

Bericht

Gebbarung der Land-Invest Teil 1

November 2025



LAND
SALZBURG

LRH

LANDESRECHNUNGSHOF

Impressum

Auskunft: Salzburger Landesrechnungshof
Nonnbergstiege 2, 5020 Salzburg
Postfach 527, 5010 Salzburg
Telefon: +43 662 8042-3500
Fax: +43 662 8042-3880
E-Mail: landesrechnungshof@salzburg.gv.at
Internet: www.lrh-salzburg.at

Medieninhaber: Land Salzburg

Herausgeber: Salzburger Landesrechnungshof
Vertreten durch Direktor Mag. Ludwig F. Hillinger

Redaktion: Salzburger Landesrechnungshof

Deckblatt: Landes-Medienzentrum

Herausgegeben: Salzburg, November 2025
Zahl: 003-3/250/11/1-2025

Druck: Hausdruckerei Land Salzburg
Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier



Gedruckt nach der Richtlinie „Druckerzeugnisse“
des Österreichischen Umweltzeichens, Druckerei
Land Salzburg UW-Nr. 1271

Salzburger Landesrechnungshof

Bericht

Gebahrung der Land-Invest Teil 1

November 2025

003-3/250/11/1-2025

Kurzfassung

Mit dem vorliegenden Bericht beantwortete der LRH zehn Fragen des Landtagsklubs der KPÖ PLUS vom 21. Dezember 2023 zur Tätigkeit der Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH (Land-Invest) und ihrer Tochtergesellschaften.

Die Land-Invest war im Jahr 1993 auf Basis des Salzburger Raumordnungsgesetzes (ROG 2009) errichtet worden. Dieses sah vor, dass die Land-Invest treuhänderisch Grundstücke für die Gemeinden erwarb.

Die Land-Invest stand im alleinigen Eigentum des Landes Salzburg. Sie hatte zwei Tochtergesellschaften: die Salzburger Infrastruktur Errichtungsgesellschaft mbH (SISTEG) und die Stadion Wals-Salzburg GmbH (SWS).

Im Rahmen von Baulandsicherungsmodellen wählten die Gemeinden geeignete Flächen, meist Grünland, für den Wohnbau und Gewerbeansiedlungen aus. Diese Flächen kauften die Land-Invest (für Wohnbau) und die SISTEG (für Gewerbeansiedlungen) als Treuhänderinnen für die Gemeinden. Nach ihrem Ankauf widmeten die Gemeinden die Flächen in Bauland und boten dieses einem begünstigten Personenkreis zum Kauf an. Die Käuferinnen und Käufer errichteten in Folge darauf die Gebäude.

Im Zeitraum von 2015 bis 2024 kauften die Land-Invest und die SISTEG im Rahmen von 59 Baulandsicherungsmodellen Flächen im Ausmaß von insgesamt 860.970 m² um rund 63 Mio Euro (704.142 m² der Flächen war Grünland).

Die Land-Invest verfügte seit dem Jahr 2024 über ein Stammkapital in der Höhe von 15,4 Mio Euro. Das Stammkapital der SISTEG betrug zum Ende des geprüften Zeitraumes 600.000 Euro.

Der Landesrechnungshof kritisierte die Beteiligungen der Land-Invest an Unternehmungen wie der SISTEG und SWS, da sie laut ihrer gesetzlichen Grundlage ausschließlich treuhänderisch geeignete Grundstücke haushaltsunwirksam für die Gemeinden erwerben durfte. Der LRH empfahl entsprechende rechtliche Adjustierungen.

Der LRH empfahl im Sinn der aktiven Politik für leistbaren Wohnraum und Stärkung des Wirtschaftsstandortes, der Land-Invest und SISTEG die notwendigen Geldmittel für den Erwerb

von geeigneten Grundflächen zur Verfügung zu stellen. Die SISTEG konnte fünf Baulandsicherungsmodelle mangels finanzieller Ausstattung nicht weiterverfolgen.

Der Landesrechnungshof erhob im Rahmen der Prüfung Sachverhalte, die nicht unmittelbar der Fragenbeantwortung des Prüfauftrages dienten. Diese werden in einem ergänzenden Bericht behandelt und betreffen die Themen der zukünftigen Ausrichtung der Land-Invest, der Gemeinnützigkeit und die rechtlichen Folgen des treuhänderischen Erwerbs.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	5
Inhaltsverzeichnis	7
Tabellenverzeichnis.....	13
Abbildungsverzeichnis	14
1. Prüfungsgrundlagen	13
1.1 Auftrag, Gegenstand und Umfang der Prüfung.....	13
1.2 Prüfungsziel, angewendete Prüfnormen und angestrebte Prüfungssicherheit.....	14
1.3 Zeitlicher Ablauf der Prüfung	14
1.4 Prüfungsansatz	15
1.5 Aufbau des Berichtes.....	15
2. Ausgangslage	17
2.1 Regierungsprogramme	17
2.2 Raumplanung und Salzburger Landesentwicklungsprogramm	18
2.3 Geographische Daten des Landes Salzburg.....	20
3. Die Land-Invest und ihre Tochtergesellschaften	21
3.1 Land-Invest	21
3.1.1 Rechtsform	21
3.1.2 Sitz	21
3.1.3 Geschäftszweig - Unternehmensgegenstand	22
3.1.4 Kapital und Stammeinlagen.....	23
3.1.5 Geschäftsführung und Vertretung.....	23
3.1.6 Gesellschafter	24
3.1.7 Aufsichtsrat	24
3.1.8 Kuratorium	24
3.2 Salzburger Infrastruktur Errichtungsgesellschaft mbH (SISTEG)	24
3.2.1 Rechtsform	24

3.2.2	Sitz	24
3.2.3	Geschäftszweig - Unternehmensgegenstand	24
3.2.4	Kapital und Stammeinlagen.....	25
3.2.5	Geschäftsführung und Vertretung.....	25
3.2.6	Gesellschafter	25
3.2.7	Aufsichtsrat	25
3.3	Stadion Wals-Salzburg GmbH (SWS).....	26
3.3.1	Rechtsform	26
3.3.2	Sitz	26
3.3.3	Geschäftszweig - Unternehmensgegenstand	26
3.3.4	Kapital und Stammeinlagen.....	26
3.3.5	Geschäftsführung und Vertretung.....	26
3.3.6	Gesellschafter	26
3.3.7	Aufsichtsrat	27
4.	Baulandsicherungsmodelle	28
4.1	Allgemeines.....	28
4.2	Beteiligte und Ablauf	28
4.3	Finanzierung.....	31
5.	Beantwortung der Fragen des Prüfauftrages	32
5.1	Ist die Land-Invest ihrem gesetzlichen Auftrag nachgekommen?	32
5.2	Sind die Maßnahmen der Land-Invest, insbesondere zur Mobilisierung von Bauland wirksam?	33
5.3	Wie viele Grundstücke hat die Land-Invest erworben?.....	33
5.4	Auf wie viele Grundstücke hat die Land-Invest eine Option?	34
5.5	Wie viele Grundstücksoptionen wurden von der Land-Invest nicht gezogen oder an Dritte abgetreten?	35
5.6	Nach welchen raumordnungsrechtlichen und raumplanungsstrategischen Überlegungen wurden und werden die Grundstücke ausgewählt?	35

5.7	Welcher Verwertung hat die Land-Invest die von ihr erworbenen Grundstücke zugeführt?	35
5.8	Wie viele Gelder (welche Beträge) wurden vom Land Salzburg für welchen konkreten Zweck zur Verfügung gestellt und wie wurden diese eingesetzt?	37
5.9	Hat die Land-Invest die ihr zur Verfügung gestellten Geldmittel und Ressourcen bestmöglich eingesetzt?	37
5.10	Ist die finanzielle Ausstattung der Land-Invest ausreichend, um die ihr übertragenen Aufgaben vollumfänglich erfüllen zu können?	38
6.	Anhang	41
6.1	Gegenäußerung	41

Abkürzungsverzeichnis/Glossar

A

Abtretung	Die Abtretung von Flächen bedeutet, dass diese unentgeltlich in das Eigentum einer anderen Person übertragen werden. Diese Übertragung wird in der Regel im Grundbuch eingetragen, um die rechtliche Gültigkeit sicherzustellen.
Aufschließung	Die Aufschließung der Grundstücke im Rahmen der Baulandsicherungsmodelle umfasst bauliche und rechtliche Maßnahmen, die erforderlich sind, um Grundstücke für die Bebauung nutzbar zu machen und an die öffentliche Infrastruktur anzuschließen. Dies umfasst sowohl die technische Erschließung (Anschluss an Versorgungs- und Entsorgungsnetze für Wasser, Strom, Gas, Abwasser und Telekommunikation) als auch die verkehrsmäßige Erschließung (Anbindung an Straßen, Wege und Plätze).

B

BAO	Bundesabgabenordnung
Baulandsicherungsmodell	Das ist ein Instrument, um günstigen Wohnraum zu schaffen und nachhaltige Betriebsansiedelungen zu ermöglichen: Es werden für Gemeinden Flächen, meist Grünland, erworben. In Folge werden diese Flächen in Bauland umgewidmet und einem begünstigten Adressatenkreis zu günstigen Preisen angeboten.
Besitzfestigungsgenossenschaft	Die Landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg mit beschränkter Haftung hat das Ziel, die landwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken zu sichern und zu fördern, indem sie landwirtschaftliche Grundstücke erwirbt und verpachtet, um die Versorgung mit Landwirtschaftsflächen zu gewährleisten. Die Gründung erfolgte mit Genossenschaftsvertrag vom 17. Februar 1970.
Besiedelbarer Raum	Der besiedelbare Raum besteht aus den Nutzungskategorien Ackerflächen, Dauerkulturen, Grünland, heterogene landwirtschaftliche Flächen, Abbauf Flächen und den künstlich angelegten nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen (zum Beispiel städtische Grünflächen, Sport- und Freizeitflächen).

D

Dauersiedlungsraum	Der Dauersiedlungsraum besteht aus dem Siedlungsraum und dem besiedelbaren Raum. Es ist damit der Raum, der nach Abzug von Wald, alpinem Grünland, Ödland und Gewässer noch übrigbleibt. Aufgrund des hohen alpinen Flächenanteils ist in Österreich die Abgrenzung eines Dauersiedlungsraums grundlegend für die Raumordnung.
--------------------	--

H

Haushaltsunwirksam	Haushaltsunwirksame Zahlungen sind alle von einer Gebietskörperschaft abgewickelten Zahlungsströme - Einnahmen und Ausgaben (Kameralistik) beziehungsweise Einzahlungen und Auszahlungen (Doppik), die nicht im Haushaltsplan zu veranschlagen sind. Solche Zahlungen sind zum Beispiel durchlaufende Gelder sowie Einzahlungen aus der Aufnahme beziehungsweise Auszahlungen aus der Rückzahlung von Kassenkrediten. Die haushaltsunwirksamen Zahlungen sind eine Ausnahme vom Grundsatz der Vollständigkeit des Haushaltsplans.
--------------------	---

L

Land-Invest	Die Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH erwirbt im Rahmen von Baulandsicherungsmodellen ausschließlich treuhänderisch geeignete Grundstücke haushaltsunwirksam für die Gemeinden. Sie wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 3. November 1993 gegründet. Die gesetzliche Grundlage dafür war seit 1993 die Bestimmung des § 43 beziehungsweise seit 2009 jene des § 77 des jeweils geltenden Raumordnungsgesetzes.
Landwirtschaftsabteilung	Die Abteilung 4 des Amtes der Salzburger Landesregierung - Lebensgrundlagen und Energie umfasst insgesamt 11 Referate, die sich insbesondere mit den Themen Agrarrecht, Landesforstdirektion, Energiewirtschaft und -beratung, ländliche Verkehrsinfrastruktur, Bodenschutz und Grundverkehr befassen.
Lit	Litera

N

Nicht-Dauersiedlungsraum	Der Nicht-Dauersiedlungsraum beziehungsweise der unbesiedelbare Raum setzt sich aus den Nutzungskategorien Wälder, alpines Grünland, Wasserflächen, Feuchtflächen und offene Flächen ohne oder mit geringer Vegetation (Ödland) zusammen.
--------------------------	---

O

Option	Eine Grundstücksoption ist eine einseitige, meist (zeitlich) befristete Verpflichtung des/der Grundeigentümers/in, dem/der Optionsnehmer/in über dessen/deren Aufforderung das Grundstück zu bestimmten Rahmenbedingungen zu verkaufen. Im Gegensatz zu einem Vorkaufsrecht kann das Optionsrecht nicht verbüchert werden.
--------	--

R

Raumordnungsabteilung	Die Abteilung 10 des Amtes der Salzburger Landesregierung - Planen, Bauen, Wohnen ist für die Wohnbauförderung, die Raumplanung und die Angelegenheiten der Land-Invest und des Salzburger Instituts für Raumordnung und Wohnen (SIR) zuständig. Sie befasst sich weiters mit den Entwicklungsprogrammen, den Regionalprogrammen und den regionalen Entwicklungskonzepten.
REK	Das Räumliche Entwicklungskonzept ist ein Bestandteil der örtlichen Raumplanung. Es definiert die grundsätzlichen Zielsetzungen und Vorgaben für die zukünftige Entwicklung einer Gemeinde oder Region. Es dient als Grundlage für weitere Planungen wie zum Beispiel den Flächenwidmungsplan oder die Bebauungspläne.
ROG 2009	Salzburger Raumordnungsgesetz 2009

S

SCGK	Salzburg Corporate Governance Kodex
Siedlungsraum	Als Siedlungsraum werden zusammenhängend bebaute Flächen einschließlich der damit räumlich und funktional verbundenen Siedlungsfreiflächen verstanden.
SIR	Das Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen unterstützt und vernetzt Gemeinden, Regionen und Städte und stärkt deren nachhaltige Entwicklung. Das SIR wurde 1972 gegründet. Seit 3. Juni 2022 ist es eine GmbH. Zuvor hatte es die Rechtsform eines Vereines.
SISTEG	Die Salzburger Infrastruktur Errichtungsgesellschaft mbH hat die Aufgabe, Bauland zu erschließen und gewerblich zu nutzendes Bauland zu entwickeln, zu sichern und zu mobilisieren. Die SISTEG wurde am 18. März 1997 als 100-prozentige Tochtergesellschaft der Land-Invest gegründet.
SWS	Die Stadion Wals-Salzburg GmbH hieß vormals SWS Stadion Wals-Siezenheim, Planungs- und Errichtungsgesellschaft mbH, die die Red Bull Arena in Wals-Siezenheim errichtete. Sie ist eine 100-prozentige Tochter der Land-Invest und wurde am 21. Oktober 1998 gegründet. Die SWS verwertet und nutzt nun die Grundstücke, Gebäude und Anlagen des errichteten Stadions kommerziell.

T

treuhänderisch	Der/die Treuhänder/in handelt im eigenen Namen, aber im Interesse eines/einer anderen. Er/sie hat also eigene Rechte im fremden Interesse auszuüben oder auf eine gewisse Zeit zu halten und zu verwalten. Er/sie tritt nicht als Stellvertreter/in auf.
----------------	--

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Von der Land-Invest/SISTEG zwischen 2015 und 2024 erworbene Flächen 34

Tabelle 2: Zwischen 2015 und 2024 von der Land-Invest/SISTEG verkaufte Flächen
geordnet nach Bezirken 36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Dauersiedlungsraum im Bundesland Salzburg	20
--	----

1. Prüfungsgrundlagen

1.1 Auftrag, Gegenstand und Umfang der Prüfung

- (1) Der Landtagsklub der KPÖ PLUS beauftragte am 21. Dezember 2023 gemäß § 8 Abs 2 Satz 2 des Salzburger Landesrechnungshofgesetzes 1993 den Salzburger Landesrechnungshof (LRH) mit der Gebarungskontrolle der im 100-prozentigen Eigentum des Landes Salzburg stehenden Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH, FN 102102 a (Land-Invest) und ihrer Tochtergesellschaften im größtmöglichen Zeitraum, zumindest aber der letzten zehn Jahre. Dazu stellte der Landtagsklub der KPÖ PLUS zehn Fragen:

"(...) Ist die Land-Invest ihrem gesetzlichen Auftrag nachgekommen?

Sind die Maßnahmen der Land-Invest, insbesondere zur Mobilisierung von Bauland wirksam?

Wie viele Grundstücke hat die Land-Invest erworben?

Auf wie viele Grundstücke hat die Land-Invest eine Option?

Wie viele Grundstücksoptionen wurden von der Land-Invest nicht gezogen oder an Dritte abgetreten?

Nach welchen raumordnungsrechtlichen und raumplanungsstrategischen Überlegungen wurden und werden die Grundstücke ausgewählt?

Welcher Verwertung hat die Land-Invest die von ihr erworbenen Grundstücke zugeführt?

Wie viele Gelder (welche Beträge) wurden vom Land Salzburg für welchen konkreten Zweck zur Verfügung gestellt und wie wurden diese eingesetzt?

Hat die Land-Invest die ihr zur Verfügung gestellten Geldmittel und Ressourcen bestmöglich eingesetzt?

Ist die finanzielle Ausstattung der Land-Invest ausreichend, um die ihr übertragenen Aufgaben vollumfänglich erfüllen zu können? (...)"

Der Auftrag wurde in das Prüfprogramm für das Jahr 2024 aufgenommen. Der LRH prüfte die Sachverhalte, auf die sich die Fragen bezogen. Dabei berücksichtigte er insbesondere die von der Land-Invest und der Salzburger Infrastruktur Errichtungsgesellschaft mbH (SISTEG) im Rahmen von Baulandsicherungsmodellen getätigten Grundstückskäufe des Zeitraums 2015 - 2024.

Der LRH wählte den 28. März 2025 als Stichtag für Abfragen aus. Zu diesem Stichtag erhob der LRH die Firmenbuchdaten der Land-Invest und ihrer Tochtergesellschaften sowie den Stand der Grundstückstransaktionen.

1.2 Prüfungsziel, angewendete Prüfnormen und angestrebte Prüfungssicherheit

- (1) Ziel der Prüfung war die Beantwortung der Fragen der KPÖ PLUS zu den Tätigkeiten der Land-Invest und deren Tochtergesellschaften.

Als Grundlage der Prüfung dienten die von der Land-Invest zur Verfügung gestellten Unterlagen, wie zum Beispiel Aufsichtsratsprotokolle und Satzungen. Weiters erhob der LRH den Sachverhalt durch Befragungen der Geschäftsführung der Land-Invest/SISTEG, der Mitarbeitenden der Abteilung 10 des Amtes der Salzburger Landesregierung (Raumordnungsabteilung) und der Abteilung 4 des Amtes der Salzburger Landesregierung (Landwirtschaftsabteilung). Weiters fand ein Gespräch mit der Geschäftsführung des Salzburger Instituts für Raumordnung & Wohnen (SIR) statt.

Den Umfang seiner Prüfungshandlungen richtete der LRH danach aus, eine begrenzte Prüfungssicherheit zu erreichen.

1.3 Zeitlicher Ablauf der Prüfung

- (1) In der Planungsphase machte sich der LRH ein erstes Bild über die Organisation der Land-Invest/SISTEG und deren Agenden anhand der Unterlagen, die öffentlich zugänglich waren.

Am 19. November 2024 fand das Startgespräch mit der Geschäftsführung der Land-Invest statt. Der LRH erhob in mehreren Gesprächen mit den Bediensteten der Land-Invest/SISTEG sowie der Raumordnungsabteilung, der Landwirtschaftsabteilung und dem SIR den Sachverhalt.

Die Schlussbesprechung zur Prüfung fand am 5. August 2025 statt.

1.4 Prüfungsansatz

- (1) Im Fokus der Prüfung stand die Beantwortung der Fragen der KPÖ PLUS zu den Tätigkeiten der Land-Invest und deren Tochtergesellschaften. Der LRH prüfte jene Sachverhalte, die die Fragen des Prüfauftrages betrafen.

Der Prüfauftrag bezog sich auf die Anzahl der Grundstücke. Bei Grundstückserwerben können jedoch anhand der Fläche aussagekräftigere Daten erhoben werden. Deshalb prüfte der LRH bei den Grunderwerben durch die Land-Invest/SISTEG nicht die Anzahl der Grundstücke, sondern deren Flächen.

Der LRH beurteilte die Rechtmäßigkeit der Gebärung der Land-Invest. Die Fragen bezogen auch die Gebärung der Tochtergesellschaften der Land-Invest ein: Diese waren die SISTEG und die Stadion Wals-Salzburg GmbH (SWS). Der SISTEG oblag unter anderem die Aufschließung der von der Land-Invest erworbenen Flächen. Die SWS verwaltete ein Fußballstadion. Da die Fragen des Prüfauftrages keinen direkten Bezug zu der Verwaltungstätigkeit eines Fußballstadions hatten, ging der LRH auf die SWS nur kurz ein.

Im Rahmen der Prüfung erhob der LRH Sachverhalte, die nicht unmittelbar der Beantwortung der Fragen des Prüfauftrages dienten. Diesen Umstand nahm der Direktor des LRH zum Anlass, weitere wesentliche Aspekte, die die Entwicklung der Land-Invest betrafen, zu behandeln und zu beurteilen. Das waren zum Beispiel die zukünftige strategische und organisatorische Ausrichtung (Geschäftsmodell), die Gemeinnützigkeit sowie die rechtlichen Folgen des treuhänderischen Erwerbs durch die Land-Invest/SISTEG.

1.5 Aufbau des Berichtes

- (1) In den Kapiteln 1 bis 4 des Berichtes werden Grundlagen und Sachverhalte dargestellt, die der Beantwortung der Fragen des Prüfauftrages im Kapitel 5 dienen.

Festgestellte Sachverhalte sind mit „(1)“ gekennzeichnet.

Die Bewertungen von Sachverhalten samt allfälligen Anregungen und Empfehlungen sowie Bemängelungen und Beanstandungen sind mit „(2)“ gekennzeichnet. Diese werden durch Schattierung hervorgehoben.

Die zusammengefassten Gegenäußerungen der Land-Invest/SISTEG werden kursiv dargestellt und sind mit „(3)“ kodiert. Die vollständigen Gegenäußerungen sind dem Bericht als Anlage angeschlossen.

Eine abschließende Äußerung des LRH ist mit „(4)“ gekennzeichnet und durch Schattierung hervorgehoben.

Um den Bericht übersichtlich zu gestalten, wurde das enthaltene Zahlenwerk fallweise gerundet. Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen.

Aus Gründen der Barrierefreiheit wird in diesem Bericht auf Punkte nach Abkürzungen verzichtet. Das gilt auch für wörtliche Zitate.

Quellen für Abbildungen, Tabellen oder andere Darstellungen sind - soweit nicht anders angegeben - der LRH, die Land-Invest/SISTEG oder die Statistik Austria.

2. Ausgangslage

- (1) Baulandsicherungsmodelle sollten im Land Salzburg günstigen Wohnraum für die Menschen schaffen und die Ansiedelung von Betrieben erleichtern. Hauptakteure dabei waren die Raumordnungsabteilung, die Gemeinden, die Land-Invest/SISTEG und das SIR.

Im Rahmen der Baulandsicherungsmodelle kauften die Land-Invest/SISTEG als Treuhänderinnen vor allem Grünland, das in Folge von den jeweiligen Gemeinden als Treugeberinnen in Bauland umgewidmet wurde. Die SISTEG übernahm die Aufschließung dieser Grundstücke. Die Gemeinden boten die aufgeschlossenen Grundstücke einem begünstigten Personenkreis zum Kauf an.

2.1 Regierungsprogramme

- (1) Im geprüften Zeitraum legten drei Salzburger Landesregierungen ihre jeweiligen Grundsätze und Ziele für die Raumplanung und das Wohnungswesen in ihren Regierungsprogrammen fest.

Das Regierungsübereinkommen 2013 - 2018 legte seinen Fokus unter anderem auf den Grundsatz des sparsamen Flächenverbrauchs. Die Neuversiegelung von Flächen sollte reduziert und Böden entsiegelt werden. Baulandsicherungsmodelle sollten verstärkt umgesetzt werden.

Im Regierungsprogramm 2018 - 2023 konzentrierte sich die Salzburger Landesregierung auf die Umsetzung der Novelle des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 (ROG 2009) des Jahres 2017. Mit ihr waren unter anderem das Gebot des sparsameren Flächenverbrauchs und der Ortskernstärkung gesetzlich verankert worden. Die Wirkungen der Novelle sollten evaluiert und die Gemeinden bei der konkreten Umsetzung, insbesondere der Umsetzung des "Räumlichen Entwicklungskonzeptes", unterstützt werden.

In der aktuellen Regierungsperiode legte das Regierungsübereinkommen 2023 - 2028 ebenfalls den Fokus auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung. Baulandsicherungsmodelle für den förderbaren Wohnbau sollten umgesetzt und die Gemeinden durch die Förderung der Aufschließungskosten unterstützt werden. Die Land-Invest sollte in der aktiven Bodenpolitik eine stärkere Rolle, insbesondere als Schnittstelle zu den Gemeinden, einnehmen. Laut

Regierungsprogramm sollte sie mit einem erweiterten Aufgabenportfolio und den dafür zwingend notwendigen finanziellen Mitteln ausgestattet werden.

2.2 Raumplanung und Salzburger Landesentwicklungsprogramm

- (1) Als Grundlage zur "planmäßigen Gestaltung" des Salzburger Landesgebietes beschloss der Salzburger Landtag das ROG 2009.

Es legte die Zuständigkeit der Salzburger Landesregierung für die überörtliche Raumplanung, jene der Gemeinden für die örtliche Raumplanung im eigenen Wirkungsbereich fest. Die Regionalplanung, die über die örtliche Raumplanung hinausging, hatte die Salzburger Landesregierung gemeinsam mit Regionalverbänden zu besorgen. Der Land-Invest übertrug das ROG 2009 die Aufgabe, die Gemeinden bei der Sicherung ihrer Raumentwicklungsziele zu unterstützen. Alle Organisationseinheiten hatten in ihren Entscheidungen die Ziele des ROG 2009 umzusetzen. Diese waren unter anderem

1. die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften sowie eine intakte Umwelt,
2. der Schutz und die pflegliche Nutzung der natürlichen Lebensgrundlagen,
3. der Erhalt der zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume,
4. der Erhalt einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft,
5. die Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von Gewerbe, Industrie und Handel unter Berücksichtigung der Standorterfordernisse und
6. die Entwicklung des Tourismus.

Daneben formulierte das ROG 2009 zahlreiche Grundsätze, wie zB

1. den sparsamen Umgang mit Bauland,
2. den Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen,
3. den Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung und
4. die aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland.

Auf Grundlage des ROG 2009 erließ die Salzburger Landesregierung die Verordnung eines Landesentwicklungsprogramms. Der wesentliche Fokus lag unter anderem auf

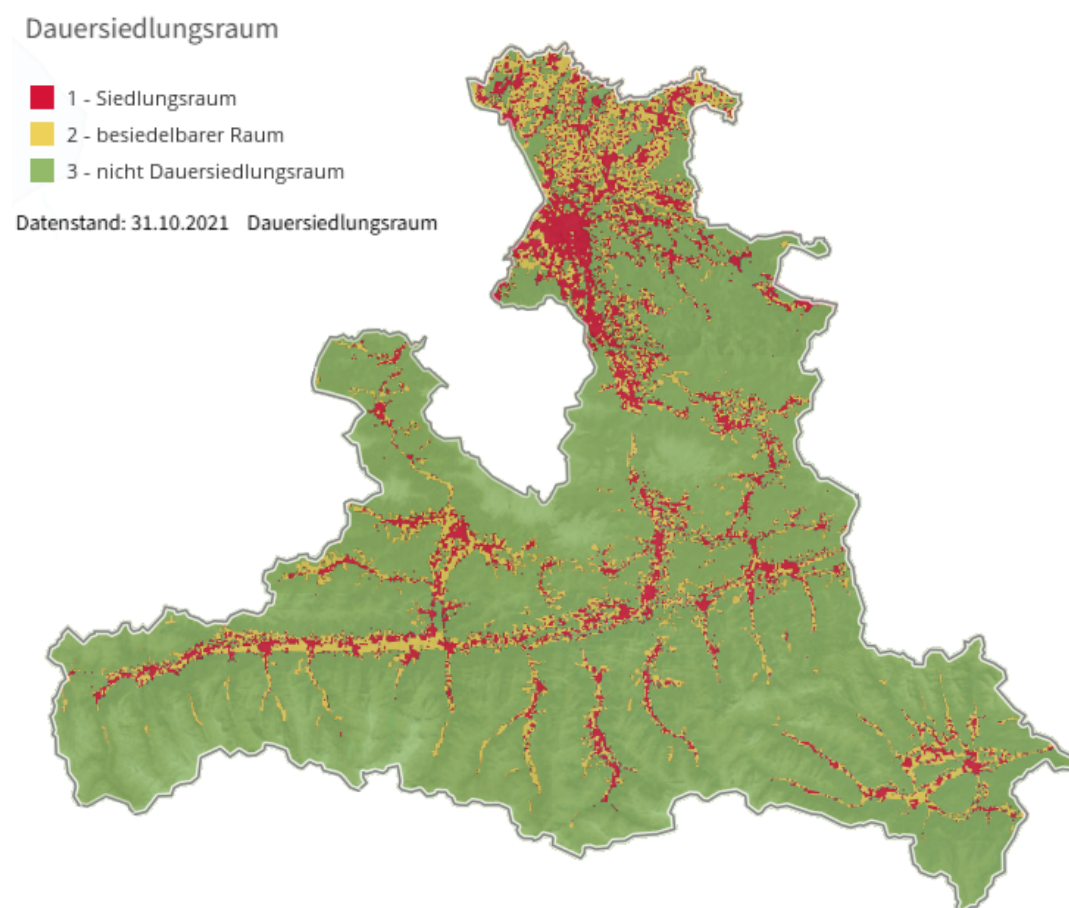
- der Umsetzung von Baulandsicherungsmodellen,
- der Stadt- und Ortskernentwicklung,
- der Aktivierung von Leerständen,
- der Baulandmobilisierung und
- der Verringerung des Siedlungsflächenverbrauchs.

2.3 Geographische Daten des Landes Salzburg

- (1) Zum 1. Jänner 2024 lebten 571.479 Menschen im Bundesland Salzburg. Dieses hatte eine Gesamtfläche von rund 7.154,48 km². Davon war ein Gebiet von rund 1.555,25 km² als Dauersiedlungsraum ausgewiesen. Das bedeutete, dass mehr als Dreiviertel der Landesfläche nicht besiedelt werden konnten.

Die Salzburger Bevölkerung nutzte bereits rund 734,34 km² des Dauersiedlungsraumes als Siedlungsraum. Die verbleibende Fläche von rund 820,91 km² stand ihr noch als besiedelbarer Raum zur Verfügung. Somit hatte die Salzburger Bevölkerung zum 1. Jänner 2024 rund 47,2 % des Dauersiedlungsraumes bereits als Siedlungsraum verbraucht.

Abbildung 1: Dauersiedlungsraum im Bundesland Salzburg



Quelle: Statistik Austria

3. Die Land-Invest und ihre Tochtergesellschaften

3.1 Land-Invest

- (1) Gemäß § 77 ROG 2009 hatte die Land-Invest die Gemeinden bei der Sicherung ihrer Raumentwicklungsziele zu unterstützen. Die dafür notwendigen finanziellen Mittel stellte das Land Salzburg zur Verfügung.

Die Land-Invest durfte laut ihrer gesetzlichen Grundlage ausschließlich treuhänderisch geeignete Grundstücke haushaltsunwirksam für die Gemeinden erwerben. Sie hatte dabei die Raumordnungsziele und -grundsätze zu beachten.

Darüber hinaus hatte die Land-Invest laut § 10 Abs 6 ROG 2009 die Regionalverbände auf deren Ersuchen in grundsätzlichen Angelegenheiten der Standortfindung zu beraten.

Weitere Bestimmungen zu den Aufgaben der Land-Invest trafen die Wohnbauförderungsverordnung 2015 und das Salzburger Bautechnikgesetz 2015:

- Gemäß § 32 Z 2 Wohnbauförderungsverordnung 2015 hatte die Land-Invest beispielsweise bei der Förderung der Errichtung im Rahmen von Baulandsicherungsmodellen eine Bestätigung über das Vorliegen eines Baulandsicherungsmodells auszustellen.
- Gemäß § 35a Abs 6 Salzburger Bautechnikgesetz 2015 hatte die Land-Invest die Gemeinden beim Abschluss von Verträgen für Start- und Übergangswohnungen zu unterstützen.

Die Land-Invest war verpflichtet den Salzburg Corporate Governance Kodex (SCGK) anzuwenden.

3.1.1 Rechtsform

- (1) Die Land-Invest war laut ROG 2009 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung eingerichtet. Ihr aktueller Gesellschaftsvertrag datierte mit 23. November 2017. Dieser verwies in seiner Präambel auf die Zielsetzungen des § 77 ROG.

3.1.2 Sitz

- (1) Die Land-Invest hatte ihren Sitz in der Stadt Salzburg.

3.1.3 Geschäftszweig - Unternehmensgegenstand

- (1) Unternehmensgegenstand war laut Gesellschaftsvertrag die „Förderung des Volkswohnungswesens“ und die „Förderung der Raumordnung, soweit diese durch Optimierung der räumlichen und örtlichen Struktur dem Gemeinwohl dienen“. Die Gesellschaft war weiters nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet und sollte ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke verfolgen.

Der Unternehmensgegenstand sollte erreicht werden durch:

"(...) a) die Schaffung, Entwicklung und Sicherung von Wohnbauland für die Gemeinden und das Land Salzburg, sowie die Mobilisierung von Wohnbauland zur Förderung des Volkswohnungswesens;

b) die Beratung und Information der Gemeinden bei der Schaffung, Entwicklung und Sicherung von Wohnbauland gemäß § 18 ROG 2009;

c) den Erwerb von Eigentum oder anderen Rechten (zB Baurecht, Vorkaufsrecht, Option) an Grundstücken für die Entwicklung und/oder Sicherung von Wohnbauland für das Land Salzburg oder im Treuhandauftrag für Gemeinden einschließlich der Weitergabe dieser Grundstücke an die vom Treugeber namhaft gemachten Begünstigten zur Förderung des Volkswohnungswesens;

d) die Übernahme von Beteiligungen an Unternehmen und sonstigen Nutzungsrechten (zB Wasserrechten, Weggenossenschaften etc), insoweit diese die Zwecke der Gesellschaft fördern;

e) die Unterstützung der Errichtung von geförderten Miet- und Eigentumswohnungen durch Zurverfügungstellung von geeigneten Baulandgrundstücken im Rahmen des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes WFG 2015 idgF, insoweit diese die Zwecke der Gesellschaft fördern;

f) die Durchführung sämtlicher Maßnahmen, die der Schaffung, Entwicklung, Mobilisierung und Sicherung von Wohnbauland oder potentielltem Wohnbauland dienen;

g) die organisatorische und finanzielle Vorbereitung der Abwicklung von Aufschließungsarbeiten über Wunsch der Gemeinden oder des Landes Salzburg für erworbenes oder gesichertes beziehungsweise zu entwickelndes Wohnbauland. (...)"

Der Gesellschaftsvertrag definierte als Mittel zur Erreichung des Unternehmensgegenstandes der Land-Invest zwei Tatbestände, die die gesetzliche Bestimmung des § 77 ROG 2009 nicht vorsah. Dies war der Erwerb von Eigentum und Rechten an Grundstücken für das Land Salzburg und die Übernahme von Beteiligungen der Land-Invest an Unternehmen.

Im Rahmen eines Baulandsicherungsmodells tätigte die Land-Invest den Ankauf der Flächen für das Land Salzburg. Weiter hatte sie zwei Tochtergesellschaften (siehe Kapitel 3.2 und 3.3).

- (2) Der LRH stellte fest, dass der im Gesellschaftsvertrag definierte Unternehmensgegenstand über das Gesetz hinausgeht. Laut ROG 2009 darf die Land-Invest ausschließlich treuhänderisch geeignete Grundstücke haushaltsunwirksam für Gemeinden erwerben. Der Erwerb für das Land war nicht vorgesehen. Auch die Beteiligung an Unternehmen ergibt sich nicht aus § 77 ROG 2009.

Der LRH kritisiert, dass der Gesellschaftsvertrag der Land-Invest nicht mit den gesetzlichen Bestimmungen im Einklang steht und fordert entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

- (3) *Die Land-Invest teilte die Meinung des Landesrechnungshofes. Sie hielt fest, dass eine Anpassung bzw Neufassung des bisherigen § 77 ROG 2009 mit den zuständigen Gremien erörtert worden wäre.*

3.1.4 Kapital und Stammeinlagen

- (1) Das Stammkapital betrug bis zum 30. Juli 2024 5,25 Mio Euro. Es wurde zum 30. Juli 2024 erhöht und belief sich bis zum Ende des geprüften Zeitraums auf rund 15,4 Mio Euro. Das Land Salzburg hielt sämtliche Stammeinlagen beziehungsweise Stammanteile.

3.1.5 Geschäftsführung und Vertretung

- (1) Im geprüften Zeitraum gab es einen Geschäftsführer.

Die Vertretung der Gesellschaft erfolgte durch den Geschäftsführer.

Laut Firmenbuch war keine Prokura erteilt.

3.1.6 Gesellschafter

- (1) Die Gesellschaft hat einen einzigen Gesellschafter, nämlich das Land Salzburg.

3.1.7 Aufsichtsrat

- (1) Der Aufsichtsrat bestand aus drei beziehungsweise ab Dezember 2023 aus fünf Mitgliedern.

3.1.8 Kuratorium

- (1) Das Kuratorium ist ein freiwilliges Organ laut Satzung. Das Kuratorium der Land-Invest bestand aus höchstens neun Mitgliedern. Zwei von diesen wurden von den gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften entsandt.

3.2 Salzburger Infrastruktur Errichtungsgesellschaft mbH (SISTEG)

3.2.1 Rechtsform

- (1) Die SISTEG war eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Anders als die Land-Invest basierte sie nicht auf einer unmittelbaren landesgesetzlichen Grundlage, sondern wurde aufgrund eines Umlaufbeschlusses des Aufsichtsrates der Land-Invest vom 18. März 1997 durch Gesellschaftsvertrag als 100-prozentige Tochter der Land-Invest errichtet.

3.2.2 Sitz

- (1) Die SISTEG hatte ihren Sitz in der Stadt Salzburg.

3.2.3 Geschäftszweig - Unternehmensgegenstand

- (1) Die Aufgabe der SISTEG war einerseits die Erschließung des von der Land-Invest erworbenen Baulandes. Andererseits konnte sie laut Gesellschaftsvertrag eigenständig gewerblich zu nutzendes Bauland für die Gemeinden und das Land Salzburg entwickeln und sichern.

3.2.4 Kapital und Stammeinlagen

- (1) Das Stammkapital betrug zum Zeitpunkt der Gründung 500.000 ATS (36.336,42 Euro). Zum Ende des geprüften Zeitraums betrug das Stammkapital 600.000 Euro.

3.2.5 Geschäftsführung und Vertretung

- (1) Laut Firmenbuch konnte die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer/innen gemeinsam oder durch eine/n von ihnen gemeinsam mit einer/m Prokuristen/in vertreten werden, sofern mehrere Geschäftsführer/innen bestellt waren. Die Generalversammlung konnte im Fall der Bestellung von mehreren Geschäftsführern/innen einzelnen von ihnen selbständige Vertretungsbefugnis erteilen.

Im geprüften Zeitraum gab es einen Geschäftsführer.

3.2.6 Gesellschafter

- (1) Die Gesellschaft hatte eine einzige Gesellschafterin, nämlich die Land-Invest.

3.2.7 Aufsichtsrat

Zum 28. März 2025 war der Aufsichtsrat deckungsgleich mit jenem der Land-Invest und bestand aus fünf Personen.

- (2) Der LRH kritisiert, dass die laut Gesellschaftsvertrag mögliche Beteiligung der Land-Invest an der SISTEG nicht im § 77 ROG 2009 vorgesehen war.

Der LRH fordert die Salzburger Landesregierung auf, eine entsprechende Anpassung herbeizuführen.

- (3) *Die Land-Invest gab an, diese Anregung aufzunehmen. Sie würde diese in die bereits angestrebte Anpassung des § 77 ROG 2009 einbringen.*

3.3 Stadion Wals-Salzburg GmbH (SWS)

3.3.1 Rechtsform

- (1) Die SWS war eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Anders als die Land-Invest basierte sie nicht auf einer unmittelbaren landesgesetzlichen Rechtsgrundlage, sondern wurde mit Aufsichtsratsbeschluss vom 14. Oktober 1998 als 100-prozentige Tochtergesellschaft der Land-Invest als SWS Stadion Salzburg Wals-Siezenheim, Planungs- und Errichtungsgesellschaft mbH gegründet. Der Gesellschaftsvertrag datierte mit 21. Oktober 1998. Seit 19. Juli 2012 trug die Gesellschaft laut Firmenbuch den Namen SWS-Stadion Wals-Salzburg GmbH.

3.3.2 Sitz

- (1) Die SWS hatte ihren Sitz in der Gemeinde Wals-Siezenheim.

3.3.3 Geschäftszweig - Unternehmensgegenstand

- (1) Laut Firmenbuch oblag der SWS die Planung und Errichtung eines Stadions. Der Gesellschaftsvertrag nannte unter Punkt 1 dritter Teilstrich die Verwertung und kommerzielle Nutzung der Grundstücke, Gebäude und Anlagen als weiteren Unternehmensgegenstand.

3.3.4 Kapital und Stammeinlagen

- (1) Das Stammkapital betrug zum 28. März 2025 1,0 Mio ATS (72.672,83 Euro).

3.3.5 Geschäftsführung und Vertretung

- (1) Laut Firmenbuch konnte die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer/innen gemeinsam oder durch eine/n von ihnen gemeinsam mit einem/r Prokuristen/in vertreten werden, sofern mehrere Geschäftsführer/innen bestellt wurden.

Im geprüften Zeitraum gab es einen Geschäftsführer. Es war jener der Land-Invest.

3.3.6 Gesellschafter

- (1) Die Gesellschaft hatte eine einzige Gesellschafterin, nämlich die Land-Invest.

3.3.7 Aufsichtsrat

(1) Der Aufsichtsrat bestand zum 28. März 2025 aus drei Personen.

(2) Der LRH kritisiert, dass die laut Gesellschaftsvertrag mögliche Beteiligung der Land-Invest an der SISTEG nicht im § 77 ROG 2009 vorgesehen war.

Der LRH fordert die Salzburger Landesregierung auf, eine entsprechende Anpassung vorzunehmen.

(3) *Die Land-Invest verwies auf ihre Gegenäußerung zu Punkt 3.2.7. Sie merkte weiters an, dass im 2er Punkt nicht die Beteiligung an der SISTEG, sondern jene an der SWS gemeint sei.*

4. Baulandsicherungsmodelle

4.1 Allgemeines

- (1) Die "Landflucht" beziehungsweise der Zu- und Rückzug von Menschen in stadtnahe Gemeinden beschäftigt seit längerem Gesellschaft und Politik. Es gibt Gemeinden, die auf Grund des gestiegenen Zuzugs den Wohnbau beschränken müssen, andere Gemeinden haben Probleme, ihre Bevölkerung zu halten. Baugrundstücke werden immer teurer, verfügbare Flächen rar. Ein Instrument, um günstigen Wohnraum zu schaffen und nachhaltige Betriebsansiedelungen zu ermöglichen, sind Baulandsicherungsmodelle.

4.2 Beteiligte und Ablauf

- (1) An der Umsetzung von Baulandsicherungsmodellen im Land Salzburg waren laut den Erhebungen des LRH mehrere Akteure beteiligt.

Regelmäßig erhob das SIR im Vorfeld den tatsächlichen Wohnbedarf in der betroffenen Gemeinde und beriet diese in Hinblick auf ihre Entwicklungsziele und die Raumplanung.

Die Land-Invest ermittelte in Abstimmung mit der Raumordnungsabteilung und den Gemeinden geeignete Flächen für die geplanten Baulandsicherungsmodelle. Dies geschah unter Berücksichtigung der Raumordnungsziele.

Betrafen Projekte land- oder forstwirtschaftliche Flächen, die weiterhin Grünland bleiben sollten, musste die Landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft in die Planung miteinbezogen werden.

Entsprachen die Baulandsicherungsmodelle den raumordnungsrechtlichen Vorgaben, insbesondere der Widmungsfähigkeit als Bauland, erteilte die Raumordnungsabteilung der Land-Invest die Freigabe, mit den Grundeigentümern über den Kauf der entsprechenden Flächen zu verhandeln. Nach Abschluss der Verhandlungen errichtete die Land-Invest Treuhandverträge mit den Gemeinden und erwarb die Flächen für diese. Für den Treuhandvertrag war laut der Geschäftsordnung für den Geschäftsführer der Land-Invest ein von der Landesregierung genehmigtes Vertragsmuster zu nutzen. Die SISTEG nutzte einen Treuhandvertrag, der sich im Wesentlichen an diesem orientierte.

Die SISTEG benötigte keine Verhandlungsfreigabe durch die Raumordnungsabteilung. Sie schloss die Kaufverträge unter der aufschiebenden Bedingung der angestrebten Baulandwidmung ab.

Die Behaltdauer von Flächen, die von der Land-Invest treuhänderisch erworben wurden, sollte laut Treuhandvertrag grundsätzlich maximal fünf Jahre betragen. Für den sozialen Mietwohnbau konnte sie sieben Jahre betragen und im Einvernehmen mit den Gemeinden auf nicht mehr als zehn Jahre verlängert werden.

Die Behaltdauer von Flächen, die von der SISTEG treuhänderisch erworben wurden, sollte ebenfalls fünf Jahre betragen. Diese Frist konnte auf maximal 15 Jahre verlängert werden, wenn dies die Zustimmung des Aufsichtsrates fand.

Spätestens mit dem Ende der Behaltdauer mussten die Gemeinden die von der Land-Invest/SISTEG treuhänderisch erworbenen Flächen (entgeltlich) übernehmen.

Waren Umwidmungen der Flächen notwendig, oblag die Durchführung dieser den Gemeinden beziehungsweise der Raumordnungsabteilung. Neben einer allfälligen Änderung des REK wurden dabei auch naturschutz- und umweltschutzrechtliche Aspekte berücksichtigt.

Der Gemeinde oblag die Rolle des Projektentwicklers. Für den Weiterverkauf an Private oder Bauträger legte sie die Verkaufspreise fest, die sich grundsätzlich an der von der Land-Invest/SISTEG erstellten Kostenkalkulation orientierten. Bei Baulandsicherungsmodellen der Land-Invest legte die Gemeinde auch die Vergabekriterien fest. Für diese gab es ein Musterregulativ der Raumordnungsabteilung.

Die Vergabe der von der SISTEG erworbenen Flächen sollte im Einvernehmen mit der Standortgemeinde unter Berücksichtigung einer möglichst hohen Wertschöpfung und möglichst vieler Arbeitsplätze für die Gemeinde und das Land Salzburg erfolgen.

Für die Kaufverträge bediente sich die Land-Invest eines Vertragsmusters. Darin wurden unter anderem Wiederkaufs- und Vorkaufsrechte verankert, um eine Bebauung der Fläche binnen angemessener Frist sicherzustellen und etwaigen Bereicherungen durch Weiterverkauf vorzubeugen. Diese Rechte wurden grundbücherlich sichergestellt. Die SISTEG verfügte über kein derartiges Vertragsmuster. Von der SISTEG wurden Wiederkaufs- und Vorkaufsrechte nicht standardmäßig vereinbart. Dies erfolgte nur auf Wunsch der Gemeinde.

Die Aufschließung der Baulandflächen der Land-Invest und der SISTEG erfolgte durch die SISTEG. Die Land-Invest/SISTEG verkauften ihre entwickelten Flächen anschließend zum Selbstkostenpreis.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung von Baulandsicherungsmodellen intensivierte die Land-Invest die Beratungstätigkeit der Gemeinden. Im Jahr 2024 wurden rund 200 Gemeindetermine vor Ort abgehalten.

Im geprüften Zeitraum beteiligten sich die Land-Invest/SISTEG an 59 Baulandsicherungsmodellen.

Laut der Land-Invest traf sie die Raumordnungsabteilung und das SIR im Rahmen von regelmäßigen Jour fixes. Im Jahr 2024 wurden diese alle zwei Wochen abgehalten und dabei insbesondere sämtliche REKs hinsichtlich potenziell für Bauland zu sichernden Flächen geprüft. Die SISTEG traf sich laut eigenen Angaben anlassbezogen mit der Raumordnungsabteilung. Es bestand hier keine regelmäßige Zusammenarbeit mit dem SIR.

- (2) Der LRH stellte fest, dass die Land-Invest/SISTEG Grünland kaufte, das in Folge in Bauland umgewidmet und von der SISTEG aufgeschlossen wurde.

Die Land-Invest stimmte sich vor jedem Kauf von Flächen mit der Raumordnungsabteilung eng ab. In diesem Rahmen wurde die Widmungsfähigkeit der Flächen als Bauland für das jeweilige Baulandsicherungsmodell festgestellt. Die Raumordnungsabteilung erteilte der Land-Invest eine Verhandlungsfreigabe.

Demgegenüber kaufte die SISTEG Flächen für ihre Baulandsicherungsmodelle ohne vorherige Abstimmung mit der Raumordnungsabteilung. Die Entscheidungen der SISTEG wurden daher ohne Kenntnis der Widmungsfähigkeit der Flächen getroffen.

Der LRH empfiehlt der SISTEG, auch ihre Baulandsicherungsmodelle in enger Abstimmung mit der Raumordnungsabteilung zu planen und abzuwickeln.

- (3) *Die SISTEG teilte mit, dass sie dieser Empfehlung folgen würde. Sie würde sich bezüglich eines etwaig zu definierenden Abstimmungsprozesses mit der dafür zuständigen Raumordnungsabteilung in Verbindung setzen.*

4.3 Finanzierung

- (1) Die Land-Invest/SISTEG finanzierten die treuhänderischen Grundstücksankäufe für Baulandsicherungsmodelle für die Gemeinden.

Der Großteil der Mittel zum Ankauf der Flächen für die Baulandsicherungsmodelle stammte aus der Aufnahme von Krediten (Fremdkapital). Zur Tilgung dieser Kredite diente vorrangig der Verkaufserlös der entwickelten Grundstücke der Baulandsicherungsmodelle. Für die restlichen Finanzierungsteile verwendeten die Gesellschaften Teile des Eigenkapitals.

Die Land-Invest verkaufte die Grundstücke grundsätzlich zu den tatsächlichen Selbstkosten. Auf diese Selbstkosten konnte ein kalkulatorischer Risikozuschlag für mittelfristig zu erwartende Risiken aufgeschlagen werden. Dieser durfte nicht mehr als 15,0 % betragen. Den Risikozuschlag und allfällige sonstige Überschüsse aus den Verkäufen lukrierten die Gemeinden.

Wären die finanziellen Aufwendungen für das Baulandsicherungsmodell höher gewesen als die Erlöse aus den Verkäufen, hätten die Gemeinden die Differenz tragen müssen. Ein derartiger Fall ist im geprüften Zeitraum nicht eingetreten.

Für ihre Tätigkeiten erhielten die Land-Invest/SISTEG 2,0 % des Verkaufspreises als Aufwandsentschädigung.

- (2) Der LRH hält fest, dass die Überschüsse aus den Baulandsicherungsmodellen aufgrund der gesetzlich normierten Treuhand den Gemeinden zustehen. Diese Situation steht der Möglichkeit der Selbstfinanzierung der Land-Invest/SISTEG aus Baulandsicherungsmodellen entgegen. Eine Eigenkapitalaufbringung durch einbehaltene Gewinne aus den Baulandsicherungsmodellen war daher für die Land-Invest/SISTEG nicht möglich.

5. Beantwortung der Fragen des Prüfauftrages

5.1 Ist die Land-Invest ihrem gesetzlichen Auftrag nachgekommen?

(1) Es wird grundsätzlich auf die Ausführungen im Kapitel 3.1 verwiesen.

1. Sowohl die Land-Invest als auch die SISTEG erledigten die Aufgabe der Baulandsicherung und der Beratung der Gemeinden gemäß ROG 2009. Laut eigenen Angaben beteiligten sich die Land-Invest/SISTEG im geprüften Zeitraum an 59 Baulandsicherungsmodellen.
2. Der Gesellschaftsvertrag sah jedoch Aufgaben vor, die über diesen gesetzlichen Auftrag hinausgingen und die Land-Invest ermächtigte, auch Eigentum und Rechte an Grundstücken für das Land zu erwerben sowie sich an Unternehmungen zu beteiligen. Dementsprechend erwarb die Land-Invest im geprüften Zeitraum Flächen für das Land Salzburg und gründete ihre Tochtergesellschaften SISTEG und SWS.
3. Gemäß § 77 ROG 2009 war ausschließlich der treuhänderische Erwerb von Grundstücken die Aufgabe der Land-Invest. Laut Mitteilung der Land-Invest wurden drei Grundstücke (zwei davon außerhalb des geprüften Zeitraums) ohne Treuhandvertrag angekauft. Dies wäre jeweils in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat beziehungsweise auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses erfolgt. Nach einer Mitteilung der SISTEG wurden im geprüften Zeitraum acht Grundstücke ohne Treuhandvertrag angekauft.

(2) Der LRH stellte fest, dass die Land-Invest zahlreiche Baulandsicherungsmodelle durchführte.

Der LRH kritisiert, dass die Land-Invest drei Grundstücke ohne Treuhandvertrag erworben hatte. Diese Käufe entsprachen nicht der gesetzlichen Grundlage.

Der LRH kritisiert, dass der Gesellschaftsvertrag der Land-Invest die Ermächtigung einräumte, für das Land Salzburg Grundstücke zu erwerben und sich an Unternehmungen zu beteiligen. Beides war nicht in der gesetzlichen Grundlage vorgesehen.

(3) *Die Land-Invest verwies auf ihre Gegenäußerung zu Punkt 3.1.3.*

5.2 Sind die Maßnahmen der Land-Invest, insbesondere zur Mobilisierung von Bauland wirksam?

- (1) Die Land-Invest/SISTEG haben keine Kompetenz, eigenständig zur Mobilisierung von Bauland im Land Salzburg beizutragen, da sie nur als Treuhänderinnen und Dienstleistungsunternehmen für die Gemeinden tätig werden.

Nach Auskunft der Raumordnungsabteilung wurden im geprüften Zeitraum im Bundesland Salzburg insgesamt 6.882.288 m² Bauland für Wohnungen und Betriebe beziehungsweise Gewerbe und Sonderflächen gewidmet. In der gleichen Zeit gaben Land-Invest/SISTEG von den in diesem Zeitraum erworbenen Flächen derselben Kategorien 234.206 m² weiter (siehe Kapitel 5.7). Somit waren beide Gesellschaften für rund 3,4 % der Baulandwidmungen im gesamten Bundesland Salzburg verantwortlich.

5.3 Wie viele Grundstücke hat die Land-Invest erworben?

- (1) Der Prüfauftrag bezog sich auf die Anzahl der Grundstücke. Bei Grundstückserwerben können jedoch anhand der Fläche aussagekräftigere Daten erhoben werden. Deshalb prüfte der LRH bei den Grunderwerben durch die Land-Invest/SISTEG nicht die Anzahl der Grundstücke, sondern deren Flächen.

Im Zeitraum 2015 bis 2024 kauften die Land-Invest/SISTEG zur Umsetzung von 59 Baulandsicherungsmodellen insgesamt 860.970 m² Bodenfläche mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 63 Mio Euro. Die Größe der von der Land-Invest erworbenen Flächen war 625.240 m², jene der SISTEG 235.730 m². Damit betrugen die von der SISTEG für gewerbliche Nutzung erworbenen Flächen einen prozentuellen Anteil von rund 27,4 % an der gekauften Gesamtfläche.

Die folgende Tabelle stellt die erworbenen Flächen geordnet nach Bezirken dar.

Tabelle 1: Von der Land-Invest/SISTEG zwischen 2015 und 2024 erworbene Flächen

Bezirk	Erworbene Fläche in m ²	
	Land-Invest	SISTEG
Bezirk Hallein (Tennengau)	27.752	22.527
Bezirk Salzburg Umgebung (Flachgau)	267.680	75.254
Bezirk St. Johann im Pongau (Pongau)	87.115	48.761
Bezirk Tamsweg (Lungau)	132.002	6.088
Bezirk Zell am See (Pinzgau)	110.691	83.100
Summe	625.240	235.730
Gesamtsumme	860.970	

Quelle: Darstellung LRH, Daten Land-Invest/SISTEG

Diese Flächen waren folgenden Widmungskategorien zugeordnet:

- 35.778 m² Bauland,
- 111.400 m² Gewerbegebiet,
- 704.142 m² Grünland sowie
- 9.649 m² Verkehrsfläche.

Die Summe der Flächen dieser Widmungskategorien ergab insgesamt 860.969 m². Die Abweichung zur erworbenen Gesamtfläche im Ausmaß von 1 m² wurde von der SISTEG mit Änderungen des Flächenausmaßes im Zug der Endvermessung begründet.

5.4 Auf wie viele Grundstücke hat die Land-Invest eine Option?

- (1) Laut eigenen Angaben hatte die Land-Invest im geprüften Zeitraum keine Optionen vereinbart. Als Grund dafür gab sie an, dass die Verkäufer/innen im Regelfall an einer zeitnahen Vereinbarung beziehungsweise Zahlung des Kaufpreises interessiert gewesen wären. In der Praxis hätte sich der Abschluss von aufschiebend bedingten Kaufverträgen bewährt.

Die SISTEG gab an, dass ihr eine Option eingeräumt worden wäre, deren Laufzeit am 31. Dezember 2025 enden würde.

5.5 Wie viele Grundstücksoptionen wurden von der Land-Invest nicht gezogen oder an Dritte abgetreten?

- (1) Die Land-Invest hatte keine Optionen und konnte daher keine ziehen oder abtreten.

Die SISTEG hätte nach eigenen Ausführungen noch bis 31. Dezember 2025 die Möglichkeit, eine ihr eingeräumte Option zu ziehen. Mangels finanzieller Mittel würde sie diese Option nicht ziehen können.

5.6 Nach welchen raumordnungsrechtlichen und raumplanungsstrategischen Überlegungen wurden und werden die Grundstücke ausgewählt?

- (1) Der LRH bezog diese Frage auf Grund der bisherigen Fragestellungen des Prüfauftrages auf die Land-Invest/SISTEG. Beide Gesellschaften wählten die Flächen für Baulandsicherungsmodelle nicht eigenständig aus. Sie kauften nur die von den Gemeinden ausgewählten Flächen als Treuhänderinnen. Wie unter Kapitel 4.2 dargestellt, prüften bei Ankäufen der Land-Invest im Rahmen der Verhandlungsfreigabe zuvor die Gemeinden und die Raumordnungsabteilung, ob das konkrete Vorhaben den Raumordnungszielen des ROG 2009 entsprach. Bei Ankäufen der SISTEG war eine solche Verhandlungsfreigabe nicht vorgesehen.

5.7 Welcher Verwertung hat die Land-Invest die von ihr erworbenen Grundstücke zugeführt?

- (1) Im Rahmen der Baulandsicherungsmodelle wurden die einzelnen Flächen an Privatpersonen, Bauträger/innen, Gemeinden, Unternehmen und das Land Salzburg weitergegeben. Die Weitergabe erfolgte durch Verkauf, Abtretung, Einräumung eines Baurechtes, Verpachtung und Vermietung.

Die weitergegebenen Flächen waren gewidmet in:

- 156.187 m² Bauland,
- 71.361 m² Gewerbegebiet,
- 64.997 m² Grünland,
- 22.143 m² Verkehrsfläche,

- 6.658 m² Sonderfläche und
- 13.576 m² verpachtete Flächen (Erfassung ohne Zuordnung zu einer Widmung).

Die Summe dieser weitergegebenen Flächen ergab insgesamt ein Flächenausmaß von 334.922 m². Die Fläche des weitergegebenen Baulandes, Gewerbegebietes und der Sonderflächen betrug 234.206 m².

Im Folgenden werden die verkauften Flächen geordnet nach Bezirken dargestellt.

Tabelle 2: Zwischen 2015 und 2024 von der Land-Invest/SISTEG verkaufte Flächen geordnet nach Bezirken

Bezirk	Verkaufte Fläche in m ²	
	Land-Invest	SISTEG
Bezirk Hallein (Tennengau)	14.491	19.337
Bezirk Salzburg Umgebung (Flachgau)	60.958	50.362
Bezirk St. Johann im Pongau (Pongau)	47.731	3.746
Bezirk Tamsweg (Lungau)	30.705	0
Bezirk Zell am See (Pinzgau)	59.462	0
Summe	213.347	73.445
Gesamtsumme	286.792	

Quelle: Darstellung LRH, Daten Land-Invest/SISTEG

Bis zum 28. März 2025 wurde eine Fläche von insgesamt 286.792 m² verkauft. 213.347 m² entfielen dabei auf Verkäufe der Land-Invest und 73.445 m² auf Verkäufe der SISTEG.

Insgesamt waren von den 59 Baulandsicherungsmodellen zum 28. März 2025 zwölf abgeschlossen. Das heißt, die Flächen waren vollständig weitergegeben und die Baulandsicherungsmodelle mit der jeweiligen Gemeinde fertig abgerechnet. Sechs Baulandsicherungsmodelle standen kurz vor einem Abschluss.

- (2) Der LRH stellte fest, dass im geprüften Zeitraum von der Land-Invest/SISTEG eine Gesamtfläche von 860.970 m² gekauft (siehe Kapitel 5.3) wurde. Davon wurden 334.922 m² weitergegeben, das entsprach einem Prozentsatz von rund 38,9 %. Somit standen von den zwischen 2015 und 2024 erworbenen Flächen zum 28. März 2025 526.048 m² für Baulandsicherungsmodelle zur Verfügung.

5.8 Wie viele Gelder (welche Beträge) wurden vom Land Salzburg für welchen konkreten Zweck zur Verfügung gestellt und wie wurden diese eingesetzt?

- (1) Laut Mitteilung der Land-Invest erfolgte über Gesellschafterbeschluss im Jahr 2024 eine Aufstockung des Stammkapitals durch Übernahme weiterer Stammeinlagen des Landes Salzburg um rund 10,1 Mio Euro. Das neue Stammkapital betrug daher rund 15,4 Mio Euro. Die Kapitalerhöhung der Land-Invest erfolgte laut eigenen Angaben, um den finanziellen Spielraum wegen gestiegener Grundstückspreise sicherzustellen. Zudem diente sie dazu, die Eigenkapitalquote zu erhöhen und die Fremdfinanzierungskosten zu reduzieren.

Ergänzend dazu war laut den jeweiligen Rechnungsabschlüssen des Landes Salzburg von der Raumordnungsabteilung im Jahr 2023 ein Betrag in der Höhe von 0,3 Mio Euro als Transferzahlung an Unternehmungen und im Jahr 2024 in der Höhe von rund 0,1 Mio Euro zur Verfügung gestellt worden. Die Mittel waren laut Rechnungsabschluss 2023 insbesondere für die Basis- und Projektförderung vorgesehen.

Gemäß Regierungsbeschluss vom 26.05.2015 erhielt die SISTEG einen Großmutterzuschuss des Landes Salzburg in Höhe von rund 0,1 Mio Euro als Restzahlung zur Abdeckung ihrer Aufwendungen für ein Autobahnanschlussprojekt.

5.9 Hat die Land-Invest die ihr zur Verfügung gestellten Geldmittel und Ressourcen bestmöglich eingesetzt?

- (1) Laut ROG 2009 durfte die Land-Invest/SISTEG nur treuhänderisch für die Gemeinden tätig werden. Beide Gesellschaften waren daher nicht in der Position, den bestmöglichen Einsatz der Geldmittel zu steuern. Dies lag in der Hand der Treugeberinnen, nämlich der Gemeinden. Die Gesellschaften hatten keinen Entscheidungsspielraum, welche Flächen angekauft werden sollten.

Die beiden Gesellschaften kauften im Rahmen von 59 Baulandsicherungsmodellen Flächen im Ausmaß von insgesamt 860.970 m² um rund 63 Mio Euro. Von diesen Flächen gaben sie bis zum 28. März 2025 334.922 m² weiter, das entsprach einem prozentuellen Anteil von 38,9 %.

5.10 Ist die finanzielle Ausstattung der Land-Invest ausreichend, um die ihr übertragenen Aufgaben vollumfänglich erfüllen zu können?

- (1) Die Land-Invest gab an, dass bis dato keine Baulandsicherungsmodelle auf Grund der finanziellen Situation abgesagt oder verschoben hätten werden müssen. Im Hinblick auf die zunehmenden Aktivitäten für eine notwendige Bodenbevorratung und damit eine langfristige Sicherung von Flächen beziehungsweise ein mögliches erweitertes Aufgabengebiet der Land-Invest im Sinne der Beschaffung von leistbarem Wohnraum sei mittelfristig eine höhere Finanzausstattung der Land-Invest anzudenken.

Die SISTEG gab an, dass seit dem Jahr 2023 fünf Baulandsicherungsmodelle für Gewerbeimmobilien im Flachgau und Pongau mangels finanzieller Ausstattung nicht angekauft beziehungsweise weiterverfolgt hätten werden können.

Der LRH weist darauf hin, dass das faktische Geschäftsmodell der Land-Invest/SISTEG dem einer finanzierenden Institution des Landes entspricht und die finanzielle Ausstattung davon abhängt, wie die Gesellschaft ihre Bonität gegenüber Fremdkapitalgebern darstellen kann. Die Darstellung einer entsprechenden Bonität kann entweder durch eine ausreichende Eigenkapitalausstattung von Seiten des Eigentümers oder einer entsprechenden Haftungserklärung des Landes erfolgen. Die Möglichkeit der Selbstfinanzierung (Eigenkapitalaufbringung durch einbehaltene Gewinne) ist auf Grund des Treuhandkonstruktes für die Land-Invest/SISTEG nicht gegeben. Das Gesamtausmaß der erforderlichen finanziellen Ausstattung hängt vom Umfang der künftigen Projekte ab. Eine Aussage, ob die künftige finanzielle Ausstattung angemessen sei, ist aus heutiger Sicht nicht möglich.

- (2) Der LRH stellte fest, dass entsprechend dem aktuellen Regierungsprogramm die Land-Invest mit einem erweiterten Aufgabenportfolio und den dafür zwingend notwendigen finanziellen Mitteln ausgestattet werden sollte.

Der LRH stellte fest, dass die SISTEG mangels finanzieller Ausstattung Baulandsicherungsmodelle nicht weiterverfolgen konnte.

Der LRH empfiehlt im Sinn der aktiven Politik für leistbaren Wohnraum und Stärkung des Wirtschaftsstandortes der Land-Invest und SISTEG die notwendigen Geldmittel für den Erwerb von geeigneten Grundflächen zur Verfügung zu stellen.

Zu hinterfragen ist die tatsächliche Funktion der Land-Invest. Faktisch agiert die Land-Invest wie ein Kreditinstitut zur Finanzierung von kommunalen Immobilien. Die Bedeutung der gesetzlich festgelegten Treuhand (§ 77 Abs 2 ROG 2009) ist im gesamten Konstrukt vollständig ignoriert. Die rechtlichen wie auch wirtschaftlichen Konsequenzen sind in keiner Weise dargestellt (zum Beispiel wirtschaftliches Eigentum, Fehlen der Selbstfinanzierungsmöglichkeiten).

Betrachtet man die Land-Invest/SISTEG aus dem Blickwinkel der aktuellen Bilanzierung und haushaltstechnischen Behandlung, so ist die Frage nach einer ausreichenden finanziellen Ausstattung nicht beantwortbar. Die wesentlichen Einflussfaktoren auf den Finanzierungsbedarf (Eigenkapital und Fremdkapital) hängen von der Aktivität der Salzburger Gemeinden im Bereich Wohn- und Gewerbeimmobilien ab und von den Preisen der jeweiligen Immobilie in der jeweiligen Gemeinde. Um den passenden Mix von Eigen- und Fremdkapital darstellen zu können, wird die Land-Invest sicherlich bei vermehrten Investitionsvorhaben höheres Eigenkapital benötigen, um auch eine entsprechende Kreditwürdigkeit darstellen zu können.

Unterstellt man hingegen die Treuhand als materiellen rechtlichen Rahmen eines Finanzierungsvehikels, das die Land-Invest laut Gesetz faktisch ist, so wäre immer die Bonität des Landes Salzburg mit Hilfe von entsprechenden zivilrechtlichen Begleitmaßnahmen (Übernahme von Haftung) entscheidend für die Bonität der Land-Invest und somit für die Möglichkeit der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung des Immobilienerwerbs. Hier wäre der Einsatz entsprechender Haftungsvereinbarungen zwischen Land und Land-Invest notwendig. Dies wäre auch insgesamt vorteilhaft für die Zinsbelastung des Gesamtkonstruktes.

- (3) *Die Land-Invest teilte grundsätzlich die Ausführungen des LRH. Zur Bedeutung der gesetzlich festgelegten Treuhand (§ 77 Abs 2 ROG 2009) wies sie ergänzend darauf hin, dass die seitens der beauftragten Steuerberatungskanzlei erfolgte Bilanzierung der treuhändig erworbenen Grundstücke im Umlaufvermögen der Land-Invest auch von den zuständigen Wirtschaftsprüfern bestätigt worden wäre. Hinsichtlich der erwähnten,*

fehlenden Selbstfinanzierungsmöglichkeit verwies die Land-Invest auf ihre Gegenäußerung zu Punkt 3.2.7 bzw die laufenden Gespräche zur Neuausrichtung der Land-Invest. Weiters führte sie die bereits bestehende Haftungserklärung des Landes in Höhe von € 25 Mio ins Treffen.

Der Direktor des Landesrechnungshofes:

Mag. Ludwig F. Hillinger e.h.

6. Anhang

6.1 Gegenäußerung

Landesrechnungshof Salzburg
Herrn Direktor
Mag. Ludwig F. Hillinger
Nonnbergstiege 2
5010 Salzburg

Salzburg, am 24. September 2025

LRH; Sonderprüfung „Gebahrung der Land-Invest Teil 1“; Stellungnahme
Bezug: 003-3/250/9/2-2025

Sehr geehrter Herr Direktor!

Zu den Feststellungen des Landesrechnungshofes zur Sonderprüfung „Gebahrung der Land-Invest Teil 1“ darf wie folgt Stellung genommen werden:

Zu Punkt 3.1.3 - Geschäftszweig - Unternehmensgegenstand

Die Land-Invest teilt die Meinung des Landesrechnungshofes, da diese überwiegend mit den bestehenden Überlegungen der Land-Invest zur Weiterentwicklung bzw. Neuausrichtung des Unternehmens übereinstimmt. So wurde bereits auch eine Anpassung bzw. Neufassung des bisherigen § 77 ROG 2009 mit den zuständigen Gremien erörtert.

Zu Punkt 3.2.7 - Aufsichtsrat

Die Land-Invest greift diese Anregung gerne auf und wird diese in die bereits angestrebte Anpassung des § 77 ROG 2009 einbringen.

Zu Punkt 3.3.7 - Aufsichtsrat

Die Land-Invest darf diesbezüglich auf die Gegenäußerung zu Punkt 3.2.7 verweisen und geht davon aus, dass der Landesrechnungshof im konkreten Fall eine mögliche Beteiligung an der SWS (und nicht an der SISTEG) anspricht.

Zu Punkt 4.2 - Beteiligte und Ablauf

Die SISTEG nimmt diese Empfehlung an und wird sich bezüglich eines etwaig zu definierenden Abstimmungsprozesses mit der dafür zuständigen Raumordnungsabteilung in Verbindung setzen.

Zu Punkt 5.1 - Ist die Land-Invest ihrem gesetzlichen Auftrag nachgekommen?

Die Land-Invest darf auch diesbezüglich auf die Gegenäußerung zu Punkt 3.1.3 verweisen.

Zu Punkt 5.10 - Ist die finanzielle Ausstattung der Land-Invest ausreichend, um die ihr übertragenen Aufgaben vollumfänglich erfüllen zu können?

Die Land-Invest kann die Ausführungen des Rechnungshofs grundsätzlich nachvollziehen. Zur Bedeutung der gesetzlich festgelegten Treuhand (§ 77 Abs. 2 ROG 2009) wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die seitens der beauftragten Steuerberatungskanzlei erfolgte Bilanzierung der treuhändig erworbenen Grundstücke im Umlaufvermögen der Land-Invest auch von den zuständigen Wirtschaftsprüfern bestätigt wurde. Hinsichtlich der erwähnten, fehlenden Selbstfinanzierungsmöglichkeit darf auf die Gegenäußerung zu Punkt 3.2.7 bzw. die laufenden Gespräche zur Neuausrichtung der Land-Invest verwiesen werden. In diesem Zusammenhang wird zudem auf die bereits bestehende Haftungserklärung des Landes für die Land-Invest in Höhe von € 25 Mio. hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen



Ing. Mag. Thomas Smogawetz



LAND
SALZBURG



L R H

LANDESRECHNUNGSHOF

