

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.



Vermögen und Bau Baden-Württemberg Bilanz

Aktiva	31.12.2025		01.01.2025	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte		62.934,00		84.670,00
II. Sachanlagen				
1. Technische Anlagen und Maschinen	286.383,00		257.350,00	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.082.199,12	4.368.582,12	3.535.015,12	3.792.365,12
III. Finanzanlagen				
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		490.000,00		615.000,00
		4.921.516,12		4.492.035,12
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		103.179,94		92.255,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.044.313,61		1.195.393,64	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	72.736.940,42		62.224.118,76	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	248.057,85	74.029.311,88	121.806,69	63.541.319,09
III. Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		131.726,82		80.524,58
		74.264.218,64		63.714.098,88
C. Rechnungsabgrenzungsposten		6.919,67		2.798,10
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensrechnung		10.531.403,19		10.531.403,19
Summe Aktiva		89.724.057,62		78.740.335,29



Passiva		31.12.2025		01.01.2025	
		EUR	EUR	EUR	EUR
A.	Eigenkapital		-51.534.211,55		-44.869.007,59
B.	Sonderposten für Investitionszuschuss Dritter		-1.747.626,00		-1.802.175,00
C.	Sonstige Rückstellungen		-19.914.179,49		-17.453.930,45
D.	Verbindlichkeiten				
	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-13.426.409,64		-11.683.901,62	
	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-74.494,16		-67.266,46	
	3. Sonstige Verbindlichkeiten	-2.916.377,28		-2.698.472,52	
	4. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	-16.417.281,08	-143.389,17	-14.593.029,77
E.	Rechnungsabgrenzungsposten		-110.759,50		-22.192,48
	Summe Passiva		-89.724.057,62		-78.740.335,29



Vermögen und Bau Baden-Württemberg Gewinn-und-Verlust-Rechnung

		01.01–31.12.2025	01.01–31.12.2024
		EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse	19.430.575,62	17.678.780,80
	Umsatzerlöse	15.009.542,73	13.296.915,47
	Erlöse aus Handels- und Kommissionswaren	939.396,20	909.746,15
	Erträge aus Vermietung und Verpachtung	3.096.397,21	3.123.194,04
	Erträge aus Gestattungen	270.810,79	239.072,95
	Sonstige Umsatzerlöse	114.428,69	109.852,19
2.	Sonstige betriebliche Erträge	3.903.482,68	3.626.036,87
	Exigenzen	645.853,37	462.724,59
	Weitere sonstige betriebliche Erträge	3.257.629,31	3.163.312,28
3.	Aufwand für Material und bezogene Leistungen	21.754.353,14	18.888.608,55
	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	938.485,54	926.305,05
	Aufwendungen für bezogene Leistungen	20.815.867,60	17.962.303,50
4.	Personalaufwand	183.750.256,16	170.873.514,29
	Löhne und Gehälter	137.324.986,16	128.974.100,62
	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	46.425.270,00	41.899.413,67
5.	Abschreibungen	1.536.761,24	1.185.732,42
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.380.285,88	14.051.929,58
7.	Zinsen und ähnliche Erträge	9.221,30	2.419,36
8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00
	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-198.078.376,82	-183.692.547,81
9.	Außerordentliche Erträge	0,00	0,00
	Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
	Außerordentliches Ergebnis	-198.078.376,82	-183.692.547,81
10.	Sonstige Steuern	45.719,22	84.744,14
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag vor Zuführungen Land	-198.124.096,04	-183.777.291,95



Vermögen und Bau Baden-Württemberg Anlagevermögen

	01.01.2025	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
I. Finanzanlagen					
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	615.000			125.000	490.000
II. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Nutzungsrechte und Software	364.041				364.041
III. Sachanlagen					
1. Technische Anlagen und Maschinen	990.831	76.570		25.247	1.042.154
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.668.128	2.194.251		991.744	22.870.635
	22.658.959	2.270.821			23.912.789
	23.638.000	2.270.821		125.000	24.766.830
Kumulierte Abschreibungen					
I. Finanzanlagen					
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	0			0	0
II. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Nutzungsrechte und Software	279.371	21.736			301.107
III. Sachanlagen					
1. Technische Anlagen und Maschinen	733.481	47.537		25.247	755.771
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.133.113	1.467.489		812.166	18.788.436
	18.866.594	1.515.026		837.413	19.544.207
	19.145.965	1.536.762		837.413	19.845.314
Buchwert					
I. Finanzanlagen					
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	615.000				490.000
II. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Nutzungsrechte und Software	84.670				62.934
III. Sachanlagen					
1. Technische Anlagen und Maschinen	257.350				286.383
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.535.015				4.082.199
	3.792.365				4.368.582
	4.492.035				4.921.516



Vermögen und Bau Baden-Württemberg

Erläuterungen zur Schlussbilanz 2025

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 erfolgt gemäß § 75 Landeshaushaltsordnung (LHO) nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Sofern landesrechtliche Regelungen vom Handelsrecht abweichende Bestimmungen enthalten, werden diese berücksichtigt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aktiva

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten erfasst und linear über ihre Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben.

Bei der Festlegung der Nutzungsdauer für abnutzbare Vermögensgegenstände wird die landeseinheitliche und vom Ministerium für Finanzen bekannt gemachte Nutzungsdauertabelle zugrunde gelegt.

Entgeltlich erworbene geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG) der immateriellen Vermögensgegenstände werden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben.

Passiva

Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe der wahrscheinlichen Inanspruchnahme gebildet.

Eine Rückstellung für Verpflichtungen aus Beamtenpensionen wird aufgrund der Vorgaben des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft nicht gebildet. Der Landesbetrieb wird nach § 26 LHO durch die Zahlung eines zurzeit gültigen 45,6-prozentigen Versorgungszuschlags von den entsprechenden Verpflichtungen befreit (vgl. VwV-Haushaltsvollzug 2025, Ziffer 6.2). Die 45,6 % beziehen sich dabei auf die ruhegehaltsfähigen 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 Toner, Druckerpatronen, Papier sowie Büro- und Reinigungsmaterial.

Forderungen und sonstige

Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen des Landesbetriebes Vermögen und Bau Baden-Württemberg haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie gegenüber verbundenen Unternehmen beruhen hauptsächlich auf den Personalkosten-erstattungen Dritter.

Flüssige Mittel

Die liquiden Mittel umfassen Guthaben bei Kreditinstituten sowie die Bestände der Zahlstellen, Handvorschüsse und Geldannahmestellen.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen hauptsächlich Zeitungen, Zeitschriften, Porto und Kfz-Steuer.

Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensrechnung

Das Eigenkapital setzt sich aus der Nettoposition als fortgeschriebene Differenz zwischen Vermögensgegenständen und Schulden sowie Rechnungsabgrenzungsposten zusammen. Da die Schulden des Landesbetriebes am 31. Dezember 2025 das Vermögen übersteigen, ergibt sich in der Schlussbilanz ein aktiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 10.531 Tsd. Euro.

Eigenkapital

Zum 31.12.2025 beträgt das Eigenkapital 51.534 Tsd. Euro.

Rücklagen

Die Rücklagen des Landesbetriebs betragen 26.228 Tsd. Euro. Von diesem Betrag sind 14.883 Tsd. Euro für den Buchungskreis 0602 und 11.345 Tsd. Euro für die Staatlichen Schlösser und Gärten Baden-Württemberg vorgesehen.

Ergebnisvortrag

Der Ergebnisvortrag von Vermögen und Bau hat einen Wert in Höhe von -4.649 Tsd. Euro.

Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag

Der Jahresfehlbetrag hat einen Wert in Höhe von 198.124 Tsd. Euro.

Sonderposten für Kostenerstattung investiver Bereich

Im Leitfaden für Landesbetriebe nach § 26 LHO vom September 2025 wird unter Punkt 11.6.1.8 betont, dass Zuführungen aus dem Landeshaushalt für Investitionen des Landesbetriebs (Titel 891...) grundsätzlich keine Investitionszuschüsse Dritter darstellen. Hierfür kommt weder die Berücksichtigung als Ertrag noch die Bildung eines Sonderpostens für Investitionszuschüsse Dritter mit ratierlicher erfolgswirksamer Auflösung (Bruttomethode) noch die Nettomethode (Minderung der Anschaffungskosten und damit Verringerung der Abschreibungsbasis) in Betracht. Vermögen und Bau Baden-Württemberg neutralisiert am Jahresende die vom Buchungssystem automatisch erzeugten ertragswirksamen Auflösungen. Die Summe der Sonderposten beträgt 1.748 Tsd. Euro.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für den Resturlaub und für ausstehende Rechnungen.

Der Betrag für die ausstehenden Rechnungen setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Ausgaberesten für die Länderarbeitsgemeinschaft (LAG), für das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und für die Beschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattungen, für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, für die Telekommunikation und für die Rückführung von Vorsteuerrückerstattungen in den Bauhaushalt.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten für IuK-Dienstleistungen, DV-Geräte, Leistungen für Telekommunikation, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Aus- und Fortbildung, Stellenanzeigen, Schlossmarketing, Schlossführungen, Wach- und Schutzdienste, Grünpflege im Schlossbereich sowie sonstige Reparaturarbeiten.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betragen am Jahresende 2.916 Tsd. Euro.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten betragen 111 Tsd. Euro.



Erläuterungen zur Gewinn- und-Verlust-Rechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse belaufen sich im Geschäftsjahr 2025 auf insgesamt 19.430 Tsd. Euro und bestehen im Wesentlichen aus Umsatzerlösen aus Eintrittsgeldern für die Staatlichen Schlösser und Gärten und aus Erträgen aus Vermietung und Verpachtung.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich ohne die ertragswirksame Auflösung des Sonderpostens auf insgesamt 3.903 Tsd. Euro. Sie setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Erstattungen der Beschäftigten und für sonstige Leistungen und der Personalkostenerstattung Dritter für Leistungen im Baubereich.

Materialaufwand

Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren

Hierin sind die Aufwendungen für den Bezug von Rohstoffen, Fertigungsmaterial und Vorprodukten sowie die Aufwendungen für den Bezug von Waren enthalten.

Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für die bezogenen Leistungen (ohne Instandhaltung) sind u. a. zurückzuführen auf Aufwendungen für die Öffentlichkeitsarbeit, die Entwicklung von EDV-Programmen und das Erstellen von Sachverständigengutachten.

Personalaufwand

Löhne und Gehälter

Die Aufwendungen für die Löhne und Gehälter betragen 137.325 Tsd. Euro.

Sozialaufwand

Die Sozialaufwendungen bestehen im Wesentlichen aus dem Arbeitgeberanteil an der Sozialversicherung für Angestellte, den sonstigen Sozialleistungen und dem Versorgungszuschlag.

Abschreibungen

Die Abschreibungen umfassen im Wesentlichen Abschreibungen für den Fuhrpark, für Büromaschinen und Organisationsmittel, für Büromöbel und die sonstige Geschäftsausstattung sowie für geringwertige Güter der Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen unter anderem Aufwendungen für personalbezogene Ausgaben, Instandhaltung und Instandsetzung, Lizenzen und Konzessionen sowie Aufwendungen für sonstiges Verbrauchsmaterial.

Zinsen und ähnliche Erträge

Die Zinsen und ähnlichen Erträge betragen 9 Tsd. Euro.

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt -198.078 Tsd. Euro.

Steueraufwand

Die Aufwendungen betragen 46 Tsd. Euro.

Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag vor Zu- u. Abführungen Land – Ergebnisübernahme

Der Jahresfehlbetrag vor Zuführungen Land beträgt 198.124 Tsd. Euro.

Erfolgswirksame Zuführungen des Landes

Die erfolgswirksamen Zuführungen des Landes betragen 202.518 Tsd. Euro.

Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag nach Ergebnisübernahme Land

Der Jahresüberschuss nach Ergebnisübernahme Land beträgt 4.394 Tsd. Euro.



Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind

Entsprechende Haftungsverhältnisse bestehen beim Landesbetrieb Vermögen und Bau nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Stichtag der Schlussbilanz bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 15.515 Tsd. Euro, die nicht aus der Bilanz ersichtlich sind. Die Verpflichtungen bestehen im Wesentlichen aus der Grundlast für die Datenverarbeitung und aus den Verpflichtungen für Personalüberlassungen.

Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

2025 waren im Gesamtbetrieb 2.376 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Diese verteilen sich wie folgt auf die Beschäftigungsgruppen: 766 Beamtinnen und Beamte und 1.610 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer. Hinzu kommen Anwärterinnen und Anwärter, Auszubildende, Baureferendarinnen und Baureferendare, beurlaubte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Freistellungsphase der Altersteilzeit.

Die Staatlichen Schlösser und Gärten (SSG) haben einschließlich der Volontärinnen und Volontäre sowie studentischen Hilfskräfte (ohne Saison-aushilfen) 268 Personen sowie parallel dazu 289 Saisonkräfte beschäftigt.

