



HESSISCHER LANDTAG

21. 04. 2026

Kleine Anfrage

Sascha Herr (fraktionslos) vom 30.11.2025

Transparenz und Kosten von Leerständen sowie Rückmietverträgen landeseigener Immobilien

und

Antwort

Minister der Finanzen

Vorbemerkung Fragesteller:

Die effiziente Nutzung von Landeseigentum und die transparente Verwaltung von Liegenschaften sind von zentraler Bedeutung für eine verantwortungsvolle Haushaltsführung. Besonders die finanziellen Belastungen durch leerstehende Liegenschaften und die Rückmietverträge im Rahmen der sogenannten „LEO-Immobilien“, die nach dem Verkauf zurückgemietet wurden, werfen Fragen zu den langfristigen Auswirkungen auf den Landeshaushalt auf. Auch wenn bereits in dem Dringlichen Berichtsantrag, Drucksache 21/2590, auf die Problematik von Leerständen und der effizienten Nutzung von Liegenschaften hingewiesen wurde, bleibt eine vollständige und detaillierte Übersicht über die tatsächlichen Mietkosten und Nutzungsmöglichkeiten bislang aus. Um eine umfassende Transparenz zu gewährleisten und die öffentliche Verantwortung des Landes Hessen in der Nutzung öffentlicher Ressourcen zu stärken, ist es notwendig, diese Fragen weiter zu präzisieren. Nur durch eine detaillierte Auskunft zu den tatsächlichen Kosten und der Nutzung landeseigener Liegenschaften kann die Politik sicherstellen, dass keine Ressourcen ungenutzt bleiben und die Haushaltsmittel effizient verwendet werden. Die Antworten auf diese Fragen sind daher nicht nur für den Landtag von Bedeutung, sondern auch für die Öffentlichkeit, die ein Recht auf Einsicht in die Verwaltung öffentlicher Gelder hat.

Vorbemerkung Minister der Finanzen:

Im Rahmen der Dringlichen Berichtsanträge, Drucksache 21/2158 und Drucksache 21/2590, wurde bereits ausführlich zu den Themen finanzielle Aufwendungen für LEO-Liegenschaften und Leerstände berichtet.

Die in der vorliegenden Kleinen Anfrage gestellten Fragen werden für die durch den zentralen Immobiliendienstleister des Landes, dem Landesbetrieb Bau und Immobilien (LBIH), verwalteten Liegenschaften beantwortet. Die Beantwortung der Fragen für alle im Eigentum des Landes stehenden Immobilien übersteigt den Umfang einer Kleinen Anfrage, da die Daten hierzu mangels einer zentralen Datenerfassung landesweit erhoben und zusammengestellt werden müssten. Da sich die Fragen auf „Leerstände“ beziehen, werden zudem nur bebaute Immobilien betrachtet.

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

Frage 1 Wie viele landeseigene Immobilien befinden sich aktuell im Besitz des Landes Hessen? Bitte nach Nutzung (zum Beispiel Verwaltung, Polizei, Justiz, Bildung) und Region aufschlüsseln.

Die Anzahl der im Landeseigentum befindlichen bebauten Immobilien, die durch den LBIH verwaltet werden, beträgt 319. Unter „Immobilie“ in diesem Zusammenhang wird eine zusammenhängende Wirtschaftseinheit verstanden, die auch aus mehreren „Gebäuden“ (Haupt- und Nebengebäude, Haupt- und Garagenbau, Mehrfamilienhaus et cetera) bestehen kann.

Eine Aufschlüsselung nach Nutzern und Standorten ist den beigefügten Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

Frage 2 Welche landeseigenen Immobilien stehen derzeit leer? Bitte für jedes Objekt die Adresse, den Nutzungsstatus und die Dauer des Leerstandes angeben.

Derzeit stehen sieben landeseigene Immobilien, die vom LBIH verwaltet werden, leer. Eine Aufschlüsselung der Objekte ist der Anlage 3 zu entnehmen.

- Frage 3 Wie hoch sind die jährlichen Mietzahlungen für leerstehende landeseigene Immobilien im Jahr 2025, die durch Rückmietverträge verwaltet werden?
- Frage 4 Wie hoch sind die Rückmietkosten für LEO-Immobilien, die nach dem Verkauf zurückgemietet wurden? Bitte die Kosten seit dem Rückkauf für jedes Objekt detailliert aufschlüsseln.
- Frage 5 Welche laufenden Mietverpflichtungen bestehen für privat vermietete Liegenschaften, die vom Land Hessen genutzt werden? Bitte die Mietzahlungen für leerstehende und genutzte Objekte einzeln auflisten.

Die Fragen 3, 4 und 5 werden aufgrund des Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Da sich Frage 3 auf angemietete Immobilien bezieht, wird der Begriff „landeseigen“ in dieser Antwort nicht auf Immobilien im Landeseigentum, sondern auf alle angemieteten Immobilien bezogen.

Die jährlichen Mietzahlungen für leerstehende, angemietete Immobilien im Jahr 2025 betrugen rund 6,1 Millionen Euro. Davon entfielen rund 5,7 Millionen Euro auf die sogenannten LEO-Objekte und knapp 0,4 Millionen Euro auf andere angemietete Objekte. Eine Aufschlüsselung der Objekte ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Die Kosten für die Rückanmietung der verkauften Objekte im Zusammenhang mit den LEO-Transaktionen belaufen sich seit Beginn der Anmietung im Jahr 2004 bis zum 31. Dezember 2025 insgesamt auf rund 2,5 Milliarden Euro.

Die Gesamthöhe aller Mietzahlungen für sonstige Anmietungen außerhalb von LEO-Anmietungen betrug für das Jahr 2025 rund 145 Millionen Euro.

Die Einzelmieten werden nicht weiter ausgewiesen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass deren Veröffentlichung berechnigte Interessen Dritter (Betriebs-/Geschäftsgeheimnisse) entgegenstehen.

- Frage 6 Welche Maßnahmen plant das Land Hessen, um leerstehende landeseigene Immobilien für den sozialen Wohnungsbau oder andere öffentliche oder gesellschaftliche Zwecke zu nutzen? Bitte geplante Zwischennutzungen oder Umnutzungen konkret benennen.

Liegenschaften im Eigentum des Landes, die nicht mehr für Zwecke des Landes benötigt werden, werden in der Regel verkauft. Beim Verkauf von landeseigenen Grundstücken wird den Kommunen, die eine Liegenschaft zur Realisierung von öffentlich und gemeinnützigen Aufgaben und Projekten, unter anderem auch zur Wohnungsfürsorge, nutzen möchten, vorrangig die Möglichkeit zum Ankauf gewährt. Möchten Kommunen leerstehende Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus erwerben, kann ihnen die Liegenschaft auch verbilligt überlassen werden. Bei der Umnutzung von Verwaltungsgebäuden zu Wohnobjekten sind in der Regel umfassende, notwendige bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Voraussetzungen herbeizuführen. Dies ist in den meisten Fällen mit nicht unerheblichen Kosten verbunden und führt dazu, dass eine derartige Umnutzung häufig unwirtschaftlich wird.

- Frage 7 Welche finanziellen Aufwendungen für die Instandhaltung und Sanierung leerstehender Immobilien sind seit 2020 aufgelaufen? Bitte nach Objekten und Sanierungsmaßnahmen aufschlüsseln.

Vor dem Hintergrund einer notwendigen Werterhaltung und der Möglichkeit zur Nachnutzung erfordern auch leerstehende Immobilien Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. Entsprechende Aufwendungen sind der Anlage 5 zu entnehmen.

- Frage 8 Wie werden Lebenszykluskosten bei Neubauten und Sanierungen von landeseigenen Gebäuden berücksichtigt, insbesondere in Bezug auf langfristige Betriebskosten und Sanierungskosten? Bitte das Verfahren zur Berechnung und Berücksichtigung darlegen.

Alle jeweiligen Lebenszykluskosten werden über einen Betrachtungszeitraum von in der Regel 25 oder 30 Jahren berechnet und anschließend über ihre Barwerte miteinander verglichen. Zu den betrachteten Lebenszykluskosten zählen insbesondere Kaufpreise, Bau- und Sanierungskosten, Finanzierungskosten, Mietzahlungen, relevante Betriebs- und Nutzungskosten, Restwerte und mögliche Verkaufserlöse, Verwaltungs-, Interims- und weitere Nebenkosten.

Frage 9 Welche Kriterien werden bei der Entscheidung über den Verkauf oder die weitere Nutzung von landeseigenen Liegenschaften zugrunde gelegt? Bitte das Verfahren und die Entscheidungskriterien erläutern.

Bei der Entscheidung zum weiteren Umgang mit landeseigenen Liegenschaften werden insbesondere die zukünftigen Nutzerbedarfe, wie qualitative und quantitative Flächenanforderung, Standortanforderungen, der bauliche und technische Zustand sowie bestehende Investitionsbedarfe zugrunde gelegt.

Frage 10 Welche Auswirkungen haben die bisherigen LEO-Immobilienengeschäfte auf den Landeshaushalt, insbesondere hinsichtlich der langfristigen finanziellen Belastungen durch Mietkosten und Sanierung? Bitte detailliert aufschlüsseln, wie diese Belastungen in den Haushaltsplan 2025 eingegangen sind.

Die zu zahlenden Mieten werden aus den hierfür in den Haushaltsplänen der einzelnen Ressorts veranschlagten Mitteln finanziert. Laufende unterjährige Bauunterhaltungsmaßnahmen werden durch den LBIH aus den Einnahmen des Mieter-Vermieter-Modells finanziert. Alle übrigen großen Sanierungsmaßnahmen werden aus dem Einzelplan 18 „Staatliche Hochbaumaßnahmen“ finanziert.

Wiesbaden, 2. April 2026

Prof. Dr. R. Alexander Lorz

Anlagen

Anlage 1 zu Frage 1

Nutzer	Anzahl
Hessisches Ministerium des Inneren, für Sicherheit und Heimatschutz (HMSI)	84
Hessisches Ministerium der Justiz und für den Rechtsstaat (HMdJ)	50
Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Forschung, Kunst und Kultur (HMWK)	38
Hessisches Ministerium der Finanzen (HMdF)	33
Hessisches Ministerium für Kultus, Bildung und Chancen (HMKB)	16
Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU)	15
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (HMWVW)	14
Hessisches Ministerium für Familie, Senioren, Sport, Gesundheit und Pflege (HMFG)	1
Hessisches Staatskanzlei (Stk)	1
Allgemeines Grundvermögen ohne Ressortzugehörigkeit	40
Historisches Erbe ohne Ressortzugehörigkeit	5
Sonstiges ohne Ressortzugehörigkeit	22

Anlage 2 zu Frage 1

Nutzer	Anzahl
HMdIS	
Alsfeld	1
Bad Hersfeld	1
Bad Homburg v.d.H.	1
Bad Orb	1
Bad Vilbel	1
Bad Wildungen	1
Baunatal	1
Bensheim	1
Biedenkopf	1
Büdingen	1
Cölbe	1
Darmstadt	4
Darmstadt-Eberstadt	1
Dieburg	1
Egelsbach	1
Eltville	1
Eschborn	1
Eschwege	1
Frankenberg (Eder)	1
Frankfurt am Main	5
Friedberg	1
Fritzlar	1
Gelnhausen	1
Gernsheim	1
Gießen	3
Groß-Gerau	1
Grünberg	1
Hadamar	1
Hanau	2
Hasselroth	1
Hattersheim	1
Heppenheim	1
Herborn	1
Hess. Lichtenau	1
Heusenstamm	1
Hilders	1
Höchst i.Odw.	1
Hünfeld	1
Korbach	1
Lampertheim	1
Langenselbold	1
Lauterbach	1
Lich	1
Limburg	1
Lorsch	1
Mainz-Kostheim	1
Mörfelden Walldorf	1
Mühlheim am Main	1
Neuhof	1
Neu-Isenburg	1
Petersberg	1
Pfungstadt	1
Rotenburg a. d. Fulda	1

Rüdesheim	2
Schlitz	1
Schlüchtern	1
Schwalmstadt	1
Seligenstadt	1
Usingen	1
Waldeck	1
Wald-Michelbach	1
Weilburg	1
Weimar	1
Wetzlar	1
Wiesbaden	7
Witzenhausen	1
Wolfhagen	1

HMdJ

Alsfeld	1
Bad Hersfeld	1
Bad Vilbel	1
Bensheim	2
Biedenkopf	1
Büdingen	1
Darmstadt	3
Dieburg	1
Dillenburg	1
Eschwege	1
Frankenberg (Eder)	1
Frankfurt am Main	6
Frankfurt-Höchst	1
Fritzlar	1
Fürth/Odw.	1
Gelnhausen	1
Gießen	1
Groß-Gerau	1
Hadamar	1
Hanau	1
Herborn	1
Hofgeismar	1
Hünfeld	1
Kassel	2
Kirchhain	1
Königstein	1
Korbach	3
Lampertheim	1
Limburg	2
Melsungen	1
Offenbach	2
Rüdesheim	1
Schwalmstadt	1
Seligenstadt	1
Weilburg	1
Wetzlar	1
Wiesbaden	1

HMWK

Altweilnau	1
Bad Hersfeld	1
Bad Homburg v.d.H.	2
Bensheim	1
Cornberg	1

Darmstadt	2
Dickschied	1
Felsberg	1
Friedberg	1
Gelnhausen	1
Glauburg	1
Hanau	1
Hirschhorn	1
Hofgeismar	1
Hohenstein	1
Idstein	1
Marburg	3
Merenberg	1
Michelstadt	1
Mühltal / Nieder-Beerbach	1
Münzenberg	1
Neustadt	2
Ortenberg	1
Otzberg	1
Schmitten / Taunus	1
Seligenstadt	1
Sinnatal	1
Spangenberg	1
Steinau an der Straße	1
Wehrheim	1
Weilburg	2
Wiesbaden	1

HMdF

Alsfeld	1
Bad Hersfeld	1
Bad Homburg v.d.H.	1
Biedenkopf	1
Darmstadt	2
Dieburg	1
Dillenburg	2
Eschwege	2
Frankenberg (Eder)	1
Frankfurt am Main	1
Friedberg	2
Fritzlar	1
Fürth/Odw.	1
Gelnhausen	1
Hanau	1
Hofgeismar	1
Hünfeld	1
Limburg	1
Rotenburg a. d. Fulda	3
Rüdesheim	1
Schwalmstadt	2
Weilburg	1
Wiesbaden	3
Witzenhausen	1

HKM

Alsfeld	1
Bad Hersfeld	1
Eschwege	1
Fulda	1
Fuldata	1

Geisenheim	1
Groß-Gerau	1
Hadamar	1
Hanau	1
Kassel	1
Kassel-Rothenditmold	1
Weilburg	3
Wetzlar	1
Wiesbaden	1
Alsfeld	1
Ebsdorfergrund	1
Fritzlar	1
Heppenheim	1
Hünstetten	1
Kassel	4
Kirchhain	1
Korbach	1
Lauterbach	2
Reichelsheim	1
Villmar	1
HMWEVW	
Bad Arolsen	1
Darmstadt	3
Dillenburg	1
Eschwege	2
Fulda	1
Gelnhausen	1
Gießen	1
Homburg/Efze	1
Kassel	1
Schotten	1
Wetzlar	1
HMFG	
Dillenburg	1
Stk	
Wiesbaden	1
Allg. Grundvermögen ohne Ressortzugehörigkeit	
Alsbach	1
Bad Hersfeld	2
Darmstadt	9
Dieburg	1
Dillenburg	1
Frankfurt am Main	1
Friedberg	1
Friedewald	1
Gelnhausen	1
Gersfeld	1
Gießen	1
Heppenheim	1
Kassel	6
Lindenfels	1
Neu-Anspach	1
Riedstadt	1
Rotenburg a. d. Fulda	1
Seeheim-Jugenheim	1
Trebur	1
Ulrichstein	1
Vöhl-Ederbringhausen	1

Wiesbaden	5
Historisches Erbe ohne Ressortzugehörigkeit	
Bensheim	1
Breuberg/Odw.	1
Eiterfeld	1
Fischbachtal	1
Fulda	1
Sonstiges ohne Ressortzugehörigkeit	
Bad Hersfeld	1
Bad Nauheim	1
Bad Schwalbach	1
Butzbach	1
Frankfurt am Main	1
Friedberg	1
Gießen	2
Ginsheim-Gustavsburg	1
Hofgeismar	1
Kassel	5
Lauterbach	1
Nidda	2
Offenbach	1
Weilburg	1
Wiesbaden	2

Anlage 3 zu Frage 2

Objekt	Nutzungsstatus	Leerstand seit
Abraham-Lincoln-Str. 38-42, 65189 Wiesbaden	Büro	Jul 24
Simone-Veil-Str. 5, 65197 Wiesbaden	Büro	Feb 24
Schloss Hirschhorn, 69434 Hirschhorn	Historisches Erbe	Jan 21
Burg Hessenstein, 34516 Vöhl-Ederbringhausen	Historische Liegenschaft	Feb 25
Burghotel Sababurg, 34369 Hofgeismar	Historisches Erbe	Mai 18
Hindenburgstr. 14, 35683 Dillenburg	Büro	Apr 17
Hinter dem Finanzamt 12, 36199 Rotenburg a.d. Fulda	Wohnen	Feb 25

Anlage 4 zu Frage 3

Objekt	Jährliche Mietzahlungen für Leerstand 2025 (in 1.000 €)
Behördenzentrum Schiersteiner Berg, Wiesbaden (LEO)	3.300
Behördenzentrum Gutleutstraße 112-118, Gebäude V, Frankfurt (LEO)	1.740
Behördenzentrum Frankfurter Str. 59-61, Polizeistation, Wetzlar (LEO)	625
Behördenzentrum Manteuffelanlage, Amt für Bodenmanagement, Hofgeismar (LEO)	31
sonstige angemietete Objekte	375

Anlage 5 zu Frage 7

Objekt	Kosten 2020 - 2025 (in 1.000 €)
Abraham-Lincoln-Str. 38-42, 65189 Wiesbaden	2.321
Simone-Veil-Str. 5, 65197 Wiesbaden	-
Schloss Hirschhorn, 69434 Hirschhorn	2.402
Burg Hessenstein, 34516 Vöhl-Ederbringhausen	996
Burghotel Sababurg, 34369 Hofgeismar	75
Hindenburgstr. 14, 35683 Dillenburg	9
Hinter dem Finanzamt 12, 36199 Rotenburg a.d. Fulda	24