

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/6053

Finanzministerium | Postfach 71 27 | 24171 Kiel

An den
Vorsitzenden des Finanzausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Christian Dirschauer, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

Staatssekretär

nachrichtlich:
Frau Präsidentin
des Landesrechnungshofs
Schleswig-Holstein
Dr. Silke Torp
Berliner Platz 2
24103 Kiel

09.02.2026

**Information zum Sachstand der Ausübung der Kaufoption für die
Abschiebungshafteinrichtung (AHE) Glückstadt**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

für das Grundstück mit der Abschiebungshafteinrichtung (AHE) Glückstadt bestehen vertraglich fixierte Kaufoptionen in den Jahren 2026 und 2031. Nach einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hatte sich die Ausübung der Kaufoption im Jahr 2026 als wirtschaftlich dargestellt, daher wurden für diesen Zweck vorsorglich Mittel im Haushalt veranschlagt.

Zwischenzeitlich wurde eine abschließende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nach den Grundsätzen der Landeshaushaltsordnung aufgestellt (siehe Anlage). Ein Kauf in 2026 wäre demnach weiterhin deutlich wirtschaftlich vorteilhaft gegenüber der Miete bis 2036.

Die wirtschaftlichste Variante wäre jedoch die Ausübung der Kaufoption im vertraglich vereinbarten letzten Zeitpunkt im Jahr 2031. Es ergibt sich ein die Kosten übersteigender Sachwert in Höhe von rd. 2,3 Mio. Euro und damit ein rechnerischer Kostenvorteil in Höhe von rd. 17,3 Mio. Euro gegenüber der Mietvariante. Hierbei gilt stets die Prämisse, dass eine Nutzung der AHE über 2036 hinaus im aktuellen Umfang erfolgen wird.

Miete:	Summe Kosten Barwert = rd. 15 Mio. Euro
Ankauf in 2026:	Summe Kosten Barwert = rd. 91 Teuro
Ankauf in 2031:	Summe Kosten Barwert = rd. -2,3 Mio. Euro

Die Einordnung der Wirtschaftlichkeit ändert sich auch durch einen möglichen gemeinsamen Kauf mit den die Einrichtung mitnutzenden Ländern Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern nicht.

Die verbleibenden Jahre bis zur Vorbereitung der Ausübung der Kaufoption in 2031 bieten darüber hinaus die Gelegenheit, das weltpolitische Geschehen und dessen Auswirkungen auf die Migrationslage und das Rückkehrmanagement zu beobachten, um dann eine gemeinsame Entscheidung mit den beteiligten Ländern zur Weiternutzungsperspektive der Einrichtung über 2036 hinaus zu treffen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Oliver Rabe

Anlage: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Ankauf AHE Glückstadt

Anlage: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Ankauf AHE Glückstadt

Hinweise

Objekt:	Abschiebungshafteinrichtung Glückstadt (AHE)
---------	--

Auftrag:	Vergleich Objektkauf vs. Objektmiete
	Kapitalwertmethode
	Vergleich Aufwendungen Miete (2026 bis 04/2036) zu Aufwendungen Kauf in 04/2026 oder 04/2031

Annahmen/Hinweise zum Objekt:

- * Baukostenzuschuss des Landes Schleswig-Holstein für Objekt von 18 Mio. EUR, HH und MV erstatten monatlich anteilig
- * anteiliger Einbehalt letzte Rate Baukostenzuschuss von 3 Mio. EUR aufgrund Verzugsschäden
- * Baukostenzuschuss findet keinen Eingang in Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, da dieser bereits in der Vergangenheit fällig wurde
- * Verlängerungsoption des Mietvertrages bis 30.04.2036
- * Kaufoptionen gem. Mietnachtrag zum 30.04.2024, 30.04.2026, 30.04.2031
- * Laufzeit der Objektnutzung nach Sanierung 2015 als EAE und 2021 als AHE weitere 40 Jahre
- * Rückbauverpflichtung (Volumen 4,5 Mio. EUR für äußere Rückbauten, innere Rückbauten nicht inbegriffen) für erfolgte Umbaumaßnahmen / Rückbauverpflichtung entfällt bei Ausübung der Verlängerungsoption bis 04.2036 bzw. Kauf und Weiternutzung
- * Vollbetrieb erst ab Ende 2026 / Anfang 2027 realistisch (Personalausstattung). Daher Erfahrungswerte hierzu erst zum Kaufzeitpunkt 2031 möglich.

betriebswirtschaftliche Hinweise:

- * Kaufpreis ergibt sich aus Wertermittlung Immobilie (Grundstück und Gebäude) durch GMSH (Wert 2015 plus Modernisierungsinvestition)
- * Kauf in 2026 / dabei Kaufabschluss in 04.2026 und Eigentumsübertrag zum 05.2026, da Zeitpunkt Kaufoption gem. Mietnachtrag Und ab 05.2026 veränderter Mietzins
- * Kaufpreis als Einmalzahlung in 2026 angesetzt
- * Mietzins, Unterhaltungs- und Bewirtschaftskosten ergeben sich aus Verwaltungsvereinbarung / Unterhaltungskosten bei Übergang in Eigentum nur zusätzlich bei Dach und Fach, das sonstige Unterhaltungskosten bereits im Mietverhältnis beim Land
- * Mietzins für 2026 und 2036 jeweils zeitanteilig (Miete für 4 Monate dann Übergang in Eigentum bzw. Ende Mietoption 04.2036) angesetzt
- * Bewirtschaftskosten sind mit einer Preisanpassung von 3 % (variabel anpassbar) angesetzt
- * Bauunterhaltungskosten (Dach und Fach) nach Kauf sind in Abstimmung mit VI 411 mit 150 T€jährlich angesetzt und lägen beim Land SH / Aus dem Betrieb resultierende Risiken liegen ohne bereits beim Land

Rahmenbedingungen und Annahmen:

- * Standort und Betrieb der Einrichtung auch nach 2036 wird erwartet
- * bei potentielltem Auslaufen der Objektmiete wird entsprechende Fortführung der Einrichtung als erforderlich (hoher Mittelbedarf) angesehen
- * Mitnutzung der Abschiedungshafteinrichtung durch Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern bis 30.04.2036 vereinbart / Verlängerungsoption von jeweils 5 Jahren
- * dauerhafte Änderung des B-Plan durch die Kommune zur entsprechenden Flächenutzung auch nach 2036 wird angenommen
- * Einigung auf Kaufpreis verhindert Klagerisiko betreffend Einbehalt Baukostenzuschuss wg. Verzugsschäden

Anlage: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Ankauf AHE Glückstadt

Betrachtung bis 2036: Kauf durch SH

Objekt: Abschiebungshafteinrichtung Glückstadt (AHE)
Variante 0: Miete bis 04/2036 (entspr. akt. Mietvertrag)

Jahr	Abzinsungsjahre	Barwertfaktor	Mietzins nominell (Mietkosten)	Erstattung Mietzins HH + MV nominell	Mietzins Barwert SH	Unterhaltungs- und Bewirtschaftungs- kosten nominell	Erstattung Unterhaltungs- und Bewirtschaftungs- kosten HH + MV nominell	Unterhaltungs- und Bewirtschaftungs- kosten Barwert SH	Herrichtungskoste n GMSH nominell	Erstattung Herrichtungskoste n GMSH HH + MV nominell	Herrichtungskoste n GMSH Barwert SH	Bauunterhaltung nominell	Bauunterhaltung Barwert	Summe Barwert SH	Kaufpreis Barwert SH	Sachwert Barwert SH	Summe Kosten Barwert SH kumuliert
Grundlage		gem. VI 251	Anlage zur Verwaltungsvereinbarun g	Anlage zur Verwaltungsvereinbarun g		Spitzkostenabrechnung 2024	Spitzkostenabrechnung 2024		Spitzabrechnung 2024, umfasst gemäß Verwaltungsvereinbarun g Gesamtbaukosten	Spitzabrechnung 2024, umfasst gemäß Verwaltungsvereinbarun g Gesamtbaukosten		zu Lasten Eigentümer			Gemäß Kaufoption im Mietnachtrag Nr. 4 vom 22.05.2019	gem. Wertindikation GMSH, Stand September 2025	
		Kalkulatorischer Zins 3,10 %	jährliches Steigerung														
			3,00 %														
Nachrichtlich 2025				1.062.000,00 €	-708.000,00 €		1.851.000,00 €	-1.234.000,00 €		1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €		0,00 €				
	2026	0	1	918.000,00 €	-612.000,00 €	306.000,00 €	1.906.530,00 €	-1.271.020,00 €	635.510,00 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	538.900,00 €	0,00 €	0,00 €	1.480.410,00 €		1.480.410,00 €
	2027	1	0,970	846.000,00 €	-564.000,00 €	273.520,85 €	1.963.725,90 €	-1.309.150,60 €	634.893,60 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	522.696,41 €	0,00 €	0,00 €	1.431.110,86 €		2.911.520,86 €
	2028	2	0,941	846.000,00 €	-564.000,00 €	265.296,66 €	2.022.637,68 €	-1.348.425,12 €	634.277,79 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	506.980,03 €	0,00 €	0,00 €	1.406.554,48 €		4.318.075,35 €
	2029	3	0,912	846.000,00 €	-564.000,00 €	257.319,75 €	2.083.316,81 €	-1.388.877,87 €	633.662,59 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	491.736,21 €	0,00 €	0,00 €	1.382.718,54 €		5.700.793,89 €
	2030	4	0,885	846.000,00 €	-564.000,00 €	249.582,68 €	2.145.816,31 €	-1.430.544,21 €	633.047,98 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	476.950,74 €	0,00 €	0,00 €	1.359.581,40 €		7.060.375,28 €
	2031	5	0,858	1.054.000,00 €	-702.666,67 €	301.596,31 €	2.210.190,80 €	-1.473.460,53 €	632.433,97 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	462.609,83 €	0,00 €	0,00 €	1.396.640,11 €		8.457.015,39 €
	2032	6	0,833	1.158.000,00 €	-772.000,00 €	321.392,19 €	2.276.496,52 €	-1.517.664,35 €	631.820,55 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	448.700,13 €	0,00 €	0,00 €	1.401.912,86 €		9.858.928,25 €
	2033	7	0,808	1.158.000,00 €	-772.000,00 €	311.728,60 €	2.344.791,42 €	-1.563.194,28 €	631.207,72 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	435.208,66 €	0,00 €	0,00 €	1.378.144,98 €		11.237.073,23 €
	2034	8	0,783	1.158.000,00 €	-772.000,00 €	302.355,58 €	2.415.135,16 €	-1.610.090,11 €	630.595,50 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	422.122,85 €	0,00 €	0,00 €	1.355.073,92 €		12.592.147,15 €
	2035	9	0,760	1.158.000,00 €	-772.000,00 €	293.264,38 €	2.487.589,22 €	-1.658.392,81 €	629.983,86 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	409.430,50 €	0,00 €	0,00 €	1.332.678,75 €		13.924.825,90 €
Bis 04/2036	10	0,737		386.000,00 €	-257.333,33 €	94.815,51 €	2.562.216,89 €	-1.708.144,60 €	629.372,82 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	397.119,79 €	0,00 €	0,00 €	1.121.308,12 €		15.046.134,02 €
Summe 2026 bis 04/2036				10.374.000,00 €	-6.916.000,00 €	2.976.872,51 €	24.418.446,72 €	-16.278.964,48 €	6.956.806,37 €	17.783.700,00 €	-11.855.800,00 €	5.112.455,14 €	0,00 €	0,00 €	15.046.134,02 €	0,00 €	0,00 €

Objekt: Abschiebungshafteinrichtung Glückstadt (AHE)
Variante 1: Option Kauf 04/2026

Jahr	Abzinsungsjahre	Barwertfaktor	Mietzins nominell (Mietkosten)	Erstattung Mietzins HH + MV nominell	Mietzins Barwert SH	Unterhaltungs- und Bewirtschaftungs- kosten nominell	Erstattung Unterhaltungs- und Bewirtschaftungs- kosten HH + MV nominell	Unterhaltungs- und Bewirtschaftungs- kosten Barwert SH	Herrichtungskoste n GMSH nominell	Erstattung Herrichtungskoste n GMSH HH + MV nominell	Herrichtungskoste n GMSH Barwert SH	Bauunterhaltung nominell	Bauunterhaltung Barwert	Summe Barwert SH	Kaufpreis Barwert SH	Sachwert Barwert SH	Summe Kosten Barwert SH kumuliert
Grundlage		gem. VI 251	Anlage zur Verwaltungsvereinbarun g	Anlage zur Verwaltungsvereinbarun g		Spitzkostenabrechnung 2024	Spitzkostenabrechnung 2024		Spitzabrechnung 2024, umfasst gemäß Verwaltungsvereinbarun g Gesamtbaukosten	Spitzabrechnung 2024, umfasst gemäß Verwaltungsvereinbarun g Gesamtbaukosten		Dach und Fach, Wert und Steigerung gem. VI 411			Gemäß Kaufoption im Mietnachtrag Nr. 4 vom 22.05.2019	gem. Wertindikation GMSH, Stand September 2025	
		Kalkulatorischer Zins 3,10 %	jährliches Steigerung										jährliches Steigerung				
			3,00 %										3,00 %				
Nachrichtlich 2025				1.062.000,00 €	-708.000,00 €		1.851.000,00 €	-1.234.000,00 €		1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €		0,00 €				
	2026	0	1	354.000,00 €	-612.000,00 €	-258.000,00 €	1.906.530,00 €	-1.271.020,00 €	635.510,00 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	538.900,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	1.016.410,00 €	12.000.000,00 €	13.016.410,00 €
	2027	1	0,970		-564.000,00 €	-547.041,71 €	1.963.725,90 €	-1.309.150,60 €	634.893,60 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	522.696,41 €	154.500,00 €	149.854,51 €	760.402,81 €		13.776.812,81 €
	2028	2	0,941		-564.000,00 €	-530.593,31 €	2.022.637,68 €	-1.348.425,12 €	634.277,79 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	506.980,03 €	159.135,00 €	149.709,16 €	760.373,67 €		14.537.186,49 €
	2029	3	0,912		-564.000,00 €	-514.639,49 €	2.083.316,81 €	-1.388.877,87 €	633.662,59 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	491.736,21 €	163.909,05 €	149.563,95 €	760.323,26 €		15.297.509,74 €
	2030	4	0,885		-564.000,00 €	-499.165,36 €	2.145.816,31 €	-1.430.544,21 €	633.047,98 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	476.950,74 €	168.826,32 €	149.418,89 €	760.252,24 €		16.057.761,98 €
	2031	5	0,858		-702.666,67 €	-603.192,63 €	2.210.190,80 €	-1.473.460,53 €	632.433,97 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	462.609,83 €	173.891,11 €	149.273,96 €	641.125,13 €		16.698.887,11 €
	2032	6	0,833		-772.000,00 €	-642.784,37 €	2.276.496,52 €	-1.517.664,35 €	631.820,55 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	448.700,13 €	179.107,84 €	149.129,18 €	586.865,48 €		17.285.752,59 €
	2033	7	0,808		-772.000,00 €	-623.457,20 €	2.344.791,42 €	-1.563.194,28 €	631.207,72 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	435.208,66 €	184.481,08 €	148.984,53 €	591.943,71 €		17.877.696,30 €
	2034	8	0,783		-772.000,00 €	-604.711,15 €	2.415.135,16 €	-1.610.090,11 €	630.595,50 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	422.122,85 €	190.015,51 €	148.840,03 €	596.847,22 €		18.474.543,52 €
	2035	9	0,760		-772.000,00 €	-586.528,76 €	2.487.589,22 €	-1.658.392,81 €	629.983,86 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	409.430,50 €	195.715,98 €	148.695,66 €	601.581,26 €		19.076.124,78 €
Bis 04/2036	10	0,737			-257.333,33 €	-189.631,03 €	2.562.216,89 €	-1.708.144,60 €	629.372,82 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	397.119,79 €	201.587,46 €	148.551,44 €	985.413,02 €		91.327,52 €
Summe 2026 bis 04/2036				354.000,00 €	-6.916.000,00 €	-5.599.745,01 €	24.418.446,72 €	-16.278.964,48 €	6.956.806,37 €	17.783.700,00 €	-11.855.800,00 €	5.112.455,14 €	1.871.169,35 €	1.592.021,30 €	8.061.537,80 €	12.000.000,00 €	-19.970.210,29 €

Objekt: Abschiebungshafteinrichtung Glückstadt (AHE)
Variante 2: Option Kauf 04/2031

Jahr	Abzinsungsjahre	Barwertfaktor	Mietzins nominell (Mietkosten)	Erstattung Mietzins HH + MV nominell	Mietzins Barwert SH	Unterhaltungs- und Bewirtschaftungs- kosten nominell	Erstattung Unterhaltungs- und Bewirtschaftungs- kosten HH + MV nominell	Unterhaltungs- und Bewirtschaftungs- kosten Barwert SH	Herrichtungskoste n GMSH nominell	Erstattung Herrichtungskoste n GMSH HH + MV nominell	Herrichtungskoste n GMSH Barwert SH	Bauunterhaltung nominell	Bauunterhaltung Barwert	Summe Barwert SH	Kaufpreis Barwert SH	Sachwert Barwert SH	Summe Kosten Barwert SH kumuliert
Grundlage		gem. VI 251	Anlage zur Verwaltungsvereinbarun g	Anlage zur Verwaltungsvereinbarun g		Spitzkostenabrechnung 2024	Spitzkostenabrechnung 2024		Spitzabrechnung 2024, umfasst gemäß Verwaltungsvereinbarun g Gesamtbaukosten	Spitzabrechnung 2024, umfasst gemäß Verwaltungsvereinbarun g Gesamtbaukosten		Dach und Fach, Wert und Steigerung gem. VI 411			Gemäß Kaufoption im Mietnachtrag Nr. 4 vom 22.05.2019	gem. Wertindikation GMSH, Stand September 2025	
		Kalkulatorischer Zins 3,10 %	jährliches Steigerung										jährliches Steigerung				
						3,00 %						3,00 %					
Nachrichtlich 2025				1.062.000,00 €	-708.000,00 €		1.851.000,00 €	-1.234.000,00 €		1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €		0,00 €				
	2026	0	1	918.000,00 €	-612.000,00 €	306.000,00 €	1.906.530,00 €	-1.271.020,00 €	635.510,00 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	538.900,00 €	0,00 €	0,00 €	1.480.410,00 €		1.480.410,00 €
	2027	1	0,970	846.000,00 €	-564.000,00 €	273.520,85 €	1.963.725,90 €	-1.309.150,60 €	634.893,60 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	522.696,41 €	0,00 €	0,00 €	1.431.110,86 €		2.911.520,86 €
	2028	2	0,941	846.000,00 €	-564.000,00 €	265.296,66 €	2.022.637,68 €	-1.348.425,12 €	634.277,79 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	506.980,03 €	0,00 €	0,00 €	1.406.554,48 €		4.318.075,35 €
	2029	3	0,912	846.000,00 €	-564.000,00 €	257.319,75 €	2.083.316,81 €	-1.388.877,87 €	633.662,59 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	491.736,21 €	0,00 €	0,00 €	1.382.718,54 €		5.700.793,89 €
	2030	4	0,885	846.000,00 €	-564.000,00 €	249.582,68 €	2.145.816,31 €	-1.430.544,21 €	633.047,98 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	476.950,74 €	0,00 €	0,00 €	1.359.581,40 €		7.060.375,28 €
	2031	5	0,858	282.000,00 €	-702.666,67 €	-361.114,37 €	2.210.190,80 €	-1.473.460,53 €	632.433,97 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	462.609,83 €	57.963,70 €	49.757,99 €	783.687,41 €	6.438.251,49 €	14.282.314,18 €
	2032	6	0,833		-772.000,00 €	-642.784,37 €	2.276.496,52 €	-1.517.664,35 €	631.820,55 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	448.700,13 €	179.107,84 €	149.129,18 €	586.865,48 €		14.869.179,66 €
	2033	7	0,808		-772.000,00 €	-623.457,20 €	2.344.791,42 €	-1.563.194,28 €	631.207,72 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	435.208,66 €	184.481,08 €	148.984,53 €	591.943,71 €		15.461.123,37 €
	2034	8	0,783		-772.000,00 €	-604.711,15 €	2.415.135,16 €	-1.610.090,11 €	630.595,50 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	422.122,85 €	190.015,51 €	148.840,03 €	596.847,22 €		16.057.970,59 €
	2035	9	0,760		-772.000,00 €	-586.528,76 €	2.487.589,22 €	-1.658.392,81 €	629.983,86 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	409.430,50 €	195.715,98 €	148.695,66 €	601.581,26 €		16.659.551,86 €
Bis 04/2036	10	0,737			-257.333,33 €	-189.631,03 €	2.562.216,89 €	-1.708.144,60 €	629.372,82 €	1.616.700,00 €	-1.077.800,00 €	397.119,79 €	201.587,46 €	148.551,44 €	985.413,02 €		-2.325.245,41 €
Summe 2026 bis 04/2036				4.584.000,00 €	-6.916.000,00 €	-1.656.506,94 €	24.418.446,72 €	-16.278.964,48 €	6.956.806,37 €	17.783.700,00 €	-11.855.800,00 €	5.112.455,14 €	1.008.871,57 €	793.958,81 €	11.206.713,39 €	6.438.251,49 €	-19.970.210,29 €