



**Ministerium für Finanzen
Baden-Württemberg**

STAATLICHE VERMÖGENS- UND HOCHBAUVERWALTUNG

Das Ministerium als Bauherr



Dietmar Strauss

Baden-Württemberg ist Eigentümer von rund 8.000 Gebäuden mit etwa 12 Millionen Quadratmeter Fläche sowie von Grundstücken mit rund 35.000 Hektar Fläche. Zudem unterhält das Land etwa 1.800 Anmietungen.

Der Gesamtwert (Wiederherstellungswert) des Immobilienvermögens des Landes beträgt rund 25 Milliarden Euro. Für alle Leistungen rund um die Immobilien des Landes ist die Staatliche Vermögens- und Hochbauverwaltung (VBV) Baden-Württemberg Kompetenzzentrum und Serviceeinrichtung.

Zu den Aufgaben der VBV gehören das staatliche Liegenschaftsmanagement wie vor allem die Unterbringung der Landeseinrichtungen, die Steuerung und Betreuung aller Hochbaumaßnahmen des Landes, die Pflege der Baukultur und Bewahrung des kulturellen Erbes, die Vermarktung und Präsentation der Staatlichen Schlösser und Gärten sowie das Baumanagement für den Bund. Zwei Landesbetriebe übernehmen diese unterschiedlichen Aufgaben.

Der Landesbetrieb „Vermögen und Bau Baden-Württemberg“ erfüllt sämtliche Aufgaben des Immobilien-, Gebäude- und Baumanagements bei den landeseigenen Gebäuden über deren gesamten Lebenszyklus hinweg. Die VBV nimmt zudem die Bauaufgaben des Bundes in Baden-Württemberg wahr, zum Beispiel für die Bundeswehr und für ausländische Streitkräfte. Zuständig für diesen Teil der Aufgaben ist der Landesbetrieb "Bundesbau Baden-Württemberg".

Baumanagement

Die enorme Bandbreite der Aufgaben spiegelt sich in den verschiedenen Anforderungen an die Bautätigkeit und die Gebäude wider. Verwaltung und Strafvollzug, Forschung und Lehre, Kultur und Innere Sicherheit brauchen jeweils spezielle Lösungen. Als Eigentümer denkmalgeschützter Gebäude geht die VBV besonders sorgsam und traditionsbewusst mit dem historischen Baubestand um.

Bei einem so großen Immobilienbestand wie dem des Landes muss der Erhalt der bestehenden Liegenschaften oberste Priorität haben. Nur so können die vorhandenen baulichen Anlagen verkehrssicher und funktionsfähig gehalten werden - und nur so bleibt das Immobilienvermögen erhalten. Bei einem Versicherungswert für die landeseigenen Gebäude (ohne Universitätsklinika) von rund 25 Milliarden Euro und einem geschätzten Herstellungswert für die baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, von rund 2,6 Milliarden Euro ist von einem Bedarf für die bauliche Erhaltung bzw. den Bauunterhalt von rund 350 Millionen Euro pro Jahr auszugehen (1,0 bis 1,5 Prozent des Versicherungswertes). Doch auch bei regelmäßiger Instandhaltung ist die Zeit, die ein Gebäude genutzt werden kann, endlich. Im Schnitt nach 50 bis 65 Jahren werden deshalb Generalsanierungen oder Ersatzneubauten notwendig. Der damit verbundene Investitionsbedarf und Kosten für Bauunterhalt und die nutzerspezifische Herrichtung angemieteter Gebäude summieren sich auf rund 500 Millionen Euro pro Jahr. Insgesamt müssen für den Erhalt und die Modernisierung der landeseigenen und angemieteten baulichen Anlagen jährlich rund 850 Millionen Euro aufgewendet und umgesetzt werden.

Die VBV vergibt jährlich rund 30.000 Bauaufträge an Unternehmen der Privatwirtschaft. Private Architekten- und Ingenieurbüros erbringen zwei Drittel der Planungsleistungen. Bei bedeutenden Projekten schreibt die VBV Architektenwettbewerbe aus, um eine optimale gestalterische Lösung zu erzielen.

Die Staatliche Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg ist eine verlässliche Partnerin für die Bauwirtschaft, auch in Zeiten von Material- und Lieferengpässen. Bereits im Mai 2021 hat das Ministerium für Finanzen beim zuständigen [Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat \(BMI\)](#) angeregt, dass für geplante oder laufende Vergabeverfahren die Vereinbarung der Stoffpreisgleitklausel in Härtefällen erleichtert und durch einen entsprechenden [Erlass](#) bundeseinheitlich geregelt wird. Diese Regelungen werden auch für den Landesbereich angewendet. Somit können die beiden Landesbetriebe Vermögen und Bau Baden-Württemberg sowie Bundesbau Baden-Württemberg in geeigneten Fällen adäquat reagieren und die rechtlichen Möglichkeiten bei Baustoffpreissteigerungen ausschöpfen.

Zu den Aufgaben der VBV gehört auch die Beratung von Kommunen, Landkreisen und anderen privaten Institutionen, die zum Teil Zuschüsse des Landes für Baumaßnahmen wie im Schul- und Krankenhausbau erhalten.

Immobilienmanagement

Hauptaufgabe des Immobilienmanagements ist die wirtschaftliche Unterbringung von Landesbehörden und Landeseinrichtungen. Dazu werden regionale Unterbringungskonzepte erstellt, mit denen die Situation der Landesbehörden und Landeseinrichtungen bewertet und gegebenenfalls Alternativen aufgezeigt werden.

Das Immobilienmanagement stellt den Behörden und sonstigen Einrichtungen des Landes Gebäude und Grundstücke zur Verfügung, die sie für ihre Aufgabenerledigung benötigen. Zu diesem Zweck werden Immobilien erworben oder angemietet, soweit der Flächenbedarf nicht im landeseigenen Gebäudebestand oder durch Baumaßnahmen gedeckt wird.

Neben der Unterbringungsaufgabe steht eine aktive Grundstückspolitik im Vordergrund. Dazu gehört sowohl die Vermarktung entbehrlicher Landesimmobilien als auch die ermäßigte Abgabe von Grundstücken zur Schaffung von Mietwohnraum im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) (siehe [VwV Verbilligung Grundstücke](#)).

Gebäudemanagement

Das zentrale Gebäudemanagement der VBV erbringt technische, infrastrukturelle und kaufmännische Leistungen für die von Landesbehörden und Landeseinrichtungen genutzten Immobilien.

Hierzu gehört unter anderem die Beschaffung der für den Gebäudebetrieb notwendigen Lieferungen und Leistungen (Energie, Wasser, Wartung, Reinigung, Entsorgung usw.), die erforderliche Datenerhebung sowie die Kostenplanung und Kostenkontrolle. Jährlich werden rund 200 Millionen Euro für Bewirtschaftungskosten aufgewendet.

Mit dem zentralen Gebäudemanagement entlastet die VBV die Landesbehörden und Landeseinrichtungen. Sie trägt zum Werterhalt der landeseigenen Gebäude bei und leistet einen Beitrag zur Verbrauchs- und Kostenoptimierung beim Gebäudebetrieb.

Weiterführende Links

[Staatliche Vermögens- und Hochbauverwaltung](#)

[Landesbetrieb Vermögen und Bau BW](#)

[Bundesbau BW](#)

[Richtlinien der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung BW](#)

[Vergabe- und Vertragshandbuch](#)

Link dieser Seite:

<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-beteiligungen/bau-und-immobilien/staatliche-vermoegens-und-hochbauverwaltung?print=1&cHash=de4c6cb018cca6f04dc42e24c53c3a69>