

Bericht

Gebarung der Land-Invest Teil 2

Juli 2026



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, Juli 2026
Zahl: 003-3/271/1-2026

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 2

Juli 2026

003-3/271/1-2026

Kurzfassung

Der vorliegende Bericht ist das Ergebnis einer Initiativprüfung des Landesrechnungshofes (LRH) und stellt eine Ergänzung des Berichtes „Gebarung der Land-Invest - Teil I“, dar.

Zu folgenden Punkten traf der LRH Feststellungen:

1. Rahmenbedingungen/Grünlanderwerb/Besitzfestigung

Die EU-Bodenstrategie 2030, das Regierungsprogramm der Bundesregierung vom 27. Februar 2025 und das Regierungsübereinkommen 2023 - 2028 verfolgten gemeinsam das Ziel des zukünftigen sparsamen Bodenverbrauches und der Vermeidung der weiteren Bodenversiegelung.

Im Zeitraum 2015 bis 2024 erwarben die Land-Invest/SISTEG rund 70,4 ha Grünland für Baulandsicherungsmodelle in den Salzburger Gemeinden. Darüber hinaus durfte die Land-Invest seit dem Jahr 2023 per Gesetz wie die Besitzfestigungsgenossenschaft landwirtschaftliche Flächen zur Sicherung ihrer landwirtschaftlichen Nutzung erwerben, war aber von der Genehmigung durch die Besitzfestigungsgenossenschaft abhängig.

Der LRH empfahl dem Land Salzburg, die gesetzlich verankerte Konkurrenz der beiden Einrichtungen auf ihre Praktikabilität und Effizienz hin zu überprüfen.

2. Treuhänderisches Geschäftsmodell und Bilanzierung

Die Land-Invest erwarb mit standardisierten Treuhandverträgen Flächen für die Gemeinden. Laut Treuhandvertrag konnte sie über die Flächen nicht frei verfügen. Im Grundbuch war sie als zivilrechtliche Eigentümerin eingetragen. Die Land-Invest bilanzierte die treuhändig erworbenen Grundstücke in ihrem Umlaufvermögen.

Die Gemeinden waren für die Widmung der Flächen und die Auswahl der Käuferinnen zuständig. Sie entschieden damit über die tatsächliche Umsetzung der Baulandsicherungsmodelle und trugen das wirtschaftliche Risiko der Grundstückskäufe.

Der LRH leitete daraus ab, dass das wirtschaftliche Eigentum im Sinne der VRV 2015 bei den Gemeinden lag. Daher wären die treuhänderisch erworbenen Grundstücke nicht als Umlaufvermögen in den Bilanzen der Land-Invest auszuweisen gewesen.

3. Flächenerwerbe durch die SISTEG

Die SISTEG war eine Tochtergesellschaft der Land-Invest und verfügte über zu geringe finanzielle Mittel.

Die SISTEG erwarb die Mehrzahl der Flächen ohne Treuhandvertrag. Anders als die Land-Invest holte sie vor dem Ankauf keine Verhandlungsfreigabe der Raumordnungsabteilung ein. Die Widmungsfähigkeit der Flächen war daher vor dem Ankauf nicht geklärt. Die SISTEG trug damit das wirtschaftliche Risiko. Nur eine Haftungsübernahme des Landes Salzburg konnte die buchmäßige Überschuldung der SISTEG auf Grund der tendenziell spekulativen Natur der Grundstückserwerbe abfedern und ihre Insolvenz abwenden.

Der LRH forderte, die SISTEG solle vor jedem Flächenkauf die Verhandlungsfreigabe der Raumordnungsabteilung einholen, um die Widmungsfähigkeit der potenziellen Kaufflächen sicherzustellen. Dadurch könnten Verlustgeschäfte verhindert werden. Eine Eingliederung der SISTEG in die Land-Invest hielt der LRH für empfehlenswert, um Synergien in den Abläufen zu gewinnen und die Überschuldung der SISTEG zu bewältigen.

4. Gemeinnützigkeit

Die Gemeinnützigkeit der Land-Invest wurde im Aufsichtsrat regelmäßig diskutiert. Sie verhinderte ein freies wirtschaftliches Handeln der Land-Invest mit der Möglichkeit, Gewinne aus den Flächenkäufen zu erzielen und eine strategische Bodenbevorratung voranzutreiben. Weiters stand sie der Zusammenlegung mit der SISTEG entgegen.

Der LRH empfahl, die Gemeinnützigkeit der Land-Invest zu überdenken.

5. Verlängerung der Behaltdauer

Die Behaltdauer der Grundflächen durch die Land-Invest betrug fünf bis zehn Jahre. Diese Zeitdauer stand einer strategischen Bodenbevorratung entgegen.

Der LRH empfahl die Verlängerung der Behaltdauer der Grundstücke im Sinne einer strategischen Bodenbevorratung zu prüfen. Dadurch könnten Grundstücke als Tauschflächen für Baulandsicherungsmodelle und für den Erhalt von landwirtschaftlichen Betrieben bevorratet werden.

6. Baurecht

Im Rahmen der Baulandsicherungsmodelle wurden wenige Flächen im Baurecht weitergegeben.

Der LRH empfahl der Land-Invest/SISTEG die Baurechtsvergabe zu forcieren. Dadurch könnten unter anderem die gemeinwohlorientierten Ziele des Volkswohnungswesens verfolgt und eine nachhaltige Siedlungs- und Stadtentwicklung betrieben werden.

7. Neuausrichtung der Land-Invest

Die Themen

- des treuhänderischen Erwerbs von Flächen,
- der Gemeinnützigkeit,
- der strategischen Bodenbevorratung,
- der Vergabe von Flächen in Baurecht und
- der Straffung der gesellschaftsrechtlichen Strukturen

standen im engen Zusammenhang und konnten nicht getrennt behandelt werden. Das Land Salzburg musste darüber möglichst rasch in einem Gesamtpaket entscheiden, um den aktuellen bodenpolitischen Herausforderungen zu begegnen.

Der LRH empfahl zu prüfen, ob die Gemeinnützigkeit und das Treuhandmodell geeignet wären, sowohl die Aufgaben der Land-Invest als auch die Ziele der aktuellen Bodenpolitik bestmöglich umzusetzen.

Der LRH empfahl bei der Neuausrichtung der Land-Invest die positive Entwicklung im Bereich des sparsamen Bodenverbrauchs im Land Salzburg fortzusetzen und auf die aktuellen Bodenstrategien Bedacht zu nehmen.

8. Feststellungen zur SWS

In Ergänzung zum Bericht „Gebarung der Land-Invest Teil I“ erhob der LRH weitere Sachverhalte. Die Stadion Wals-Salzburg GmbH (SWS) war ebenfalls eine Tochter der Land-Invest. Sie war Betreiberin und Eigentümerin der Red Bull Arena in Wals-Siezenheim. Sie musste in ihrer Gebarung die laufend notwendigen Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten aus der

Verwertung von Wertpapierbeständen bewältigen. Eine Ausschüttung von Bilanzgewinnen zu Lasten der Wertpapierbestände oder durch Aufnahme von Fremdkapital war nach Ansicht des LRH betriebswirtschaftlich nicht zielführend. Die SWS verkaufte keine Grundstücke an den Red-Bull Konzern.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	5
Inhaltsverzeichnis	9
Abkürzungsverzeichnis/Glossar	11
Abbildungsverzeichnis	17
1. Prüfungsgrundlagen	17
1.1 Anlass der Prüfung.....	17
1.2 Gegenstand und Umfang der Prüfung.....	17
1.3 Prüfungsziel, angewendete Prüfnormen und angestrebte Prüfungssicherheit.....	18
1.4 Zeitlicher Ablauf der Prüfung	18
1.5 Aufbau des Berichtes.....	18
2. Rechtliche und tatsächliche Rahmenbedingungen der Land-Invest	20
2.1 Land-Invest - Gesetzliche Grundlage	20
2.2 Ziele des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009.....	20
2.3 Europäische und nationale Bodenstrategien.....	21
2.4 Zahlen zum Bodenverbrauch durch Baulandsicherung und Landwirtschaft im Land Salzburg und Österreich	23
2.5 Sicherung der landwirtschaftlichen Grundstücke im Land Salzburg.....	25
3. Das treuhänderische Geschäftsmodell der Land-Invest	28
3.1 Flächenkäufe und Eigentumsverhältnisse	28
3.2 Bilanzierung der erworbenen Flächen	31
4. Die Gemeinnützigkeit der Land-Invest	35
5. Land-Invest - Neuausrichtung	38
5.1 Allgemeines.....	38
5.2 Strategische Bodenbevorratung	39
5.3 Vergabe der Flächen in Baurecht.....	40
5.4 Kapitalausstattung der Land-Invest und SISTEG	42
5.5 Straffung der Strukturen.....	45

5.5.1	Zusammenführung mit der Besitzfestigungsgenossenschaft	45
5.5.2	Eingliederung der SISTEG.....	46
5.6	Schlussfolgerung	47
6.	Ergänzende Erhebungen zum Bericht „Gebärung der Land-Invest Teil 1“ betreffend die Stadion Wals-Salzburg GmbH	48
7.	Anhang	50
7.1	Gegenäußerung	50

Abkürzungsverzeichnis/Glossar

A

AGES	Die Österreichische Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit GmbH ist eine Gesellschaft im Eigentum der Republik Österreich. Sie wurde im Jahr 2002 auf Basis des Gesundheits- und Ernährungssicherheitsgesetzes errichtet.
Art	Artikel

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 zu günstigen Preisen angeboten.
Baurecht	Wird ein Grundstück in Baurecht vergeben, bedeutet dies, dass ein/e Eigentümer/in einer anderen Person das zeitlich befristete Recht einräumt, auf dem Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu nutzen.
Bebauungsdichte	Die Bebauungsdichte ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt. Je höher diese Zahl und somit die Bebauungsdichte ist, desto weniger Platz ist für Grünflächen vorhanden.
BEAT	Die AGES führte in den Jahren 2015 - 2018 ein Projekt zum Thema „Bodenbedarf zur Ernährungssicherung in Österreich“ (BEAT) durch. Dabei wurden die fruchtbarsten Böden Österreichs identifiziert und dargestellt. Der Einfluss des Klimawandels wurde berücksichtigt. Die Ergebnisse des Projekts sollten als wichtige Basis für die Optimierung der Raumplanung und einer Reduktion des Verlustes von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen dienen.
Besitzfestigungsgenossenschaft	Die Landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung hat das Ziel, die landwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken zu sichern und zu fördern. Sie erwirbt und gibt landwirtschaftliche Grundstücke weiter, um die Landwirtschaftsflächen zu sichern. Sie wurde am 17. Februar 1970 gegründet. In der Genossenschaft waren neben dem Land Salzburg auch die Landwirtschaftskammer Salzburg und die Raiffeisenverband Salzburg eGen vertreten.
Biodiversität	Im Abkommen über die biologische Vielfalt (Convention on Biological Diversity, CBD) aus dem Jahr 1992 wurde der Begriff der

	Biodiversität umfassend definiert. „Biologische Vielfalt“ [bedeutet] die Vielgestaltigkeit unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme. (Quelle: wikipedia)
Bodenverbrauch	Böden gelten als verbraucht, wenn diese „in Anspruch genommen“ wurden. Darunter fallen Flächen, die durch menschliche Eingriffe für Siedlungs-, Verkehrs-, Freizeit-, Erholungs- und Ver- sowie Entsorgungszwecke verändert und/oder bebaut sind und damit für die land- und/oder forstwirtschaftliche Produktion als natürlicher Lebensraum nicht mehr zur Verfügung stehen. (Quelle: ÖROK - Bodenstrategie 2024)
Bodenversiegelung	Böden gelten als versiegelt, wenn diese durchgehend mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht abgedeckt sind. (Quelle: ÖROK - Bodenstrategie 2024)
Bodenökosysteme	Bodenökosysteme sind komplexe Lebensgemeinschaften im Boden. Diese enthalten neben den mineralischen und organischen Bestandteilen des Bodens eine Vielzahl von Lebewesen und ihre Wechselwirkungen. Im Boden werden dabei organische Materialien zersetzt, Nährstoffe bereitgestellt und der Wasserkreislauf reguliert. Der Boden dient somit als Lebensraum und Nahrungsquelle für Pflanzen und andere Organismen. Damit sind diese unverzichtbar für die Bodenfruchtbarkeit, den Schutz vor Bodenerosion und die Filterung von Schadstoffen.

D

dingliches Recht	Ein dingliches Recht ist ein Recht, das unmittelbare Herrschaft über eine Sache gewährt und gegenüber jeder/jedem wirksam ist. Darunter fallen Eigentum, Pfandrecht, Baurecht, Dienstbarkeiten.
------------------	---

E

Einbietung	Gemäß den Bestimmungen des SGVG 2023 haben Landwirt/innen die Möglichkeit, bei zum Verkauf stehenden landwirtschaftlichen Grundstücken ein Kaufangebot zu legen, um das Grundstück zu erwerben.
Entsiegelungsmaßnahmen	Entsiegelungsmaßnahmen sind Maßnahmen, um versiegelte Flächen wieder in einen naturnahen Zustand zu bringen. Damit soll auf diesen Flächen die natürliche Versickerung von Regenwasser ermöglicht und die Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.
EU	Europäische Union

F

Flächenrecycling	Flächenrecycling bezeichnet den Prozess der Wiedererrichtung einer Fläche für eine neue Nutzung nach Beendigung der alten Nutzung. Es umfasst nach einer Definition des Ingenieurtechnischen Verbands für Altlastenmanagement und Flächenrecycling eV (ITVA) „die nutzungsbezogene Wiedereingliederung solcher Grundstücke in den Wirtschafts- und Naturkreislauf, die ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben - wie stillgelegte Industrie- oder Gewerbebetriebe, Militärliegenschaften, Verkehrsflächen und Ähnliches - mittels planerischer, umwelttechnischer und wirtschaftspolitischer Maßnahmen“.
------------------	---

G

Großmutterzuschuss	Ein Großmutterzuschuss ist eine steuerlich relevante Zuwendung, bei der die Großmuttergesellschaft finanzielle Mittel ohne Zwischenschritt über die Muttergesellschaft direkt an ihre Enkelgesellschaft (Tochter der Tochter) leitet. Der Zuschuss dient oft der Sanierung oder Kapitalstärkung des Enkels.
--------------------	---

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.
Hybrides Eigenkapital	Als Hybridkapital wird Kapital bezeichnet, das Charakteristika sowohl von Eigenkapital als auch von Fremdkapital aufweist und somit nicht eindeutig einer dieser beiden Kapitalkategorien zugeordnet werden kann (Mezzanine-Finanzierung). (Quelle: Gabler Banklexikon)

I

iHv	In Höhe von
Innenentwicklung	Die städtebauliche Strategie der Innenentwicklung hat das Ziel, den zukünftigen Flächenbedarf möglichst weitgehend durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken. Neue Flächen im Außenbereich sollen geschont werden.

K

Klimaneutralität	Klimaneutralität bedeutet die Herstellung des Gleichgewichts zwischen der Emission und der Aufnahme von Treibhausgasen, sodass menschliches Handeln keine Netto-Auswirkungen auf das Klima hat. Erreichbar ist dieses Gleichgewicht entweder durch eine vollständige Vermeidung von Emissionen oder durch das Kompensieren der verbleibenden Treibhausgase durch anerkannte Klimaschutzprojekte wie Aufforstungen.
Klimaresilienz	Unter Klimaresilienz wird die Widerstandsfähigkeit sozialökologischer Systeme gegenüber den Folgen des Klimawandels verstanden.

L

Landwirtschaftlich genutzte Fläche	Das sind Dauergrünlandflächen, Ackerflächen, Obstanlageflächen und dergleichen.
Landwirtschaftsabteilung	Die Abteilung 4 des Amtes der Salzburger Landesregierung - Lebensgrundlagen und Energie umfasst insgesamt elf Referate, die sich insbesondere mit den Themen Agrarrecht, Landesforstdirektion, Energiewirtschaft und -beratung, ländliche Verkehrsinfrastruktur, Bodenschutz und Grundverkehr befassen.
Land-Invest	Land-Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH
Lit	Litera

M

Mio	Millionen
-----	-----------

O

ÖREK 2030	Das Österreichische Raumordnungsentwicklungskonzept 2030 (ÖREK 2030) wurde am 20. Oktober 2021 von Vertretern/innen des Bundes, der Länder und Gemeinden beschlossen. Es sollte die Raumplanung der nächsten 10 Jahre in Österreich definieren, um die vereinbarten Klimaziele bis 2030 zu erreichen.
ÖROK	Die Österreichische Raumordnungskonferenz wurde 1971 ins Leben gerufen, um Aufgaben der Raumordnung und Regionalentwicklung kompetenzübergreifend zu bewältigen. Neben der Bundesregierung waren darin die Landesregierungen, der Österreichische Städtebund und der Österreichische Gemeindebund vertreten. Beratend wirkten die Kammern und die Sozialpartner mit.

P

per annum, pa	Der lateinische Begriff bedeutet „pro Jahr“, „jährlich“ oder „aufs Jahr gerechnet“. Im rechtlichen und finanziellen Zusammenhang bezeichnet er einen Zeitraum von zwölf Monaten und wird verwendet, um Zinssätze, Gebühren, Rückzahlungen oder Renditen auf Jahresbasis zu definieren.
---------------	--

R

Raumordnungsabteilung	Die Abteilung 10 des Amtes der Salzburger Landesregierung - Planen, Bauen, Wohnen - hatte neben weiteren zahlreichen Aufgaben die Angelegenheiten der Österreichischen Raumordnungskonferenz, der Land-Invest und des SIR betreffend den Bereich Raumordnung zu erledigen. Sie betrieb Grundlagenforschung zur Salzburger Raumplanung und erstellte periodisch den Raumordnungsbericht. Sie befasste sich mit den Entwicklungsprogrammen, den Regionalprogrammen und den regionalen Entwicklungskonzepten. Ihr waren die fachlichen Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung betreffend die räumlichen Entwicklungskonzepte, die Flächenwidmungsplanung, die Bebauungsplanung und die Einzelbewilligungen der Stadt Salzburg übertragen. Weiters oblagen ihr die fachlichen Angelegenheiten der Land-Invest.
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
ROG 2009	Salzburger Raumordnungsgesetz 2009

S

SIR	Das Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH wurde 1972 gegründet. Es widmete sich vor allem der Erforschung raumbedeutsamer Grundlagen für Salzburg. Seit 1993 führt das SIR im Auftrag des Landes Salzburg umfassende Wohnberatung durch, mit Schwerpunkt auf gefördertem Wohnbau. Seit 3. Juni 2022 ist das SIR eine GmbH. Zuvor hatte es die Rechtsform eines Vereines.
SGVG 2023	Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023
SISTEG	Die Salzburger Infrastruktur Errichtungs GmbH wurde 1997 als Tochter der Land-Invest gegründet. Ihr Unternehmensgegenstand war die Erschließung von Bauland und die Sicherung und Entwicklung von gewerblich nutzbarem Bauland für die Gemeinden.
SWS	Die Stadion Wals-Salzburg GmbH war Betreiberin und Eigentümerin der Red Bull Arena in Wals-Siezenheim. Sie war eine 100-prozentige Tochter der Land-Invest und wurde am 21. Oktober 1998 gegründet.

T

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

V

VRV 2015	Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung
----------	--

W

wirtschaftliches Eigentum	Wirtschaftliches Eigentum bedeutet, dass eine Person über ein Wirtschaftsgut in der Weise verfügt, dass sie die damit verbundenen wesentlichen Chancen und Risiken trägt. Der/die wirtschaftliche Eigentümer/in hat die tatsächliche Herrschaft über das Wirtschaftsgut, selbst wenn er/sie nicht im rechtlichen Sinn Eigentümer/in ist.
---------------------------	--

Z

zivilrechtliches Eigentum	Eigentum ist das gegenüber jeder Person durchsetzbare Herrschaftsrecht über eine Sache. Der Unterschied zum wirtschaftlichen Eigentum besteht darin, dass dieses auf die formale, rechtliche Innehabung eines Gutes abzielt, während das wirtschaftliche Eigentum auf die tatsächliche Nutzungsmacht und den wirtschaftlichen Nutzen des Gutes abstellt.
Z	Ziffer

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung der Ertragspotentiale der Böden des österreichischen Acker- und Grünlandes ermittelt aus den Daten der Finanzbodenschätzung.....	24
---	----

1. Prüfungsgrundlagen

1.1 Anlass der Prüfung

- (1) Im Rahmen der von der KPÖ PLUS beauftragten Prüfung der Gebärung der Land-Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH (Land-Invest) und ihrer Tochtergesellschaften erhob der LRH Sachverhalte, die nicht unmittelbar der Beantwortung der gestellten Fragen dienten. Diesen Umstand nahm der LRH zum Anlass, weitere Aspekte, die die Entwicklung (Neuausrichtung) der Land-Invest betrafen, zu prüfen. Die Befugnis dazu ergab sich aus § 6 Abs 1 lit c des Landesrechnungshofgesetzes 1993.

1.2 Gegenstand und Umfang der Prüfung

- (1) Der Bericht baut auf den Feststellungen des Berichtes „Gebärung der Land-Invest Teil 1“ auf und hat insbesondere folgende Themen zum Gegenstand:
1. rechtliche und tatsächliche Rahmenbedingungen der Land-Invest,
 2. die Bilanzierung der treuhänderischen Erwerbe von Flächen,
 3. die Gemeinnützigkeit der Land-Invest,
 4. die zukünftige strategische und organisatorische Ausrichtung (Geschäftsmodell) der Land-Invest in Hinblick auf die Anforderungen der aktuellen europäischen und nationalen Bodenpolitik und
 5. ergänzende Aussagen zum Bericht „Gebärung der Land-Invest Teil 1“ betreffend die Gebärung der Stadion Wals-Salzburg GmbH (SWS).

Laut Geschäftsordnung der Salzburger Landesregierung war im geprüften Zeitraum Herr Landesrat Mag (FH) Martin Zauner, MA für den Geschäftsbereich der Land-Invest und ihrer Tochtergesellschaften zuständig. Die Zuständigkeit für die Agenden der landwirtschaftlichen Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg mit beschränkter Haftung fiel bis zu seinem Tod am 23. Oktober 2025 in den Geschäftsbereich des Herrn Landesrates DI Dr Josef Schwaiger. Bis zum 17. Dezember 2025 nahm Frau Landeshauptfrau Mag Karoline Edtstadler diese Aufgabe interimistisch wahr. Dann folgte Herr Landesrat Maximilian Aigner als dafür zuständiges Regierungsmitglied.

1.3 Prüfungsziel, angewendete Prüfnormen und angestrebte Prüfungssicherheit

- (1) Ziel der Prüfung war, jene Sachverhalte darzustellen und zu beurteilen, die im Rahmen des Berichtes „Gebahrung der Land-Invest Teil 1“ erhoben, aber dort nicht thematisiert wurden. Grundlage des Berichtes waren unter anderem die von der Land-Invest/SISTEG/SWS zur Verfügung gestellten Unterlagen, Daten der Statistik Austria, der Österreichischen Hagelversicherung und des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft sowie Auskünfte der Landwirtschafts- und Raumordnungsabteilung.

Die Aussagen des LRH beziehen sich ausschließlich auf die von ihm geprüften und beschriebenen Sachverhalte. Ein Rückschluss auf andere Sachverhalte ist nicht zulässig (begrenzte Prüfungssicherheit).

1.4 Zeitlicher Ablauf der Prüfung

- (1) Im November 2024 begann der LRH Informationen zum Bericht „Gebahrung der Land-Invest Teil 1“ zu beschaffen. Die Erhebungen dazu mündeten in einen Berichtsentwurf, dessen Inhalte in der Schlussbesprechung am 5. August 2025 vorgestellt wurden. Darin wurde der geprüften Stelle der Prüfbericht „Gebahrung der Land-Invest Teil 2“ mit seinen Inhalten angekündigt.

Die Schlussbesprechung zu dieser Prüfung fand am 13. April 2026 statt.

1.5 Aufbau des Berichtes

- (1) Vom Landesrechnungshof 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 Anregungen und Empfehlungen richtete der LRH an das Land Salzburg, da dieses Eigentümer und der alleinige Gesellschafter der Land-Invest war.

Die zusammengefasste Gegenäußerung der Land-Invest und der SISTEG wird kursiv dargestellt und ist mit „(3)“ kodiert. Die vollständige Gegenäußerung ist dem Bericht als Anlage angeschlossen.

Eine abschließende Äußerung des Landesrechnungshofes 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 auftreten.

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

2. Rechtliche und tatsächliche Rahmenbedingungen der Land-Invest

2.1 Land-Invest - Gesetzliche Grundlage

- (1) Im Jahr 1992 wurde zum Zweck der Förderung des Volkswohnungswesens und der Raumordnung im § 43 des damals geltenden Salzburger Raumordnungsgesetzes die gesetzliche Grundlage (aktuell § 77 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009) für die Land-Invest geschaffen. Seit 1993 erwarb die Land-Invest im Rahmen von Baulandsicherungsmodellen treuhänderisch für die Gemeinden geeignete Grundstücke. Diese sollten der Bevölkerung zu Wohnzwecken zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend den parlamentarischen Materialien durfte die Land-Invest dabei keine Tätigkeiten durchführen, „(...) die zu einer Konkurrenzierung der freien Berufe (Rechtsanwälte, Notare, Ziviltechniker) oder gewerblicher oder gemeinnütziger Bauträger (...)“ führte.

Zum besseren Verständnis der Tätigkeit, des Umfeldes und der damit verbundenen Herausforderungen der Land-Invest wurde in den folgenden Kapiteln ein kurzer Abriss der aktuellen landesgesetzlichen Rahmenbedingungen sowie der europäischen und nationalen Bodenstrategien dargestellt. Weiters wurde auf die Thematik der Lebensmittelsicherung durch die Landwirtschaft eingegangen.

2.2 Ziele des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009

- (1) Die Ziele und die Grundprinzipien des ROG 2009 wurden in der Prüfung „Gebahrung der Land-Invest Teil 1“ kurz dargestellt. Die Raumordnung hatte demnach die Aufgabe, die natürlichen und räumlichen Lebensgrundlagen der Menschen nachhaltig zu sichern. Dies beinhaltete einerseits die Sicherung und Verbesserung des Wohnraumes sowie des Gewerbes, der Industrie und des Handels in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und andererseits die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft.

Die unterschiedlichen Ziele der Raumordnung standen in einem Spannungsverhältnis zueinander: Alle bedurften für ihre Umsetzung adäquater und ausreichender Flächen.

Für die Umsetzung der Raumordnungsziele waren primär die Gemeinden und die Landesregierung (Raumordnungsabteilung) im Rahmen der REKs und Flächenwidmungen verantwortlich. In Folge war die jeweilige Flächenwidmung bestimmend für die Baulandsicherungsmodelle der Land-Invest.

2.3 Europäische und nationale Bodenstrategien

- (1) Auf europäischer Ebene wurde die EU-Bodenstrategie für 2030 erarbeitet. Mit ihr sollten europaweit geschädigte Flächen wiederhergestellt und bis 2050 alle Bodenökosysteme in einen gesunden Zustand versetzt werden. Darüber hinaus sollten ab dem Jahr 2050 keine zusätzlichen Flächen mehr verbraucht werden. Dadurch sollten gesunde Böden als Lebensgrundlage der Menschen und zur Sicherung der Klimaneutralität, Klimaresilienz und Biodiversität geschützt werden.

Mit dem Beschluss der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) wurde am 20. Oktober 2021 das Österreichische Raumordnungskonzept 2030 (ÖREK 2030) veröffentlicht. Seine Ziele waren der Schutz von Frei- und Grünland, die Unterbindung der Zersiedelung, eine effiziente Innenentwicklung und die Intensivierung der Bewusstseinsbildung und Öffentlichkeitsarbeit. Zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung sollten vermieden und bis 2030 reduziert werden.

Das Regierungsprogramm der Bundesregierung vom 27. Februar 2025 legte unter anderem das Ziel des maximalen Bodenverbrauchs von 2,5 ha pro Tag fest. Frei- und Grünland sollte geschützt, Zersiedelung und Neuversiegelung der Flächen unterbunden werden. Flächenrecycling sollte Vorrang vor Neuwidmung und Sanierung vor Neuerrichtung haben. Ortskerne sollten unter anderem durch die Erhöhung der Bebauungsdichte gestärkt, Baulandüberhänge reduziert und Entsiegelungsmaßnahmen forciert werden. Grundsätzlich sollte der Grundstücksbestand in der öffentlichen Hand behalten und an Dritte hauptsächlich in Baurecht vergeben werden.

Laut diesem Regierungsprogramm sollten Modelle entwickelt werden, um die Gemeinden bei der Finanzierung von Grundstücksbevorratungen und Baulandmobilisierung zielgerichtet und effizient zu unterstützen.

Wie im Bericht „Gebahrung der Land-Invest Teil 1“ dargestellt, enthielt auf Landesebene das Regierungsübereinkommen 2023 - 2028 die Ziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und die Vermeidung der weiteren Bodenversiegelung. Weiters stand die Unterstützung der Gemeinden bei ihrer räumlichen Entwicklung im Fokus (siehe Bericht „Gebahrung der Land-Invest Teil 1“, Kapitel 2.1 Regierungsprogramme, Seite 17).

Der LRH erhob dazu einige Beispiele des aktuellen Bodenverbrauchs in Österreich aus unterschiedlichen Quellen: Zum Beispiel hielt die österreichische Hagelversicherung in

einem Folder fest, dass Österreich im Jahr 2024 mit 60 Supermärkten pro 100.000 Einwohner/innen im EU-weiten Vergleich anführte. In Deutschland kämen auf dieselbe Einwohnerzahl 40 Supermärkte. Weiters hätte Österreich mit 15 m pro Kopf eines der dichtesten Straßennetze. In Deutschland wären es 7,9 m.

Zur Dimension der österreichweit leerstehenden Immobilien zitierte die österreichische Hagelversicherung die Erhebungen des Umweltbundesamtes, wonach in Österreich zum Zeitpunkt der Prüfungshandlungen 40.000 ha Industrie-, Gewerbe- und Wohnimmobilien leer standen. Das entsprach annähernd der Fläche der Stadt Wien.

Laut dem ÖROK-Monitoring „Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Österreich“ vom Dezember 2025 wurden im Zeitraum 2022 bis 2025 österreichweit Flächen im Ausmaß von rund 6,5 ha pro Tag neu in Anspruch genommen. In Salzburg lag dieser Wert bei rund 0,3 ha pro Tag.

Zu den Straßennetzen erhob die Studie, dass in Österreich 2025 30,4 % aller in Anspruch genommenen Flächen für Straßen verwendet wurden. Für Siedlungsflächen in der Baulandwidmung wurden 49,2 % in Anspruch genommen.

- (2) Der LRH stellte fest, dass die Land-Invest bei der Planung von Baulandsicherungsmodellen von den Entscheidungen der Landesregierung (Raumordnungsabteilung) und der Gemeinden abhängig war (REK, Flächenwidmungspläne).

Der LRH stellte fest, dass im Zeitraum 2022 bis 2025 österreichweit die Flächeninanspruchnahme 4 ha über dem von der Bundesregierung angestrebten Ziel von 2,5 ha lag. Demgegenüber lag die Flächeninanspruchnahme in Salzburg mit 0,3 ha wesentlich unter diesem Ziel. Salzburg war daher besser als der Bundesdurchschnitt.

Der LRH empfiehlt dem Land Salzburg bei der Neuausrichtung der Land-Invest die positive Entwicklung im Bereich des sparsamen Bodenverbrauchs im Land Salzburg fortzusetzen und auf die aktuellen Bodenstrategien Bedacht zu nehmen. Flächenrecycling, Verhinderung weiterer Zersiedelung durch Ortskernstärkung und Sanierung von Altbestand könnten als neue Ziele der Land-Invest definiert und in eine Regierungsvorlage zur Änderung des § 77 ROG einfließen. So könnte die Land-Invest die Gemeinden bei der Finanzierung von Grundstücksbevorratungen und Baulandmobilisierung unabhängig von der Flächennutzung (Wohnen/Gewerbe/Verkehr/Sonstiges) zielgerichtet und effizient

im Sinne der aktuellen Bodenstrategien der Europäischen Union, des Bundes und des Landes Salzburg unterstützen.

- (3) *Die geprüfte Stelle hielt fest, dass sie die Anregung des Landesrechnungshofes gerne aufgreifen würde und diese in Abstimmung mit dem Land Salzburg im Rahmen der Neuausrichtung inklusive der geplanten Anpassung des § 77 ROG 2009 einbringen werde.*

2.4 Zahlen zum Bodenverbrauch durch Baulandsicherung und Landwirtschaft im Land Salzburg und Österreich

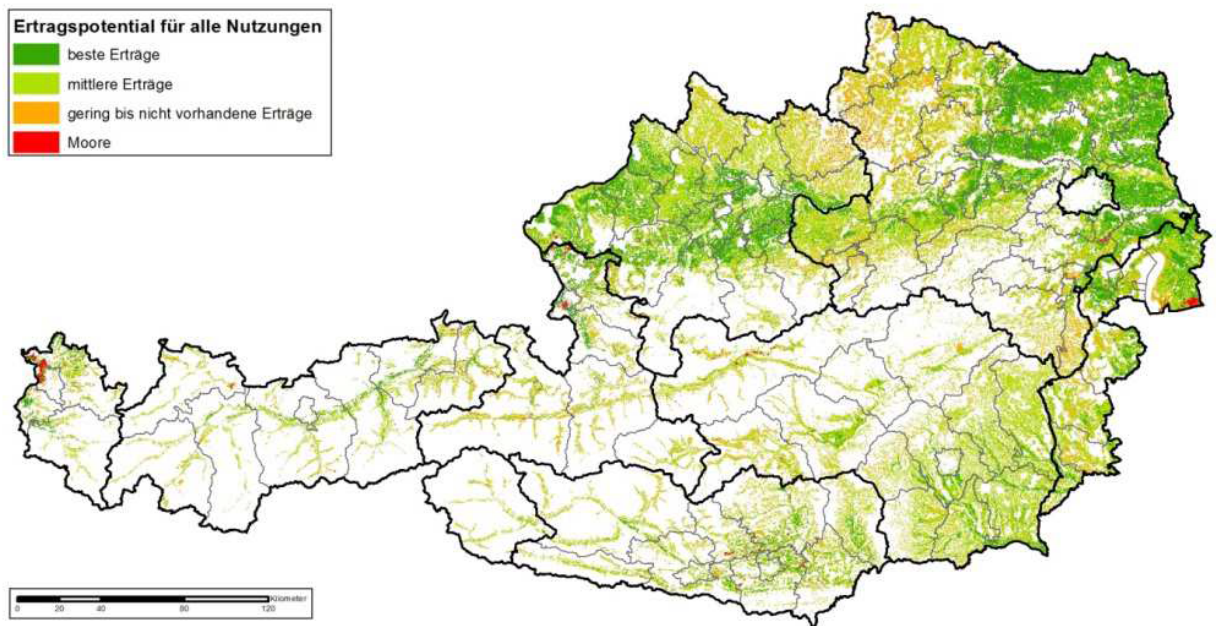
- (1) Im Rahmen von Baulandsicherungsmodellen erwarben die Land-Invest/SISTEG zwischen 2015 und 2024 Flächen im Ausmaß von insgesamt 86,1 ha. Davon befanden sich 34,3 ha im Bezirk Salzburg Umgebung (Flachgau).

70,4 ha der insgesamt erworbenen Flächen waren Grünland. Die anderen Flächen (Bauland, Gewerbegebiet, Verkehrsfläche) hatten ein Ausmaß von insgesamt 15,7 ha. Damit waren knapp 80,0 % der erworbenen Flächen ursprünglich Grünland und grundsätzlich für die landschaftliche Nutzung geeignet. Im Bezirk Salzburg Umgebung (Flachgau) waren 26,3 ha der erworbenen Flächen als Grünland gewidmet.

Laut einer Studie der österreichischen Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit GmbH (AGES) aus dem Jahr 2018 zum Thema Ernährungssicherung in Österreich wies der Bezirk Salzburg Umgebung (Flachgau) besonders wertvolle landwirtschaftliche Produktionsflächen auf.

Die Studie hielt fest, dass die Böden die Basis für die Ernährungssicherung wären, ihrem Schutz würde jedoch in vielen Planungsvorhaben keine oder eine nur untergeordnete Rolle eingeräumt werden. So wäre der Verbrauch hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen in Österreich im Vergleich zu anderen europäischen Ländern überproportional hoch.

Abbildung 1: Darstellung der Ertragspotentiale der Böden des österreichischen Acker- und Grünlandes ermittelt aus den Daten der Finanzbodenschätzung



Quelle: BEAT - Bodenbedarf für die Ernährungssicherung in Österreich Erweiterte Zusammenfassung des Forschungsprojekts Nr. 100975

Laut den Daten des Grünen Berichtes 2024 des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft reduzierte sich der Selbstversorgungsgrad bei Getreide im Zeitraum von zwanzig Jahren österreichweit um rund 15,0 %-Punkte. In den Jahren 2001/02 betrug er rund 103,0 %, in den Jahren 2022/23 rund 88,0 %. Bei Obst sank der Selbstversorgungsgrad im gleichen Zeitraum um rund 8,0 %-Punkte (von 53,0 % auf 45,0 %), bei Gemüse um rund 9,0 %-Punkte (von 67,0 % auf 58,0 %).

In Österreich betrug die landwirtschaftlich genutzte Fläche laut Statistik Austria im Jahr 1990 rund 3,5 Mio ha. Im Jahr 2020 war diese Fläche rund 2,6 Mio ha groß. In 30 Jahren verringerte sich damit das Flächenausmaß um rund 0,9 Mio ha, das waren rund 26,1 %. Diese Fläche war größer als das Bundesland Salzburg mit rund 0,7 Mio ha.

Die Analyse des ÖROK-Monitorings „Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Österreich“ vom Dezember 2025 zeigte, dass die Neuinanspruchnahme von Flächen zu Lasten der Landwirtschaft ging. Demnach verringerte sich die österreichweit landwirtschaftlich genutzte Fläche im Zeitraum 2022 bis 2025 um rund 5.900 ha. Diese Fläche kam nahe an die Fläche der Stadt Salzburg mit 6.568 ha heran.

Im Land Salzburg erstreckte sich die landwirtschaftlich genutzte Fläche laut Statistik Austria im Jahr 2010 auf rund 0,19 Mio ha. Im Jahr 2020 betrug sie rund 0,16 Mio ha. In zehn Jahren verringerte sich damit das Flächenausmaß um rund 30.000 ha, das waren rund 15,4 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche.

- (2) Der LRH stellte fest, dass sich in den vergangenen 30 Jahren der Bodenverbrauch in Österreich zwar verringerte, aber immer noch über dem Ziel der Bundesregierung von 2,5 ha lag. Grünland wurde unter anderem zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Menschen verwendet. Auch in Salzburg verringerte sich das bisher landwirtschaftlich genutzte Grünland in einem Flächenausmaß von annähernd jenem der Stadt München mit rund 31.000 ha.

Der LRH stellte fest, dass die Land-Invest im geprüften Zeitraum 80,0 % ihres Flächenbedarfs für Baulandsicherungsmodelle durch den Erwerb von Grünland deckte. Dieses wurde größtenteils in Bauland umgewidmet und stand nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

2.5 Sicherung der landwirtschaftlichen Grundstücke im Land Salzburg

- (1) Zur Sicherung und Förderung der landwirtschaftlichen Nutzung von Grundstücken war am 17. Februar 1970 die Landwirtschaftliche Besitzfestigungsgenossenschaft Salzburg registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung errichtet worden. Seit den 1980er Jahren hatte sie laut den jeweils geltenden Grundverkehrsgesetzen die Aufgabe, landwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben und sie der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung durch Landwirt/innen zu erhalten oder wieder zuzuführen.

In der Besitzfestigungsgenossenschaft traten neben dem Land Salzburg die Landwirtschaftskammer und der Raiffeisenverband Salzburg als Genossenschaftsmitglieder auf.

Die Besitzfestigungsgenossenschaft verfügte seit dem Jahr 2003 über Mittel aus einem Darlehen des Landes Salzburg in der Höhe von rund 1,1 Mio Euro. Gemäß den Grundbuchsdaten zum 1. Oktober 2025 standen keine Flächen in ihrem Eigentum.

Laut einer Beantwortung einer Landtagsanfrage (Nr 201-BEA) vom 27. Mai 2021 hatte die Besitzfestigungsgenossenschaft in den Jahren 1980 bis 1997 insgesamt rund 540 ha Flächen erworben und wieder an Landwirtinnen und Landwirte im Sinne der

Besitzfestigung weitergegeben. Die Einbietemöglichkeit hätte sie seit den 1980er Jahren insbesondere in den Jahren 1991, 1992, 1994, 2002, 2011 ergriffen. Die Tätigkeit der Besitzfestigungsgenossenschaft bestünde aktuell vor allem darin, Grundverkäufe innerhalb der anrainenden Grundnachbarschaft zu vermitteln. Dies hätte keinen Kapitaleinsatz erfordert und unnötige Grunderwerbsteuern erspart.

Laut Auskunft der Landwirtschaftsabteilung beteiligte sich die Besitzfestigungsgenossenschaft in den Jahren 2023 bis 2024 an drei Einbieteverfahren. Darin war sie jeweils der höher bietenden Konkurrenz unterlegen.

Im Jahr 2023 räumte das neu erlassene Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 (SGVG 2023) der Land-Invest das Recht ein, wie die Besitzfestigungsgenossenschaft landwirtschaftliche Flächen zu erwerben, wenn sie diese für die land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung durch Landwirte/innen erhielt oder zuführte. Für den Erwerb bedurfte sie nicht der Zustimmung der Grundverkehrskommission, aber jener der Besitzfestigungsgenossenschaft (§ 7 SGVG 2023).

Zusätzliche finanzielle Mittel für den Erwerb von Flächen für die Landwirtschaft wurden der Land-Invest nicht zur Verfügung gestellt.

Laut Auskunft der Land-Invest waren im Zuge von Grünlanderwerben für Baulandsicherungsmodelle einzelne Grundstücke an Landwirtinnen und Landwirte vorübergehend zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet worden. Im geprüften Zeitraum hatten diese Grundstücke ein Flächenausmaß von insgesamt rund 16,0 ha.

Zur Sicherung der Landwirtschaft hatte die Land-Invest laut eigenen Angaben bis dato keine Flächen erworben.

- (2) Der LRH stellte fest, dass es im Land Salzburg seit dem Jahr 2023 zwei Einrichtungen gab, die landwirtschaftliche Flächen mit dem Fokus auf die Sicherung der entsprechenden Nutzung bevorzugt erwerben durften. Bis zum Jahr 2023 durfte dies nur die Besitzfestigungsgenossenschaft, ab dem Jahr 2023 auch die Land-Invest. Beide Einrichtungen hatten zumindest im Zeitraum von 2013 bis 2024 keine landwirtschaftlichen Flächen erworben, um sie für die Landwirtschaft zu sichern. Demgegenüber hatten die Land-Invest/SISTEG im Zeitraum 2015 bis 2024 rund 70,4 ha Grünland für Baulandsicherungsmodelle erworben.

Der LRH empfiehlt dem Land Salzburg die für die Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen zuständigen Strukturen auf ihre Effektivität hin zu prüfen und allenfalls zu bereinigen. Dabei sollten auch die Zielsetzungen der aktuellen Bodenstrategien maßgeblich mitberücksichtigt werden.

- (3) *Die geprüfte Stelle hielt fest, dass sie die Anregung des Landesrechnungshofes gerne aufgreifen würde und diese in Abstimmung mit dem Land Salzburg im Rahmen der Neuausrichtung inklusive der geplanten Anpassung des § 77 ROG 2009 einbringen werde.*

3. Das treuhänderische Geschäftsmodell der Land-Invest

3.1 Flächenkäufe und Eigentumsverhältnisse

- (1) Die Land-Invest erwarb die Flächen im Rahmen eines Treuhandmodells für die Gemeinden: Sie hatte die Rolle der Treuhänderin, die Gemeinden jene der Treugeberinnen. Die entsprechenden Vereinbarungen trafen sie in einem Treuhandvertrag, dessen Grundlage ein Mustervertrag der Landesregierung war.

Im Grundbuch war die Land-Invest als zivilrechtliche Eigentümerin der Flächen eingetragen. Sie durfte die Grundstücke laut Treuhandvertrag jedoch nur in jenem Umfang gebrauchen, verändern (zum Beispiel aufschließen) und veräußern, den die Gemeinde vorgegeben hatte. Veräußern durfte die Land-Invest die erworbenen Flächen ohne Zustimmung der Gemeinde nur, wenn drei Jahre nach Abschluss des Treuhandvertrages die Verwertung der Grundstücke nicht voranschritt und absehbar war, dass die Gemeinde wirtschaftlich und finanziell nicht in der Lage wäre, die nicht verkauften Grundstücke zu den noch offenen Kosten zu übernehmen.

Die Gemeinden übten als Treugeberinnen die Befugnisse gleich der zivilrechtlichen Eigentümerin aus. Über die Flächenwidmung gaben die Gemeinden vor, wie die Grundstücke zu nutzen waren. In Folge vergaben sie die Liegenschaften beziehungsweise die darauf errichteten Gebäude/Wohnungen an die von ihnen ausgewählten Interessenten/innen.

Die Gemeinden verpflichteten sich laut Treuhandvertrag, alle anfallenden Kosten für den Grundstückserwerb und die Nebenkosten (Aufschließung) sowie Verwaltungskosten zu bezahlen. Die jeweils von den Gemeinden geschuldeten Beträge waren kontokorrentmäßig zu verzinsen. Der dafür anzuwendende Zinssatz wurde mit den (Re-)Finanzierungskosten zuzüglich eines Aufschlags von 0,5 % (-punkten; Anmerkung des LRH) gerundet auf 1/8.

Ein allfälliger Überschuss aus der Veräußerung der Flächen stand der Gemeinde zu. Der Veräußerungsgewinn wurde jedoch vom Aufsichtsrat der Land-Invest (Beschluss vom 2. Juli 2021) grundsätzlich mit den tatsächlichen Selbstkosten zuzüglich eines kalkulatorischen Risikozuschlages von maximal 15,0 % festgelegt. Insofern trug die Gemeinde die Chance von Wertsteigerung und das Risiko von Wertminderungen.

Es erfolgte keine grundbücherliche Belastung des Treuhandeigentums der Land-Invest durch Pfandrechte zu Gunsten von Kreditgebern/innen.

Der LRH erhob ein Baulandsicherungsmodell, bei dem die Gemeinde die für das Projekt notwendige Widmung nicht durchführte und dieses somit nicht umgesetzt wurde. Alle im Rahmen des Baulandsicherungsprojektes angefallenen Aufwendungen der Land-Invest wurden von der Gemeinde getragen.

Die SISTEG wendete das Modell des treuhänderischen Erwerbs in der Mehrheit der erhobenen Fälle nicht an. Sie gab am 29. Jänner 2026 an, von dreizehn Flächen fünf Flächen treuhänderisch und acht Flächen ohne Treuhandvertrag erworben zu haben.

Die Entscheidung, ob die Flächen mit oder ohne Treuhand erworben wurden, traf laut Auskunft des Geschäftsführers der SISTEG deren Aufsichtsrat.

- (2) Der LRH stellte fest, dass das treuhänderische Geschäftsmodell insbesondere der Unterstützung der Gemeinden diene. Die Land-Invest trat als Dienstleisterin der Gemeinden im Land Salzburg auf. Sie hatte keine strategische Kompetenz, um allgemeine Vorgaben für Baulandsicherungsmodelle oder Flächenbevorratung zu entwickeln. Da die Gemeinden für die Widmung der Flächen zuständig waren, entschieden sie über die tatsächliche Umsetzung der Baulandsicherungsmodelle.

Wie der LRH im Bericht „Gebahrung der Land-Invest Teil 1“ (Kapitel 4.3 Finanzierung, Seite 31) feststellte, verhinderte das treuhänderische Modell den Aufbau ausreichender finanzieller Eigenmittel der Land-Invest. Gewinne, aber auch Verluste, aus den Flächenverkäufen fielen den Gemeinden zu. Ein eigenständiges wirtschaftliches Handeln der Land-Invest war nicht möglich.

Der LRH empfiehlt dem Land Salzburg im Rahmen der Neuausrichtung der Land-Invest zu prüfen, ob das Treuhandmodell geeignet ist, sowohl die Aufgaben der Land-Invest als auch die Ziele der aktuellen Bodenpolitik, zum Beispiel die strategische Bodenbevorratung, bestmöglich umzusetzen. Weiters ist die aus der Treuhand resultierende Funktion der Land-Invest als zwischenfinanzierende Institution abzuklären.

Im Zusammenhang mit der SISTEG hält der LRH fest, dass diese die Mehrzahl der Flächen ohne Treuhandvertrag erwarb. Da sie außerhalb des gesetzlichen Rahmens des § 77 ROG 2009 agierte, war ihr das grundsätzlich möglich. Wie im Bericht „Gebahrung der

Land-Invest Teil 1“ festgehalten, holte die SISTEG keine Verhandlungsfreigabe von der Raumordnungsabteilung ein, sodass allfällig notwendige Umwidmungen im Vorfeld nicht geklärt wurden. Die SISTEG trug damit das gesamte wirtschaftliche Risiko (Gewinn/Verlust), insbesondere im Fall einer nicht den Erwartungen entsprechenden Umwidmung. Daher waren diese Flächenkäufe tendenziell spekulativ. Nur eine Haftungsübernahme des Landes Salzburg konnte die aktuelle buchmäßige Überschuldung der SISTEG abfedern und eine Insolvenz abgewendet werden. Infolgedessen traf das wirtschaftliche Risiko insbesondere das Land Salzburg.

- (3) *Die geprüfte Stelle hielt fest, dass sie die Anregung des Landesrechnungshofes gerne aufgreifen würde und diese in Abstimmung mit dem Land Salzburg im Rahmen der Neuausrichtung inklusive der geplanten Anpassung des § 77 ROG 2009 einbringen werde. Aus Sicht der geprüften Stelle wäre in diesem Zusammenhang aber jedenfalls auf eine ausgewogene Balance zwischen Risikominderung und wirtschaftlicher Eigenständigkeit zu achten. Die Feststellung des Landesrechnungshofes betreffend die bisher fehlende Abstimmung der SISTEG mit der Raumordnungsabteilung werde diese zum Anlass nehmen, zukünftige Grundstückankäufe jeweils im Vorfeld mit den entsprechenden Experten abzustimmen. Ergänzend hielt die geprüfte Stelle fest, dass bisherige Ankaufsverträge von der SISTEG fast ausschließlich unter der aufschiebenden Bedingung einer Baulandwidmung abgeschlossen worden wären und dadurch das wirtschaftliche Risiko weitgehend minimiert werden hätte können. Dem gegenüber wären in den letzten Jahren grundsätzliche Herausforderungen im Rahmen der Verwertung von Gewerbegrundstücken gestanden. Hinsichtlich der sich daraus ergebenden finanziellen Folgewirkungen wären bereits ab 2022 entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet worden. Weiters hielt die geprüfte Stelle fest, dass der Aufsichtsrat der SISTEG über den treuhändigen bzw nicht treuhändigen Ankauf von Grundstücken auf Grundlage des Berichts des Geschäftsführers sowie dessen Beschlussantrags die für einen treuhändigen bzw nicht treuhändigen Flächenankauf notwendige Zustimmung erteilte.*

- (4) Der LRH hält an seiner Feststellung betreffend das wirtschaftliche Risiko fest, dass dieses im Sinne des Landes Salzburg so gering wie möglich zu halten ist. Andernfalls wäre die spekulative Natur der Geschäfte der SISTEG nicht von der Hand zu weisen.

Auf die Verantwortung des berichterstattenden Geschäftsführers der SISTEG wird hingewiesen.

3.2 Bilanzierung der erworbenen Flächen

- (1) Laut dem Unternehmensgesetzbuch muss ein Unternehmen jene Wirtschaftsgüter in seiner Bilanz darstellen, an denen es wirtschaftliches Eigentum hat.

In der Regel fällt das wirtschaftliche Eigentum mit dem zivilrechtlichen Eigentum zusammen. Das zivilrechtliche Eigentum beinhaltet laut ABGB *„die Befugnis, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten und jeden anderen davon auszuschließen“*.

Ein vom Zivilrecht abweichendes wirtschaftliches Eigentum nimmt Lehre und Judikatur dann an, wenn eine andere Person als der/die zivilrechtliche Eigentümer/in die Befugnisse des zivilrechtlichen Eigentums, das heißt faktisch die Herrschaft über ein Wirtschaftsgut gleich einem/r Eigentümer/in ausübt.

Laut Judikatur muss bei der Feststellung, ob ein vom zivilrechtlichen Eigentum abweichendes wirtschaftliches Eigentum vorliegt, immer auf das Gesamtbild der Verhältnisse abgestellt werden.

Laut Lehre zur Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 2015 (VRV 2015) musste das *„wirtschaftliche Eigentum“* vor dem Abschluss des Kaufvertrags vereinbart werden. Die Vereinbarung musste *„insbesondere die Chance auf Wertsteigerung und die Gefahr der Wertminderung übertragen“*. Ein *„bloßes Verwaltungs- und Nutzungsrecht“* begründete noch kein wirtschaftliches Eigentum. Konkret war einer *„(...) Gebietskörperschaft eine Sache nur dann wirtschaftlich zuzurechnen, wenn besondere Umstände hinzukamen, die es der Gebietskörperschaft ermöglichten mit der Sache wie ein Eigentümer zu schalten und walten (...)“*. Was Grundstücke betraf, vermittelten Vorkaufsrecht oder Fruchtgenussrecht kein wirtschaftliches Eigentum im Sinn der VRV 2015. *„(...) Für die Frage des wirtschaftlichen Eigentums kommt insbesondere dem Umstand, wer die Chance von Wertsteigerung beziehungsweise das Risiko von Wertminderung trägt, besonderes Gewicht zu. (...)“* (vgl. Hörmann/Pfau (Hrsg): Praxiskommentar zur VRV 2015, Verlag Manz Wien 2025, RZ 19.13; weiters Erkenntnis des VwGH vom 12.12.2007, Geschäftszahl 2006/15/0123)

Laut ständiger Lehre zum Unternehmensgesetzbuch (diese herrschte bereits im Jahr 1992, ein Jahr vor der Gründung der Land-Invest) hatte ebenfalls die Zurechnung des Treugutes zum/zur Treugeber/in zu erfolgen. Grund dafür war die fehlende

Verfügungsbefugnis des/der Treuhänder/in. Das Treugut konnte nämlich weder zur dauernden wirtschaftlichen Verwendung im Unternehmen noch als Schuldendeckungspotenzial für die Gläubiger/innen des/der Treuhänders/in dienen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung der Jahre 2023 und 2024 der Land-Invest wurde keine Bestandsveränderung dargestellt. Bestandsveränderungen betreffen die Wertveränderung auf Grund noch nicht abgerechneter Leistungen, die üblicherweise im Umlaufvermögen - Vorräte dargestellt werden (siehe § 231 Abs 2 Z 2 Unternehmensgesetzbuch). Weiters war in der Land-Invest eine Erfassung der gemäß Treuhandvertrag zu verrechnenden Zinsaufschläge (Ertrag) in der Buchhaltung nicht separat in einem Konto erfasst.

In den Erhebungen zum Bericht „Gebahrung der Land-Invest Teil 1“ hielt die Land-Invest mehrfach fest, dass sie die Gemeinden bei den Baulandsicherungsmodellen als Serviceeinrichtung unterstützen würde. Das reichte lediglich von der Beratung (gemeinsam mit SIR und Raumordnungsabteilung), den Ankauf der Grundstücke bis hin zur Bereitstellung von Vertragsentwürfen und Preiskalkulationen. Eine bestimmende Funktion, wie zum Beispiel die Widmung der Flächen oder die Auswahl der Käufer/innen, und schließlich das finanzielle Ergebnis aus der Veräußerung kam den Gemeinden als Treugeberinnen zu.

Die Land-Invest führte die für die Gemeinden treuhänderisch angekauften Grundstücke als Umlaufvermögen in ihrer Bilanz an. Der Abschlussprüfer und der Steuerberater der Land-Invest begründeten diese Bilanzierung damit, dass auf Grund der Treuhandvertragsgestaltung keine eindeutige Zuordnung und Abgrenzung des wirtschaftlichen Eigentums möglich wäre. Der Steuerberater verwies unter anderem auch auf die Bestimmung des § 77 ROG 2009, dass die Land-Invest haushaltsunwirksam für die Gemeinden tätig werde. Weiters führte der Steuerberater das Problem der doppelt anfallenden Grunderwerbsteuer an, das durch die derzeitige Form der Bilanzierung vermieden wurde. In Summe kamen beide Personen zum Schluss, dass die Grundstücke im Umlaufvermögen der Land-Invest zu bilanzieren wären.

Bei den Erhebungen zu diesem Bericht hielten die Land-Invest, deren Steuerberater und der aktuelle Abschlussprüfer gegenüber dem LRH fest, dass der Land-Invest bei den Baulandsicherungsmodellen generell die bestimmende Stellung zukäme und das wirtschaftliche Eigentum daher bei der Land-Invest läge.

- (2) Der LRH stellte fest, dass die Gemeinden als Treugeberinnen das wirtschaftliche Risiko bei den Grundstückskäufen trugen. Dies insbesondere, weil sie sowohl Gewinn als auch Verlust und die Kosten der Finanzierung einschließlich Zuschlag zu tragen hatten. Weiters war es das ausschließliche Recht der Gemeinden, über die Widmung der Flächen zu entscheiden. Schließlich lag die Auswahl der Personen, die die gewidmeten Flächen erwerben konnten, in der primären Verfügungsgewalt der Gemeinden. Der LRH leitet daraus ab, dass im Sinne der verwaltungsgerichtlichen Judikatur das wirtschaftliche Eigentum im Sinn der VRV 2015 bei den Gemeinden lag. Die allfällige Überschneidung mit der Bilanzierung im Sinne des Unternehmensgesetzbuches oder Probleme steuerlicher Natur im Zusammenhang mit der Grunderwerbsteuer sind in diesem Zusammenhang für die Gemeinden nicht maßgeblich. Mehrfache Besteuerung oder deren Vermeidung sollte nicht der primäre Sinn der Baulandsicherungsmodelle sein.

Die Vermutung, dass das wirtschaftliche Eigentum bei den Gemeinden lag, wurde auch durch das Faktum verstärkt, dass die Land-Invest auf die Finanzierungskosten laut Treuhandvertrag noch einen Aufschlag auf den Zinssatz zu ihren eigenen Gunsten von 0,5 % (Prozentpunkte; Anmerkung LRH) verrechnete.

Demgegenüber schien die Land-Invest zwar im Grundbuch als zivilrechtliche Eigentümerin auf, sie konnte aber nie frei über die Flächen verfügen.

Die Argumente bezüglich der Zuordnung des wirtschaftlichen Eigentums zu den Gemeinden wogen für den LRH schwerer als die Regelung im Treuhandvertrag, wonach bei dreijähriger Untätigkeit beziehungsweise wirtschaftlichem Unvermögen der Gemeinde der Land-Invest die alleinige Bestimmung des Käufers zustand (Sicherheitenverwertung ähnlich einer kreditgewährenden Bank).

Die Vorschriften über die Bilanzierung von Treuhandschaften können zwischen dem Regelwerk der VRV 2015 und dem Unternehmensgesetzbuch abweichen. Die Interpretation durch den Steuerberater und den Abschlussprüfer im Sinne des Unternehmensgesetzbuches ist aus dem Blickwinkel des LRH nicht eindeutig, da unterschiedliche Aussagen über die bestimmende Stellung der Land-Invest beziehungsweise der Gemeinden gemacht wurden. Der LRH als Prüfer der Rechnungsabschlüsse von Gemeinden und dem Land Salzburg sieht aus dem Blickwinkel der VRV 2015 das wirtschaftliche Eigentum bei den Gemeinden.

Die Beurteilung der von den Abschlussprüfern erteilten, uneingeschränkten Bestätigungsvermerke obliegt in diesem Zusammenhang dem Firmenbuchgericht.

Der LRH empfiehlt dem Land Salzburg, den Mustervertrag für die Treuhandgeschäfte so zu formulieren, dass die Thematik des wirtschaftlichen und zivilrechtlichen Eigentums klar geregelt ist.

Der LRH stellte fest, dass der Terminus „haushaltsunwirksam“ einmalig in Österreich im Salzburger Raumordnungsrecht verwendet wird.

- (3) *Die geprüfte Stelle teilte mit, dass sie diese Anregung gerne zur Kenntnis nehme und diese in die bereits angestrebte Anpassung des Treuhandvertrags einbringen werde.*

4. Die Gemeinnützigkeit der Land-Invest

- (1) Laut Gesellschaftsvertrag war die Land-Invest nicht auf Gewinn ausgerichtet, sondern verfolgte ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des § 34 der Bundesabgabenordnung (BAO). Im Jahr 1994 bestätigte das Finanzamt Salzburg-Stadt im Zuge der Gründung der Land-Invest deren Gemeinnützigkeit und die daraus resultierende Befreiung von der inzwischen abgeschafften Gesellschaftsteuer. Bei einer Betriebsprüfung im Jahr 2006 wiederholte es diese grundsätzliche Einschätzung.

Im Jahr 2014 attestierte eine Steuerberaterkanzlei Handlungsbedarf im Zusammenhang mit der Ausgestaltung der Gemeinnützigkeit der Land-Invest. In einer Stellungnahme hielt sie unter anderem fest, dass

- die Land-Invest Tätigkeiten ausübte, die in den Bereich der Wirtschaftsförderung hineinreichten. Diese Tätigkeiten würden nicht der unmittelbaren Erfüllung eines gemeinnützigen Zweckes dienen;
- die Land-Invest über finanzielle Reserven verfügen würde, die im Licht der steuerlichen Gemeinnützigkeit problematisch sein könnten;
- ihre Beteiligungen an der SISTEG und der SWS wegen deren wirtschaftlichen Reserven sehr kritisch wären.

Im Zusammenhang mit der Beteiligung an der SWS wurde die Frage gestellt, warum eine gemeinnützige Gesellschaft (Land-Invest) eine nicht gemeinnützige Tochtergesellschaft haben sollte, die jährlich Wert verlieren würde.

Die Steuerberater empfahlen unter anderem, die zukünftigen Tätigkeitsschwerpunkte der Land-Invest zu klären.

Im Jahr 2021 startete die Land-Invest den Prozess ihrer Neuausrichtung, der zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht abgeschlossen war. Schwerpunkte der zukünftigen Tätigkeit der Land-Invest sollten dabei vor allem die Sicherung von Wohnbauland und Infrastrukturflächen (Kauf von Bauland oder Nutzung in Baurecht oder Pacht), die Bodenbevorratung (Haltedauer länger als 15 Jahre) und die Ortskernstärkung sein. Weiters wurde angedacht, Beratungsleistungen und Potenzialanalysen als Dienstleistungen für Gemeinden zu erbringen.

Im Oktober 2023 wurde eine Steuerberatungskanzlei beauftragt, den steuerrechtlichen Nutzen der Gemeinnützigkeit in Hinblick auf diesen erweiterten Aufgabenbereich der Land-Invest darzustellen.

Die Steuerberatungskanzlei hielt in ihrer Stellungnahme unter anderem fest, dass der Begriff des Volkswohnungswesens, das neben der Raumordnung den Gesellschaftszweck der Land-Invest darstellte, im Sinne der steuerlichen Gemeinnützigkeit alle Maßnahmen umfasste, die der Erfüllung des Wohnbedürfnisses der Bevölkerung dienten. Die Tätigkeit der Land-Invest als Bodenbank zur strategischen Grundstücksbevorratung wäre problematisch („kritisch“) in Zusammenhang mit diesem Gesellschaftszweck. Beim eigen- oder treuhändigen Anlegen von Grundstücksreserven wäre das gemeinnützigkeitsrechtliche Unmittelbarkeitskriterium in Hinblick auf die Förderung des Volkswohnungswesens fraglich. Aus Sicht der steuerlichen Gemeinnützigkeit müsste die begünstigte Körperschaft ihren Gesellschaftszweck unmittelbar erfüllen. Sie hätte selbst operative Tätigkeiten auszuüben, die den gemeinnützigen Zweck förderten. Sie dürfte sich nicht darauf beschränken, die unmittelbare Zweckerfüllung einer anderen Körperschaft durch die Zurverfügungstellung von Finanzmitteln oder anderen Ressourcen zu übertragen.

Bei Geschäften mit Tausch- oder Restflächen bestünde laut Stellungnahme nur ein mittelbarer Zusammenhang mit dem Gesellschaftszweck.

Kritisch zu sehen wären auch ergänzende Dienstleistungen, die die Land-Invest gegenüber Gemeinden (oder anderen Dritten) erbringen würde. Diese wären aus Sicht des Landes Salzburg zwar sinnvoll und wünschenswert, sie stellten aber regelmäßig keine begünstigten Tätigkeiten aus steuerlicher Sicht dar, wenn die Gemeinden derartige Leistungen auch von anderen, steuerpflichtigen Marktteilnehmern/innen kaufen könnten. Um die steuerliche Gemeinnützigkeit der Gesellschaft nicht zu gefährden, müsste unter Umständen eine Ausnahmegenehmigung von der Finanzverwaltung eingeholt werden; weiters würden solche Tätigkeiten der Umsatz- und Körperschaftsteuerpflicht unterliegen.

Zusammenfassend wurde festgehalten, dass die dauerhafte Aufrechterhaltung der Gemeinnützigkeit grundsätzlich denkbar wäre. Das würde aber eine regelmäßige Beschäftigung mit den Vorgaben der steuerlichen Gemeinnützigkeit notwendig machen. Unter Umständen wären einzelne Tätigkeiten aus der Gemeinnützigkeit auszunehmen. Es

müsste jede Tätigkeit der Land-Invest für sich betrachtet werden. Verstöße gegen Gemeinnützigkeitsregeln bei einzelnen Tätigkeiten könnten zum Verlust der Gemeinnützigkeit der Land-Invest führen.

Die Stellungnahme schloss nicht aus, dass die steuerliche Gemeinnützigkeit ein Hemmnis für die zukünftige Entwicklung der Land-Invest darstellen könnte. Der Wegfall der steuerlichen Gemeinnützigkeit würde die Zusammenlegung mit der SISTEG und damit eine Strukturbereinigung ermöglichen.

Die Land-Invest hielt zum Zeitpunkt der Prüfung fest, dass das Land Salzburg über die Beibehaltung der Gemeinnützigkeit noch zu entscheiden hätte.

- (2) Der LRH stellte fest, dass sich der Aufsichtsrat der Land-Invest seit Jahren mit dem Thema Gemeinnützigkeit beschäftigte und diesbezügliche Stellungnahmen von Experten einholte. Bis dato erfolgte jedoch keine Entscheidung darüber, ob die Land-Invest weiterhin eine gemeinnützige Gesellschaft bleiben soll.

Der LRH empfiehlt dringend, dass sich das Land Salzburg klar zum Thema der Gemeinnützigkeit positioniert und die notwendigen Maßnahmen ergreift, damit die Land-Invest zielgerichtet und steuerrechtlich unproblematisch handeln kann.

Der Entfall der Gemeinnützigkeit der Land-Invest würde bedeuten, dass diese

- Gewinne aus den Flächenverkäufen erzielen könnte,
- die Möglichkeit zur Selbstfinanzierung auf Grund von Gewinnen hätte,
- wirtschaftlich unabhängig handeln könnte,
- strategische Bodenbevorratung im Sinn der aktuellen Bodenpolitik betreiben könnte und
- zusätzliche Beratungsleistungen steuerlich unproblematisch anbieten könnte.

Weiters wäre die Zusammenlegung mit der SISTEG möglich.

- (3) *Die geprüfte Stelle teilte mit, dass sich das Land Salzburg diesbezüglich bereits klar positioniert habe und den Auftrag für vorbereitende Schritte einer Verschmelzung der Land-Invest mit der SISTEG bei Wegfall der Gemeinnützigkeit erteilt hätte.*

5. Land-Invest - Neuausrichtung

5.1 Allgemeines

- (1) Im Jahr 2021 startete die Land-Invest laut eigenen Angaben den Prozess ihrer Neuausrichtung.

In der aktuellen Stunde der Landtagssitzung vom 13. Dezember 2023 hielt der zuständige Landesrat fest, dass die Land-Invest eine aktivere Rolle in der Bodenpolitik spielen sollte. Die strategischen Aufgaben der Land-Invest wären neben der Sicherung von Bauland die Ortskernstärkung und die strategische Bodenbevorratung.

Folgende Maßnahmen waren laut Aussage der Land-Invest zum Zeitpunkt der Prüfung bereits getroffen worden:

- Das Stammkapital von rund 5,25 Mio Euro wurde zum 30. Juli 2024 erhöht und belief sich bis zum Ende des geprüften Zeitraums auf rund 15,4 Mio Euro;
- Die unentgeltlichen Beratungsleistungen für die Gemeinden beliefen sich im Jahr 2024 auf rund 200 Gesprächstermine in den Gemeinden;
- In einigen Baulandsicherungsmodellen war die strategische Bodenbevorratung bereits teilweise mitbedacht worden. Zum Beispiel hatte die Land-Invest im Jahr 2018 rund 4,6 ha Grünland für eine Gemeinde im Flachgau gekauft. Diese Fläche sollte in den nächsten zehn bis 15 Jahren Stück für Stück einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die betroffene Gemeinde bräuchte zur Planung und Umsetzung des Baulandsicherungsmodells genügend Zeit.

- (2) Der LRH stellte fest, dass bei der Neuausrichtung der Land-Invest die aktuellen Ziele des ÖREK 2030 sowie das Regierungsprogramm vom 27. Februar 2025 und des Regierungsübereinkommens 2023 - 2028 zum Zeitpunkt der Prüfung teilweise berücksichtigt wurden. Dies betraf insbesondere die Unterstützung der Gemeinden bei Baulandsicherungsmodellen. Bei anderen Themen, wie zum Beispiel den Schutz von Grünland, konkreten Maßnahmen gegen Bodenversiegelung oder Entsiegelungsmaßnahmen erkannte der LRH noch Handlungsbedarf.

5.2 Strategische Bodenbevorratung

- (1) Der Gesellschaftsvertrag der Land-Invest legte die Behaltdauer von Flächen mit fünf Jahren, für den sozialen Mietwohnbau mit sieben Jahre fest. Letztere konnte im Einvernehmen mit den Gemeinden auf 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.

Während der Behaltdauer wurden die Projekte entwickelt und die Flächen veräußert.

Laut der Land-Invest wurde die Behaltefrist von fünf Jahren bei insgesamt 17 von 46 Baulandsicherungsmodellen überschritten (rund 37,0 %). Bei Baulandsicherungsmodellen der SISTEG wurde die Behaltdauer in keinem Fall überschritten.

Nach Dafürhalten der Raumordnungsabteilung war die Behaltdauer beziehungsweise Sicherung der Flächen für fünf bis sieben Jahre zu kurz. Im Sinn einer strategischen Bodenbevorratung wäre die langfristige Sicherung der Flächen notwendig, um Tauschflächen für zukünftige Baulandsicherungsmodelle zu haben. Zudem brauchten die Gemeinden ausreichend Zeit, um die notwendige Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Seniorenheime, udgl) für die wachsende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Die strategische Bodenbevorratung hatte laut Auskunft der Land-Invest Priorität bei ihrer zukünftigen Neuausrichtung. Durch die langfristige Bindung von Grundstücken sollten Tauschflächen für kommende Projekte gesichert werden. Dazu wäre jedoch mehr Kapital nötig.

- (2) Der LRH empfiehlt dem Land Salzburg im Einklang mit dem Regierungsübereinkommen 2023 - 2028 bei der Neuausrichtung der Land-Invest die Behaltdauer der Grundstücke zu evaluieren und eine diesbezügliche Verlängerung im Sinn einer strategischen Bodenbevorratung zu prüfen. Durch die längere Sicherung der Grundstücke könnten Tauschflächen für zukünftige Baulandsicherungsmodelle und für den Erhalt von landwirtschaftlichen Betrieben bevorratet werden. Zudem könnten die Gemeinden selbst langfristig und ohne Zeitdruck die Nutzung der erworbenen Flächen planen und die dafür notwendige Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Seniorenheime, udgl) miteinbeziehen.

In diesem Zusammenhang empfiehlt der LRH auch eine vermehrte Vergabe von Flächen in Baurecht (siehe Kapitel 5.3 Vergabe der Flächen in Baurecht).

Der LRH weist darauf hin, dass durch die Verlängerung der Behaltdauer, das für den Erwerb eingesetzte Eigenkapital weniger rasch zurückfließt.

Der LRH empfiehlt dem Land Salzburg für den Fall der Verlängerung der Behaltdauer das Eigenkapital der Land-Invest zu erhöhen oder längerfristige Finanzierungsformen - allenfalls in hybrider Form - in Betracht zu ziehen.

Der LRH weist das Land Salzburg darauf hin, dass es im Zusammenhang mit der Behaltdauer seine Haltung zur Gemeinnützigkeit der Gesellschaft als Vorfrage klären und eine Entscheidung treffen muss. Die Tätigkeit der Land-Invest als Bodenbank zur strategischen Grundstücksbevorratung könnte ihrem Gesellschaftszweck der Förderung des Volkswohnungswesens widersprechen, da das Anlegen von Grundstücksreserven nicht das Unmittelbarkeitskriterium der steuerlichen Gemeinnützigkeit erfüllt (siehe Kapitel 4).

- (3) *Die geprüfte Stelle teilte mit, dass sie die Empfehlung des Landesrechnungshofes gerne aufgreifen würde, da diese überwiegend mit den bestehenden Überlegungen der Land-Invest zur Weiterentwicklung bzw Neuausrichtung des Unternehmens übereinstimmen würde.*

5.3 Vergabe der Flächen in Baurecht

- (1) Das Baurecht ist ein dingliches Recht, das ermächtigt, auf fremden Boden ein Gebäude zu errichten und zu nutzen. Dieses Recht ist ähnlich wie ein Eigentum verkäuflich und vererblich, allerdings zeitlich begrenzt. Auch während der Baurechtsphase behalten Grundstückseigentümer/innen das Eigentum am Grundstück. Sie erhalten als Gegenleistung für die Überlassung des Baurechts einen Bauzins. Dieser wird üblicherweise über die gesamte Laufzeit regelmäßig fällig. Er kann auch einmalig für die gesamte Laufzeit entrichtet werden. Die Laufzeit des Baurechtsvertrages beträgt mindestens zehn, höchstens hundert Jahre. Nach Ablauf des Vertrages fallen die auf der Liegenschaft errichteten Gebäude dem Grundstückseigentümer/innen zu. Mangels anderer Vereinbarung war den Bauberechtigten bei Erlöschen des Baurechtes eine Entschädigung in der Höhe eines Viertelteles des vorhandenen Bauwertes zu leisten.

Laut Regierungsprogramm 2025 der aktuellen Bundesregierung sollte grundsätzlich angestrebt werden, den Grundstücksbestand in der öffentlichen Hand zu behalten und an Dritte hauptsächlich per Baurecht zu vergeben.

Laut Land-Invest/SISTEG wurden im Rahmen der zwischen 2015 bis 2024 durchgeführten 59 Baulandsicherungsmodelle zwei Flächen in Baurecht weitergegeben. Ihre Größe hatte ein Gesamtausmaß von 1,0 ha. Diese Fläche stand einer Fläche von 28,7 ha gegenüber, die die Land-Invest/SISTEG durch Verkauf in das Eigentum Dritter übertrug.

Die Weitergabe von Flächen im Baurecht hatte zur Folge, dass das von der Land-Invest eingesetzte Kapital langfristiger als bei einem Verkauf der Flächen gebunden war. Im Fall der Baurechtsvergabe erfolgte nämlich der Rückfluss des Kapitals über jährlich anfallende Bauzinse und nicht über einen einmal zu zahlenden Kaufpreis. Laut Land-Invest würde deshalb für andere Projekte weniger Eigenkapital zur Verfügung stehen und müssten diese mit mehr Fremdkapital finanziert werden. Dadurch würden wiederum höhere Zinsen anfallen, die sich in höheren Verkaufspreisen der Grundstücke dieser Baulandsicherungsmodellen niederschlagen würden.

Die Vergabe von Flächen in Baurecht wurde laut Land-Invest bei ihrer Neuausrichtung als Alternative diskutiert. Sie wies darauf hin, dass daraus ein höherer Bedarf an Eigenkapital resultieren würde.

- (2) Der LRH stellte fest, dass die Land-Invest/SISTEG einen geringen Anteil der Flächen in Baurecht vergaben. Die vermehrte Vergabe von Flächen in Baurecht würde der aktuellen Bodenstrategie entsprechen und das Ansinnen des Regierungsprogrammes der Bundesregierung aus 2025 aufgreifen. Dadurch dass die Land-Invest Eigentümerin der in Baurecht vergebenen Flächen bleiben würde, könnte das Land Salzburg als ihr alleiniger Gesellschafter
- die gemeinwohlorientierten Ziele des Volkswohnungswesens verfolgen,
 - eine nachhaltige Siedlungs- und Stadtentwicklung betreiben,
 - langfristig die Kontrolle über die Flächenentwicklung und ihre Nutzung behalten und
 - Maßnahmen gegen spekulative Weiterverkäufe treffen.

Der LRH hält fest, dass die Voraussetzung für die vermehrte Vergabe von Flächen in Baurecht eine höhere Kapitalausstattung der Land-Invest/SISTEG wäre.

5.4 Kapitalausstattung der Land-Invest und SISTEG

- (1) Gemäß Bilanz zum 31. Dezember 2024 verfügte die Land-Invest über ein Stammkapital von rund 15,4 Mio Euro. Laut eigenen Aussagen fand sie damit für die Erfüllung ihrer Aufgaben und Verfolgung des Treuhandmodells aktuell das Auslangen. Eine strategische Bodenbevorratung oder die Vergabe von Baurechten wäre mit diesem Kapitalumfang nicht möglich.

Der Buchwert der Beteiligung der Land-Invest an der SISTEG war mit 0,2 Mio Euro ausgewiesen. Die Bewertung erfolgte mit diesem Betrag trotz buchmäßiger Überschuldung. Die Haftung des Landes Salzburg für die SISTEG hatte insolvenzrechtliche Folgen für die SISTEG abgewendet, der Buchwert wurde mit der bedingten Rückzahlung einer Kapitalrücklage argumentiert (siehe unten). Allfällige stille Reserven wurden erst im Zuge der Abschlusserstellung der beiden Gesellschaften für das Geschäftsjahr 2025 erhoben.

Die in der Land-Invest zum 31. Dezember 2024 ausgewiesene nicht gebundene Kapitalrücklage in Höhe von rund 37,7 Mio Euro war das Gegenüber zur Finanzierung der Beteiligung an der SWS. Dieser Teil des Eigenkapitals war somit dem Betrieb des Treuhandmodells nicht zugänglich. Die Bilanz zum 31. Dezember 2024 wies einen Bilanzverlust von rund 0,8 Mio Euro aus. Damit stand für die Baulandsicherungsmodelle weniger Eigenkapital zur Verfügung.

Von den Verbindlichkeiten der Land-Invest zum 31. Dezember 2024 im Ausmaß von rund 21,2 Mio Euro waren rund 18,1 Mio Euro Verbindlichkeiten gegenüber einem Kreditinstitut. Für diese Verbindlichkeiten bestand eine Patronatserklärung des Landes Salzburg in zeitlich befristeter Form in Höhe von 25,0 Mio Euro. Durch diese Besicherung seitens des Landes Salzburg war die Verbindlichkeit bis zum Ende der Befristung in ihrer Wirkung einem hybriden Eigenkapital ähnlich.

Andere Verbindlichkeiten in Höhe von rund 2,4 Mio Euro bestanden gegenüber verschiedenen Gemeinden beziehungsweise aus Baulandsicherungsmodellen.

Gemäß Bilanz der SISTEG zum 31. Dezember 2024 verfügte die Gesellschaft über ein Stammkapital von 0,6 Mio Euro. Sie fand damit nicht das Auslangen. Vielmehr konnten fünf Baulandsicherungsmodelle nicht weiterverfolgt werden.

Die in der SISTEG zum 31. Dezember 2024 ausgewiesene nicht gebundene Kapitalrücklage in Höhe von rund 0,2 Mio Euro stammte aus Zuschüssen des Landes Salzburg (Großmutterzuschuss). Diese Kapitalrücklage stand mit dem Veräußerungserlös eines Grundstückes in direktem Zusammenhang und war bei Veräußerung des Grundstückes an das Land Salzburg zurückzuführen (indirekt bedingte Kapitalrücklage).

Schließlich wies die Bilanz zum 31. Dezember 2024 einen Bilanzverlust von rund 1,4 Mio Euro aus. Dieser Bilanzverlust überstieg den Betrag des Stammkapitals und der Kapitalrücklage. Die Gesellschaft war daher buchmäßig überschuldet.

Zum Thema der buchmäßigen Überschuldung nahm die Geschäftsführung der SISTEG im Jahresabschluss 31. Dezember 2024 wie folgt Stellung: „(...) Die Alleingesellschafterin, Land-Invest Baulandsicherungsgesellschaft mbH, hat mit 23.01.2025 sowie mit 03.06.2025 aufgrund von Beschlüssen des Gesellschafters Land Salzburg Haftungsübernahmen zugunsten der 100%igen Tochtergesellschaft SISTEG Salzburger Infrastruktur Errichtungs GmbH iHv EUR 4.000.000 für Kreditverlängerungen und iHv EUR 2.000.000 zur Sicherung des negativen Eigenkapitals sowie zur Abfederung des Bilanzverlustes eingeräumt. Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts liegt daher nicht vor. (...)“

Der Bilanzverlust zum 31. Dezember 2024 im Ausmaß von rund 1,4 Mio Euro war vor allem durch die außerplanmäßigen Abschreibungen zweier Grundstücke entstanden. Ein Grundstück war im Anlagevermögen ausgewiesen und erforderte eine außerplanmäßige Abschreibung im Ausmaß von rund 0,8 Mio Euro. Das andere Grundstück erwarb die SISTEG im eigenen Namen ohne Treuhand. Eine Verhandlungsfreigabe der Raumordnungsabteilung vor dem Vertragsabschluss war - wie im Bericht „Gebarung der Land-Invest Teil 1“ dargestellt - nicht üblich. Nach dem Ankauf stellte sich heraus, dass die erworbenen Flächen nicht widmungsfähig waren. Dieser Umstand erforderte eine außerplanmäßige Abschreibung von rund 2,0 Mio Euro. Der ausgewiesene Jahresfehlbetrag zum 31. Dezember 2024 im Ausmaß von rund 3,6 Mio Euro wurde durch die Auflösung von nichtgebundenen Kapitalrücklagen im Ausmaß von rund 2,6 Mio Euro teilweise abgedeckt, sodass gemeinsam mit dem Verlustvortrag aus dem Vorjahr sich der oben ausgewiesene Bilanzverlust ergab.

- (2) Der LRH stellte fest, dass die Land-Invest für zusätzliche Aufgaben wie zum Beispiel die strategische Bodenbevorratung (für den Kauf von Tauschflächen) oder die Vergabe von Grundstücken in Baurecht zusätzliche finanzielle Mittel benötigen würde.

Der in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 ausgewiesene Buchwert der Beteiligung der Land-Invest an der SISTEG in Höhe von rund 0,2 Mio Euro war auf Grund der dargestellten Überschuldung nicht nachvollziehbar.

Der LRH stellte weiters fest, dass die SISTEG bereits für ihr aktuelles Aufgabenportfolio über zu wenig finanzielle Mittel verfügte.

Der LRH fordert, dass die SISTEG vor jedem Flächenkauf unbedingt die Verhandlungsfreigabe der Raumordnungsabteilung einholt, um die Widmungsfähigkeit der potentiellen Kaufflächen sicherzustellen. Dadurch können Verlustgeschäfte verhindert und die Gefahr der Spekulation hintangehalten werden.

Der LRH empfiehlt vor weiteren Maßnahmen wie die im Jahr 2025 gewährten Haftungen im Ausmaß von 4,0 Mio Euro zur Fremdkapitalaufnahme und 2,0 Mio Euro zur Bedeckung des Bilanzverlustes (Eigenkapitalersatz!) zu überprüfen, wieweit die Geschäftsführung die erforderlichen Maßnahmen zur Abdeckung des Verlustes aus den Flächenkäufen durchgeführt hat.

Der LRH empfiehlt, dem Land Salzburg die Mehrkosten der durch die Neuausrichtung verursachten zusätzlichen Aufgaben zu eruieren und in Folge zur Verfügung zu stellen.

Bezüglich der Nutzung des Eigenkapitals der Land-Invest beziehungsweise SISTEG ist eine entsprechende Risikoabgeltung (Eigenkapitalverzinsung) in der Kalkulation zu erfassen. Dies insbesondere, als die SISTEG existenzbedrohliche Verluste aus den Flächenkäufen derzeit ausweist.

- (3) *Zur Forderung des Landesrechnungshofes nach Einholung einer Verhandlungsfreigabe der Raumordnungsabteilung vor Flächenankäufen der SISTEG verwies die geprüfte Stelle auf ihre Stellungnahme unter Punkt 3.1. Betreffend die Maßnahmen zur Abdeckung des Verlustes hielt sie fest, dass diese bereits initiiert worden wären und laufend geprüft würden. Darüber hinaus wären durch mehrere Grundstücksverkäufe und die dadurch erzielten Erlöse bereits Kreditverbindlichkeiten sowie laufende Zinsbelastungen reduziert worden. Die geprüfte Stelle hielt weiters fest, dass sie die*

weiteren Anregungen des Landesrechnungshofes gerne aufgreifen und diese in Abstimmung mit dem Land Salzburg im Rahmen der Neuausrichtung einbringen würde.

5.5 Straffung der Strukturen

5.5.1 Zusammenführung mit der Besitzfestigungsgenossenschaft

- (1) Wie in Kapitel 2.5 dargestellt gab es seit der Neuerlassung des SGVG 2023 im Jahr 2023 zwei Einrichtungen deren Aufgabe war, landwirtschaftliche Flächen für Landwirt/innen zu sichern. Die Land-Invest bedurfte dafür der Zustimmung der Besitzfestigungsgenossenschaft. Im Regelfall hatte sie laut eigenen Angaben Grünflächen in Abstimmung mit der Gemeinde bis zu ihrer Weiterverwertung an Landwirt/innen verpachtet. Demgegenüber hatte die Besitzfestigungsgenossenschaft seit mehr als einem Jahrzehnt keine landwirtschaftlichen Flächen erworben. Ihre Tätigkeit beschränkte sich mangels ausreichender Kapitalausstattung auf eine koordinierende Beratungstätigkeit bei anstehenden Verkäufen von landwirtschaftlichen Flächen.

Die Besitzfestigungsgenossenschaft hatte als Mitglieder überwiegend Personen und Institutionen aus dem Bereich der Land- und Forstwirtschaft. Das Land Salzburg gründete seinen Einfluss auf die Überlassung eines Darlehens, das die wesentliche finanzielle Grundlage der Besitzfestigungsgenossenschaft darstellte. Eine rechtliche Durchsetzungsmöglichkeit der Interessen des Landes Salzburg war auf Grund des Kopfstimmrechtes in der Genossenschaft nicht möglich.

- (2) Der LRH stellte fest, dass sowohl die Land-Invest als auch die Besitzfestigungsgenossenschaft bei potenziellen Verkäufen von landwirtschaftlichen Flächen in gleicher Weise tätig werden konnten. Sie übernahmen die begleitende Beratung der Parteien und im besten Fall stand ihnen die Möglichkeit des Kaufes zur Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen offen.

Der LRH empfiehlt dem Land Salzburg, die gesetzlich neu verankerte Doppelgleisigkeit auf ihre Praktikabilität und Effizienz hin zu überprüfen. Die Notwendigkeit zweier Einrichtungen mit geringen finanziellen Ressourcen erscheint höchst fragwürdig.

Der LRH empfiehlt dem Land Salzburg zu prüfen, inwieweit die Aufrechterhaltung seiner Funktion in der Besitzfestigungsgenossenschaft erforderlich ist, wenn die besser finan-

ziell ausgestattete Land-Invest ebenfalls landwirtschaftliche Grundstücke zur Sicherung der Landwirtschaft erwerben darf.

Der LRH weist darauf hin, dass die Möglichkeit des Einbietens durch die Land-Invest auf Grund des SGVG 2023 von der Zustimmung der Besitzfestigungsgenossenschaft abhängig war. Der LRH erkennt die Problematik der Abhängigkeit der Land-Invest von der Besitzfestigungsgenossenschaft. Eine Anpassung der Rechtsgrundlage wäre im Sinne der Effizienz und Effektivität der Nutzung von Grünland in Betracht zu ziehen.

Der LRH empfiehlt dem Land Salzburg zu prüfen, ob eine Kapitalerhöhung der Land-Invest einen größeren Nutzen für die Landwirtschaft hat als die Aufrechterhaltung einer Einrichtung, die mangels Kapitals seit Jahren nicht mehr aktiv mit Ankäufen für die Sicherung von landwirtschaftlichen Flächen tätig werden konnte. Dadurch könnte eine einzige Einrichtung nicht nur das Wohnbedürfnis der Salzburger Bevölkerung, sondern auch die Lebensmittelsicherung bei der Entwicklung von Baulandsicherungsmodellen im Auge behalten. Weiters wird die Umsetzung der aktuellen Bodenstrategien (insbesondere auch des Schutzes des Grünlandes) durch eine einzige dafür zuständige Einrichtung erleichtert.

(3) *Die geprüfte Stelle verwies auf ihre Stellungnahme zu Punkt 2.3.*

5.5.2 Eingliederung der SISTEG

- (1) Im Jahr 1997 wurde die SISTEG als Tochtergesellschaft der Land-Invest gegründet. Sie erschloss die von der Land-Invest erworbenen Grundstücke und erwarb Grundstücke für die Ansiedelung von Betrieben. Sie hatte einen eigenen Geschäftsführer. Ihr Firmensitz war der gleiche wie jener der Land-Invest, mit der sie die Büroräumlichkeiten teilte. Ein Bediensteter der Land-Invest war auch mit zehn Stunden für die SISTEG tätig.

Die SISTEG verfügte über ein Stammkapital in der Höhe von 0,6 Mio Euro. Zum 31. Dezember 2024 war die SISTEG mit rund 0,5 Mio Euro überschuldet. Anders als die Land-Invest war sie nicht gemeinnützig tätig und hätte daher Gewinne erzielen dürfen.

Auf Grund der Gemeinnützigkeit im ertragsteuerlichen Sinn der Land-Invest bestanden erhebliche Herausforderungen, die steuerrechtliche Situation zwischen Land-Invest und SISTEG zu bewältigen.

Darüber hinaus sah § 77 ROG 2009 nicht vor, dass der dort angeführte Rechtsträger Tochtergesellschaften gründen beziehungsweise erwerben durfte (siehe Bericht „Gebahrung der Land-Invest Teil 1“, Kapitel 3.1.3 Geschäftszweig - Unternehmensgegenstand).

- (2) Der LRH stellte fest, dass die SISTEG keine gemeinnützige Gesellschaft war und daher Gewinne hätte erzielen dürfen.

Eine Eingliederung der SISTEG in die Land-Invest ist aus Sicht des LRH empfehlenswert, da dadurch Synergien in den Abläufen gewonnen werden könnten. Die Problematik der Überschuldung der SISTEG könnte damit geklärt werden.

Der LRH hält fest, dass das Land Salzburg in diesem Zusammenhang seine Haltung zur Gemeinnützigkeit der Gesellschaft als Vorfrage klären und eine Entscheidung treffen muss. Die Voraussetzung für die Zusammenlegung der beiden Gesellschaften wäre, dass die Gemeinnützigkeit der Land-Invest entfällt.

- (3) *Die geprüfte Stelle verwies auf ihre Stellungnahme zu Punkt 4.*

5.6 Schlussfolgerung

- (2) Der LRH hält fest, dass die Themen

- Treuhänderischer Erwerb von Grundstücken
- Gemeinnützigkeit
- Strategische Bodenbevorratung
- Vergabe von Flächen in Baurecht
- Straffung der Strukturen

im engen Zusammenhang stehen und nicht getrennt bei der Neuausrichtung der Land-Invest behandelt werden können. Das Land Salzburg muss darüber in einem Gesamtpaket entscheiden. Die Entscheidung ist ohne Aufschub zu treffen, um den aktuellen bodenpolitischen Herausforderungen zu begegnen.

- (3) *Die geprüfte Stelle verwies auf ihre Stellungnahme zu Punkt 4.*

6. Ergänzende Erhebungen zum Bericht „Gebarung der Land-Invest Teil 1“ betreffend die Stadion Wals-Salzburg GmbH

- (1) Im Bericht „Gebarung der Land-Invest Teil 1“ behandelte der LRH auftragsgemäß neben der Gebarung der Land-Invest auch jene ihrer Tochtergesellschaften SISTEG und der SWS. Nach Veröffentlichung des Berichtes trat die KPÖ PLUS mit ergänzenden Fragen zum ursprünglichen Prüfauftrag an den LRH heran.

Die KPÖ PLUS forderte Auskunft darüber, ob die SWS in der Vergangenheit Flächen an den Red Bull Konzern veräußert hätte. Weiters ersuchte die KPÖ PLUS um eine Konkretisierung der Aussagen des LRH zur Gebarung der SWS.

Die Liegenschaften der SWS dienten in erster Linie dazu, Großveranstaltungen durchzuführen.

Laut Geschäftsführer der SWS hatte diese keine Flächen an den Red Bull Konzern veräußert.

Aus dem Investitionsplan der SWS für die Jahre 2024 bis 2029 ging hervor, dass Mittel zum Beispiel für notwendige Instandhaltungen und Reparaturen wie den Austausch von Beleuchtungskörpern oder der behördlich aufgetragenen Asphaltierung einer Auffahrt vorgesehen waren. Der Finanzierungsbedarf für diese Instandhaltungen variierte für die Jahre 2024 bis 2029 zwischen jährlich rund 0,3 Mio Euro und rund 1,0 Mio Euro. Um diese Kosten zu decken, waren auch die Mittel aus dem Wertpapierbestand vorgesehen. Diese waren kurzfristig verfügbar. In der Bilanz zum 31. Dezember 2024 schien ein Wertpapierbestand in der Höhe von rund 1,0 Mio Euro auf. Zum 31. Dezember 2025 betrug der Wert des Wertpapierbestandes rund 0,7 Mio Euro.

Laut der Jahresergebnisse der SWS in den Jahren 2023 und 2024 entstanden jeweils ausgewiesene (operative) Jahresfehlbeträge. Diese wurden durch Auflösung von nicht gebundenen Kapitalrücklagen gedeckt. Darüber hinaus wurden weitere nicht gebundene Kapitalrücklagen aufgelöst. Dadurch errechneten sich gemeinsam mit den Gewinnvorträgen Bilanzgewinne. Die Ausschüttung von Bilanzgewinnen wäre möglich gewesen, hätte jedoch eine Fremdfinanzierung der Ausschüttung erfordert.

- (2) Der LRH stellte fest, dass die SWS keine Grundstücke an den Red-Bull Konzern verkaufte. Weiters stellte der LRH fest, dass die SWS die laufend notwendigen Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten aus den Wertpapierbeständen finanzieren muss. Eine Ausschüttung von Bilanzgewinnen zu Lasten der Wertpapierbestände oder durch Aufnahme von Fremdkapital ist nach Ansicht des LRH betriebswirtschaftlich nicht zielführend.

Der Direktor des Landesrechnungshofes:

Mag. Ludwig F. Hillinger e.h.

7. Anhang

7.1 Gegenäußerung

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

Salzburg, am 27. Mai 2026

**LRH; Sonderprüfung „Gebahrung der Land-Invest Teil 2“; Stellungnahme
Bezug: 003-3/250/9/5-2026**

Sehr geehrter Herr Direktor!

Zu den Feststellungen des Landesrechnungshofes zur Sonderprüfung „Gebahrung der Land-Invest Teil 2“ darf wie folgt Stellung genommen werden:

Zu Punkt 2.3 - Europäische und nationale Bodenstrategien

Die Land-Invest greift die Anregung des Landesrechnungshofes gerne auf und wird diese in Abstimmung mit dem Land Salzburg im Rahmen der Neuausrichtung inklusive der geplanten Anpassung des § 77 ROG 2009 einbringen.

Zu Punkt 2.5 - Sicherung der landwirtschaftlichen Grundstücke im Land Salzburg

Die Land-Invest darf diesbezüglich auf die Gegenäußerung zu Punkt 2.3 verweisen.

Zu Punkt 3.1 - Flächenkäufe und Eigentumsverhältnisse

Die Land-Invest darf auch hier auf die Gegenäußerung zu Punkt 2.3 verweisen.

Aus Sicht der Land-Invest ist in diesem Zusammenhang aber jedenfalls auf eine ausgewogene Balance zwischen Risikominderung und wirtschaftlicher Eigenständigkeit zu achten.

Die Feststellung des Landesrechnungshofs betreffend die bisher fehlende Abstimmung der SISTEG mit der Raumordnungsabteilung wird diese zum Anlass nehmen, zukünftige Grundstückankäufe jeweils im Vorfeld mit den entsprechenden Experten abzustimmen.

Ergänzend darf darauf hingewiesen werden, dass bisherige Ankaufsverträge von der SISTEG fast ausschließlich unter der aufschiebenden Bedingung einer Baulandwidmung abgeschlossen wurden und dadurch das wirtschaftliche Risiko weitgehend minimiert werden konnte.

Dem gegenüber standen in den letzten Jahren grundsätzliche Herausforderungen im Rahmen der Verwertung von Gewerbegrundstücken. Hinsichtlich der sich daraus ergebenden finanziellen Folgewirkungen wurden bereits ab 2022 entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet.

Die vor der Feststellung im Text angeführte Auskunft, wonach der Aufsichtsrat der SISTEG über den treuhändigen bzw. nicht treuhändigen Ankauf von Grundstücken entscheidet, ist insofern zu konkretisieren, als dass der Aufsichtsrat auf Grundlage des Berichts des Geschäftsführers sowie dessen Beschlussantrags die für einen treuhändigen bzw. nicht treuhändigen Flächenankauf notwendige Zustimmung erteilt.

Zu Punkt 3.2 - Bilanzierung der erworbenen Flächen

Die Land-Invest nimmt diese Anregung gerne zur Kenntnis und wird diese in die bereits angestrebte Anpassung des Treuhandvertrags einbringen.

Zu Punkt 4. - Die Gemeinnützigkeit der Land-Invest

Die Land-Invest darf mitteilen, dass sich das Land Salzburg diesbezüglich bereits klar positioniert und den Auftrag für vorbereitende Schritte einer Verschmelzung der Land-Invest mit der SISTEG bei Wegfall der Gemeinnützigkeit erteilt hat.

Zu Punkt 5.2 - Strategische Bodenbevorratung

Die Land-Invest greift die Empfehlung des Landesrechnungshofes gerne auf, da diese überwiegend mit den bestehenden Überlegungen der Land-Invest zur Weiterentwicklung bzw. Neuausrichtung des Unternehmens übereinstimmt.

Zu Punkt 5.4 - Kapitalausstattung der Land-Invest und SISTEG

Zur Forderung des Landesrechnungshofes nach Einholung einer Verhandlungsfreigabe der Raumordnungsabteilung vor Flächenankäufen der SISTEG darf auf die diesbezügliche Stellungnahme unter Punkt 3.1 verwiesen werden.

Betreffend die Maßnahmen zur Abdeckung des Verlustes darf festgehalten werden, dass diese bereits initiiert wurden und laufend geprüft werden. Darüber hinaus konnten durch mehrere Grundstücksverkäufe und die dadurch erzielten Erlöse bereits Kreditverbindlichkeiten sowie laufende Zinsbelastungen reduziert werden.

Die Land-Invest greift weitere Anregungen des Landesrechnungshofes gerne auf und wird diese in Abstimmung mit dem Land Salzburg im Rahmen der Neuausrichtung einbringen.

Zu Punkt 5.5.1 - Zusammenführung mit der Besitzfestigungsgenossenschaft

Die Land-Invest darf auch diesbezüglich auf die Gegenäußerung zu Punkt 2.3 verweisen.

Zu Punkt 5.5.2 - Eingliederung der SISTEG

Die Land-Invest darf diesbezüglich auf die Gegenäußerung zu Punkt 4. verweisen.

Zu Punkt 5.6 - Schlussfolgerung

Die Land-Invest darf auch diesbezüglich auf die Gegenäußerung zu Punkt 4. verweisen.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Smogawetz



LAND
SALZBURG



L R H

LANDESRECHNUNGSHOF

