



HESSISCHER LANDTAG

16. 04. 2026

Kleine Anfrage

Marion Schardt-Sauer (Freie Demokraten) vom 17.11.2025

Behördenzentrum Frankfurt – Transparenz für Hessens Steuerzahler und Antwort

Minister der Finanzen

Vorbemerkung Fragestellerin:

Mit dem Verkauf und Rückmietgeschäft („Sale & Lease-Back“) zahlreicher Landesliegenschaften durch die sogenannten LEO-Immobilien ging das Land Hessen langfristige Mietverpflichtungen mit privaten Investoren ein. Aktuell steht insbesondere das Behördenzentrum Frankfurt im Fokus: Laut einem Bericht der Hessenschau (vgl. → <https://www.hessenschau.de/politik/umstrittene-leo-immobilien-aserbaischan-kassiert-miete-fuer-finanzzamt-frankfurt-v1,behoerdenzentrum-frankfurt-100.html>) geht ein Anteilserlös unter anderem an den aserbaischanischen Staatsfonds SOFAZ. Das Land Hessen zahlt mindestens 16,5 Millionen Euro jährliche Mindestmiete und steht darüber hinaus im Mietstreit über eine Erhöhung von 32.000 Euro jährlich. Auch Leerstand und Sanierungskosten werden berichtet. Vor diesem Hintergrund ist eine parlamentarische Prüfung geboten, welche vertraglichen Risiken, Kostensteigerungen und Transparenzdefizite bestehen. Im Interesse des Steuerzahlers bitten wir die Landesregierung um Auskunft.

Vorbemerkung Minister der Finanzen:

In den Jahren 2004 bis 2006 veräußerte die Hessische Landesregierung im Rahmen des Programms „Operation sichere Zukunft“ 55 Liegenschaften im Wert von rund 2,1 Milliarden Euro und mietete diese langfristig zurück. Diese sogenannten „LEO-Objekte“ machen mit rund 900.000 Quadratmetern mehr als ein Drittel der behördlichen Unterbringung des Landes aus. Der Rückmietverkauf wurde in den 2000er-Jahren als eine Option angesehen, da die öffentlichen Haushalte unter Druck standen und eine höhere Neuverschuldung in Hessen verfassungsrechtlich nicht möglich war.

Die LEO-Mietverträge haben Laufzeiten von 30 Jahren und enden Mitte der 2030er Jahre. Die Verantwortung für die Instandhaltung während der Mietzeit ist zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt, je nachdem, ob ein Bauteil dem Bereich „Dach und Fach“ oder der inneren Ausstattung zuzuordnen ist. Eine Evaluation in den Jahren 2019 bis 2021 ergab, dass die damaligen LEO-Verkäufe marktüblich waren und einen sehr guten Verkaufserlös sowie marktgerechte Mietpreise aufwiesen.

Die Evaluation stützt auch die Bestrebungen des Landes zur Weiterentwicklung einer langfristigen Immobilienstrategie für das Landesportfolio, inklusive objektspezifischer Handlungsempfehlungen, um die wirtschaftlichste Variante (Weitermieten, Neu-Anmietung, Rückkauf oder Neubau) umzusetzen.

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

Frage 1 Welche jährliche Mindestmiete zahlt das Land Hessen aktuell für das Behördenzentrum Frankfurt?

Frage 2 Wie hoch war diese Mindestmiete jeweils seit Beginn des Mietverhältnisses?

Frage 7 Welche Mietkosten entstehen dem Land Hessen durch diese Leerstände?

Frage 9 Welche Mietsteigerungen wurden seitens des Vermieters seit 2020 verlangt?

Die Fragen 1, 2, 7 und 9 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass einer Veröffentlichung der darüber hinaus erbetenen Daten berechnete Interessen Dritter (insbesondere Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse) entgegenstehen, wird von einer weitergehenden Antwort abgesehen. Ein Exemplar der Antwort auf

die Kleine Anfrage, in dem die erbetenen Informationen zu den Mietkosten enthalten sind, ist in der Kanzlei des Hessischen Landtags zur Einsichtnahme für die Abgeordneten des Hessischen Landtags hinterlegt.

Die Miete des Objekts ist vertraglich an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts gekoppelt; dies führt regelmäßig zu Mietanpassungen.

- Frage 3 Welche Eigentümerstruktur weist die Gesellschaft auf, der das Behördenzentrum Frankfurt aktuell gehört?
- Frage 4 Welche Beteiligung hält der aserbaidjanische Staatsfonds SOFAZ an der Eigentümergesellschaft des Behördenzentrums Frankfurt?
- Frage 10 Wie bewertet die Landesregierung die Wirtschaftlichkeit des Mietverhältnisses im Behördenzentrum Frankfurt vor dem Hintergrund der im Bericht genannten Eigentümerstruktur und der langfristigen Mietbindung?

Die Fragen 3, 4 und 10 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Aktuelle Eigentümerin und Vermieterin der Liegenschaft des Behördenzentrums Frankfurt am Main ist die Capitals Property S.à r.l. mit Sitz in Luxemburg, die die Liegenschaft im Jahr 2018 von der Voreigentümerin erworben hat.

Teilhaber der Capitals Property S.à r.l. sind nach dem luxemburgischen Handels- und Firmenregister (Registre de Commerce et des Sociétés – RCS) die SOFAZ RE FUND S.à r.l. mit 40 Prozent die Capital Holdings S.à r.l. mit 30 Prozent und die Mainz International Holdings S.à r.l. mit 30 Prozent, jeweils ebenfalls ansässig in Luxemburg. An der SOFAZ RE FUND S.à r.l. wiederum ist gemäß RCS die SOFAZ RE Europe Holding S.à r.l. aus Luxemburg zu 100 Prozent beteiligt, welche wiederum nach dem Register RCS vollständig dem State Oil Fund of the Republic of Azerbaijan gehört.

Für die Frage der Wirtschaftlichkeit im Sinne der Landeshaushaltsordnung kommt es im Vorfeld einer Anmietung insbesondere auf den Mietzins und die dafür geschuldete Gegenleistung des Vermieters an, im Rahmen einer Sale-and-Lease-back-Transaktion auch auf den geschuldeten Kaufpreis. Die Wirtschaftlichkeit wurde damals insofern bejaht. Nach Abschluss des Mietvertrags hat das Land als Mieter auf Änderungen in der Gesellschafterstruktur des Vermieters oder sonstige Veränderungen wie den Weiterverkauf der Mietsache regelmäßig keinen Einfluss. Ein solcher Einfluss ist im deutschen Miet- und Grundstücksrecht auch üblicherweise weder gewünscht noch vorgesehen. Ändert ein Vermieter seine Gesellschafterstruktur oder verkauft die Mietsache, so ändert dies gleichwohl nichts an den beiderseitigen Rechten und Pflichten im Mietverhältnis.

- Frage 5 Welche zusätzlichen Kosten (zum Beispiel Instandhaltung, Sanierung, Nebenkosten) hat das Land Hessen im Behördenzentrum Frankfurt in den letzten fünf Jahren getragen?

Seit dem Jahr 2020 hat das Land für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (dies umfasst Sanierungen) insgesamt rund 9,6 Millionen Euro gezahlt. In den Jahren 2020 bis 2024 fielen Nebenkosten von insgesamt rund 30,8 Millionen Euro an. Die Nebenkosten für das laufende Abrechnungsjahr 2025 liegen noch nicht vor.

- Frage 6 Welche Flächen im Behördenzentrum Frankfurt stehen aktuell leer?

Seit dem Jahr 2025 stehen Flächen von rund 6.510 Quadratmeter leer. Im Zuge der Flächenoptimierung durch Nutzung moderner Bürokonzepte und aufgrund von Umstrukturierungen in der Finanzverwaltung konnten diese Flächen freigezogen werden. Der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen prüft aktuell eine Folgenutzung dieser Flächen.

- Frage 8 Welche gerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahren im Zusammenhang mit Mietzahlungen oder Mietanpassungen für das Behördenzentrum Frankfurt sind derzeit anhängig?

Keine.

Wiesbaden, 17. Februar 2026

Prof. Dr. R. Alexander Lorz