HESSISCHER LANDTAG

Stenografischer Bericht — öffentlicher Teil

19. Sitzung – Haushaltsausschuss

3. September 2025 – 14:06 bis 16:19 Uhr

Anwesend:

Vorsitz: Bernd Erich Vohl (AfD)

CDU

Lena Arnoldt
Tanja Jost
Sebastian Müller (Fulda)
Michael Reul
André Stolz
Christian Wendel

AfD

Roman Bausch
Klaus Gagel
Patrick Schenk (Frankfurt)

SPD

Alexander Hofmann (Wiesbaden)
Esther Kalveram
Dr. Josefine Koebe
Marius Weiß

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Miriam Dahlke
Andreas Ewald
Sascha Meier

Freie Demokraten

Marion Schardt-Sauer

Fraktionsassistentinnen und -assistenten:

CDU:	Sebastian Daher
AfD:	Anke Siebert
AfD:	Clemens Knobloch
SPD:	Gerfried Zluga
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN:	David Coenen-Staß
Freie Demokraten:	Thorsten Bauroth

Landesregierung, Rechnungshof, etc.:

Minister Prof. Dr. R. Alexander Lorz	HMdF
Staatssekretär Dr. Till Kaesbach	HMdF
Ministerialdirigent Dr. Gerrit Rüdiger	HMdF
Regierungsdirektor Christian Kemler	HMdF

Zu Teil II Tagesordnungspunkt 1:
Herr Andreas Offermann MNT

Name (bitte in Druckbuchstaben)	Amtsbezeichnung	Ministerium, Behörde
Uwe Becker	Präsident	HRH
Maik Zochert	RD	HMdF
Alexander Hoffmann	ROR	"
Winkel, Stefan	RD	–"–
Landau, Steffen	RD	StK
Gerster, Johannes	MR	HMSI
BLOSZIK, CLAUS	RD	HMWK
Barth, Hans Christoph	MR	HMWVW
Stern, Walter	MR	HMWVW
HENNING, RALF	MR	HMLU
Hausmann, A.	MR	HLT
BRENDERT, ULRIKE	Dir.'in HRH	HRH
Nowak	"	"
Wanitschek-Klein, Gabriele	Dir'in	HRH
Eckes	Dir HRH	HRH
Brückner, Christian	LMR	HRH
HORN, Ulrich	TB	HRH

Name (bitte in Druckbuchstaben)	Amtsbezeichnung	Ministerium, Behörde
Michaela Schaible	TB	LBIH
Patricia Wendland	LRD	LBJH
Stefan Hieke	UR	HMdF
Carina Nitschke	VA	HMdF
JULIA GENSICHE	BD	HMdF
Stefanie Schickedanz	RDin	"
Zittlen, Patrick	RR	HMdF
Nikolas Breitsch	Anzuhörender	Hessischer Bauernverband
Yvonne Ehrhardt	Anzuhörender	Haus & Grund Hessen
David Rauber	Anzuhörender	HSGB
Sascha Sauder	Anzuhörender	HStT
JOCHEN KILP	Anzuhörender	BdSt Hessen

Protokollierung: J. Decker

Teil I öffentlich

Öffentliche mündliche Anhörung

zu dem

Gesetzentwurf
Fraktion der Freien Demokraten
Gesetz zur Einführung einer Erlassregelung in das Hessische Grundsteuergesetz (HGrStG)
– Drucks. 21/2039 –

hierzu:

Stellungnahmen der Anzuhörenden
– Ausschussvorlage HHA 21/12 Teil 1 –

(verteilt am 26.08.2025)

Institution	Name
Hessischer Landkreistag	
Hessischer Städtetag	Sascha Sauder
Hessischer Städte- und Gemeindebund	Dr. Rauber, David Geschäftsführer
Hessischer Bauernverband	Breitsch, Nikolas
Bund der Steuerzahler Hessen e.V.	Jochen Kilp
Haus & Grund Hessen, Landesverband Hessischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.	Younes Erhardt

Vorsitzender: Sehr geehrte Damen und Herren! Ich danke allen Anzuhörenden ganz herzlich für ihr Erscheinen und die im Vorfeld der heutigen Anhörung zugesandten schriftlichen Stellungnahmen. Die Anzuhörenden haben jetzt Gelegenheit, diese mündlich in komprimierter Form in etwa fünf Minuten noch einmal zusammenzufassen. Im Vorraum stehen Getränke, bitte bedienen Sie sich.

Aufgrund der übersichtlichen Anzahl Anzuhörender können wir, wenn sich kein Widerspruch erhebt, die Fragerunde in einem Block durchführen; ich stelle anheim.

(Zuruf Abgeordnete Marion Schardt-Sauer)

– In einem Block? Ich schaue noch einmal in die Runde – dann machen wir das so.

Herr **Sascha Sauder:** Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, sehr geehrter Herr Staatsminister, sehr geehrter Herr Staatssekretär! Wie Sie unserer schriftlichen Stellungnahme entnehmen können, lehnen unsere Mitglieder den Entwurf für ein Gesetz zur Einführung einer Erlassregelung entschieden ab. Die Gründe fasse ich kurz zusammen:

Es besteht die große Befürchtung, dass eine Vielzahl neuer Anträge auf die Städte einprasselt, die durch die Umsetzung der Grundsteuerreform im Prinzip ohnehin schon stark ausgelastet sind. Auch aufgrund der allgemeinen Finanzlage ist es wichtig, dass sich die Zahl der Aufgaben der Kommunen nicht noch weiter erhöht, zumindest an Stellen, an denen es nicht zwingend erforderlich ist.

Der Gesetzentwurf enthält eine Reihe von unbestimmten Rechtsbegriffen. Das setzt natürlich die Kommunen einer verstärkten Rechtfertigungslast aus, es führt zu einer gerichtlichen Angreifbarkeit. Auch die Ausübung von einem einheitlichen Ermessen ist kaum zu gewährleisten. Wenn eine solche Erlassregelung kommt, ist sie aus unserer Sicht der Steuerverwaltung zuzuordnen: Die haben die Bewertungen der Grundstücke vorgenommen, während es für die Kommunen schwer nachvollziehbar ist, wie die bewertungsrechtliche Beurteilung verlaufen ist. Da können sie sozusagen schlecht eingreifen.

Das sind die Ihnen bekannten Argumente, welche wir – etwas filtriert – erhalten haben. Ich habe die Mitglieder gefragt und sehr viele Rückmeldungen erhalten. Ich dachte, ich trage Ihnen einmal ein kleines „Best-of“ daraus vor – es möge sich davon bitte keiner persönlich angegriffen fühlen, es sind lediglich Zitate –:

> Wann ist die Gesamtnutzungsdauer überschritten? Was ist ein „übergroßes“ Gebäude? Was heißt „auf Dauer nicht genutzt“? Nr. 4 ist dann aber das Beste: „wenn sich das Gebäude im Eigentum eines gemeinnützigen Vereins befindet und das Gebäude überwiegend durch den Verein zu geselligen Veranstaltungen genutzt wird“ – entschuldigen Sie bitte mein Wording, aber wer hat denn das verbrochen? Wie stellt sich denn der Gesetzgeber die Ausübung des Ermessens vor? Es ist doch völlig ausgeschlossen, dass hier eine einheitliche Ausübung des Ermessens in Hessen auch nur annähernd sichergestellt werden kann. Wenn dies nicht möglich ist, ist der Gleichheitsgrundsatz verletzt, und der Staat handelt letztlich willkürlich.

Aus einer weiteren Zuschrift:

> Das schlägt dem Fass nun wirklich den Boden aus. Sollte diese Erlassregelung so in der geplanten Art durchkommen, weiß ich nicht, wie wir der anstehenden Flut von Anträgen mit dem vorhandenen Personal begegnen sollen. Viele Bürger werden genau diese Möglichkeit für sich beanspruchen. Das Thema ist schon sehr heikel, und

> die Kommunen sind bisher diejenigen, die sich den Anschuldigungen und Widersprüchen stellen müssen. Der Gesetzgeber hat sich bisher gut aus der Schlusslinie genommen.

Die nächste Zuschrift:

> Nach den gesamten Erfahrungen zum Thema Grundsteuerreform wäre die Erlassregelung eine weitere Zumutung für die Städte und Gemeinden, die zu enormem Arbeitswand, Einnahmeeinbußen und der genannten Rechtfertigungslast führen. Es kann nicht sein, dass die negativen Auswirkungen der Grundsteuerreform und Schwächen des Systems nun auch hier auf die Kommunen abgewälzt werden.

Zuletzt noch etwas Konstruktiveres, was ich aber inhaltlich sehr passend fand:

> Insgesamt würde der Beschluss des Gesetzentwurfs die Gemeinden vor das Problem stellen, Ermessensentscheidungen treffen zu müssen. Hier müssten wiederum gemeindeeigene Regelungen zugrunde gelegt werden, die wiederum zu Härteentscheidungen führen würden.

Das sind Rückmeldungen, die wir zugeschickt bekommen und die wir dann ein bisschen sachlicher gestalten. Daran wollte ich Sie trotzdem gerne einmal teilhaben lassen. – Vielen Dank.

Herr **Dr. David Rauber:** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren Abgeordnete, sehr geehrte Vertreter der Landesregierung, Herr Präsident des Rechnungshofs! Vielen Dank für das Wort, ich kann es auch kurz machen: Die vorgeschlagene Neuregelung ist weder erforderlich noch rechtlich sinnvoll.

Erforderlich ist sie deshalb nicht, weil der Systemwechsel – von einer Grundstücksbewertung, die auf den 1.1.1964 zurückgeht, als die meisten hier im Saal noch nicht geboren waren, hin zu den Verhältnissen ab 1.1.2025 – natürlich zu deutlichen Verschiebungen führen musste. In dieser Zeit sind allein die Lebenshaltungskosten in der alten Bundesrepublik um 475 % gestiegen. Wir reden hier über Gesetzgebung, die ihren Ausgangspunkt zu Adenauers Zeiten genommen hat. Von daher waren Verschiebungen vorprogrammiert.

Wir haben Erlassvorschriften im hessischen Grundsteuerrecht – nicht unmittelbar im Hessischen Grundsteuergesetz, aber anwendbar geblieben sind die einschlägigen Bestimmungen des Bundesgrundsteuergesetzes über Steuerbefreiungen –, wie auch die Erlasstatbestände hinten im Bundesgrundsteuergesetz sowie die allgemeinen Bestimmungen der Abgabenordnung, sodass Härtefällen – wenn sie denn nicht nur gefühlt, sondern auch real nachvollziehbar sind – mit dem bestehenden Instrumentarium wirklich abgeholfen werden kann.

Es ist auch deshalb nicht erforderlich, weil unser Hessisches Grundsteuergesetz zu Jahresbeginn auf dem Prüfstand des Finanzgerichts gestanden hat. Danach ist es eindeutig verfassungskonform. Am Ende muss man auch sehen, dass hier eine relativ einfache Regelung ohne erkennbare

Not verkompliziert würde – verbreitet ist ja doch eher die politische Forderung nach Vereinfachung und weniger Ausnahmen, insbesondere im Steuerrecht. Hier soll jedoch eine geschaffen werden an einer Stelle, an der natürlich einzelne Steuerpflichtige ziemlich massiv vortragen, dass sich die Belastungen verschoben hätten, aber andererseits die Gesamtheit eben doch insofern eine große Akzeptanz erkennen lässt, als unsere Mitglieder über relativ wenig Widersprüche in diesem Bereich berichten, und auch die späteren Beurteilungen durch die Verwaltungsgerichte sind bisher durchweg zugunsten der steuererhebenden Städte und Gemeinden ausgegangen. Von daher gibt es eine wirklich solide Rechtsgrundlage, wie sich in den ersten Überprüfungen auch gerichtlicher Art zeigt, und eine beachtliche Akzeptanz. Es ist immerhin jede Steuer mit einer Belastung verbunden, und die Steuerpflichtigen haben es – gemessen daran, dass wirklich fast jeder irgendwie betroffen war – doch auch sehr breit mitgetragen.

Bei Umsetzung als Steuergläubiger hätten wir auch ein großes fiskalisches Problem: Das Bundesverfassungsgericht hat ja geurteilt, dass die Belastungsgleichheit im alten Grundsteuersystem nicht mehr gewährleistet ist. Mit einer solchen Vorschrift würden wir diese – als verfassungswidrig erkannte – Rechtslage perpetuieren, was eigentlich nicht ernsthaft vertreten werden kann. Von daher empfehlen und bitten wir auch, den Gesetzentwurf abzulehnen. – Danke schön.

Herr **Nikolas Breitsch:** Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Anwesende! Vielen Dank, dass wir als Hessischer Bauernverband die Möglichkeit erhalten haben, zu dem vorliegenden Gesetzentwurf Stellung zu nehmen.

Die Mitglieder, die landwirtschaftlichen Betriebe, sind durch die Grundsteuerreform in den letzten Jahren stark betroffen gewesen, da es hier einen Systemwechsel gab. Wir als Hessischer Bauernverband haben das in den letzten Jahren intensiv begleiten dürfen. Wir haben insbesondere dieses Flächen-Faktor-Verfahren, was ein sehr einfach anzuwendendes und aus unserer Sicht auch bürgernahes Verfahren ist, umgesetzt bzw. die landwirtschaftlichen Betriebe haben es umgesetzt. Man muss allerdings dazusagen, dass in diesem Massenverfahren, was dort ausgerollt wurde, auch Grundstücke – insbesondere solche im ländlichen Raum – nicht ausreichend bedacht wurden und es hier sehr wohl zu Härtefällen kam.

Diesen Besonderheiten könnte man mit einer Erlassregelung dahin gehend Rechnung tragen, um diese extremen Ausreißer, die aus unserer Sicht nicht gewollt waren und die auch nicht flächendeckend, sondern nur in besonderen Fällen aufgetreten sind, jetzt einfangen zu können. Deswegen sind wir grundsätzlich dafür, dass diese Härtefallregelung in dieser oder in einer vielleicht etwas abgewandelten Form umgesetzt wird, um diese besonderen Ausreißer im Bereich des neuen Grundsteuergesetzes einzufangen. Dabei denken wir insbesondere an die landwirtschaftlichen Resthöfe, die auch das Bild in der hessischen Landschaft mit prägen, die teilweise aus baurechtlichen oder baulichen Gründen nicht genutzt werden können, weil sie leer stehen, oder auch an die besonders großen Grundstücke, die sich auf landwirtschaftlichen Betrieben oder auf diesen besonderen Grundstücken im ländlichen Raum finden, die einfach durch dieses Flächen-Faktor-Modell sehr hoch belastet sind, die allerdings keiner anderen Nutzung zugeführt und teilweise nicht mal bebaut werden können.

Aus den genannten Gründen würden wir diesen Vorschlag grundsätzlich unterstützen. Wir haben einige Anmerkungen, so etwa, dass wir den Vorteil dieses einfachen und bürgernahen Verfahrens, was es in Hessen gab, weitertragen, indem – es ist ja eben schon angeklungen – dieser Entwurf möglichst einfach ausgestaltet wird, und so ein möglichst geringer Ermessensspielraum für die Gemeinden besteht, und damit auch kein Unmut. Wir haben es schon aus der Mitgliederschaft des Hessischen Bauernverbandes mitbekommen: Je mehr Variablen da drin sind, desto mehr Ermessen muss ausgeübt werden. Es ist eben schon angeklungen, dass es dazu führen kann, dass diese Regelung im Sande verläuft oder gar keine Möglichkeit dieser Härtefallregelung mehr bietet. – Vielen Dank.

Herr **Jochen Kilp:** Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren! Dass der angesprochene Systemwechsel zu Gewinnern und Verlierern führen würde, war relativ klar – das ist auch nachzuvollziehen. Aus unserer Mitgliedschaft der Bürgerinnen und Bürger sind zwei Bereiche adressiert worden, in denen es zu besonderen Härten kam: Das waren einmal die eben schon angesprochenen Resthöfe und zweitens besonders große, nicht bebaubare Flächen im Außenbereich.

Hier stehen wir auf dem Standpunkt, dass natürlich eine Verschiebung, wie sie angesprochen wurde, in einem gewissen Rahmen okay und nachvollziehbar ist, aber wenn es dann um eine Vervielfachung – Verzehnfachung, Verzwanzigfachung – geht, stellt sich schon die Frage, ob das wirklich noch dem Geiste des Gesetzes entspricht.

Genau deswegen hat z. B. auch die Niedersächsische Landesregierung vor wenigen Wochen eben diesen Gesetzentwurf für diese beiden Fälle – Resthöfe und großflächige Flächen im Außenbereich – auf den Weg gebracht, um diese Erlassregelung für die Gemeinden zu ermöglichen. Diese Idee, dafür eine Erlassregelung zu finden, gibt es schon länger, im bayerischen Gesetz stand es von Anfang an drin. Entsprechend finden wir es richtig, sich damit zu beschäftigen.

Natürlich kann man zu Recht anführen, dass der Gesetzentwurf Probleme enthält, u. a., dass wir das Problem quasi an die Kommunen delegieren. Der Landesgesetzgeber schafft also ein System, und die Kommunen sollen es ausbaden, indem sie für Erlasse sorgen, sodass quasi der Schwarze Peter an die Kommunen abgeschoben wird.

Der zweite Punkt ist natürlich der recht unkonkret gefasste Begriff der „unangemessenen Härte“: Hier würden wir uns eine konkrete Formulierung wünschen, z. B. eine Verzehnfachung oder eine Verachtfachung. Ich glaube, wenn man will, kann man eine Lösung dafür finden; denn grundsätzlich finden wir es richtig, sich mit diesem Thema zu befassen. Mit einer solchen Erlassregelung könnte die Einfachheit des Modells beibehalten werden, ohne in die Dimensionen ganz anderer Modelle vorzustoßen.

Wir fänden es richtig, diese Härtefälle, die es einfach gibt, nicht im Regen stehenzulassen, sondern dieses Programm sollte angegangen und eine Lösung gefunden werden. Wenn wir uns eine Welt backen könnten, würden wir vielleicht ein anderes Modell wählen, aber der vorliegende Entwurf ist ein Versuch, dieses Problem anzugehen, und deswegen unterstützen wir ihn.

Herr **Younes Erhardt:** Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrter Herr Staatsminister, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Vielen Dank für die Einladung. Wir als Haus & Grund vertreten die Interessen der privaten Immobilieneigentümer – das sind diejenigen, die 85 % des Wohnraumbestandes in Hessen halten und auch 66 % der Mietwohnungen –, insofern muss man sagen: die Interessen der unmittelbar Betroffenen.

Die Grundsteuerreform haben wir, wenn ich zum Minister hinüberschaue, sehr positiv begleitet, auch medial, obwohl es natürlich ein sehr umstrittenes Feld war. Ich denke, diese Grundsteuerreform ist in Summe gelungen. Es ist, was praktisch auch mein Vorredner ausgeführt hat, etwas, was wir durchaus gut mittragen können. Aber nachdem die Bescheide versandt worden sind, haben wir erlebt, dass diejenigen, die weniger bezahlen mussten, natürlich ruhig und glücklich waren, aber es gab auch eine Vielzahl an Betroffenen, die mehr bezahlen mussten. Da konnten wir mit den seitens der Kommunen vorgetragenen Gründen noch ganz gut erläutern und erklären, aber wir hatten tatsächlich auch zahlreiche Ausreißer in den Spitzen. Da bestand – ich nenne es einmal so – Rechtfertigungsbedarf; das war schwierig.

Das betrifft im Übrigen nicht nur den ländlichen Raum, wie so oft kolportiert wird, sondern auch den Ballungsraum: Auch in Frankfurt am Main haben wir teils eine Vervielfachung – eine Versieben- oder Verachtfachung – der Grundsteuerlast. Das muss man einmal ganz konkret festhalten: Wovon sprechen wir hier eigentlich? Wir sprechen von den viel umstrittenen Kosten des Wohnens. Das sind die Kosten, die gerade auch im Ballungsraum oftmals an der Belastungsgrenze liegen. Betroffen sind nicht nur selbstnutzende Eigentümer, sondern natürlich auch Mieter. Unsere Mitglieder, die Eigentümer, sind dann teils verzweifelt und fragen uns: „Wie soll ich das meinem Mieter verkaufen? Ich weiß ganz genau, dass er schon die letzte Mieterhöhung nicht tragen konnte.“

Insofern ist das etwas, bei dem zu Recht darauf hingewiesen wird, dass wir Härtefälle haben – das können wir bestätigen, und es ist wichtig, als Politik diese Sorgen ernst zu nehmen. Daher unser Dank an die hessische FDP, dieses Problem mit dem vorliegenden Gesetzentwurf aufgezeigt zu haben.

Ich muss allerdings sagen, auch für unseren Verband, dass ich mich mit dem Gesetzentwurf schwergetan habe. Auch als Jurist muss ich sagen, dass er zahlreiche unbestimmte Rechtsbegrifflichkeiten enthält. Die Frage, wann eine Belastung unangemessen ist oder nicht, ist im Einzelfall wirklich schwierig zu beurteilen und erfordert einen erheblichen Verwaltungsaufwand, gerade, wenn man die subjektiven Verhältnisse noch mit einbeziehen muss. Auch die Thematik, wann eine Gebäudeausstattung einfach ist oder auch nicht, macht es der Verwaltung schwer.

Das Thema Bürokratie bzw. der Bürokratieabbau ist uns allen ein Anliegen. Nächsten Montag wird ein schönes Leerstandsgesetz eingeführt – ich denke, das wird hinsichtlich der Bürokratie nochmal schön durchschlagen. Ich weiß gar nicht, ob die Kommunen dann noch genug Personal haben, um derartige Dinge auffangen zu können. Aber man darf eben auch nicht unterschätzen, dass wenn mal ein ablehnender Bescheid ergeht, mancher Eigentümer es nicht dabei bewenden

lässt, sondern dann wird die Justiz damit belastet – ob man dort noch die erforderlichen Kapazitäten hat, weiß ich nicht.

Was mich auch persönlich gestört hat: Wir haben ein weitestgehend wertunabhängiges Modell. Das war etwas, für das wir als Verband uns sehr ausgesprochen haben. Gewünscht hätten wir uns ein reines Flächenmodell, das haben wir jetzt fast, aber nicht ganz. Aber bei diesen Erlassvorschriften ist diese Wertunabhängigkeit nicht mehr gegeben. Da geht es tatsächlich um zahlreiche wertabhängige Faktoren und Methoden. Da muss ich einfach sagen, dass es für die Verwaltung wahrscheinlich ein bisschen schwierig ist, bei der Bemessung wertunabhängige Komponenten zu berücksichtigen, aber dann beim Erlass wieder wertabhängige. Damit tun wir uns wirklich schwer.

Mein Vorredner hat es erwähnt: Es gibt entsprechende Vorschriften in Niedersachsen und Bayern, das haben wir auch zur Kenntnis genommen, die aktuelle Vorschrift entspricht fast 1:1 der bayerischen Regelung. Ich habe einmal bei der bayerischen Kollegin nachgefragt, wie dort die Erfahrungswerte sind, Stichwort Bürokratie etc. Es wird Sie nicht überraschen: Die müssen erst noch ihre Erfahrungen machen, aber auch dort besteht eine Grundskepsis.

Ich habe mich gefragt, warum man, wenn man dieses Problem schon aufgezeigt hat, es nicht einfacher macht. Wieso kann man nicht einfach in einen solchen Gesetzentwurf hineinschreiben, dass wenn ein Eigentümer beispielsweise mehr als 60 % der vorherigen Grundsteuerlast zu tragen hat, ein Härtefall vorliegt? Das würde die Verwaltung entlasten, das würde den Eigentümer freuen und auch seine Mieter. Das wären Möglichkeiten, Härtefälle ohne überbordende Belastung an Bürokratie zu entlasten. Insofern ist das für uns schon wichtig.

Stichwort Aufkommensneutralität. Ich habe es gerade schon erwähnt: Der Bund der Steuerzahler hat fantastische Zahlen dargelegt. Ich denke, das politische Versprechen der Aufkommensneutralität wurde weitestgehend nicht eingelöst; das kann man heute sagen. Deswegen wäre es aus unserer Sicht durchaus ein gutes Signal an die Bevölkerung, wenn man als Politik versuchen würde, diese Ausreißer in den Spitzen einzufangen.

Ich möchte gerne noch einen kleinen Denkanstoß geben. Die Kommunen sagen immer: „Na ja, wenn uns diese Einnahmen fehlen, dann bleibt uns ja nichts anderes übrig, als die Grundsteuerbelastung für alle anzuheben.“ Wir als Verband sagen: Viele Kommunen waren ein bisschen zu schnell mit der Grundsteuererhöhung. Wir sehen und verstehen natürlich die finanziellen Belastungen auch einer Kommune, allerdings sind wir der Meinung, dass vorher durchaus an der einen oder anderen Stelle Sparpotenziale hätten gehoben werden können. Demgemäß ist das Thema der Grundsteuerbremse etwas, was wir hier auch noch einmal als Denkanstoß in Richtung der Politik aufgreifen und reingeben wollen. – Vielen Dank.

Vorsitzender: Herzlichen Dank für Ihre Ausführungen, wir haben alle Anzuhörende auf der Liste gehört. Damit kommen wir nun zu den Fragen der Abgeordneten.

Abgeordnete **Marion Schardt-Sauer:** Vielen Dank an alle, die heute hierhergekommen sind, um sich zu äußern, vor allem auch an diejenigen, die sich schriftlich geäußert haben – das macht es möglich, den einen oder anderen Aspekt ein bisschen vertiefend zu recherchieren.

Ich habe eine Frage in folgendem Kontext – ich glaube, Herr Kilp vom Bund der Steuerzahler hatte es angesprochen –: In Hessen ist ein Gesetz verabschiedet worden, das die Grundsteuer neu regelt. Nun ist es Aufgabe der Politik, das entsprechend zu gestalten. Auch, wenn es für die Politik erstrebenswert erscheinen mag, die Systeme immer wieder umzustellen, geht es aber primär darum, in diesem System Regelungslücken aufzutun.

Auch in Richtung des Hessischen Bauernverbands: Wir sehen hier juristisch eine Regelungslücke. Das sehen im Übrigen viele andere Bundesländer auch, weil eben infrage gestellt wurde, ob dort tatsächlich ein Regelungsbedarf bestehen würde. Juristisch gesehen gibt es einen Regelungsbedarf zur Anwendung – wie es übrigens auch bei der Zweitausbausatzung der Fall war –; denn die Kommune bzw. die jeweilige Behörde muss über eine juristische Handhabe verfügen, um eine Härtefallregelung aussprechen zu können. Hier geht es also zunächst einmal um das Ob, das Wie ist der zweite Schritt.

Mich würde daher interessieren, wie oft es beim Hessischen Bauernverband aus praktischer Sicht schon Rückmeldungen gab. Wir hatten schon das eine oder andere Interessante von den Städten und Gemeinden gehört, aber vielleicht gibt es auch aus dieser Richtung einen kleinen Live-Report, mehr aus der Sicht derjenigen, die die Adressaten sind. Es geht hier ja um die Bürger, und der Staat hat die Aufgabe, für die Bürger diese Systeme zu gestalten. – Das wäre eine Fragestellung, ob wir hier nur über etwas Theoretisches reden.

Dankenswerterweise wurde Niedersachsen angeführt, wo es das jetzt taufrisch gibt – ich meine, mit Bayern, Schleswig-Holstein und Niedersachsen seien es mittlerweile drei Länder. Es gibt also einen Regelungsbedarf, und drei Bundesländer gehen den Weg, in dem sich auch der vorliegende Entwurf zumindest mit Blick auf Struktur und Format bewegt; Anpassungsbedarfe gibt es sicherlich immer. Hier stellt sich die Frage, wie weit das praxisrelevant ist. Die gleiche Frage richte ich auch an den Bund der Steuerzahler, bei dem es immer intensive Rückmeldungen seitens der Steuerzahler gibt. Hier würden mich die Rückmeldungen aus der Praxis interessieren.

Ich muss es noch einmal in Richtung der Kommunalen Spitzenverbände sagen: Das Grundsteuergesetz betrifft die Eigentümer, die Bürgerinnen und Bürger dieses Landes. Wenn man da Handlungsbedarf sieht, ist das als für uns FDP-Fraktion erst einmal unser Adressatenkreis, um die Dinge für die Bürger einfacher und handhabbarer zu machen.

Abgeordneter **Roman Bausch:** Meine Damen und Herren! Den Stellungnahmen ist zunächst zu entnehmen, dass es gute Gründe gibt, dass beispielsweise Sportlerheime von der Grundsteuer ebenso erfasst werden, wie andere Flächen – da wäre einmal, wie der Hessische Städtetag schreibt, dass eine Befreiung die Gaststätten, die mit Vereinsgaststätten in Konkurrenz bzw. im

Wettbewerb stehen, natürlich benachteiligen würde und somit einer Ungleichbehandlung Vorschub geleistet würde.

Sodann wäre da noch die Verkomplizierung bzw. der zusätzliche bürokratische Aufwand zu nennen. Auch Einzelfallentscheidungen können, ohne den Teufel an die Wand zu malen, mal so oder so ausfallen. Zuletzt hatten wir noch den Punkt, dass eine einheitliche Anwendung hessenweit nicht gegeben ist. – Dies alles ist Grund genug für uns, den Gesetzentwurf abzulehnen.

Ich hätte allerdings noch eine Frage an Herrn Dr. Rauber: Sie schreiben, dass bei einer Erlassregelung andere Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen umso höhere Belastungen schultern müssten. Haben Sie für Ihre Mitgliedsgemeinden eine vage Idee, über welches Ertragsvolumen wir hier reden? – Danke.

Abgeordnete **Miriam Dahlke:** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Ich will der Auswertung nicht vorgreifen. Wir hatten in der ersten Lesung das Gefühl – das wurde teilweise auch bestätigt –, dass hier mit vielen unbestimmten Rechtsbegriffen hantiert wird, was auch wir kritisch sehen. Deswegen ist es fraglich, ob das Gesetz in der vorliegenden Form sinnvoll ist. Wie gesagt, dazu kommen wir noch in der Auswertung.

Das Problem, dass manche Härtefälle existieren, besteht jedoch durchaus. Deswegen hätte ich einmal eine Frage an die Kommunalen Spitzenverbände: Haben Sie Erfahrungen oder Rückmeldungen gesammelt, wie eventuell schon mit diesen Problemen umgegangen werden kann? Aus meiner Sicht können die Kommunen durchaus irgendwelche Härtefallunterstützungsmaßnahmen beschließen, wenn sie dafür finanziell entsprechend ausgestattet sind. Das hat natürlich immer auch damit zu tun, dass dann die Steuereinnahmen fehlen, wenn man hier jemandem die Steuer erlassen würde. Deswegen die Frage: Gibt es von Ihrer Seite Ideen, wie man auch ohne dieses Gesetz diese Problematik angehen könnte?

Auch, weil jetzt mehrfach die Aufkommensneutralität im Zusammenhang mit der Reform angesprochen wurde, möchte ich, wenn ich darf gerne folgende Frage an die Landesregierung richten: Wir haben vermehrt gehört, dass Kommunen, die die Hebesätze angewendet haben, jetzt mit Mindereinnahmen konfrontiert sind. Das ist ja eigentlich nicht möglich; denn Sie haben es ja so ausgerechnet, dass es genau aufgeht. Wir kennen die Zahlen, dass sich einige Kommunen gar nicht daran gehalten haben, sodass sie entsprechend mehr Steuereinnahmen haben müssten – das würde ich jetzt einmal ausklammern –, aber wenn man sich daran hält, kann es doch eigentlich nicht sein, dass man als Kommune jetzt mit Mindereinnahmen zu kämpfen hat. – Vielleicht können Sie dazu etwas sagen, Herr Minister.

Herr **Sascha Sauder:** Gerne antworte ich auf die Nachfragen. Zu den Härtefällen sind mir leider noch nicht zu viele Einzelfälle bekannt. Im Prinzip sind wir in vielen Fällen noch in der Umsetzung der Grundsteuerreform. Manche Grundsteuerbescheide sind rausgegangen, und es hat sich herausgestellt, dass etwa der Messbetrag falsch ist – in solchen Fällen besteht zwar häufig nicht

mehr die Option, Einspruch dagegen einzulegen, aber man kann natürlich einen Änderungsantrag stellen, insbesondere, wenn es evident falsch ist und man vielleicht unverschuldet einen Fehler gemacht hat. Viele Bescheide sind auch noch einmal in eine Extrarunde gegangen, die dann hinterher von den Kommunen angepasst werden. Dementsprechend hat das vielleicht manchen Härtefällen schon abgeholfen. Aber natürlich werden auch noch Härtefälle übrigbleiben.

Per se haben wir uns dahin gehend gegen die Erlassregelung ausgesprochen, als sie bei den Kommunen verortet werden soll. Wie gesagt, man könnte es inhaltlich und insbesondere von der Zuständigkeit her anders ausgestalten. Der Einlassung von Haus & Grund kann ich mich vollumfänglich anschließen: Mit den bewertungsrechtlichen Vorschriften haben die Kommunen letztlich nichts am Hut, sollen aber im Rahmen der Ausnahmeregelung darüber entscheiden – in der Umsetzung dürften die dadurch entstehenden Mehraufwände gegenüber dem Nutzen deutlich überwiegen. Das ist ein bisschen unsere Hauptkritik an dem Entwurf.

Zur Aufkommensneutralität würde ich gerne noch etwas sagen. Ich habe mir kürzlich etwas angeschaut: Das Statistische Landesamt hat schon die Zahlen für das erste Quartal 2025 veröffentlicht, und das Grundsteueraufkommen ist niedriger als im ersten Quartal 2024, obwohl es doch einige Kommunen gab, die von der Hebesatzempfehlung des Landes nach oben abgewichen sind. – Es lässt sich zwar noch nicht abschließend beurteilen; denn das Jahr ist noch nicht vorbei, aber das wollte ich an der Stelle einmal in den Raum stellen. – Danke schön.

Herr **Dr. David Rauber:** Der Hinweis von Frau Schardt-Sauer ist so richtig, wie aber ohnehin im kommunalpolitischen Bewusstsein fest verankert: Natürlich geht es um eine Steuerbelastung der Bevölkerung in ihrer Gänze, und zwar sowohl derer, die mehr belastet werden und engagiert ihre Anliegen vortragen, als auch der vielen, die entlastet worden sind. Nach verbreiteter Auffassung ist es wohl doch Kennzeichen richtiger Politik, beide Seiten im Blick zu behalten, also auch diejenigen, die gerade nicht engagiert vor einem stehen.

Das leitet über zu der Frage des Abgeordneten Bausch. Die Haushaltslage vieler Städte, Gemeinden und Kreise ist ja bekannt: Schlecht. Wir haben 2023 und 2024 stark negative Finanzierungssalden auf der kommunalen Ebene gehabt, sodass man davon ausgehen muss, dass im Regelfall – natürlich gibt es Ausnahmen bei über 400 Kommunen – das Grundsteueraufkommen in der Höhe, wie es rechtlich mit dem Hebesatz festgelegt worden ist, auch benötigt wird.

Wenn jetzt Härtefälle am Volumen der Steuerlast festgemacht werden, bedeutet das ja, dass für einen kleineren Teil mit hoher Belastung ein Erlass erfolgt – das bedeutet, dass die Steuer nicht mehr geltend gemacht werden kann oder erstattet werden muss –, und dementsprechend würde bei gleichbleibender Notwendigkeit, ein bestimmtes Aufkommen zu erzielen, eben der Rest der Bevölkerung bzw. überhaupt der Steuerpflichtigen mehr belastet; denn natürlich unterliegen auch Unternehmen mit großen Flächen der Grundsteuer und tragen dort kräftig bei. Von daher würden also schlicht und einfach Mittel fehlen, die dann innerhalb der Gruppe der Steuerpflichtigen umzuverteilen wären.

Zur Abfederung von Härtefällen, nach der Frau Dahlke gefragt hatte: Da gibt es verschiedene Mechanismen. Einer, der häufig gezogen wurde und auch in der Praxis wohl gut funktioniert hat – wenn auch nicht nur zur Freude der Kommunen, aber in so einer grundlegenden Umstellung ist das, denke ich, akzeptabel –, wäre, dass, wie der Kollege Sauder es geschildert hat, die Finanzverwaltung in vielen Fällen auch die Messbeträge korrigiert hat, in aller Regel nach unten. Das erklärt zumindest zum Teil, warum die Hebesatzempfehlung, wie sie erst einmal im Juni 2024 verkündet wurde, nicht überall traf.

Dafür, dass das nicht hundertprozentig stimmte, gab es vor allem zwei Gründe, nämlich, dass bei Veröffentlichung nicht alle Messbeträge tatsächlich schon festgestellt waren – das war der eine Punkt –, und in anderen Fällen tatsächlich auch Korrekturen erfolgten. Die Finanzverwaltung hat das – nach meiner Auffassung auch zu Recht – großzügig gehandhabt, sich also nicht unbedingt auf Bestandskraft und Fristen berufen, was aber dazu führte, dass die Kommunen eben in einer Reihe von Fällen doch immer wieder Neubescheidungen hatten, und die kannten in der Regel die Richtung nach unten, nicht aber nach oben.

Bleiben wir noch bei der berühmten Vereinsgaststätte aus dem Gesetzentwurf: Das wäre jetzt sicherlich nicht das Problem, das gleich mit der steuerrechtlichen Schraube bearbeitet werden muss. Sollte es dort grundsätzliche Themen geben, wird das sicherlich einen überschaubaren Kreis betreffen. Natürlich haben wir dann noch die kommunalpolitische Beurteilung, ob es richtig ist, im Vergleich zu gewerblich tätigen Unternehmen hier eine Abfederung vorzunehmen, aber das werden die Kommunen dann lokal verantwortlich entscheiden, so rum oder so rum. Aber es gibt eben doch verbreitet Mechanismen der Vereinsförderung, insbesondere, wo man so etwas dann vielleicht wieder ins Lot bringen kann, wenn es denn im Einzelfall tatsächlich als Problem gesehen wird. Aber ich denke, da können Sie der Kommunalpolitik vor Ort auch vertrauen, dass sie das nach den örtlichen Verhältnissen richtig einschätzt. Das kann man aber ausdrücklich so rum oder so rum sehen. Von daher finden wir es richtig, wenn es dabei bleibt, dass es da insofern keine Vorgaben gibt. – Danke schön.

Herr **Nikolas Breitsch:** Es wurde die Frage nach einer Regelungslücke gestellt: Diese sehen wir schon, und zwar aus dem Grund, dass diese Härtefälle oftmals, was die Einordnung bei der Bewertung angeht, richtig sind: Beispielsweise sind die landwirtschaftlichen Hofstellen in der Vergangenheit der Grundsteuer A zugerechnet worden, und mit der Neuregelung unterliegt derjenige Teil, der dem landwirtschaftlichen Wohnhaus zuzurechnen ist, der Grundsteuer B.

Dann muss man einmal schauen, wieviel das ist – eine landwirtschaftliche Hofstelle sind nicht nur 500 m², sondern das sind manchmal mehrere Hektar, also 10.000 m², 20.000 m² oder 30.000 m². Ein Teil davon wird natürlich landwirtschaftlich genutzt, aber ein Teil davon kann auch nicht landwirtschaftlich genutzt werden, was dann dem Wohnhaus zuzurechnen ist. Dann haben wir auf einmal Grundstücke, mit 5.000 m², bei denen die rechtliche Würdigung richtig ist – das ist Grundsteuer B –, aber im Vergleich zum alten System macht es das Zehn- oder Zwanzigfache an Grundsteuer aus. Das ist dann auch nicht mit einem Einspruch, einer fehlerbeseitigenden

Fortschreibung oder einem Änderungsantrag zu beseitigen; denn es ist ja im ersten Schritt richtig gewürdigt.

An dieser Stelle sehen wir das Problem, dass man mit Blick auf die weiteren Erlassmöglichkeiten, welche die § 163 und § 227 Abgabenordnung bieten, mit dieser Grundsteuer auch existenzgefährdet sein muss. Das kann zwar im Einzelfall der Fall sein, dass Grundstückseigentümer oder Mieter das gar nicht mehr tragen können und die Belastung so hoch ist, dass man sozusagen Privatinsolvenz beantragen müsste. In der Regel wird das aber durch die Einnahmen oder die Vermögenswerte gezahlt, wenn auch diese Belastungen sehr, sehr hoch sind. Wir sehen da also durchaus eine Regelungslücke für diese hohen Belastungen. Wir erkennen auch diese Notwendigkeit an. Es wurde schon ein paar Mal darauf verwiesen, dass auch andere Bundesländer diese Notwendigkeit bereits anerkannt haben.

Zur Möglichkeit einer Billigkeitsregelung, die die Kommunen sozusagen selber treffen könnten: Warum sollten sie freiwillig auf die Einnahmen verzichten? Auch das wurde eben schon angedeutet, dann müssten Sie es irgendwie anders verteilen. Dabei habe ich jedoch ein bisschen Bedenken: Wir reden da nicht über Zehntausende Fälle, sondern ausgehend von den Härtefällen, die uns bekannt sind – das war ein Teil der Frage nach einem Report –, können es aus unserer Sicht nicht viele sein. Es gibt immer wieder mal diese Besonderheiten, die an uns herangetragen wurden, in der Regel sind das dann sehr, sehr auffällige Ausreißer.

Deswegen appellieren wir auch, dieses Gesetz dahin gehend auszugestalten, dass es einen Ermessensspielraum Richtung null gibt und man gar nicht schauen muss, ob das jetzt erlasswürdig ist oder nicht, sondern dass es so klar geregelt wird, dass man da feste Größen hat, um es klar zu benennen. Da bin ich auch der Meinung, dass die Steuerpflichtigen diesen Erlassantrag nicht missbrauchen und einfach mal den Versuch wagen, ihn zu stellen, sondern dass dann abgewogen wird, ob man darunterfällt oder nicht. Für diejenigen Härtefälle, die darunterfallen, sollte es dann auch so klar sein, dass die Gemeinden diesen Erlass auch entsprechend umsetzen können, ohne eine Unterscheidung in diesen Erlassanträgen zu bekommen, weil es eben nicht klar ausgestaltet ist.

Herr **Jochen Kilp:** Es wurde nach konkreten Beispielen gefragt. Ich hatte es schon vorhin gesagt, bei uns sind vor allem zwei Muster aufgetaucht: Die eben schon beschriebenen Resthöfe, also ein aufgegebener landwirtschaftlicher Betrieb. Ein Wohnhaus steht auf einem Grundstück, und damit fallen die Scheunen und die Nebengebäude nach dem neuen Grundsteuergesetz unter die Grundsteuer B. Das heißt, man zahlt für eine Scheune mit mehreren Hundert Quadratmetern Grundfläche Grundsteuer B, während die Scheune überhaupt für nichts mehr genutzt werden kann.

Man kann sagen, dass es sowieso richtig ist, dass diese alten Bauersleute dieser Hofstelle verlassen und Platz für eine junge Familie machen, die das richtig ausbauen kann. Das kann man sozialpolitisch fordern. Fakt aber ist, dass viele mit wirklich sehr traurigem Gesichtsausdruck vor uns stehen – das sind dann die Ausreißer, die wir meinen, auch wenn es nicht die Masse ist. Ein

anderes Beispiel betrifft Flächen im Außenbereich, z. B. einen Campingplatzbetreiber, der mittlerweile seinen Betrieb tatsächlich gefährdet sieht. Das sind konkrete Beispiele. Ich glaube nicht, dass es Hunderte von Fällen pro Gemeinde sind, sondern es sind wirklich Einzelfälle, und um die geht es uns.

Das leitet über zu den Erfahrungen aus dem Freistaat Bayern: Hier wurde uns zurückgespiegelt, dass die Kommunen vor allem mit der Frage zu kämpfen haben, was denn unangemessen ist und ab wann es greift, dass die eine Kommune mit 5 % Steigerung hantiert, und die andere erst bei einer Verzehnfachung. Das ist natürlich ein Problem. Aber sie sagen, da würden sich die Kommunen eine konkrete Vorgabe seitens des Landesgesetzgebers wünschen, sodass gesagt wird: „Ein Härtefall liegt vor ab …“, und damit würde man zumindest diesen Punkt schon einmal beseitigen.

Noch eine kleine Bemerkung zum Thema Aufkommensneutralität: Ja, die Zahlen vom Statistischen Landesamt sind angesprochen worden. Ich möchte aber darauf hinweisen, dass es Einzahlungen sind, und nicht Erträge – dazwischen müssen wir unterscheiden. Wenn wir wissen, dass es viele Widersprüche gegen die Grundbesitzabgabenbescheide bei den Kommunen gab, weswegen Zahlungen nicht geleistet wurden und auch ganze Städte – ich nenne beispielsweise mal die kreisfreie Stadt Offenbach – überhaupt keinen Hebesatz zum 1. Januar 2025 beschlossen haben und deswegen keine Grundsteuer erheben konnten, dann wird das ein bisschen verzerrt, wenn die Einzahlungen Anfang des Jahres nicht ganz das Niveau von 2024 erreicht haben. – Vielen Dank.

Minister **Prof. Dr. R. Alexander Lorz:** Die Frage von Frau Dahlke ist in gewisser Weise schon von den Anzuhörenden mitbeantwortet worden. Ich will es aber gerne noch einmal in einem Statement zusammenfassen.

Zunächst ist die Grundannahme natürlich richtig: Wenn das alles exakt so ordentlich ausgerechnet ist, dann müssen unsere Hebesatzempfehlungen so aufgehen, dass die Aufkommensneutralität auch eintrifft. Wir wissen alle, dass bei solchen Massenverfahren immer eine gewisse Fehlerquote dabei ist und Dinge nachkorrigiert werden müssen, weil vielleicht die Informationsgrundlage noch nicht komplett war; das haben die Vertreter der Kommunen hier schon angesprochen. Wir sind natürlich mit solchen Fällen im Einzelfall konfrontiert worden, aber das waren, ehrlich gesagt, ziemlich wenige, die sich da an uns gewandt und gesagt haben: „Da stimmt etwas nicht, könnt ihr das noch einmal nachberechnen?“

Wir haben dieses Berechnungsverfahren ja wirklich wissenschaftlich sehr sorgsam und mit großem Aufwand ermittelt. Insofern glaube ich, hält sich die Fehlerquote in einem wirklich sehr überschaubaren Rahmen. Da, wo etwas auffällt, wird es korrigiert – das hat Herr Dr. Rauber dankenswerterweise schon herausgearbeitet –, und was das Gesamtaufkommen angeht, so ist es in der Tat so, dass wir einfach noch keine verlässlichen Daten haben. Das müssen wir uns anschauen, wenn wir die Daten vom kompletten Jahr haben. Wenn es dort eine Auffälligkeit gibt, dann gucken

wir einmal, was die Erklärung dafür ist. Aber lassen Sie uns erst einmal abwarten, was wir dazu an Daten hereinbekommen.

Abgeordneter **Klaus Gagel:** Ich habe auch noch eine Frage an Herrn Minister Lorz. Das grundsätzliche Problem der Härtefälle ist jetzt angesprochen worden, und die Anzuhörenden haben verschiedentlich zu dieser Thematik ausgeführt. Beabsichtigt die Landesregierung, diese grundsätzliche Problematik irgendwie in irgendeiner Form aufzugreifen, vielleicht auch in anderer Form? Wir haben eben schon gewitzelt, ob es vielleicht ein Förderprogramm zur Abfederung von Härtefällen gibt.

Ich frage Sie also ganz allgemein, ob die Problematik grundsätzlich bei der Landesregierung angekommen ist und ob es gegebenenfalls innerhalb des Kabinetts Beratungsbedarf dazu gibt, wie man diesem Problem abhelfen kann.

Minister **Prof. Dr. R. Alexander Lorz:** Härtefälle heißen nicht umsonst Härtefälle, weil sie Ausreißer sind, wie hier schon im Sprachgebrauch an den Tag gelegt wurde. Wir haben in unserer Juristenzunft einen schönen Spruch, den ich gerne zitiere: Hard cases make bad law. – Wenn man sich an Ausreißern orientiert und dafür Gesetze zu ändern versucht, kommt also meistens nichts Gutes dabei heraus.

Um nur einmal ein Beispiel zu nehmen, weil es vielfach angesprochen wurde, nämlich die Frage der Steigerungen, und ob man sozusagen bei einem gewissen Steigerungssatz eine Kappungsgrenze einführt – das alles ist im Zuge dieser Grundsteuerreform auch im Auflauf schon vielfach diskutiert worden –: Das Problem ist ja, wir müssen die Ausgangsbasis sehen. Die Ausgangsbasis ist, dass in solchen Fällen die ursprüngliche Besteuerung in verfassungswidriger Weise zu niedrig war und die Auflage auch darin bestand, einen verfassungsmäßigen Zustand herzustellen. Das heißt, man kann mit Sicherheit auch nicht auf Dauer sagen, weil jemand bisher immer verfassungswidrig ganz besonders niedrig bezahlt hat, muss er auch in Zukunft weniger bezahlen, womit der verfassungswidrige Zustand perpetuiert würde. Dann müsste ich mit einem Stufenplan anfangen, wie man sozusagen Zahlungspflichtige sukzessive an das angemessene Niveau heranführt. Es gibt aber keinen Grund, einen solchen Stufenplan einzuführen, wenn wir dann nicht die subjektiven Verhältnisse der Steuerpflichtigen berücksichtigten. Das heißt, wir müssten ein Verfahren einführen, bei dem wir wirklich sagen: Obwohl es objektiv richtig ist, ist es subjektiv nicht zumutbar. – Da sind wir wirklich bei ganz wenigen Fällen, und dafür haben wir tatsächlich die allgemeinen Erlassvorschriften in der Abgabenordnung. Nach unserer Wahrnehmung brauchen wir dafür also keine Gesetzesänderung und kein Förderprogramm.

Allerdings sind wir noch dabei, Erfahrungen mit der neuen Grundsteuerreform zu sammeln. Wir nehmen all diese Dinge mit auf und werden uns sicherlich zu gegebener Zeit noch einmal darüber unterhalten. Aber, noch einmal: Unsere Wahrnehmung ist nicht, dass wir hier ein Massenphänomen haben, dass Leute in irgendeiner Form unangemessen zur Kasse gebeten würden. Wenn

wir uns die Einspruchslage betrachten, weist diese bei uns in Hessen eine deutlich geringere Quote als in anderen Bundesländern auf, und davon muss man noch diejenigen abziehen, die grundsätzlich die Frage nach der Verfassungsmäßigkeit von Grundbesitzbesteuerung überhaupt stellen, was nicht mit Härtefällen zu tun hat. Wir reden hier also wirklich über eine sehr überschaubare Zahl von Fällen, über die man sich im Einzelfall sicherlich noch streiten kann. Das ist nach unserer Wahrnehmung bis jetzt keine Grundlage, um über eine Gesetzesänderung nachzudenken.

Vorsitzender: Weitere Fragen gibt es nicht. Damit ist die Anhörung beendet. Ich bedanke mich recht herzlich bei den Anzuhörenden, dass sie hierhergekommen sind, um Rede und Antwort zu stehen: Vielen herzlichen Dank und einen guten Heimweg.

Beschluss:
HHA 21/19 – 03.09.2025

Die Anhörung wurde durchgeführt.

Teil II öffentlich

2. Gesetzentwurf
Fraktion der AfD
Gesetz zur Änderung des Hessischen Grundsteuergesetzes
(Abschaffung der Grundsteuer C)
– Drucks. 21/2156 –

hierzu:

Stellungnahmen der Anzuhörenden
– Ausschussvorlage HHA 21/13 Teil 1 –

(verteilt am 26.08.2025)

hier: Auswertung der schriftlichen Anhörung

Abgeordneter **Roman Bausch:** Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Ohne alle Argumente, die gegen die Grundsteuer sprechen – den zusätzlichen Verwaltungsaufwand bzw. die zusätzlichen Personaleinstellungen, die individuell gegebenenfalls signifikant höhere Steuerbelastung, welche bis zum Fünffachen betragen kann, die dessen zum Trotz insgesamt sehr überschaubaren Erträge, die Fraglichkeit der Steuerungswirkung in Bezug auf die Besonderheiten von Grundstücken, das heißt, die Elastizität des Haltewillens der Eigentümer, der Unfrieden und die Rechtsstreitigkeiten und der damit verbundene Ressourcenverbrauch bzw. die damit verbundenen Wohlstandsverluste und allem voran die Ungerechtigkeit und die inhärenten Fehlanreize –, noch einmal en détail zu besprechen, möchte ich zu den Stellungnahmen sagen, dass wir uns sehr darüber freuen, dass die Vertreter der Wirtschaft und der Steuerzahler – also diejenigen, die, wie man so schön sagt, „den Laden am Laufen halten“ – die gleichen Argumente ins Feld führen, die auch für uns ausschlaggebend waren.

Die Vertreter der kommunalen Familie sehen zwar teils ebenfalls den zusätzlichen Verwaltungsaufwand und den geringen zu erwartenden Ertrag, haben aber vor allem die Sicherung des Grundsteueraufkommens bzw. der Kreisumlagen sogar über die Aufkommensneutralität, das heißt, die monetären Vorteile, in den Blick genommen. Das Argument, dass eine Beschneidung der kommunalen Selbstverwaltung mit dem Gesetzentwurf einhergehen würde, sehen wir nicht, schließlich bestand vor 2025 für rund 60 Jahre gar nicht die Möglichkeit, die Grundsteuer C zu erheben. Selbst wenn man das Argument für die drei Gemeinden gelten ließe, die die Baulandsteuer seit 2025 nun eingeführt haben, müsste man der individuellen Zukunftsplanung der Eigentümer eigentlich immer klar den Vorrang geben. – Danke schön.

Abgeordnete **Esther Kalveram:** Vielleicht kommen wir wieder zurück zur Realität und nicht zu der Auswertung, wie die AfD Sie als Realität empfindet.

Auch wir sind sehr dankbar für die Stellungnahmen, weil sie sehr deutlich genau die Argumente unterstreichen, die wir schon genannt haben, und zwar, dass die bestehende Rechtslage die Abgabenhoheit der Städte und Gemeinden stärkt. Ich habe jetzt gerade festgestellt, dass die AfD eine kommunalfeindliche Partei ist; das haben Sie sehr deutlich gemacht.

In den Stellungnahmen wird sehr deutlich, dass gerade die Möglichkeit, die Grundsteuer C zu erheben – das liegt im Ermessen der Kommunen –, für die Kommunen ein wichtiges Anreizinstrument ist, um Bauland zu mobilisieren. Wir wollen das, wie gesagt, im Ermessen der Kommunen lassen. Das wird auch so angewandt: Es gibt Kommunen, die es tun, es gibt Kommunen, die es nicht tun, und genau so möchten wir es beibehalten. Dass Sie es anders sehen, deutet für uns nur darauf hin, dass es Ihnen anscheinend sehr wichtig ist, die Wirtschaft zu stärken, aber die Kommune selber Ihnen überhaupt nichts bedeutet. Deshalb danke ich Ihnen jetzt auch noch einmal für das Statement.

Abgeordnete **Miriam Dahlke:** Die Anhörung ergibt im Prinzip das Bild, das wir schon hatten, als sich die Grundsteuerreform im plenarischen Ablauf befand. Die Argumente wiederholen sich, die IHK sagt z. B., Unternehmen dürften nicht dafür bestraft werden, Flächen vorzuhalten, um dort später investieren zu wollen – dieses Argument hatte ich schon damals nicht verstanden, und ich verstehe es, ehrlich gesagt, auch heute noch nicht.

Die Auffassung, zunächst einmal abzuwarten, wie es sich mit der Grundsteuer C weiterentwickelt und ob Kommunen in Hessen sie noch einführen, nachdem sie gerade erst im Januar eingeführt wurde, ist aus meiner Sicht weiterhin richtig. Kurz gesagt, lehnen wir den Gesetzentwurf deswegen ab.

Abgeordneter **Roman Bausch:** Nur noch einmal ganz kurz an Frau Kalveram: Es gibt durchaus Erfahrungen im Hinblick auf die Baulandmobilisierung, und zwar aus den 1960er-Jahren – und die waren nicht gut. Es wurde nicht mobilisiert, sondern es gab eine Verschiebung der Grundstücke zu kapitalstärkeren Marktteilnehmern, und die finanzschwachen Marktteilnehmer hatten das Nachsehen – das müsste eigentlich gerade Ihnen wehtun.

Ferner sagten Sie, manche Kommunen würden es machen, manche nicht: 218 von den 221 machen es nicht. Auch das sollten zur Kenntnis nehmen.

Dann wäre vielleicht noch der Punkt wichtig, dass es hierbei insgesamt um Peanuts geht: In Wiesbaden sind es 1,6 Millionen Euro bei einem Haushaltsvolumen von 1,6 Milliarden Euro.

Beschluss:
HHA 21/19 – 03.09.2025

Der Haushaltsausschuss empfiehlt dem Plenum, den Gesetzentwurf in zweiter Lesung abzulehnen.

(CDU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen AfD, Enthaltung Freie Demokraten)

Berichterstattung: Roman Bausch
Beschlussempfehlung: Drucks.21/2635

5. Dringlicher Berichtsantrag
Fraktion der Freien Demokraten
Immobilienstrategie des Landes Hessen – Eine Entlastung für den Steuerzahler?
– Drucks. 21/2590 –

Abgeordnete **Marion Schardt-Sauer:** Im Nachtrag zu dem Berichtsantrag selbst würde ich noch ergänzen wollen, dass es durchaus ein nicht erst seit gestern laufender Prozess in einigen Behörden ist, und das nicht nur in einem Fachbereich. Daher interessiert uns insbesondere eine konkrete Antwort auf die Frage, inwieweit das fortgeschritten ist – schließlich betrifft das viele von uns in ihren eigenen Wahlkreisen mit Blick auf die dort zu führenden Diskussionen.

Es ist ein bisschen paradox, wenn ich das so sagen darf: In der gesamten letzten Legislaturperiode – es war der eine oder andere, auch hier vorne sitzend, damals sehr involviert – hatten wir uns mit LEO, der Auswertung von LEO sowie der Frage, wo wir jetzt stehen und ob es Erkenntnisse gibt, befasst. Der eine sagte ja, die Opposition sagte in der damaligen Konstellation nein. Jetzt wird sozusagen eine neue Immobilienstrategie eingeschlagen. Deshalb haben wir diese Unterteilung in drei Blöcke vorgenommen und sind sehr gespannt auf die Beantwortung.

Minister **Prof. Dr. R. Alexander Lorz:** Herr Vorsitzender, ich übernehme gerne die Beantwortung in der bewährten Manier. Frau Schardt-Sauer hat als Antragstellerin mit einer Vorbemerkung eröffnet, gestatten Sie mir also daher auch eine kurze einleitende Bemerkung vorab.

Wir sprechen heute erneut im Rahmen eines Dringlichen Berichtsantrags über die „Immobilienstrategie der Hessischen Landesverwaltung“. Zu diesem Thema sprachen wir zuletzt ausführlich vor noch nicht allzu langer Zeit in einer Sitzung des Haushaltsausschusses am 7. Mai dieses Jahres. Dort habe ich in Erinnerung gerufen, dass die in die Vergangenheit gerichtet LEO-Evalu-

ation abgeschlossen ist. Die Immobilienstrategie hingegen richtet den Blick nach vorne und unterliegt vielen, sich stetig ändernden Rahmenbedingungen, deren Entwicklung keiner von uns sicher voraussehen kann. Dazu gehören die Flächenbedarfe der Ressorts und Dienststellen. Diese verändern sich infolge der Einführung moderner Bürokonzepte mit einer sich stabilisierenden Homeoffice-Quote und gleichzeitiger Flexibilisierung von Nutzungskonzepten.

Demzufolge werde ich mich gleich bei der Beantwortung der vorliegenden Fragen vorrangig auf neue Aspekte und die aktuellsten Entwicklungen konzentrieren.

I. Umfang der Verkleinerungspläne – wer ist betroffen?

Frage 1. Welche Behörden und Standorte in Hessen sollen von den Verkleinerungsplänen konkret beziehungsweise perspektivisch bis zum Jahr 2035 betroffen sein?

Antwort: Die gesamte Hessische Landesverwaltung arbeitet kontinuierlich daran, ihren Flächenbestand bedarfsorientiert auszurichten und effizient zu nutzen. Infolge der flächendeckenden Einführung von Homeoffice mit bis zu 50 % der individuellen Arbeitszeit, hat sich die Auslastung der bisher standardmäßig genutzten Büros in allen Ressorts deutlich reduziert. Durch gleichzeitige Flexibilisierung von Nutzungskonzepten wird insbesondere Bürofläche an Standorten effizienter genutzt und perspektivisch verringert. Entsprechende Pilotprojekte zur Umsetzung von Desksharing-Konzepten wurden seit der Corona-Pandemie erfolgreich durchgeführt.

Mit ressortweiten Flächenreduzierungen wird auch den Anforderungen aus dem Begründungstext zum Hessischen Klimagesetz nachgekommen, welcher vorsieht, dass die Fläche von Büroarbeitsplätzen pro Mitarbeitenden bis 2035 um mindestens 30 % reduziert werden soll. Langfristig werden Flächenreduzierungen zu deutlichen Einsparungen im Landeshaushalt führen.

Frage 2. Welche Gespräche wurden hierzu bereits mit den Mitarbeitern der potenziell betroffenen Behörden geführt?

Antwort: Die Planung und Umsetzung von veränderten Nutzungskonzepten und Flächenanpassungen erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt dezentral durch das jeweils zuständige Ressort oder die zuständigen Dienststellen unter Einbindung der Interessenvertretungen und der Mitarbeitenden entsprechend dem Hessischen Personalvertretungsgesetz.

Frage 3. *Welche Rolle spielt Homeoffice und mobiles Arbeiten bei der künftigen Bemessung des Flächenbedarfs der Landesverwaltung?*

Antwort: Homeoffice und mobile Arbeit haben einen erheblichen Einfluss auf die künftige Bemessung des Flächenbedarfs in der Landesverwaltung. Durch die Flexibilisierung der Arbeitsorte werden Büroarbeitsplätze nicht mehr in vollem Umfang benötigt und können mittels Desksharing effizienter ausgelastet werden. Die veränderten Rahmenbedingungen zu Arbeitsort und Arbeitszeit finden bei sämtlichen neuen Flächenbedarfen sowohl im Gebäudebestand als auch bei Neubauten Berücksichtigung.

Frage 4. *Wer ist federführend damit befasst, das Potential der Verkleinerung der in Betracht kommenden Standorte zu ermitteln?*

Antwort: Die Ressorts überprüfen in eigener Zuständigkeit ihre Flächenbedarfe und damit einhergehend das Potenzial für eine effizientere Flächennutzung und mögliche Flächenreduzierungen.

Frage 5. *In welchem zeitlichen Rahmen sollen die in Betracht kommenden Flächen aufgegeben werden?*

Antwort: Die Bürofläche orientiert sich an dem Flächenbedarf der Ressorts und wird sukzessive durch die Einführung von Desksharing reduziert. Derzeit ist zu verzeichnen, dass Ressorts und Dienststellen vermehrt kurzfristig eine Flächenreduzierung anstreben. Die Umsetzung beschleunigt sich derzeit dadurch, dass Homeoffice nach der Corona-Pandemie Einzug in den Büroalltag genommen hat und sich flexible Nutzungskonzepte mit verhältnismäßig geringem Aufwand in Bestandsliegenschaften umsetzen lassen. Gleichzeitig wächst der Konsolidierungsbedarf rasant, sodass Ressorts und Dienststellen vermehrt bestrebt sind, Flächen auch kurzfristig zu reduzieren. Konzepte zum Umgang mit einer beschleunigten Flächenrückgabe sind in Bearbeitung.

Frage 6. *Haben die Verkleinerungspläne der Landesregierung auch Auswirkungen auf den Standort des Justizzentrums in Frankfurt?*

Antwort: Nein.

Frage 7. *Welche konkreten Einsparziele verfolgt die Landesregierung bei der angekündigten Reduzierung des Flächenbedarfs von Behörden und Ministerien?*

Antwort: Flächenreduzierungen führen langfristig zu einer Entlastung des Landeshaushaltes, einer Verringerung des Verwaltungsaufwands für die Immobilienbewirtschaftung sowie zu Einsparungen von Treibhausgasemissionen.

II. Rolle der LEO-Immobilien

Frage 8. *Welche Chancen sieht die Landesregierung, vorzeitig aus bestehenden Mietverträgen für nicht mehr benötigte Immobilien (einschließlich der LEO-Immobilien) entlassen zu werden?*

Frage 9. *Wie ist der aktuelle Stand der Gespräche mit den Eigentümern der LEO-Immobilien über Anpassungen der Mietverträge angesichts der veränderten Bedarfe?*

Frage 10. *Mit welchem Ergebnis wurde zuletzt geprüft, ob eine Neuverhandlung der Verträge oder ein Teilrückkauf der LEO-Immobilien für das Land wirtschaftlich vorteilhaft wäre?*

Antwort: Die Fragen 8, 9, und 10 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Die Darlegung von Strategieergebnissen und Verhandlungszielen zum zukünftigen Umgang mit angemieteten Liegenschaften ist aus verhandlungsstrategischen Gründen nicht möglich.

Für jede LEO-Liegenschaft werden individuell die bestehenden Optionen – Verbleib in der Liegenschaft, Rückkauf, Alternativanmietung oder Neubau – geprüft. Dabei finden aktuelle Entwicklungen, wie sich verändernde Flächenbedarfe und die Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln, Berücksichtigung. Eine abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgt regelmäßig vor Entscheidungsfindung.

Frage 11. *Welche Rechtsstreitigkeiten wurden im Zusammenhang mit den LEO-Immobilien bislang geführt (einschließlich Streitwerten, Sachstand und Ergebnissen)?*

Antwort: Das Land führt aktuell drei Rechtsstreitigkeiten gegen LEO-Vermieter. Darüber hatte ich den Haushaltausschuss bereits im Mai informiert. Seither haben sich keine grundlegenden Veränderungen ergeben, aber ich wiederhole es gerne noch einmal.

Erstens betreffend das Behördenzentrum „Am Rosengarten“ in Fulda: Das Land klagt auf Erstattung der Ersatzvornahmekosten für die Beseitigung der Putzschäden. Das Gericht fällt ein Urteil darüber, ob die Instandhaltungslast für den Innenwandputz beim Vermieter liegt. Ein Termin zur Verkündung des Urteils ist noch ausstehend. Der Streitwert beläuft sich auf rund 10,8 Millionen Euro.

Zweitens betreffend das Behördenzentrum „Gutleutstraße“ in Frankfurt: Die Vermieterin macht eine Mieterhöhung geltend, die nach Ansicht des Landes nicht durch die vereinbarte Zinsanpassungsklausel im Mietvertrag gedeckt ist. Eine Zahlung hat das Land deshalb abgelehnt. Die Vermieterin hat daraufhin Klage erhoben. Derzeit werden Vergleichsgespräche geführt. Der Streitwert beträgt rund 32.000 Euro.

Drittens betreffend die Justizliegenschaft in Marburg in der dortigen Universitätsstraße: Das Land klagt auf Schadensersatz wegen der Folgen eines Wasserschadens im Keller. Bisher wurde noch kein Gütetermin anberaumt, eine Entscheidung ist daher ausstehend. Der Streitwert beträgt rund 316.000 Euro.

Diese Rechtsstreitigkeiten sind die bislang einzigen Rechtsstreitigkeiten, die mit Vermietern der LEO-Liegenschaften geführt werden und wurden. Für ein Portfolio von mehr als 2 Milliarden Euro ist das nach 20 Jahren eine recht gute Bilanz und zeigt die Qualität der damals geschlossenen Verträge. Das Land ist gleichwohl gehalten, seine Interessen als Mieter gegenüber dem Vermieter auch wehrhaft durchzusetzen, was – und das liegt in der Natur der Sache – auch einmal zu Konflikten führen kann.

Frage 12. *Was soll mit ungenutzten Raumkapazitäten geschehen, falls Vermieter, auch außerhalb der LEO-Immobilien, am Fortbestand der Mietverträge festhalten? (zum Beispiel Untervermietung, Zwischennutzung, Verlagerung anderer Behörden)*

Antwort: Etwa ein Drittel der vom Land verwalteten Immobilienfläche von rund 3 Millionen m² steht im Eigentum des Landes, der übrige Flächenanteil ist angemietet.

Ein Teil der Mietverträge ist bis 2030/31 kündbar, sodass die Flexibilität besteht, mittelfristig Abmietungen durchzuführen. Für Interimszeiträume können die Handlungsoptionen des Flächenmanagements – also eine landesinterne Interimsnutzung oder Untervermietung – zum Einsatz kommen.

Frage 13. *Wie hoch sind die erwarteten Mehrkosten für den Landeshaushalt, wenn Reduzierungen des Flächenbedarfs zwar umgesetzt, aber Mietverpflichtungen bestehen bleiben?*

Antwort: Durch die Reduzierung des Flächenbedarfs entstehen bei bestehenden Mietverhältnissen keine Mehrkosten für das Land. Die Kosten eines Leerstandes sind regelmäßig geringer als die einer Immobilie im Betrieb. Die Reduzierung des Flächenbedarfs ermöglicht es, bestehende Mietverhältnisse anderweitig zu nutzen, um Objekte abmietbar zu machen. Erst die Abmietung ganzer Liegenschaften führt zu Einsparungen im Landeshaushalt. Der genaue Umfang und Zeitpunkt der Einsparungen ist daher jetzt noch nicht prognostizierbar.

III. Immobilienstrategie des Landes

Frage 14. Welche Rolle spielt der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) bei der Entwicklung einer nachhaltigen Immobilienstrategie?

Antwort: Der LBIH ist der zentrale Dienstleister für das Bau- und Immobilienmanagement des Landes. Bei der Strategie zur Unterbringung von Landesdienststellen stehen die Bedarfe der Nutzer, wirtschaftliches Handeln, die ganzheitliche Betrachtung des Lebenszyklus einer Immobilie sowie die Berücksichtigung soziokultureller Aspekte im Fokus seiner Betrachtung.

Frage 15. Sind bei diesem Prozess auch externe Berater involviert?

Frage 16. Welche Kosten sind hierdurch (Frage III. 15.) bisher angefallen?

Antwort: Die Fragen 15 und 16 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Für die Immobilienstrategie des Landes sind in den Jahren 2022 und 2023 Beratungsleistungen von rund 100.000 Euro in Anspruch genommen worden. Seitdem wurden keine weiteren Beratungsleistungen beauftragt.

Frage 17. Welche Liegenschaften des Landes stehen aktuell leer, und an welchen Standorten befinden sich diese? Bitte differenziert nach angemieteten und im Eigentum des Landes Hessen stehenden Immobilien darstellen.

Frage 18. Wie hoch sind die jährlichen Mietkosten für leerstehende Immobilien, differenziert nach Standorten?

Antwort: Die Fragen 17 und 18 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Bei folgenden angemieteten Objekten besteht Leerstand – auch darüber hatte ich bereits im Mai informiert –:

Ein Gebäude des Behördenzentrums Frankfurt mit jährlichen Mietkosten von rund 1,7 Millionen Euro, ein Gebäude des Behördenzentrums Wiesbaden Schiersteiner Berg mit Kosten von rund 3,7 Millionen Euro, ein Gebäude der Liegenschaft Frankfurter Straße in Wetzlar – die ehemalige Polizeistation – mit Kosten von rund 400.000 Euro sowie ein Gebäudeteil einer Liegenschaft in Hofgeismar mit Kosten von rund 30.000 Euro.

Im Eigentum besteht Leerstand in Wiesbaden in der Abraham-Lincoln-Str. 38-42.

Frage 19. Gibt es eine zentrale Übersicht über den energetischen Sanierungsstand der Landesgebäude? Wenn ja: Wie ist dieser zu bewerten?

Antwort: Die energetischen Standards der landeseigenen Gebäude werden gebäudebezogen gemäß Teil 5 Gebäudeenergiegesetz in Energieausweisen erfasst. In regelmäßigen Abständen werden Energieberichte und Treibhausgasemissionen in Form von CO_2-Bilanzen für die hessische Landesverwaltung erstellt und veröffentlicht. Die Berichte und Bilanzen sind der Homepage der CO_2-neutralen Landesverwaltung zu entnehmen.

Frage 20. Wie werden die gesamten Lebenszykluskosten (inklusive Sanierung, Energie, Betrieb) in Entscheidungen über Kauf, Verkauf oder Miete von Immobilien einbezogen?

Antwort: Im Rahmen von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen werden sämtliche Lebenszykluskosten einer Immobilie über den relevanten Betrachtungszeitraum – 20 bis 30 Jahre – barwertig berechnet und fließen in die Entscheidung zur wirtschaftlichsten Unterbringungsvariante ein.

Frage 21. Welche Maßnahmen plant die Landesregierung, um diese Leerstände zu verringern oder für Zwischennutzungen zu öffnen?

Frage 22. Welche Planungen bestehen derzeit konkret leerstehende Flächen?

Antwort: Die Fragen 21 und 22 werden aufgrund des Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Das Land hat mit rund 2 % eine geringe Leerstandsquote zu verzeichnen, sodass Maßnahmen zur Vermeidung von Leerständen nur in Einzelfällen notwendig sind. In konkreten Einzelfällen wird eine landesinterne Nutzung, eine Untervermietung oder bei Eigentum eine Verwertung angestrebt.

Die Leerstandsquote ist im Vergleich zu Leerständen im allgemeinen Büroimmobilienmarkt noch immer erfreulich gering. Zum Vergleich: Der Leerstand im allgemeinen Büroimmobilienmarkt in Gießen, Kassel Hanau und Wiesbaden beträgt zwischen 3 und 4 %, in Frankfurt mehr als 10 % und in Deutschland insgesamt mehr als 7 %. Die Leerstandsquote in den vom Land genutzten Immobilien ist Ausweis der guten Arbeit, die in der Immobilienverwaltung geleistet wird.

Frage 23. In welchem Umfang verfolgt das Land flexible Nutzungskonzepte wie Co-Working oder Bürgerzentren, um Leerstände zu vermeiden?

Frage 24. Welche Möglichkeiten sieht die Landesregierung, nicht benötigte Flächen an Kommunen, Unternehmen oder Initiativen „zwischenzuvermieten“?

Antwort: Die Frage 23 und 24 werden aufgrund des Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Freiwerdende Flächen können durch Untervermietungen – auch außerhalb der Landesverwaltung – einer neuen Nutzung zugeführt werden. Diese werden bereits unter Berücksichtigung von Sicherheitsanforderungen der jeweiligen Landesdienststellen praktiziert. Bezüglich flexibler Nutzungskonzepte wie Co-Working oder Bürgerzentren wurde noch keine Pilotierung vorgenommen.

Frage 25. Welche Gespräche hat die Landesregierung mit den Vermietern bereits geführt, um Lösungen für leerstehende Objekte zu finden?

Antwort: Zu den wenigen leerstehenden Objekten wurden bezüglich Untervermietungen Gespräche geführt.

Frage 26. Welche Immobilienstrategien verfolgt das Land, um strukturschwache Regionen durch die Ansiedlung von Behördenstandorten zu stärken?

Antwort: Die Landesregierung verfolgt eine kontinuierliche Stärkung des ländlichen Raums. Beispielsweise liefert das Programm „Arbeit zu den Menschen“ der Steuerverwaltung hierzu einen wertvollen Beitrag, indem Standorte der Steuerverwaltung in den ländlichen Regionen gestärkt werden.

Frage 27. Gibt es eine Prognose, wie sich die Zahl der leerstehenden Immobilien im Landesbesitz beziehungsweise in angemieteten Objekten in den kommenden Jahren entwickeln wird?

Antwort: Der genaue Umfang und Zeitpunkt der Flächenreduzierungen ist noch nicht absehbar, sodass Leerstandsentwicklungen nicht prognostizierbar sind. Sollten zeitnah Flächenrückgaben durch die Ressorts an den LBIH steigen, wird sich kurzfristig die Leerstandsquote in Abhängigkeit der Mietvertragslaufzeiten erhöhen. Im Ergebnis werden jedoch die Flächenrückgaben zu deutlichen Einsparungen im Landeshaushalt führen.

Frage 28. Welche Lehren zieht die Landesregierung aus der aktuellen Situation für zukünftige Entscheidungen zur Verwertung von Landesimmobilien und zur Vertragsgestaltung?

Antwort: Immobilienstrategische Entscheidungen sind komplex und von vielen Faktoren abhängig. Einer dieser Faktoren sind die Mietvertragslaufzeiten. Hierbei sollte stets eine Abwägung zwischen dem perspektivischen Flächenbedarf, der Mietdauer und der Miethöhe erfolgen. Der Verkauf von nicht mehr benötigten und unwirtschaftlichen Immobilien wird im Regelfall nach wie vor erfolgen. „Sale-and-rent-back"-Transaktionen stellen jedoch derzeit keine Option dar.

Frage 29. Was sind die Pläne der Landesregierung, wie künftig Leerstände vermieden oder Kosten reduziert werden sollen?

Antwort: Infolge der Einführung von Homeoffice und Desksharing soll der Flächenbestand noch effizienter ausgelastet werden, um an anderer Stelle Flächen freizuziehen mit dem Ziel von Abmietungen ganzer Liegenschaften. Perspektivisch sind somit deutliche Einsparungen von Miet- und Betriebskosten für den Landeshaushalt zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Mietvertragslaufzeiten sollte in den kommenden Jahren jedoch eine bevorzugte Unterbringung in bereits durch das Land längerfristig angemieteten Liegenschaften oder in Landeseigentum erfolgen. – So weit mein Bericht, vielen Dank.

Abgeordnete **Marion Schardt-Sauer:** Vielen Dank für die Ausführungen. Unseren Dissens hinsichtlich LEO werden wir hier jetzt nicht lösen, Sie sehen LEO als nicht abgeschlossen an, das zeigt auch das Leben manch leerstehender Immobilien, wie damit umzugehen ist – aber das nur am Rande.

Wenn ich es so sagen darf, waren das sehr allgemeine Ausführungen zur Frage, welche Faktoren bei der Handhabung von Immobilien zu nutzen sind, aber leider wenig konkrete Antworten. Deswegen will ich jetzt noch einmal nachfragen: Es gibt sieben hessische Ämter für Bodenmanagement, bei denen nach den uns bekannten Informationen – sollte das falsch sein, korrigieren Sie mich bitte – auch Gespräche mit den Personalräten vor Ort dazu geführt werden, dass diese Standorte verkleinert werden. Das ist auch der Anlass, wobei LEO nur im Kontext steht, weil diese Ämter für Bodenmanagement in der Regel PPP-Projekte waren – nicht überall, aber meistens. Die werden jetzt verkleinert, und die befinden sich alle im sogenannten ländlichen Raum.

Da stellt sich doch die Frage nach dem Stand. Ist es korrekt, dass es solche Reduzierungspläne für die Ämter für Bodenmanagement gibt, zu welchem Ausmaß und zu welchem Zeitpunkt? Darüber hinaus – auch danach haben wir in dem Berichtsantrag gefragt –: Ist das das einzige Branchensegment, oder sind auch andere Bereiche – Straßenbauverwaltung oder sonstige Dinge – betroffen, wo auch PPP immer wieder dabei war? Es ist ja nicht so, dass ein Ressort lupenrein nur PPP-Projekte hätte. Bei diesen zwei Dingen würde ich Sie um eine konkrete Antwort bitten

und vielleicht auch darum, zu verifizieren, was Sie dazu veranlasst, perspektivisch von drastischen Einsparmöglichkeiten im Landeshaushalt zu sprechen.

(Zuruf Minister Prof. Dr. Lorz)

– Doch, ich habe mitgeschrieben. – Wie müssen wir das einschätzen? In zehn Jahren, in zwei Jahren, in einem Jahr? Und was bedeutet „drastisch“? Da sind wir wieder bei dem unbestimmten Rechtsbegriff aus der Anhörung von eben: Sind das 2 %, 4 % oder 6 %? Auf was fußt diese Einschätzung von Ihnen, Herr Minister?

Noch eine Frage, weil es während der Sommerpause Thema in den Zeitungen der Landeshauptstadt war: Das Landeshaus ist auch ein outgesourctes Projekt, bei dem es durchaus Divergenzen über die Frage der Renovierungen usw. gibt, aber das befindet sich vermutlich noch in so einem vertraglichen Erörterungszustand, oder? Die obersten Etagen stehen leer usw. Das ist ja der klassische Streit bei diesen LEO-Objekten. Wie wurden die Lasten verteilt, die solche – meistens sehr schöne historische – Gebäude eben mit sich bringen, und wer trägt die jetzt die Kosten – etwa konkret beim Landeshaus, das ja wunderschön anzuschauen ist –, also wer hat hier sozusagen das Portemonnaie aufzumachen? Vielleicht ist es auch nur eine Kleinigkeit, die in der Presse etwas überzogen dargestellt worden ist.

Also, wie gesagt, ganz konkret zu den Fragen: Was ist da in der Fläche los, und was ist bei den Ämtern für Bodenmanagement los?

Minister **Prof. Dr. R. Alexander Lorz:** Seien Sie mir nicht böse, Frau Kollegin Schardt-Sauer, aber wenn Sie das so konkret wissen wollten, warum haben Sie es dann nicht gefragt? Weder haben Sie nach dem Landeshaus gefragt, noch haben Sie konkret nach den Ämtern für Bodenmanagement gefragt.

(Abgeordnete Marion Schardt-Sauer: Es steht in der Vorbemerkung, Herr Minister!)

– Ja, eben, in der Vorbemerkung. Ich bitte einfach um Nachsicht: Wir haben uns natürlich auf die Fragen konzentriert. Deswegen haben wir beispielsweise konkrete Berichte zu Leerständen und zu Rechtsstreitigkeiten abgegeben. Wir müssen, wenn es um konkrete Planungen für einzelne Objekte geht, nach dem, was ich allgemein vorgetragen habe, auch die Ressorts mit einbeziehen. Dann würden wir sie auch hier dazu bitten bzw. wir würden uns die entsprechenden Informationen holen, aber die kann ich jetzt nicht einfach aus dem Ärmel schütteln.

Was die allgemeine Bewertung anbetrifft: Ich bin mir nicht bewusst, das Adjektiv „drastisch“ benutzt zu haben – das können wir gern noch einmal im Protokoll nachschauen, das ist in einem solchen Fall eigentlich nicht mein Sprachgebrauch. Wir rechnen schon mit signifikanten Einsparungen über eine lange Frist. Das beruht aber einfach auf der Wahrnehmung – das ist es auch, was ich vorgetragen habe – hinsichtlich der Büronutzung. Dazu muss man ehrlicherweise sagen, dass ein Großteil des Personals der Landesverwaltung überhaupt keine Büronutzung in diesem

Punkt betreibt, so haben z. B. Lehrkräfte, wie wir wissen, in dem Sinne keine Büros, Polizeibeamte haben keine Büros, auch wenn es natürlich die Polizeireviere und die Lehrerzimmer gibt, aber dort fällt ja schon einmal ein ganz wesentlicher Teil des Personals raus, bei dem dieser Effekt nicht eintreten wird.

Aber bei der klassischen Verwaltungstätigkeit, die eben im Büro vorgenommen wird, sehen wir bei empirischer Beobachtung als Folge der Corona-Pandemie, dass sich das Ganze auf eine solche Homeoffice-Quote einpendelt, dass man sagen kann, da brauchen wir perspektivisch, wenn wir mit modernen Nutzungskonzepten arbeiten – ich habe das Stichwort Desksharing genannt –, vielleicht nur noch 70 % der Bürofläche. Das ist natürlich ein Prozess, der sich auch über einen längeren Zeitraum vollzieht, so, wie sich eben auch die Einstellung der Menschen zu Arbeitsweisen und die Organisation in den einzelnen Dienststellen über einen längeren Zeitraum verändern.

Natürlich haben wir auch die Mietvertragslaufzeiten, das habe ich auch angesprochen: Da haben wir quasi eine Etappe bis 2030/31, bei der wir sehen können, dass dann vielleicht einige Objekte für eine Abmietung infrage kommen; 2035/36 ist der nächste Zeitraum, bei dem man sagen kann, dass es sicherlich wieder einige geben wird. Daran sieht man schon, dass sich das über einen längeren Zeitraum erstrecken wird. Entscheidend aber ist, immer die Perspektive in den Blick zu nehmen. Dazu ist aber zunächst einmal die Voraussetzung, dass die Ressorts das für ihre jeweiligen Dienststellen beurteilen und den Flächenbedarf ermitteln – das ist von Behörde zu Behörde unterschiedlich –, und dass Sie sich dann aufgrund dieses Flächenbedarfs überlegen, „was machen wir denn mit den zugehörigen Immobilien?“. Das ist der Punkt, an dem sie auf den LBIH zugehen und sagen „Das und das brauchen wir nicht mehr, das könnte man abmieten bzw. wir würden es euch gerne zurückgeben“, und dann schaut man sich das im Einzelfall an und findet dafür auch eine entsprechende Lösung mit den Optionen, die ich im Einzelnen vorgetragen habe.

Abgeordnete **Marion Schardt-Sauer:** Herr Minister, bei allem Respekt, aber ich lasse uns zu diesem Antrag nicht unterstellen, dass er keine konkreten Fragen enthalte. In der Vorbemerkung ist die Rede von sieben hessischen Ämtern für Bodenmanagement. Frage 1 lautet:

> Welche Behörden und Standorte in Hessen sollen von den Verkleinerungsplänen konkret

– man hätte ja auch sagen können, es ist nur eine Presseente, als normale Abgeordnete wissen wir das ja auch nicht –

> beziehungsweise perspektivisch bis zum Jahr 2035 betroffen sein?

Wie gesagt: Mögliche Antworten reichen von „Fehleinschätzung der Presse“ bis „Doch, gibt es, Branche X oder Branche Y“. Das ist eine konkrete Frage.

Sie haben in der Tat nicht „drastisch“ gesagt, sondern von „deutlichen Einsparungen“ gesprochen. Ich wiederhole meine Frage daher noch einmal: „Deutliche Einsparungen“ klingen nach mehr als „geringe Einsparungen“. Worauf fußt also diese Vermutung von Ihnen?

Minister **Prof. Dr. R. Alexander Lorz:** Ich wiederhole es gerne noch einmal: Für diejenigen, die für normale Verwaltungstätigkeit Büros nutzen – die Gegenbeispiele der Polizei und der Lehrkräfte hatte ich genannt –, gehen wir mittel- bis langfristig von einer Reduktion des Flächenbedarfs um 30 % aus – das finde ich schon „deutlich“. Daraus erhoffen wir uns natürlich auch eine entsprechende Kostenreduktion im Landeshaushalt, aber, wie gesagt, über einen längeren Zeitraum hinweg.

Deswegen gibt es auch vonseiten des Finanzministeriums keine konkreten Planungen zur Verkleinerung von Behörden, sondern das ist eine Sache, die den einzelnen Ressorts überlassen ist und bei der wir die einzelnen Ressorts abfragen müssten, was sie jeweils für ihre Behörden konkret Planen. Das wäre vielleicht auch etwas, was dann in den jeweiligen Fachausschüssen zu erörtern wäre. Aber es gibt sozusagen keine Vorgabe von oben – vielleicht ist es wichtig, das noch einmal zu unterstreichen.

Wie gesagt: Diese 30 % beruhen auf der empirischen Beobachtung, dass sich einfach die Art und Weise der Büronutzung verändert hat und jetzt nach der Corona-Pandemie stabilisiert, sodass wir davon ausgehen, dass das ein längerfristiger Trend ist, auf den wir uns mit der Ermittlung der Flächenbedarfe in allen Ressorts einzustellen haben. Aber es gibt keine Vorgabe von oben oder vonseiten des Finanzministeriums, dass irgendwie über einen bestimmten Zeitraum hinweg 30 % Bürofläche einzusparen wären – das überlassen wir aus gutem Grund den Ressorts, weil nur die auf die Besonderheiten der betroffenen Behörden und Dienststellen eingehen können.

Abgeordneter **Patrick Schenk:** „Empirische Beobachtung“ ist das Stichwort, zu dem ich eine Frage habe. Die FDP hat Anfang des Jahres eine Große Anfrage zum Umbruch in der Steuerverwaltung gestellt. Nun sagten Sie – da komme ich insbesondere auf Frage 2 im ersten Frageblock zurück –, dass die Mitarbeiter insbesondere im Rahmen der Regelung des Personalvertretungsgesetzes mit einbezogen werden – wahrscheinlich immer, wenn etwas ansteht, dann macht man das, und nicht schon zwei Jahre im Voraus, da kann sich ja viel verändern.

Bei dem, was bisher mit der Personalvertretung und den Mitarbeitern umgesetzt worden ist: Wie ist das Stimmungsbild in diesen Fällen unter den Beschäftigten? Das sind ja teilweise grundlegende Veränderungen, die den Arbeitsplatz angehen. Was sind da die Erfahrungen Ihrerseits und wie sind bisher die Gespräche mit den Beschäftigten und Mitarbeitern verlaufen?

Minister **Prof. Dr. R. Alexander Lorz:** Hierzu kann ich jetzt natürlich nicht aus eigener Erfahrung berichten, sondern nur aus den letzten Jahren, als wir beispielsweise über das Smart-Programm

oder das Arbeit-zu-den-Menschen-Programm – gerade in der Steuerverwaltung – erhebliche Verlagerungen vorgenommen haben. Allerdings war ich da noch nicht in diesem Amt, weswegen ich nicht unmittelbar über Gespräche berichten kann. Aber nach der Stimmung, die ich wahrnehme – das ist ein persönlicher, subjektiver Eindruck von mir –, sind die Beschäftigten an ihren Arbeitsplätzen alle sehr zufrieden. Das hat natürlich auch damit zu tun, dass wir typischerweise z. B. neue oder neuwertige oder besser ausgestattete Gebäude zur Verfügung stellen, in denen einfach die Arbeitsbedingungen besser sind und wo man beispielsweise auch über moderne Desksharing- und Homeoffice-Konzepte den Beschäftigten mehr entgegenkommen kann. Meiner Wahrnehmung nach ist dieses Programm sehr gut angenommen worden.

Wir werden auch in Zukunft, wenn es um einzelne Objekte geht, entsprechende Gespräche führen und die Situation der Beschäftigten im Blick haben. Aber wir planen jetzt auch keine Veränderungen oder Verlagerungen über große Entfernungen hinweg. Da war das Smart-Programm der vergangenen Jahre deutlich anspruchsvoller als alles, was wir im Moment im Blick haben, bei dem es punktuell einfach um die Betrachtung einzelner Objekte geht, etwa mit Blick auf Flächenbedarf oder Sanierungsbedürftigkeit – also die Parameter, die man da berücksichtigen muss, und die in aller Regel die Beschäftigten vor Ort selbst am besten einschätzen können.

Abgeordneter **Sascha Meier:** Herr Minister, ich möchte eingangs zunächst eine Feststellung treffen: Natürlich ist es sehr, sehr gut, dass die Strategie auch weitergefahren wird und man sich auf der einen Seite Gedanken über Klimaschutz macht und auf der anderen Seite natürlich auch über Effizienz. Da sind wir natürlich an Ihrer Seite.

Dennoch habe ich zwei Verständnisfragen, vielleicht habe ich aber auch nicht richtig zugehört. Das betrifft einmal den Leerstand bei den LEO-Immobilien – vielleicht können Sie mir da noch einmal auf die Sprünge helfen. Pi mal Daumen bin ich für die leerstehenden Gebäude auf insgesamt 5,1 Millionen Euro gekommen.

(Zuruf: 5,8 Millionen Euro)

– Okay, 5,8 Millionen Euro, dann weiß ich da schon einmal Bescheid, vielen Dank.

Ich habe mir noch einmal einen früheren Kurzbericht angeschaut. Darin hatten Sie angekündigt, im Verlauf dieses Jahres noch einmal ein Update zur Immobilienstrategie zu geben. Hierzu wollte ich einfach fragen, wann wir damit rechnen können.

Minister **Prof. Dr. R. Alexander Lorz:** Das haben wir noch immer vor – es wird auch schon genickt. Ich frage einmal, ob wir es noch weiter konkretisieren können.

Frau **Gensicke-Knoll:** Das kann man dahin gehend weiter konkretisieren, dass der Bericht auch mit dem Schwerpunkt der Flächenreduzierungen voraussichtlich für die vorletzte Sitzung des Haushaltsausschusses in diesem Jahr angedacht ist, also auf jeden Fall zum Ende des Jahres.

Minister **Prof. Dr. R. Alexander Lorz:** Vielen Dank, dann kann ich auf jeden Fall sagen: Er ist in Arbeit und wird Ihnen entsprechend vorgestellt werden. Dann werden wir auch in diesem Gremium erneut darüber diskutieren können.

Zu den Leerständen will ich vielleicht noch bemerken, dass der Löwenanteil davon auf das Behördenzentrum Wiesbaden Schiersteiner Berg entfällt – das ist einfach ein Ärgernis, das haben wir auch schon in diesem Gremium festgestellt, und ich habe auch erläutert, durch welche besonderen Entwicklungen sich die ursprünglichen Pläne für diese Liegenschaft einfach nicht realisieren ließen. Jetzt arbeiten wir natürlich daran, etwas Neues zu finden, was aber bei der gegenwärtigen Lage auf dem Immobilienmarkt nicht so ganz einfach ist.

Trotzdem müssen wir im Blick behalten – auch, wenn die von Ihnen genannte Summe stimmt, wenn man die Mietkosten zusammenzählt –, dass wir gesamte Miet- und Betriebskosten für unser Immobilienportfolio in Höhe von 668 Millionen Euro haben. Wenn Sie das umrechnen, reden wir also von 1 %, die hier im Moment tatsächlich frustrierte Aufwendungen sind. Wie gesagt, so ärgerlich das im Einzelfall ist – ich hätte diese 5,8 Millionen Euro auch gerne für meinen Haushalt zur Verfügung –: Wenn Sie sich dieses Immobilienportfolio anschauen und wie privatwirtschaftliche Immobilienverwalter mit so etwas umgehen, glaube ich, wären viele glücklich, wenn sie eine so niedrige Ausfallquote hätten.

Abgeordneter **Klaus Gagel:** Herr Minister, Ihre Antwort passt wunderbar zu meiner Frage; denn eine Zahl haben Sie tatsächlich schon beantwortet: Sie sprachen in der Beantwortung der Frage von einer Leerstandsquote von ungefähr 2 %. Wenn man das Volumen gewichten würde, wäre das in der Regel nur so 1 %. Bei landeseigenen Immobilien werden Sie wahrscheinlich irgendwie mit einem Nutzwert rechnen, wenn Sie da eine Quote ausgerechnet haben.

Sie sprachen angesichts dieser 2 % von einer äußerst niedrigen Quote. Was wäre Ihrer Einschätzung nach denn eine normale Quote? Das wäre meine erste Frage.

Meine zweite Frage: Haben Sie eine Idee, wie sich diese Quote in Höhe von 2 %, von der Sie jetzt gesprochen haben, in der Historie entwickelt hat, z. B. in den letzten zehn Jahren? Das können Sie auch gerne nachreichen, falls Sie die Zahlen jetzt nicht vorliegen haben.

Die dritte Frage – wahrscheinlich werden Sie auch das nicht sofort beantworten können, aber ich frage trotzdem, weil es mich interessiert –: Haben Sie eine Idee, wie das im Vergleich zu Hessen in anderen Bundesländern aussieht?

Minister **Prof. Dr. R. Alexander Lorz:** Zur ersten Frage kann ich vielleicht auf die entsprechende Frage im Berichtsantrag – die genaue Nummer habe ich jetzt gerade nicht vor mir – verweisen: Wir orientieren uns an der Gesamtleerstandsquote auf dem Büroimmobilienmarkt, also auch auf dem privaten in Deutschland. Man könnte es auch noch regionalspezifisch machen, wie gesagt, ist die Quote in Frankfurt im Moment besonders hoch. Aber in Deutschland insgesamt sind es 7 %, da finde ich 2 % wenig. Das ist so ein bisschen die Benchmark, an der wir uns orientieren, die sich auch relativ leicht feststellen lässt – die muss man auch gar nicht feststellen; denn die Daten sind ja verfügbar.

Was die anderen Daten betrifft, ob wir das im historischen Ablauf oder gar im Vergleich zu anderen Bundesländern haben, da muss ich mal zu meinen Fachleuten schauen, ob sie über solche Daten verfügen oder ob sie glauben, dass wir das relativ problemlos ermitteln können.

MR **Hieke:** Wir haben aktuell keine Vergleichsdaten. Dabei muss man auch in Betracht ziehen, wie andere Bundesländer strukturell aufgestellt sind und an der Stelle ihre Daten erheben. Das müsste man prüfen. Wir können schauen, ob wir dazu etwas nachliefern können. Ich möchte jetzt aber auch nichts versprechen, was es nachher doch nicht gibt – wir sehen aber nach; das können wir zusagen.

Abgeordnete **Marion Schardt-Sauer:** Nur noch einmal der Vollständigkeit halber und durchaus auch für das Protokoll, Herr Minister; denn nach Ihren Ausführungen kann das Bild entstehen, dass das Finanzministerium von all dem, was sich bei den Ämtern für Bodenmanagement tut, nur geringfügig weiß, weil das Ressortsache ist und der mittelfristigen Finanzplanung dient. Deswegen frage ich noch einmal vor diesem Kontext.

Bevor Sie sagen, wir hätten es nicht in den Berichtsantrag geschrieben, noch einmal der Hinweis auf die Berichterstattung der „Hessenschau“: Dort heißt es konkret, würde man beim LBIH nachfragen – eine Behörde, die nach meinem Kenntnisstand dem Finanzministerium zugeordnet ist –, ginge der Plan sogar noch weiter über das hinaus. – Wie gesagt, sind das diese sieben Ämter. Ich finde, da kann man als in der Fläche vertretener Abgeordneter schon ein Interesse daran haben – Limburg, Büdingen usw. –, was da konkret beabsichtigt ist. Das sollte nachvollziehbar sein; denn die Strategie hat sich geändert, dass die Häuser im Grunde über PPP-Gesellschaften oder sonst wie gemanagt oder vom LBIH begleitet werden – das LBIH sitzt im Finanzministerium und ist mit diesen ganzen Dingen befasst –, und wenn sich da etwas verändert, sollte man denken, dass das Fachministerium dann den Hut aufhat.

Ich entnehme Ihren Ausführungen, dass Sie sagen: „Wir haben eher wenig Kenntnis dazu, da muss ich erst einmal mit den Ressorts reden“, oder habe ich das falsch wahrgenommen? Oder wollen Sie das ggf. korrigieren, falls dem so sein sollte? Wie gesagt: Es wird ja nicht erst seit vier,

fünf Tagen mit den Personalräten in den Ämtern gesprochen, und das ist auch etwas Flächenhaftes. Daher würde ich Sie bitten, noch einmal auszuführen, warum Sie da über das LBIH nicht involviert sind.

Minister **Prof. Dr. R. Alexander Lorz:** Ich habe vorgetragen, dass wir über den LBIH natürlich dann informiert werden, wenn wir entsprechende Mitteilungen bekommen, dass Bedarfe reduziert sind, dass Liegenschaften zurückgegeben oder abgemietet werden sollen bzw. dass die Ressorts sie jedenfalls nicht weiter nutzen wollen. Das sind natürlich Informationen, die dann beim LBIH vorliegen, aber das LBIH hat keinen Masterplan oder etwas in der Art, weil wir nämlich den Ressorts keine Vorgaben machen, wie das abzulaufen hat. Deswegen ist die Kommunikationsfolge einfach so – sie geht von den Ressorts zum LBIH, und nicht umgekehrt. Vielleicht kann ja noch irgendjemand konkret etwas zu den Ämtern für Bodenmanagement ausführen. Sonst beschäftigen wir uns noch einmal gesondert mit dieser Frage, in Abstimmung mit dem zuständigen Ressort.

Frau **Gensicke-Knoll:** Ich kann so viel dazu sagen, dass hinsichtlich der Ämter für Bodenmanagement definitiv Themen beim LBIH laufen. Der LBIH und die Ämter für Bodenmanagement bzw. die HVBG planen gemeinsam, bzw. der LBIH unterstützt die HVBG an dieser Stelle. Das ist ein laufender Prozess, es liegen noch keine Ergebnisse vor.

Was ich korrigieren kann: Es sind nicht ausschließlich PPP-Projekte – es sind zwei, drei PPP-Projekte, der Rest sind Anmietungen und eine oder zwei Liegenschaften auch im Eigentum.

Abgeordneter **Sascha Meier:** Ich habe noch zwei weitere Fragen. Mit wie viel Euro Einsparungen durch die Verringerung der Büroflächen rechnen Sie insgesamt? Können Sie das schon beziffern, oder dauert es noch ein wenig, bis wir eine erste Zahl genannt bekommen?

Dann habe ich noch die Frage, ob diese Strategie der Büroflächenverringerung auch auf die LEO-Immobilien anwendbar ist, deren Verträge noch eine gewisse Zeit weiterlaufen.

Minister **Prof. Dr. R. Alexander Lorz:** Sie haben es wunderbar angesprochen, Herr Kollege Meier, dass es wirklich davon abhängt, wie sich das im Einzelfall, auch bezogen auf die jeweilige konkrete Liegenschaft, darstellt. Auch, wenn der Flächenbedarf vielleicht schon heute nicht mehr da sein sollte, schlägt sich das nicht sofort als Einsparung im Landeshaushalt nieder, weil wir eben die Mietvertragslaufzeiten berücksichtigen müssen. Auch bei im Eigentum stehenden Liegenschaften – auch, wenn ich gesagt habe, dass die Kosten für einen Leerstand geringer sind als die Betriebskosten im vollen Betrieb, fällt das nicht so entscheidend ins Gewicht – werden sich die Einsparungen mit Sicherheit erst über einen längeren Zeitraum realisieren.

Deswegen glaube ich, macht es auch wirklich erst dann Sinn, beispielsweise zu sagen: „Wieviel Geld geben wir im Moment für Miet- und Betriebskosten aus, und was geben wir beispielsweise in fünf oder zehn Jahren für Miet- und Betriebsosten aus?“ – Da ist unsere Erwartung, dann schon eine signifikante Reduktion zu sehen.

Wenn ich mir vor dem Hintergrund der Mietkosten anschaue, was wir sonst an Kostensteigerungen haben, gerade im Bereich der Betriebskosten, kann es natürlich auch durchaus sein, dass sich das am Ende wieder ausgleicht oder jedenfalls nicht so viel an Einsparungen herauskommt. Aber wenn wir dann die entsprechenden Mehrflächen nach wie vor in Gebrauch hätten, für die die Betriebskosten auch steigen würden, hätten wir natürlich entsprechende Mehrkosten. Wenn ich also von Einsparungen rede, kann es auch sein, dass einfach nur Mehrkosten nicht anfallen, die ansonsten aufgrund allgemeiner Kostensteigerungen anfallen würden.

Die LEO-Immobilien werden insoweit nicht anders behandelt als die anderen Immobilien auch, auch da schauen wir auf die Mietvertragslaufzeiten. Wie gesagt, ist 2030/31 für uns so ein Datum, zu dem relativ viele dieser Verträge auslaufen. Natürlich wird es dann für uns ganz spannend zu sehen, ob es sich noch lohnt bzw. ob es noch erforderlich ist, dass wir diese Immobilien weiter anmieten und betreiben, oder ob es genau die Immobilien sind, die aufgrund verringerten Flächenbedarfs in die Abmietung fallen. Aber das werden wir uns eben von Immobilie zu Immobilie und mit Ressort um Ressort anschauen müssen.

Abgeordneter **Klaus Gagel:** Ich habe eine Nachfrage, Herr Minister. Weil ich nach Kennzahlen gefragt hatte, kam mir eine Idee – ich habe jetzt einmal grob überschlagen: Sie haben gesagt, die gesamten Mietkosten der landeseigenen Immobilien lägen 668 Millionen Euro.

(Minister Prof. Dr. R. Lorz: Miet- und Betriebskosten!)

– Miet- und Betriebskosten, wunderbar. Dann sind die Betriebskosten auch noch drin. – Wenn ich davon ausgehe, dass wir 167.000 Vollzeitäquivalente in Hessen als Landesbedienstete haben, dann komme ich auf eine Kennzahl von etwa 4.000 Euro pro Jahr pro Landesbedienstetem. Natürlich müsste man die landeseigenen Immobilien mit einem Mietwert und den entsprechenden Betriebskosten noch dazurechnen, um diese Kennzahl sauber zu errechnen.

Aber das Bestreben der Landesregierung, soweit ich das jetzt verstanden habe, ist ganz klar, diese Kennzahl deutlich zu senken, weil die Anzahl der Vollzeitäquivalente in den kommenden Jahren wahrscheinlich mindestens gleichbleibt, aber natürlich die absolute Höhe der Mietkosten hoffentlich sinken wird – bei den Betriebskosten wissen wir es nicht, die werden vielleicht noch ein bisschen steigen. Insofern wäre es ganz interessant, wie sich diese Kennzahl, wenn Sie sie vielleicht nachreichen könnten, in den letzten zehn Jahren verhalten hat, also die Anzahl der Gesamtkosten – auch der fiktiven bei landeseigenen Immobilien – zusammengerechnet, geteilt durch die Anzahl der Vollzeitäquivalente der Landesbeschäftigten in Hessen.

Minister **Prof. Dr. R. Alexander Lorz:** Hier können natürlich auch nur die Fachleute beantworten, ob sich so etwas ermitteln lässt. Ich will aber trotzdem sagen, dass wir ein bisschen anders denken: Wir denken zunächst einmal, was wir eigentlich an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern brauchen, damit wir die Aufgaben des Staates erfüllen können. Das ist, wenn Sie so wollen, die erste Kennzahl. Wir denken insoweit schon vom Bedarf her.

Natürlich ist es auch eine haushalterische Frage, wie viele von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, für die Bedarf gesehen wird, wir auch entsprechend von den Personalkosten her unterbringen können – das ist ja die Diskussion, die wir eigentlich bei jeder Haushaltsaufstellung führen. Aber wenn wir dann die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben, die wir beschäftigen, dann ist natürlich der Punkt, denen auch ein Arbeitsumfeld bieten zu wollen, in dem sie ihre Arbeit gut und sinnvoll verrichten können – das ist sozusagen die zweite Linie.

Dann kommen wir eben auf diese Sonderfälle wie beispielsweise diese 67.000 Lehrkräfte, denen wir ja keine Büros zur Verfügung stellen; denn soweit sie in der Schule arbeiten, ist das auch Angelegenheit des Schulträgers – gut, dann haben wir vielleicht noch steuerliche Kosten für das häusliche Arbeitszimmer, aber so weit möchte ich jetzt gar nicht in die Details reingehen.

Erst dann kommt sozusagen der fiskalische Aspekt, dass wir sagen: „Wir haben jetzt soundso viel Personal, für das der Bedarf festgestellt ist, und wir haben diese und jene Anforderungen an das Arbeitsumfeld und die Ausstattungen, was wir ihnen bieten müssen, damit sie ihrer Arbeit auch gut nachkommen können“, und dann versuchen wir natürlich, zu optimieren, das möglichst kosteneffizient hinzubekommen. Das ist die Aufgabe, der man sich insbesondere im LBIH zuwendet – das einfach nur, um klarzumachen, dass für uns die Kennzahlen, die zwar völlig zu Recht zu betrachten sind, für uns nicht das allein Ausschlaggebende sind, weil wir in der Verwaltung nun einmal erst von anderen Parametern herkommen.

Ich gucke noch einmal zu Frau Gensicke-Knoll, ob sie vielleicht noch irgendetwas zu den Kennzahlen sagen kann.

Frau **Gensicke-Knoll:** Nach meinem Kenntnisstand haben wir solche Kennzahlen bis jetzt noch nicht erhoben. Ich stelle mir dazu auch ein bisschen die Frage des Sinns; denn wir teilen nicht die Büros durch die Anzahl der Mitarbeiter, sondern wir haben Büromitarbeiter, und die dahinter stehenden Immobilien enthalten z. B. auch Raumschießanlagen, Sportstätten etc. –, das ist ein unzähliger Flächenbedarf, der noch dahintersteht. Das ist nicht einfach nur immer ein Mitarbeiter mit einem Büro, wie man es vielleicht in der freien Wirtschaft oder auf dem allgemeinen Immobilienmarkt hat. Da wäre die Rückfrage, welche Kennzahl genau Sie gern hätten.

Abgeordneter **Klaus Gagel:** Zwei Anmerkungen dazu. Ich konkretisiere es gerne: Ja, Herr Lorz, bei der Frage habe ich natürlich unterstellt, dass auch Ihre Vorgänger als Finanzminister selbstverständlich immer die Notwendigkeit der Bedarfe und der Beschäftigten gesehen haben. Insofern denke ich, dass natürlich auch die vorherigen Finanzminister diese Dinge immer optimiert

haben. Insofern würde die Kennzahl schon Sinn machen, weil sich anhand einer Kennzahl eine Entwicklung ablesen ließe.

Natürlich ist es ganz klar, dass landeseigene Immobilien etwa Gesellschaftsräume und allgemeine Räume beinhalten, um eben diesem Bedarf gerecht zu werden. Diesen Bedarf, von dem Sie gesprochen haben, passt die Landesregierung selbstverständlich immer an die allgemeinen Verwaltungserfordernisse an, auch das ist mir ganz klar. Trotzdem wäre es einmal interessant zu wissen, wie es sich im Laufe der Jahre verhalten hat, wie hoch die Kosten pro Beschäftigtem sind, von mir aus auch, wenn wir die Lehrer und die Polizisten dabei rausrechnen. Aber anhand einer solchen Kennzahl ließe sich eine Entwicklung ablesen. Wir sind hier im Haushaltsausschuss, in dem wir über Finanzen und Zahlen reden, sodass das doch ein Indikator wäre, wenn es auch kein sauberer Indikator wäre, wie sich die Grundtendenz der Mietkosten bzw. der Aufwendungen für Immobilien in Relation zu den Vollzeitäquivalenten in Hessen über die Zeit verhalten würden. Natürlich könnte man es auch in die Zukunft fortschreiben, gerade auch vor dem Hintergrund dessen, was Sie in dem Berichtsantrag beantwortet haben; denn Sie sagen ja ganz klar, dass es ein Reduktions- und Abbauprogramm gibt und dass die Tendenz zum Homeoffice geht. Auch, wenn Sie es nicht explizit gesagt haben, ist die Tendenz heute, Videokonferenzen zu nutzen – das haben wir vor sieben, acht Jahren, vor Corona, einfach noch nicht gemacht.

Insofern finde ich diese Entwicklung wahnsinnig spannend, wie sich das in einer solchen Kennzahl ausdrücken würde und sich zukünftig abbilden ließe; denn es wird mit Sicherheit ein Faktor sein, der den Landeshaushalt betrifft und in diese ganzen Überlegungen miteinfließt.

Minister **Prof. Dr. R. Alexander Lorz:** Da haben wir keinen grundsätzlichen Widerspruch und müssen, glaube ich, nicht anfangen, über die Tauglichkeit einzelner Kennzahlen zu reden. Deswegen habe ich auch gesagt, lassen Sie uns in fünf, sechs Jahren einmal wirklich nachschauen, dann müsste es sich auch in unseren Zahlen und Daten widerspiegeln, wenn Mietvertragsperioden und dergleichen abgelaufen sind.

Abgeordnete **Marion Schardt-Sauer:** Ich möchte noch einmal zum Thema des Berichtsantrags zurückkommen. Eine kurze Anmerkung, durchaus auch für das Protokoll: Eben hieß es in etwa, da gebe es irgendwie ein bisschen Einsparungen bei den Ämtern für Bodenmanagement, zu denen wir nachgefragt hatten. – Obwohl wir als Freie Demokraten sicherlich eine Neigung dazu haben, alles aus der Betriebswirtschaft herauszuquetschen, geht es uns hier um Ämter, die – im Übrigen erst vor wenigen Jahren – zur Stärkung des ländlichen Raumes zusammengefasst und modernisiert worden und in ländliche Standorte gesetzt worden sind. Dazu entnehmen wir einem Bericht der „Hessenschau“, dass bei der HVBG, den wenigen Sonderämtern, immerhin 1,6 Millionen Euro gespart werden sollen; das ist eine konkrete Summe.

Zweitens haben Sie eben gesagt, man müsse schauen, was da alles beim LBIH wird, Herr Minister. – Laut Presseberichterstattung hat der LBIH allerdings schon einen konkreten Plan: Er will

bei den Flächen insgesamt 30 % einsparen. Jetzt frage ich mich: Machen Sie den Plan, oder macht der Landesbetrieb den Plan, oder erfahren wir das dann im Herbstbericht?

Minister **Prof. Dr. R. Alexander Lorz:** Nur noch einmal auch von meiner Seite für das Protokoll: Es gibt keine Frage in diesem Berichtsantrag, die sich auf die Ämter für Bodenmanagement bezieht. Deswegen konnten wir hier auch nicht mehr als das vortragen, was auch vorgetragen worden ist.

(Abgeordnete Marion Schardt-Sauer: Ei, ei, ei, da muss man schon viel Fantasie haben, um darüber nicht zu reden! – Gegenruf Abgeordnete Lena Arnoldt: Dann muss man die Fragen eben vernünftig stellen!)

– Wollen wir noch einmal formal über die Frage reden? Sie wollten es für das Protokoll festhalten, ich halte es nun auch noch einmal für das Protokoll fest. Dann ist der Dissens hier klar dokumentiert.

Natürlich ist es die Aufgabe des LBIH, sozusagen den Gesamtbestand der Liegenschaften im Blick zu behalten. Die müssen auch schauen, wo es entsprechende Sanierungsbedarfe usw. gibt, wie die Mietvertragslaufzeiten aussehen und was die langfristige Planung für die einzelnen Liegenschaften des Landes betrifft; das ist ihre Aufgabe.

Aber, noch einmal: Es gibt keinen Plan, wo sozusagen im LBIH vorgegeben würde, einzelne Behörden, einzelne Liegenschaften seien jetzt irgendwie freizuziehen, abzumieten usw., sondern das richtet sich nach den Bedarfen der Ressorts, und das findet in Abstimmung zwischen den Ressorts und dem LBIH statt, dass man gemeinsam feststellt, was für Liegenschaften man braucht, um bei dem festgestellten Personalbedarf die entsprechenden Arbeitsbedingungen bieten zu können, und dann zieht der LBIH daraus die entsprechenden Konsequenzen.

Diese 30 % – auch das will ich gerne noch einmal statuieren – sind so eine Orientierungsmarke, die sich aber aus der empirischen Wahrnehmung speist, dass das der sich stabilisierende Trend für die benötigte Bürofläche im Vergleich zu von vor der Corona-Pandemie ist. Aber das darf man jetzt bitte nicht so interpretieren, als würden wir jetzt zu jeder einzelnen Büroliegenschaft des Landes sagen: „Da trennen wir jetzt mal 30 % der Räume ab, die brauchen wir nicht mehr“, sondern das ist die Orientierungsmarke, an der natürlich auch die Ressorts entlang vorgehen, die sich aber, wie gesagt, von Behörde zu Behörde sehr unterschiedlich ausprägen kann.

Beschluss:
HHA 21/19 – 03.09.2025

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

(einvernehmlich)

– Ende des öffentlichen Teils. Es folgt der nicht öffentliche Teil. –