

Kurzbericht

öffentlicher Teil

51. Sitzung – Haushaltsausschuss

26. April 2023, 14:01 bis 15:21 Uhr

Anwesend:

Vorsitz: Kerstin Geis (SPD)

CDU

Lena Arnoldt

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Martina Feldmayer
Vanessa Gronemann
Frank-Peter Kaufmann
Karin Müller (Kassel)

SPD

Tanja Hartdegen
Esther Kalveram
Marius Weiß

AfD

Bernd-Erich Vohl

Freie Demokraten

Marion Schardt-Sauer

DIE LINKE

Jan Schalauske

**Fraktionsassistentinnen und -assistenten:**

CDU: Markus Schäfer
 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: David Coenen-Staß
 SPD: Gerfried Zluga
 AfD: Roman Bausch
 Clemens Knobloch
 Freie Demokraten: Lars Ruckstuhl
 DIE LINKE: Stefan Würzbach

Landesregierung, Rechnungshof, etc.

Name (bitte in Druckbuchstaben)	Amtsbe- zeichnung	Ministerium, Behörde
Florian Kunz	OI	HKM
Köbele Florian	RD'ic	KEGSt
Schmidt, Claudia	ROP'in	HMdF
BRÄUER, ULRICH	Dir.' in HRH	HRH
Schmidt, Marc	Duale Student	HMdF
Kopmann, Uai	MR	HMdF
Wollmann, Walter	Präs.	HRH
Skon, Walter	MR	HMWZVW
Homburg, Andre	MR	HLT
Jamm, Elmar	RD'ic	HMdF
Kist, Ulrich	MR	HMdF
Mitsche, Larina	VA	HMdF
Island, Frank	MR	HMdI
OSTRÜCKER-WINKELMANN, GABRIELE	Baudir'in	HMdF
Hicke, Stephan	MR	HMdF
Halder	MR'in	HMdF
Silke Stolze	VA	HMdF

Dr. Martin J. Worms
Christian Weigel

StS
RR

HMdF
HMdF

Protokollierung:

Hanns Otto Zinßer



Inhaltsverzeichnis:

- 1. Dringlicher Berichts Antrag
Fraktion der Freien Demokraten
Ergebnisse der LEO-Evaluation
– Drucks. [20/10943](#) –**

S. 5

Punkt 2

siehe nicht öffentlicher Teil

**1. Dringlicher Berichts Antrag
Fraktion der Freien Demokraten
Ergebnisse der LEO-Evaluation
– Drucks. [20/10943](#) –**

StS **Dr. Martin J. Worms** teilt mit, er wolle drei Vorbemerkungen machen.

Erstens bitte Minister Michael Boddenberg, ihn zu entschuldigen. Er müsse einen unaufschiebbaren Termin in Berlin wahrnehmen. Er, so der Staatssekretär, werde den Minister vertreten.

Zweitens hätte auch er, der Staatssekretär, einen Termin wahrzunehmen gehabt. Dort werde ihn MinDirig Dr. Gerrit Rüdiger vertreten. Anstelle des MinDirig Dr. Gerrit Rüdiger werde der stellvertretende Abteilungsleiter, MinR Kai Hofmann, an der Sitzung teilnehmen.

Drittens werde den Mitgliedern des Haushaltsausschusses nach der Sitzung das Manuskript zur Beantwortung der Fragen des Dringlichen Berichts-Antrags zur Verfügung gestellt werden.

Die den Dringlichen Berichts-Antrag einbringende Fraktion habe eine ausführliche Vorbemerkung ihren Fragen vorangestellt. Deswegen wolle auch er sich erlauben, eine Vorbemerkung zu den Antworten zu machen.

Die Landesregierung habe im Haushaltsausschuss bisher dreimal zu den Ergebnissen der LEO-Evaluation berichtet. Mit Datum 12. April 2021 sei ein ausführlicher, schriftlicher Bericht erfolgt, der seinerzeit dankenswerterweise mit Hilfe des Landesbeauftragten für die Wirtschaftlichkeit in der Verwaltung, dies sei der Präsident des Rechnungshofs Dr. Walter Wallmann, und unter externer Beratung der Partnerschaft Deutschland erstellt worden sei. Dieser Bericht habe auch eine Bewertung der Landesregierung rückblickend auf die Verkäufe in den Jahren 2004 bis 2008 enthalten.

Vor allem aber sei der Blick nach vorne gerichtet gewesen. Es sei angekündigt worden, das im Zuge der Evaluation angewandte Modell der strategischen Immobilienbewertung weiter zu entwickeln und parallel, gemäß den Empfehlungen unter anderem der externen Berater, mit den LEO-Eigentümerinnen und -Eigentümern Gespräche mit dem Ziel aufzunehmen, für diejenigen Objekte, bei denen eine langfristige Nutzung durch das Land sichergestellt sei, eine energetische Sanierung durch die Eigentümerinnen und Eigentümer zu initiieren und im Gegenzug auf Kündigungsoptionen zu verzichten, Mietverträge zu verlängern und gegebenenfalls auch Mieterhöhungen in Kauf zu nehmen. Rückkäufe, so sei die damalige Auffassung der externen Berater gewesen, der sich das Ministerium angeschlossen habe, könnten im Einzelfall sinnvoll sein und sollten geprüft werden.

Über die Fortschritte in der Weiterentwicklung der Immobilienstrategie und der Gespräche mit den LEO-Eigentümerinnen und -Eigentümern habe sein Haus den Haushaltsausschuss in der 33. Sitzung am 3. November 2021 und in der 50. Sitzung am 15. März 2023 mündlich unterrichtet. Der Landesregierung vor diesem Hintergrund in der Vorbemerkung zum Dringlichen Berichts-Antrag vorzuwerfen, sie würde eine Gesamtbetrachtung der strategischen Weiterentwicklung des Immobilienbestandes scheuen und habe hinsichtlich der Transparenz der LEO-Evaluation einen Kurswechsel vollzogen, sei daher unverständlich. Das genaue Gegenteil sei der Fall.

Sollte man in den beiden mündlichen Berichten einen vollständigen, objektbezogenen Konkretisierungsgrad vermisst haben, so habe dies daran gelegen, dass es sich um Zwischenstände gehandelt habe und nach wie vor handele. Im Einzelnen werde er darauf in der Beantwortung der Fragen 1 und 2 noch eingehen.

Er erlaube sich an dieser Stelle die Vermutung, dass die Tatsache, dass dieser Dringliche Berichtsantrag in einer Sondersitzung des Haushaltsausschusses behandelt werde, vermutlich nicht unerheblich mit der kürzlich erfolgten Berichterstattung der „hessenschau“ zum Behördenzentrum Fulda zu tun habe, in der Abg. Marion Schardt-Sauer für die FDP-Fraktion ausführlich zu Wort gekommen sei. Bemerkenswert an dem in der Sache durchaus zutreffenden Bericht der „hessenschau“ sei seiner Auffassung nach gewesen, dass er keinerlei Informationen oder Sachverhalte enthalten habe, die nicht seit Jahren bekannt seien und auch zum Zeitpunkt der LEO-Evaluation 2021 schon bekannt gewesen seien. Insofern, das wolle er ganz offen bekennen, sei die Dringlichkeit des Berichtsantrags für ihn nicht ohne Weiteres nachvollziehbar.

Gleichwohl komme man dem Anliegen nach. Das sei selbstverständlich. Die Fragen des Dringlichen Berichtsantrags wolle er im Lichte der Vorbemerkung wie folgt beantworten:

Zu Frage 1 teilt der Staatssekretär mit, zwei wesentliche Elemente der LEO-Evaluation befänden sich in der Endphase der Bearbeitung. Die Ermittlung des Bauzustandes und insbesondere des langfristigen Bauunterhaltungsbedarfs, wie sie der Landesbeauftragte für die Wirtschaftlichkeit in der Verwaltung im Rahmen der LEO-Evaluation in seiner Beratung angeregt habe, sei bis auf einige wenige Nacharbeiten abgeschlossen. Diese Ergebnisse würden wiederum in die gesamtstaatliche strategische Betrachtung des LEO-Immobilienbestandes im Rahmen eines in seinem Haus entwickelten Scoring-Modells der strategischen Immobilienbewertung einfließen.

Die Scoring-Bewertung erlaube sowohl eine Einzelbetrachtung der Immobilien als auch den strategischen Blick auf den Gesamtbestand, so wie es die Landesregierung als Ergebnis der LEO-Evaluation immer beabsichtigt habe und nunmehr finalisiere. Die Landesregierung beabsichtige, beginnend im Jahr 2023, dieses Scoring-Modell und die zugrunde liegende Datenerhebung in einem zweiten Schritt auf alle landeseigenen Liegenschaften auszudehnen. Die LEO-Evaluation werde somit zum Fundament für eine Gesamtimmobilienstrategie des Landes.

Es handele sich um eine Zwei-Schritte-Strategie. Zunächst einmal würden die 55 LEO-Immobilien betrachtet. Aufgrund der dort gewonnen Erkenntnisse solle das auf die gesamten Immobilien des Landes ausgerollt werden.

Hinsichtlich der Empfehlung aus der LEO-Evaluation, mit den Eigentümerinnen und Eigentümern in den meisten Fällen Verhandlungen hinsichtlich einer energetischen Modernisierung bei gleichzeitigem Verzicht auf die Wahrnehmung der Kündigungsoptionen oder mit der Möglichkeit der Mietvertragsverlängerungen aufzunehmen, könne er nach wie vor nur einen Zwischenstand vermelden. Mit den beiden größten LEO-Eigentümerinnen seien die Gespräche weit fortgeschritten. Mit einer Eigentümerin sei eine Absichtserklärung unterzeichnet worden. Bezüglich des Rückkaufs des Regierungspräsidiums in Kassel seien die Vertragsverhandlungen fortgeschritten, aber ebenfalls noch nicht abgeschlossen.

Zu allen Verhandlungspunkten würden die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen regelmäßig aktualisiert und den sich im Augenblick schnell ändernden Rahmenbedingungen angepasst. Da die

strategische Immobilienbewertung der LEO-Objekte im Rahmen des Scoring-Modells zwar noch nicht vollständig abgeschlossen, aber weit fortgeschritten sei, sei sichergestellt, dass Einzelfallentscheidungen nur unter Berücksichtigung der strategischen Gesamtbetrachtung erfolgen würden.

Das Behördenzentrum Schiersteiner Berg sei, das sei von der Antragstellerin in der Vorbemerkung erwähnt worden, eine durch den Eigentümerwechsel zur OFB und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten eine begründete Ausnahme. Ein LEO-Objekt in Mühlheim, das von der Antragstellerin in der Vorbemerkung ebenfalls erwähnt worden sei, sei der Landesregierung nicht bekannt.

Zu Frage 2 führt StS Dr. Martin J. Worms aus, eine existierende Beschlusslage des Haushaltsausschusses für einen schriftlichen Bericht der Landesregierung zu allen 55 LEO-Objekten sei der Landesregierung nicht bekannt. Das insinuiere aber diese Frage. Sollte der Haushaltsausschuss dies aber wünschen, biete man gerne an, einen solchen Bericht nach Abschluss der Scoring-Bewertung noch vor der Sommerpause in der Sitzung des Haushaltsausschusses am 12. Juli 2023 vorzulegen.

Zu Frage 3 legt er dar, die Bauzustandsuntersuchungen der LEO-Immobilien, aber nicht aller Immobilien des Landes, seien abgeschlossen. Die Ergebnisse würden derzeit in das Scoring-Modell zur strategischen Bewertung der Immobilien eingearbeitet. Erste Auswertungen zeigten keine Ausreißer, und zwar weder im positiven wie im negativen Sinn. Unterschiede im Bauunterhaltungsbedarf in den nächsten 20 Jahren ergäben sich abhängig von der Größe, dem Alter und dem Technisierungsgrad der Objekte.

Zu Frage 4 teilt er mit, konkrete Rückkaufplanungen lägen für das Objekt „Am alten Stadtschloss“, dem Regierungspräsidium, in Kassel vor. Eine Ex-post-Betrachtung eines hypothetischen Verbleibs im Eigentum 2005 sei für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Rückkaufs allerdings irrelevant und folglich nicht durchgeführt worden. Die durchgeführten und regelmäßig aktualisierten Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen verglichen vielmehr die Variante „Verbleib und Rückkauf“ mit den Varianten „Verbleib und Anmietung“, „Neuanmietung“ oder „Neubau“.

Zu Frage 5 bemerkt er, weitere Rückkaufplanungen lägen aktuell nicht vor.

Zu Frage 6 antwortet er, Absichtserklärungen lägen derzeit für folgende Objekte vor:

Bad Hersfeld, Hubertusweg 19, Regierungspräsidium Kassel,
Friedberg, Homburger Straße 19, Amtsgericht,
Kassel, Friedrich-Ebert-Straße 106, Hessische Bezügestelle,
Korbach, Medebacher Landstraße 29, Finanzamt,
Marburg, Raiffeisenstraße 7, Hessen Mobil,
Michelstadt, Erbacher Straße 46 – 48, Behördenzentrum und
Wiesbaden, Rheinstraße 35 – 37, Statistisches Landesamt.

Die beabsichtigten Maßnahmen seien naturgemäß objektspezifisch unterschiedlich, würden aber im Wesentlichen eine energetische Ertüchtigung von Dach und Fach auf den sogenannten Hessen-Standard erwirken, was im konkreten Fall bedeuten würde, dass die ertüchtigten Gebäudehüllen dem energetischen Standard eines Neubaus entsprechen sollten.

Der Hessen-Standard stelle höhere Ansprüche an die Energiebilanz der Gebäude, als es die entsprechenden Vorgaben des Bundes täten. Dadurch solle die Klimabilanz des Landes weiter verbessert werden. Dies sei – neben der Stärkung des ländlichen Raums – ein weiteres wichtiges Ziel im Rahmen der Immobilienstrategie des Landes. Zusätzlich würden der Einsatz von Photovoltaikanlagen und die Umstellung der Außenbeleuchtung auf LED geplant.

Da die Planungen durch die Vermieter durchgeführt würden, lägen der Landesregierung über die Mehrkosten durch den zu erzielenden Hessen-Standard keine Erkenntnisse vor. Zu den vom Vermieter in der Absichtserklärung aufgerufenen Erhöhungen der Mietpreise seien Wirtschaftlichkeitsvergleiche zu alternativen Unterbringungsvarianten durchgeführt worden.

Zu Frage 7 führt StS Dr. Martin J. Worms aus, eine rückblickende Bewertung des Verkaufs der landeseigenen Immobilien sei durch die Landesregierung im Rahmen der LEO-Evaluation durchgeführt und dem Haushaltsausschuss mit Bericht zur Sitzung am 12. Mai 2021 bereits vorgelegt worden. Er verweise, zusammenfassend, auf die Seiten 1 und 2 des genannten Berichts, in ausführlicher Version auf die Seiten 27 bis 29. An dieser Bewertung habe sich bis heute nichts geändert.

Zu Frage 8 teilt er mit, die Handlungsstrategie für die einzelnen LEO-Objekte ergäben sich aus der noch nicht vollständig abgeschlossenen strategischen Bewertung im Scoring-Modell, der Berücksichtigung möglicher spezifischer Nutzeranforderungen sowie möglicher übergeordneter politischer Strategien, wie beispielsweise die Stärkung des ländlichen Raums und die angestrebte Klimaneutralität des Landes. Im Übrigen verweise er auf die Beantwortung der Frage 2.

Zu Frage 9 antwortet er, dem Land Hessen sei kein Fall bekannt, bei dem die Vorschriften des Sanktionsdurchsetzungsgesetzes I vom 23. Mai 2022 der Fortsetzung und Erfüllung der Mietverträge des Landes Hessen entgegenstehen würden.

Abg. **Marion Schardt-Sauer** legt dar, sie danke StS Dr. Martin J. Worms für den Bericht. Letzten Endes gehe es darum, wie mit dem Vermögen des Landes umgegangen worden sei. Die Politik habe damit bestmöglich zu verfahren.

In der 28. Sitzung des Haushaltsausschusses am 12. Mai 2021 sei das Thema wieder aufgegriffen worden. Aber auch zu diesem Zeitpunkt habe es keine Betrachtung der einzelnen 55 Objekte gegeben. Es sei immer darauf verwiesen worden, dass, um eine Strategie des Landes hinsichtlich der Immobilien zu entwickeln, man die entsprechenden Daten alle 55 Immobilien benötige. Diese Ansicht teile sie. Fast zwei Jahre später sei es sozusagen fast schon eine Pflicht, nachzufragen, was sich in der Zwischenzeit ergeben habe.

Um einen solchen Dringlichen Berichtsantrag zu stellen, bedürfe es nicht der Anregung durch die „hessenschau“. Vielmehr habe die Entscheidung, diesen Dringlichen Berichtsantrag einzureichen, kurz nach der 50. Sitzung des Haushaltsausschusses am 15. März 2023 festgestanden. Da habe das Finanzministerium unter dem Punkt Verschiedenes unangekündigt in nicht öffentlicher Sitzung über die LEO-Immobilien berichtet. Sie sei der Auffassung, dass diese Angelegenheit, die die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler betreffe, in öffentlicher Sitzung behandelt werden sollte.

Kurz nach der Sitzung des Haushaltsausschusses sei eine Pressemitteilung herausgegeben worden, der zu entnehmen gewesen sei, dass das Gebäude des Regierungspräsidiums in Kassel zurückgekauft werden solle. Ihre Fraktion habe auf die unmittelbare Beantragung einer Sondersitzung verzichtet, da diese in die Ferien oder kurz davor hätte stattfinden müssen.

Der in der 50. Sitzung des Haushaltsausschusses am 15. März 2023 gegebene Bericht zu den LEO-Immobilien sei sicherlich ein interessanter, mündlicher Fachvortrag gewesen, den man allerdings nicht hätte zuordnen können und der auch nicht auf der Tagesordnung gestanden habe.

Es sei angekündigt worden, in Zusammenarbeit mit der PD ein Scoring-Modell zu entwickeln, mit dem man sich einen Gesamtüberblick verschaffen wolle. Aufgrund dieses Gesamtüberblickes werde es dann möglich sein, Entscheidungen zu den einzelnen Objekten zu treffen, also hinsichtlich der Frage, ob das Gebäude zurückgekauft werden solle, ob sich eine Verhandlung über den Mietvertrag lohne und anderes mehr. Das würde auch jeder Unternehmer machen, nachdem eine gewisse Zeit verstrichen sei.

Die Mietverträge seien sehr unterschiedlich ausgestaltet. Es gebe keinen Mustervertrag für alle 55 Objekte. Bei manchen Mietverträgen habe der Rechnungshof kritisch gefragt, ob das Land als Mieter ihn so gestaltet annehmen solle. Hinsichtlich der Frage, wer die Kosten für die energetische und technische Modernisierung zu tragen habe, sei ein mit dem Vermieter ausgeglichener Vertrag hinsichtlich der Kosten wichtig.

Es sei gesagt worden, die Gebäude sollten energetisch den hessischen Standard erfüllen. Da gehöre zu der Betrachtung auch dazu, wer die Kosten dafür zu tragen habe. Da müssten Millionen-Euro-Beträge aufgewendet werden. Da erhebe sich die Frage, was dazu in den einzelnen Mietverträgen stehe und ob eine Verlängerung der Mietverhältnisse sinnvoll sei. Sie bitte, mitzuteilen, wie entschieden werde, ob ein Gebäude auf den hessischen energetischen Standard ausgerüstet werden solle. Da spielten auch die Vertragskonstellationen eine Rolle.

Wenn sie die Ausführungen richtig verstanden habe, befinde sich das Land in der Endphase der Bewertung mithilfe des Scoring-Modells. Demnach müsste es dann eine Bewertung für alle 55 Liegenschaften geben. Darüber hinaus könnte man das Scoring-Modell dann auch für die anderen Liegenschaften des Landes verwenden.

Sie bitte, mitzuteilen, ob der entsprechende Bericht den Mitgliedern des Haushaltsausschusses zur Verfügung gestellt werde. Denn die Sanierung der LEO-Immobilien könne für das Land sehr teuer werden.

StS Dr. Martin J. Worms antwortet, sein Haus habe von Anfang an deutlich gemacht, dass die Erfassung des Bauzustandes und die Erstellung des Scoring-Modells das Fundament der Immobilienstrategie sein werde. Sowohl die Erfassung des Bauzustandes als auch das Scoring-Modell seien aber nichts, was man von heute auf morgen aus dem Ärmel schütteln könne. Vielmehr sei das bei insgesamt 55 Objekten mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Die Umsetzung dieser Strategie benötige also Zeit.

Sein Haus habe dem Haushaltsausschuss zweimal berichtet. Einmal sei dies auf der Grundlage einer schriftlichen Unterlage geschehen, einmal mündlich. Da der Haushaltsausschuss seit geraumer Zeit über dieses Thema nicht mehr informiert worden sei, sei es seine Idee gewesen, so der Staatssekretär, den Haushaltsausschuss in seiner 50. Sitzung am 15. März 2023 unter Punkt Verschiedenes hierüber zu unterrichten. Offensichtlich sei dies von einem Teil der Mitglieder des Haushaltsausschusses nicht so aufgenommen worden, wie es beabsichtigt gewesen sei.

Man befinde sich in Endphase der Bewertung mittels des Scoring-Modells. Es sei der normale Gang der Dinge, dass man den Landtag unterrichten werde, sobald die Ergebnisse vorlägen. Dafür habe man die Sitzung des Haushaltsausschusses am 12. Juli 2023 vorgesehen.

Man müsse sich jede einzelne Liegenschaft anschauen und für diese ermitteln, welcher Sanierungsbedarf bestehe und wie groß der Aufwand sei, die Immobilie so zu renovieren, dass der energetische Standard eingehalten werde, den Hessen hierfür vorgesehen habe. Man erstelle für jedes Objekt, bei dem das Land die Anmietung verlängern könne, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung. Sobald das Ergebnis dieser Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorliege, werde man entscheiden.

Abg. **Jan Schalauske** führt aus, er danke StS Dr. Martin J. Worms für die Beantwortung der Fragen des Dringlichen Berichtsanspruchs. Auch wenn die Mitglieder seiner Fraktion bei diesem Thema keinerlei Übereinstimmung zu den Mitgliedern der Fraktion der FDP hätten, sei es doch sinnvoll, sich immer wieder mit dem Verkauf der LEO-Immobilien und den Konsequenzen, die sich daraus ergeben hätten, zu befassen. Sicherlich hätte man darüber reden können, ob der Dringliche Berichtsanspruch nicht in der nächsten regulären Sitzung hätte behandelt werden können. Dann hätten alle Fraktionen die Möglichkeit gehabt, zu dem Thema eigene Initiativen einzubringen.

Er wolle zunächst einmal festhalten, dass der Verkauf der LEO-Immobilien, also der Ausverkauf des Eigentums der öffentlichen Hand nicht nur den hessischen Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern geschadet habe. Vielmehr seien dem Land damit Handlungsmöglichkeiten geraubt und in die Hände der Investoren gegeben worden. Das, was StS. Dr. Martin J. Worms ausgeführt habe, sei eine Bestätigung dafür, wie schwierig es nun für das Land sei, handlungsfähig zu werden. Darüber könne man politisch streiten. Da bestünden grundsätzlich unterschiedliche Auffassungen zwischen den Mitgliedern der Fraktionen der CDU sowie der Freien Demokraten und denen der Fraktion DIE LINKE.

Der Verkauf sei aber nicht nur ein Fehler gewesen. Dem Evaluationsbericht könne entnommen werden, dass der Verkauf auch noch handwerklich schlecht gemacht worden sei. Die damaligen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen seien mangelhaft gewesen. Denn sie hätten keine Szenarien enthalten, dass sich die Grundannahmen verändern könnten. Beispielsweise seien die Zinsen gesunken und die Immobilienpreise gestiegen. Die angesetzten Restwerte für die Immobilien seien völlig unrealistisch gewesen. Man sei von einem Restwert der Immobilien nach 30 Jahren Nutzung von 0 € ausgegangen.

Aufgrund der Abfassung der Kaufverträge seien Unsicherheiten hinsichtlich der Frage entstanden, wer für die Innensanierung der Gebäude aufzukommen habe. Außerdem sei in der „hessenschau“ erneut berichtet worden, es sei die Frage aufgekommen, wer für die Renovierung von Dach und Fach zuständig sei. Seiner Erinnerung nach habe die „hessenschau“ mitgeteilt, dass es allein bei dem Gebäude in Fulda um 10 Millionen € für die Sanierung innen gehe.

Nach Auffassung der Mitglieder der Fraktion DIE LINKE sei der Verkauf der Immobilien das Land Hessen teuer zu stehen gekommen. Nach etwa der Hälfte der Mietdauer habe das Land an Mieten und Instandhaltung etwa so viel aufwenden müssen, wie es seinerzeit durch den Verkauf der Immobilien eingenommen habe. Der Wert der verkauften Immobilien sei im Jahr 2021 auf 2,5 Milliarden € geschätzt worden. Der Betrag sei viel höher, als das Land damals für den Verkauf habe Erlösen können.

Abg. Marion Schardt-Sauer habe bereits darauf hingewiesen, dass ein Ergebnis der Evaluation sei, dass für etwa 80 % der damals verkauften Objekte das Land Verhandlungen aufnehmen solle, unter welchen Bedingungen es die Immobilien weiter nutzen könne. Er begrüße das und sei der Auffassung, alle Mitglieder des Haushaltsausschusses sollten zum Ausdruck bringen, dass die Landesregierung angekündigt habe, in der Sitzung des Haushaltsausschusses am 12. Juli 2023 eine Übersicht über die gesamten LEO-Immobilien hinsichtlich der Frage zur Verfügung zu stellen, wie mit den Immobilien weiter umgegangen werden solle. Mit dem Vorlegen einer Gesamtübersicht über die 50 LEO-Immobilien könne dem Eindruck der Mitglieder der Opposition entgegengewirkt werden, die Informationen würden nur scheinbar fließen.

Ein Fazit der Evaluation laute, dass ein Großteil des Verkaufes der Immobilien wirtschaftlich gewesen sei. Gleichzeitig sei aber mitgeteilt worden, dass die niedrigen Zinsen diese Transaktionen aus heutiger Sicht unwirtschaftlich erscheinen lassen würden. Auch das sei ein wesentliches Ergebnis der Evaluation.

Er bitte, mitzuteilen, ob es eine Übersicht des Ministeriums gebe, wie viel zusätzlich an Miete gezahlt werden müsse, weil einzelne Immobilien nicht genutzt werden könnten. Am Schiersteiner Berg gebe es Räumlichkeiten, in denen zuvor die Finanzverwaltung des Landes untergebracht gewesen sei, und die gegenwärtig nicht genutzt würden. Außerdem interessiere ihn, wie viele juristische Auseinandersetzungen es rund um die LEO-Immobilien gebe. Dabei gehe es meistens um die Frage, ob der Vermieter oder das Land für die Innensanierung aufkommen müsse.

Außerdem interessiere ihn, bei wie vielen der 55 LEO-Immobilien das Land weiterhin mieten oder sogar kaufen wolle, der Vermieter aber daran kein Interesse habe. Dadurch würden nämlich die Handlungsmöglichkeiten des Landes eingeschränkt. Seiner Erinnerung nach sei in einer der vorhergehenden Sitzungen des Haushaltsausschusses mitgeteilt worden, dass ein Vermieter bereits bei einer LEO-Immobilie die Zusammenarbeit mit dem Land beendet habe. Es gehe also nicht mehr um 55 Gebäude, sondern nur noch um 54. Die Mitglieder des Haushaltsausschusses benötigten Antworten auf diese Fragen. Seine politische Auffassung werde sich dadurch allerdings kaum ändern, denn er halte solche Geschäfte grundsätzlich für einen Fehler.

StS **Dr. Martin J. Worms** antwortet, über die politische Bewertung dieser Verkäufe sei oft gestritten worden. Vermutlich werde man sich auch weiterhin darüber streiten. Seiner Auffassung nach gebe es andere Foren, in denen man diese Auseinandersetzung fortführen sollte.

Sein Haus bleibe bei der Auffassung, die man damals auch schriftlich in dem Evaluationsbericht dargelegt habe. Dass es manche anders bewerten würden, sei Teil des politischen Geschäfts. Hinsichtlich der konkreten Fragen, die ihm gestellt worden seien, wäre er dankbar, wenn er diese in der Sitzung des Haushaltsausschusses am 12. Juli 2023 beantworten könne. Denn dann würden die Daten vollständig vorliegen.

Er werde versuchen, aus dem Gedächtnis heraus eine Antwort zu geben. Es handele sich um zwei Gebäude, bei den es zu parallelen Anmietungen gekommen sei. Sie seien bereits genannt worden. Bei dem Gebäude in Wiesbaden am Schiersteiner Berg sei ein Wechsel der Immobilie dringend erforderlich gewesen. Die Finanzverwaltung sei in Wiesbaden-Erbenheim in der Straße Abraham-Lincoln-Park untergebracht worden. Es stünden nunmehr tatsächlich Räume leer, für die das Land Miete zahlen müsse. Es handele sich allerdings nicht um einen vollständigen Leerstand. Ein Teil dieses Gebäudes werde anderweitig genutzt.

Das gleiche gelte für das Behördenzentrum in Fulda. Dort besehe ein enormer Sanierungsbedarf. Es gebe juristische Auseinandersetzungen mit dem Vermieter. Die Finanzverwaltung sei mittlerweile aus dem maroden Gebäude ausgezogen. Welche zusätzlichen Kosten dem Land dadurch entstünden, würde er gerne in dem Bericht zu der Sitzung des Haushaltsausschusses am 12. Juli 2023 mitteilen.

MinR **Kist** teilt mit, er könne sich nicht daran erinnern, gesagt zu haben, ein Vermieter wolle den Vertrag mit dem Land nicht verlängern. Dieser Fall sei ihm nicht bekannt.

Umgekehrt stelle aber das Land den Bedarf an Bürofläche in Frage. Aufgrund der Corona-Pandemie sei es zu deutlich mehr Arbeiten im Homeoffice gekommen. Deshalb habe man den Vermietern bei einigen Objekten, die sie weiterhin an das Land vermieten oder verkaufen wollten, mitgeteilt, dass man zurzeit nicht garantieren könne, diese Gebäude weiter zu nutzen. Die Anmietung könne demnach eventuell auch mit dem Erreichen der vorgesehenen Vertragslaufzeit enden.

Man habe die Prüfungen, wie viel Bürofläche man brauche, mittlerweile intensiviert. Das könne Auswirkungen auf die Verhandlungsdauer haben. Deshalb werde man den Mitgliedern des Haushaltsausschusses zum Teil nur Zwischenstände mitteilen können.

Abg. **Marius Weiß** legt dar, die Mitglieder seiner Fraktion hätten sich bei der vorhergehenden Sitzung des Haushaltsausschusses gefragt, warum das Finanzministerium unter Punkt Verschiedenes über die LEO-Immobilien berichtet habe. Die nach der Sitzung folgende Pressemitteilung sei dann ein wenig mit Komik aufgenommen worden.

Er könne sich den Ausführungen des Abg. Jan Schalauske und der Abg. Marion Schardt-Sauer anschließen. Die LEO-Verkäufe seien für die Mitglieder seiner Fraktion ein wichtiges Thema, weil es dabei um sehr viel Geld gehe. Der Schaden sei enorm hoch.

Der Bericht des Finanzministeriums über die Evaluation der Immobilienstrategie trage das Datum 12. April 2021. Er habe einige Annahmen aufgezeigt, die man im Nachhinein kritisieren könne. So sei von einem Restwert der Gebäude von 0 € ausgegangen worden. Schon bei einer Veränderung des Zinssatzes um 0,05 Prozentpunkte wäre der Verkauf nicht mehr wirtschaftlich gewesen. Das zeige, wie sehr der Verkauf auf Kante genäht worden sei.

In dem Bericht und in der Aussprache dazu im Haushaltsausschuss fände sich Kritik, die nicht nur in der Rückschau gelte, sondern die bereits beim Verkauf zutreffend gewesen sei. So sei z. B. die Formulierung hinsichtlich Dach und Fach so unklar formuliert gewesen, dass das zu Streit geführt habe. Dieser Streit habe enorme Kosten verursacht. Die Verträge seien einfach schlecht formuliert gewesen. StS Dr. Martin J. Worms habe eingeräumt, es sei ein Fehler gewesen, keine Sensitivitätsanalysen durchzuführen.

Nach Auffassung der Mitglieder seiner Fraktion ergebe sich aufgrund des Artikels der „hessenschau“ Dringlichkeit, obwohl StS Dr. Martin J. Worms zutreffend mitgeteilt habe, in dem Artikel stehe nichts Neues, das sei alles bekannt. Es ergäben sich aber Fragen. So sei laut des Berichts unklar, was mit dem ungenutzten Gebäude in Fulda geschehen solle, wer es nutzen solle. Nach Möglichkeit solle keine doppelte Miete gezahlt werden. Dem Bericht des Finanzministeriums mit Datum vom 12. April 2021 könne auf Seite 9 folgender Satz entnommen werden:

Nach dem geplanten Auszug des Finanzamtes und anschließender Sanierung verbleiben Flächenpotenziale, um ein bereits öffentlich angekündigtes Hessen-Büro zu verwirklichen.

Dass Flächenpotenziale vorhanden seien, die genutzt werden könnten, sei also bereits im April 2021 bekannt gewesen. Seite 29 des Berichts könne entnommen werden:

An mindestens zwei LEO-Standorten, in Fulda und in Wetzlar, prüft das Land die Einrichtung zweier weiterer Hessen-Büros, um Fernpendlern mindestens zeitweise einen heimatnahen Arbeitsplatz zur Verfügung zu stellen.

Man habe also schon zu dem damaligen Zeitpunkt gewusst, dass Büroflächen frei blieben, und versucht, für diese eine anderweitige Nutzung zu finden. Nach zwei Jahren sei laut des Berichts der „hessenschau“ immer noch nicht ersichtlich, was mit diesen leerstehenden Büroflächen geschehen solle. Da würden sich die Fragen erheben, ob das zutreffend sei und was in diesen zwei Jahren unternommen worden sei, eine Nutzung für diese Flächen zu finden.

In dem Bericht mit Datum vom 12. April 2021 sei mitgeteilt worden, der Verkauf des Behördenzentrums in Fulda und dessen Anmietung sei die wirtschaftlichere Lösung gewesen. Angesichts der enormen Kosten, die aufgrund der doppelten Miete auflaufen würden, bitte er, mitzuteilen, ob diese Einschätzung auch heute noch gelten würde, oder ob man mittlerweile zu einer anderen Beurteilung kommen würde, da man es über zwei Jahre nicht fertiggebracht habe, eine Nutzung zu erreichen. Vermutlich werde das Land bis zum Jahr 2028 doppelt Miete zahlen müssen.

StS **Dr. Martin J. Worms** antwortet, hinsichtlich des politischen Bewertung gelte das, was er auf den Redebeitrag des Abg. Jan Schalauske gesagt habe.

Hinsichtlich des Behördenzentrums am Schiersteiner Berg in Wiesbaden gebe es schon seit längerer Zeit konkrete Vorstellungen für eine Nutzung. Man sei allerdings auf die Mitwirkung der Stadt Wiesbaden angewiesen. Man verhandele seit längerer Zeit mit der Stadt. Er würde sich wünschen, dass man schon weiter wäre, als man tatsächlich sei. Deswegen stehe das Gebäude noch leer.

Hinsichtlich des Behördenzentrums in Fulda könne er mitteilen, dass man bei einzelnen Objekten die Situation anders einschätze, als es damals der Fall gewesen sei. Das gelte allerdings nicht nur für das Behördenzentrum in Fulda, sondern auch für andere Projekte.

Er sei der Auffassung, es sei nicht hilfreich, die Verwaltung mit immer wiederkehrenden hypothetischen Prüfungen lahmzulegen. Vielmehr müsse man den Blick nach vorne richten. Man müsse alle Kraft darauf verwenden, unter den gegebenen Rahmenbedingungen das Bestmögliche zu erreichen. Der Aufwand dafür sei erheblich.

Abg. **Marion Schardt-Sauer** führt aus, dem zweiten Absatz auf Seite 29 des Berichts des Hessischen Ministeriums der Finanzen könne entnommen werden, dass man damals bereits Vorstellungen davon gehabt habe, was mit den Liegenschaften Leihgesterner Weg in Gießen und Hubertusweg in Bad Hersfeld geschehen solle. Dort sei man damals schon in einer vertieften Betrachtung gewesen. Sie bitte, in dem Bericht zu der Sitzung des Haushaltsausschusses am 12. Juli 2023 mitzuteilen, zu welchem Ergebnis man mittlerweile gekommen sei.

Sie bitte die Vorsitzende, mitzuteilen, ob sie es richtig verstanden habe, dass man die Thematik in der Sitzung des Haushaltsausschusses am 12. Juli 2023 behandeln werde. Am besten wäre es ihrer Auffassung nach, wenn die Ausschussmitglieder ein paar Tage vor der Sitzung einen schriftlichen Bericht bekämen, in dem es auch eine Auflistung zu den einzelnen LEO-Objekten gebe. Denn dann könnte man noch vor der Sommerpause im Jahr 2023 eine Betrachtung der LEO-Projekte vornehmen.

StS **Dr. Martin J. Worms** bemerkt, die Vorsitzende habe ihn da richtig verstanden.

Abg. **Marion Schardt-Sauer** fährt fort, ihres Wissens zahle das Land für das leerstehende Gebäude am Schiersteiner Berg 200.000 € Miete. Ihrer Auffassung nach wäre es an der Zeit, zu entscheiden, ob man den Weg mit Wiesbaden zusammengehe oder nicht.

MinR **Kist** teilt mit, das Land Hessen zahle für das Gebäude inklusive Stellplätze 284.000 € im Monat. Das entspreche 3,4 Millionen € Miete pro Jahr. Es handele sich um 14,10 € pro Quadratmeter und Monat.

Abg. **Jan Schalauske** legt dar, er danke für die Informationen. Man benötige diese Zahlen schriftlich. Denn es gehe z. B. um die Frage, in wie vielen Fällen das Land die Kosten für die Instandhaltung zahle, von denen es zu Beginn der Vermietung nicht ausgegangen sei. Bei dem Behördenzentrum im Fulda solle es laut Bericht der „hessenschau“ um 10 Millionen € gehen. Bei dem Behördenzentrum Schiersteiner Berg in Wiesbaden gehe es um 3,4 Millionen € pro Jahr. Man müsse die Mietzahlungen berücksichtigen, für die das Land keine angemessene Gegenleistung erhalte.

Man müsse aufgrund der Vorfälle in Fulda und Wiesbaden auch die Frage stellen, welche Konsequenzen die Landesregierung daraus ziehe. Die Landesregierung habe die Auffassung vertreten, man habe damals mieterfreundliche Verträge abgeschlossen. Im Nachhinein stelle man allerdings fest, dass es zumindest bei zwei Objekten, möglicherweise auch bei noch mehr, zu Streitigkeiten gekommen sei. Da erhebe sich schon die Frage, ob die Verträge tatsächlich so mieterfreundlich gewesen seien, wie man sich das vorgestellt habe und ob da die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen richtig gewesen seien.

StS Dr. Martin J. Worms habe mitgeteilt, man müsse aus der Situation das Beste machen. Da sei zu fragen, welche Konsequenzen die Landesregierung für die Verhandlung mit den Vermietern über die künftigen Vertragsgestaltungen daraus ziehe. Er bitte, mitzuteilen, wie in Zukunft vermieden werden solle, dass es zu Streitigkeiten komme, wer für den Innenausbau zuständig sei. Da könnten auf das Land erhebliche Mehrkosten zukommen, mit denen dieses gar nicht gerechnet habe.

Es gehe nicht nur um die Frage, wie die Mietverträge angepasst würden, um z. B. weitere Streitigkeiten mit dem Vermieter zu vermeiden. Es gehe auch um die Frage, ob die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen angepasst werden müssten. Auf diese Fragen müsse die Landesregierung eine Antwort finden, um wenigstens den Vorwurf abzuwenden, dass das handwerklich schlecht gemacht sei.

Abg. **Frank-Peter Kaufmann** führt aus, er sei dem Staatssekretär für die Zusage dankbar, dass es zu der Sitzung des Haushaltsausschusses am 12. Juli 2023 einen Bericht der Landesregierung geben werde, auf dessen Grundlage man das Thema noch einmal erörtern könne. Er würde sich wünschen, dass man sich dabei deutlich mehr, als man es während der laufenden Sitzung getan habe, mit der Frage beschäftige, wie man für das Land Hessen das Bestmögliche erreichen könne. Denn ein guter Teil der Diskussion, die man während dieser Sitzung geführt habe, sei seiner Ansicht nach nicht weiterführend gewesen.

Als die LEO-Immobilien veräußert worden seien, habe es vier Fraktionen im Hessischen Landtag gegeben. Die Fraktion der CDU habe damals über eine absolute Mehrheit verfügt. Die Fraktionen der SPD und BÜNDIS 90/Die GRÜNEN hätten sich massiv gegen den Verkauf gewandt, während die Fraktion der FDP zugestimmt habe, obwohl sie seinerzeit in der Opposition gewesen sei.

Völlig unbestritten sei, dass die damalige Regierung Geld benötigt habe. Die Verfassung habe keine weitere Nettoneuverschuldung zugelassen. Deswegen habe das Tafelsilber verkauft werden müssen, und zwar zu den Bedingungen, die damals zu erzielen gewesen seien. Damit sei eine Finanzierungsart gewählt worden, die sich im Nachhinein, wie viele andere auch, als nicht

optimal erwiesen habe. Angesichts der damals niedrigen Zinsen hätte man mit Krediten wirtschaftlicher arbeiten können. Allerdings habe auch die damals geltende Version der Verfassung, also nicht die nunmehr geltende, eine weitere Verschuldung nicht zugelassen. Diese Vorgabe hätte man irgendwie überwinden müssen.

Um den Verkauf im Hessischen Landtag durchsetzen zu können, habe er schöngeredet werden müssen. Auch dieses Vorgehen sei nichts Neues. Deswegen bringe es die Diskussion nicht voran, wenn man die damals getätigten Äußerungen 20 Jahre nach dem Geschehen auf die Goldwaage lege. Es sei halt so gewesen.

Die meisten der Mitglieder des Landtags hätten mit der Immobilienwirtschaft wenig zu tun. Deswegen würden sie es fast schon als Skandal empfinden, wenn Flächen, die Kosten verursachten, nicht genutzt würden. Wenn man einmal mit Unternehmen vergleiche, über wie viel nicht genutzte Bürofläche das Land verfüge, werde man sehen, dass der Anteil relativ gering sei. Natürlich sei der Leerstand ein Skandal. Der Gesamtbetrag, den das Land für die Anmietung von Büroflächen aufwende, sei aber vermutlich ein Vielfaches von dem, was es für die nicht genutzten Flächen zahle.

Natürlich sollten Flächen, die leer stünden und Kosten verursachten, entweder einer Nutzung zugeführt oder abgestoßen werden. Dabei solle man sich allerdings nicht an Details festbeißen und die vernünftige Linie verlieren. Gerade die, die von dem damals Geschehenen nichts zu verteidigen hätten, sollten nach den besten Lösungen suchen.

Deswegen habe seiner Meinung nach der Staatssekretär recht. Die Politik habe den Prozess ein Stück weit begleitet. So, wie er jetzt aufgesetzt worden sei, bestehe eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass man das Optimum hinsichtlich dieser Immobilien erreichen werde. Er hoffe, dass man zu der Sitzung des Haushaltsausschusses im Juli 2023 einen erfreulichen Zwischenbericht erhalten werde.

Er vermute, dass sein Wunsch nicht in Erfüllung gehen werde. Aber trotzdem bleibe er bei der Bitte, nach vorne zu blicken und sich mit der Frage zu beschäftigen, wie man das Optimum angesichts der bestehenden Situation erreichen könne. Man solle sich nicht daran festbeißen, wie so etwas damals habe geschehen können. Die Folgen seien natürlich schädlich.

StS **Dr. Martin J. Worms** teilt mit, natürlich könne man sich im Nachhinein mit der Frage beschäftigen, was sich anders entwickelt habe, als man es damals angenommen habe. Wenn man zu entscheiden habe, ob man ein Gebäude bauen oder ob man eines mieten solle, führe man eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch. Falls sich der Eigenbau als die günstigere Variante erweisen sollte, sei es alles andere als selten, dass man im Nachhinein zu dem Ergebnis gelange, mit einigem habe man nicht gerechnet. Man habe z. B. nicht damit gerechnet, dass das Bauunternehmen Konkurs gehe oder dass die Baumaterialien aufgrund der Lieferengpässe deutlich teurer würden.

Wenn sich in der Realität etwas anders entwickle, als man gedacht habe, müsse man dieses hinnehmen und, wie Abg. Frank-Peter Kaufmann ausgeführt habe, versuchen, unter den dann gegebenen Rahmenbedingungen das bestmögliche Ergebnis zu erzielen. Das sei die Strategie.

Einvernehmlich fass der Haushaltsausschuss den

Beschluss:

HHA 20/51 – 26.04.2023

Der Dringliche Berichts Antrag gilt mit der Entgegennahme des mündlichen Berichts im Haushaltsausschuss als erledigt.

(Ende des öffentlichen Teils: 15:02 Uhr;
es folgt der nicht öffentliche Teil.)