einzelmieten und zur Wirtschaftlichkeit der LEO-Transaktionen – nur eingeschränkt oder nicht bereitgestellt wurden. Gleichzeitig ergeben sich aus der Antwort erhebliche finanzielle Belastungen durch Rückmietverträge sowie durch leerstehende und dennoch instandgehaltene Immobilien. Vor diesem Hintergrund besteht weiterer Klärungsbedarf hinsichtlich Transparenz, Steuerung und Wirtschaftlichkeit der Liegenschaftspolitik des Landes Hessen.

Vorbemerkung Minister der Finanzen:

Die Verwaltung der landeseigenen Immobilien des Landes Hessen ist organisatorisch dezentralisiert, da neben dem zentralen Dienstleister Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) diverse Sonderzuständigkeiten bestehen. Bestimmte Bereiche – wie Hochschulen, Justizvollzugsanstalten, HessenForst und Hessen-Mobil – bewirtschaften ihre jeweiligen Liegenschaften in Eigenregie.

Aufgrund dieser heterogenen Verwaltungsstruktur existiert keine übergreifende Datenzusammenführung oder registergestützte Erfassung aller staatlichen Grundstücke. Die Sach- und Datenverwaltung verbleibt stattdessen autark in der organisatorischen Verantwortung der jeweils zuständigen Fachressorts.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

- Frage 1 Aus welchen Gründen verfügt das Land Hessen derzeit über keine zentrale, vollständige Datenerfassung sämtlicher landeseigener Immobilien?
- Frage 2 Welche konkreten Maßnahmen sind geplant, um eine zentrale und vollständige Datenerfassung aller landeseigenen Immobilien zu schaffen? Bitte nach Maßnahme, zuständigem Ressort und geplantem Umsetzungszeitpunkt aufschlüsseln.

Die Fragen 1 und 2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Die Verwaltung der landeseigenen Liegenschaften ist heterogen und erfolgt auch außerhalb der Zuständigkeit des zentralen Dienstleisters Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen. Hochschulen und Justizvollzugsanstalten etwa verwalten ihre Liegenschaften ebenso eigenständig wie HessenForst die forstwirtschaftlichen Grundstücke oder Hessen-Mobil straßenbauliche Immobilien. Eine zentrale Erfassung über die verschiedenen Zuständigkeitsbereiche hinaus ist nicht vorgesehen.

- Frage 3 Wie hoch waren die ursprünglichen Verkaufserlöse der im Rahmen der LEO-Transaktionen veräußerten Immobilien insgesamt? Bitte nach Objekten aufschlüsseln.

Die LEO-Transaktionen der Jahre 2004, 2005 und 2006 erzielten einen Verkaufserlös von insgesamt rund 2,1 Milliarden Euro (LEO 0: rund 270,5 Millionen Euro, LEO I: rund 1,07 Milliarden Euro, LEO II: 768 Millionen Euro).

Frage 4 Wie bewertet die Landesregierung die Wirtschaftlichkeit der LEO-Transaktionen unter Berücksichtigung der bisherigen Rückmietkosten?

Die Wirtschaftlichkeit der damaligen Verkäufe der landeseigenen LEO-Objekte wurde umfassend im Rahmen der sogenannten LEO-Evaluation untersucht und in einem abschließenden Bericht dem Haushaltsausschuss im Jahr 2021 vorgestellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die mit dem Verkauf verfolgten damaligen Haushalts- und Liquiditätsziele grundsätzlich nachvollziehbar und vertretbar waren. Die Verkäufe waren marktüblich und von einem sehr guten Verkaufserlös sowie ortsüblichen Mietpreisen geprägt.

Gleichzeitig hat die Evaluation Handlungsempfehlungen für die Zukunft aufgezeigt. Aus heutiger Sicht sind die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zu optimieren, beispielsweise hinsichtlich der Restwerte und der Berücksichtigung von Sensitivitätsanalysen. Im Jahr 2023 wurde deshalb ein Instrument für verbesserte und standardisierte Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen eingeführt.

Frage 5 Welche konkreten Gründe liegen vor, dass einzelne landeseigene Immobilien über mehrere Jahre leer stehen? Bitte nach Objekt, Dauer des Leerstands und jeweiliger Begründung aufschlüsseln.

Frage 6 Welche Gesamtkosten sind seit Beginn der jeweiligen Leerstände für Instandhaltung, Sicherung und Verwaltung dieser leerstehenden Immobilien angefallen? Bitte nach Objekt und Kostenart aufschlüsseln.

Die Fragen 5 und 6 werden aufgrund des Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Derzeit stehen sieben landeseigene Büroimmobilien leer, die vom LBIH verwaltet werden. Die Liegenschaften einschließlich der seit dem Leerstand angefallenen Kosten sind in der Anlage 1 benannt.

Bei den aufgeführten Liegenschaften handelt es sich um vollständig leerstehende Büroimmobilien. Baubedingte Leerstände, also solche aufgrund laufender oder geplanter Sanierungsmaßnahmen, sind nicht erfasst. Veränderungen gegenüber dem Stand bei Beantwortung der Kleinen Anfrage, Drucksache 21/3146, ergeben sich ferner aus zwischenzeitlichen Vermarktungserfolgen sowie der Aufnahme von Flächen, die bislang als Reserve vorgehalten wurden – zum Beispiel für Interimsunterbringungen von Dienststellen –, Stand heute hierfür jedoch nicht mehr benötigt werden.

Ursache von Leerstand ist häufig ein Zusammenspiel verschiedener Faktoren. Neben sich wandelnden Nutzeranforderungen spielen auch Lage, Objektzustand und Marktumfeld eine Rolle.

Frage 7 Nach welchen Kriterien entscheidet das Land Hessen über den weiteren Umgang mit leerstehenden Immobilien? Bitte nach wirtschaftlichen, baulichen und strategischen Kriterien aufschlüsseln.

Wesentliche Voraussetzung für die Anschlussnutzung einer Immobilie ist das Vorliegen eines passenden Nutzerbedarfs. Die Entscheidung über die Anschlussnutzung erfolgt bei gegebenem Nutzerbedarf auf Grundlage von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen nach § 7 Landeshaushaltsordnung. Wird ein Objekt dauerhaft nicht mehr für Landesbedarfe benötigt, wird regelmäßig eine Verwertung angestrebt.

Frage 8 Welche Maßnahmen wurden seit 2020 ergriffen, um leerstehende landeseigene Immobilien einer Nutzung zuzuführen? Bitte nach Objekt, Maßnahme und Ergebnis aufschlüsseln.

In der Anlage 2 sind die landeseigenen Immobilien aufgelistet, die seit dem Jahr 2020 verkauft werden konnten.

Frage 9 In welcher Form können Mietzahlungen für angemietete Immobilien transparent dargestellt werden, ohne berechnete Interessen Dritter zu beeinträchtigen? Bitte darstellen, welche Aggregations- oder Anonymisierungsformen möglich sind.

Es gibt die Möglichkeit, Mietzahlungen aggregiert darzustellen. Die Darstellung darf dabei keine Rückschlüsse auf konkrete Objekte oder Vermieter erlauben.

Frage 10 Wie hoch sind die aktuellen jährlichen Mietkosten aus bestehenden Rückmietverträgen im Rahmen der LEO-Transaktionen? Bitte nach Objekten aufschlüsseln.

Die Gesamthöhe der Mietzahlungen aus bestehenden Rückmietverträgen der LEO-Objekte beträgt aktuell rund 152 Millionen Euro jährlich. Einer detaillierteren Aufschlüsselung stehen berechnete Interessen Dritter entgegen.

Wiesbaden, 25. Juni 2026

Prof. Dr. R. Alexander Lorz

Anlagen

Drucksache 21/4280

Anlage 1

Objekt	Leerstand seit	Kosten seit Leerstand
Butzbach, Schorbachstraße 3	2017	150.779 €
Dillenburg, Hindenburgstraße 14	2017	160.086 €
Friedberg, Schützenrain 5-7	2018	572.500 €
Lauterbach, Adolf-Spieß-Straße 28	2022	19.883 €
Offenbach, Luisenstraße 25	2016	14.627 €
Wiesbaden, Simone-Veil-Straße 5	2024	77.337 €
Wiesbaden, Abraham-Lincoln-Straße 38-42	2025	793.545 €

Drucksache 21/4280

Anlage 2

Objekte (in chronologischer Verkaufsreihenfolge)
Erbach, Michelstädter Straße 2
Rockenberg, Alexander-Weitzel-Straße 13
Lauterbach, Bahnhofstraße 69
Lauterbach, Bahnhofstraße 71
Butzbach, Bismarckstraße 15
Fürth, Erbacher Straße 34
Korbach, Hagenstraße 5
Michelstadt, Friedrich-Ebert-Straße 2
Wetzlar, Philosophenweg 26
Kassel, Goethestraße 46
Kassel, Kaulbachstraße 12
Nidda, Schillerstraße 34, 38