

Haushalt 2025.

Die VBV baut für Baden-Württemberg

Im Jahr 2025 hat die Staatliche Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg (VBV) rund 3 Milliarden Euro umgesetzt. Den größten Anteil nehmen mit rund 1,9 Milliarden Euro die Ausgaben für bauliche Maßnahmen ein. Die Kosten für die Bewirtschaftung belaufen sich auf insgesamt 356 Millionen Euro. Die Staatliche Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg bleibt damit ein wichtiger und verlässlicher Partner der Wirtschaft im Land.

Immobilien- und Gebäudemanagement in Millionen Euro Geschäftsjahr 2025	Land
Einnahmen	
Miet- und Pachteinahmen	44,9
Verkaufserlöse inkl. Erbbauzinseinnahmen	25,6
Insgesamt	70,5
Ausgaben	
Mietausgaben inkl. Investoren- und Leasingmaßnahmen	233,1
Immobilienenerwerbe inkl. Erbbauzinsausgaben	109,5
Bewirtschaftungskosten	355,5
Insgesamt	698,1

Bauausgaben in Millionen Euro	Land	Bund
Große Baumaßnahmen ohne Investoren- und Leasingmaßnahmen	702,1	370,2
Kleine Baumaßnahmen	33,7	182,8
Bauunterhaltsmaßnahmen	538,7	98,7
Weitere baufachliche Aufgaben	-	3,5
Insgesamt	1.274,5	655,2

Finanzielle Kennzahlen

Der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg hat im Jahr 2025 für Bauprojekte des Landes 1.274,5 Millionen Euro ausgegeben. Die Schwerpunkte bei den Baumaßnahmen lagen weiterhin bei der kontinuierlichen Sanierung der Landesgebäude und deren energetischer Verbesserung zur Umsetzung des Energie- und Klimaschutzkonzepts für landeseigene Liegenschaften. Im Bereich des Immobilien- und Gebäudemanagements wurden vom Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg im Jahr 2025 die Aufgaben der Unterbringung und Bewirtschaftung von Landesbehörden zielorientiert und mit wirtschaftlichen Ergebnissen weiterverfolgt. Im Jahr 2025 betrug der Umsatz bei Einnahmen 70,5 Millionen Euro und bei Ausgaben 698,1 Millionen Euro.

Die Bauausgaben des Landesbetriebs Bundesbau Baden-Württemberg beliefen sich im Jahr 2025 einschließlich Honoraren auf 655,2 Millionen Euro. In 2026 wird eine weitere Steigerung des Bauvolumens erwartet. Der Gesamtumsatz der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung

Baden-Württemberg betrug im Jahr 2025 rund 3 Milliarden Euro. Darin enthalten sind der Aufwand für bauliche Maßnahmen und Baunebenkosten, Einnahmen und Ausgaben im Gebäude- und Immobilienmanagement sowie die Personal- und Sachkosten.

Jahresabschluss 2025

Der Jahresabschluss der beiden Landesbetriebe erfolgt gemäß den Haushaltsordnungen des Landes und des Bundes in Anlehnung an die Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Der Landesbetrieb Bundesbau Baden-Württemberg stellt als Teil der Landesverwaltung seine Leistungen dem Bund als externem Auftraggeber in Rechnung. Der Bund wird dem Land für das Jahr 2025 insgesamt rund 197,0 Millionen Euro erstatten. In der Gewinn- und Verlust-Rechnung des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg werden Verluste ausgewiesen, die daraus resultieren, dass der Landesbetrieb in der Regel für seine Leistungen den anderen Landesverwaltungen keine Rechnungen stellt. Der Ausgleich erfolgt wie bei allen vergleichbaren Landeseinrichtungen durch den Landeshaushalt.



Bundesbau Baden-Württemberg Bilanz

Aktiva		31.12.2025		31.12.2024	
		EUR	EUR	EUR	EUR
A.	Anlagevermögen				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände				
	1. Lizenzen an Rechten und Werten	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. Erworbene Software	96.807,52	96.807,52	45.927,70	45.927,70
II.	Sachanlagen				
	1. Technische Anlagen und Maschinen	102.185,65		83.100,88	
	2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.808.286,82		1.962.115,76	
	3. Anlagen im Bau (immaterielle und technische Anlagen)	617.527,23	2.527.999,70	617.527,23	2.662.743,87
			2.624.807,22		2.708.671,57
B.	Umlaufvermögen				
I.	Vorräte				
	1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		26.954,88		36.933,24
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
	1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-20.697.919,47		-2.333.006,90	
	2. Forderungen gegenüber anderen Landesbetrieben	20.697.919,47		0,00	
	3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	18.111.809,22		16.173.310,62	
	4. Forderungen Vorsteuer	0,00	18.111.809,22	0,00	13.840.303,72
III.	Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		0,00		0,00
			18.138.764,10		13.877.236,96
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		211.986,91		225.530,38
D.	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,00		0,00
	Summe Aktiva		20.975.558,23		16.811.438,91



Passiva		31.12.2025	31.12.2024
		EUR	EUR
A.	Eigenkapital		
	I. Nettoposition	11.833.032,58	8.530.411,15
	II. Jahresfehlbetrag	-13.009.688,05	2.069.342,24
		-1.176.655,47	-10.599.753,39
B.	Sonderposten für Kostenerstattung investiver Bereich	1.199.196,63	1.271.846,14
C.	Sonstige Rückstellungen	15.802.142,30	13.995.566,87
D.	Verbindlichkeiten	2.797.563,83	12.143.779,29
	1. Verbindlichkeiten gegenüber dem Land	0,00	0,00
	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	248.755,12	194.184,51
	3. Sonstige Verbindlichkeiten	2.548.808,71	2.440.407,37
	4. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Landesbetrieben	0,00	9.509.187,41
	5. Verbindlichkeiten Umsatzsteuer	0,00	0,00
E.	Rechnungsabgrenzungsposten		
	Summe Passiva	20.975.558,23	16.811.438,91



Bundesbau Baden-Württemberg Gewinn-und-Verlust-Rechnung

		01.01.–31.12.2025	01.01.–31.12.2024
		EUR	EUR
1.	Erträge aus Leistungsabteilung des Bundes	208.812.680,47	205.100.353,86
2.	Erträge aus Kostenerstattung für laufende Aufwendungen	1.305.928,70	1.255.571,18
	Auflösung Sonderposten Kostenerstattung investiv	1.305.928,70	1.255.274,18
	Erträge aus Kostenerstattung lfd. Aufwendung	0,00	297,00
3.	Verwaltungswirtschaftliche Erträge	13.252,68	13.252,68
	Umsatzerlöse	0,00	0,00
	Erträge aus Vermietung und Verpachtung	13.252,68	13.252,68
4.	Sonstige betriebliche Erträge	19.300,95	52.068,97
	Erträge aus Überzahlungen	1,31	7.710,98
	Erträge aus Abgang von Vermögensgegenständen	6.955,00	33.988,00
	Weitere sonstige betriebliche Erträge	12.344,64	10.369,99
5.	Aufwand für Material und bezogene Leistungen	121.983.268,82	138.029.705,47
	Aufwendungen für RHB und bezogene Waren	329.785,73	335.865,80
	Aufwendungen für bezogene Leistungen	121.653.483,09	137.693.839,67
6.	Personalaufwand	64.897.488,64	60.367.029,75
	Löhne und Gehälter	48.391.148,34	45.477.362,78
	Soziale Abgaben und Aufwand für Altersvorsorge	6.626.972,37	5.713.325,77
	Sonstiger Sozialaufwand	8.854.878,88	8.337.168,66
	Beihilfen	1.024.489,05	839.172,54
7.	Abschreibungen	1.315.491,05	1.276.335,08
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.942.596,24	8.815.447,63
	Personalbezogener Aufwand	902.249,63	924.938,77
	Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	8.040.346,61	7.890.508,86
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00
	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-13.012.318,05	2.067.271,24
10.	Außerordentliche Erträge	0,00	0,00
	Außerordentliches Ergebnis	-13.012.318,05	2.067.271,24
11.	Sonstige Steuern	2.630,00	2.071,00
	Betriebsergebnis (Jahresüberschuss)	-13.009.688,05	2.069.342,24
12.	Summe Anhang	0,00	0,00
	Ergebnisverwendung (Jahresüberschuss)	-13.009.688,05	2.069.342,24



Bundesbau Baden-Württemberg Anlagevermögen

	01.01.2025	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Nutzungsrechte und Software	6.081.694	503.496	0	170.935	6.414.254
2. Immaterielle Anlagen im Bau	617.527	0	0	0	617.527
	6.699.221	503.496	0	170.935	7.031.781
II. Sachanlagen					
1. Technische Anlagen und Maschinen	619.042	56.294	0	69.377	605.959
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.535.467	683.244	0	1.245.838	9.972.873
	11.154.509	739.538	0	1.315.215	10.578.832
	17.853.730	1.243.034	0	1.486.150	17.610.613
Kumulierte Abschreibungen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Nutzungsrechte und Software	6.035.766	452.616	0	170.935	6.317.446
2. Immaterielle Anlagen im Bau	0	0	0	0	0
	6.035.766	452.616	0	170.935	6.317.446
II. Sachanlagen					
1. Technische Anlagen und Maschinen	535.941	37.183	0	69.351	503.774
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.573.351	825.692	0	1.234.457	8.164.586
	9.109.292	862.875	0	1.303.808	8.668.360
	15.145.058	1.315.491	0	1.474.743	14.985.806
Buchwert					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Nutzungsrechte und Software	45.928				96.808
2. Immaterielle Anlagen im Bau	617.527				617.527
	663.455				714.335
II. Sachanlagen					
1. Technische Anlagen und Maschinen	83.101				102.186
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.962.116				1.808.287
	2.045.217				1.910.472
	2.708.672				2.624.807

Bundesbau Baden-Württemberg

Erläuterungen zur Schlussbilanz 2025

Allgemeine Erläuterungen

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 erfolgt gemäß § 74 Landeshaushaltsordnung (LHO) nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Sofern landesrechtliche Regelungen vom Handelsrecht abweichende Bestimmungen enthalten, werden diese berücksichtigt.

Nach der Verwaltungsvereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Baden-Württemberg (gültig ab 01.01.2017) erstattet der Bund dem Landesbetrieb Bundesbau die durch die Organleihe entstandenen Kosten. Die jährliche Abrechnung mit dem Bund erfolgt auf Basis einer Einnahmen-Ausgaben-Rechnung. Dies bedeutet, dass die Gewinn-und-Verlust-Rechnung nur die Grundlage der Abrechnung bildet, der Abrechnungsbetrag jedoch nicht mit dem Gewinn-und-Verlust-Ergebnis übereinstimmt, sondern nur daraus abgeleitet wird.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aktiva

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten erfasst und linear über ihre planmäßige Nutzungsdauer abgeschrieben. Sachanlagen werden zu Anschaffungs-/Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Bei der Festlegung der Nutzungsdauer wird die landeseinheitliche Nutzungsdauertabelle des Finanzministeriums zugrunde gelegt. Entgeltlich erworbene geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG) werden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben.

Vorräte werden zu Anschaffungs-/Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und liquide Mittel werden zum Nennwert angesetzt.

Passiva

Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe der wahrscheinlichen Inanspruchnahme gebildet. Eine Rückstellung für Verpflichtungen aus Beamtenpensionen wird aufgrund der Vorgaben des Finanzministeriums nicht gebildet.

Der Landesbetrieb wird nach § 26 LHO durch die Zahlung eines seit 2019 gültigen 45,6-prozentigen Versorgungszuschlags von den entsprechenden Verpflichtungen befreit. Die 45,6 Prozent beziehen sich dabei auf die ruhegehaltstfähigen Dienstbezüge der planmäßigen Beamtinnen und Beamten.

Die Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen Aktiva

Anlagevermögen

Die Entwicklung der Anlageposten ergibt sich aus dem Anlagengitter.

Umlaufvermögen

Vorräte

Beim Vorratsvermögen handelt es sich im Wesentlichen um Heizöl und Geschäftsbedarf.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen aus den Abrechnungen der Verwaltungskostenerstattungen mit dem Bund.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich um die Forderung für zukünftige Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Bund.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Kfz-Steuer, IuK-Pflegeverträge, Lizenzgebühren sowie Zeitschriften-Abos.

Erläuterungen Passiva

Eigenkapital

Das Eigenkapital beträgt -1.176,7 Tsd. Euro.

Sonderposten für Kostenerstattung investiver Bereich

Beim Zugang von Anlagevermögen wird in voller Höhe als Gegenposition der „Sonderposten für Kostenerstattungen investiver Bereich“ gebucht. Über den Zeitraum der Nutzungsdauer der Anlagen wird der Sonderposten in Höhe der Abschreibungen ertragserhöhend aufgelöst. Der Wert entspricht somit der Summe des Anlagevermögens auf der Aktivseite der Bilanz.

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen umfassen die Positionen Resturlaub, Risiken für Prozesskosten und Altersteilzeitverpflichtungen. Darüber hinaus gehören auch die ausstehenden Rechnungen sowie die Verpflichtungen aus Jubiläumszahlungen zu den sonstigen Rückstellungen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten des Bundes gegenüber dem Land aus der Vorleistung des Landes werden ausgewiesen, wenn die Ausgaben des Landesbetriebs die Abschlagszahlungen des Bundes übersteigen.

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um eingebuchte Rechnungen, die jedoch zum Bilanzstichtag noch nicht fällig waren und daher erst später vom Bankkonto ausbezahlt wurden.

Sonstige Verbindlichkeiten bestehen aus Bilanzbuchungen und Rechnungen, die das Bilanzjahr betreffen, jedoch erst im Folgejahr in Rechnung gestellt werden. Dabei handelt es sich um das Angestelltengehalt für den Dezember und die Dienstleistungsabrechnungen von Vermögen und Bau Baden-Württemberg.

Erläuterungen zur Gewinn- und-Verlust-Rechnung

Erträge

Erträge aus Leistungsabteilungen des Bundes

Die Erträge aus Leistungsabteilungen des Bundes ergeben sich unter anderem aus den vier Abschlagszahlungen des Bundes, getrennt nach Bundeswehr und Zivil. Abzüglich der offenen Verwaltungskostenabrechnungen der Vorjahre, der Bilanzkorrekturbuchungen sowie des Ausgleichs der Verrechnungsposition für Investitionsförderung. An dieser Stelle in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung werden lediglich die Erstattungen des Bundes für Aufwendungen dargestellt, während die Erstattungen für Investitionen unter Passiva verbucht werden.

Erträge aus Kostenerstattungen für laufende Aufwendungen

Die Kostenerstattungen enthalten im Wesentlichen die Einnahmen aus Gerichtsverfahren sowie die Erstattungen der Vermessungsleistungen für das Land Baden-Württemberg.

Verwaltungswirtschaftliche Erträge

Diese Position beinhaltet Einnahmen aus der Untervermietung von Räumen im Staatlichen Hochbauamt Freiburg.

Sonstige betriebliche Erträge

Hierin sind unter anderem die Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen und aus Überzahlungen sowie Erträge aus Kurs- und Zahlungsdifferenzen enthalten.



Aufwand

Aufwand für Material und bezogene Leistungen

Im Materialaufwand sind im Wesentlichen Aufwendungen für Strom, Heizenergie und Treibstoff enthalten.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind im Wesentlichen zurückzuführen auf Architekten- und Ingenieurhonorare, Öffentlichkeitsarbeit und öffentliche Ausschreibungen, Informations- und Kommunikations-Dienstleistungen sowie Aufwendungen für die Unterhaltung und Reinigung der Gebäude.

Personalaufwand

Löhne und Gehälter

Löhne und Gehälter umfassen im Wesentlichen das Entgelt für geleistete Arbeitszeit, Vergütungen an Auszubildende, Beamtenbezüge sowie Anwärterbezüge.

Sozialaufwand

Der Sozialaufwand besteht im Wesentlichen aus dem Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung, den sonstigen Sozialleistungen im Arbeitnehmerbereich, den Zuweisungen an Pensions- und Unterstützungskassen sowie den Beihilfen.

Abschreibungen

Die Abschreibungen umfassen im Wesentlichen die Abschreibungen für Software und den Fuhrpark sowie Abschreibungen für Büromaschinen und Organisationsmittel.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der personalbezogene Aufwand besteht aus Ausgaben für Betriebsmedizin und Arbeitssicherheit, Fort- und Weiterbildung sowie Stellenausschreibungen.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Mieten und Mietnebenkosten für Gebäude und Räume, Reisekosten und Wegstreckenentschädigungen sowie Kostenerstattungen an Gebietskörperschaften, wie Dienstleistungen von Vermögen und Bau Baden-Württemberg, des Ministeriums für Finanzen und der BITBW.

Jahresüberschuss und Jahresfehlbetrag

Im Rahmen der Ist-Kosten-Erstattung wird der Überhang der Ausgaben über die Einnahmen dem Bund in Rechnung gestellt und als Forderung erfasst. Die Einzahlungen (durch Abschlagszahlungen des Bundes) überstiegen in 2025 die Ausgaben, woraus sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 13.009,7 Tsd. Euro ergab. Dieser wird in der Bilanz unter Passiva A. im Eigenkapital eingerechnet.

Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung stellt Aufwendungen und Erträge dar (Abschreibungen, Gegenkonto der Rückstellungen etc.), die sich nicht alle – und aufgrund von Zahlungsfristen auch nicht zeitgleich – auf dem Bankkonto niederschlagen. Es kann somit nicht zu einem neutralen Ergebnis kommen.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind

Entsprechende Haftungsverhältnisse bestehen beim Landesbetrieb Bundesbau Baden-Württemberg nicht.

Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter

Zum Stichtag 31.12.2025 waren im Landesbetrieb Bundesbau Baden-Württemberg 792 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

