



An die

untere Aufnahmebehörden  
über

Regierungspräsidium Stuttgart und  
Freiburg  
– Referat 15.2

Regierungspräsidium Karlsruhe  
– Referat 91

Regierungspräsidium Tübingen  
– Referat 15.1

## Agiles Liegenschaftsmanagement in der vorläufigen Unterbringung

### DIESES SCHREIBEN ENTHÄLT INFORMATIONEN ZU FOLGENDEM THEMA:

Fortführung des agilen Liegenschaftsmanagements, insbesondere Steuerung der Auslastung der vorläufigen Unterbringung mit Blick auf die Pauschalierung der Liegenschaftsausgaben ab 2028.

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf die bereits ergangenen Hinweise zum agilen Liegenschaftsmanagement (vgl. [Schreiben vom 7. Mai 2024, Az. JUMRV-1353-259/7/149](#) und [Schreiben vom 11. August 2025, Az. JUMRV-1353-259/7/181](#)) wird auf das dort beschriebene agile Liegenschaftsmanagement verwiesen und dieses insbesondere mit Blick auf die Pauschalierung der Liegenschaftsausgaben ab 2028 im Folgenden teils ergänzt. Insbesondere ist aus Sicht des Ministeriums der Justiz und für Migration jetzt eine **stärkere Steuerung der**



**Auslastung** erforderlich Vor dem Hintergrund der Zugangssituation in Abhängigkeit von der Auslastung im Bereich der vorläufigen Unterbringung sind Abbaumaßnahmen unabdingbar

Die Kapazitäten der vorläufigen Unterbringung umfassen aktuell landesweit rund 47.000 Plätze und waren zuletzt mit rund 23.700 Personen belegt. Die Auslastung betrug damit Ende März landesweit unter 51%. Zwar wurden in den vergangenen zwölf Monaten über 15.500 Plätze in der vorläufigen Unterbringung abgebaut, die Belegung ist im gleichen Zeitraum jedoch stärker (um rund 16.000) zurück gegangen. Zum Vergleich: die landesweite Auslastung betrug im Februar 2025 noch rund 67 % und lag damit nur geringfügig unter der Regelauslastung von 70 %.

Wie bereits im o.g. Schreiben vom 11. August 2025 dargestellt, ist Kern eines agilen Liegenschaftsmanagements, dass die Kapazitäten fortlaufend an den tatsächlichen Bedarf, insbesondere den aktuellen Zugang, angepasst werden. Hierbei ist eine **Regelauslastung von 70 %** anzustreben.

Zur Auslastung der vorläufigen Unterbringung im Einzelnen: Eine Auslastung von 100 %, also die Belegung aller Plätze, ist regelmäßig nicht möglich. So kann beispielsweise der 6. Platz bzw. das 6. Bett eines Zimmers, welches mit einer fünfköpfigen Familie belegt ist, nicht an eine fremde 6. Person vergeben werden. Daneben sind regelmäßig einzelne Zimmer bzw. Plätze z. B. zeitweise wegen technischer Defekte oder Renovierungsarbeiten nicht belegbar. Für die Abbaukonzepte früherer Jahre wurde daher 80 % als Zielauslastung vereinbart; diese 80 % stellen für die vorläufige Unterbringung bei einer landesweiten Betrachtung eine faktische Vollbelegung dar. Aus Schwankungen beim Zu- und Abgang von Personen in die vorläufige Unterbringung sowie den Schwankungen beim Auf- und Abbau von Gemeinschaftsunterkünften folgt, dass bereits die Zielauslastung von 80 % einen Zielwert beschreibt, der erfahrungsgemäß landesweit allenfalls in Krisensituationen erreicht wird. Die geplante Regelauslastung von nur 70 % berücksichtigt, dass der Zielwert regelmäßig nicht dauerhaft gehalten werden kann und versetzt die Kreise in die Lage, Zugangssteigerungen in gewissem Umfang im Rahmen ihrer regulären Kapazitäten zu begegnen.

Die Regelauslastung ist dabei auch ein relevanter Teil für die Ermittlung der künftigen Liegenschaftspauschale, die – wie die Grundpauschale ab Januar 2026 – an den rechtmäßigen Aufenthalt der Person in der vorläufigen Unterbringung anknüpft („Person rechtmäßig in VU“). Die Liegenschaftspauschale wird dabei so bemessen, dass sie bereits bei einer Auslastung der

vorläufigen Unterbringung bei 70 % auskömmlich ist. Weitere Informationen zu den Planungen für die Liegenschaftspauschale (z.B. zu den Instrumenten für besondere Zugangssituationen) können Sie auch der letzten [Mitteilung der Landesregierung](#) entnehmen.

Mit Blick auf die vom Landtag bereits beschlossene Einführung der Liegenschaftspauschale zum 01. Januar 2028 **verzichtet** das Ministerium der Justiz und für Migration auf die Vorlage kreis- bzw. unterkunftsspezifischer **Abbaukonzepte** zur Erreichung der Regelauslastung. Die Vorlage solcher aufwändigen Abbaukonzepte war im System der nachlaufenden Spitzabrechnung erforderlich. Im Rahmen einer pauschalen Kostenerstattung ist das entbehrlich. Wir wollen hier – als eine Art „Vorgriff“ auf den Bürokratieabbau durch die Liegenschaftspauschale – die Steuerungswirkungen der künftigen Liegenschaftspauschale bereits jetzt nutzen und sehen eine vorherige Abstimmung nur bei Abstands- bzw. Ablösezahlungen in den verbleibenden Spitzabrechnungsjahren 2026 und 2027 vor. Wir bitten, auch ohne vorzulegende Abbaukonzepte, dass die unteren Aufnahmebehörden ihre jeweilige Auslastung in der vorläufigen Unterbringung eigenständig steuern und auf die Regelauslastung von 70 % ausrichten. Das Ministerium der Justiz und für Migration geht im Übrigen davon aus, dass diese Steuerung bereits jetzt erfolgt (vgl. die o.g. Hinweisschreiben) und sich wegen aktuell noch vorhandener, aber bereits gekündigter Kapazitäten u.ä. noch nicht vollständig in den statistischen Daten abbildet.

Für die Qualitätssicherung und Wirtschaftlichkeit ist insbesondere die Beibehaltung geeigneter Unterkünfte weiterhin anzustreben. Diese zeichnen sich durch wirtschaftliche Effizienz, die Erfüllung der gesetzlichen Mindeststandards gemäß der DVO FlüAG, angemessene Unterbringungsqualität usw. aus. Sofern die entsprechenden Rahmenbedingungen vorliegen (u.a. Notwendigkeit der Kapazitäten), können bestehende Verträge für derartige Unterkünfte auch weiter verlängert werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass langfristige Anmietungen sowie im Idealfall kreiseigene Eigentumsobjekte in der Regel eine höhere Wirtschaftlichkeit aufweisen als kurzfristige Anmietungen. Vor diesem Hintergrund sollte diesen im Rahmen des agilen Liegenschaftsmanagements gerade für den Teil der Kapazitäten, der auch im langjährigen Mittel bei geringen Zugängen erforderlich ist, der Vorzug gegeben werden.

Demgegenüber sind Unterkünfte, die unwirtschaftlich sind oder den Qualitätsanforderungen nicht (mehr) entsprechen, konsequent abzubauen. Dabei ist zu beachten, dass einzelne Maßnahmen nicht isoliert betrachtet und bewertet werden dürfen. Vielmehr ist stets eine



Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der mittelfristigen Entwicklung der kreisspezifischen Unterbringungsstruktur vorzunehmen.

Das bestehende Genehmigungsverfahren für Aufbauvorhaben (vgl. [Schreiben vom 13. Dezember 2024, Az. JUMRV-1353-259/6/14](#)) bleibt hiervon unberührt und gilt weiterhin.

Wir gehen davon aus, dass kostenintensive Abmietungen regelmäßig nicht angemessen bzw. erforderlich sind. Sofern hier im Einzelfall dennoch Abstandszahlungen mit Vermietern o.ä. erforderlich werden sollten, sind diese für die Abrechnung in der Spitzabrechnung der Liegenschaftsaufwendungen der Jahre 2026 und 2027 vorab mit dem zuständigen Regierungspräsidium abzustimmen. Die Regierungspräsidien prüfen anhand der folgenden Kriterien:

- Voraussetzung für einen Abbau von Unterkünften über Abstandszahlungen zur vorzeitigen Vertragsauflösung o.ä. Zahlungen ist eine nachvollziehbare Wirtschaftlichkeitsprüfung. Neben fiskalischen Gesichtspunkten können auch strukturelle Kriterien zu berücksichtigen sein. Hierzu zählen insbesondere Bewohnerstruktur, Zuschnitt, Nutzbarkeit, Infrastruktur und Reparaturprognosen.
- Notunterkünfte, die nicht den Anforderungen nach DVO FlüAG entsprechen, sind vorrangig abzubauen.
- Vor einer Abstandszahlung sind anderweitige Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen und darzulegen. Dazu zählen insbesondere Abfragen bei den kreisangehörigen Kommunen hinsichtlich möglicher Untervermietungen sowie die Prüfung von Kombimodellen. Darüber hinaus umfasst dies die Suche von externen Untermietern. Eine anderweitige Nutzung der Immobilien von Seiten des Kreises sollten bei der Prüfung ebenfalls in Betracht gezogen werden.
- Abstandszahlungen sind unter Berücksichtigung der verbleibenden Vertragslaufzeiten sowie im Verhältnis zur vereinbarten Kaltmiete wirtschaftlich einzuordnen.



Rückbaukosten sind auf Basis der vertraglichen Regelungen darzustellen und in die Gesamtbewertung einzubeziehen.

- Im Falle einer Veräußerung ist ein marktgerechter Preis anzustreben. Hierzu sind geeignete Verkaufspreisspiegel, Restbuchwerte etc. heranzuziehen.

Darüber hinaus besteht keine Verpflichtung zur Erstellung oder Vorlage gesonderter Liegenschaftskonzepte, da das agile Liegenschaftsmanagement eine kontinuierliche und eigenständige Anpassung der Kapazitäten durch die unteren Aufnahmebehörden erfordert.

Weiter möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass aktuell – vor Start der Liegenschaftspauschale - die Vorhaltung von Standby-Kapazitäten bzw. die Versetzung von Objekten in den Standby-Betrieb grundsätzlich nicht zum Wegfall ihrer originären Zweckbestimmung zur Unterbringung von Geflüchteten in der vorläufigen Unterbringung führt. Diese Objekte bleiben weiterhin kurzfristig reaktivierbar und sind daher bei der Ermittlung der Auslastungsquote als verfügbare Kapazitäten ebenfalls zu berücksichtigen (vgl. [Hinweisschreiben vom 12. Januar 2026, Az. JUMRVI-1353-95/6/91](#)). Der Standby-Betrieb ist insofern als temporärer „Leerstand“ zu verstehen, bei dem Kapazitäten ohne nennenswerte Vorlaufzeit wieder in Betrieb genommen werden können.

Wird jedoch ab dem Zeitpunkt der Versetzung in den Standby-Betrieb ein anderweitiger Nutzungszweck verbindlich festgelegt, entfällt die Zuordnung zur vorläufigen Unterbringung. In diesen Fällen sind die entsprechenden Kapazitäten weder in die Auslastungsquote einzubeziehen noch können die hierdurch entstehenden Kosten abgerechnet werden, da sie nicht mehr dem Aufgabenbereich der Unterbringung von Geflüchteten in der vorläufigen Unterbringung zuzurechnen sind und eine kurzfristige Reaktivierung in der Regel ebenfalls nicht gewährleistet ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Rung  
Leitende Ministerialrätin



**HINWEIS**

Dieses Schreiben wird auf der Internetseite des Ministeriums der Justiz und für Migration unter der Rubrik [„Erlasse und Anwendungshinweise“](#) veröffentlicht.