

Bericht

Liegenschaften des Landes und der Beteiligungen

Dezember 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, Dezember 2025
Zahl: 003-3-251/32/1-2025

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

Liegenschaften des Landes und der Beteiligungen

Dezember 2025

003-3-251/32/1-2025

Kurzfassung

Der Landesrechnungshof Salzburg (LRH) wurde vom SPÖ-Landtagsklub mit der Prüfung der „Liegenschaften des Landes und der Beteiligungsunternehmen des Landes hinsichtlich Eigen- und Fremdnutzung“ beauftragt.

Auftragsgemäß sollte geprüft werden, wie viele und welche Liegenschaften im Eigentum des Landes Salzburg und der Beteiligungsunternehmen des Landes Salzburg stehen und wie diese Liegenschaften genutzt werden. Werden Liegenschaften nicht genutzt, sollte weiters geprüft werden, ob diese zur Schaffung von Wohnraum herangezogen werden könnten.

Weiters sollten im Falle der Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften die Verträge in Bezug auf Vertragspartner, Zweck und Konditionen geprüft und in Bezug auf eine bessere Verwertung hinterfragt werden. Diese Fragen konnte der LRH vor allem aus Gründen des Datenschutzes nur eingeschränkt beantworten, da dafür in hohem Maße die Verarbeitung von sensiblen personenbezogenen Daten notwendig gewesen wäre. Der LRH richtete seine Prüfung deshalb dahingehend aus, einen allgemeinen Überblick über die Bestandverhältnisse in Zusammenhang mit Liegenschaften des Landes Salzburg und seiner Beteiligungen zu geben.

Hinsichtlich der Beteiligungsunternehmen des Landes Salzburg grenzte der LRH die Prüfung auf die Salzburger Flughafen GmbH, die Land-Invest, die SISTEG und die SWS-Stadion Wals-Salzburg GmbH ein. Das Land Salzburg war an diesen Unternehmen zu mehr als 50 % beteiligt und konnte somit als Mehrheitseigentümerin eigenständig auf eine Verwertung deren Grundstücke hinwirken.

Als Stichtag für die zu erhebenden Daten und Informationen legte der LRH den 31. Dezember 2024 fest.

Aus der Prüfung des LRH ergaben sich im Wesentlichen folgende Feststellungen:

Im **Land Salzburg** gab es keine zentrale und vollständige Aufstellung über sämtliche Grundstücke und Gebäude, die im Eigentum des Landes Salzburg standen. Der LRH holte deshalb von jenen 13 Dienststellen, die Landesliegenschaften verwalteten, derartige Aufstellungen ein. Dabei zeigte sich, dass bestimmte Grundstücke von zwei oder mehreren Dienststellen gemeldet wurden. Ein Abgleich mit der Anlagenbuchhaltung machte zudem teils Korrekturen - entweder in der Anlagenbuchhaltung oder in den übermittelten Aufstellungen -

erforderlich. Schlussendlich erhob der LRH 3.433 Grundstücke und 460 Gebäude. Der LRH fordert, eine zentrale und vollständige Aufstellung über alle Grundstücke und Gebäude des Landes Salzburg zu erstellen. Aus dieser sollte zudem hervorgehen, welche Dienststelle welche Liegenschaften zu verwalten hat.

Mit Ausnahme der Grundstücke für Infrastruktur und Gewässer, die nicht oder nur erschwert zur Schaffung von Wohnraum herangezogen werden können, fragte der LRH von den Dienststellen zu jedem dieser Grundstücke und Gebäude ab, ob dieses in den nächsten fünf Jahren für den Dienstbetrieb oder die Erledigung der Aufgaben laut Geschäftseinteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung benötigt werde. Die Dienststellen gaben an, 60 Grundstücke, 10 Gebäude sowie die Teilfläche eines Grundstückes zur Aufgabenerfüllung nicht zu benötigen. Zum Zeitpunkt der Prüfung waren von den 60 nicht benötigten Grundstücken vier Grundstücke sowie die Teilfläche bereits für Wohnbau vorgesehen.

Ob sich die restlichen 56 Grundstücke für Wohnbau eignen würden, hängt von diversen nicht bzw bedingt beeinflussbaren Faktoren wie beispielsweise Lage, Größe und Widmung ab. Eine abschließende Beurteilung der Eignung dieser Grundstücke zur Wohnraumschaffung wäre deshalb - bei Vorliegen eines entsprechenden politischen Willens - durch entsprechende Experten des Amtes der Salzburger Landesregierung unter Einbeziehung der zuständigen Behörden durchzuführen.

Ebenso wie die Liegenschaftsverwaltung war auch die Vertragsverwaltung im Land Salzburg dezentral organisiert. Eine zentrale Software zur Vertragsverwaltung gab es nicht. Auch eine alternative Lösung zur zentralen und vollständigen Dokumentation aller Verträge des Landes Salzburg kam nicht zum Einsatz. Der LRH ersuchte deshalb auch in diesem Fall die Dienststellen, Aufstellungen über sämtliche Bestandverträge in Zusammenhang mit Landesliegenschaften zu übermitteln. Auf diese Weise ermittelte der LRH 1.367 Bestandverträge in Zusammenhang mit Landesliegenschaften.

Der LRH fordert, eine Software zur Verwaltung von Verträgen zu implementieren. In dieser Software sind sämtliche Verträge des Landes Salzburg, unabhängig von der Form des Vertragsabschlusses, zu erfassen. Dadurch wären sämtliche Verträge des Landes Salzburg digital zugänglich und könnten entsprechend verwaltet werden (Terminverwaltung, Laufzeiten etc). Der LRH prüfte die Vertragsverwaltung in Stichproben und stellte vereinzelt Mängel fest. So verabsäumte es beispielsweise eine Dienststelle, in drei Fällen rechtzeitig

Vertragsverlängerungen zu vereinbaren. In einem dieser Fälle vergingen mehr als fünf Jahre, bis es zum Abschluss eines neuen Vertrages kam.

Der LRH holte auch von den in den Umfang der Prüfung aufgenommenen **Beteiligungen des Landes Salzburg** Aufstellungen über die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke und Gebäude ein. Wie oben angeführt waren von der Prüfung die Salzburger Flughafen GmbH, die Land-Invest, die SISTEG und die SWS-Stadion Wals-Salzburg GmbH umfasst. Diese Beteiligungen gaben an, Eigentümer von 340 Grundstücken und 71 Gebäuden zu sein. Ebenso fragte der LRH auch von den Beteiligungen zu jedem dieser Grundstücke und Gebäude ab, ob diese in den nächsten fünf Jahren für die Erfüllung der Aufgaben benötigt werden.

Die Salzburger Flughafen GmbH meldete als einzige zurück, 18 Grundstücke und zwei Gebäude für die Aufgabenerfüllung nicht zu benötigen. Vier der 18 Grundstücke würden sich auskunftsgemäß zur Schaffung von Wohnraum eignen. Diese vier Grundstücke befanden sich in der Nähe zur Start- und Landebahn des Salzburger Flughafens. Wie bei den Grundstücken des Landes Salzburg wäre auch bei den Grundstücken der Salzburger Flughafen GmbH eine abschließende Beurteilung der Eignung dieser Grundstücke zur Wohnraumschaffung durch entsprechende Experten des Amtes der Salzburger Landesregierung unter Einbeziehung der zuständigen Behörden durchzuführen.

Abschließend erhob der LRH auch von den Beteiligungen die auf den Liegenschaften bestehenden Bestandverträge. Insgesamt meldeten die Beteiligungen 119 Bestandverträge, wobei mit 86 Verträgen der Großteil auf die Salzburger Flughafen GmbH entfiel.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	5
Inhaltsverzeichnis	8
Tabellenverzeichnis.....	11
1. Prüfungsgrundlagen	11
1.1 Anlass der Prüfung.....	11
1.2 Gegenstand und Umfang der Prüfung.....	11
1.3 Angewendete Prüfnorm und angestrebte Prüfungssicherheit	14
1.4 Prüfungsziel und Prüfungsmaßstab.....	14
1.5 Zeitlicher Ablauf der Prüfung.....	15
1.6 Aufbau des Berichtes.....	16
2. Liegenschaften des Landes Salzburg.....	17
2.1 Verwaltung der Liegenschaften.....	17
2.2 Kategorisierung der Liegenschaften	22
2.3 Notwendigkeit der Liegenschaften.....	25
2.4 Baurechtsliegenschaften.....	28
2.5 Bestandverträge	31
3. Liegenschaften der Beteiligungen.....	37
3.1 Anzahl und Art der Liegenschaften	37
3.2 Notwendigkeit der Liegenschaften.....	39
3.3 Bestandverträge	40
4. Anhang	42
4.1 Gegenäußerung des Amtes der Salzburger Landesregierung	42
4.2 Gegenäußerungen der Beteiligungen des Landes Salzburg	42

Abkürzungsverzeichnis/Glossar

A

Anlagenklasse	Unter einer Anlagenklasse werden im Rechnungswesen des Landes Salzburg Anlagen mit gleichen oder ähnlichen Merkmalen zusammengefasst.
---------------	---

B

BH	Bezirkshauptmannschaft
bzw	beziehungsweise

C

CAFM	Computer Aided Facility-Management
------	------------------------------------

D

Dienststellen	Als Dienststellen werden in diesem Bericht die Organisationseinheiten des Amtes der Salzburg Landesregierung sowie die Bildungsdirektion Salzburg bezeichnet, die für die Verwaltung von Liegenschaften des Landes Salzburg zuständig sind.
---------------	---

E

etc	et cetera
-----	-----------

G

Geschäftseinteilung für das Amt der Salzburger Landesregierung	Die Geschäftseinteilung für das Amt der Salzburger Landesregierung regelt die organisatorische Struktur und die Aufgabenverteilung innerhalb der Landesverwaltung.
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Grundstück	Ein Grundstück ist ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch mit eigener Grundstücksnummer geführt wird.
gswb	Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H.

L

Land-Invest	Land-Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH
Liegenschaften	Als Liegenschaften wurden durch den LRH die Grundstücke und die darauf befindlichen Gebäude angesehen.
LRH	Landesrechnungshof

S

SAGIS	Salzburger Geografisches Informationssystem
SBSB	Salzburger Burgen- und Schlösserbetriebsführung
SISTEG	Salzburger Infrastruktur Errichtungsgesellschaft mbH

Z

zB	zum Beispiel
----	--------------

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anzahl der verwalteten Grundstücke und Gebäude je Dienststelle	19
Tabelle 2: Anzahl der Grundstücke des Landes Salzburg je Anlagenklasse	22
Tabelle 3: Anzahl der Gebäude des Landes Salzburg je Anlagenklasse	23
Tabelle 4: Anzahl der Wohnungen je verwaltende Einheit	24
Tabelle 5: Nicht benötigte Grundstücke je Kategorie	26
Tabelle 6: Anzahl Baurechtsverträge je Kategorie	29
Tabelle 7: Anzahl Bestandverträge je Dienststelle.....	32
Tabelle 8: Anzahl Bestandverträge je Kategorie	32
Tabelle 9: Anzahl der Grundstücke der Beteiligungen je Kategorie	37
Tabelle 10: Anzahl der Gebäude der Beteiligungen je Kategorie	38
Tabelle 11: Anzahl der Bestandverträge je Beteiligung	41

1. Prüfungsgrundlagen

1.1 Anlass der Prüfung

- (1) Das Prüfprogramm des Salzburger Landesrechnungshofes (LRH) für das Jahr 2024 enthielt die „Prüfung der Liegenschaften des Landes und der Beteiligungsunternehmen des Landes hinsichtlich Eigen- und Fremdnutzung“. Es handelte sich dabei um eine Sonderprüfung gemäß § 8 Abs 2 Salzburger Landesrechnungshofgesetz 1993, die der SPÖ-Landtagsklub am 21. Dezember 2023 beauftragte.

1.2 Gegenstand und Umfang der Prüfung

- (1) Der Prüfungsauftrag des SPÖ-Landtagsklubs lautete wie folgt:

„Überprüfung der Liegenschaften (Grundstücke, Gebäude, Wohnungen, Gewässer, besondere Verkehrsflächen, etc) des Landes und der Beteiligungsunternehmen des Landes hinsichtlich Eigen- und Fremdnutzung.

Konkret soll geprüft werden, wo das Land bzw die Beteiligungsunternehmen des Landes wie viele und welche Immobilien ihr Eigentum nennen, ob und für welche Zwecke diese selbst genutzt, verpachtet, vermietet werden oder leer stehen, wer jeweils für wie hohe Betriebskosten aufkommt, sowie ob im Falle des Leerstandes oder der Nichtnutzung eine künftige Nutzung - insbesondere zur Schaffung von leistbarem Wohnraum - möglich wäre (Mobilisierung unbebauter geeigneter Grundstücke, Sanierung von Gebäuden etc).

Weiters soll im Falle der Verpachtung bzw Vermietung geprüft werden, mit wem, zu welchem Zweck und zu welchen Konditionen, insbesondere für welche Dauer, Verträge bestehen und ob Marktüblichkeit, Valorisierung, Kündbarkeit etc eine bessere Verwertung gebieten würden.“

Entsprechend dem Wortlaut des Prüfungsauftrages waren vom Umfang der Prüfung sämtliche Liegenschaften, die im Eigentum des Landes Salzburg oder im Eigentum der Beteiligungsunternehmen des Landes Salzburg (in weiterer Folge Beteiligungen) standen, umfasst.

Als Liegenschaften wurden durch den LRH die Grundstücke und die darauf befindlichen Gebäude angesehen. Ein Grundstück ist ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch mit eigener Grundstücksnummer geführt wird.

Die Verwaltung der im Eigentum des Landes Salzburg stehenden Liegenschaften war im Land Salzburg dezentral organisiert. Die Verwaltung der Liegenschaften lag in der Verantwortung folgender zwölf Organisationseinheiten:

1. Abteilung 2 - Kultur, Bildung, Gesellschaft und Sport
2. Abteilung 4 - Lebensgrundlagen und Energie
3. Abteilung 5 - Natur- und Umweltschutz, Gewerbe
4. Abteilung 6 - Infrastruktur und Gewerbe
5. Abteilung 7 - Wasser
6. Abteilung 8 - Finanz- und Vermögensverwaltung
7. Abteilung 9 - Krankenanstalten und Gesundheitswesen
8. Bezirkshauptmannschaft Hallein (BH Hallein)
9. Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung (BH Salzburg-Umgebung)
10. Bezirkshauptmannschaft St. Johann (BH St. Johann)
11. Bezirkshauptmannschaft Tamsweg (BH Tamsweg)
12. Bezirkshauptmannschaft Zell am See (BH Zell am See)

Weiters war die Bildungsdirektion Salzburg für die Verwaltung der Liegenschaften des Landes Salzburg zuständig, die für schulische Zwecke genutzt wurden. In diesem Bericht werden die oben genannten Organisationseinheiten des Landes Salzburg sowie die Bildungsdirektion vereinfacht als Dienststellen bezeichnet.

Darüber hinaus war das Land Salzburg zum 31. Dezember 2023 an 86 Unternehmen direkt oder indirekt beteiligt. Da der Prüfungsauftrag maßgeblich auf die Frage der Mobilisierung von Grundstücken zur Schaffung von Wohnraum abstellte, grenzte der LRH den Umfang der Prüfung der Beteiligungen auf jene Unternehmen ein, an denen das Land Salzburg zu mehr als 50,0 % beteiligt war. Lediglich in diesen Fällen kann das Land Salzburg als Mehrheitseigentümerin eigenständig auf eine Verwertung von Grundstücken zur Schaffung von Wohnraum hinwirken.

Von dieser Einschränkung ausgenommen war die Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H. (gswb), an der das Land Salzburg mit 50,0 % beteiligt war. Die gswb wurde aufgrund ihres Unternehmensgegenstandes der Errichtung und Verwaltung von gemeinnützigen Wohnungen und der daraus resultierenden Relevanz im Zusammenhang mit der Frage der Mobilisierung von Grundstücken teilweise in die Prüfung miteinbezogen.

Das Land Salzburg war zum 31. Dezember 2023 an 19 Unternehmen mit mehr als 50,0 % direkt bzw indirekt beteiligt. Von diesen 19 Unternehmen wiesen vier Unternehmen Grundstücke im jeweiligen Jahresabschluss aus. Diese vier Unternehmen wurden in den Umfang der Prüfung aufgenommen:

- Salzburger Flughafen GmbH (indirekt beteiligt zu 75,0 %)
- Land-Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH (Land-Invest, direkt beteiligt zu 100,0 %)
- SWS-Stadion Wals-Salzburg GmbH (indirekt beteiligt zu 100,0 %)
- SISTEG Salzburger Infrastruktur Errichtungs GmbH (SISTEG, indirekt beteiligt zu 100,0 %)

Als Stichtag für die zu erhebenden Daten und Informationen legte der LRH den 31. Dezember 2024 fest.

Im Prüfungsauftrag war unter anderem die Frage enthalten, ob im Falle des Leerstandes oder der Nichtnutzung eine künftige Nutzung - insbesondere zur Schaffung von leistbarem Wohnraum - möglich wäre. Dazu fragte der LRH von den Dienststellen und den Beteiligungen ab, ob Grundstücke und Gebäude in den nächsten fünf Jahren für die Erfüllung der Aufgaben benötigt werden. Dem lag die Annahme zugrunde, dass nur nicht benötigte Liegenschaften für die Schaffung von Wohnraum herangezogen werden könnten. Der Zeitraum von fünf Jahren wurde gewählt, da ein längerer Planungszeitraum zunehmend mit Unsicherheiten behaftet und die Beurteilung der Notwendigkeit der Liegenschaften zur Aufgabenerfüllung erschwert ist.

Auf die im Prüfungsauftrag genannten Kriterien des Leerstandes und der Nicht-Nutzung nahm der LRH nicht Bezug. Nach Ansicht des LRH konnte trotz (aktuellem) Leerstandes oder (aktueller) Nicht-Nutzung eine (zukünftige) Notwendigkeit der Liegenschaft zur Erfüllung der Aufgaben gegeben sein.

Da der Begriff des „leistbaren Wohnraumes“ unbestimmt ist, wurde der Gegenstand der Prüfung zudem dahingehend eingegrenzt, ob Liegenschaften des Landes Salzburg und der Beteiligungen zur Schaffung von Wohnraum herangezogen werden könnten.

Im Zusammenhang mit der Frage nach der Schaffung von Wohnraum erhob der LRH, welche Liegenschaften des Landes Salzburg in den nächsten 10 Jahren infolge des Erlöschens von Baurechten wieder in die Verfügungsmacht des Landes Salzburg übergehen.

Weitere Fragen im Prüfungsauftrag waren, wer jeweils für wie hohe Betriebskosten aufkomme sowie mit wem im Falle der Verpachtung bzw Vermietung, zu welchem Zweck und zu welchen Konditionen, insbesondere für welche Dauer, Verträge bestünden und ob Marktüblichkeit, Valorisierung, Kündbarkeit etc eine bessere Verwertung gebieten würden. Diese Fragen konnte der LRH vor allem aus Gründen des Datenschutzes nicht bzw nur eingeschränkt beantworten, da dafür in hohem Maße die Verarbeitung von sensiblen personenbezogenen Daten notwendig gewesen wäre. Der LRH richtete seine Prüfung deshalb dahingehend aus, einen allgemeinen Überblick über die Bestandverhältnisse (dazu zählten insbesondere Miet- und Pachtverhältnisse) im Zusammenhang mit Liegenschaften des Landes Salzburg und seiner Beteiligungen zu geben.

1.3 Angewendete Prüfnorm und angestrebte Prüfungssicherheit

- (1) Die Prüfung erfolgte in Anlehnung an die Grundsätze, die in den International Standards of Supreme Audit Institutions durch die Internationale Organisation der Obersten Rechnungskontrollbehörden festgelegt wurden.

Die Prüfung zielte auf eine begrenzte Prüfungssicherheit ab. Das bedeutet, dass Aussagen des LRH nur die geprüften und beschriebenen Sachverhalte betreffen. Ein Rückschluss auf andere Sachverhalte ist daher nicht zulässig.

1.4 Prüfungsziel und Prüfungsmaßstab

- (1) Die Prüfung des LRH zielte darauf ab, die Fragen im Prüfungsauftrag zu beantworten. Dazu holte der LRH von den betroffenen Dienststellen des Landes Salzburg eine Aufstellung über die ihnen zur Verwaltung übertragenen Grundstücke und Gebäude ein. Darüber hinaus ersuchte der LRH die Beteiligungen, eine Aufstellung über die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke und Gebäude zu übermitteln. Weiters holte der LRH von den geprüften Stellen eine Aufstellung über alle Bestandverhältnisse im

Zusammenhang mit Landesliegenschaften ein. Vom Land Salzburg wurden zusätzlich alle Baurechtsverhältnisse abgefragt. Zusätzlich ersuchte der LRH in bestimmten Fällen um Vorlage der Verträge. Die Daten dieser Erhebungen führte der LRH anschließend zusammen und kategorisierte diese.

Die Prüfungshandlungen im Zusammenhang mit den erhobenen Daten wurden in Form von Stichproben und Analysen durchgeführt.

Als Maßstab für die bei der Prüfung zu treffenden Beurteilungen dienten dem LRH insbesondere die Daten, die das Land Salzburg und die Beteiligungen dem LRH übermittelten. Zudem wurden Informationen aus der Grundstücksdatenbank und im Bedarfsfall Flächenwidmungspläne über SAGIS (Salzburger Geografisches Informationssystem) abgefragt.

1.5 Zeitlicher Ablauf der Prüfung

- (1) Aufgrund der Vielzahl der vom Umfang der Prüfung erfassten Dienststellen und Beteiligungen des Landes Salzburg setzte sich der LRH zunächst mit der Abteilung 8 in Verbindung. Dieser Abteilung kamen aus Sicht des LRH die umfangreichsten Zuständigkeiten in Bezug auf den Prüfungsauftrag zu. Das Startgespräch mit der Abteilung 8 fand am 19. November 2024 statt. In der Folge wurden die restlichen Dienststellen wie auch die vom Umfang der Prüfung erfassten Beteiligungen kontaktiert und über den Ablauf der Prüfung informiert.

Der LRH führte die Prüfungshandlungen zwischen November 2024 und September 2025 durch. Im Zeitraum von Mitte März 2025 bis Mitte Mai 2025 nahm das Prüfteam an einer gesetzlich vorgeschriebenen jährlichen Prüfung teil, weshalb der LRH in diesem Zeitraum keine Prüfungshandlungen durchführte. Die geprüften Stellen wurden ersucht, in diesem Zeitraum wesentliche Daten für die Fortführung der Prüfung zu erheben.

Die Schlussbesprechung wurde aufgrund der Vielzahl der von der Prüfung betroffenen Dienststellen und Beteiligungen nur mit der Abteilung 8 geführt und fand am 21. Oktober 2025 statt.

Der LRH übermittelte den Bericht am 22. Oktober 2025 zur Gegenäußerung. Das Ende der Frist für die Gegenäußerung wurde mit 3. Dezember 2025 festgelegt.

Die Bildungsdirektion, die Land-Invest, die SWS-Stadion Wals-Salzburg GmbH und die SISTEG verzichteten schriftlich auf die Abgabe einer Gegenäußerung.

1.6 Aufbau des Berichtes

- (1) Vom LRH 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 Landesverwaltung - abgegeben vom Amt der Salzburger Landesregierung - sowie der geprüften Beteiligungen 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.

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Bericht darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, umfassen diese alle Personen gleichermaßen, unabhängig von einem Geschlecht. Aufgrund der Barrierefreiheit wird in diesem Bericht auf Punkte nach Abkürzungen verzichtet. Das gilt auch für wörtliche Zitate.

Die Daten für die im Bericht dargestellten Tabellen stammen vom Amt der Salzburger Landesregierung, der Bildungsdirektion oder den geprüften Beteiligungen.

2. Liegenschaften des Landes Salzburg

2.1 Verwaltung der Liegenschaften

- (1) Die Verwaltung der Liegenschaften war im Land Salzburg dezentral organisiert und lag auskunftsgemäß in der Zuständigkeit folgender Dienststellen:

1. Abteilung 2 - Kultur, Bildung, Gesellschaft und Sport
2. Abteilung 4 - Lebensgrundlagen und Energie
3. Abteilung 5 - Natur- und Umweltschutz, Gewerbe
4. Abteilung 6 - Infrastruktur und Gewerbe
5. Abteilung 7 - Wasser
6. Abteilung 8 - Finanz- und Vermögensverwaltung
7. Abteilung 9 - Krankenanstalten und Gesundheitswesen
8. BH Hallein
9. BH Salzburg-Umgebung
10. BH St. Johann
11. BH Tamsweg
12. BH Zell am See
13. Bildungsdirektion Salzburg

Die Zuständigkeit der Liegenschaftsverwaltung ergab sich zum Teil aus der Geschäftseinteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung. In der Geschäftseinteilung war zudem geregelt, dass die Verwaltung der Liegenschaften des Landes Salzburg bei der Abteilung 8 lag, soweit die Verwaltung einer Liegenschaft nicht einer anderen Dienststelle eindeutig zugewiesen war oder von der Bildungsdirektion Salzburg für schulische Zwecke genutzt wurde. Eine zentrale und vollständige Aufstellung darüber, welche Dienststelle welche Liegenschaften zu verwalten hatte, gab es nicht.

Zudem gab es keine zentrale und vollständige Aufstellung über sämtliche Grundstücke im Eigentum des Landes Salzburg. Auch aus der Anlagenbuchhaltung war im Prüfungszeitraum eine Auswertung sämtlicher Grundstücke des Landes Salzburg nicht möglich, da die Umstellung des Anlagenbestandes auf einzelne Grundstücke noch nicht

vollständig abgeschlossen war. Dies betraf insbesondere die von der Abteilung 6 verwalteten Grundstücke für Infrastruktur (Straßen, Wege, Eisenbahnflächen etc). Diese waren in der Anlagenbuchhaltung noch in Gruppen zusammengefasst.

Mangels zentraler und vollständiger Aufstellungen über die Grundstücke holte der LRH von den Dienststellen eine Aufstellung über sämtliche Grundstücke ein, die diesen zur Verwaltung zugewiesen waren.

Der LRH führte die von den Dienststellen übermittelten Aufstellungen über die verwalteten Grundstücke in weiterer Folge zusammen. Dabei zeigte sich, dass Unklarheiten über die Zuständigkeit zur Verwaltung von Grundstücken bestanden, da bestimmte Grundstücke von zwei oder mehreren Dienststellen genannt wurden. Der LRH bereinigte derartige Mehrfachnennungen manuell. Dazu musste der LRH teilweise mit den betroffenen Dienststellen Rücksprache halten.

Zur Plausibilisierung der übermittelten Aufstellungen führte der LRH - mit Ausnahme der von der Abteilung 6 verwalteten Grundstücke, die noch nicht vollständig umgestellt waren - einen Abgleich mit den Daten in der Anlagenbuchhaltung durch. Dabei zeigten sich vereinzelt Abweichungen. Der LRH forderte die Dienststellen in diesen Fällen auf, die Abweichungen mit der Anlagenbuchhaltung zu klären und dem LRH anschließend eine korrigierte Aufstellung zu den Grundstücken zu übermitteln. Der LRH zog in weiterer Folge die korrigierten Aufstellungen über die Grundstücke des Landes Salzburg zur Beantwortung der Fragen des Prüfungsauftrages heran.

Im Gegensatz zu den Grundstücken war jedes Gebäude als eigene Anlage in der Anlagenbuchhaltung erfasst. Der LRH zog für die Gebäude in weiterer Folge die Auswertungen aus der Anlagenbuchhaltung heran.

Entsprechend den Erhebungen des LRH befanden sich zum 31. Dezember 2024 insgesamt 3.433 Grundstücke und 460 Gebäude im Eigentum des Landes Salzburg.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Anzahl der Grundstücke und Gebäude, die die Dienststellen zum 31. Dezember 2024 verwalteten:

Tabelle 1: Anzahl der verwalteten Grundstücke und Gebäude je Dienststelle

Dienststelle	Anzahl Grundstücke	Anzahl Gebäude
Abteilung 2	30	49
Abteilung 4	262	102
Abteilung 5	149	3
Abteilung 6	2.369	103
Abteilung 7	238	1
Abteilung 8	339	149
Abteilung 9	6	18
BH Hallein	1	1
BH St. Johann	4	3
BH Salzburg-Umgebung	1	1
BH Tamsweg	6	3
BH Zell am See	2	2
Bildungsdirektion	26	25
Gesamt	3.433	460

Wie in der Tabelle ersichtlich, hatte die Abteilung 6 mit insgesamt 2.369 Grundstücken und 103 Gebäuden die meisten Liegenschaften zu verwalten. Es handelte sich dabei vorwiegend um Grundstücke für Infrastruktur (Straßen, Wege, Eisenbahnflächen etc).

- (2) Der LRH fordert den Landesamtsdirektor als Leiter des Inneren Dienstes auf, eine zentrale und vollständige Aufstellung über sämtliche Grundstücke und Gebäude des Landes Salzburg zu erstellen. In dieser Aufstellung sollte zudem die für die Verwaltung zuständige Dienststelle enthalten sein. Diese Aufstellung ist bei Änderungen im Liegenschaftsbestand anzupassen und zumindest einmal jährlich auf Vollständigkeit zu prüfen. Dies kann beispielsweise im Zuge der Erstellung des Rechnungsabschlusses erfolgen.

- (3) *Das Amt der Salzburger Landesregierung teilte in der Gegenäußerung Folgendes mit:*

Der Abteilung 4 seien keine Fälle bekannt, in denen Unklarheiten über die Verwaltung des Grundstückes bestanden hätten.

Die Abteilung 6 führte aus, dass die in diesem Kapitel angeführte Empfehlung als sehr sinnvoll und notwendig erachtet werde. Bereits seit mehr als einem Jahr liefen im Auftrag der Abteilung 8, Referat 8/03 - Zivilrechtsangelegenheiten und Landesliegenschaften, unter Federführung der Abteilung 7, Referat 7/06 - Geodateninfrastruktur, die Arbeiten zu einer zentralen und vollständigen Erfassung sämtlicher Liegenschaften (Grundstücke) des Landes Salzburg. In der Arbeitsgruppe für die Überarbeitung und Aktualisierung der SAGIS-Daten zu den Landesliegenschaften seien neben den bereits genannten Dienststellen auch das CAFM (Computer-Aided-Facility Management) und der Immobilienbereich des Landeshochbaus sowie die Anlagenbuchhaltung vertreten.

Dabei werde im SAGIS der teilweise bereits vorhandene Layer „Landesliegenschaften“ aktualisiert und ein Datensatz mit vielen verwaltungsrelevanten Daten erstellt bzw. ergänzt. Unter anderem werde auch die liegenschaftsverwaltende Dienststelle für jedes einzelne Grundstück erfasst. Mit Hilfe eines SAGIS-Dashboards könnten daraus dann entsprechende Listen der Liegenschaften erstellt werden, zB auch mit dem Kriterium „verwaltende Dienststelle“. Die Arbeiten zur Erfassung sämtlicher Immobilien seien weitgehend fertiggestellt, derzeit würden die erfassten Daten von allen immobilienverwaltenden Dienststellen auf Ersuchen des SAGIS-Teams bezüglich ihrer Richtigkeit und Aktualität überprüft. Diese Arbeiten sollten im Laufe des nächsten Jahres abgeschlossen werden.

Die Aktualisierung sämtlicher Daten sei ein- bis zweimal jährlich geplant, immer nach Eintreffen der aktuellen Daten des Grundbuches (April und November) und der entsprechenden Anpassung in den SAGIS-Daten.

Die Abteilung 5 brachte vor, dass von den Feststellungen des LRH die Abteilung 5 nur indirekt betroffen sei (durch einen Einbezug der der Abteilung 5 zuzurechnenden Grundstücke und Gebäude in ein zentrales Informations- und Verwaltungssystem). Daher könne auch keine Einschätzung der Sinnhaftigkeit der beiden Feststellungen des LRH abgegeben werden.

Fachlich sei darauf zu verweisen, dass die Abteilung 5 ausschließlich Grundstücke (und drei Gebäude) im Portfolio habe, die innerhalb von Naturschutzgebieten lägen.

Die Abteilung 7 führte aus, dass im Aufgabengebiet des Referates 7/02 - Wasserbau, Gewässerbewirtschaftung, im Wesentlichen im Eigentum des Landes Salzburg stehende Gewässerflächen und gewässerbezogene Flächen (insbesondere Landesfließgewässer) verwaltet würden. Die Verwaltung erfolge analog zu den Kriterien des Bundes. Diese Liegenschaften stünden beispielsweise nicht für spezielle Nutzungsoptionen (zB Wohnraumbeschaffung) zur Verfügung.

Die Abteilung 8 teilte mit, dass in Entsprechung zweier Entschlüsse des Salzburger Landtages von Anfang 2025 unter Einbindung aller liegenschaftsverwaltenden Dienststellen bereits an einem Konzept für eine Aufstellung bzw Gesamtübersicht gearbeitet werde. Diese werde auch eine regelmäßige Überprüfung der Vollständigkeit beinhalten. Mit Finalisierung dieser Arbeiten könne der Forderung des LRH entsprochen werden.

Die BH Salzburg-Umgebung teilte mit, dass sie jeweils ein Gebäude und ein Grundstück verwalte.

2.2 Kategorisierung der Liegenschaften

- (1) Entsprechend der Anlagenklassen im Rechnungswesen des Landes Salzburg kategorisierte der LRH die 3.433 Grundstücke wie folgt:

Tabelle 2: Anzahl der Grundstücke des Landes Salzburg je Anlagenklasse

Anlagenklasse	Anzahl Grundstücke
Aufwuchs forstwirtschaftlicher Flächen	4
Bauland	3
Erholungs- und Sportflächen	49
Forstwirtschaftliche Flächen	144
Gewässer	271
Grundstücke für Infrastruktur	2.382
Grundstücke mit Bildungsbauten	61
Grundstücke mit Gesundheitsbauten	54
Grundstücke mit Kulturbauten	38
Grundstücke mit land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden	7
Grundstücke mit sonstigen Bauten	13
Grundstücke mit Sozialbauten	12
Grundstücke mit Sportbauten und Sportanlagen	26
Grundstücke mit Verwaltungsbauten	33
Grundstücke mit Werkbauten und Lager	30
Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und Betriebsbauten	16
Landwirtschaftliche Flächen	174
Sonstige	116
Gesamt	3.433

Bei den unter der Anlagenklasse „Bauland“ ausgewiesenen Flächen handelte es sich um Grundstücke in der Stadt Salzburg, die als Spiel- und Sportflächen genützt wurden (zur Notwendigkeit dieser Grundstücke siehe unten Punkt 2.3).

In der Anlagenklasse „Gewässer“ waren neben Fließ- und Stehgewässer auch die Seeuferflächen erfasst. Die Tarife für die Nutzung von Flächen an den im Eigentum des Landes Salzburg stehenden Seen wurden im Jahr 2025 gesetzlich geregelt. Dieses Gesetz tritt Anfang 2026 in Kraft und soll für mehr Transparenz bei der Bewirtschaftung sorgen.

Zu den im Eigentum des Landes Salzburg stehenden Seen zählten der Mattsee, Obertrum-See, Grabensee und Wallersee.

Die Gebäude im Eigentum des Landes Salzburg kategorisierte der LRH entsprechend den Anlagenklassen wie folgt:

Tabelle 3: Anzahl der Gebäude des Landes Salzburg je Anlagenklasse

Anlagenklasse	Anzahl der Gebäude
Bildungsbauten	73
Gesundheitsbauten	99
Kulturbauten	33
Land- und forstwirtschaftliche Gebäude	51
Sozialbauten und Betreuungszentren	31
Sportbauten und -anlagen	14
Verwaltungsbauten	30
Werkbauten und Lager	113
Wohn-, Geschäfts- und Betriebsbauten	16
Gesamt	460

Die Zuordnung der Grundstücke und Gebäude zu den Anlagenklassen im Rechnungswesen des Landes Salzburg war nicht Gegenstand der Prüfung des LRH.

Das Land Salzburg war auskunftsgemäß Eigentümerin von 67 Wohnungen. Diese Wohnungen waren in einer Anlagenklasse dann einzeln erfasst, wenn nicht das gesamte Gebäude im Eigentum des Landes Salzburg stand. Zudem waren Wohnungen nicht nur in der Anlagenklasse „Wohn-, Geschäfts- und Betriebsbauten“ enthalten, sondern fanden sich auch in anderen Anlagenklassen. So waren etwa auch in der Anlagenklasse „Bildungsbauten Wohnungen“ enthalten, die für Schulpersonal vorzuhalten waren.

Die Vergabe der Wohnungen erfolgte entweder mittels Miet- oder Pachtvertrages oder, wenn es sich um eine Dienstwohnung handelte, mittels Bescheides oder Dienstgebererklärung.

Die Verwaltung der Wohnungen im Eigentum des Landes Salzburg war ebenfalls dezentral organisiert:

Tabelle 4: Anzahl der Wohnungen je verwaltende Einheit

Verwaltende Einheit	Anzahl Wohnungen
Abteilung 2	3
Abteilung 8	9
Abteilung 9	1
Bildungsdirektion	12
gswb	42
Gesamt	67

Bei den drei Wohnungen, die der Abteilung 2 zur Verwaltung zugeordnet waren, handelte es sich um Wohnungen, die dem Mozarteumorchester als Dienstwohnungen überlassen wurden.

Bei den der Abteilung 8 zugewiesenen Wohnungen befand sich der Großteil auf dem Gelände der Festung Hohensalzburg und der Burg Hohenwerfen und wurde von der Salzburger Burgen- und Schlösserbetriebsführung (SBSB) verwaltet. Die SBSB war eine betriebsähnliche Einrichtung, die organisatorisch der Abteilung 8 angegliedert war.

Der Abteilung 9 war ebenfalls eine Wohnung in der Stadt Salzburg aus einer Schenkung an das Konradinum zugewiesen.

Die Bildungsdirektion verwaltete zwölf Wohnungen in Bildungsbauten, die gemäß dem Schulorganisations-Ausführungsgesetz für Schulpersonal (zB Schulleitung, Hausbetreuung) bereitzustellen waren. Auskunftsgemäß standen davon im geprüften Zeitraum fünf Wohnungen als Reserve für den Eigenbedarf der Schulleitung und eine Wohnung als Reserve für den Eigenbedarf der Hausbetreuung leer.

Die 42 Wohnungen, die die gswb für das Land Salzburg verwaltete, befanden sich in der Stadt Salzburg. Zum 31. Dezember 2024 stand eine dieser Wohnungen leer. Die Vergabe dieser Wohnungen an Landesbedienstete erfolgte durch Beschluss des Sozialausschusses der Personalvertretung des Landes Salzburg anhand eines Punktesystems. Die Abteilung 8 war Ansprechpartnerin der gswb zu diesen Wohnungen.

- (3) *Das Amt der Salzburger Landesregierung teilte in der Gegenäußerung Folgendes mit:*

Die Abteilung 4 brachte vor, dass drei Grundstücke im Bericht als Bauland ausgewiesen worden seien und es sich bei diesen Grundstücken um Spiel- und Sportflächen handle. Die Abteilung 4 habe zwei Spiel- und Sportflächen seit 1. Juli 1971 an die Stadt Salzburg verpachtet. Diese seien als Grünlanderholungsgebiet gewidmet und würden ausschließlich als Spiel- und Sportflächen genutzt. Sollten im Rohbericht diese Flächen gemeint sein, sei die Zuordnung der Anlagenklasse falsch. Die Korrektur in der Anlagenbuchhaltung sei bereits veranlasst worden.

2.3 Notwendigkeit der Liegenschaften

- (1) Der Prüfungsauftrag enthielt die Frage, welche Liegenschaften des Landes Salzburg zur Schaffung von Wohnraum herangezogen werden könnten. Zur Aufarbeitung dieser Frage klammerte der LRH die Grundstücke für Infrastruktur und Gewässer aus, da diese nicht oder nur erschwert zur Schaffung von Wohnraum geeignet waren. Von den insgesamt 3.433 Grundstücken im Eigentum des Landes Salzburg prüfte der LRH 780 Grundstücke. Zudem prüfte der LRH sämtliche Gebäude.

Der LRH fragte von den Dienststellen zu jedem dieser Grundstücke und Gebäude ab, ob dieses in den nächsten fünf Jahren für den Dienstbetrieb oder die Erledigung der Aufgaben laut Geschäftseinteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung benötigt werde.

Die Dienststellen gaben an, 60 Grundstücke und zehn Gebäude für den Dienstbetrieb bzw die Erledigung der Aufgaben laut Geschäftseinteilung nicht zu benötigen. Weiters gab eine Dienststelle an, eine Teilfläche eines Grundstückes des ehemaligen Landesforstgartens Werfen im Ausmaß von rund 3.000 m² ebenfalls nicht zu benötigen.

Acht der zehn Gebäude befanden sich auf Grundstücken, die für die Aufgabenerfüllung ebenfalls als nicht notwendig rückgemeldet wurden. Die restlichen zwei Gebäude befanden sich auf Grundstücken, die die Dienststellen für den Dienstbetrieb als notwendig ansahen. Bei diesen zwei Gebäuden handelte es sich um ein Gartenhaus auf dem Grundstück des Landesberufsschulheimes Salzburg Aigen sowie um eine WC-Anlage an der Pinzgauer Landesstraße.

Die 60 Grundstücke samt Gebäuden sowie die Teilfläche des ehemaligen Landesforstgartens Werfen lagen in der Verwaltungszuständigkeit der Abteilung 8 (55 Grundstücke), der Abteilung 4 (1 Grundstück sowie die Teilfläche Werfen), der Abteilung 9 (1 Grundstück), der BH St. Johann (1 Grundstück) und der BH Tamsweg (2 Grundstücke).

Der LRH kategorisierte die 60 Grundstücke, die die Dienststellen als für die Aufgabenerfüllung nicht notwendig rückmeldeten, wie folgt:

Tabelle 5: Nicht benötigte Grundstücke je Kategorie

Kategorie	Anzahl der Grundstücke
Für Wohnbau vorgesehen	4
Flächen Messezentrum	4
Flächen Salzburg Ring	29
Grünflächen Stadt Salzburg	7
Grünflächen Tamsweg	2
Spiel- und Sportflächen Stadt Salzburg	5
Diverse Restflächen	9
Gesamt	60

Von den 60 nicht benötigten Grundstücken waren nach Auskunft der Dienststellen vier Grundstücke bereits für die Schaffung von Wohnraum vorgesehen. Drei dieser vier Grundstücke befanden sich in der Stadt Salzburg. Auf zwei dieser Grundstücke, die in der Michael-Pacher-Straße lagen, befanden sich Amtsgebäude des Landes Salzburg. Diese werden auskunftsgemäß nach der Übersiedlung ins Landesdienstleistungszentrum nicht mehr benötigt. Eine weitere Liegenschaft wurde ehemals für therapeutische Zwecke genutzt.

Das vierte Grundstück, das für Wohnbau vorgesehen war, lag im Gemeindegebiet Mittersill. Auf diesem Grundstück betrieb das Land Salzburg bis vor einigen Jahren den Landesforstgarten Mittersill. Dieses Grundstück war zum Zeitpunkt der Prüfung als Grünland im Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Ein Teil des Grundstückes soll zukünftig gewerblich und ein weiterer Teil für den sozialen Wohnbau genutzt werden.

Die oben genannte Teilfläche des ehemaligen Landesforstgartens Werfen soll auskunftsgemäß veräußert und ebenfalls dem geförderten Mietwohnbau zur Verfügung gestellt werden.

Die restlichen 56 Grundstücke waren zum Zeitpunkt der Prüfung nicht für Wohnbau vorgesehen und wurden - wie in der obenstehenden Tabelle dargestellt - unterschiedlich genutzt.

Die Grünflächen in der Stadt Salzburg befanden sich überwiegend in Freisaal und am Mönchsberg. Auf den Grünflächen in Tamsweg befand sich eine öffentliche Parkanlage.

Die Spiel- und Sportflächen waren über das Stadtgebiet der Stadt Salzburg verteilt. Drei dieser fünf Grundstücke waren im Rechnungswesen des Landes Salzburg unter der Anlagenklasse „Bauland“ ausgewiesen.

Von den unter den Restflächen zusammengefassten Grundstücken lagen vier in der Stadt Salzburg. Eines dieser Grundstücke gehörte zum Ensemble des Petersbrunnhofes. Eine weitere Liegenschaft betraf das Traklhaus am Waagplatz. Zudem stand eine Liegenschaft im Nonntal im Eigentum des Landes Salzburg. Eine Verwertung dieser Liegenschaft war zum Zeitpunkt der Prüfung angedacht. Eine weitere Liegenschaft in der Stadt Salzburg wurde ehemals für therapeutische Zwecke genutzt und soll erneut für soziale Zwecke zur Verfügung gestellt werden.

Zwei weitere Grundstücke der Kategorie „diverse Restflächen“ befanden sich im Gemeindegebiet St. Veit im Pongau. Dabei handelte es sich um Restflächen aus dem dortigen Baulandsicherungsmodell (Straße, Randgrundstück von geringem Ausmaß), die nach Auskunft der Abteilung 8 veräußert werden sollten. Die Gespräche zur Verwertung dieser Liegenschaften waren zum Zeitpunkt der Prüfung noch im Gange. Ein weiteres Grundstück, auf dem ein Kriegerdenkmal errichtet war, befand sich in der Stadt St. Johann im Pongau. Das achte Grundstück befand sich im Gemeindegebiet Seekirchen. Das darauf befindliche Gebäude diente Dritten für Wohnzwecke. Weiters war eine Wohnung aus einer Schenkung an das Konradinum unter den nicht benötigten Restflächen enthalten.

Die Mehrheit der von den Dienststellen als nicht benötigt rückgemeldeten Grundstücke und Gebäude war zum Zeitpunkt der Prüfung an Dritte vermietet oder verpachtet.

Ob sich die verbleibenden 56 Grundstücke nach Beendigung etwaiger Bestandverträge zur Schaffung von Wohnraum eignen würden, hängt von diversen nicht bzw bedingt beeinflussbaren Faktoren wie beispielsweise Lage, Größe und Widmung ab. Eine abschließende Beurteilung der Eignung dieser Grundstücke zur Wohnraumschaffung wäre deshalb - bei Vorliegen eines entsprechenden politischen Willens - durch entsprechende Experten des Amtes der Salzburger Landesregierung unter Einbeziehung der jeweils zuständigen Behörden durchzuführen.

Aufgrund der Vielzahl an Grundstücken und Gebäuden im Eigentum des Landes Salzburg war eine detaillierte Einzelfallprüfung der Notwendigkeit der Liegenschaften zur Erfüllung der Aufgaben nicht durchführbar. Der LRH überprüfte deshalb die Rückmeldungen der Dienststellen mittels einer Stichprobe von 20 Liegenschaften auf Plausibilität. Dabei war die Notwendigkeit der Liegenschaften zur Erfüllung der Aufgaben der Dienststellen in den nächsten fünf Jahren für den LRH nachvollziehbar.

(3) *Das Amt der Salzburger Landesregierung teilte in der Gegenäußerung Folgendes mit:*

Die BH Tamsweg merkte an, dass die im Bericht erwähnte Parkanlage der BH Tamsweg ein naturschutzrechtlich geschützter Landschaftsteil sei und die Umfassungsmauer unter Denkmalschutz stehe.

Die Abteilung 8 hielt zur Tabelle 5 „Nicht benötigte Grundstücke nach Kategorie“ fest, dass das Land Salzburg lediglich Miteigentümer der vier Messegrundstücke sei. Diese Grundstücke würden zwar nicht unmittelbar für Aufgaben des Landes Salzburg benötigt, seien allerdings für die Umsetzung des Geschäftszweckes der Messezentrum Salzburg GmbH, an welcher das Land Salzburg als Gesellschafter beteiligt sei, essenziell. Diese Grundstücke seien durch bestehende bauliche Maßnahmen (Hallen und Parkplätze etc) auch für die Messezentrum Salzburg GmbH adaptiert worden.

2.4 Baurechtsliegenschaften

- (1) Im Zusammenhang mit der Frage, ob Liegenschaften des Landes Salzburg zur Wohnraumschaffung herangezogen werden könnten, prüfte der LRH auch, welche Baurechte auf Landesliegenschaften in den kommenden zehn Jahren erlöschen und somit wieder in die Verfügungsmacht des Landes Salzburg übergehen. Dazu erhob der LRH sämtliche Baurechtsverträge.

Ein Baurecht erlaubt einem Dritten (Bauberechtigten), auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu nutzen. Dieses Recht wird ins Grundbuch eingetragen und ist zeitlich auf maximal 100 Jahre befristet. Die Mindestdauer eines Baurechtes beträgt 10 Jahre. Der Bauberechtigte zahlt in der Regel einen Baurechtszins an den Grundstückseigentümer (Baurechtsgeber). Wenn das Baurecht erlischt, geht das Bauwerk an den Eigentümer des Grundstückes über.

Wie die Liegenschaftsverwaltung erfolgte auch die Verwaltung sämtlicher Verträge im Land Salzburg dezentral. Für die Vertragsverwaltung war demnach jene Dienststelle verantwortlich, die auch für die Verwaltung der jeweiligen Liegenschaft zuständig war.

Mangels einer zentralen und vollständigen Aufstellung der Verträge holte der LRH von den Dienststellen eine Aufstellung der verwalteten Baurechtsverträge ein. Anschließend führte der LRH die übermittelten Aufstellungen zusammen. Dabei ermittelte er eine Gesamtzahl von 29 Baurechtsverträgen, bei denen das Land Salzburg Baurechtsgeberin war.

Der LRH kategorisierte die 29 Baurechtsverträge auf Basis der bekannten Informationen wie folgt:

Tabelle 6: Anzahl Baurechtsverträge je Kategorie

Kategorie	Anzahl Verträge
Bildung	11
Soziales	9
Gesundheit	4
Sonstiges	5
Gesamt	29

Wie die obige Tabelle zeigt, vergab das Land Salzburg in der Mehrheit der Fälle ein Baurecht zur Errichtung von Bauwerken, die schulischen und sozialen Zwecken dienten.

In der Kategorie Bildung waren etwa jene Verträge zusammengefasst, auf Basis derer Schulen, Schülerheime und Personalwohnungen für Lehrpersonal im Baurechtswege errichtet wurden. In der Kategorie Soziales waren etwa Gebäude für soziale Zwecke (zB Konradinum, geschützte Werkstätten) enthalten. Das Krankenhaus Mittersill sowie andere medizinische bzw therapeutische Zentren (zB suchttherapeutisches Zentrum) waren in der Kategorie Gesundheit zusammengefasst.

Baurechtsverträge, die keiner dieser drei Kategorien zuzuordnen waren, wurden in der Kategorie Sonstiges dargestellt. Dazu zählten jene Fälle, bei denen das Land Salzburg ein Baurecht für die Errichtung eines Klosters, einer Bankfiliale und für den Bau von Wohnungen vergab.

In den kommenden zehn Jahren (bis einschließlich 31. Dezember 2034) werden insgesamt fünf Baurechte erlöschen. Diese Baurechte waren den Kategorien Bildung und Soziales zugeordnet und betrafen folgende Bauwerke:

- Personalwohnungen für die Landwirtschaftliche Fachschule Kleßheim
- Turnhalle und Allwetterplatz für die Landwirtschaftliche Fachschule Kleßheim
- Landesberufsschulheim Hallein
- Ronald Mc Donald Haus in der Stadt Salzburg
- Landeszentrum für Hör- und Sehbildung in der Stadt Salzburg

Ob sich eine Baurechtsliegenschaft nach Erlöschen eines Baurechtes zur Schaffung von Wohnraum eignen würde, hängt auch in diesem Fall von diversen nicht bzw bedingt beeinflussbaren Faktoren wie beispielsweise Lage, Größe und Widmung ab. Eine abschließende Beurteilung der Eignung dieser Liegenschaften zur Wohnraumschaffung wäre deshalb - bei Vorliegen eines entsprechenden politischen Willens - durch entsprechende Experten des Amtes der Salzburger Landesregierung unter Einbeziehung der jeweils zuständigen Behörden durchzuführen.

(3) *Das Amt der Salzburger Landesregierung teilte in der Gegenäußerung Folgendes mit:*

Die Abteilung 4 merkte zu den Baurechtsverträgen an, dass die Personalwohnungen für die Landwirtschaftliche Fachschule Kleßheim nach dem Auslaufen des Baurechtes auch weiterhin als Wohnungen für das Personal zur Verfügung stehen sollten.

Der Baurechtsvertrag bezüglich Turnhalle und Allwetterplatz für die Landwirtschaftliche Fachschule Kleßheim sei 2025 ausgelaufen. Die Turnhalle und der Allwetterplatz seien in das Eigentum des Landes Salzburg zurückgefallen. Beides werde über einen Nutzungsvertrag zwischen der Wirtschaftskammer Salzburg und dem Land Salzburg auch in Zukunft von den Tourismusschulen und der Landwirtschaftlichen Fachschule Kleßheim als Turnhalle und Allwetterplatz genutzt.

2.5 Bestandverträge

- (1) Wie unter Punkt 1.2 ausgeführt, konnte der LRH die im Prüfungsauftrag enthaltenen Fragen zur Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften des Landes Salzburg vor allem aus Gründen des Datenschutzes nicht oder nur eingeschränkt beantworten. Der LRH erhob deshalb allgemeine Sachverhalte zu den Bestandverhältnissen im Zusammenhang mit Landesliegenschaften.

Allgemein wird durch einen Bestandvertrag Dritten der Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache für eine bestimmte Zeit entgeltlich überlassen. Verträge, mit denen Dritten Liegenschaften unentgeltlich überlassen werden, zählen demnach nicht zu den Bestandverträgen (zB Bittleihverträge).

Mangels einer zentralen und vollständigen Aufstellung über sämtliche Bestandverträge des Landes Salzburg holte der LRH von den Dienststellen eine Aufstellung der verwalteten Bestandverträge im Zusammenhang mit Liegenschaften des Landes Salzburg ein.

Der LRH führte die übermittelten Aufstellungen anschließend zusammen. Dabei blieben Verträge unberücksichtigt, die keine Bestandverträge waren. Das betraf beispielsweise Dienstbarkeitsverträge, Bittleihverträge sowie sämtliche Bescheide bzw Dienstgebererklärungen, mit denen Personen eine Dienstwohnung zugewiesen wurde. Unberücksichtigt blieben auch jene Bestandverträge, die Grundstücke betrafen, die nicht im Eigentum des Landes Salzburg standen.

Der LRH ermittelte eine Gesamtzahl von 1.367 Bestandverträgen im Zusammenhang mit Liegenschaften des Landes Salzburg. Die Anzahl der Bestandverträge teilte sich wie folgt auf die Dienststellen des Landes Salzburg auf:

Tabelle 7: Anzahl Bestandverträge je Dienststelle

Dienststelle	Anzahl Verträge
Abteilung 2	8
Abteilung 4	19
Abteilung 5	6
Abteilung 6	178
Abteilung 7	361
Abteilung 8	789
Abteilung 9	1
BH Tamsweg	1
Bildungsdirektion	4
Gesamt	1.367

Wie die Tabelle zeigt, hatte die Abteilung 8 mit 789 Bestandverträgen am meisten Bestandverträge zu verwalten.

Der LRH kategorisierte die 1.367 Bestandverträge auf Basis der bekannten Informationen wie folgt:

Tabelle 8: Anzahl Bestandverträge je Kategorie

Kategorie	Anzahl Verträge
Gewässer	1.051
Verkehrsflächen	141
Wohnungen	54
Stellplätze	33
Geschäft und Gastronomie	27
Land- und Forstwirtschaft	17
Kultur	12
Soziales	9
Spiel- und Sportflächen	9
Bildung	3
Sonstige	11
Gesamt	1.367

Zur Kategorie „Gewässer“ schloss das Land Salzburg mit 1.051 die meisten Bestandverträge ab. Von den 1051 Bestandverträgen entfielen 690 auf Nutzungsverträge im Zusammenhang mit im Eigentum des Landes Salzburg stehenden See- und Seeuferflächen (inklusive Bojen). Für deren Nutzung gelten ab 1. Jänner 2026 gesetzliche Regelungen. Diese Verträge verwaltete die Abteilung 8. Die restlichen 361 Bestandverträge betrafen Fließgewässer und lagen in der Zuständigkeit der Abteilung 7. Diese Verträge regelten beispielsweise die Unterquerung oder Überspannung von Gewässern mit Leitungen oder Fischereirechte.

Eine Vielzahl von Verträgen schloss das Land Salzburg auch im Zusammenhang mit Verkehrsflächen ab. Diese Verträge lagen mehrheitlich in der Zuständigkeit der Abteilung 6 und regelten beispielsweise die entgeltliche Nutzung von Verkehrsflächen für Zu- und Abfahrten zu Tankstellen, für Werbezwecke oder Mobilfunkanlagen.

Weiters wurden dem LRH insgesamt 54 Bestandverträge im Zusammenhang mit Wohnungen genannt. Darunter befanden sich auch drei mündlich abgeschlossene Verträge. Laut Mitteilung der zuständigen Dienststelle reichte der Abschluss dieser mündlichen Verträge bis ins Jahr 1965 zurück. Der Abschluss schriftlicher Verträge scheiterte auskunftsgemäß bislang an der Weigerung der Mieter. Weitere mündliche Bestandverträge waren den Dienststellen auskunftsgemäß nicht bekannt.

In der Kategorie „Sonstige“ waren jene Bestandverträge zusammengefasst, die keiner anderen Kategorie zuzuordnen waren. Dazu zählten beispielsweise Verträge betreffend Kraftwerksdruckrohrleitungen, die Errichtung von Brunnen oder eine Vereinbarung bezüglich der Entnahme von Wasser zur Versorgung von Betrieben.

Der LRH ersuchte die Dienststellen um Vorlage der Bestandverträge, um einen Überblick über die Inhalte geben zu können. Davon ausgenommen waren die Bestandverträge im Zusammenhang mit Grundstücken für Gewässer und Verkehrsflächen sowie Bestandverträge zu Wohnungen, die vom Sozialausschuss des Landes Salzburg vergeben und von der gswb für das Land Salzburg verwaltetet wurden.

Die Dienststellen legten dem LRH insgesamt 87 schriftliche Bestandverträge zuzüglich etwaiger Nachträge zu Verträgen, Abänderungsvereinbarungen, Vereinbarungen über Vertragsverlängerungen oder Ähnliches vor. Darin waren auch jene Verträge enthalten, die der LRH aufgrund einer Plausibilisierung mit dem Rechnungswesen des Landes Salzburg von den Dienststellen vereinzelt nachforderte.

Vereinzelt ergab sich auch bei der Durchsicht der vorgelegten Verträge und Unterlagen Nachforderungsbedarf. Zudem zeigte sich, dass es eine Dienststelle in drei Fällen verabsäumte, rechtzeitig schriftliche Vertragsverlängerungen herbeizuführen. Bis zum Abschluss entsprechender schriftlicher Vertragsverlängerungen vergingen in diesen Fällen zwischen 15 und 62 Monate.

Die vorgelegten Bestandverträge waren nicht zuletzt aufgrund der verschiedenen Kategorien der in Bestand gegebenen Objekte individuell und unterschiedlich ausgestaltet. Zu den Vertragspartnern des Landes Salzburg zählten neben Gebietskörperschaften auch soziale Einrichtungen, Unternehmen, Landwirte und Privatpersonen. Das Land Salzburg vereinbarte mit den Bestandnehmern in der Regel einen monatlichen oder jährlichen Bestandzins.

Das Land Salzburg schloss befristete sowie unbefristete Verträge mit den Bestandnehmern ab. Bei den unbefristeten Verträgen vereinbarten die Vertragsparteien häufig eine Kündigungsfrist. In vielen Fällen betrug diese ein Jahr oder weniger. Vereinzelt wurde auf die vertragliche Vereinbarung einer Kündigungsfrist verzichtet.

Das Land Salzburg vereinbarte in der Mehrheit der Fälle eine Wertsicherung des Bestandzinses. Dabei wurde häufig vereinbart, dass Indexschwankungen erst ab einem bestimmten Prozentsatz (häufig 3,0 % oder 5,0 %) berücksichtigt wurden oder die Wertanpassung jährlich aufgrund der zuletzt verlautbarten Indexzahl erfolgte. In zwei Fällen wurde eine Wertanpassung ab einer Indexsteigerung von 10,0 % vereinbart. In einigen Fällen war in den Verträgen eine Wertanpassung nicht geregelt. In einem Fall verzichteten die Vertragsparteien ausdrücklich auf die Durchführung einer Wertanpassung.

Aufgrund der Vielzahl an unterschiedlichen, in Bestand gegebenen Objekten, die sich zudem in ihrer Lage unterschieden, hielt der LRH eine Analyse der Höhe der Bestandzinsen für nicht zielführend.

In der Abteilung 8 war das Service-Center Vertragsrecht eingerichtet. An dieses konnten sich die vertragsverwaltenden Dienststellen mit rechtlichen Fragen wenden.

(2) Der LRH fordert den Landesamtsdirektor als Leiter des Inneren Dienstes auf, eine Software zur Verwaltung von Verträgen zu implementieren. In dieser Software sind sämtliche Verträge des Landes Salzburg, unabhängig von der Form des Vertragsabschlusses, zu erfassen. Dadurch wären sämtliche Verträge des Landes Salzburgs digital zugänglich und könnten entsprechend verwaltet werden (Terminverwaltung, Laufzeiten etc).

(3) *Das Amt der Salzburger Landesregierung teilte in der Gegenäußerung Folgendes mit:*

Die Abteilung 6 begrüße die Empfehlungen des LRH bezüglich der Implementierung einer Software zur Verwaltung von Verträgen. Derzeit seien in den Abteilungen 6, 7 und 8 jeweils eigene Systeme für die Verwaltung der liegenschaftsbezogenen Verträge im Einsatz (Miet- und Pachtverträge, Baurechtsverträge, Wartungsverträge).

In der Abteilung 6 werde für die Verträge der Landesstraßenverwaltung ein von der Landesinformatik erstelltes, auf Microsoft-Access basierendes System verwendet. Für die Vertragsverwaltung stehe im Bereich des Landeshochbaues außerdem ein CAFM-System („RKV-View“ - Raum-Kontrolle-Visualisierung) zur Verfügung. Dessen Einsatz sei für Wartungsverträge von den Abteilungen 6 und 8 begonnen worden. Auch in der Abteilung 8 gebe es Systeme für die Vertragsverwaltung.

Das CAFM-System könne grundsätzlich allen liegenschaftsverwaltenden Dienststellen für die Vertragsverwaltung zur Verfügung gestellt werden. Dateneingabe und -pflege müssten dabei von den jeweiligen Dienststellen erfolgen.

Die Abteilung 8 führte aus, dass eine Softwarelösung zur Vertragsverwaltung grundsätzlich positiv gesehen werde. Allerdings sei bei Auswahl einer neuen Softwarelösung darauf Bedacht zu nehmen, dass diese mit den bestehenden Systemen effizient und zeitsparend handhabbar sei. So sollte etwa eine mehrfache Erfassung von Verträgen bzw Vertragsinhalten beispielsweise einerseits im Aktenverwaltungssystem (ELISA) und parallel in anderen Softwareprogrammen vermieden werden. Wenngleich die digitale Zugänglichkeit bereits jetzt durch das Aktenverwaltungssystem des Landes (ELISA) als erfüllt angesehen werde, so könnte eine derartige Softwarelösung darüber hinaus möglicherweise einen Mehrwert auch für alle anderen Dienststellen bringen, wenn damit nicht nur liegenschaftsbezogene Verträge, sondern - wie der LRH ausführt - sämtliche Verträge des Landes Salzburg in diesem neuen System verwaltet werden könnten.

- (4) Der LRH hält fest, dass das im Land Salzburg aktuell verwendete System zur digitalen Aktenverwaltung (ELISA) wesentliche Funktionen einer Software zur Vertragsverwaltung nicht erfüllt.

3. Liegenschaften der Beteiligungen

3.1 Anzahl und Art der Liegenschaften

- (1) Von der Prüfung waren die Salzburger Flughafen GmbH, die Land-Invest sowie deren Tochterunternehmen die SISTEG und die SWS-Stadion Wals-Salzburg GmbH umfasst (vgl. Punkt 1.2).

Hauptaufgabe der Salzburger Flughafen GmbH war es, den Salzburger Flughafen zu betreiben. Die Aufgabe der SWS-Stadion Wals-Salzburg GmbH bestand darin, das Stadion Wals-Siezenheim zu errichten und zu verwerten. Die Land-Invest und die SISTEG waren hauptsächlich dafür zuständig, die Gemeinden bei Baulandsicherungsmodellen zu unterstützen.

Der LRH holte von den Beteiligungen Aufstellungen über sämtliche Grundstücke und Gebäude ein, die im Eigentum dieser Beteiligungen standen. Der LRH führte die übermittelten Aufstellungen in weiterer Folge zusammen. Die nachstehende Tabelle zeigt die Anzahl der Grundstücke der Beteiligungen, die der LRH in Anlehnung an die Anlagenklassen des Landes Salzburg kategorisierte:

Tabelle 9: Anzahl der Grundstücke der Beteiligungen je Kategorie

Kategorie	Land-Invest	Salzburger Flughafen GmbH	SISTEG	SWS-Stadion Wals-Salzburg GmbH
Grundstücke für Gewerbeflächen	7	0	7	0
Grundstücke für Infrastruktur	25	145	12	4
Grundstücke für Wohngebiet	35	1	0	0
Grünland	45	20	16	0
Sonstige	18	0	0	5
Gesamt	130	166	35	9

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der im Eigentum der Beteiligungen stehenden Gebäude, die der LRH ebenfalls in Anlehnung an die Anlagenklassen des Landes Salzburg kategorisierte:

Tabelle 10: Anzahl der Gebäude der Beteiligungen je Kategorie

Kategorie	Land Invest	Salzburger Flughafen GmbH	SISTEG	SWS-Stadion Wals-Salzburg GmbH
Sportbauten	0	0	0	1
Wohn-, Geschäfts- und Betriebsbauten	1	66	3	0
Gesamt	1	66	3	1

Die Beteiligungen meldeten insgesamt 340 Grundstücke und 71 Gebäude. Davon entfiel mit 166 Grundstücken und 66 Gebäuden die Mehrheit auf die Salzburger Flughafen GmbH. Der LRH plausibilisierte die Angaben der Beteiligungen stichprobenartig durch entsprechende Abgleiche mit der Grundstücksdatenbank und SAGIS.

An der gswb war das Land Salzburg zu 50,0 % beteiligt. Die Hauptaufgabe der gswb bestand darin, gemeinnützige Wohnungen zu errichten und zu verwalten. Aufgrund der daraus resultierenden Relevanz im Zusammenhang mit der Frage der Mobilisierung von Grundstücken holte der LRH auch von dieser Gesellschaft eine Aufstellung über sämtliche Grundstücke im Eigentum der gswb ein.

Die gswb meldete zunächst 1.300 Grundstücke, die zum Stichtag 31. Dezember 2024 ganz oder teilweise in ihrem Eigentum standen. Infolge einer Plausibilitätsprüfung durch den LRH korrigierte die gswb diese Zahl zweimal und gab letztlich 1.191 Grundstücke bekannt. Davon waren 1.176 Grundstücke bebaut und 15 Grundstücke unbebaut. Die gswb gab zudem an, Baurechtsnehmerin von 387 Grundstücken zu sein, auf denen sie Gebäude errichtete. Ursprünglich wurden dem LRH 400 Baurechtsgrundstücke genannt. Die Korrekturen waren auskunftsgemäß erforderlich, weil im Objektverwaltungsprogramm der gswb zum Teil Grundstücke enthalten waren, die nicht mehr in ihrem Eigentum standen.

Insgesamt befanden sich in den Gebäuden der gswb 17.156 Wohnungen und 130 Geschäfte. Davon standen 277 Wohnungen und 11 Geschäfte zum Stichtag 31. Dezember

2024 leer. Laut Mitteilung der gswb wurde eine Wohnung bzw ein Geschäft bereits ab dem ersten Tag des Leerstandes als solcher erfasst.

(3) *Die Salzburger Flughafen GmbH teilte in der Gegenäußerung Folgendes mit:*

Hinsichtlich der in den Tabellen 9, 10 und 11 dargestellten Daten sei festzuhalten, dass die angeführten Informationen richtig seien.

Der Begriff des Gebäudes werde in Tabelle 10 nicht näher erläutert. Unter dieser Klassifizierung seien auch drei Garagen sowie fünf Kollektorgänge erfasst.

Die gswb teilte in der Gegenäußerung Folgendes mit:

Der LRH habe den Umfang der Prüfung der Beteiligungen auf jene Unternehmen eingegrenzt, an denen das Land Salzburg zu mehr als 50 % beteiligt war. Da das Land Salzburg an der gswb zu 50 % beteiligt gewesen sei, seien zwar die Grundstücke, die im Eigentum der gswb stehen, erhoben worden. Es seien aber keine Aussagen hinsichtlich der Frage der Mobilisierung von Grundstücken zur Schaffung von Wohnraum erfolgt. Daher sei eine Gegenäußerung nicht erforderlich.

Selbstverständlich würden aber Vorkehrungen getroffen, um die Datenqualität bei den erfassten Liegenschaften zu verbessern.

3.2 Notwendigkeit der Liegenschaften

- (1) Zur Beantwortung der im Prüfungsauftrag enthaltenen Fragestellung, welche Liegenschaften für die Schaffung von Wohnraum herangezogen werden könnten, erhob der LRH auch von den Beteiligungen, ob die Grundstücke und Gebäude für die Erfüllung der Aufgaben benötigt werden. Wie bei den Liegenschaften des Landes Salzburg lag dieser Vorgehensweise die Annahme zugrunde, dass nur von den Beteiligungen nicht benötigte Liegenschaften für die Schaffung von Wohnraum herangezogen werden könnten.

Im Konkreten fragte der LRH von den Beteiligungen ab, ob das Grundstück oder Gebäude in den nächsten fünf Jahren für die Erfüllung des Gesellschaftszweckes benötigt werde. In einem weiteren Schritt fragte der LRH ab, ob nicht benötigte Grundstücke oder Gebäude - unabhängig von der derzeitigen Widmung - für Wohnbau bzw Wohnzwecke geeignet seien. Die gswb blieb von dieser Prüfungshandlung ausgenommen, da ihre Hauptaufgabe darin bestand, gemeinnützige Wohnungen zu errichten und zu verwalten.

Bis auf die Salzburger Flughafen GmbH gaben alle Beteiligungen (Land-Invest, SISTEG und SWS-Stadion Wals-Salzburg GmbH) an, sämtliche Liegenschaften zu benötigen. Die Salzburger Flughafen GmbH meldete 18 Grundstücke und 2 Gebäude als nicht benötigt zurück. Die beiden als nicht benötigt rückgemeldeten Gebäude befanden sich auf zwei ebenfalls als nicht benötigt rückgemeldeten Grundstücken.

Von den 18 nicht benötigten Grundstücken waren nach Auskunft der Salzburger Flughafen GmbH vier Grundstücke für die Schaffung von Wohnraum geeignet. Davon war ein Grundstück als Bauland, die restlichen waren als Grünland gewidmet. Diese vier Grundstücke befanden sich angrenzend an ein Wohngebiet in der Nähe zur Start- und Landebahn des Salzburger Flughafens.

Auch die restlichen nicht benötigten Grundstücke befanden sich überwiegend im Nahbereich der Start- und Landebahn des Flughafens. Diese wiesen verschiedene Widmungskategorien auf und waren in Bezug auf die Größe unterschiedlich.

Wie auch bei den Grundstücken des Landes Salzburg wäre auch bei den Grundstücken der Salzburger Flughafen GmbH eine abschließende Beurteilung der Eignung dieser Grundstücke zur Wohnraumschaffung durch entsprechende Experten des Amtes der Salzburger Landesregierung unter Einbeziehung der zuständigen Behörden durchzuführen.

Der LRH plausibilisierte in weiterer Folge die Rückmeldungen der Beteiligungen über die benötigten Grundstücke und Gebäude mittels einer Stichprobe von 20 Liegenschaften. Dabei war die Notwendigkeit der Liegenschaften zur Erfüllung des Gesellschaftszweckes der Beteiligungen für den LRH nachvollziehbar.

3.3 Bestandverträge

- (1) Der LRH holte von den Beteiligungen eine Aufstellung über sämtliche Bestandverträge im Zusammenhang mit den im Eigentum der Beteiligungen stehenden Liegenschaften ein. Der LRH führte die übermittelten Aufstellungen in weiterer Folge zusammen. Dabei ermittelte der LRH eine Gesamtzahl von 119 Bestandverträgen. Diese Gesamtzahl teilte sich auf die Beteiligungen wie folgt auf:

Tabelle 11: Anzahl der Bestandverträge je Beteiligung

Kategorie	Anzahl der Verträge
Salzburger Flughafen GmbH	86
Land-Invest	10
SISTEG	8
SWS-Stadion Wals-Salzburg GmbH	15
Gesamt	119

Die Mehrzahl der Bestandverträge entfiel auf die Salzburger Flughafen GmbH. Dabei handelte es sich überwiegend um Bestandverträge zu Flächen auf dem Gelände des Salzburger Flughafens (etwa Hangar-, Terminal- oder Parkflächen). Ein Vertrag betraf ein vermietetes Wohngebäude, das sich in der Nähe zur Start- und Landebahn befand.

Die zehn Verträge der Land-Invest waren den Kategorien „Land- und Forstwirtschaft“ und „Gewerbe“ zuzuordnen. Wie die vorgelegte Aufstellung zeigte, schloss die Land-Invest etwa Verträge zum Mähen von Wiesen oder zum Betrieb von Mobilfunkanlagen mit Dritten ab.

Die Tochtergesellschaften der Land-Invest (SISTEG und SWS-Stadion Wals-Salzburg GmbH) meldeten insgesamt 23 Verträge zu Liegenschaften in ihrem Eigentum. In der Mehrheit der Fälle handelte es sich dabei um Büro- und Geschäftsflächen, die diese beiden Unternehmen an Dritte vermieteten.

Aus Gründen des Datenschutzes und zur Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen verzichtete der LRH auf weitere inhaltliche Ausführungen zu den Bestandverträgen.

Der Direktor des Landesrechnungshofes:

Mag. Ludwig F. Hillinger e.h.

4. Anhang

4.1 Gegenäußerung des Amtes der Salzburger Landesregierung

4.2 Gegenäußerungen der Beteiligungen des Landes Salzburg

Salzburger Flughafen GmbH

Land Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH

SWS Stadion Wals Salzburg GmbH

SISTEG Salzburger Infrastruktur Errichtungs GmbH

Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H. (gswb)



Herrn
Direktor des Landesrechnungshofes
Mag. Ludwig F. Hillinger
Nonnbergstiege 2
5010 Salzburg

Büro
Landesamtsdirektor

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)
20001-LRH/3121/20-2025

Datum
28.11.2025

Chiemseehof
Postfach 527 | 5010 Salzburg
Fax +43 662 8042-2643
buero-lad@salzburg.gv.at
Mag. Barbara Felber, MBA
Telefon +43 662 8042-2988

Betreff

LRH Feststellungen zur Sonderprüfung "Liegenschaften des Landes
und der Beteiligungen"

Bezug: 003-3/251/23/2-2025

Sehr geehrter Herr Direktor!

Zu den Feststellungen des Landesrechnungshofes zur Sonderprüfung „Liegenschaften des Landes und der Beteiligungen“ wird auf Basis der Stellungnahmen der Abteilungen 2, 4, 5, 6, 7, 8 (ausgenommen Beteiligungen) und 9 sowie der Bezirkshauptmannschaften Hallein, Salzburg-Umgebung, St. Johann, Tamsweg und Zell am See nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

Vorab wird informiert, dass die Bildungsdirektion auf eine Gegenäußerung verzichtet hat. Die vom Umfang der Prüfung betroffenen Beteiligungen des Landes sind in der Stellungnahme der Abteilung 8 mitberücksichtigt.

Zu Kapitel 2.1 - Verwaltung der Liegenschaften

Der Abteilung 4 sind keine Fälle bekannt, in denen Unklarheiten über die Verwaltung des Grundstückes bestanden haben.

Die Abteilung 6 führt aus, dass die in diesem Kapitel angeführte Empfehlung seitens der Abteilung 6 als sehr sinnvoll und notwendig erachtet wird. Bereits seit mehr als einem Jahr laufen im Auftrag der Abteilung 8, Referat 8/03 Zivilrechtsangelegenheiten und Landesliegenschaften, unter Federführung der Abteilung 7, Referat 7/06 Geodateninfrastruktur, die Arbeiten zu einer zentralen und vollständigen Erfassung sämtlicher Liegenschaften (Grundstücke) des Landes Salzburg. In der Arbeitsgruppe für die Überarbeitung und Aktualisierung der SAGIS-Daten zu den Landesliegenschaften sind neben den bereits genannten Dienststellen auch das CAFM (Computer-Aided-Facility Management) und der Immobilienbereich des Landeshochbaus sowie die Anlagenbuchhaltung vertreten.

Dabei wird im SAGIS der teilweise bereits vorhandene Layer „Landesliegenschaften“ aktualisiert und ein Datensatz mit vielen verwaltungsrelevanten Daten erstellt bzw. ergänzt (ua auch die liegenschaftsverwaltende Dienststelle für jedes einzelne Grundstück erfasst). Mit Hilfe eines SAGIS-Dashboards können daraus dann auch entsprechende Listen der Liegenschaften erstellt werden, zB auch mit dem Kriterium „verwaltende Dienststelle“. Die Arbeiten zur Erfassung sämtlicher Immobilien sind weitgehend fertiggestellt, derzeit werden die erfassten Daten von allen immobilienverwaltenden Dienststellen auf Ersuchen des SAGIS-Teams bezüglich ihrer Richtigkeit und Aktualität überprüft. Diese Arbeiten sollen im Laufe des nächsten Jahres abgeschlossen werden.

Die Aktualisierung sämtlicher Daten ist ein- bis zweimal jährlich geplant, immer nach Eintreffen der aktuellen Daten des Grundbuches (April und November) und der entsprechenden Anpassung in den SAGIS-Daten.

Die Abteilung 5 bringt vor, dass von den Feststellungen des Landesrechnungshofes die Abteilung 5 nur indirekt betroffen ist (durch einen Einbezug der der Abteilung 5 zuzurechnenden Grundstücke und Gebäude in ein zentrales Informations- und Verwaltungssystem) und kann daher auch keine Einschätzung der Sinnhaftigkeit der beiden Feststellungen des LRH abgegeben werden.

Fachlich ist darauf zu verweisen, dass die Abteilung 5 ausschließlich Grundstücke (und drei Gebäude) im Portfolio hat, die innerhalb von Naturschutzgebieten liegen, in einem weitaus überwiegenden Fall in den sogenannten „Salzachauen“, einem Europaschutzgebiet.

Die Abteilung 7 führt aus, dass im Aufgabengebiet des Referates 7/02 Wasserbau, Gewässerbewirtschaftung, im Wesentlichen im Eigentum des Landes Salzburg stehende Gewässerflächen und gewässerbezogene Flächen (insbes. Landesfließgewässer) verwaltet werden. Die Verwaltung erfolgt analog zu den Kriterien des Bundes (Verwaltung bundeseigener Liegenschaften in Referat 7/02 „Öffentliches Wassergut“). Diese Liegenschaften stehen beispielsweise nicht für spezielle Nutzungsoptionen (zB Wohnraumbeschaffung) zur Verfügung.

Die Abteilung 8 teilt zur Empfehlung (2) Folgendes mit:

In Entsprechung der beiden Entschlüsse des Salzburger Landtages vom 5.2.2025, nämlich „einen einheitlichen Kataster zu den Landesliegenschaften, der am 8. November 2023 einstimmig beschlossen worden ist, möglichst bis 31.12.2025 dem Landtag vorzulegen oder gegebenenfalls einen Bericht über den Stand der Arbeiten vorzulegen“ sowie „die sich bereits in Ausarbeitung befindliche Gesamtübersicht betreffend die Liegenschaften im Eigentum des Landes, wie im Jänner 2025 im Ausschuss beschlossen, zu finalisieren und in weiterer Folge digital bis 31.12.2025 zur Verfügung zu stellen“, wird unter Einbindung aller liegenschaftsverwaltenden Dienststellen bereits an einem Konzept für eine derartige Aufstellung bzw. Gesamtübersicht gearbeitet, diese beinhaltend auch eine regelmäßige Überprüfung der Vollständigkeit. Mit Finalisierung dieser Arbeiten kann der Forderung des Landesrechnungshofes entsprochen werden.

Die Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung teilt mit, dass sie jeweils ein Gebäude und ein Grundstück verwaltet.

Zu Kapitel 2.2 - Kategorisierung der Liegenschaften

Die Abteilung 4 bringt dazu vor:

Der Landesrechnungshof weist darauf hin, dass drei Grundstücke als Bauland ausgewiesen wurden und es sich bei diesen Grundstücken um Spiel- und Sportflächen handelt. Die Abteilung 4 hat zwei Spiel- und Sportflächen seit 1. Juli 1971 an die Stadt Salzburg verpachtet. Diese sind als Grünlanderholungsgebiet gewidmet und werden (nicht wurden) ausschließlich als Spiel- und Sportflächen genutzt. Sollten im Rohbericht diese Flächen gemeint sein, ist die Zuordnung der Anlagenklasse falsch. Die Korrektur wurde bereits veranlasst.

Zu Kapitel 2.3 - Notwendigkeit der Liegenschaften

Die Bezirkshauptmannschaft Tamsweg merkt an, dass die im Bericht erwähnte Parkanlage der Bezirkshauptmannschaft Tamsweg ein naturschutzrechtlich geschützter Landschaftsteil ist und die Umfassungsmauer unter Denkmalschutz steht.

Zu Kapitel 2.4 - Baurechtsliegenschaften

Die Abteilung 4 merkt zu den beiden angeführten Baurechtsverträgen an:

- Personalwohnung für die Landwirtschaftlichen Fachschule Kleßheim:
Diese sollen nach dem Auslaufen des Baurechtes auch weiterhin als Wohnungen für das Personal der Landwirtschaftlichen Fachschule Kleßheim zur Verfügung stehen.
- Turnhalle und Allwetterplatz für die Landwirtschaftliche Fachschule Kleßheim:
Dieser Baurechtsvertrag ist 2025 ausgelaufen, die Turnhalle und der Allwetterplatz fallen in das Eigentum des Landes Salzburg zurück. Beides wird über einen Nutzungsvertrag zwischen der Wirtschaftskammer Salzburg und dem Land Salzburg auch in Zukunft von den Tourismusschulen und der Landwirtschaftlichen Fachschule Kleßheim als Turnhalle und Allwetterplatz genutzt.

Zu Kapitel 2.5 - Bestandverträge

Die Abteilung 6 begrüßt die Empfehlungen des Landesrechnungshofes bezüglich Implementierung einer Vertragsverwaltungs-Software. Derzeit sind in den Abteilungen 6, 7 und 8 jeweils eigene Systeme für die Verwaltung der liegenschaftsbezogenen Verträge im Einsatz (Miet- und Pachtverträge, Baurechtsverträge, Wartungsverträge).

In der Abteilung 6 wird für die Verträge der Landesstraßenverwaltung ein von der Landesinformatik erstelltes, auf MS-Access basierendes System verwendet, für die Vertragsverwaltung steht im Bereich des Landeshochbaues außerdem ein CAFM-System („RKV-View“ - Raum-Kontrolle-Visualisierung) zur Verfügung, dessen Einsatz für Wartungsverträge von den Abteilungen 6 und 8 begonnen worden ist. Auch in der Abteilung 8 gibt es Systeme für die Vertragsverwaltung. Das CAFM-System kann grundsätzlich allen liegenschaftsverwaltenden Dienststellen für die Vertragsverwaltung zur Verfügung gestellt werden. Dateneingabe und -pflege müssten dabei von den jeweiligen Dienststellen erfolgen.

Die Abteilung 8 führt zur Empfehlung (2) aus, dass eine Softwarelösung zur Vertragsverwaltung grundsätzlich positiv gesehen wird. Allerdings wäre bei Auswahl einer neuen Softwarelösung darauf Bedacht zu nehmen, dass diese mit den bestehenden Systemen effizient und zeitsparend handhabbar ist, sodass etwa eine mehrfache Erfassung von Verträgen bzw. Vertragsinhalten beispielsweise einerseits im Aktenverwaltungssystem (ELISA) und parallel in anderen Softwareprogrammen vermieden wird. Wenngleich die digitale Zugänglichkeit bereits jetzt durch das Aktenverwaltungssystem des Landes (ELISA) als erfüllt angesehen wird, so könnte eine derartige Softwarelösung darüber hinaus möglicherweise einen Mehrwert auch für alle anderen Dienststellen bringen, wenn damit nicht nur liegenschaftsbezogene Verträge, sondern - wie der Landesrechnungshof ausführt - sämtliche Verträge des Landes Salzburg in diesem neuen System verwaltet werden könnten.

Ergänzend hält die Abteilung 8 zu Tabelle 5 „Nicht benötigte Grundstücke nach Kategorie“ (Seite 22) noch fest, dass das Land Salzburg lediglich Miteigentümer der vier Messegrundstücke ist. Diese Grundstücke werden zwar nicht unmittelbar für Aufgaben des Landes benötigt, sind allerdings für die Umsetzung des Geschäftszweckes der Messezentrum Salzburg GmbH, an welcher das Land Salzburg als Gesellschafter beteiligt ist, essenziell und durch bestehende bauliche Maßnahmen (Hallen und Parkplätze etc.) auch für diese adaptiert worden.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Landesregierung:
DDr. Sebastian Huber, MBA
Landesamtsdirektor

Amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur oder des elektronischen Siegels finden Sie unter www.salzburg.gv.at/amtssignatur

Landesrechnungshof
z.H. Herrn Direktor Mag. Ludwig F. Hillinger
Postfach 527
5010 Salzburg

2025-11-25
G/mg

Sehr geehrter Herr Mag. Hillinger,

unter Bezugnahme auf den vorliegenden Bericht und nach eingehender Prüfung der den Flughafen betreffenden Passagen, kann ich Ihnen nun wie folgt mitteilen:

Hinsichtlich der in den Tabellen 9, 10 und 11 dargestellten Daten ist festzuhalten, dass die angeführten Informationen richtig sind.

Da der Begriff des Gebäudes in Tabelle 10 nicht näher erläutert wird, würden wir empfehlen diese Anzahl so zu belassen, da die Daten aus unserem EDV System kommen. Im Datenbestand des Flughafens sind unter dieser Klassifizierung auch drei (3) Garagen sowie fünf (5) Kollektorgänge erfasst.

Für etwaige Rückfragen oder Erläuterungen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Bettina Ganghofer, MA
Geschäftsführerin

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

Salzburg, am 27. November 2025

**LRH; Prüfung „Liegenschaften des Landes und der Beteiligungen“; Stellungnahme
Bezug: 003-3/251/23/4-2025**

Sehr geehrter Herr Direktor!

Zu den Feststellungen des Landesrechnungshofes zur Prüfung „**Liegenschaften des Landes und der Beteiligungen**“ darf wie folgt Stellung genommen werden:

Die in Kapitel 3. „Liegenschaften der Beteiligungen“ aufgelisteten Grundstücke bzw. Bestandsverträge der Land-Invest sind aus unserer Sicht korrekt dargestellt und kann daher auf eine Gegenäußerung der Land-Invest verzichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen



Ing. Mag. Thomas Smogawetz



LAND
SALZBURG

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

SWS-Stadion
Wals-Salzburg GmbH

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)

Datum

28.11.2025

Stadionstraße 6

5071 Wals bei Salzburg

Betreff

LRH; Prüfung „Liegenschaften des Landes und der Beteiligungen“;
Stellungnahme

Fax +43 662 8042 76 2624

stadion@salzburg.gv.at

Bezug:

003-3/251/23/4-2025

Telefon +43 662 8042 2624


Sehr geehrter Herr Direktor!

Zu den Feststellungen des Landesrechnungshofes zur Prüfung „**Liegenschaften des Landes und der Beteiligungen**“ darf wie folgt Stellung genommen werden:

Die in Kapitel 3. „Liegenschaften der Beteiligungen“ aufgelisteten Grundstücke bzw. Bestandsverträge der SWS-Stadion Wals-Salzburg GmbH sind aus unserer Sicht korrekt dargestellt und kann daher auf eine Gegenäußerung der SWS-Stadion Wals-Salzburg GmbH verzichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

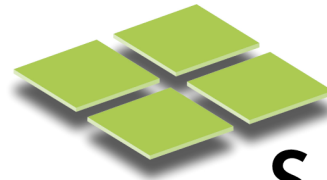
Für die SWS-Stadion Wals-Salzburg GmbH



Ing. Mag. Thomas Smogawetz
Geschäftsführer

www.salzburg.gv.at

Amt der Salzburger Landesregierung | SWS-Stadion Wals-Salzburg GmbH
5071 Wals bei Salzburg | Österreich | Telefon +43 662 8042 2624* | stadion@salzburg.gv.at | DVR 0078182
Firmenbuch Nr. 175966z | UID-Nr. ATU 45912008 | Gerichtsstand Salzburg



SISTEG

Sie können mit uns bauen

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

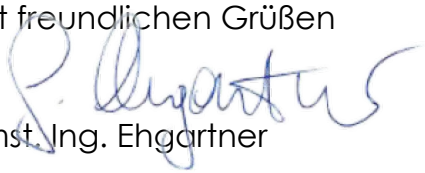
Salzburg, am 01. Dezember 2025

LRH; Prüfung „Liegenschaften des Landes und der Beteiligungen“; Stellungnahme
Bezug: 003-3/251/23/4-2025

Sehr geehrter Herr Direktor!

Zu den Feststellungen des Landesrechnungshofes zur Prüfung „Liegenschaften des Landes und der Beteiligungen“ darf wie folgt Stellung genommen werden:
Die in Kapitel 3. „Liegenschaften der Beteiligungen“ aufgelisteten Grundstücke, Anzahl der Gebäude und Anzahl der Bestandsverträge der Sisteg sind aus unserer Sicht korrekt dargestellt. Sisteg verzichtet daher auf eine Gegenäußerung.

Mit freundlichen Grüßen


Bmst. Ing. Ehgartner



Salzburger Landesrechnungshof

Postfach 527
5010 Salzburg

Ihr Ansprechpartner:

Dir.Dr.Ferdinand Hochleitner/ PD

Tel: +43 (662) 2010 - 1033

Fax: +43 (662) 2010 - 8928

Email: ferdinand.hochleitner@gswb.at



GSWB+25142366

Salzburg, am 01.12.2025

Feststellung zur Prüfung "Liegenschaften des Landes und der Beteiligungen"

Sehr geehrter Herr Mag.Hillinger!

In Bezug auf Ihr Schreiben vom 22. Oktober 2025 und dem übermittelten Bericht über die Liegenschaften des Landes und der Beteiligungen dürfen wir zum Punkt 3.1 Abs. 1 folgendes festhalten:

Der Landesrechnungshof grenzte den Umfang der Prüfung der Beteiligung auf jene Unternehmen ein, an denen das Land Salzburg zu mehr als 50 % beteiligt war. Da das Land Salzburg an der Gswb zu 50 % beteiligt ist, wurden zwar die Grundstücke, die im Eigentum der Gswb stehen erhoben, aber es erfolgten keine Aussagen hinsichtlich der Frage der Mobilisierung von Grundstücken zur Schaffung von Wohnraum. Daher ist eine Gegenäußerung nicht erforderlich.

Selbstverständlich werden wir Vorkehrungen treffen, um die Datenqualität bei den erfassten Liegenschaften zu verbessern.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnützige Salzburger
Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Dir.Dr.Ferdinand Hochleitner
Geschäftsführer



LAND
SALZBURG

LRH

LANDESRECHNUNGSHOF

