



## **Liegenschaftsverwaltung der Österreichischen Bundesforste AG**

Reihe BUND 2022/38

### **Bericht des Rechnungshofes**

---



## Vorbemerkungen

### Vorlage

Der Rechnungshof erstattet dem Nationalrat gemäß Art. 126d Abs. 1 Bundes–Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebärungsüberprüfung getroffen hat.

### Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenäußerung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf– und Abrundungen.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes [www.rechnungshof.gv.at](http://www.rechnungshof.gv.at) verfügbar.

### IMPRESSUM

Herausgeber:  
Rechnungshof Österreich  
1030 Wien, Dampfschiffstraße 2  
[www.rechnungshof.gv.at](http://www.rechnungshof.gv.at)  
Redaktion und Grafik: Rechnungshof Österreich  
Herausgegeben: Wien, im Dezember 2022

### AUSKÜNFTE

Rechnungshof  
Telefon (+43 1) 711 71 – 8946  
E–Mail [info@rechnungshof.gv.at](mailto:info@rechnungshof.gv.at)  
[facebook/RechnungshofAT](https://www.facebook.com/RechnungshofAT)  
Twitter: @RHSprecher

### FOTOS

Cover: Rechnungshof/Achim Bieniek



## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	7
Prüfungsziel	9
Kurzfassung	9
Zentrale Empfehlungen	14
Zahlen und Fakten zur Prüfung	15
Prüfungsablauf und –gegenstand	17
Allgemeiner Teil	19
Liegenschaftsbestand	19
Ziele und strategische Grundlagen	20
Vorgaben	20
Eigentümerversretung	23
Organisation	27
Aufbau	27
Strategischer Geschäftsbereich Immobilien	29
Wirtschaftliche Lage	32
Überblick	32
Strategische Geschäftsbereiche	34
Substanzerhaltung	36
Grundstückswert	38
Zahlungen an den Bundeshaushalt	39
Dividenden	42
Compliance–Management–System	44
Verhaltensrichtlinie	44
Organisation	44
Meldungen und Reporting	45
Risikoanalyse und –management	46
Kommunikation	47
Nebenbeschäftigungen	48

<b>Besonderer Teil</b>	50
<b>Liegenschaftsdaten</b>	50
Datenbankpflege	50
Datenerfassung	51
Qualität der Grundstücksdaten	52
Qualität der Gebäudedaten	55
<b>Zustandsanalyse und Objektsicherheit</b>	58
Gebäudezustand	58
Objektsicherheit	61
<b>Liegenschaftszu- und -abgänge</b>	64
Allgemein	64
Preisbildung	67
Gutachten	70
Liegenschaftsverkauf Mittersill	72
Zukünftige Hotel- und Appartementhausprojekte	78
<b>Baurechte</b>	80
Allgemein	80
Öffentliches Bietverfahren	81
Preisbildung	82
Gutachten	83
Baurecht in Zell am See	84
<b>Vermietung und Verpachtung von Immobilien</b>	88
Miet- und Pachtverträge	88
Miet- und Pachtzinse	89
<b>Jagdпachten</b>	93
<b>Fischereipacht</b>	96
<b>Wasser</b>	97
Überblick	97
Wasserabfüllung	98
<b>Tourismus</b>	99
Überblick	99
Liechtensteinklamm	100
Benützungsentgelte	102



## Liegenschaftsverwaltung der Österreichischen Bundesforste AG

---

<b>Neubau</b> _____	103
Umfang _____	103
Kostenverfolgung _____	104
Direktvergabe _____	106
<b>Abbau und Deponie</b> _____	107
<b>Resümee</b> _____	109
<b>Schlussempfehlungen</b> _____	113
<b>Anhang</b> _____	120
Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger _____	120

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Wesentliche Ziele und Aufgaben der Österreichischen Bundesforste AG gemäß Bundesforstegesetz 1996 _____	21
Tabelle 2:	Anzahl der Bediensteten und ihr Beschäftigungsausmaß (Stand Oktober 2021) _____	29
Tabelle 3:	Ausgewählte Positionen der Bilanzen 2016 bis 2021 der Österreichischen Bundesforste AG _____	32
Tabelle 4:	Ausgewählte Positionen der Gewinn- und Verlustrechnungen von 2016 bis 2021 der Österreichischen Bundesforste AG _____	33
Tabelle 5:	Umsatzerlöse von 2016 bis 2021 in den strategischen Geschäftsbereichen und dazugehörigen Geschäftsfeldern _____	34
Tabelle 6:	Zahlungen der Österreichischen Bundesforste AG an den Bundeshaushalt _____	39
Tabelle 7:	Veranschlagte und ausbezahlte Dividenden der Österreichischen Bundesforste AG _____	42
Tabelle 8:	Datenqualität von Muss-Feldern in der Grundstücksdatenbank der Österreichischen Bundesforste AG _____	52
Tabelle 9:	Datenqualität von Muss-Feldern in der Gebäudedatenbank der Österreichischen Bundesforste AG _____	55
Tabelle 10:	Objektsicherheitsprüfung ausgewählter Gebäude der Österreichischen Bundesforste AG (Stand Jänner 2021) _____	61
Tabelle 11:	Liegenschaftszu- und -abgänge der von der Österreichischen Bundesforste AG verwalteten Liegenschaften _____	65
Tabelle 12:	Ausgewählte Liegenschaftsabgänge der Österreichischen Bundesforste AG _____	67
Tabelle 13:	Feststellungen zu ausgewählten Miet- und Pachtverträgen _____	90
Tabelle 14:	Feststellungen zu ausgewählten Jagdpachtverträgen _____	94
Tabelle 15:	Kostenentwicklung ausgewählter Neubauprojekte _____	104

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Verteilung der von der Österreichischen Bundesforste AG verwalteten Liegenschaften (Stand Ende 2020)	19
Abbildung 2:	Organisation der Österreichischen Bundesforste AG (Stand Ende 2021)	27
Abbildung 3:	Liegenschaftskonto jeweils zum Jahresende 2016 bis 2021	36
Abbildung 4:	Anzahl der von der Österreichischen Bundesforste AG verwalteten Gebäude (Stand Juli 2021)	58
Abbildung 5:	Zustand der verwalteten Gebäude mit Zustandsangaben der Österreichischen Bundesforste AG (Stand Juli 2021)	59
Abbildung 6:	Anzahl sowie Gebarungsvolumen der Liegenschaftszu- und -abgänge in den Jahren 2016 bis 2021 bei Forstbetrieben und Nationalparkbetrieben der Österreichischen Bundesforste AG (Stand Ende 2021)	64
Abbildung 7:	Lage des touristischen Projekts und daran angrenzender Moorflächen in der Stadtgemeinde Mittersill	75
Abbildung 8:	Anzahl der Baurechtsverträge und daraus für das Jahr 2021 erwartete Erlöse bei Forstbetrieben und Nationalparkbetrieben der Österreichischen Bundesforste AG (Stand März 2021)	80
Abbildung 9:	Anzahl der Miet- und Pachtverträge und daraus erwartete Erlöse bei Forstbetrieben und Nationalparkbetrieben der Österreichischen Bundesforste AG im strategischen Geschäftsbereich Immobilien für das Jahr 2021 (Stand März 2021)	88
Abbildung 10:	Anzahl der Jagdpachtverträge und daraus im Jahr 2020 resultierende Erlöse bei Forstbetrieben der Österreichischen Bundesforste AG (Stand Ende 2020)	93
Abbildung 11:	Anzahl der Fischereipachtverträge und daraus für das Jahr 2021 erwartete Erlöse bei Forstbetrieben der Österreichischen Bundesforste AG (Stand Juni 2021)	96

Abbildung 12: Anzahl der Verträge im Geschäftsfeld Wasser und daraus für das Jahr 2021 erwartete Erlöse bei Forstbetrieben der Österreichischen Bundesforste AG (Stand März 2021) _____	97
Abbildung 13: Anzahl der Verträge im Geschäftsfeld Tourismus und daraus für das Jahr 2021 erwartete Erlöse der Österreichischen Bundesforste AG (Stand März 2021) _____	99
Abbildung 14: Neubaufolumen seit Anfang 2016 bis Mitte 2021 in den jeweiligen Forstbetrieben _____	103
Abbildung 15: Anzahl der Abbau- und Deponieverträge und daraus für das Jahr 2021 erwartete Erlöse bei Forstbetrieben der Österreichischen Bundesforste AG (Stand März 2021) _____	107



## Abkürzungsverzeichnis

3D	dreidimensional
ABl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
Art.	Artikel
BGBL.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
COVID	corona virus disease (Coronaviruskrankheit)
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EUR	Euro
(f)f.	folgend(e)
ha	Hektar
i.d.(g.)F.	in der (geltenden) Fassung
JGS	Justizgesetzsammlung
km <sup>2</sup>	Quadratkilometer
leg. cit.	legis citatae (der zitierten Vorschrift)
LGBl.	Landesgesetzblatt
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Mio.	Million(en)
Mrd.	Milliarde(n)
Nr.	Nummer
ÖNORM	Österreichische Norm
rd.	rund
RGBl.	Reichsgesetzblatt
RH	Rechnungshof



S.	Seite
SAP	Softwarehersteller; die Buchstaben SAP stehen für „Systeme, Anwendungen und Produkte“
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
VZÄ	Vollzeitäquivalent(e)
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

## WIRKUNGSBEREICH

- Bundesministerium für Finanzen
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft

## Liegenschaftsverwaltung der Österreichischen Bundesforste AG

### Prüfungsziel



Der RH überprüfte von Juni bis Dezember 2021 die Liegenschaftsverwaltung der Österreichischen Bundesforste AG. Prüfungsziel war die Beurteilung der strategischen Vorgaben und Ziele, der Organisation und wirtschaftlichen Lage mit den Schwerpunkten Liegenschaften, Aufgabenwahrnehmung sowie Compliance-Management-System. Der überprüfte Zeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2016 bis 2021.

### Kurzfassung

#### Vorgaben und Ziele

Die Österreichische Bundesforste AG (in der Folge: **Bundesforste**) verwaltet Liegenschaften im Ausmaß von 10 % der Staatsfläche und ist damit größter Grundbesitzer in Österreich. Daraus ergibt sich eine besondere Verantwortung für die nachhaltige Bewirtschaftung und Nutzung der begrenzten Ressource Boden und die damit verbundenen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Auswirkungen. Dies war bei der Verwaltung und der Weiterentwicklung von Liegenschaften zu beachten. Ein Spannungsfeld war dadurch gegeben, dass das Bundesforstgesetz 1996 Ziele zum Schutz natürlicher Ressourcen enthielt, die Bundesforste aber auch ökonomischen Zielsetzungen verpflichtet waren. (TZ 2, TZ 3)

Das Landwirtschaftsministerium legte als Eigentümerversorger des Bundes keine Eigentümerstrategie für die Bundesforste fest. Damit fehlte die Grundlage für eine durchgängige Steuerung unter Berücksichtigung gesetzlicher Ziele und von Wirkungszielen sowie Vorgaben für die verwalteten Liegenschaften. (TZ 4)

## Wirtschaftliche Lage

Die Bundesforste erzielten in den Jahren 2016 bis 2021 mehr als zwei Drittel ihrer Umsatzerlöse im strategischen Geschäftsbereich Forst/Holz. Mit durchschnittlich 48,15 Mio. EUR Jahresumsatz und einem Anteil von 22 % am Gesamtumsatz war der strategische Geschäftsbereich Immobilien der größte nicht-forstwirtschaftliche Geschäftsbereich der Bundesforste. Die Entwicklung von Liegenschaften war geeignet, in Phasen rückläufiger Umsätze aus der Waldbewirtschaftung die Jahresergebnisse zu stabilisieren. (TZ 8)

Abgesehen von einem Fruchtgenussentgelt in Höhe von 50 % des jährlichen Jahresüberschusses legte der Bund als Eigentümer von 97 % der von den Bundesforsten verwalteten Liegenschaften keine Ertragsziele unter Berücksichtigung eines nachhaltigen Umgangs mit den überlassenen Bundesliegenschaften im Sinne ihrer ökologischen Funktionen fest. Dies hatte zur Folge, dass höhere Aufwendungen ebenso wie niedrigere Erträge zu einem geringeren Fruchtgenussentgelt führten, weil die Bundesforste als Fruchtnießer die Höhe des Fruchtgenussentgelts selbst steuern konnten. Der RH verwies diesbezüglich auf das damit verbundene Risiko, dass die Bundesforste Anreize für effektiveres Wirtschaften nicht im möglichen Ausmaß verfolgten. (TZ 11)

Die Bundesforste erzielten in den Jahren 2016 bis 2021 bei 879 Liegenschaftszugängen und 1.612 Liegenschaftsabgängen aus An- und Verkäufen sowie Tauschvorgängen Erlöse von 58,95 Mio. EUR und tätigten Investitionen von 46,59 Mio. EUR. Dabei verringerte sich die von den Bundesforsten verwaltete Grundfläche um 179 ha. (TZ 25)

## Organisation

Der RH hielt eine laufende Professionalisierung der Liegenschaftsverwaltung der Bundesforste wegen der wachsenden wirtschaftlichen Bedeutung des strategischen Geschäftsbereichs Immobilien für erforderlich. Dazu verwies er beispielhaft auf festgestellte Mängel im Objektmanagement und im Grundverkehr. (TZ 6)

Die Organisation für den strategischen Geschäftsbereich Immobilien war durch die regionale Verteilung von Liegenschaften, die Struktur und Zusammensetzung des Liegenschaftsportfolios und durch vor Ort tätige Bedienstete bestimmt. Die Bundesforste planten im Mai 2020 eine neue Organisation für das Objektmanagement und den Grundverkehr. Sie wichen von dieser Neuorganisation jedoch teilweise ab. Das führte insofern zu einer heterogenen Struktur in den Bereichen Objektmanagement und Grundverkehr, als Bedienstete der Bundesforste zwar die gleichen Aufgaben wahrnahmen, jedoch teils den Forstbetrieben und teils dem Geschäftsbereich Immobilien-Tourismus-Wasser zugeordnet waren. (TZ 6)

## Aufgabenwahrnehmung

In die Beurteilung der Liegenschaftsverwaltung der Bundesforste bezog der RH 71 risikoorientiert ausgewählte Geschäftsfälle mit ein und legte dabei den Schwerpunkt vor allem auf die Angemessenheit der vereinnahmten Erlöse und die ordnungsgemäße Einhaltung der strategischen, rechtlichen und unternehmensinternen Vorgaben. (TZ 1)

Die Bundesforste nahmen in keinem der fünf überprüften Liegenschaftsabgänge die grundsätzlich vorgesehene öffentliche Ausbietung vor. Sie brachten hierbei Ausnahmen zur Anwendung. Ausnahmen von der öffentlichen Ausbietung sollten jedoch eng definiert und nachvollziehbar sein. Die Bundesforste plausibilisierten mangelhafte Gutachten nicht nachweislich, akzeptierten sie jedoch als Grundlage für Immobilientransaktionen. Damit bestand das Risiko finanzieller Nachteile durch unsachgemäß hergeleitete Verkehrswerte. (TZ 26, TZ 27, TZ 37)

Einem im Jahr 2015 durchgeführten Liegenschaftsverkauf der Bundesforste im Ausmaß von insgesamt 43.502 m<sup>2</sup> Grundfläche in der Stadtgemeinde Mittersill um 2,45 Mio. EUR (somit um 56,36 EUR je m<sup>2</sup> Grundfläche) lag – entgegen den internen Vorschriften – weder eine öffentliche Ausbietung des Verkaufs noch ein Gutachten zugrunde. Das erwerbende Unternehmen plante, auf den Grundstücken ein touristisches Projekt bestehend aus einem Hotel sowie – zur Nutzung als Zweitwohnsitze – vier Appartementshäusern mit 45 Appartements und 15 Chalets zu errichten. Eine Verschmelzung des Unternehmens führte im Juli 2019 zu einer Neubewertung der Liegenschaften, woraus sich für die von den Bundesforsten erworbenen Grundstücke ein um das 17–Fache angestiegener Wert ergab.

Die von den Bundesforsten erhobenen Vergleichswerte vor dem Verkauf ließen eine mögliche touristische Nutzung der Grundstücke sowie damit verbundene Risiken und Renditechancen außer Betracht. Der RH bemängelte, dass auf den verkauften Grundstücken auch Zweitwohnsitze geplant waren. Er kritisierte, dass die Bundesforste durch den direkten Verkauf an das kaufinteressierte Unternehmen A mangels eines öffentlichen Bietverfahrens einen im Wettbewerb erzielbaren Marktwert und damit ein mögliches höheres Erlöspotenzial ungenutzt ließen. Nach Ansicht des RH bargen das von den Bundesforsten gewählte Verkaufsverfahren und die Höhe des erzielten Verkaufspreises das Risiko einer mit dem Europäischen Binnenmarkt unvereinbaren staatlichen Beihilfe. (TZ 29)

Der Aufsichtsrat beschloss im Februar 2020 auf Initiative des Vorstands den zukünftigen Umgang mit Hotel– und Appartementshausprojekten auf von den Bundesforsten verwalteten Flächen. Demnach sollten Hotel– und Appartementshausprojekte nur dann unterstützt werden, wenn damit keine Errichtung von Zweitwohnsitzen verbunden war. Es blieb jedoch offen, ob auch der Abgang von Liegenschaften zum

Zweck der Realisierung von Hotel- und Appartementhausprojekten davon umfasst war. [\(TZ 32\)](#)

Die Aufzeichnungen der Bundesforste über das Ausmaß des durch sie bebauten Bodens waren unzureichend, weil sie aufgrund der Widmung mögliche und absehbare Bautätigkeiten auf verkauften oder durch Tausch abgegebenen Grundstücken nicht berücksichtigten. Dies führte zu einer unvollständigen Darstellung des von den Bundesforsten verursachten Bodenverbrauchs und eignete sich nur bedingt als Steuerungs- und Monitoringgrundlage. [\(TZ 33\)](#)

Es fehlten verbindliche Vorgaben der Bundesforste, die ein ausreichendes öffentliches Bietverfahren bei der Vergabe von Baurechten und bei Abgängen von Liegenschaften definierten. [\(TZ 35\)](#)

Die Bundesforste vergaben auf einer in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft in der Stadtgemeinde Zell am See mit einer Grundfläche von 3.366 m<sup>2</sup> ein Baurecht für 99 Jahre. Vor Vergabe dieses Baurechts erstellten sie kein Konzept für die zukünftige Nutzung der Liegenschaft. Durch ein Konzept wäre bereits vor der Baurechtsvergabe eine Interessenabwägung zwischen alternativen Nutzungsvarianten möglich gewesen, die im öffentlichen Bietverfahren hätten berücksichtigt werden können. [\(TZ 38\)](#)

Verträge im strategischen Geschäftsbereich Immobilien über die Vermietung und Verpachtung waren grundsätzlich nicht mit dem Geschäftsbereich Immobilien-Tourismus-Wasser abzustimmen. Dies betraf auch wichtige touristische Verträge mit Immobilienbezug mit Ausnahme von See- und Seeuferverträgen. Im Sinne einer bestmöglichen Ausnutzung des Erlöspotenzials und der regelkonformen Vergabe von Verträgen wäre es zweckmäßig, Verträge ab einer bestimmten Miethöhe und touristisch herausragende Projekte mit dem Geschäftsbereich Immobilien-Tourismus-Wasser abzustimmen. [\(TZ 41, TZ 48\)](#)

Die Bundesforste gestatteten einem privaten Unternehmen im Jahr 2007, auf einer Liegenschaft im Bezirk Gmunden Wasser in Flaschen abzufüllen und als Premiummarke nach Übersee zu exportieren. Ein Wasserexport in Flaschen nach Übersee stand im Widerspruch zu einer klimafreundlichen und nachhaltigen Verwendung natürlicher Ressourcen. [\(TZ 46\)](#)

Beim Projekt touristische Nutzung der Liechtensteinklamm in der Stadtgemeinde St. Johann im Pongau zogen die Bundesforste nicht die Erträge des Betreibers als Grundlage zur Berechnung des Nutzungsentgelts heran, sondern nur den Wert der Felsflächen. Das Nutzungsentgelt betrug daher 4.000 EUR im Jahr. Rund 210.000 Personen besuchten im Jahr 2016 die Klamm und zahlten dafür zwischen 5 EUR und 11 EUR Eintritt. [\(TZ 48\)](#)

Bei der Vergabe von drei Jagdpachten war eine Abstimmung mit der Stabsstelle Wald–Naturraum–Nachhaltigkeit nicht dokumentiert. Damit fehlte ein Nachweis, dass die Vergabe entsprechend der Strategie der Bundesforste erfolgte. Bei zwei Jagdpachten war auch die Angemessenheit der Preise nicht feststellbar. (TZ 43)

Bei zwölf Direktvergaben über 10.000 EUR mit einem Volumen von insgesamt rd. 489.000 EUR holten die Bundesforste jeweils nur ein Angebot ein. Angemessene Preise können aber nur durch einen fairen und lauterer Wettbewerb erreicht werden. (TZ 52)

### Compliance–Management–System

Der RH sah Verbesserungsbedarf im Compliance–Management–System der Bundesforste, weil insbesondere bei der Verwaltung von Liegenchaften das Risiko wirtschaftlicher Schäden oder Reputationsschäden durch nicht regelkonformes Verhalten bestand. Die Bundesforste hatten zwar eine die wesentlichen Compliance–Gefährdungskategorien umfassende Verhaltensrichtlinie beschlossen. Jedoch hatte weder der Vorstand noch der Aufsichtsrat eine Selbstverpflichtungserklärung zur Verhaltensrichtlinie der Bundesforste abgegeben. (TZ 13)

Die Bundesforste hatten keine Compliance–Beauftragte bzw. keinen Compliance–Beauftragten. Die Aufgaben der mit dem Compliance–Management betrauten Bediensteten waren nicht geregelt. Diese Bediensteten waren dafür fachlich auch nicht weisungsfrei gestellt. (TZ 14)

Die Bundesforste konnten die Anzahl der Anfragen zu Compliance nicht quantifizieren und bezeichneten sie selbst als selten. Dieser Umstand sollte Anlass sein, die Compliance–Kultur zu verbessern und eine offene Dialogbereitschaft zu fördern. (TZ 15)

Die Bundesforste schulten die Bediensteten lediglich einmal bei Einführungsveranstaltungen bei Neuaufnahmen oder in Teambesprechungen zum Thema Compliance. Nur knapp mehr als die Hälfte der Bediensteten erhielt bisher eine Compliance–Schulung. Auch unterzeichneten die Bediensteten keine Verpflichtungserklärung, die Verhaltensrichtlinien zu kennen und zu beachten. (TZ 17)

Es gab keine zentrale und strukturierte Meldung und Erfassung der Nebenbeschäftigungen bei einer Stelle. Damit fehlte der Überblick über die Nebenbeschäftigungen und über allfällige damit einhergehende Interessenkonflikte, um einen transparenten und einheitlichen Umgang mit diesen sicherzustellen. (TZ 18)

Auf Basis seiner Feststellungen hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

### ZENTRALE EMPFEHLUNGEN

#### Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft

- Für die Österreichische Bundesforste AG wäre eine Eigentümerstrategie zu erstellen, die insbesondere die Umsetzung der gesetzlichen Ziele und der Wirkungsziele des Ministeriums berücksichtigt sowie Vorgaben für die Liegenschaftsgebarung der Bundesforste und für Gleichstellungsziele umfasst. [\(TZ 4\)](#)

#### Österreichische Bundesforste AG

- Die Organisation in den Bereichen Objektmanagement und Grundverkehr wäre regelmäßig zu prüfen und eine weitere Spezialisierung (Übertragung von geeigneten Tätigkeiten auf darauf spezialisierte, für mehrere Forstbetriebe tätige Teams) und Standardisierung (im Sinne einer einheitlichen Vorgehensweise in den Forstbetrieben) der Liegenschaftsverwaltung anzustreben. [\(TZ 6\)](#)
- Die Funktion einer bzw. eines Compliance-Beauftragten wäre möglichst vorstandsnah einzurichten, ihre bzw. seine Aufgaben wären festzulegen und sie bzw. er wäre in fachlichen Angelegenheiten weisungsfrei zu stellen. [\(TZ 14\)](#)
- Es wäre zu prüfen, ob der Aufsichtsratsbeschluss über die nachhaltige Vorgehensweise bei Hotel- und Appartementhausprojekten und die darin enthaltene Vorgabe, keine Zweitwohnsitze zu schaffen, auch auf abgehende Liegenschaften anzuwenden sind. [\(TZ 32\)](#)
- Vor einer Baurechtsvergabe wäre ein Konzept für die betroffene Liegenschaft zu entwickeln, das die mit den Zielen und Strategien der Bundesforste konforme Nutzung sicherstellt, und mit dem Baurechtsnehmer wären allfällige Projektkriterien zu vereinbaren. [\(TZ 38\)](#)





## Zahlen und Fakten zur Prüfung

Liegenschaftsverwaltung der Österreichischen Bundesforste AG							
Rechtsform	Aktiengesellschaft						
Gründungsjahr	1997						
Rechtsgrundlage	Bundesforstgesetz 1996, BGBl. 793/1996 i.d.g.F.						
verwaltete Fläche <sup>1</sup>	8.521 km <sup>2</sup>						
verwaltete Grundstücke <sup>1</sup>	56.454						
strategische Vorgaben	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sicherung konstanter Erträge</li> <li>– Bereitstellung von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten durch Eigenentwicklung, Baurechtsvergabe oder Vermietung</li> <li>– Verkauf vor allem von Flächen bei Randlage, Streubesitz, zur landwirtschaftlichen Nutzung oder zur Verbesserung der regionalen Infrastruktur</li> <li>– Weiterentwicklung des Tourismusangebots durch nachhaltige Bereitstellung von Flächen</li> <li>– Bereitstellung von Flächen zur Deponie und zum Abbau von Bodenschichten</li> <li>– Bewahrung der Ressource Wasser</li> <li>– Verpachtung von Liegenschaften zum Zweck der Jagd und Fischerei nach ökologischen Grundsätzen</li> </ul>						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Veränderung
<b>Bilanzsumme</b>	in Mio. EUR						in %
	390,70	396,46	397,52	421,66	429,83	428,32	10
<b>Umsatzerlöse</b>							
Österreichische Bundesforste AG gesamt	216,07	215,65	216,54	191,77	211,41	239,69	11
<i>davon</i>							
<i>strategischer Geschäftsbereich Immobilien</i>	43,61	45,34	46,32	48,55	50,91	54,16	24
<i>Verpachtung</i>	9,63	10,30	10,60	11,10	11,77	12,49	30
<i>Vermietung</i>	7,50	7,47	7,55	8,02	8,22	9,00	20
<i>Tourismus</i>	16,12	16,62	17,78	18,29	19,11	19,98	24
<i>Wasser</i>	0,82	0,86	0,85	1,02	1,09	1,14	39
<i>Abbau und Deponie</i>	9,53	10,09	9,53	10,13	10,72	11,56	21
<i>strategischer Geschäftsbereich Forst/Holz</i>	155,19	152,21	150,52	126,08	141,94	166,05	7
<i>Jagdrecht</i>	11,35	11,04	11,05	11,31	10,12	9,89	-13
<i>Fischereipacht</i>	1,71	1,69	1,67	1,76	1,77	1,74	2
<b>Liegenschaftszugänge und –abgänge</b>	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe
	in Mio. EUR						
Einnahmen	3,83	12,08	9,38	10,06	10,44	13,21	58,98
Investitionen	1,27	10,61	6,62	15,23	4,81	8,05	46,59
Saldo	2,56	1,47	2,75	-5,17	5,63	5,15	12,39

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Bundesforste

<sup>1</sup> Stand Ende 2020



Liegenschaftsverwaltung der Österreichischen Bundesforste AG

---

## Prüfungsablauf und –gegenstand

- 1 (1) Der RH überprüfte von Juni bis Dezember 2021 die Liegenschaftsverwaltung der Österreichischen Bundesforste AG (in der Folge: **Bundesforste**).

Ziel der Gebarungsüberprüfung war die Beurteilung der strategischen Vorgaben und Ziele, der Organisation und wirtschaftlichen Lage mit den Schwerpunkten

- Liegenschaften,
- Aufgabenwahrnehmung
  - in ihrem strategischen Geschäftsbereich Immobilien betreffend Gebäudeverwaltung, Liegenschaftszu- und -abgänge, Baurechte, Vermietung und Verpachtung, Neubau sowie Nutzung der Liegenschaften für den Rohstoffabbau, als Deponie oder zur Gewinnung von Wasser,
  - in ihrem strategischen Geschäftsbereich Forst/Holz betreffend Jagd- und Fischereipacht sowie
- Compliance-Management-System.

Der überprüfte Zeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2016 bis 2021. Einzelne Feststellungen betrafen auch frühere Zeiträume bzw. aktuelle Entwicklungen.

Zu Liegenschaftstransaktionen u.a. der Bundesforste in der oberösterreichischen Gemeinde Ohlsdorf und zur damit zusammenhängenden Errichtung eines Betriebsbaugebiets leitete der RH im Zuge der Erstellung des vorliegenden Berichts eine gesonderte Gebarungsüberprüfung ein. Alle damit im Zusammenhang erhobenen Sachverhalte fließen daher in einen eigenen Bericht ein.

(2) Die Bundesforste wurden mit 1. Jänner 1997 mit dem Bundesforstegesetz 1996<sup>1</sup> eingerichtet. Die Zuständigkeit für die Verwaltung der im Alleineigentum des Bundes stehenden Anteilsrechte an den Bundesforsten lag zur Zeit der Gebarungsüberprüfung beim Landwirtschaftsministerium.<sup>2</sup> Dem Bundesministerium für Finanzen (in der Folge: **Finanzministerium**) waren im Bundesforstegesetz 1996 ebenfalls Aufgaben zugewiesen. Der RH überprüfte daher auch diese beiden Ministerien.

<sup>1</sup> BGBl. 793/1996 i.d.g.F.

<sup>2</sup> Der RH verwendet die Bezeichnung Landwirtschaftsministerium für alle im überprüften Zeitraum für die Land- und Forstwirtschaft zuständigen Ministerien. Die Bezeichnung für das mit Angelegenheiten der Land- und Forstwirtschaft betraute Ministerium lautete im Zeitablauf wie folgt: von 18. Februar 2014 bis 7. Jänner 2018: Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft; von 8. Jänner 2018 bis 28. Jänner 2020: Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus; von 29. Jänner 2020 bis 17. Juli 2022: Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus und seit 18. Juli 2022: Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft.

(3) In die Beurteilung der Liegenschaftsverwaltung der Bundesforste bezog der RH 71 risikoorientiert ausgewählte Geschäftsfälle mit ein. Der RH beurteilte die ausgewählten Fälle vor allem nach der Angemessenheit der vereinnahmten Erlöse und der ordnungsgemäßen Einhaltung der innerhalb der Bundesforste zur Preisbildung vorgesehenen Prozesse. Die im Bericht angeführten Beträge beinhalten – sofern nicht ausdrücklich anders angegeben – keine Umsatzsteuer.

(4) Zu dem im Juli 2022 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die Bundesforste im September 2022 und das Landwirtschaftsministerium sowie das Finanzministerium im Oktober 2022 Stellung. Der RH erstattete seine Gegenäußerungen im Dezember 2022.

(5) Die Bundesforste führten in ihrer Stellungnahme generell aus, dass sie sich der Verantwortung bewusst seien, die mit der Bewirtschaftung und Verwaltung des ihr anvertrauten Liegenschaftsbestands verbunden sei. Die vom RH aufgezeigten Verbesserungspotenziale würden sie zur Weiterentwicklung der überprüften Geschäftsbereiche nutzen. Auch würden sie die einschlägigen Regelungen und Prozesse laufend an den Bedarf anpassen.

Die meisten der Feststellungen des RH seien den Bundesforsten bekannt. In vielen Fällen seien Verbesserungsmaßnahmen bereits vor der Gebarungsüberprüfung des RH eingeleitet oder umgesetzt worden. Manche Feststellungen und Empfehlungen würden auf mitunter zehn Jahre zurückliegenden Sachverhalten und Entscheidungen beruhen, die in einem anderen Marktumfeld als dem heutigen getroffen worden seien.

Das Immobilienmanagement der Bundesforste habe sich aus ihrer Sicht erfolgreich entwickelt. Seit der Gründung der Bundesforste im Jahr 1997 hätten sich die jährlichen Erlöse und Deckungsbeiträge bis Ende 2021 vervierfacht. Das Immobilienportfolio leiste seit Jahren den wichtigsten Beitrag zum Gesamtgewinn der Unternehmensgruppe.

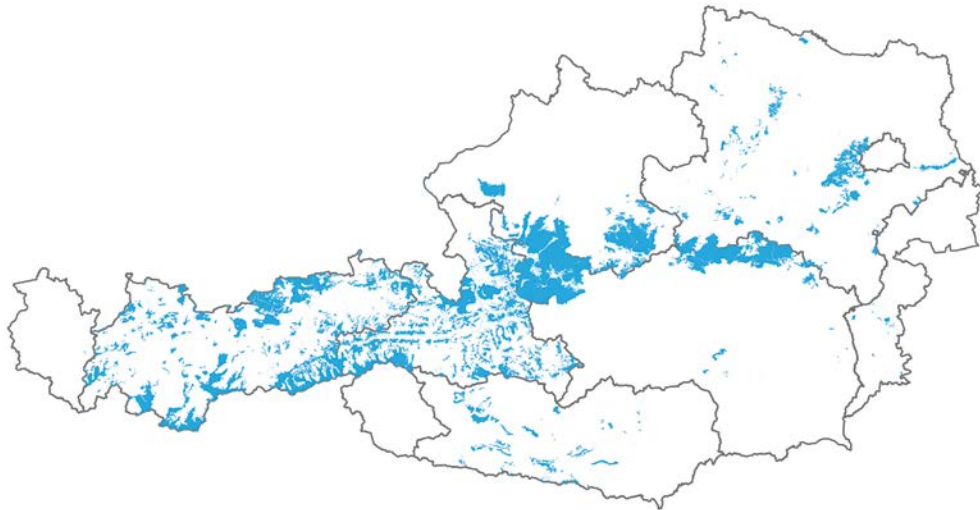
(6) Der RH entgegnete den Bundesforsten, dass beispielsweise die von ihm kritisierten Immobilientransaktionen (insbesondere TZ 29) – unabhängig vom Marktumfeld und den bis zu zehn Jahre zurückliegenden Entscheidungszeitpunkten – jedenfalls auch die Beachtung der internen Vorgaben und der Wirtschaftlichkeit der Transaktion erfordert hätten.

## Allgemeiner Teil

### Liegenschaftsbestand

- 2.1 (1) Nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung der von den Bundesforsten verwalteten Liegenschaften:

Abbildung 1: Verteilung der von der Österreichischen Bundesforste AG verwalteten Liegenschaften (Stand Ende 2020)



Quelle: Bundesforste; Darstellung: RH

Die Bundesforste verwalteten Ende 2020 eine Grundfläche von 8.521 km<sup>2</sup>. Dies entspricht rd. 10 % der Staatsfläche Österreichs (83.883 km<sup>2</sup>); davon standen 8.285 km<sup>2</sup> (97 %) mit 51.589 Grundstücken (91 %) im Eigentum des Bundes und 236 km<sup>2</sup> (3 %) mit 4.865 Grundstücken (9 %) im Eigentum der Bundesforste. Den Bundesforsten ist an den Grundstücken des Bundes ein gesetzlich verankertes Fruchtgenussrecht eingeräumt. Dies bedeutet, dass sie die Grundstücke des Bundes ohne Einschränkung, aber unter Schonung der Substanz nutzen dürfen. Sie sind auch berechtigt, diese Liegenschaften zu veräußern oder Liegenschaften für den Bund zu erwerben.<sup>3</sup> Damit sind die Bundesforste der flächenmäßig größte Grundbesitzer in Österreich.

<sup>3</sup> §§ 1 und 7 Bundesforstegesetz 1996

(2) Weiters verwalteten die Bundesforste mit Stand Juli 2021 4.109 Gebäude, wovon 3.421 (83 %) im Eigentum des Bundes und 688 (17 %) im Eigentum der Bundesforste standen. Der Gebäudebestand umfasste land- und forstwirtschaftliche Betriebsgebäude, Büro- und Wohngebäude sowie Gebäude von historischem Interesse (z.B. Schloss Eckartsau), Hütten oder Kleinstgebäude (z.B. Wildfütterungsstellen oder Kapellen).

- 2.2 Der RH verwies auf die gesamtstaatliche Bedeutung des von den Bundesforsten verwalteten Liegenschaftsbestands im Ausmaß von 10 % der Staatsfläche Österreichs und auf ihre daraus resultierenden Aufgaben als flächenmäßig größter Grundbesitzer in Österreich. Damit ging eine besondere Verantwortung für die nachhaltige Bewirtschaftung und Nutzung der begrenzten Ressource Boden und damit verbundener wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und ökologischer Auswirkungen einher, die bei der Verwaltung und der Weiterentwicklung von Liegenschaften zu beachten waren.

## Ziele und strategische Grundlagen

### Vorgaben

- 3.1 (1) Die Aufgabenwahrnehmung der Bundesforste bewegte sich im Spannungsfeld unterschiedlicher Zielsetzungen: So forderten auf internationaler Ebene die nachhaltigen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen Maßnahmen, um die Landökosysteme zu schützen, ihre nachhaltige Nutzung zu fördern, Wälder nachhaltig zu bewirtschaften sowie Bodenverschlechterung und den Biodiversitätsverlust zu stoppen (Ziel 15).

Auf nationaler Ebene ergaben sich die Ziele und Aufgaben der Bundesforste vor allem aus dem Bundesforstegesetz 1996. Nachfolgende Tabelle stellt diese wesentlichen gesetzlichen Ziele und Aufgaben dar:

Tabelle 1: Wesentliche Ziele und Aufgaben der Österreichischen Bundesforste AG gemäß Bundesforstegesetz 1996

Ziele und Aufgaben	
§ 1	– Erhaltung der Substanz der verwalteten Bundesliegenschaften
§ 4	– bestmöglicher wirtschaftlicher Erfolg bei der Produktion und der Verwertung von Holz und forstlicher Nebenprodukte – Erhalt der natürlichen Seeuferteile sowie des freien Zugangs zu den Seen
§ 5	– nachhaltige Bewirtschaftung des Waldbodens – bestmögliche Sicherung und Weiterentwicklung der Schutz-, Wohlfahrts- und Erholungswirkungen des Waldes – Erhalt der Trink- und Nutzwasserreserven – Berücksichtigung der Interessen der Landwirtschaft – Zugänglichmachen von Flächen außerhalb des Waldes für Erholungszwecke – Wahrung des öffentlichen Interesses an ökologisch besonders wertvollen oder sensiblen Gebieten und Naturdenkmälern – Achtung des ökologischen Gleichgewichts bei der Wildbewirtschaftung – Gewährleistung von Wald- und Weidenutzungsrechten
§ 8	– Zahlung eines Fruchtgenussentgelts an den Bund für überlassene Liegenschaften
§ 11	– langfristige Absicherung der wirtschaftlichen Unternehmensführung

Quelle: Bundesforstegesetz 1996; Zusammenstellung: RH

Die Bundesforste hatten gemäß Bundesforstegesetz 1996 einerseits ökonomische Ziele und Aufgaben zu verfolgen (z.B. bestmöglicher wirtschaftlicher Erfolg bei der Produktion und Verwertung von Holz, Zahlung eines Fruchtgenussentgelts, langfristige Absicherung der wirtschaftlichen Unternehmensführung), andererseits ökologische und gemeinwohlorientierte (z.B. Erhalt der Trink- und Nutzwasserreserven). In der Erfüllung dieses gesetzlichen Auftrags hatten die Bundesforste darüber hinaus den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu entsprechen.<sup>4</sup>

(2) Die strategischen Vorgaben der Bundesforste umfassten das seit 2019 geltende Unternehmenskonzept 2025/2050, eine Mehrjahresplanung sowie vertiefende Dokumente für ihre strategischen Geschäftsbereiche. Der Eigentümer legte für die Bundesforste zu den Immobilien keine diesbezüglichen Vorgaben fest (TZ 4).

<sup>4</sup> Art. 126b Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. 1/1930 i.d.g.F.

Die strategischen Vorgaben der Bundesforste für den strategischen Geschäftsbereich Immobilien umfassten den An- und Verkauf, die Baurechtsvergabe, die Verpachtung und Vermietung von Liegenschaften, die Gebarung mit Wasser- und Bodenressourcen sowie die Nutzung von Liegenschaften für touristische Zwecke.

Die Bundesforste beabsichtigten, die Vermietung bestehender oder neu errichteter Gebäude und Gebäudeteile als Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten oder die Bereitstellung von Baugrund im Wege von Baurechten zu forcieren, um auch in schwierigen wirtschaftlichen Situationen konstante Erträge sichern zu können. Bei jedem Projekt sollten Aspekte der Nachhaltigkeit und das Interesse der Bevölkerung sowie der Wirtschaft berücksichtigt werden.

Nicht verkauft werden durften Flächen mit besonderer Bedeutung für die Republik Österreich, wie Gletscherflächen, Flächen in Nationalparks oder große Waldflächen in von den Bundesforsten verwalteten Kerngebieten. Verkäufe von Liegenschaften konnten jedoch insbesondere erfolgen, wenn diese schwer zugänglich oder schwer zu bewirtschaften waren. Dies betraf entbehrliche Flächen in Randlage, Streubesitz oder landwirtschaftlich nutzbare Flächen. Auch Flächen, die zur Verbesserung der regionalen Infrastruktur beitrugen, waren einem Verkauf zugänglich.

Gemäß der Strategie für Bodenressourcen sollten weiterhin Flächen für Abbau- und Deponieprojekte bereitgestellt werden. Bei Wasserressourcen strebten die Bundesforste keine verstärkte wirtschaftliche Nutzung an.

Die Tourismusstrategie sah den Ausbau der nachhaltigen Nutzung von Liegenschaften der Bundesforste durch die Bevölkerung für Freizeitgestaltung und Erholung vor.

Jagd- und Fischereipacht gehörten zum strategischen Geschäftsbereich Forst/Holz. Jagd- und Fischereipachtverträge sollten gemäß den strategischen Grundlagen vor allem im Einklang mit ökologischen Kriterien, wie einem guten Waldzustand oder dem Erhalt natürlicher Fischbestände, vergeben werden.

- 3.2 Der RH hielt fest, dass internationale Zielsetzungen oder das Bundesforstgesetz 1996 einerseits Vorgaben zum Schutz natürlicher Ressourcen enthielten. Andererseits waren die Bundesforste auch ökonomischen Zielsetzungen verpflichtet. Dieses Spannungsfeld zwischen umweltrelevanten und ökonomischen Zielen zeigte sich auch in den strategischen Grundlagen der Bundesforste zur Liegenschaftsgebarung.

Der RH erachtete die strategischen Grundlagen für die Verwaltung von Liegenschaften der Bundesforste als geeignet, um auch in schwierigen und volatilen wirtschaftlichen Situationen ein stabiles Betriebsergebnis erzielen zu können. Diese entsprachen damit dem im Bundesforstgesetz 1996 enthaltenen Auftrag, die wirt-



schaftliche Unternehmensführung der Bundesforste langfristig abzusichern. Der RH gab jedoch auch zu bedenken, dass dies im Besonderen bei der Entwicklung von Liegenschaften zu Konflikten mit Zielen zum Schutz natürlicher Ressourcen führen könnte. Der möglichen Interessenkollision war nach Ansicht des RH jeweils im Einzelfall anhand konkreter Liegenschaftsprojekte zu begegnen. Er verwies dazu auf seine Ausführungen

- zu Ökosponsoring und finanziellen Beteiligungen privater Personen an Projekten der Bundesforste (TZ 31),
- zur Vorgehensweise bei der Förderung nachhaltiger Hotel- und Appartementhausprojekte (TZ 32),
- zu Vorgaben bei der Baurechtsvergabe (TZ 38),
- zur Verpachtung von Jagdrevieren (TZ 43) und
- zum Export von Wasser (TZ 46).

- 3.3 Laut Stellungnahme der Bundesforste würden sie vor allem Jagdpachtverträge im Einklang mit ökologischen Kriterien abschließen. Eine solche Vorgehensweise sei mittel- und langfristig auch aus ökonomischer Sicht von Vorteil, da dadurch die Voraussetzungen zur Erziehung klimafitter Wälder geschaffen würden. Ergänzend verwiesen die Bundesforste auf den RH-Bericht „Schutzwaldbewirtschaftung bei der Österreichischen Bundesforste AG“ (Reihe Bund 2017/29), wonach die Jagd den Zustand und die Entwicklung der Wälder maßgeblich beeinflusse.

## Eigentümerversretung

- 4.1 Alleinaktionär der Bundesforste war die Republik Österreich; die damit verbundenen Rechte nahm die Landwirtschaftsministerin bzw. der Landwirtschaftsminister wahr.<sup>5</sup> Sie bzw. er hatte drei Mitglieder im Aufsichtsrat der Bundesforste zu nominieren, ein Mitglied die Bundesministerin bzw. der Bundesminister für Finanzen, zwei weitere Mitglieder die Dienstnehmerinnen und Dienstnehmer der Bundesforste.<sup>6</sup>

Der aus sechs Mitgliedern bestehende Aufsichtsrat vereinbarte mit dem Vorstand jährlich Ziele. Diese umfassten Vorgaben für das Betriebsergebnis, die Betriebsleistung, die Holzerntemengen, die Waldpflege, das Ausmaß der Aufforstung und den Wildabschuss. Zur Gleichstellung legten die Bundesforste kein Ziel fest. Für Überwachungsorgane öffentlicher Unternehmen sah der Bundes-Public Corporate Governance Kodex einen Frauenanteil von 35 % und der Ministerratsbeschluss vom Juni 2020 von 40 % vor. Der Aufsichtsrat der Bundesforste war mit einer Frau und fünf Männern besetzt; der Vorstand mit zwei Männern.

<sup>5</sup> § 2 Abs. 5 Bundesforstegesetz 1996

<sup>6</sup> § 10 Bundesforstegesetz 1996

Das Landwirtschaftsministerium legte seinerseits Wirkungsziele fest, die sich teils mit den Zielen und strategischen Grundlagen der Bundesforste deckten. Beispielsweise war eines der Ziele der Schutz und Erhalt der Lebensgrundlagen sowie Lebensräume für Mensch und Natur durch nachhaltige Sicherung der Ressource Wasser und der Infrastruktur zur Trinkwasserver- bzw. Abwasserentsorgung sowie durch nachhaltige Stärkung der Nutz-, Schutz-, Wohlfahrts- und Erholungswirkung des Waldes. Das Landwirtschaftsministerium hatte auch ein Gleichstellungsziel formuliert.

Eine Eigentümerstrategie des Landwirtschaftsministeriums für die Bundesforste mit Zielen, wie die Einbindung der Bundesforste in die Umsetzung seiner Ziele (z.B. jene im Regierungsprogramm 2020–2024), der Ziele des Bundesforstegesetzes 1996 oder der nachhaltigen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen, lag nicht vor. Ebenso wenig legte das Landwirtschaftsministerium gegenüber den Bundesforsten Ertragsziele unter Berücksichtigung eines nachhaltigen Umgangs mit den verwalteten Liegenschaften im Sinne ihrer ökologischen Funktionen fest (TZ 11).

- 4.2 Der RH vermerkte kritisch, dass das Landwirtschaftsministerium als Eigentümervertreter des Bundes für die Bundesforste keine Eigentümerstrategie festlegte, welche die Grundlage für eine durchgängige Steuerung unter Berücksichtigung gesetzlicher Ziele, von Wirkungszielen oder auch von Vorgaben zur Gebarung der von den Bundesforsten verwalteten Liegenschaften bildete.<sup>7</sup> Der RH erachtete eine Eigentümerstrategie als erforderlich, weil die von den Bundesforsten verwalteten Liegenschaften zu 97 % im Eigentum des Bundes standen und 10 % der Staatsfläche Österreichs ausmachten. Er wies überdies darauf hin, dass die Wirkungsziele des Landwirtschaftsministeriums auch ein Ziel zur Gleichstellung der Geschlechter umfassten. Er vermerkte jedoch kritisch, dass sich kein Gleichstellungsziel in der Zielvereinbarung zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der Bundesforste fand.

Der RH hielt weiters fest, dass der Vorstand der Bundesforste ausschließlich mit Männern besetzt war. Er verwies in diesem Zusammenhang auf seine Feststellung im Einkommensbericht, wonach es drei Branchen gab, in denen keine Frau in der Geschäftsleitung vertreten war. Dazu zählte die Branche „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“ mit zwei öffentlichen Unternehmen, zu der die Bundesforste gehörten.<sup>8</sup>

Der RH empfahl dem Landwirtschaftsministerium, für die Bundesforste eine Eigentümerstrategie zu erstellen, die insbesondere die Umsetzung der gesetzlichen Ziele und seiner Wirkungsziele berücksichtigt sowie Vorgaben für die Liegenschaftsgebarung der Bundesforste und für Gleichstellungsziele umfasst.

<sup>7</sup> RH-Bericht „Gewinnausschüttungen – Ziele und Vorgaben des Bundes“ (Reihe Bund 2017/21)

<sup>8</sup> vgl. RH-Bericht „Durchschnittliche Einkommen und zusätzliche Leistungen für Pensionen der öffentlichen Wirtschaft des Bundes 2019 und 2020“ (Reihe Einkommen 2021/1)

Den Bundesforsten empfahl der RH, in den jährlichen Zielvereinbarungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand die Aufnahme von Gleichstellungszielen anzustreben.

Der RH hielt kritisch fest, dass die gemäß Bundes–Public Corporate Governance Kodex vorgesehene Frauenquote von 35 % bzw. von 40 % laut Ministerratsbeschluss vom Juni 2020 im Aufsichtsrat der Bundesforste mit rd. 17 % verfehlt wurde.

Der RH empfahl dem Finanzministerium und dem Landwirtschaftsministerium, bei Aufsichtsratsbestellungen die Frauenquote verstärkt zu berücksichtigen und die diesbezüglichen Vorgaben einzuhalten.

- 4.3 (1) Das Finanzministerium hielt in seiner Stellungnahme fest, dass gemäß § 2 Abs. 5 Bundesforstegesetz 1996 das Landwirtschaftsministerium die Aktionärsrechte wahrnehme. Der Aufsichtsrat der Bundesforste bestehe aus sechs Mitgliedern, wobei nur eine Aufsichtsratsnominierung im Einflussbereich des Finanzministeriums liege.

Grundsätzlich verfolge das Finanzministerium das Ziel, die Frauenquote im eigenen Einflussbereich weiterhin konsequent zu erhöhen. Diese Vorgehensweise entspreche dem Handbuch zum Teilnehmungsmanagement des Finanzministeriums und dem Beschluss der Bundesregierung vom Juni 2020, den Frauenanteil in den Aufsichtsgremien jener Unternehmen, an denen der Bund mit 50 % oder mehrheitlich beteiligt ist, auf 40 % in jedem einzelnen Aufsichtsrat zu heben. Der RH habe in seinem Bericht „Aufsichtsräte: Auswahlprozess in Ministerien“ (Reihe Bund 2022/11) ausgeführt, dass dem Finanzministerium die Erhöhung der Anzahl der Frauen im Aufsichtsrat am besten gelungen sei.

(2) Laut Stellungnahme des Landwirtschaftsministeriums determiniere das Bundesforstegesetz 1996 nicht nur die Aufgaben, sondern auch die für die Aufgabenerfüllung relevanten Ziele der Bundesforste. Damit seien auch die Grundsätze für die Liegenschaftsgebarung gesetzlich vorgegeben. Dessen ungeachtet sagte das Landwirtschaftsministerium zu, im Dialog mit den Bundesforsten und unter Einbindung der Finanzprokurator eine Eigentümerstrategie zu dokumentieren. Das Ergebnis werde dem RH im Laufe des ersten Halbjahres 2023 mitgeteilt.

Die Frauenquote im Aufsichtsrat der Bundesforste wolle das Landwirtschaftsministerium den RH–Bericht zum Anlass nehmen, um von Seiten des Bundes für eine ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu sorgen, wenngleich es auch nur die Bestellung von drei der sechs Mitglieder des Aufsichtsrats verantwortete.

Die Bestellung der Vorstände der Bundesforste habe laut § 4 Stellenbesetzungsgesetz<sup>9</sup> ausschließlich aufgrund der Eignung der Bewerberinnen bzw. Bewerber zu

<sup>9</sup> BGBl. I 26/1998 i.d.g.F.

erfolgen. Das zuständige Organ dafür sei der Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat werde weiterhin angehalten, die Ausschreibung genderkonform auszugestalten.

(3) Die Bundesforste vertraten in ihrer Stellungnahme die Ansicht, dass die vom RH angesprochene durchgehende Steuerung des Unternehmens durch das Landwirtschaftsministerium nicht im Einklang mit dem Aktienrecht stehe. Daraus gehe klar hervor, dass die Gesellschaftsorgane (Vorstand, Aufsichtsrat) dem Eigentümer gegenüber nicht weisungsgebunden seien. Auch biete das Bundesforstegesetz 1996 eine klare Auflistung der wesentlichen Ziele des Unternehmens. Ungeachtet dessen und vorbehaltlich allfälliger gremialer Zustimmungserfordernisse sei geplant, die Zielbestimmungen des Bundesforstegesetzes 1996 in Abstimmung zwischen Landwirtschaftsministerium und Bundesforsten weiter zu konkretisieren.

Die Empfehlung, in den jährlichen Zielvereinbarungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand die Aufnahme von Gleichstellungszielen anzustreben, werde der Vorstand mit dem Aufsichtsrat erörtern. Grundsätzlich sollte die jährliche Zielvereinbarung eine überschaubare Anzahl an Zielen nicht überschreiten.

4.4 (1) Der RH verwies gegenüber dem Finanzministerium darauf, dass er im Bericht „Aufsichtsräte: Auswahlprozess in Ministerien“ auch festgestellt hatte, dass im Jahr 2019 von den neun überprüften Unternehmen im Wirkungsbereich des Finanzministeriums vier einen Frauenanteil von 40 % erreicht hatten. Er verblieb daher bei seiner Empfehlung, bei Aufsichtsratsbestellungen die Frauenquote verstärkt zu berücksichtigen und die diesbezüglichen Vorgaben einzuhalten.

(2) Der RH entgegnete den Bundesforsten, dass die Gesellschaftsform einer Aktiengesellschaft eine angemessene Steuerung durch den Eigentümer nicht ausschloss. Zum Beispiel sah das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie sowohl für die Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft als auch für die Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft je eine Eigentümerstrategie mit Vorgaben für die Gesellschaft vor<sup>10</sup>. Auch gemäß Haushaltsrecht hatte der Bund einen angemessenen Einfluss im Aufsichtsorgan des Unternehmens sicherzustellen und hatten die auf Veranlassung des Bundes gewählten oder entsandten Mitglieder dieses Aufsichtsorgans die besonderen Interessen des Bundes zu berücksichtigen (siehe auch [TZ 5](#)).<sup>11</sup> Der RH verwies dazu auch auf seinen Bericht „Gewinnausschüttungen – Ziele und Vorgaben des Bundes“ (Reihe Bund 2017/21, TZ 12), in dem er internationale Grundlagen und gute Praktiken zur Steuerung öffentlicher Unternehmen aufzeigte.

<sup>10</sup> RH-Bericht „Auftragsvergaben von Bauleistungen durch die ASFINAG und die ÖBB“ (Reihe Bund 2022/10, TZ 5)

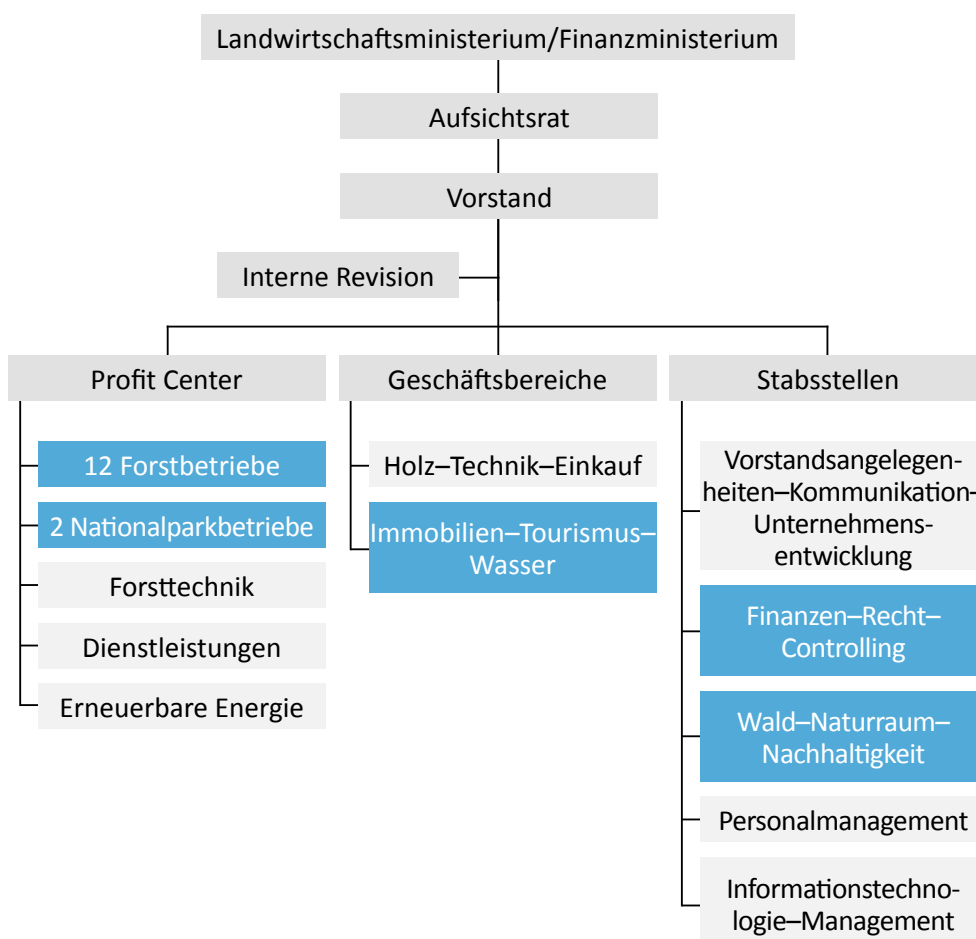
<sup>11</sup> § 71 Bundeshaushaltsgesetz 2013, BGBl. I 139/2009 i.d.g.F.

## Organisation

### Aufbau

- 5.1 (1) Die Bundesforste waren ein österreichweit tätiges Unternehmen mit regional verteilten, aber auch zentral organisierten Einheiten, deren Unternehmensleitung in Niederösterreich (Stadtgemeinde Purkersdorf) angesiedelt war. Innerhalb der Bundesforste nahmen mehrere Organisationseinheiten Aufgaben der Liegenschaftsverwaltung wahr. Nachfolgende Abbildung zeigt die Organisation der Bundesforste Ende 2021:

Abbildung 2: Organisation der Österreichischen Bundesforste AG (Stand Ende 2021)



Quelle: Bundesforste; Darstellung: RH

(2) Sowohl der Aufsichtsrat (bestehend aus sechs Mitgliedern) als auch der Vorstand (bestehend aus zwei kollektiv entscheidenden Mitgliedern) hatten An- und Verkäufen von Liegenschaften sowie der Einräumung von Baurechten oder grundbücherlichen Dienstbarkeiten jedenfalls zuzustimmen. Bei Ankäufen auf Namen und auf Rechnung des Bundes konnten die vom Landwirtschaftsminister und Finanzminister nominierten Mitglieder, bei Verkäufen das vom Finanzminister nominierte Mitglied des Aufsichtsrats ein Veto einlegen. Dabei waren sie an die Weisung der Ministerin bzw. des Ministers gebunden.<sup>12</sup> Für die Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften benötigte es keine Zustimmung dieser Organe.

(3) Die Bundesforste fassten ihre Organisationseinheiten in drei, direkt dem Vorstand untergeordnete Bereiche zusammen, dem Profit Center, den Geschäftsbereichen sowie den Stabsstellen. Auch die Interne Revision war dem Vorstand unmittelbar unterstellt.

Die Liegenschaftsverwaltung der Bundesforste betraf vor allem die Aufgabenwahrnehmung der Forst- und Nationalparkbetriebe, des Geschäftsbereichs Immobilien-Tourismus-Wasser, der Stabsstelle Finanzen-Recht-Controlling und der Stabsstelle Wald-Naturraum-Nachhaltigkeit.

Die zwölf – nach Regionen gegliederten – Forst- und zwei Nationalparkbetriebe waren für die Verwaltung und Entwicklung der auf ihrem Gebiet gelegenen Liegenschaften verantwortlich. Als Profit Center wurden ihnen die Umsätze und Ergebnisse ihrer Tätigkeit zugerechnet. In bestimmten Geschäftsfällen hatten sie sich mit den Geschäftsbereichen oder Stabsstellen abzustimmen.

Die Geschäftsbereiche und Stabsstellen waren spezialisierte Organisationseinheiten und unterstützten die Profit Center in der Geschäftsabwicklung. Geschäftsbereiche und Stabsstellen unterschieden sich insofern voneinander, als die Bundesforste die Zusammenarbeit der Geschäftsbereiche mit den Profit Centern nach Produkten gliederten (strategische Geschäftsbereiche mit Geschäftsfeldern, u.a. für Immobilien) und kostenrechnerisch betrachteten.

Dem Geschäftsbereich Immobilien-Tourismus-Wasser waren Fachkräfte für Grundverkehr, Objektmanagement, Immobiliencontrolling, Baumanagement, Tourismus und Kreativwirtschaft, Bodenressourcen und Telekommunikation zugeordnet; er war zudem für die Einhaltung fachlicher Standards zuständig. Die Stabsstelle Wald-Naturraum-Nachhaltigkeit achtete bei der Verpachtung von Liegenschaften zur Ausübung des Jagd- und Fischereirechts u.a. auf die Umsetzung der Unternehmensziele. Die Aufgaben der Stabsstelle Finanzen-Recht-Controlling betrafen auch das Compliance-Management-System (**TZ 13**).

---

<sup>12</sup> § 1 Bundesforstgesetz 1996



- 5.2 Der RH hielt fest, dass die Liegenschaftsverwaltung der Bundesforste dezentral organisiert und auf mehrere Organisationseinheiten aufgeteilt war. Zur wirtschaftlichen Übersicht über ihre Immobilienangelegenheiten hatten die Bundesforste einen strategischen Geschäftsbereich Immobilien mit Geschäftsfeldern eingerichtet, dessen Organisation der RH in der Folge analysiert.

## Strategischer Geschäftsbereich Immobilien

- 6.1 (1) Im strategischen Geschäftsbereich Immobilien, in dem die Bundesforste die Ergebnisse der Zusammenarbeit des Geschäftsbereichs Immobilien–Tourismus–Wasser mit den Forstbetrieben und Nationalparkbetrieben rechnerisch abbildeten, lag der Schwerpunkt der Aufgabenwahrnehmung dezentral in den Forst– und Nationalparkbetrieben.

(2) Die Anzahl der Bediensteten und das Beschäftigungsausmaß in Vollzeitäquivalenten (**VZÄ**) sowohl der Bundesforste gesamt als auch des strategischen Geschäftsbereichs Immobilien stellten sich im Oktober 2021 wie folgt dar:

Tabelle 2: Anzahl der Bediensteten und ihr Beschäftigungsausmaß (Stand Oktober 2021)

	Bedienstete (Köpfe)	in %	Bedienstete (Vollzeitäquivalente)	in %
Österreichische Bundesforste AG gesamt	972	–	911,93	–
<i>davon</i>				
<i>strategischer Geschäftsbereich Immobilien</i>	74	100	58,13	100
– Forstbetriebe	54	73	42,28	73
– Geschäftsbereich Immobilien–Tourismus–Wasser	17	23	14,95	26
– andere Einheiten	3	4	0,90	2

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Bundesforste

Von den 58,13 VZÄ waren 42,28 VZÄ (73 %) den Forstbetrieben vor Ort und 14,95 VZÄ (26 %) dem Geschäftsbereich Immobilien–Tourismus–Wasser zugeordnet. Die Bediensteten im Geschäftsbereich Immobilien–Tourismus–Wasser nahmen ihre Aufgaben teils am Sitz der Unternehmensleitung der Bundesforste in der Stadtgemeinde Purkersdorf und teils an den Standorten der jeweiligen Forstbetriebe wahr. In anderen Organisationseinheiten, z.B. dem Profit Center Forsttechnik, waren 0,9 VZÄ (2 %) tätig.

(3) Die Bundesforste verfolgten das Ziel, die Liegenschaftsverwaltung durch einen höheren Grad der Spezialisierung (Übertragung von geeigneten Tätigkeiten auf darauf spezialisierte, für mehrere Forstbetriebe tätige Teams) und Standardisierung (im Sinne einer einheitlichen Vorgehensweise in den Forstbetrieben) weiter zu

professionalisieren. Dies betraf vor allem das Bau- und Objektmanagement sowie den Grundverkehr. Das Objektmanagement umfasste alle Maßnahmen zur technischen und kaufmännischen Betriebsführung der betrieblich genutzten und vermieteten Gebäude, wie die Vergabe und Kündigung von Dienstleistungs-, Wartungs- und Bestandverträgen oder die Vergabe und Abnahme von Instandhaltungsaufträgen. Zu den Aufgaben des Grundverkehrs zählten z.B. die An- und Verkäufe bundesforstlicher Liegenschaften oder die Einräumung von Baurechten, Servituten und Leitungsrechten. Dem Baumanagement oblag die Abwicklung aller Hochbauprojekte mit einem Herstellungsaufwand über 70.000 EUR sowie bautechnisch oder rechtlich besonders komplexer Projekte.

Während das Baumanagement bereits für alle Forstbetriebe zum Geschäftsbereich Immobilien-Tourismus-Wasser gehörte, planten die Bundesforste in der Immobilienstrategie 2020 (vom Mai 2020), dass der Geschäftsbereich Immobilien-Tourismus-Wasser auch das Objektmanagement und den Grundverkehr für alle Forstbetriebe – mit Ausnahme der Forstbetriebe Steiermark, Oberinntal und Unterinntal – in drei Teams (Niederösterreich, Oberösterreich und Salzburg-Kärnten) zentral koordiniert wahrnehmen soll. Die Ausnahmen begründeten die Bundesforste im Fall des Forstbetriebs Steiermark mit seiner geografischen Lage und der hohen Anzahl an Gebäuden, weshalb dieser Forstbetrieb weiterhin selbst das Objektmanagement und den Grundverkehr abwickeln sollte. In den Forstbetrieben Oberinntal und Unterinntal lag ein vergleichsweise hoher Anteil an weniger betreuungsintensiven Gebäuden (z.B. Jagdhütten), die Bedienstete vor Ort miterledigen konnten.

Die Bundesforste gingen in der Folge von der im Mai 2020 geplanten Organisation für das Objektmanagement und den Grundverkehr mit Verweis auf vor Ort vorhandenes Personal und die unterschiedliche Struktur und Zusammensetzung des Liegenschaftsportfolios ab. Dem Geschäftsbereich Immobilien-Tourismus-Wasser ordneten sie nunmehr zu:

- das Team Niederösterreich mit dem Objektmanagement und dem Grundverkehr für die Forstbetriebe Wienerwald und Waldviertel-Voralpen sowie
- das Team Oberösterreich mit dem Objektmanagement für die Forstbetriebe Steyrtal, Traun-Innviertel und Inneres Salzkammergut sowie für den Nationalparkbetrieb Kalkalpen.

Den Grundverkehr für das Team Oberösterreich nahm eine dem Forstbetrieb Inneres Salzkammergut zugeordnete Person wahr. Ansonsten verblieben die Aufgaben des Objektmanagements und des Grundverkehrs bei den Forstbetrieben oder ein Forstbetrieb nahm diese Aufgaben für andere Forstbetriebe wahr.



- 6.2 Der RH hielt eine laufende Professionalisierung der Liegenchaftsverwaltung der Bundesforste wegen der wachsenden wirtschaftlichen Bedeutung des strategischen Geschäftsbereichs Immobilien für erforderlich (TZ 8). Dazu verwies er beispielhaft auf festgestellte Mängel im Objektmanagement und im Grundverkehr, etwa in der Erfassung des Gebäudezustands (TZ 23), bei der Überprüfung der Gebäudesicherheit (TZ 24), der Plausibilisierung von Sachverständigengutachten (TZ 27, TZ 37), der Dokumentation von Liegenchaftswerten (TZ 28), der Durchführung öffentlicher Bietverfahren vor Liegenchaftstransaktionen (TZ 35) oder der Einräumung von Baurechten (TZ 39).

Der RH verkannte nicht, dass die Organisation der Bundesforste für den strategischen Geschäftsbereich Immobilien durch die regionale Verteilung von Liegenchaften, die Struktur und Zusammensetzung des Liegenchaftsportfolios und durch vor Ort tätige Bedienstete bestimmt war. Er bemängelte jedoch, dass die Bundesforste von der im Mai 2020 geplanten Organisation für das Objektmanagement und den Grundverkehr teilweise abgingen. Dies führte insofern zu einer heterogenen Struktur in den Bereichen Objektmanagement und Grundverkehr, als Bedienstete der Bundesforste zwar die gleichen Aufgaben wahrnahmen, jedoch teils den Forstbetrieben und teils dem Geschäftsbereich Immobilien–Tourismus–Wasser zugeordnet waren.

Der RH empfahl daher den Bundesforsten, die Organisation in den Bereichen Objektmanagement und Grundverkehr regelmäßig zu prüfen und eine weitere Spezialisierung (Übertragung von geeigneten Tätigkeiten auf darauf spezialisierte, für mehrere Forstbetriebe tätige Teams) und Standardisierung (im Sinne einer einheitlichen Vorgehensweise in den Forstbetrieben) der Liegenchaftsverwaltung anzustreben.

- 6.3 Laut Stellungnahme der Bundesforste zeige die Ergebnisentwicklung der vergangenen Jahre, dass es den Bundesforsten gelungen sei, die Erlöse und Deckungsbeiträge im Geschäftsfeld Immobilien deutlich auszubauen und die Qualität der Leistungserbringung laufend zu verbessern. Die Bundesforste würden ihre Strategie und Organisation regelmäßig evaluieren und hätten beide bereits in den vergangenen Jahren laufend an die sich ändernden Chancen und Herausforderungen angepasst. Diesen Weg würden die Bundesforste – auch in den vom RH explizit angeführten Bereichen Spezialisierung und Professionalisierung – fortsetzen.

Die Bundesforste merkten weiters an, dass der vom RH dargestellte Sachverhalt, wonach die Bundesforste das Ziel einer weiteren Professionalisierung der Liegenchaftsverwaltung verfolgen würden, nahezu mit der Empfehlung des RH übereinstimme. Dies sollte als bewertbare Wahrnehmung von Handlungen der Bundesforste oder als Empfehlung formuliert werden.

- 6.4 Der RH hielt gegenüber den Bundesforsten fest, dass er angesichts der wachsenden wirtschaftlichen Bedeutung des strategischen Geschäftsbereichs Immobilien eine weitere Professionalisierung des Liegenschaftsmanagements für wesentlich erachtete, dies durch seine empfohlene Spezialisierung (Übertragung von geeigneten Tätigkeiten auf darauf spezialisierte, für mehrere Forstbetriebe tätige Teams) und Standardisierung (im Sinne einer einheitlichen Vorgehensweise in den Forstbetrieben). In diesem Zusammenhang verwies der RH auf die Stellungnahme der Bundesforste zu TZ 51, wonach sie erst durch eine zentrale Wahrnehmung von Bauaufgaben einheitliche Standards zur Kostenverfolgung etabliert hatten.

## Wirtschaftliche Lage

### Überblick

- 7.1 (1) Die Bilanz der Bundesforste stellte sich in den Jahren 2016 bis 2021 anhand ausgewählter Positionen wie folgt dar:

Tabelle 3: Ausgewählte Positionen der Bilanzen 2016 bis 2021 der Österreichischen Bundesforste AG

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Veränderung 2016 bis 2021
	in Mio. EUR						in %
Bilanzsumme	390,70	396,46	397,52	421,66	429,83	428,32	10
Anlagevermögen	354,27	358,33	359,43	366,51	379,60	384,54	9
<i>davon</i>							
<i>Grundstücke</i>	243,33	244,06	244,13	243,94	245,33	245,58	1
<i>Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund</i>	48,45	53,65	56,48	59,54	75,52	76,18	57
Umlaufvermögen	33,73	35,36	35,33	52,39	46,90	39,90	18
Eigenkapital	206,12	212,80	217,72	219,05	228,08	241,68	17
Verbindlichkeiten	127,12	124,44	122,07	151,14	148,26	126,88	-1

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Bundesforste

Das Anlagevermögen der Bundesforste bestand hauptsächlich aus Grundstücken und Bauten. Es stieg von 2016 bis 2021 um 9 % von 354,27 Mio. EUR auf 384,54 Mio. EUR. Das Umlaufvermögen stieg von 33,73 Mio. EUR (2016) um 18 % auf 39,90 Mio. EUR (2021). Diese Entwicklung war hauptsächlich von den vorhandenen Holzlagerbeständen beeinflusst.



Die durchschnittliche Eigenkapitalquote lag in den Jahren 2016 bis 2021 bei 54 %.

(2) Die Ertragslage der Bundesforste entwickelte sich in den Jahren 2016 bis 2021 anhand ausgewählter Positionen wie folgt:

Tabelle 4: Ausgewählte Positionen der Gewinn- und Verlustrechnungen von 2016 bis 2021 der Österreichischen Bundesforste AG

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Veränderung 2016 bis 2021
	in Mio. EUR						in %
Umsatzerlöse	216,07	215,65	216,54	191,77	211,41	239,69	11
Personalaufwand	73,66	73,58	70,88	65,97	66,42	73,26	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>20,26</b>	<b>18,99</b>	<b>16,61</b>	<b>8,34</b>	<b>9,03</b>	<b>16,60</b>	<b>-18</b>
Gewinnvortrag	16,41	24,36	31,65	41,26	49,60	55,63	>100
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>36,66</b>	<b>43,35</b>	<b>48,26</b>	<b>49,60</b>	<b>58,63</b>	<b>72,23</b>	<b>97</b>

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Bundesforste

In den Jahren 2016 bis 2019 sanken die Jahresüberschüsse, insbesondere infolge bis Herbst 2020 gefallener Holzpreise sowie gestiegener Klimawandelkosten (erhöhter Aufwand für Käferbekämpfung sowie gestiegene Holzernte- und Logistikkosten), von 20,26 Mio. EUR um 59 % auf 8,34 Mio. EUR. Im Jahr 2021 stieg der Jahresüberschuss auch aufgrund der Erholung des Holzpreises auf 16,60 Mio. EUR.

- 7.2 Der RH verwies auf den im Zeitraum 2016 bis 2019 mehr als halbierten Jahresüberschuss und auf seine Verdoppelung im Jahr 2021 im Vergleich zum Jahr 2019. Er beurteilte die wirtschaftliche Lage der Bundesforste als stabil, zumal sie in den Jahren 2016 bis 2021 – trotz bis Herbst 2020 gesunkener Holzpreise und gesteigerter Klimawandelkosten – jährlich Jahresüberschüsse verbunden mit einem steigenden Bilanzgewinn erzielten. Er verwies weiters auf die Eigenkapitalquote von durchschnittlich 54 % in den Jahren 2016 bis 2021.

## Strategische Geschäftsbereiche

8.1 Für die wirtschaftliche Lage der Bundesforste waren die Umsatzerlöse in den vier strategischen Geschäftsbereichen Forst/Holz, Immobilien, Erneuerbare Energie und Dienstleistungen von Bedeutung. Die Umsatzentwicklung in den strategischen Geschäftsbereichen und dazugehörigen Geschäftsfeldern stellte sich in den Jahren 2016 bis 2021 wie folgt dar:

Tabelle 5: Umsatzerlöse von 2016 bis 2021 in den strategischen Geschäftsbereichen und dazugehörigen Geschäftsfeldern

Umsatzerlöse	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Veränderung 2016 bis 2021
	in Mio. EUR						in %
<b>Forst/Holz</b>							
Eigenes Holz und Holzhandel	132,80	129,21	128,49	103,82	119,43	143,02	8
Jagd	19,60	19,84	20,15	20,33	20,58	21,10	8
<i>davon Jagdpacht (TZ 43)</i>	<i>11,35</i>	<i>11,04</i>	<i>11,05</i>	<i>11,31</i>	<i>10,12</i>	<i>9,89</i>	<i>-13</i>
Fischerei	2,79	3,16	1,87	1,93	1,93	1,93	-31
<i>davon Fischereipacht (TZ 44)</i>	<i>1,71</i>	<i>1,69</i>	<i>1,67</i>	<i>1,76</i>	<i>1,77</i>	<i>1,74</i>	<i>2</i>
<b>Summe Forst/Holz</b>	<b>155,19</b>	<b>152,21</b>	<b>150,52</b>	<b>126,08</b>	<b>141,94</b>	<b>166,05</b>	<b>7</b>
<b>Immobilien</b>							
Verpachtung (TZ 34 ff., TZ 41 f.)	9,63	10,30	10,60	11,10	11,77	12,49	30
Vermietung (TZ 41 f.)	7,50	7,47	7,55	8,02	8,22	9,00	20
Tourismus (TZ 47)	16,12	16,62	17,78	18,29	19,11	19,98	24
Wasser (TZ 45)	0,82	0,86	0,85	1,02	1,09	1,14	39
Abbau und Deponie (TZ 53)	9,53	10,09	9,53	10,13	10,72	11,56	21
<b>Summe Immobilien</b>	<b>43,61</b>	<b>45,34</b>	<b>46,32</b>	<b>48,55</b>	<b>50,91</b>	<b>54,16</b>	<b>24</b>
<b>Erneuerbare Energie</b>	<b>1,27</b>	<b>1,60</b>	<b>1,51</b>	<b>1,87</b>	<b>1,93</b>	<b>2,02</b>	<b>59</b>
<i>davon Vermietungserlöse</i>	<i>0,59</i>	<i>0,86</i>	<i>0,87</i>	<i>0,83</i>	<i>0,87</i>	<i>0,92</i>	<i>56</i>
<b>Dienstleistungen</b>	<b>13,65</b>	<b>13,98</b>	<b>14,60</b>	<b>12,65</b>	<b>14,26</b>	<b>14,60</b>	<b>7</b>
sonstige Leistungen	2,35	2,52	3,60	2,62	2,37	2,86	22
<b>Summe</b>	<b>216,07</b>	<b>215,65</b>	<b>216,54</b>	<b>191,77</b>	<b>211,41</b>	<b>239,69</b>	<b>11</b>

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Bundesforste

Die Bundesforste erzielten in den Jahren 2016 bis 2021 mehr als zwei Drittel ihrer Umsatzerlöse im strategischen Geschäftsbereich Forst/Holz. Neben der Verwertung von eigenen Holzbeständen und dem Holzhandel gehörten auch die Geschäftsfelder Jagd und Fischerei zu diesem strategischen Geschäftsbereich. In den Jahren 2016 bis 2019 sanken die Umsatzerlöse des strategischen Geschäftsbereichs Forst/Holz insbesondere in dem Geschäftsfeld Eigenes Holz und Holzhandel. Diese Entwicklung war vor allem in dem bis Herbst 2020 gesunkenen Holzpreis begründet. In den

Jahren 2020 und 2021 verbesserten sich die Umsatzerlöse infolge wieder angestiegener Holzpreise.

Im Geschäftsfeld Jagd erzielten die Bundesforste in den Jahren 2016 bis 2021 konstante Umsatzerlöse von jährlich rd. 20 Mio. EUR. Mehr als die Hälfte davon betraf Jagdpachterlöse. Das Geschäftsfeld Fischerei war in den Jahren 2016 bis 2021 mit einem durchschnittlichen Jahresumsatz von 2,27 Mio. EUR von untergeordneter Bedeutung; durchschnittlich 1,72 Mio. EUR erzielten die Bundesforste aus der Verpachtung von Fischereirevieren.

Mit durchschnittlich 48,15 Mio. EUR Jahresumsatz (22 % des Gesamtumsatzes) stellte der strategische Geschäftsbereich Immobilien den größten nicht-forstwirtschaftlichen Geschäftsbereich der Bundesforste in den Jahren 2016 bis 2021 dar.

Das Geschäftsfeld Wasser mit einem Jahresumsatz von rd. 1 Mio. EUR betraf vor allem die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung in Städten und Gemeinden sowie die Versorgung mit Brauchwasser.

Aus der Gewinnung mineralischer Rohstoffe durch Vertragspartner und aus Depo-  
nieverträgen erzielten die Bundesforste in den Jahren 2016 bis 2021 durchschnittlich 10 Mio. EUR Umsatz.

Der Bereich Erneuerbare Energie betraf zu einem großen Teil Vermietungs- und Verpachtungserlöse für Liegenschaften, die Tochtergesellschaften der Bundesforste für den Betrieb von Wind- und Wasserkraftwerken anmieteten.

Im Dienstleistungsbereich erzielten die Bundesforste vor allem Umsatzerlöse aus der forstlichen Beratung, der baulichen Aufschließung forstlich genutzten Geländes und der Naturraumplanung.

In den dargestellten Umsatzerlösen waren Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften nicht enthalten. Diese wiesen die Bundesforste gesondert als Erträge aus dem Abgang von Anlagen in den sonstigen betrieblichen Erträgen aus (TZ 25).

- 8.2 Der RH wies darauf hin, dass im Zeitraum 2016 bis 2021 die Entwicklung der Umsatzerlöse der Bundesforste überwiegend von den Umsätzen im strategischen Geschäftsbereich Forst/Holz bestimmt war. Die Entwicklung der Umsatzerlöse des Unternehmens war daher auch vom internationalen Rohstoffpreis für Holz abhängig. Der RH hielt fest, dass die Bundesforste vermehrt Geschäftsfelder außerhalb des strategischen Geschäftsbereichs Forst/Holz, etwa im strategischen Geschäftsbereich Immobilien und in den dazugehörigen Geschäftsfeldern, erschlossen. Nach Ansicht des RH war die Entwicklung von Liegenschaften geeignet, in Phasen rückläufiger Umsätze aus der Waldbewirtschaftung das Jahresergebnis zu stabilisieren.

## Substanzerhaltung

- 9.1 Die Bundesforste waren gesetzlich zur Erhaltung der Liegenschaftssubstanz des Bundes verpflichtet. Demnach waren Einnahmen aus Veräußerungen von im Eigentum des Bundes stehenden Liegenschaften zum Ankauf neuer Liegenschaften oder für Verbesserungen der Vermögenssubstanz zu verwenden. Um die Substanzerhaltung nachweisen zu können, wickelten die Bundesforste Transaktionen der verwalteten Bundesliegenschaften entsprechend dem Bundesforstgesetz 1996 über ein eigens dafür eingerichtetes Liegenschaftskonto ab.<sup>13</sup> Darauf verbuchten sie Zahlungen für Liegenschaftszu- und -abgänge, die Einräumung von Dienstbarkeiten und Leitungsrechten, den Einkauf in Wegegenossenschaften, die Ablöse von Belastungen und die mit diesen Geschäften verbundenen Abgaben. Die Substanzerhaltung war für die Bundesforste durch einen stetig ausgeglichenen Stand auf dem Liegenschaftskonto erfüllt.

Gemäß internen Vorgaben sollte der Kontostand zwischen 4 Mio. EUR und 5 Mio. EUR betragen, um für den Ankauf von Grundstücken im Namen des Bundes, für die Ablöse von Belastungen sowie die Begleichung anfallender Kosten stets handlungsfähig zu sein.

Nachfolgende Abbildung stellt den Stand des Liegenschaftskontos jeweils zum Jahresende 2016 bis 2021 dar:

Abbildung 3: Liegenschaftskonto jeweils zum Jahresende 2016 bis 2021

Beträge in Mio. EUR

Jahr	Ausgaben	Einnahmen	Kontostand zum Jahresende
2016	-6,28	6,24	+0,02
2017	-7,27	7,30	+0,05
2018	-5,82	7,90	+2,13
2019	-4,46	7,78	+5,45
2020	-6,21	4,15	+3,39
2021	-4,66	5,98	+4,71

Quelle: Bundesforste; Darstellung: RH

<sup>13</sup> § 1 Bundesforstgesetz 1996

Zu Beginn 2016 stellten die Bundesforste fest, dass sie 2015 aufgrund fehlerhafter Grundbucheintragungen eigene Liegenschaften im Namen und auf Rechnung des Bundes veräußert hatten. Die dabei erzielten Veräußerungserlöse wurden dem Liegenschaftskonto gutgeschrieben, waren in der Folge jedoch an die Bundesforste rückzuführen. Daher verblieben Ende 2015 auf dem Liegenschaftskonto rd. 71.000 EUR. Im Jahr 2019 konnten die Bundesforste den internen Zielwert von 4 Mio. EUR durch einen Liegenschaftsverkauf überschreiten. Ende 2021 erreichte der Kontostand 4,71 Mio. EUR.

Die Bundesforste glichen alle vier Jahre das Grundbuch mit den eigenen Aufzeichnungen ab; dabei stellten sie weitere Fehlerfassungen im Grundbuch fest und ließen diese bis zur Zeit der Gebarungüberprüfung des RH berichtigen. Gemäß § 18 Bundesforstegesetz 1996 war es Aufgabe des Bundesministeriums für Justiz, den Liegenschaftsbestand des Bundes und der Bundesforste im Grundbuch zu erfassen.<sup>14</sup>

- 9.2 Der RH verwies darauf, dass die Substanzerhaltung von Bundesliegenschaften gemäß Bundesforstegesetz 1996 nach quantitativen Kriterien anhand eines eingerichteten Liegenschaftskontos zu beurteilen war. Die Bundesforste kamen dieser gesetzlichen Verpflichtung zur Erhaltung des von ihnen verwalteten Liegenschaftsbestands des Bundes im überprüften Zeitraum nach, indem sie die Einnahmen und Ausgaben aus Transaktionen zu Bundesliegenschaften auf einem dafür eingerichteten Konto verbuchten und der Kontostand am Jahresende zumindest ausgeglichen war.

Der RH sah jedoch kritisch, dass die Bundesforste erst im Zuge eines nachträglichen Besitzstandabgleichs die Veräußerung eigener Liegenschaften irrtümlich im Namen und auf Rechnung des Bundes feststellten; dadurch betrug der Stand des Liegenschaftskontos infolge der Rückübertragung der Veräußerungserlöse an die Bundesforste mit Jahresende 2015 nur mehr rd. 71.000 EUR. Die Handlungsfähigkeit der Bundesforste, im Namen des Bundes Liegenschaften anzukaufen, war daher in den Jahren 2016 und 2017 eingeschränkt. Der RH anerkannte, dass die Bundesforste im Zuge regelmäßiger Abgleiche des Grundbuchs mit ihren Aufzeichnungen weitere Fehlerfassungen entdeckten und hielt fest, dass sie diese bis zur Zeit der Gebarungüberprüfung des RH im Grundbuch korrigieren ließen.

<sup>14</sup> § 18 Z 4

## Grundstückswert

- 10.1 (1) Die von den Bundesforsten verwalteten Bundesliegenschaften wurden erstmals im Zuge der Erstellung der Eröffnungsbilanz des Bundes Anfang 2013 mittels des Grundstücksrasterverfahrens bewertet. Dabei wurden die Grundstücke, entsprechend ihrer Lage und Verwendung, in Raster (geografische Gebiete) eingeteilt und jedem Raster Basispreise, die sich aus den Kaufpreissammlungen der Finanzämter ergaben, und gesondert ausgewiesene Zu- und Abschläge zugeordnet. Daraus ermittelte sich der beizulegende Zeitwert je Raster, der in der Eröffnungsbilanz anzusetzen war. Der aus 66.092 Grundstücken ermittelte Grundstücksgesamtwert betrug 22,579 Mrd. EUR. Davon entfielen entsprechend den in den Aufzeichnungen des Landwirtschaftsministeriums festgelegten Benützungsorten 17,741 Mrd. EUR (79 %) auf Waldflächen, 559,38 Mio. EUR (2 %) auf Gewässer, 283,76 Mio. EUR (1 %) auf Bauflächen sowie 4 Mrd. EUR (18 %) auf sonstige Nutzungen (z.B. Almen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen).

Das Finanzministerium erfasste den Grundstücksgesamtwert von 22,579 Mrd. EUR in der Eröffnungsbilanz des Bundes 2013. Der Datenexport ins Anlagenverwaltungstool des Bundes erfolgte aggregiert, ohne die einzelnen Liegenschaften zu erfassen.

Das Landwirtschaftsministerium prüfte (z.B. anhand eines sogenannten Impairment-Tests zur Prüfung der Werthaltigkeit des Anlagevermögens) seit Erstellung der Eröffnungsbilanz nicht, inwieweit sich der 2013 festgesetzte Grundstückswert, auch aufgrund des Klimawandels und damit einhergehender Naturkatastrophen oder der Immobilienpreisentwicklung, verändert haben könnte.

(2) Die Bundesforste stellten in ihrem Jahresabschluss die in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung entsprechend den Anschaffungs- oder Herstellungskosten dar.

- 10.2 Der RH sah kritisch, dass das Landwirtschaftsministerium den 2013 bestimmten Wert der von den Bundesforsten verwalteten Bundesliegenschaften seither nicht auf eine allenfalls vorliegende Wertänderung prüfte. In diesem Zusammenhang erachtete es der RH als zweckmäßig, das Risiko bzw. Ausmaß einer allfälligen Wertänderung vorab im Rahmen einer repräsentativen Stichprobe zu analysieren. Erst in der Folge wäre im Falle von Hinweisen auf Wertänderungen ein umfassender Impairment-Test durchzuführen.

Der RH empfahl dem Landwirtschaftsministerium, die Werthaltigkeit der von den Bundesforsten verwalteten Bundesliegenschaften anlassbezogen, z.B. bei Hinweisen auf wesentliche Wertänderungen, zu prüfen.



- 10.3 Laut Stellungnahme des Landwirtschaftsministeriums würden im Rahmen der künftigen Konkretisierung der gesetzlichen Ziele der Bundesforste auch Aspekte der Liegenschaftsbewertung berücksichtigt. Besonderes Augenmerk werde dabei auf die anlassbezogene Ermittlung von Verkehrswerten bei Liegenschaftstransaktionen gelegt.
- 10.4 Der RH hielt gegenüber dem Landwirtschaftsministerium fest, dass seine Empfehlung auf die Darstellung von Liegenschaftswerten im Bundesrechnungsabschluss abzielte. Seiner Ansicht nach stellte die Verkehrswertermittlung im Zuge von Liegenschaftstransaktionen kein geeignetes Instrument zur Feststellung allfälliger im Bundesrechnungsabschluss zu berücksichtigender Wertänderungen dar; dies auch mangels repräsentativer Auswahl der Liegenschaften. Der RH verblieb daher bei seiner Empfehlung, die Werthaltigkeit der von den Bundesforsten verwalteten Bundesliegenschaften anlassbezogen, z.B. bei Hinweisen auf wesentliche Wertänderungen, zu prüfen.

## Zahlungen an den Bundeshaushalt

- 11.1 Die Bundesforste entrichteten ein Entgelt für das ihnen eingeräumte Fruchtgenussrecht an den Bundesliegenschaften in Höhe von 50 % des jährlichen Jahresüberschusses.<sup>15</sup> Weiters schütteten sie je nach Höhe des Bilanzgewinns und in Abhängigkeit von der vorhandenen Liquidität Dividenden aus. Während die Fruchtgenussentgelte auf den Budgetbereich des Finanzministeriums (Untergliederung 45) entfielen, flossen Dividendenzahlungen dem Landwirtschaftsministerium (Untergliederung 42) zu.

Die Zahlungen der Bundesforste an den Bund stellten sich in den Jahren 2016 bis 2021 wie folgt dar:

Tabelle 6: Zahlungen der Österreichischen Bundesforste AG an den Bundeshaushalt

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe 2016 bis 2021
	in Mio. EUR						
Dividenden (UG 42) <sup>1</sup>	12,30	11,70	7,00	0,00	3,00	10,00	44,00
Fruchtgenussentgelt (UG 45)	10,13	9,49	8,31	4,17	4,52	8,30	44,92
<b>Summe</b>	<b>22,43</b>	<b>21,19</b>	<b>15,31</b>	<b>4,17</b>	<b>7,52</b>	<b>18,30</b>	<b>88,92</b>

UG = Untergliederung

Quelle: Bundesforste

<sup>1</sup> Dargestellt werden die Dividenden des jeweiligen Geschäftsjahres, die im Folgejahr ausgeschüttet wurden.

<sup>15</sup> § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 Bundesforstegesetz 1996

Abgesehen vom Fruchtgenussentgelt legte der Bund gegenüber den Bundesforsten keine Ertragsziele unter Berücksichtigung eines nachhaltigen Umgangs mit den überlassenen Bundesliegenschaften im Sinne ihrer ökologischen Funktionen fest. Dies bedeutete insbesondere:

- Da sich das Fruchtgenussentgelt am Jahresüberschuss bemaß, konnten die Bundesforste die Höhe des Entgelts durch die Höhe ihrer Aufwendungen und Erträge steuern. Höhere Aufwendungen führten ebenso wie niedrigere Erträge zu einem geringeren Fruchtgenussentgelt.
- Das Fruchtgenussentgelt belief sich in den Jahren 2016 bis 2021 – im Durchschnitt – auf jährlich 7,49 Mio. EUR; bezogen auf die verwalteten Bundesliegenschaften im Wert von 22,514 Mrd. EUR entsprach dies einer durchschnittlichen jährlichen Rendite von 0,03 %.

Im Vergleich zur Rendite beim Fruchtgenussentgelt rechneten die Bundesforste z.B. bei marktgängigen Neubau– oder Sanierungsprojekten mit einem internen Zinssatz von 2,4 % bis 4 %.

- 11.2 Der RH verwies darauf, dass das Liegenschaftsportfolio der Bundesforste auch wichtige gemeinwohlorientierte und umweltrelevante Aufgaben zu erfüllen hatte (TZ 3).

Er hielt kritisch fest, dass der Bund gegenüber den Bundesforsten keine Ertragsziele unter Berücksichtigung eines nachhaltigen Umgangs mit den überlassenen Bundesliegenschaften im Sinne ihrer ökologischen Funktionen festlegte und die Bundesforste als Fruchtnießer die Höhe des Fruchtgenussentgelts selbst steuern konnten. Er verwies diesbezüglich auf das damit verbundene Risiko, dass die Bundesforste Anreize für effektiveres Wirtschaften nicht im möglichen Ausmaß verfolgten.

Der RH empfahl dem Landwirtschaftsministerium, in Abstimmung mit dem Finanzministerium im Rahmen einer Eigentümerstrategie unter Sicherstellung des öffentlichen Auftrags der Bundesforste und ihres Liegenschaftsportfolios Ertragsziele unter Berücksichtigung eines nachhaltigen Umgangs mit den überlassenen Bundesliegenschaften im Sinne ihrer ökologischen Funktionen zu prüfen; dabei wären ökonomische Anreize zu schaffen sowie effektives Handeln bestmöglich zu unterstützen.

- 11.3 (1) Laut Stellungnahme des Landwirtschaftsministeriums seien Ertragsziele (Erwirtschaften von Erträgen) nicht die ausschließliche Priorität der Geschäftstätigkeit der Bundesforste. Neben ökonomischen Aspekten seien durch die Bundesforste vor allem auch gesetzliche Aufgaben im Sinne von § 4 Bundesforstegesetz 1996 zu erfüllen sowie ökologische Ziele im Sinne von § 5 leg. cit. zu verfolgen. Zudem stelle die Festlegung von konkreten Ertragszielen einen Eingriff in das operative Geschäft der Bundesforste dar.

(2) Die Bundesforste merkten in ihrer Stellungnahme an, dass sie aufgrund des Bundesforstgesetzes 1996 und als Aktiengesellschaft – unter Berücksichtigung der Ziele des Bundesforstgesetzes 1996 – angehalten seien, erfolgsorientiert zu wirtschaften. Dies würden sie bereits aus eigenem Antrieb tun. Eine bewusst herbeigeführte Reduktion des Fruchtgenussentgelts sei nur bei entsprechend niedrigeren Jahresergebnissen möglich, was nicht im Interesse des Unternehmens sei. Auch der Vorstand sei zu einem „bestmöglichen wirtschaftlichen Erfolg“ angehalten.

11.4 (1) Der RH erwiderte dem Landwirtschaftsministerium, dass seine Empfehlung nicht ausschließlich auf ökonomische Ertragsziele ausgerichtet war, sondern diese Ziele – im Sinne der gesetzlichen Vorgaben – auch ökologische und umweltbezogene Aufgaben berücksichtigen sollten. Die Definition derartiger Ziele sollte im Rahmen der Eigentümerstrategie Anreize für ein effektiveres Wirtschaften schaffen. Einen Eingriff in die operative Tätigkeit der Bundesforste konnte der RH darin – auch im Lichte der Ausführungen zu TZ 4 – nicht erkennen.

(2) Der RH unterstützte die Ansicht der Bundesforste, dass diese bereits aufgrund gesetzlicher Vorgaben zu wirtschaftlichem Handeln verpflichtet waren. Er hielt jedoch nochmals fest, dass das Landwirtschaftsministerium diese Vorgaben weder konkretisierte noch im Rahmen einer Eigentümerstrategie näher ausführte. Dies fiel umso mehr ins Gewicht, als die Umsetzung von ökonomischen und ökologischen Aufgaben eine differenzierte, ausgewogene Vorgangsweise erforderte und mit der Fruchtgenussvereinbarung das Risiko verbunden war, dass die Bundesforste Anreize für effektiveres Wirtschaften nicht im möglichen Ausmaß verfolgten.

## Dividenden

- 12.1 Das Landwirtschaftsministerium hatte für den Bundesvoranschlag die voraussichtlichen Dividenden der Bundesforste möglichst genau zu errechnen oder zu schätzen<sup>16</sup> und dies zur Gewährleistung von Transparenz und Nachvollziehbarkeit schriftlich zu dokumentieren.<sup>17</sup> Dem Finanzministerium oblag es, die Angaben auf Plausibilität zu prüfen.<sup>18</sup>

Nachfolgende Tabelle zeigt die in den Bundesvoranschlägen der Jahre 2016 bis 2021 veranschlagten und ausbezahlten Dividenden der Bundesforste:

Tabelle 7: Veranschlagte und ausbezahlte Dividenden der Österreichischen Bundesforste AG

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe 2016 bis 2021
	in Mio. EUR						
veranschlagte Dividenden	22,05	21,11	22,75	22,75	14,05	14,30	117,01
ausbezahlte Dividenden <sup>1</sup>	12,50	12,30	11,70	7,00	0,00	3,00	46,50
Abweichung	-9,55	-8,81	-11,05	-15,75	-14,05	-11,30	-70,51

<sup>1</sup> Jahr der Zahlung

Quellen: Bundesforste; Finanzministerium; Landwirtschaftsministerium

Im überprüften Zeitraum lagen die veranschlagten Dividenden deutlich um insgesamt 70,51 Mio. EUR oder 152 % über den ausbezahlten.

Das Landwirtschaftsministerium verfügte zwar über die quartalsmäßig – im Rahmen des Beteiligungs- und Finanzcontrollings<sup>19</sup> – von den Bundesforsten übermittelten Reportings. Eine Dokumentation über die Ermittlung der veranschlagten Dividendenzahlungen lag ihm jedoch nicht vor.

- 12.2 Der RH kritisierte, dass die vom Landwirtschaftsministerium veranschlagten und vom Finanzministerium plausibilisierten Dividendenvoranschläge der Bundesforste im überprüften Zeitraum um insgesamt 70,51 Mio. EUR oder 152 % über den tatsächlichen Auszahlungen lagen. Er verwies darauf, dass Dividendenzahlungen gemäß § 28 Bundeshaushaltsgesetz 2013 möglichst genau zu schätzen waren.

<sup>16</sup> § 28 Abs. 2 Bundeshaushaltsgesetz 2013, BGBl. I 139/2009 i.d.g.F.

<sup>17</sup> siehe Bundes-Public Corporate Governance Kodex Punkt 7.4: Dokumentation der Entscheidungen der Anteilseigner

<sup>18</sup> zum Prozess der Budgetierung von Gewinnausschüttungen siehe auch RH-Bericht „Gewinnausschüttungen – Ziele und Vorgaben des Bundes“ (Reihe Bund 2017/21, TZ 16 ff.)

<sup>19</sup> § 67 Bundeshaushaltsgesetz 2013

Der RH empfahl dem Finanzministerium und dem Landwirtschaftsministerium, eine möglichst genaue und realistische Veranschlagung von Finanzerträgen bzw. Einzahlungen aus Gewinnausschüttungen sicherzustellen.

Darüber hinaus kritisierte er, dass das Landwirtschaftsministerium keine Dokumentation darüber vorlegen konnte, wie die veranschlagten Beträge ermittelt wurden.

Der RH empfahl dem Landwirtschaftsministerium, die für veranschlagte Dividenden maßgeblichen Berechnungen bzw. Schätzungen gemäß Bundeshaushaltsgesetz 2013 zu dokumentieren.

- 12.3 (1) Das Finanzministerium hielt in seiner Stellungnahme fest, dass es im Rahmen der jährlichen Budgetverhandlungen mit dem Landwirtschaftsministerium empfohlen habe, eine realistische Höhe der Gewinnausschüttungen durch die Bundesforste festzulegen. Überlegungen, die Gewinnausschüttungen an den Free Cashflow anzupassen, seien angestellt worden. Die tatsächliche Höhe der Gewinnausschüttungen habe die Hauptversammlung der Bundesforste beschlossen.

Das Finanzministerium sagte zu, vom Landwirtschaftsministerium Berechnungen über die zu veranschlagende Dividendenhöhe zum Zwecke der Plausibilisierung und einer nachhaltigen Einzahlungsoptimierung einzufordern.

(2) Das Landwirtschaftsministerium sagte zu, den Liegenschaftsbereich adäquat in die Veranschlagung aufzunehmen. Es habe der Veranschlagung der Gewinnausschüttung bislang die Entwicklungen am Holzmarkt zugrunde gelegt. Dabei sei zu beachten, dass der Holzpreis als wesentliche Einflussgröße durch globale Marktmechanismen gebildet werde. Der Einfluss einzelner Unternehmen darauf sei eingeschränkt. Darüber hinaus erstelle jährlich ein unabhängiges Beratungsunternehmen ein Dividendengutachten.

- 12.4 Der RH sah die Zusage des Landwirtschaftsministeriums, die Veranschlagung im Liegenschaftsbereich zu ändern, grundsätzlich positiv. Er hielt jedoch fest, dass er eine an den Holzpreis angelehnte Veranschlagung der Dividenden nur eingeschränkt erkennen konnte: Obwohl die Holzpreise bis Herbst 2020 jährlich sanken (**TZ 7**), stiegen die veranschlagten Dividenden für die Jahre 2018 und 2019 im Vergleich zum Vorjahr oder blieben gleich. Zu den Dividendengutachten merkte der RH an, dass die darin beispielsweise für 2016 bis 2021 prognostizierten Werte von 11,5 Mio. EUR (2018) bis 0 EUR (2021) deutlich unter den Voranschlagsbeträgen von 22,75 Mio. EUR (2018) bis 14,30 Mio. EUR (2021) lagen. Er verblieb daher bei seiner Empfehlung, die für veranschlagte Dividenden maßgeblichen Berechnungen bzw. Schätzungen gemäß Bundeshaushaltsgesetz 2013 zu dokumentieren.

## Compliance–Management–System

### Verhaltensrichtlinie

- 13.1 Die Bundesforste beschlossen 2015 eine für ihre Bediensteten verbindliche Verhaltensrichtlinie. Darin lehnten sie ausdrücklich unlautere Geschäftspraktiken sowie insbesondere jede Form von Korruption und Bestechlichkeit ausnahmslos ab. Die Verhaltensrichtlinie umfasste den Umgang mit Gewährung und Annahme von Vorteilen, Spenden der Bundesforste, Regelungen zur Vergabe von Aufträgen sowie zu Interessenkonflikten und Befangenheit.

Die Verhaltensrichtlinie legte nicht fest, dass diese auch für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats galt. Eine Erklärung des Vorstands oder des Aufsichtsrats, das Compliance–relevante Regelwerk zu beachten, lag ebenso wenig vor.

- 13.2 Der RH sah bei der Gebarung mit Liegenschaften das Risiko wirtschaftlicher Schäden und von Reputationsschäden durch nicht regelkonformes Verhalten. Er erachtete es daher als positiv, dass die Bundesforste eine die wesentlichen Compliance–Gefährdungskategorien umfassende Verhaltensrichtlinie beschlossen. Er bemängelte aber, dass der Vorstand und der Aufsichtsrat keine Selbstverpflichtungserklärung zur Verhaltensrichtlinie abgaben. Im Sinne einer Vorbildfunktion bzw. zur Gewährleistung einer ausreichenden Compliance–Kultur war dies jedoch aus Sicht des RH zweckmäßig.

[Der RH empfahl den Bundesforsten, mit Verweis auf die damit verbundene Vorbildwirkung auf eine Verpflichtungserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Einhaltung der Verhaltensrichtlinie hinzuwirken.](#)

- 13.3 Laut Stellungnahme der Bundesforste sei die Verhaltensrichtlinie mittlerweile auch für den Vorstand verbindlich. Der Aufsichtsrat werde mit dieser Empfehlung befasst werden.

### Organisation

- 14.1 Die Bundesforste hatten keine Compliance–Beauftragte bzw. keinen Compliance–Beauftragten bestellt. Für Compliance–Angelegenheiten (Beratung und Auskunft sowie laufende Aktualisierung der Verhaltensrichtlinie) war die Stabsstelle Finanzen–Recht–Controlling zuständig. Die Verantwortung für die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Verhaltensrichtlinie lag hingegen bei den Führungskräften in den jeweiligen Organisationseinheiten.

Eine Beschreibung der Compliance–Management–Aufgaben (z.B. Beratung und Unterstützung des Vorstands, regelmäßige Evaluierung und Anpassung der Verhaltensrichtlinie, Schulungen und Beratung für Bedienstete) lag ebenso wenig vor wie eine fachliche Weisungsfreiheit der mit Compliance–Management–Aufgaben betrauten Bediensteten.

- 14.2 Der RH bemängelte, dass die Bundesforste die Compliance–Management–Aufgaben nicht schriftlich festlegten und die damit betrauten Bediensteten dafür fachlich nicht weisungsfrei stellten. Diese Bediensteten sollten die festgelegten Aufgaben unbeeinflusst von sachfremden Interessen wahrnehmen können.

Der RH empfahl den Bundesforsten, die Funktion einer bzw. eines Compliance–Beauftragten möglichst vorstandsnah einzurichten, ihre bzw. seine Aufgaben festzulegen und sie bzw. ihn in fachlichen Angelegenheiten weisungsfrei zu stellen.

## Meldungen und Reporting

- 15.1 Compliance–Verstöße, Interessenkonflikte und Befangenheiten waren an die jeweils zuständige Führungskraft oder bei Zweifeln an deren Integrität an die nächsthöhere Führungsebene zu melden. Letzte Instanz war die Interne Revision. Eine Berichtspflicht über solche Meldungen an eine zentrale Stelle, wie die Stabsstelle Finanzen–Recht–Controlling oder die Interne Revision, gab es nicht.

Laut Bundesforsten wurden im überprüften Zeitraum nur selten Beratungs– und Auskunftersuchen an die Stabsstelle Finanzen–Recht–Controlling gerichtet. Diese waren ebenso wenig dokumentiert wie Compliance–relevante Meldungen an die Führungskräfte.

Eine Befassung des Vorstands mit Compliance–Themen erfolgte nur durch Berichte der Internen Revision. Unternehmensintern waren drei Fälle bekannt, denen die Interne Revision nachging.

Auf Grundlage der „Whistleblower–Richtlinie“ der EU<sup>20</sup> richteten die Bundesforste Mitte Dezember 2021 ein Hinweisgebersystem ein. Über ein Kontaktformular auf ihrer Website konnten Sachverhalte anonym angezeigt werden. Die Bundesforste informierten ihre Bediensteten über diese Möglichkeit.

- 15.2 Der RH kritisierte, dass die Bundesforste Anfragen an die Stabsstelle Finanzen–Recht–Controlling zur Verhaltensrichtlinie sowie Compliance–relevante Meldungen an Führungskräfte weder dokumentierten noch auswerteten.

<sup>20</sup> Richtlinie (EU) 2019/1937 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2019 zum Schutz von Personen, die Verstöße gegen das Unionsrecht melden, ABl. L 2019/305, 17

Er erachtete eine Meldung nur an die Führungskräfte als unzureichend, um Compliance-relevante Sachverhalte systematisch erkennen und beurteilen zu können. Dass die Bundesforste die Anzahl der Anfragen als selten bezeichneten und nicht quantifizieren konnten, wertete der RH als Hinweis für den Bedarf, die Compliance-Kultur zu verbessern und eine offene Dialogbereitschaft zu fördern.

Der RH empfahl den Bundesforsten, ein Compliance-Reporting einzurichten. Dieses sollte eine verpflichtende Meldung von Führungskräften an die einzurichtende Compliance-Beauftragte bzw. den einzurichtenden Compliance-Beauftragten sowie Berichte an den Vorstand beinhalten.

Der RH bemängelte, dass die Bundesforste erst Ende 2021 – auf Grundlage der „Whistleblower-Richtlinie“ – einen anonymen Meldeprozess einrichteten und Bedienstete bis dahin nur über ihre Führungskräfte Hinweise zu Compliance-Verstößen melden konnten. Er wies darauf hin, dass vor allem bei Meldungen an Vorgesetzte die Vertraulichkeit bzw. der Schutz vor Sanktionen nicht gewährleistet und die Meldebereitschaft gering sein konnte. Dies konnte nach Ansicht des RH die Meldung von Hinweisen erschweren. Zudem war bis dahin für externe Personen keine Meldemöglichkeit gegeben.

- 15.3 Die Bundesforste führten in ihrer Stellungnahme aus, dass der Vorstand auf Empfehlung des RH das Compliance-Management überarbeitet habe und dieses dem Aufsichtsrat in seiner nächsten Sitzung im September 2022 vorgestellt werde.

## Risikoanalyse und –management

- 16.1 Die Bundesforste hatten in der Stabsstelle Finanzen-Recht-Controlling ein Risikomanagement eingerichtet. Die jährliche Risikoanalyse klassifizierte Risiken nach der Ampelmethode und stufte damit die Wahrscheinlichkeit des Risikos ein. Die Risikoanalyse des Jahres 2020 wies beispielsweise auf Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel, Wildschäden oder der COVID-19-Pandemie hin. Das Risiko von Interessenkonflikten und Fehlverhalten von Bediensteten wurde dagegen als unwahrscheinlich eingestuft.
- 16.2 Der RH erachtete eine funktionierende Risikoanalyse als wesentliche Grundlage eines wirksamen Risikomanagements und einer Weiterentwicklung des Compliance-Management-Systems. Vor dem Hintergrund, dass gemeldete Verdachtsfälle nicht dokumentiert waren, erst seit Ende 2021 eine anonyme Meldestelle bestand und auch ein Meldesystem ausschließlich an Führungskräfte nicht geeignet war, die Vertraulichkeit der Fälle sicherzustellen, bemängelte der RH, dass die Bundesforste das Risiko von Interessenkonflikten und Fehlverhalten von Bediensteten als unwahrscheinlich einstufen.



Er empfahl den Bundesforsten, Meldungen im Rahmen des einzurichtenden Compliance-Reportings zur Weiterentwicklung des Risikomanagements und Compliance-Management-Systems heranzuziehen.

## Kommunikation

- 17.1 (1) Seit April 2015 vermittelten die Bundesforste neu aufgenommenen Bediensteten im Rahmen von Einführungsveranstaltungen ihre Compliance-Bestimmungen. Bis November 2019 fanden acht Schulungen statt, bei denen die Vortragenden die Regeln insbesondere zum Vier-Augen-Prinzip, zum Leitbild, zum Organisationshandbuch sowie zur Verhaltensrichtlinie erläuterten. Aufgrund der COVID-19-Pandemie unterbrachen die Bundesforste die Schulungen für neu aufgenommene Beschäftigte im Jahr 2020.

Die Interne Revision der Bundesforste führte von November 2017 bis Februar 2018 14 Teambesprechungen über das interne Compliance-Regelwerk durch. Insgesamt nahmen nach Auskunft der Bundesforste bis zum Ende der Gebarungsüberprüfung 56 % der Bediensteten an Compliance-Schulungen im Rahmen von Einführungsveranstaltungen oder Teambesprechungen teil.

Die internen Regeln waren im Intranet abrufbar; regelmäßige Compliance-News im Intranet oder Newsletter per E-Mail an die Bediensteten gab es nicht.

- (2) Die Bediensteten mussten weder zu Beginn des Dienstverhältnisses noch zu einem anderen Zeitpunkt die Verhaltensrichtlinie schriftlich zur Kenntnis nehmen und sich zu deren Beachtung verpflichten.

- 17.2 (1) Der RH verwies darauf, dass regelmäßige Compliance-spezifische Schulungen aller Bediensteten sowie eine laufende Sensibilisierung die Effektivität des Compliance-Management-Systems und das gefestigte Wissen darüber stärken konnten. Er hielt daher kritisch fest, dass die Bundesforste Bedienstete lediglich im Rahmen von Einführungsveranstaltungen bei Neuaufnahmen oder in Teambesprechungen zum Thema Compliance schulten. Die letzten Teambesprechungen lagen zur Zeit der Gebarungsüberprüfung über drei Jahre zurück. Der RH wies zudem kritisch darauf hin, dass bis zur Gebarungsüberprüfung nur 56 % der Bediensteten Compliance-Schulungen erhielten.

Er empfahl den Bundesforsten, für alle Bediensteten regelmäßige Compliance-Schulungen durchzuführen.

Darüber hinaus empfahl er den Bundesforsten, die Compliance–Kultur mit weiteren bewusstseinsbildenden oder sensibilisierenden Maßnahmen, wie Compliance–News, zu stärken.

(2) Der RH hielt kritisch fest, dass die Bediensteten keine Verpflichtungserklärung unterzeichneten, Compliance–relevante Dokumente, wie die Verhaltensrichtlinie, zu kennen und sorgfältig zu beachten. Seiner Ansicht nach würden mit einer solchen Maßnahme die Bedeutung und Verbindlichkeit der Compliance–Regeln der bzw. dem Unterzeichnenden bewusster und würde ein höherer Grad an Verbindlichkeit der Compliance–Bestimmungen erreicht.

Der RH empfahl den Bundesforsten, ihre Bediensteten schriftlich zur Kenntnisnahme der Verhaltensrichtlinie und zu deren Beachtung zu verpflichten.

- 17.3 Die Bundesforste hielten in ihrer Stellungnahme fest, dass an den Compliance–Schulungen der überwiegende Teil jener Beschäftigten teilgenommen habe, die wirtschaftlich relevante Entscheidungen treffen würden. Es werde geprüft, die Schulung zukünftig mit E–Learning abzuwickeln.
- 17.4 Der RH hielt gegenüber den Bundesforsten fest, dass er regelmäßige Compliance–Schulungen für alle Bediensteten für zweckmäßig erachtete, um das Bewusstsein für Compliance unternehmensweit zu stärken.

## Nebenbeschäftigungen

- 18.1 Nebenbeschäftigungen konnten zu Compliance–relevanten Interessenkonflikten führen. Bedienstete der Bundesforste hatten eine Nebenbeschäftigung formlos ihrer Führungskraft anzuzeigen; die Nebenbeschäftigung war zu unterlassen, wenn diese wesentliche Interessen der Bundesforste beeinträchtigte. Eine Meldung war nicht an die Stabsstelle Personalmanagement weiterzuleiten. Daher hatten die Bundesforste keinen Überblick über gemeldete, genehmigte bzw. abgelehnte Nebenbeschäftigungen. Es war daher auch nicht bekannt, ob ausgeübte Nebenbeschäftigungen geeignet waren, Interessenkonflikte auszulösen.
- 18.2 Nach Ansicht des RH war nicht sichergestellt, dass die Bundesforste Meldungen von Nebenbeschäftigungen nach einheitlichen Kriterien beurteilten. Er kritisierte, dass die Bundesforste keine zentrale und strukturierte Meldung und Erfassung der Nebenbeschäftigungen vorsahen, um einen Überblick über die Nebenbeschäftigungen, allfällige damit einhergehende Interessenkonflikte und einen transparenten sowie einheitlichen Umgang mit diesen sicherzustellen.

Der RH empfahl den Bundesforsten, für Nebenbeschäftigungen ein standardisiertes Meldeverfahren bis zur Stabsstelle Personalmanagement und einheitliche Kriterien für die Beurteilung von Nebenbeschäftigungen vorzusehen.

Weiters empfahl er den Bundesforsten, nach der erstmaligen Meldung von Nebenbeschäftigungen periodisch zu prüfen, ob für Bedienstete infolge ihrer Nebenbeschäftigung ein Interessenkonflikt mit ihrer beruflichen Tätigkeit bestehen konnte.

- 18.3 Laut Stellungnahme der Bundesforste sei die Ausübung bzw. Unterlassung von Nebenbeschäftigungen kollektivvertraglich geregelt. Gemäß § 5 des Kollektivvertrags habe die bzw. der Bedienstete jede erwerbsmäßige Nebenbeschäftigung, die zu Einkünften über der monatlichen Geringfügigkeitsgrenze führe, den Bundesforsten unverzüglich zu melden. Der Kollektivvertrag sehe weder ein bestimmtes Meldeverfahren noch einen Kriterienkatalog noch ein Muster für die Meldung vor. Es sei daher arbeitsrechtlich ausreichend, wenn die bzw. der Bedienstete der Führungskraft die zur Beurteilung allfälliger Interessenbeeinträchtigungen erforderlichen Informationen mitteile. Die disziplinierte Führungskraft beurteile in weiterer Folge, ob diese Beeinträchtigung zutreffe oder zutreffen könnte. Die Führungskräfte seien wiederholt geschult worden und würden diese Aufgabe im Rahmen ihrer Rolle als Arbeitgebervertreter wahrnehmen.

Eine Zentralisierung der Meldung von Nebenbeschäftigungen sei nicht vorgesehen. Meldungen oder allfällige Reaktionen der Führungskräfte seien im jeweiligen Personalakt dokumentiert. Für die Bundesforste seien die Feststellungen des RH aber Anlass, den Führungskräften strukturierte Handlungsempfehlungen zur Verfügung zu stellen.

- 18.4 Der RH wiederholte gegenüber den Bundesforsten, dass eine zentrale Erfassung der Nebenbeschäftigungen und einheitliche Kriterien für ihre Beurteilung gleichartige Vorgangsweisen und Transparenz im Umgang mit Nebenbeschäftigungen gewährleisten können. Er verblieb daher bei seiner Empfehlung, für Nebenbeschäftigungen ein standardisiertes Meldeverfahren bis zur Stabsstelle Personalmanagement vorzusehen. Dies auch, um die von den Bundesforsten geplanten strukturierten Handlungsempfehlungen für Führungskräfte dahingehend zu gestalten und einen abgestimmten Umgang mit Interessenkonflikten sicherzustellen.

## Besonderer Teil

### Liegenschaftsdaten

#### Datenbankpflege

- 19.1 Die Bundesforste erfassten die von ihnen verwalteten Liegenschaften in einer Grundstücks- und einer Gebäudedatenbank, die miteinander verknüpft waren. Den in den Datenbanken erfassten Besitzstand glichen sie alle vier Jahre mit dem Grundbuch ab. Die daraus resultierenden Abweichungen bzw. Fehlermeldungen prüften Bedienstete der Bundesforste händisch und nahmen in der Folge erforderliche Anpassungen in ihrem Datenbestand vor. Obwohl den Bundesforsten auch Informationen wie Adresse, Einlagezahl, Nutzungsart und Grundstücksfläche vorlagen, beschränkten sich ihre Datenabgleiche auf die im Grundbuch sowie in der Grundstücksdatenbank vermerkten Liegenschaftseigentümer. Der letzte Abgleich erfolgte im November 2018, der nächste war für Herbst 2022 vorgesehen.
- 19.2 Der RH wertete positiv, dass die Bundesforste ihren Datenbestand in regelmäßigen Abständen mit dem Grundbuch abglichen. Dies konnte nach Ansicht des RH dazu beitragen, dass die Bundesforste vollständig über die von ihnen verwalteten Liegenschaften Kenntnis hatten. Die Datenbanken waren darüber hinaus geeignet, die Aufgabenerfüllung der Bundesforste zu gewährleisten. Er kritisierte jedoch, dass sich der Datenabgleich auf die Eigentumsverhältnisse beschränkte. Weitere – sowohl im Grundbuch als auch in der Datenbank – verfügbare Daten, wie Adresse, Einlagezahl, Nutzungsart sowie Flächenangaben, stimmten die Bundesforste zur Verbesserung der Datenqualität nicht ab.

Der RH empfahl den Bundesforsten, neben den Eigentumsverhältnissen auch sämtliche im Grundbuch einsehbaren und in der Grundstücksdatenbank erfassten Informationen abzugleichen.

- 19.3 Die Bundesforste teilten in ihrer Stellungnahme mit, die Empfehlung des RH bereits umgesetzt zu haben. Mittlerweile finde ein jährlicher Abgleich der Datenbanken mit den Kataster- und Grundbuchsdaten statt. In einem weiteren, weitgehend automatisierten Prüfungsschritt sei seit 2022 auch ein Abgleich mit den SAP-Daten möglich.

Ein Abgleich aller Grundbuchsdaten, insbesondere der Nutzungsarten, sei bislang unterblieben, weil diese Daten für die laufende Liegenschaftsverwaltung nicht relevant seien. Die Übereinstimmung der Adressdaten hätten die Bundesforste auch schon bisher in einem eigenen Vorgang jährlich geprüft.



- 19.4 Der RH begrüßte die Maßnahmen zur Umsetzung der Empfehlung. Er hielt jedoch fest, dass die Bundesforste dem RH zur Zeit der Gebarungsüberprüfung keine Nachweise einer regelmäßigen Abstimmung von Adressdaten vorlegten.

## Datenerfassung

- 20.1 Die Bundesforste erfassten die Daten dezentral in den Forstbetrieben. Die dafür geltenden Mindeststandards waren in einem – für beide Datenbanken geltenden – Handbuch definiert. Dieses unterschied zwischen Eingabefeldern, die optional (Kann–Feld), unter gewissen Bedingungen (bedingtes Muss–Feld) oder verpflichtend (Muss–Feld) zu befüllen waren. Die Mindeststandards enthielten keine Vorgabe, dass auch die Nicht–Erfüllung einer Bedingung in der Datenbank zu vermerken war, z.B. durch eine Leermeldung oder einen textlichen Hinweis.
- 20.2 Der RH kritisierte, dass insbesondere bei den bedingten Muss–Feldern im Fall leerer Datenfelder nicht ersichtlich war, ob Eingaben aufgrund der Nicht–Erfüllung der Bedingung oder einer ungenügenden Datenbankpflege fehlten. Dies war seiner Ansicht nach auf die unzureichenden Vorgaben in den Mindeststandards für die Datenerfassung zurückzuführen.

Der RH empfahl den Bundesforsten, verbindlich festzulegen und sicherzustellen, dass bei den unter gewissen Bedingungen auszufüllenden Datenfeldern (bedingte Muss–Felder) entweder entsprechende inhaltliche Vermerke oder Leermeldungen eingetragen werden.

- 20.3 Die Bundesforste sagten die Umsetzung der Empfehlung zu. Eine Eingabe werde zukünftig bei bedingten Muss–Feldern jedenfalls erforderlich sein. Damit werde hinkünftig auch technisch sichergestellt, dass eine aktive Dateneingabe erforderlich und eine ungenügende Datenpflege nicht mehr möglich seien.

Die bisher verwendete Lösung hätten die Bundesforste gewählt, weil sie technisch einfach umsetzbar gewesen sei. Es habe auch interne Vorgaben der Bundesforste zur Bearbeitung der bedingten Muss–Felder gegeben. Mangels überdurchschnittlicher Fehlerquoten hätten die Bundesforste jedoch bislang keinen Handlungsbedarf gesehen.

## Qualität der Grundstücksdaten

- 21.1 Der RH überprüfte anhand einer ihm von den Bundesforsten zur Verfügung gestellten Excel–Liste mit 56.454 Datensätzen die Datenqualität der Grundstücksdatenbank dahingehend, ob die Eingaben in den Muss–Feldern Mängel aufwiesen.

Zur Beurteilung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Dateneinträge überprüfte der RH – sofern möglich – sämtliche Muss–Felder automatisiert. War dies nicht möglich, glich er aus den verbliebenen Datensätzen 80 zufällig ausgewählte mit dem Grundbuch ab. Die Analyseergebnisse zur Datenqualität der Muss–Felder der Grundstücksdatenbank zeigt nachfolgende Tabelle:

Tabelle 8: Datenqualität von Muss–Feldern in der Grundstücksdatenbank der Österreichischen Bundesforste AG

Muss–Feld	Feststellungen des RH
Wirtschaftseinheit (Nummer der Katastralgemeinde)	Eine Katastralgemeinde mit der Nummer 99998 in der Datenbank existierte nicht.
Grundstück (Grundstücksnummer)	Von 80 ausgewählten Fällen war ein Grundstück der Datenbank (1,25 %) im Grundbuch bereits gelöscht, die restlichen Grundstücksnummern konnte der RH mit dem Grundbuch abgleichen.
außerbücherliches Eigentum <sup>1,2</sup>	Bei keinem Grundstück des Neubestands war außerbücherliches Eigentum vermerkt. Für Grundstücke des Altbestands handelte es sich um ein Kann–Feld.
Dienstbarkeiten <sup>1</sup>	Nur bei drei Grundstücken des Neubestands waren Dienstbarkeiten vermerkt. Bei einem davon war in der Datenbank ein Streurecht erfasst, das im Grundbuch weder ersichtlich noch verpflichtend einzutragen war.
Forstrevier	Bei 16 Grundstücken (0,03 % der Gesamtmenge) war kein Forstrevier erfasst.
Flächenart	Die Bundesforste stellten dem RH die Daten nicht zur Verfügung.
Fläche (Größe)	Von 80 ausgewählten Fällen stimmten bei sechs Grundstücken (7,50 %) die Flächenangaben gemäß Datenbank nicht mit dem Grundbuch überein.
Eigentümer	Von 80 ausgewählten Fällen konnte bei einem Grundstück (1,25 %) der Eigentümer gemäß Datenbank nicht mit dem Grundbuch abgeglichen werden, da er im Grundbuch bereits gelöscht war.
Eigentümeranteil	Von 80 ausgewählten Fällen konnte bei einem Grundstück (1,25 %) der Eigentümeranteil gemäß Datenbank nicht mit dem Grundbuch abgeglichen werden, da er im Grundbuch bereits gelöscht war.
Einlagezahl	Von 80 ausgewählten Fällen stimmte bei sieben Grundstücken (8,75 %) die Einlagezahl gemäß Datenbank nicht mit dem Grundbuch überein.

<sup>1</sup> nur für Grundstücke des Neubestands (Ersterfassung in der Datenbank ab 27. Oktober 2014) verpflichtend zu erfassen

<sup>2</sup> Der Vermerk außerbücherliches Eigentum war in der Grundstücksdatenbank anzugeben, wenn die Bundesforste eine Liegenschaft bereits erworben hatten, das Eigentumsrecht jedoch noch nicht verbüchert war.

Quelle: Bundesforste; Zusammenstellung: RH

Der RH stellte bei der Überprüfung der Datenqualität der Grundstücksdatenbank bei fünf Muss-Feldern (Wirtschaftseinheit, Grundstück, Forstrevier, Fläche und Einlagezahl) geringfügige und bei vier Muss-Feldern (außerbücherliches Eigentum, Dienstbarkeiten, Eigentümer und Eigentümeranteil) keine Mängel fest. Bei einem Muss-Feld (Flächenart) war die Datenqualität nicht beurteilbar.

Bei den Datenfeldern außerbücherliches Eigentum und Dienstbarkeiten unterschieden die Bundesforste zwischen Grundstücken des Neubestands (Ersterfassung ab 27. Oktober 2014) und des Altbestands (Ersterfassung bis 26. Oktober 2014). Während diese beiden Datenfelder für Neubestandsgrundstücke verpflichtend zu befüllen waren (Muss-Feld), sah das Handbuch bei Altbestandsgrundstücken eine optionale Datenerfassung (Kann-Feld) vor. Für Neubestandsgrundstücke stellte der RH keine Mängel in der Erfassung von außerbücherlichem Eigentum fest. Bei einer zufälligen Auswahl von 20 Grundstücken des Altbestands mit Vermerken zu außerbücherlichem Eigentum war in allen Fällen das Eigentum der Bundesforste bzw. des Bundes bereits verbüchert.

Die Datenqualität in Bezug auf die Flächenarten war nicht beurteilbar, weil die von den Bundesforsten übermittelte Excel-Liste keine Flächenarten enthielt. Die Bundesforste teilten dem RH auf Rückfrage mit, dass diese Daten für die Liegenschaftsverwaltung nicht relevant seien, da die katastrale Nutzungsart im Grundbuch nicht mit dem Flächenwidmungsplan übereinstimme. Die jeweilige Flächenwidmung sei aus den Geoinformationssystemen der Länder ersichtlich. Mangels Gewährleistung aktueller Daten hätten die Bundesforste diese Daten dem RH daher nicht zur Verfügung gestellt.

- 21.2 Der RH beurteilte die Datenqualität überprüfter Muss-Felder der Grundstücksdatenbank grundsätzlich als den Vorgaben entsprechend, zumal er unter Berücksichtigung der Datenmenge von 56.454 Datensätzen nur eine geringe Anzahl an Abweichungen zum Grundbuch bzw. an Mängeln feststellte. Er verwies dennoch kritisch darauf, dass die Unterscheidung in Liegenschaften des Alt- bzw. Neubestands zu einer uneinheitlichen Datenqualität in den Datenfeldern außerbücherliches Eigentum sowie Dienstbarkeiten führte. Nach Ansicht des RH wären die für Neubestandsgrundstücke geltenden Mindeststandards auch auf Altbestandsgrundstücke anzuwenden und die Daten dahingehend zu aktualisieren.

Der RH empfahl den Bundesforsten, die für den Neubestand geltenden Mindeststandards auch für bereits erfasste Daten anzuwenden und diese gegebenenfalls zu aktualisieren, um einen möglichst vergleichbaren und nach einheitlichen Vorgaben erfassten Datenbestand gewährleisten zu können.

Der RH bemängelte weiters, dass das Datenfeld für Flächenarten verpflichtend zu befüllen war, obwohl die Bundesforste die damit verbundenen Daten als nicht relevant für die Liegenschaftsverwaltung erachteten. Seiner Ansicht nach waren Muss-Felder für die in der laufenden Liegenschaftsverwaltung notwendigen Daten vorzusehen und auf aktuellem Stand zu halten.

Der RH empfahl den Bundesforsten, eine verpflichtende Erfassung von Daten in ihren Datenbanken nur dann vorzusehen, wenn diese für eine effiziente und transparente Liegenschaftsverwaltung relevant sind.

Für das Datenfeld Flächenart empfahl er den Bundesforsten, eine optionale Erfassung (Kann-Feld) vorzusehen.

- 21.3 Die Bundesforste sagten in ihrer Stellungnahme zu, die Liegenschaften des Altbestands bis Ende 2023 gemäß den Vorgaben für die Liegenschaften des Neubestands zu erfassen bzw. an diese Vorgaben anzugleichen.

Die empfohlene optionale Erfassung der Flächenart erfordere eine umfangreiche programmtechnische Änderung. Aufgrund der nunmehr regelmäßigen Übernahme der Katasterdaten (TZ 19) würden die Bundesforste diese Daten seit Mitte 2022 automatisiert abgleichen und bei Bedarf korrigieren.





## Qualität der Gebäudedaten

22.1 Die aus der Gebäudedatenbank erstellte Excel–Liste umfasste 4.109 Datensätze. Der RH überprüfte sämtliche Muss–Felder automatisiert auf Vollständigkeit und Richtigkeit des Eintrags. Die Ergebnisse dieser Datenanalyse zeigt nachfolgende Tabelle:

Tabelle 9: Datenqualität von Muss–Feldern in der Gebäudedatenbank der Österreichischen Bundesforste AG

Muss–Feld	Feststellungen des RH
Wirtschaftseinheit (Nummer der Katastralgemeinde)	keine Mängel
Geschäftsbereich (Forstbetrieb)	keine Mängel
Gebäudebezeichnung	Verfügte ein Gebäude über keine eindeutige Adresse, so war ein Lagehinweis zu erfassen. Die vom RH mittels eines Geocoding–Verfahrens überprüften Lagehinweise konnten bei 36 Datensätzen oder 1,46 % der 2.467 betroffenen Gebäude nicht gefunden werden.
Adresse	keine Mängel
Gebäudeart (überwiegende Nutzungsart)	Bei einem Datensatz war die Gebäudeart „<00>“ hinterlegt.
Gebäudeeigentümer	keine Mängel
umbauter Raum	Flächenangaben mit einer Größe von Null wertete der RH als nicht erfasst. Dies betraf bei umbauten Räumen 163 Gebäude (3,96 %).
Größe Bruttogeschoßfläche	Die Bundesforste erhoben diese – zu Beginn des Jahres 2021 neu eingeführte – Flächenkennzahl laufend. Mitte Dezember 2021 war diese für 38 % der Gebäude eingepflegt.
Größe verbaute Fläche	Die verbaute Fläche war bei 135 Gebäuden (3,29 %) nicht erfasst.
Grundstück (Grundstücksnummer)	Die Grundstücksnummer war bei 197 Gebäuden (4,79 %) nicht erfasst.
Anlagennummer (Inventarnummer gemäß SAP Anlageverzeichnis)	Die Anlagennummer war nur für Gebäude der Bundesforste zu erfassen. Bei 136 (19,76 %) der 688 Gebäude war keine eindeutige Anlagennummer zugeordnet.
Auftrag (Auftragsnummer; u.a. zur Abrechnung der Versicherungsprämie)	Die Auftragsnummer war bei elf Gebäuden (0,27 %) nicht erfasst.
Denkmalschutz	Der RH konnte die Datenqualität nicht beurteilen, da eine unterbliebene Markierung des Auswahlkästchens sowohl aus der Nicht–Erfüllung einer Bedingung als auch aus einer unvollständigen Eingabe resultieren konnte.
Versicherungswert	keine Mängel
Versicherungen	Der RH konnte die Datenqualität nicht beurteilen, da eine unterbliebene Markierung des Auswahlkästchens sowohl aus der Nicht–Erfüllung einer Bedingung als auch aus einer unvollständigen Eingabe resultieren konnte.
Mietrechtsgesetz (Teil– oder Vollanwendungsbereich bzw. kein Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes)	266 (6,47 %) Datensätze enthielten keine Information dazu.
öffentliche Förderung	Der RH konnte die Datenqualität nicht beurteilen, da eine unterbliebene Markierung des Auswahlkästchens sowohl aus einer nicht erfolgten Erfüllung einer Bedingung als auch aus einer unvollständigen Eingabe resultieren konnte.
Sachbearbeiterin bzw. Sachbearbeiter	Bei 496 Datensätzen (12,07 %) war weder ein Vor– noch ein Nachname erfasst. Bei 118 (2,87 %) weiteren Datensätzen war nur ein Vorname erfasst.

SAP = Softwarehersteller; die Buchstaben SAP stehen für „Systeme, Anwendungen und Produkte“

Quelle: Bundesforste; Zusammenstellung: RH

Der RH stellte bei Überprüfung der Datenqualität der Gebäudedatenbank bei fünf Eingabefeldern (Wirtschaftseinheit, Geschäftsbereich, Adresse, Gebäudeeigentümer und Versicherungswert) keine und bei neun Eingabefeldern (Gebäudebezeichnung, Gebäudeart, umbauter Raum, Größe verbaute Fläche, Grundstück, Anlagennummer, Auftrag, Mietrechtsgesetz, Sachbearbeiterin bzw. Sachbearbeiter) geringfügige Mängel fest. In Bezug auf drei Eingabefelder (Denkmalschutz, Versicherungen und öffentliche Förderung) konnte der RH weder nach quantitativen noch nach qualitativen Kriterien die Datenqualität beurteilen. Dies war darauf zurückzuführen, dass nur bei Erfüllung einer Bedingung ein Auswahlkästchen zu markieren, ein Vermerk bei Nicht-Erfüllung der Bedingung jedoch nicht vorgesehen war. Das Eingabefeld Größe Bruttogeschossfläche war für 38 % der Gebäude befüllt.

- 22.2 Der RH wertete die Datenqualität der Gebäudedatenbank als größtenteils den Vorgaben entsprechend, da er zu einem überwiegenden Teil keine oder nur geringfügige Mängel feststellte. Er hielt fest, dass die Bundesforste die Kennzahl Größe Bruttogeschossfläche ab Beginn des Jahres 2021 als Muss-Feld definierten und vermerkte kritisch, dass diese Kennzahl fast ein Jahr später erst für 38 % der Gebäude nacherfasst war.

[Der RH empfahl den Bundesforsten, die Bruttogeschossfläche anhand eines Zeit- und Ressourcenplans zügig und vollständig zu erfassen.](#)

Der RH stellte kritisch fest, dass bei drei Muss-Feldern der Gebäudedatenbank (Denkmalschutz, Versicherung, öffentliche Förderung) die Vollständigkeit und Richtigkeit der erfassten Daten nicht beurteilbar waren. Dies war seiner Ansicht nach insbesondere dem Eingabemodus geschuldet. Dieser unterschied nicht, ob eine Leermeldung auf einem fehlenden Sachverhalt basierte oder eine Eintragung vergessen wurde.

[Im Hinblick auf einen einheitlichen und zuverlässigen Datenbestand empfahl der RH den Bundesforsten, die Muss-Felder so zu gestalten, dass zwischen der verpflichtenden Eingabe einer inhaltlichen Meldung oder Leermeldung zu wählen ist.](#)

- 22.3 Die Bundesforste merkten in ihrer Stellungnahme an, die Kennzahl Größe Bruttogeschossfläche im Rahmen des laufenden Hüttenerfassungsprojekts zu ergänzen. Der festgestellte Erfassungsgrad von 38 % sei darin begründet, dass zunächst größere Gebäude erfasst worden seien, die aber nur rd. 25 % aller Gebäude ausmachen würden. Auf Basis einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche der Hütten von 30 m<sup>2</sup> seien bereits 50 % der gesamten Bruttogeschossfläche erfasst. Der Erfassungsgrad sei auch im Gebäudeportfolio begründet, das rd. 2.000 räumlich weit verteilte und zeitlich nur eingeschränkt erreichbare Hütten umfasse und für das oft keine oder nur ungenaue Daten vorliegen würden. Für die Erfassung einer Hütte sei außerdem Zutritt zum Gebäude erforderlich. Dieser sei mitunter erschwert, da in der



Regel Dritte die Hütten nutzten. Auch die COVID-19-Pandemie habe durch Verkehrsbeschränkungen die Datenerfassung verzögert. Aufgrund zwischenzeitlich gewonnener Erfahrungswerte sei die vollständige Erfassung der Bruttogeschoßflächen bis Ende 2027 geplant.

Beim Datenfeld Versicherungen gebe es derzeit programmtechnisch keine Möglichkeit, die Eingabeart zu ändern. Die Bediensteten würden auf Basis der im System erfassten Daten jährlich eine Versicherungsliste erstellen und diese vor Weiterleitung an den Versicherer prüfen und freigeben. Dadurch sei eine jährliche Prüfung aller Versicherungsdaten gewährleistet.

Zum Feld Mietrechtsgesetz sagten die Bundesforste zu, die Empfehlung aufzugreifen und eine zwingende Eingabe im System vorzusehen. Bei den Gebäuden ohne Eintrag handle es sich um Nebengebäude und Hütten, die nicht dem Mietrechtsgesetz unterliegen würden. Intern werde die Nicht-Eintragung der Nicht-Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes gleichgehalten.

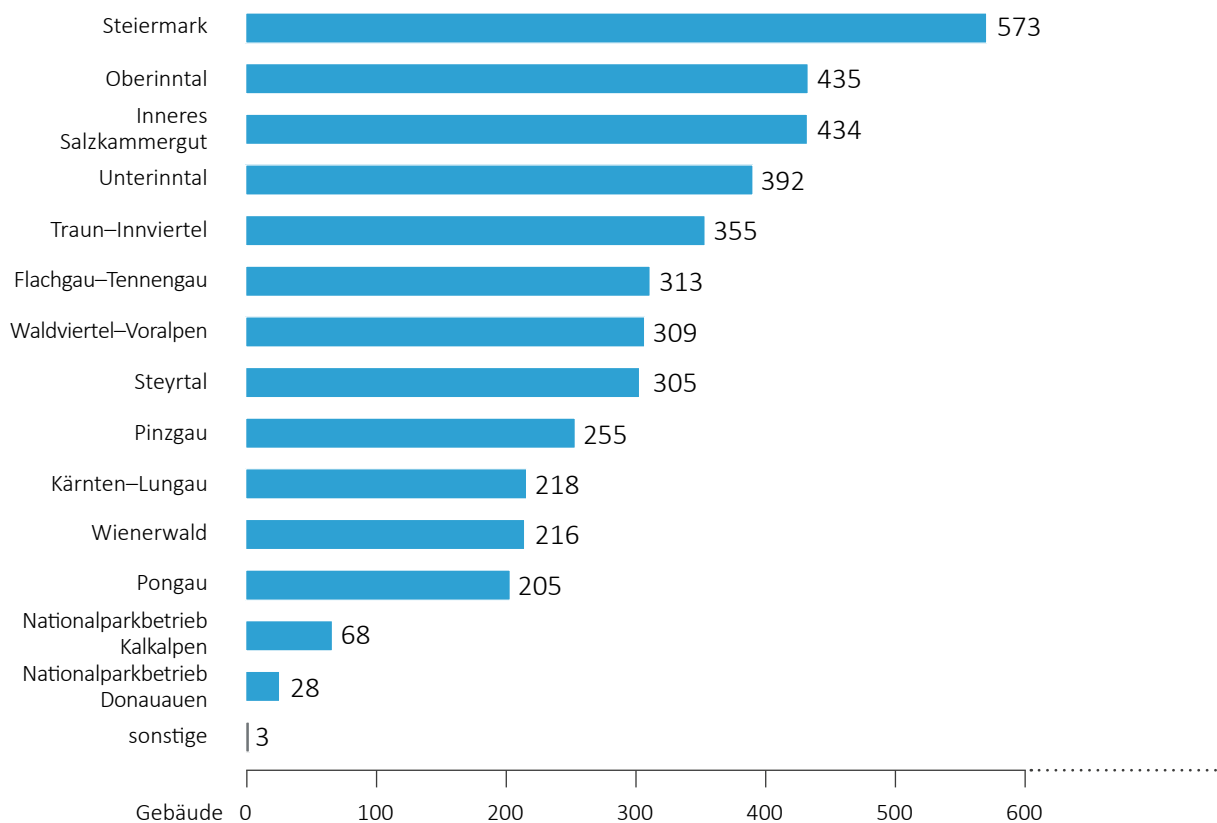
- 22.4 Der RH sah eine Prüfung der Richtigkeit des Datenfeldes Versicherungen zwar als positiv. Allerdings war weiterhin offen, ob die im Feld Versicherungen erfassten Daten vollständig und richtig waren. Er verblieb daher bei seiner Empfehlung, die Muss-Felder so zu gestalten, dass zwischen der verpflichtenden Eingabe einer inhaltlichen Meldung oder Leermeldung zu wählen ist.

## Zustandsanalyse und Objektsicherheit

### Gebäudezustand

23.1 (1) Die Bundesforste verwalteten österreichweit 4.109 Gebäude. Nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung der Gebäude auf die Forstbetriebe, Nationalparkbetriebe und sonstigen Organisationseinheiten im Juli 2021:

Abbildung 4: Anzahl der von der Österreichischen Bundesforste AG verwalteten Gebäude (Stand Juli 2021)

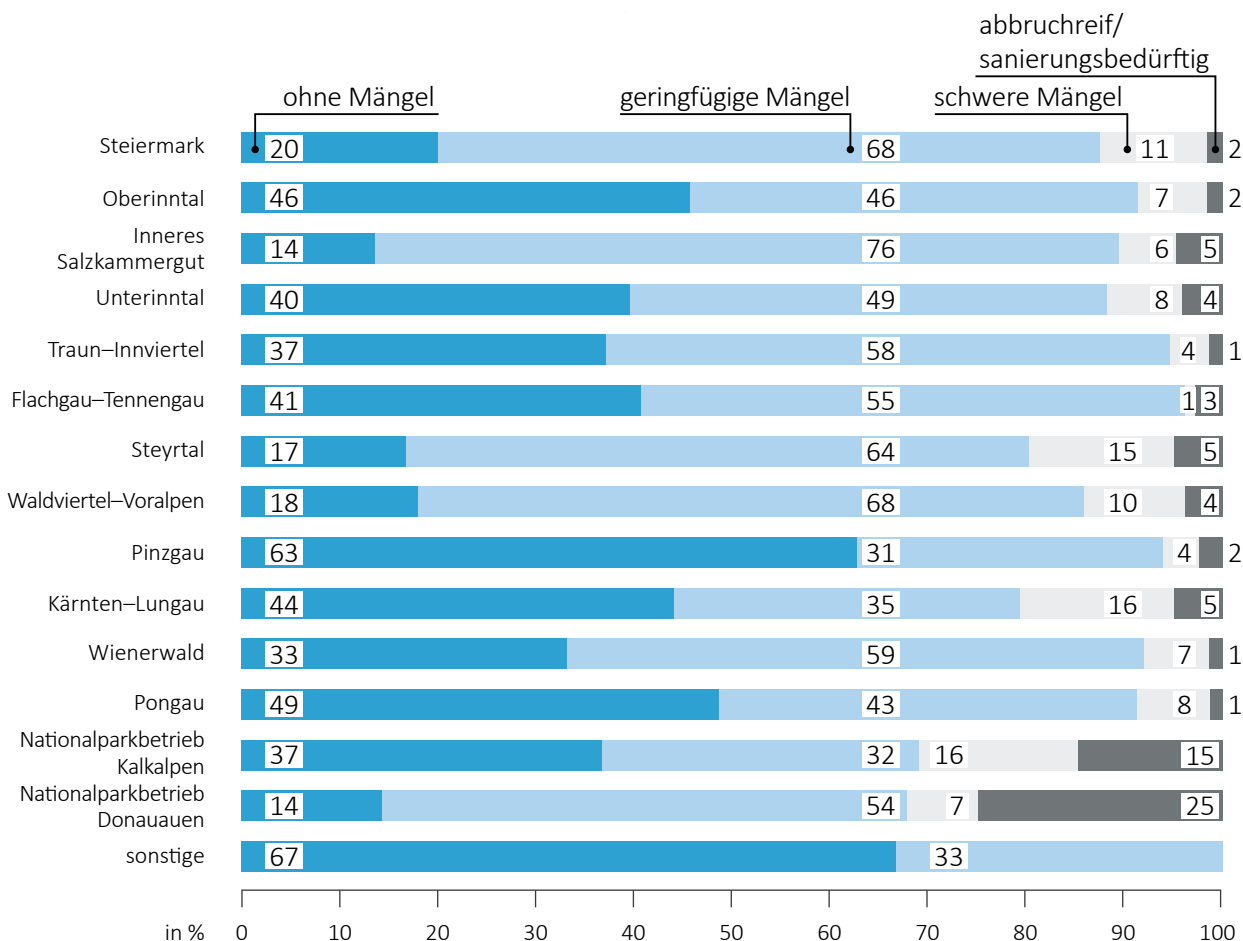


Quelle: Bundesforste; Darstellung: RH

Der Forstbetrieb Steiermark verwaltete die meisten (573) und der Nationalparkbetrieb Donauauen die wenigsten Gebäude (28). Der Großteil der Forstbetriebe betreute jeweils zwischen rd. 200 und rd. 400 Gebäude. Bei den unter „sonstige“ zusammengefassten Gebäuden handelte es sich um das Gebäude der Unternehmensleitung in der Stadtgemeinde Purkersdorf, den zum Geschäftsbereich Holz-Technik-Einkauf zugeordneten Hackplatz Simmering und die Niederlassung des Profit Centers Forsttechnik in der Marktgemeinde Ebensee am Traunsee.

(2) Aufzeichnungen der Bundesforste zeigten folgenden Zustand der von ihnen verwalteten Gebäude:

Abbildung 5: Zustand der verwalteten Gebäude mit Zustandsangaben der Österreichischen Bundesforste AG (Stand Juli 2021)



Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Bundesforste; Darstellung: RH

Von den Gebäuden mit Zustandsangabe (97 % aller verwalteten Gebäude) wiesen nach Einschätzung der Bundesforste 33 % keine Mängel und 56 % geringfügige Mängel auf. Schwere Mängel hatten 8 % der Gebäude, 3 % wurden als abbruch- bzw. sanierungsreif eingestuft. Für 109 Gebäude (3 % aller Gebäude) fehlte eine Zustandsangabe.

(3) Standards für Zustandsüberprüfungen – wie Vorgaben, welche Gebäudeteile zu beurteilen, welche Formulare dafür zu verwenden waren und wie genau die Dokumentation (z.B. ergänzende Fotos) aussehen sollte – gab es nicht.

Laut Immobilienstrategie 2020 hätte der Geschäftsbereich Immobilien–Tourismus–Wasser die Aufgabe, ein Software–Tool für eine mittel– und langfristige Instandhaltungsplanung zu erstellen. Im Zuge der Befüllung der Datenbank sollte der Zustand einzelner Gewerke der Gebäude anhand einheitlicher Standards erhoben und dokumentiert werden. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung waren 15 % der Gebäude entsprechend geprüft. Die Bundesforste planten, Wohngebäude bis Mitte 2024 zu erfassen. Für weitere Gebäudekategorien, wie Büros, Hütten oder sonstige Betriebsgebäude, hatten sie keinen Zeitplan.

- 23.2 Der RH hielt kritisch fest, dass 11 % der Gebäude mit einer Zustandsangabe schwere Mängel hatten oder abbruch– bzw. sanierungsreif waren. Er bemängelte, dass 3 % der ausgewiesenen Gebäude keine Zustandsangaben aufwiesen und die Zustandsbewertung somit unvollständig war. Eine vollständige Zustandserhebung erachtete der RH für den gezielten Erhalt der Gebäude aus wirtschaftlicher Sicht als zweckmäßig. Sie ermöglichte die Identifikation von Sanierungsprojekten und eine standardisierte mittel– und langfristige Planung der Instandhaltung und Instandsetzung.

[Der RH empfahl daher den Bundesforsten, den Zustand aller Gebäude strukturiert zu erheben und zu dokumentieren und gegebenenfalls Maßnahmen zur Mängelbeseitigung zu ergreifen.](#)

Der RH kritisierte, dass kein Standard für eine unternehmensweite Beurteilung des Gebäudezustands nach einheitlichen Kriterien vorlag. Dies führte dazu, dass die bisherige Bewertung des Gebäudezustands nur eingeschränkt vergleichbar und verwendbar war. Der RH sah den bereits begonnenen Einsatz eines standardisierten Software–Tools für eine mittel– und langfristige Instandhaltungsplanung und ein Instandhaltungsmonitoring als zweckmäßig. Er vermerkte jedoch kritisch, dass bis zur Zeit der Gebarungsüberprüfung nur 15 % der Gebäude erfasst waren.

[Der RH empfahl den Bundesforsten, einen Zeitplan zur vollständigen Erfassung aller Gebäude mit dem standardisierten Software–Tool für eine mittel– und langfristige Instandhaltungsplanung und ein Instandhaltungsmonitoring zu erstellen und umzusetzen.](#)

- 23.3 Laut Stellungnahme der Bundesforste hätten sie der Empfehlung, den Zustand der Gebäude strukturiert zu erheben und zu dokumentieren, bereits vor Beginn der Gebarungsüberprüfung mit der Entwicklung eines eigenen Software–Tools zur Zustandserfassung entsprochen.

- 23.4 Der RH erwiderte den Bundesforsten, dass bis zur Gebarungsüberprüfung nur 15 % der Gebäude im Software–Tool erfasst waren. Für den RH war daher nicht nachvollziehbar, wie die Entwicklung eines Software–Tools für die Zustandserfassung bereits eine Umsetzung der empfohlenen Zustandserfassung und –dokumentation darstel-



len konnte. Er hielt seine Empfehlung aufrecht, einen Zeitplan zur vollständigen Erfassung aller Gebäude mit dem standardisierten Software-Tool für eine mittel- und langfristige Instandhaltungsplanung und ein Instandhaltungsmonitoring zu erstellen und umzusetzen.

## Objektsicherheit

- 24.1 Gemäß dem Organisationshandbuch der Bundesforste sollten die von ihnen verwalteten Gebäude der laufenden, auf der ÖNORM B 1300 über Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude basierenden Kontrolle unterliegen. Davon ausgehend legten die Bundesforste je nach Gebäudeart unterschiedliche Prüfintervalle fest. Ein Mehrparteienhaus sollte jährlich, eine verpachtete Hütte alle fünf bis zehn Jahre geprüft werden.

Der RH wählte aus 4.109 Gebäuden zufällig zehn Gebäude aus; bei der Auswahl berücksichtigte er die Lage der Gebäude in verschiedenen Forstbetrieben und die unterschiedlichen Nutzungsarten. Die nachfolgende Tabelle stellt die Ergebnisse und Mängel bei der Objektsicherheitsprüfung der ausgewählten Gebäude dar:

Tabelle 10: Objektsicherheitsprüfung ausgewählter Gebäude der Österreichischen Bundesforste AG (Stand Jänner 2021)

Unternehmensleitung/ Profit Center	Gebäudebezeichnung	Dokumentation Sicherheitsprüfung
Unternehmensleitung	Bürogebäude der Unternehmensleitung, Stadtgemeinde Purkersdorf	Teilüberprüfungen waren dokumentiert. Eine der ÖNORM entsprechende gesamte Objektsicherheitsprüfung des 19 Jahre alten Gebäudes fand nicht statt.
Forstbetrieb Wienerwald	Bürogebäude Marxergasse 2, Stadt Wien	Eine der ÖNORM entsprechende gesamte Objektsicherheitsprüfung des 113 Jahre alten Gebäudes fand nicht statt.
Forstbetrieb Wienerwald	Mädhütte, Marktgemeinde Mauerbach (Jagdhütte)	Die letzte Objektsicherheitsprüfung des rd. 35 Jahre alten Gebäudes fand 2018 statt.
Forstbetrieb Steiermark	Rechengraben 2, Stadtgemeinde Mariazell (Holzlager mit Garagenanbau)	Die letzte Objektsicherheitsprüfung fand 2021 statt.
Forstbetrieb Traun-Innviertel	Jagdhütte Ettenau, Marktgemeinde Ostermiething	Die letzte Objektsicherheitsprüfung fand 2020 statt.
Forstbetrieb Kärnten-Lungau	Schiklubhütte, Marktgemeinde Arnoldstein (Hütte zu Wohnzwecken)	Die letzte Objektsicherheitsprüfung fand 2018 statt.
Forstbetrieb Unterinntal	Schauramagazin, Gemeinde Jochberg (Lagergebäude)	Eine Erfassung der Gebäudestammdaten aus 2009 und eine Feuerlöschüberprüfung aus 2018 lagen vor. Das Gebäude wird in Kürze zurückgebaut.
Forstbetrieb Steiermark	Tirolstraße 7, Marktgemeinde Neuberg an der Mürz (Bürogebäude und Mehrfamilienhaus)	Eine Objektsicherheitsprüfung des 61 Jahre alten Gebäudes fand nicht statt.

Unternehmensleitung/ Profit Center	Gebäudebezeichnung	Dokumentation Sicherheitsprüfung
Forstbetrieb Steiermark	Dobrein 56a, Marktgemeinde Neuberg an der Mürz (Mehrfamilienhaus)	Eine Objektsicherheitsprüfung des 63 Jahre alten Gebäudes fand nicht statt.
Forstbetrieb Pongau	Hofkasten Radstadt, Stadtgemeinde Radstadt (Mehrfamilienhaus)	Der letzte Prüfbericht für das 1781 erstmals urkundlich erwähnte Gebäude stammte aus 2014. Dieser stellte wesentliche Mängel fest. Ein weiterer Bericht nach erfolgter Sanierung lag nicht vor.

Quelle: Bundesforste; Zusammenstellung: RH

Objektsicherheitsprüfungen fanden teilweise nicht oder nicht in den vorgesehenen Intervallen statt. So erfolgte für zwei im Forstbetrieb Steiermark gelegene Gebäude (Mehrparteienhaus Dobrein 56 und Bürogebäude sowie Mehrfamilienhaus Tirolstraße 7 in der Marktgemeinde Neuberg an der Mürz) sowie für das Gebäude der Unternehmensleitung und das Bürogebäude Marxergasse 2 noch keine, für den Hofkasten Radstadt zuletzt 2014 eine dokumentierte Objektsicherheitsprüfung. Eine dokumentierte Prüfung, inwieweit der Hofkasten Radstadt nach Sanierungstätigkeiten der Bundesforste dem Standard der Gebäudesicherheit entsprach, lag nicht vor. Das Schauramagazin wurde zuletzt 2009 sicherheitstechnisch geprüft.

- 24.2 Der RH kritisierte, dass bei sechs von zehn von ihm überprüften Gebäuden keine Objektsicherheitsprüfungen stattfanden oder die Gebäude nicht in den von den Bundesforsten vorgesehenen Intervallen geprüft wurden.

[Er empfahl den Bundesforsten, die von ihnen verwalteten Gebäude in regelmäßigen Intervallen einer Objektsicherheitsprüfung zu unterziehen und die Ergebnisse zu dokumentieren.](#)

- 24.3 Laut Stellungnahme der Bundesforste hätten sie für die meisten der von ihnen verwalteten Gebäude regelmäßig die Objektsicherheit geprüft bzw. würden diese prüfen. Zur Zeit der Stellungnahme würden sie die diesbezüglichen Prozesse und Vorgaben überarbeiten, um durchgehende Objektsicherheitsprüfungen sicherzustellen. Allerdings hätten Objektsicherheitsprüfungen bei ihrem speziellen Gebäudeportfolio eine andere Bedeutung als beispielsweise bei Gebäuden von Bildungseinrichtungen.

Im Bürogebäude Marxergasse habe gemäß Vertrag der Mieter (Landwirtschaftsministerium) die Objektsicherheit zu prüfen. Die Bundesforste würden sich hinkünftig die Prüfungsprotokolle vorlegen lassen.

Bei der Mädihütte, dem Gebäude Rechengraben 2, der Jagdhütte Ettenau und der Schiklubhütte Arnoldstein handle es sich um Hütten und Nebengebäude. Diese Gebäudearten seien nicht jährlich, sondern in einem maximal zehnjährigen Intervall zu prüfen. Dieses Intervall sei mit einem externen Sachverständigen abgestimmt



und festgelegt worden. Eine jährliche Objektsicherheitsprüfung sei bei diesen Gebäudekategorien überschießend und unverhältnismäßig.

Eine Objektsicherheitsprüfung des Schauramagazins sei nicht sinnvoll gewesen, da es seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt werde und bei nächster Gelegenheit rückgebaut werden solle.

Das Gebäude Tirolstraße 7 sei im Jahr 2017 generalsaniert und zu einem Revierleiterzentrum umgebaut worden. Bei der Abnahme der Bauarbeiten durch den Planer seien auch Sicherheitsaspekte mitgeprüft worden.

Der Hofkasten Radstadt sei ein denkmalgeschütztes Gebäude. Die festgestellten Mängel hätten im Wesentlichen die mangelnden Brandschutzeigenschaften der Wohnungseingangstüren und die Parapethöhen einiger Fenster betroffen. Gerade letztere seien in einem denkmalgeschützten Gebäude nicht ohne Weiteres änderbar. Aus den festgestellten Mängeln resultiere jedoch keine unmittelbare Gefährdung der Nutzerinnen und Nutzer.

- 24.4 Der RH vermerkte positiv, dass die Bundesforste eine Überarbeitung der Prozesse und Vorgaben für die Objektsicherheitsprüfungen planten. Er hielt fest, dass er die Bedeutung der Objektsicherheitsprüfungen für ihr heterogenes Gebäudeportfolio bei seiner Beurteilung insofern berücksichtigte, als er die von den Bundesforsten selbst festgelegten Prüfintervalle zugrunde legte. Auf diesen Prüfintervalen basierten seine Feststellungen zu fehlenden oder nicht zeitgerechten Objektsicherheitsprüfungen für die Gebäude Dobrein 56 und Tirolstraße 7, für das Gebäude der Unternehmensleitung, das Bürogebäude Marxergasse 2, den Hofkasten Radstadt und das Schauramagazin.

Im Hinblick auf die Sicherheit der Objektnutzerinnen und –nutzer erachtete er die Zusage der Bundesforste als positiv, hinkünftig die Prüfprotokolle des Mieters (Landwirtschaftsministerium) des Bürogebäudes Marxergasse 2 einzufordern.

Beim Schauramagazin konnte eine Objektsicherheitsprüfung trotz fehlender Nutzung bis zum Rückbau zweckmäßig sein, um allfällige Gefahrenquellen für Personen, die das Gebäude betreten, zu erkennen und darauf hinzuweisen.

Im Unterschied zum Vorbringen in der Stellungnahme hatten die Bundesforste im Rahmen der Einschau an Ort und Stelle ausgeführt, dass für das Gebäude Tirolstraße 7 keine Objektsicherheitsprüfung des Gebäudes stattgefunden habe. Allfällige Mängel seien behoben worden, eine entsprechende Protokollierung sei jedoch nicht vorhanden.

Zum Hofkasten Radstadt wiederholte der RH, dass nicht dokumentiert war, inwiefern die im Jahr 2014 festgestellten wesentlichen Sicherheitsmängel am Gebäude nach erfolgter Sanierung beseitigt wurden.

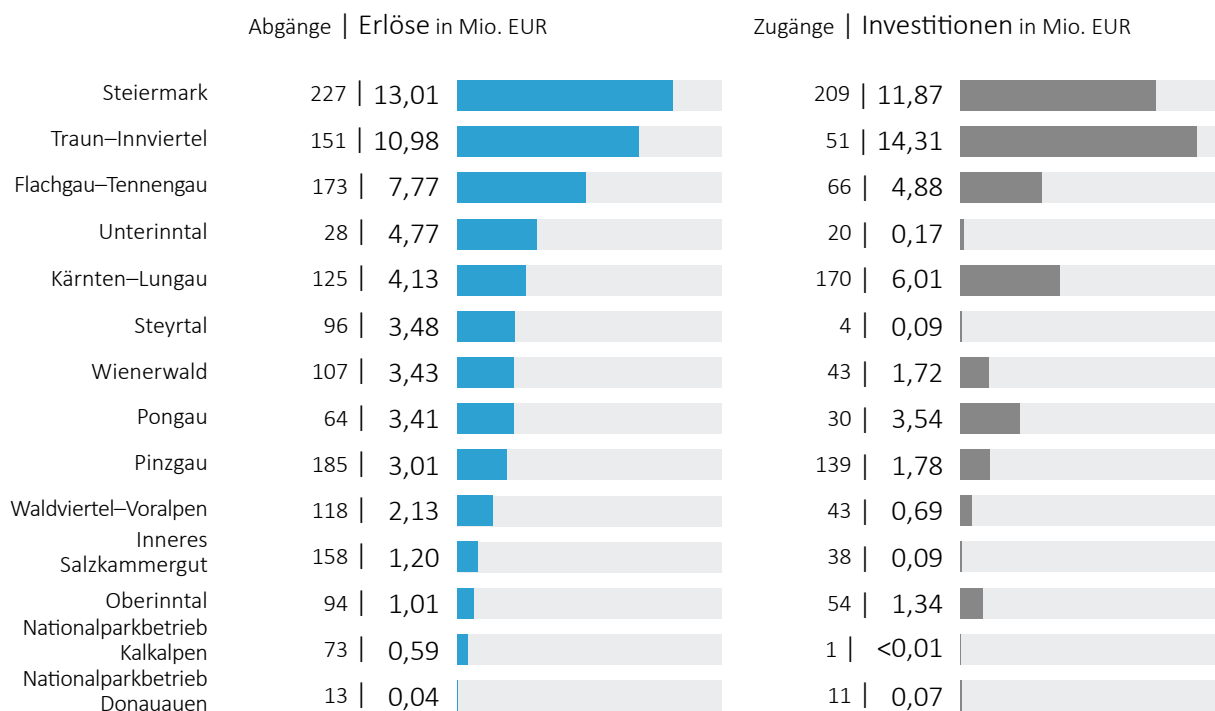
Der RH verblieb daher bei seiner Empfehlung, die von den Bundesforsten verwalteten Gebäude in regelmäßigen Intervallen einer Objektsicherheitsprüfung zu unterziehen und die Ergebnisse zu dokumentieren.

## Liegenschaftszu- und -abgänge

### Allgemein

- 25.1 Nachfolgende Abbildung zeigt die Anzahl der Zu- und Abgänge (Ankauf, Verkauf und Tausch) der von den Bundesforsten verwalteten Liegenschaften sowie die dabei erzielten Erlöse und getätigten Investitionen in den Jahren 2016 bis 2021:

Abbildung 6: Anzahl sowie Gebarungsvolumen der Liegenschaftszu- und -abgänge in den Jahren 2016 bis 2021 bei Forstbetrieben und Nationalparkbetrieben der Österreichischen Bundesforste AG (Stand Ende 2021)



Euro-Beträge gerundet, daher Rundungsdifferenz mit Summe in nachfolgendem Text

Quelle: Bundesforste; Darstellung: RH



In den Jahren 2016 bis 2021 verzeichneten die Bundesforste 879 Zugänge und 1.612 Abgänge aus An- und Verkäufen sowie Tauschvorgängen. Dabei erzielten sie Erlöse von 58,95 Mio. EUR und tätigten Investitionen von 46,59 Mio. EUR.

Nach der Grundfläche zeigten diese Liegenschaftszu- und -abgänge in den Jahren 2016 bis 2021 folgendes Bild:

Tabelle 11: Liegenschaftszu- und -abgänge der von der Österreichischen Bundesforste AG verwalteten Liegenschaften

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summe 2016 bis 2021
	in ha						
<b>Flächenzugang</b>	25,87	241,05	436,80	1.171,99	147,05	345,21	2.367,98
<i>davon aus öffentlichem Eigentum<sup>1</sup></i>	9,06	177,13	366,25	1.090,93	96,05	268,28	2.007,69
<b>Flächenabgang</b>	44,77	342,79	433,41	1.193,63	160,33	371,59	2.546,52
<i>davon an öffentliches Eigentum<sup>1</sup></i>	10,41	195,43	368,93	1.119,30	111,57	277,00	2.082,63
<b>Saldo</b>	-18,90	-101,74	3,39	-21,63	-13,27	-26,39	-178,54
<i>davon öffentliches Eigentum<sup>1</sup></i>	-1,35	-18,30	-2,68	-28,37	-15,52	-8,73	-74,94

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Bundesforste

<sup>1</sup> umfasst insbesondere Liegenschaftsübertragungen an den Bund, Länder oder Gemeinden und ihre Mehrheitsbeteiligungen bzw. von diesen

Von 2016 bis 2021 verringerte sich die von den Bundesforsten verwaltete Grundfläche (Bundesliegenschaften und Eigenliegenschaften) um 179 ha. Davon gingen 75 ha an andere öffentliche Eigentümer über und verblieben somit in öffentlicher Hand.

Insgesamt erhielten die Bundesforste in diesem Zeitraum eine Grundfläche von 2.368 ha, wovon 2.008 ha (85 %) aus dem öffentlichen Bereich stammten (Bund, Länder, Gemeinden und Unternehmen, an denen diese mehrheitlich beteiligt waren). Im selben Zeitraum gaben die Bundesforste eine Grundfläche von 2.547 ha ab, davon 2.083 ha (82 %) an öffentliche Eigentümer. Der Liegenschaftsverkehr mit der öffentlichen Hand betraf vor allem Grundstücksarrondierungen zwischen den von den Bundesforsten verwalteten eigenen Flächen und jenen des Bundes, Liegenschaftsabgänge an öffentliche Eigentümer im Bundes-, Landes- oder Gemeindebereich oder für den gemeinnützigen Wohnbau. Liegenschaftsabgänge an private Personen oder Unternehmen betrafen vor allem land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen oder die weitere Entwicklung von Liegenschaften zur Nutzung für touristische oder andere wirtschaftliche Zwecke sowie für den Wohnbau.



- 25.2 Der RH hielt fest, dass die Bundesforste in den Jahren 2016 bis 2021 bei 879 Liegenschaftszugängen und 1.612 Liegenschaftsabgängen aus An- und Verkäufen sowie Tauschvorgängen Erlöse von 58,95 Mio. EUR erzielten und Investitionen von 46,59 Mio. EUR tätigten. Dabei verringerte sich die von den Bundesforsten verwaltete Grundfläche (Bundesliegenschaften und Eigenliegenschaften) um 179 ha.
- 25.3 Die Bundesforste wiesen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass der Erlös aus Liegenschaftsveräußerungen zweckgebunden für den Ankauf von Liegenschaften oder zur Verbesserung der Vermögenssubstanz zu verwenden sei. Die Erlöse aus diesen Transaktionen würden außerhalb des Rechnungskreislaufs der Bundesforste über das sogenannte Liegenschaftskonto und das Seenkonto abgewickelt.
- 25.4 Der RH stellte gegenüber den Bundesforsten klar, dass er die Entwicklung der Grundfläche und nicht des Liegenschaftsvermögens beurteilte. Er verwies darauf, dass die Bundesforste der gesetzlichen Verpflichtung zur Erhaltung des von ihnen verwalteten Liegenschaftsbestands des Bundes im überprüften Zeitraum nachkamen, indem sie die Einnahmen und Ausgaben aus Transaktionen zu Bundesliegenschaften auf einem dafür eingerichteten Konto verbuchten und der Kontostand am Jahresende zumindest ausgeglichen war (TZ 9). Insgesamt stieg von 2016 bis 2021 das Anlagevermögen bei Grundstücken um 1 % von 243,33 Mio. EUR auf 245,58 Mio. EUR und bei Bauten um 57 % von 48,45 Mio. EUR auf 76,18 Mio. EUR.

## Preisbildung

- 26.1 Nach dem Organisationshandbuch der Bundesforste war eine Liegenschaftstransaktion öffentlich auszubieten. Bei Liegenschaftsabgängen in Form von Tauschverträgen führten die Bundesforste keine öffentliche Ausbietung durch. Darüber hinaus wendeten die Bundesforste Ausnahmen von einer öffentlichen Ausbietung an, die in Durchführungsbestimmungen zum Bundesfinanzgesetz 2022<sup>21</sup> aus besonderen Gründen vorgesehen waren. Diese Ausnahmen bestanden beispielsweise, wenn eine Liegenschaft nicht selbstständig verwertbar oder der Verkehrswert geringfügig war, bei einem öffentlichen Interesse einer anderen Gebietskörperschaft oder bei Arrondierungen.

Den Verkehrswert hatte ein gerichtlich beeideter Sachverständiger vor der öffentlichen Ausbietung gutachterlich festzustellen. Eine Ausnahme von der Erstellung eines Gutachtens bestand für Liegenschaften mit einem geschätzten Verkehrswert bis einschließlich 15.000 EUR. Der Verkaufspreis durfte den im Gutachten ermittelten Verkehrswert nicht unterschreiten. Eine Liegenschaftstransaktion mussten der Vorstand und der Aufsichtsrat genehmigen.

Nachstehende Tabelle stellt die fünf vom RH ausgewählten und überprüften Liegenschaftsabgänge:

Tabelle 12: Ausgewählte Liegenschaftsabgänge der Österreichischen Bundesforste AG

Forstbetrieb	Katastralgemeinde	Grundfläche (in m <sup>2</sup> )	Begründung
Pinzgau	Paßthurn	1.050	Der Eigentümer einer benachbarten Liegenschaft und die Bundesforste tauschten zur Arrondierung der Liegenschaft des Erwerbers Grundstücke. Die Bundesforste erhielten eine Liegenschaft in einem gut verwertbaren Gewerbegebiet. Der Liegenschaftstransaktion ging keine öffentliche Ausbietung voran. (TZ 32)
Pinzgau	St. Georgen	5.994	Der Eigentümer einer benachbarten Liegenschaft und die Bundesforste tauschten zur Arrondierung Grundstücke. Der Verkehrswert der betroffenen Liegenschaft lag unter 15.000 EUR. (TZ 28)
Pinzgau	Saalbach	2.796	Der Erwerber führte als Pächter bereits einen Gewerbebetrieb auf der Liegenschaft und zahlte einen 20 % über dem Verkehrswert liegenden Preis. Einen Teil der zuvor ihm laut Bundesforsten in Bestand gegebenen Fläche gab der Erwerber den Bundesforsten vorzeitig zur weiteren Verwertung zurück. Der Liegenschaftstransaktion ging keine öffentliche Ausbietung voran.
Unterinntal	Gerlos	7.841	Der Erwerber, eine gemeinnützige Bauvereinigung, baute auf der von den Bundesforsten gekauften Liegenschaft ein Wohnhaus. Die Gemeinde machte die dafür erforderliche Widmung von der Realisierung eines konkreten Projekts der gemeinnützigen Bauvereinigung abhängig. Der Liegenschaftstransaktion ging keine öffentliche Ausbietung voran.
Unterinntal	Gerlos	1.860	Der Erwerber, ein privates Unternehmen, benötigte zur Erweiterung eines Betriebsgebäudes (Bergstation) die ansonsten unverwertbare Liegenschaft der Bundesforste. Der Liegenschaftstransaktion ging keine öffentliche Ausbietung voran.

Quelle: Bundesforste

<sup>21</sup> BGBl. I 195/2021

Bei keiner der fünf überprüften Liegenschaftstransaktionen boten die Bundesforste den Liegenschaftsverkauf mit Verweis auf Ausnahmetatbestände öffentlich aus.

In vier Fällen – ein Liegenschaftsabgang (Pinzgau, St. Georgen) war aufgrund seines Verkehrswerts bis 15.000 EUR von der verpflichtenden Einholung eines Gutachtens ausgenommen – lagen Gutachten vor. Die Bundesforste verkauften keine der Liegenschaften unterhalb des im Gutachten festgestellten Verkehrswerts. An das private Unternehmen in Gerlos verkauften die Bundesforste die Fläche 40 % oder 186.000 EUR über dem im Gutachten festgestellten Verkehrswert, beim Verkauf an den Liegenschaftspächter in der Katastralgemeinde Saalbach um 20 % oder 271.312 EUR über dem gutachterlichen Verkehrswert.

In allen fünf überprüften Fällen lag eine Genehmigung des Vorstands und des Aufsichtsrats vor.

- 26.2 (1) Der RH anerkannte, dass die Bundesforste in ihrem Organisationshandbuch eine öffentliche Ausschreibung bei Liegenschaftstransaktionen vorsahen. Er nahm davon Kenntnis, dass sie in den fünf von ihm überprüften Liegenschaftsabgängen die Ausnahmen zur Anwendung brachten: Bei keinem der fünf Liegenschaftsabgänge führten die Bundesforste eine öffentliche Ausbietung durch.

Der RH betonte dazu, dass er ein öffentliches Bietverfahren als geeignet erachtete, um möglichst viele am Markt befindliche Interessenten anzusprechen, die Transparenz des Verkaufsverfahrens sicherzustellen und das Erlöspotenzial bestmöglich auszuschöpfen. Angesichts der Verantwortung der Bundesforste, die mit der Bewirtschaftung und Verwaltung des ihr anvertrauten Liegenschaftsbestands verbunden war (TZ 2), sollten Ausnahmen von der öffentlichen Ausbietung daher eng definiert und nachvollziehbar sein.

Der RH empfahl den Bundesforsten, Liegenschaftsabgänge grundsätzlich öffentlich und in einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungs- und bedingungs-freien Ausschreibungsverfahren auszubieten. Ausnahmen davon wären eng zu definieren und transparent im Organisationshandbuch festzulegen.

Zum Ablauf des öffentlichen Bietverfahrens verwies der RH auf seine Ausführungen in TZ 35.

(2) Der RH verwies darauf, dass den Bundesforsten in den überprüften Fällen, in denen dies vorgesehen war, Gutachten vorlagen und sie Verkaufspreise erzielten, die dem im Gutachten festgestellten Verkehrswert entsprachen oder diesen überstiegen. Er verwies jedoch kritisch auf die in TZ 27 festgestellten Mängel bei den Gutachten.

26.3 Laut Stellungnahme der Bundesforste sei richtig, dass bei den fünf überprüften Liegenschaftsabgängen keine Ausbietung stattgefunden habe. Allerdings wären nach Ansicht der Bundesforste in allen fünf Fällen Ausschreibungen untunlich und unzweckmäßig gewesen.

- Beim Liegenschaftsabgang in der Katastralgemeinde Paßthurn handle es sich um einen Tauschvertrag. Ein Tausch könne nicht ausgeschrieben werden.
- Im Kaufvertrag betreffend die Katastralgemeinde Saalbach sei vereinbart worden, dass der Käufer rd. 1.751 m<sup>2</sup> Bauland, die in einem langfristigen Bestandvertrag gebunden gewesen seien, freigebe. Damit sei eine weitere und deutlich frühere Verwertung dieser und angrenzender Flächen der Bundesforste möglich gewesen. Mit einer Ausschreibung wäre dieses Ergebnis nicht erreichbar gewesen.
- Bedingung der Gemeinde für eine Umwidmung der Fläche in der Katastralgemeinde Gerlos sei gewesen, dass eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft die Liegenschaft erwerbe. Dies deshalb, da das Projekt über die Baumaßnahmen auf der kaufgegenständlichen Fläche hinausgegangen sei.
- Der Verkauf in der Katastralgemeinde Gerlos an eine Liftgesellschaft habe der Erweiterung der benachbarten, bereits bestehenden Seilbahnanlage gedient. Ein anderer Erwerber als der Betreiber der Seilbahnanlage sei nicht infrage gekommen.

Das Unterbleiben der Ausschreibungen habe in allen Fällen den internen Vorgaben entsprochen. Auch der Aufsichtsrat habe diese Vorgangsweise gebilligt. Wie der RH in seinem Bericht festhielt, seien die Erlöse durchwegs deutlich über den gutachterlich festgestellten Verkehrswerten gelegen.

Da ein Großteil des Liegenschaftsverkehrs der Bundesforste den Verkauf von Klein- und Kleinstflächen sowie Arrondierungsverkäufe betreffe, sei in vielen dieser Fälle eine Ausbietung weder sinnvoll noch zielführend.

26.4 Der RH hielt den Bundesforsten entgegen, dass ab einer festzulegenden Geringfügigkeitsgrenze die öffentliche Ausbietung einer zum Tausch oder zur Arrondierung stehenden Liegenschaft zu einem (wirtschaftlichen) Mehrwert durch einen Meistbietenden führen konnte. Dies auch mit dem Ziel einer transparenten Abwicklung von Liegenschaftstransaktionen.

## Gutachten

27.1 (1) Die Gutachten der überprüften sieben Liegenschaftszu- und -abgänge wiesen folgende Mängel auf:

- Bei drei Transaktionen leiteten die Sachverständigen den endgültigen Verkehrswert aus der Gewichtung mehrerer Verkehrswerte ab, die sie anhand unterschiedlicher Verfahren ermittelten. Diese Methodik entsprach nicht den aktuellen, anerkannten Regeln der Liegenschaftsbewertung.<sup>22</sup>
- Bei drei Transaktionen, bei denen die Sachverständigen das Vergleichswertverfahren anwandten, gaben sie keine oder nur eine Vergleichsliegenschaft an bzw. passten sie die Vergleichsliegenschaften nicht mit Zu- oder Abschlägen an die zu bewertenden Liegenschaften an. Damit war die Herleitung der Verkehrswerte in den Gutachten nicht nachvollziehbar.

(2) Eine dokumentierte Plausibilisierung der Gutachten, anhand derer die Bundesforste die Nachvollziehbarkeit der gewählten Bewertungsmethode und der Bewertung oder die Richtigkeit des Befunds oder die Nachvollziehbarkeit prüften, lag nicht vor. Die Bundesforste gaben an, dass die örtlich zuständigen Bediensteten die Gutachten anhand der Marktkenntnis plausibilisierten.

27.2 Der RH kritisierte, dass die Bundesforste mangelhafte Gutachten nicht nachweislich plausibilisierten und als Grundlage für Immobilientransaktionen akzeptierten. Damit bestand das Risiko finanzieller Nachteile durch unsachgemäß hergeleitete Verkehrswerte. Er erachtete eine Prüfung von Gutachten externer Sachverständiger durch sachkundige Bedienstete der Bundesforste und die Dokumentation der Ergebnisse daher als zweckmäßig. Eine solche Dokumentation sollte beispielsweise die Richtigkeit der gewählten Bewertungsmethodik und deren fachgerechte Anwendung beurteilen.

Der RH empfahl den Bundesforsten, Gutachten zu plausibilisieren und zu dokumentieren, inwiefern diese den anerkannten Regeln der Liegenschaftsbewertung entsprachen. Nicht fachgerecht erstellte Gutachten wären zu beanstanden und korrigieren zu lassen.

27.3 Laut Stellungnahme der Bundesforste hätten sie die Gutachten schon bislang inhaltlich geprüft, die Plausibilitätsprüfung aber nicht dokumentiert. Die tatsächlich erzielten Verkaufspreise seien – von wenigen Ausnahmen abgesehen – immer über den gutachterlich festgestellten Verkehrswerten gelegen, zum Teil auch deutlich darüber. Dies bestätige die richtige und erfolgreiche Durchführung der Bietverfahren. Eine Plausibilisierung von Gutachten sei in jenen Fällen wichtig, in denen kein Bietverfah-

<sup>22</sup> *Edlauer/Muhr/Reinberg*, Die Gewichtung von Werten in der Verkehrswertermittlung von Immobilien, immolex 2014, 345





ren stattfinde. Um zukünftig nur mehr fachgerecht erstellte Gutachten anzunehmen, seien Schulungsmaßnahmen erfolgt. Mit der Verfügbarkeit von eigenen Grundverkehrsspezialistinnen und –spezialisten sei eine weitere wesentliche Maßnahme zur Qualitätssicherung getroffen worden.

- 27.4 Der RH sah die Schulungsmaßnahmen und die Bereitstellung von Grundverkehrsexpertise als grundsätzlich positiv. Er hielt jedoch die Plausibilisierung von Gutachten jedenfalls für zweckmäßig. Auch im Falle einer öffentlichen Ausbietung trägt sie dazu bei, die erzielten Ergebnisse einschätzen zu können.

Eine nicht dokumentierte Plausibilitätsprüfung war hingegen nicht zielführend. Dadurch waren wertvolle Informationen für weitere in der Liegenschaftstransaktion eingebundene Personen, insbesondere Mitglieder von zustimmungspflichtigen Unternehmensorganen, nicht verfügbar und damit die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit einer Liegenschaftstransaktion eingeschränkt.

- 28.1 Bei Liegenschaftsabgängen mit einem geschätzten Verkehrswert bis 15.000 EUR konnte entsprechend den internen Vorgaben der Bundesforste von einem Gutachten abgesehen werden. Der Wert der Liegenschaft musste jedoch durch vorhandene Daten hinreichend genau bestimmbar sein.

Bei einer vom RH überprüften Liegenschaftstransaktion in der Katastralgemeinde St. Georgen handelte es sich um ein im Dezember 2018 vom Aufsichtsrat genehmigtes Tauschgeschäft zur Arrondierung zwischen einer Privatperson und dem Bund. Der Bund trat eine Waldfläche von 5.994 m<sup>2</sup> ab und erhielt 512 m<sup>2</sup> Waldfläche. Für den Flächenüberhang von 5.482 m<sup>2</sup> erhielt der Bund einen Preis von 2 EUR je m<sup>2</sup> Grundfläche bzw. 10.964 EUR. Vorhandene Daten, die den Wert der Liegenschaft vorab bestimmten, lagen den Bundesforsten nicht vor.

- 28.2 Der RH bemängelte, dass die Bundesforste bei den vom RH überprüften Grundstücks-transaktionen in einem Fall vorab keine Daten dokumentiert erhoben, um den unter 15.000 EUR liegenden Verkaufspreis plausibilisieren zu können. Ob der für den Tausch vereinbarte Preis dem Verkehrswert entsprach, konnte der RH aufgrund fehlender Dokumentation nicht nachvollziehen.

Er empfahl den Bundesforsten, entsprechend ihren internen Regelungen bei allen Liegenschaftsabgängen mit einem geschätzten Verkehrswert bis 15.000 EUR den Wert der Liegenschaften hinreichend genau zu bestimmen und das Ergebnis zu dokumentieren.

## Liegenschaftsverkauf Mittersill

### Preisbildung

- 29.1 Ein Liegenschaftsverkauf der Bundesforste war im überprüften Zeitraum Gegenstand von Anfragen im Salzburger Landtag.<sup>23</sup> Die Bundesforste verkauften in der Stadtgemeinde Mittersill im Juli 2015 eigene Grundstücke mit insgesamt 13.947 m<sup>2</sup> Grundfläche und Grundstücke des Bundes mit insgesamt 29.555 m<sup>2</sup> Grundfläche. Der Erwerber, das private Unternehmen A, plante, auf den Grundstücken ein touristisches Projekt bestehend aus einem Hotel mit 77 Zimmern sowie – zur Nutzung als Zweitwohnsitze – aus vier Appartementshäusern mit 45 Appartements und 15 Chalets zu errichten.

Die Bundesforste verkauften die als Bauland gewidmeten Grundstücke um 2,45 Mio. EUR (somit um 56,36 EUR je m<sup>2</sup> Grundfläche). Dem Preis lag – entgegen den internen Vorschriften – weder eine öffentliche Ausbietung des Verkaufs noch ein Gutachten zugrunde. Er beruhte auf Verhandlungen zwischen den Bundesforsten und dem privaten Unternehmer A (einem Gesellschafter des Unternehmens A).

Ein Anfang Februar 2003 angelegter Aktenvermerk des Forstbetriebs Pinzgau hielt ein Zwischenergebnis der Verhandlungen fest und nannte für erschlossene Zweitwohnsitzgebiete in der Region Preise bis zu 254 EUR je m<sup>2</sup> Grundfläche. In unmittelbarer Umgebung der betroffenen Grundstücke seien entsprechend dem Aktenvermerk zwischen 110 EUR und 145 EUR je m<sup>2</sup> Grundfläche erzielt worden. Da die Grundstücke nicht erschlossen seien und neben Zweitwohnsitzen in Chalets auch ein Hotel (als im Vergleich zu Zweitwohnsitzen geringwertigeres Gewerbegebiet) errichtet werden sollte, schlugen die Bundesforste damals einen Kaufpreis von 74 EUR je m<sup>2</sup> Grundfläche vor. Der Erwerber habe eingewendet, dass Hotelbetreiber bei vergleichbaren Projekten den Grund unentgeltlich erhalten würden. Ein weiterer Aktenvermerk von Ende Februar 2003 hielt fest, dass sich die Bundesforste und das private Unternehmen A auf einen Verkaufspreis von 45 EUR je m<sup>2</sup> Grundfläche und auf eine Valorisierung nach dem Verbraucherpreisindex bis zum tatsächlichen (2015

<sup>23</sup> Anfrage vom 5. August 2020 der Abgeordneten Dr.<sup>in</sup> Dollinger und Klubvorsitzenden Wanner an die Landesregierung betreffend weitere Bebauung mit Zweitwohnsitzen, Chalets und Appartements insbesondere am Pass Thurn, Nr. 10–ANF

Anfrage vom 30. Jänner 2020 der Abgeordneten Dr.<sup>in</sup> Dollinger und Klubvorsitzenden Steidl an die Landesregierung betreffend Abwicklung von Tourismusprojekten insbesondere mit den Österreichischen Bundesforsten, Nr. 105–ANF

Anfrage vom 29. Jänner 2020 der Abgeordneten Dr.<sup>in</sup> Dollinger und Klubvorsitzenden Steidl betreffend die Abwicklung von Tourismusprojekten insbesondere im Oberpinzgau, Nr. 103–ANF

Anfrage vom 16. Dezember 2019 der Abgeordneten Klubvorsitzenden Steidl, Dr.<sup>in</sup> Dollinger und Ing. Mag. Meisl betreffend ein Luxusprojekt am Pass Thurn, Nr. 89–ANF

Anfrage vom 21. Oktober 2019 der Abgeordneten Dr.<sup>in</sup> Dollinger und Ing. Mag. Meisl an Landeshauptmann–Stellvertreter Dr. Schellhorn betreffend Luxus Resort neben Wasenmoos am Pass Thurn, Nr. 49–ANF

erfolgten) Verkauf geeinigt hätten. Dies bestätigten die Bundesforste Ende Februar 2003 gegenüber dem privaten Unternehmer A schriftlich.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand der Bundesforste stimmten den Verkaufsbedingungen im Mai 2003 und aufgrund einer Neuvermessung des Areals nochmals im Februar 2012 zu.

Der erzielte Kaufpreis (rd. 56 EUR je m<sup>2</sup>) war im Vergleich zur Ende 2003 getroffenen Vereinbarung (45 EUR je m<sup>2</sup>) um rd. 25 % höher und bemaß sich laut Bundesforsten an der Entwicklung der Verbraucherpreise von Jänner 2004 bis September 2014. In diesem Zeitraum stiegen nach einem Immobilienpreisspiegel im Bezirk Pinzgau die Grundstückspreise für Betriebsansiedlungsgebiete um durchschnittlich 26 % und für Baugrundstücke von Einfamilienhäusern um durchschnittlich 80 %.

Im März 2018 – somit rund drei Jahre nach Verkauf der Liegenschaften durch die Bundesforste – verkaufte das Unternehmen A einen Grundstücksteil, auf dem ein Chalet errichtet werden sollte, mit einer Grundfläche von 590 m<sup>2</sup> zu einem Preis von 600.000 EUR (somit 1.017 EUR je m<sup>2</sup> Grundfläche).

Eine Verschmelzung des Unternehmens A mit einem anderen Unternehmen führte im Juli 2019 zu einer Neubewertung der Liegenschaften. Der im Firmenbuch hinterlegte Verschmelzungsvertrag wies nunmehr für die von den Bundesforsten erworbenen Grundstücke einen um das 17–Fache angestiegenen Grundstückswert aus.

- 29.2 Der RH kritisierte, dass die Bundesforste den Verkauf von Grundstücken in der Stadtgemeinde Mittersill entgegen den internen Vorschriften weder öffentlich ausboten noch dafür ein Gutachten einholten, sondern direkt an das kaufinteressierte Unternehmen A verkauften. Die von den Bundesforsten erhobenen Vergleichswerte ließen eine mögliche touristische Nutzung der Grundstücke sowie damit verbundene Risiken und Renditechancen außer Betracht. Der RH bemängelte, dass auf den verkauften Grundstücken auch Zweitwohnsitze geplant waren.

Der RH verwies kritisch darauf, dass die Bundesforste die Grundstücke im Juli 2015 zu einem Preis von rd. 56 EUR je m<sup>2</sup> Grundfläche veräußerten, der Erwerber aber die Grundstücke im Juli 2019 zu einem um das 17–Fache höheren Preis übertrug. Angesichts der von Anfang 2004 bis Ende 2014 feststellbaren Preiserhöhung bei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Bezirk Pinzgau von durchschnittlich 80 % kritisierte der RH die von den Bundesforsten im Jahr 2003 vereinbarte Valorisierung des Grundstückspreises nach dem Verbraucherpreisindex um 25 %, obwohl die verkauften Grundstücke auch für die Bebauung mit Chalets geeignet waren. Der RH kritisierte, dass die Bundesforste durch den direkten Verkauf an das kaufinteressierte Unternehmen A mangels eines öffentlichen Bietverfahrens einen im Wettbewerb erzielbaren Marktwert und damit ein mögliches höheres Erlöspotenzial

ungenutzt ließen. Nach Ansicht des RH bargen das von den Bundesforsten gewählte Verkaufsverfahren und die Höhe des erzielten Verkaufspreises das Risiko einer mit dem Europäischen Binnenmarkt unvereinbaren staatlichen Beihilfe. Weiters sollten nach Ansicht des RH Veräußerungen von Liegenschaften zum Zweck der Errichtung von Chalets im Hinblick auf die umweltrelevanten und gesellschaftlichen Auswirkungen kritisch bedacht werden.

Der RH wiederholte seine Empfehlung an die Bundesforste, Liegenschaftsabgänge grundsätzlich öffentlich und in einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungs- und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahren auszubieten (TZ 26).

Der RH hielt fest, dass der Verkauf von Grundstücken in der Stadtgemeinde Mittersill im Juli 2015 zwar insofern den strategischen Grundlagen der Bundesforste (TZ 3) entsprach, als die Errichtung einer touristischen Unterkunft zur Verbesserung der regionalen Infrastruktur beitragen konnte. Die damit verbundene geplante Schaffung von Zweitwohnsitzen sah der RH allerdings kritisch und verwies dazu auf seine Ausführungen in TZ 32.

Anknüpfend an TZ 28 empfahl der RH den Bundesforsten, entsprechend den internen Regelungen bei Liegenschaftsabgängen mit einem geschätzten Verkehrswert über 15.000 EUR den Verkehrswert durch ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen zu ermitteln.

## Hochmoor Wasenmoos

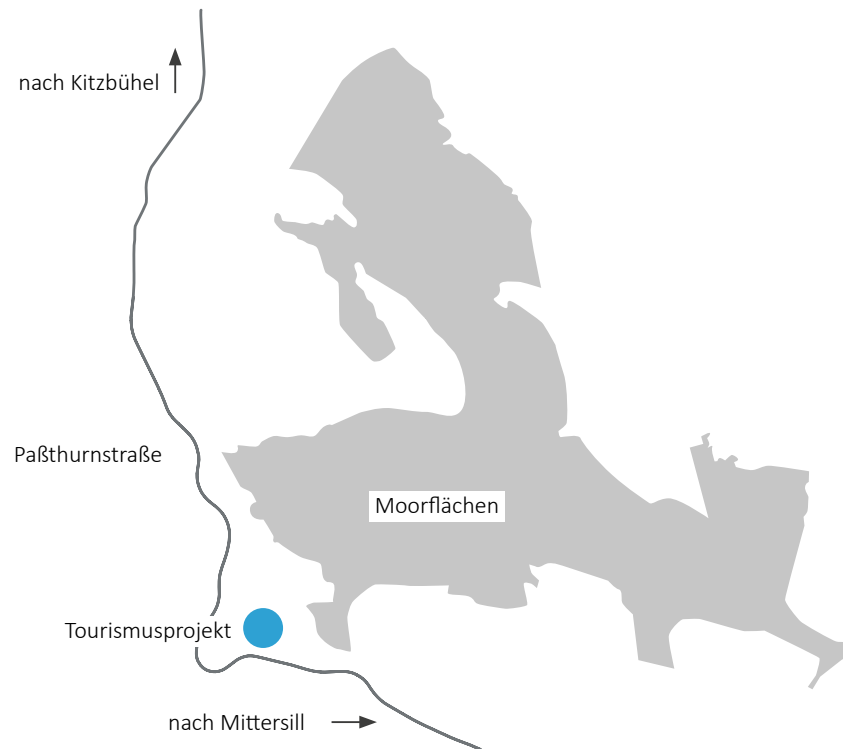
- 30.1 (1) Das touristische Projekt auf den von den Bundesforsten verkauften Liegenschaften in der Stadtgemeinde Mittersill grenzte an das von ihnen verwaltete Hochmoor Wasenmoos. Dieses stand als Naturdenkmal nach dem Salzburger Naturschutzgesetz 1999<sup>24</sup> und als Ramsar-Schutzgebiet nach einer internationalen Konvention<sup>25</sup> unter besonderem Schutz.

<sup>24</sup> Gemäß §§ 6 ff. Salzburger Naturschutzgesetz 1999, LGBl. 73/1999 i.d.g.F., können Naturgebilde, die wegen ihrer wissenschaftlichen oder kulturellen Bedeutung oder wegen ihrer Eigenart, Schönheit oder Seltenheit oder wegen des besonderen Gepräges, das sie dem Landschaftsbild geben, erhaltungswürdig sind, durch Bescheid zum Naturdenkmal erklärt werden. In das Naturdenkmal einschließlich der geschützten Umgebung dürfen keine Eingriffe vorgenommen werden, die den Bestand oder das Erscheinungsbild des Naturdenkmals beeinträchtigen können.

<sup>25</sup> Übereinkommen über Feuchtgebiete, insbesondere als Lebensraum für Wasser- und Watvögel, von internationaler Bedeutung, BGBl. 225/1983 i.d.g.F.

Die Lage des touristischen Projekts und daran angrenzender Moorflächen in der Stadtgemeinde Mittersill stellte sich wie in nachfolgender Abbildung dar:

Abbildung 7: Lage des touristischen Projekts und daran angrenzender Moorflächen in der Stadtgemeinde Mittersill



Quelle: Land Salzburg, SAGIS – Salzburger Geographisches Informationssystem; Darstellung: RH

Laut dem naturschutzrechtlichen Bescheid der zuständigen Bezirkshauptmannschaft Zell am See wies der landesgeologische Dienst des Landes Salzburg darauf hin, dass es während der Baumaßnahmen auf den angekauften Liegenschaften zur Entwässerung des Hochmoors kommen könnte. Diese könne durch Maßnahmen gehemmt und der Grundwasserspiegel letztlich wiederhergestellt werden. Dementsprechend schrieb die Bezirkshauptmannschaft dem Liegenschaftserwerber Maßnahmen gegen eine allfällige Entwässerung und deren Überwachung durch eine zu bestellende hydrogeologische Bauaufsicht vor. Ihr Bericht aus 2020 führte aus, dass Maßnahmen zum Schutz des Moors getroffen worden und wirksam gewesen seien.

(2) Nach dem Salzburger Naturschutzgesetz 1999 kann die Behörde, anstatt ein Vorhaben zu untersagen, es unter Vorschreibung von Ausgleichsmaßnahmen bewilligen.<sup>26</sup> Die Bezirkshauptmannschaft erteilte dem Liegenschaftserwerber die

<sup>26</sup> § 51

Auflage, als Ausgleichsmaßnahme ein Pflegemaßnahmenkonzept der Bundesforste im Bereich des Hochmoors Wasenmoos umzusetzen, das die Entfernung von Gehölzen vorsah. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung war die Auflage noch nicht umgesetzt. Die Bezirkshauptmannschaft erstreckte aufgrund von Verzögerungen beim Baufortschritt die dafür vorgesehene Frist von Ende 2015 auf Mitte 2022.

- 30.2 Der RH wies darauf hin, dass die Baumaßnahmen an der an das Hochmoor Wasenmoos grenzenden Liegenschaft Auswirkungen auf diesen von den Bundesforsten verwalteten Lebensraum hatten. Er hielt fest, dass laut Bericht der hydrogeologischen Bauaufsicht aus 2020 Maßnahmen zum Schutz vor einer Entwässerung des Naturdenkmals und Ramsar-Schutzgebiets Hochmoor Wasenmoos getroffen worden und wirksam gewesen seien. Er verwies jedoch darauf, dass die Frist zur Umsetzung von Auflagen, die eine Voraussetzung der naturschutzrechtlichen Genehmigung waren, erstreckt wurde. Die in den Auflagen vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen waren somit zur Zeit der Gebarungsüberprüfung noch nicht umgesetzt.

[Der RH empfahl den Bundesforsten, die fristgerechte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen am Hochmoor Wasenmoos einzufordern.](#)

- 30.3 Die Bundesforste wiesen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen an die Umsetzung des Hotelprojekts gekoppelt sei. Das Hotelprojekt sei zu diesem Zeitpunkt noch nicht begonnen worden. Die Bundesforste könnten weder den Projektbeginn beeinflussen noch die Umsetzung der Auflage einfordern. Dies obliege nach Beginn der Bauarbeiten ausschließlich den Behörden.
- 30.4 Der RH hielt gegenüber den Bundesforsten fest, dass die Bezirkshauptmannschaft Zell am See dem Liegenschaftserwerber bei der naturschutzrechtlichen Genehmigung die Auflage erteilte, ein Pflegemaßnahmenkonzept der Bundesforste im Bereich des Hochmoors Wasenmoos umzusetzen. Grundsätzlich ist – wie von den Bundesforsten ausgeführt – die Behörde im Fall einer nicht ordnungsgemäßen Umsetzung von Auflagen verpflichtet, von Amts wegen tätig zu werden. Allerdings sollte es auch im Interesse der Bundesforste und im Sinne des von ihnen zu wahren öffentlichen Interesses an ökologisch besonders wertvollen oder sensiblen Gebieten<sup>27</sup> sein, dass das Pflegemaßnahmenkonzept im Bereich des Hochmoors Wasenmoos fristgerecht umgesetzt wird. Dies umso mehr, als es sich um ein Pflegemaßnahmenkonzept der Bundesforste handelte und das Naturdenkmal zum Liegenschaftsbestand der Bundesforste gehörte. Er verblieb daher bei seiner Empfehlung, die fristgerechte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen am Hochmoor Wasenmoos einzufordern.

---

<sup>27</sup> § 5 Abs. 3 Bundesforstgesetz 1996

- 31.1 Die Bundesforste wendeten seit 2003 rd. 160.000 EUR auf, um das Hochmoor Wasenmoos zu renaturieren. Der private Unternehmer A leistete laut Auskunft der Bundesforste seitdem zur Weidefreistellung der Flächen Zahlungen direkt an die Weideberechtigten, die ansonsten die Bundesforste zu tragen hatten.

Die Richtlinie der Bundesforste über Ökosponsoring regelte die Beteiligung privater Personen oder Unternehmen an Kosten für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Beteiligung an Kosten von Weidefreistellungen oder an anderen Umweltprojekten war darin ebenso wenig geregelt wie der mögliche Umgang mit durch Sponsoring entstehenden Interessenkonflikten.

- 31.2 Der RH wies darauf hin, dass sich eine private Person an einem Projekt der Bundesforste zur Renaturierung des Hochmoors Wasenmoos finanziell beteiligte, deren Unternehmen in der Folge von den Bundesforsten verwaltete Grundstücke neben dem Hochmoor erwarb. Der RH sah darin einen potenziellen Interessenkonflikt, dessen Risiko sich dadurch erhöhte, dass die Bundesforste die Grundstücksverkäufe weder öffentlich ausboten noch ein Gutachten dafür einholten (TZ 29). Er kritisierte, dass in der Richtlinie der Bundesforste zu Ökosponsoring keine Regeln über Sponsoring durch Übernahme von (Teil-)Kosten für Umweltprojekte und zum Umgang mit aus Sponsoring entstehenden Interessenkonflikten enthalten waren.

Der RH empfahl den Bundesforsten, ihre Richtlinie über Ökosponsoring auf die Übernahme von (Teil-)Kosten für Umweltprojekte zu erweitern und Regeln zur Vermeidung von Interessenkonflikten bei finanzieller Beteiligung privater Personen oder Unternehmen bei Projekten der Bundesforste vorzusehen.

- 31.3 Laut Stellungnahme der Bundesforste sei eine entsprechende Ergänzung der internen Richtlinien in Ausarbeitung.

## Zukünftige Hotel- und Appartementhausprojekte

- 32.1 Der Aufsichtsrat der Bundesforste beschloss im Februar 2020 auf Initiative des Vorstands den zukünftigen Umgang mit Hotel- und Appartementhausprojekten auf von den Bundesforsten verwalteten Flächen. Demnach sollten Hotel- und Appartementhausprojekte nur dann unterstützt werden, wenn damit keine Errichtung von Zweitwohnsitzen verbunden war. Zweitwohnsitze konnten vor allem in stark vom Tourismus betroffenen Gebieten den Wohnraum für die lokale Bevölkerung verteuern. Weiters beschloss der Aufsichtsrat, dass ein mehrheitliches Interesse der lokalen Wohnbevölkerung an dem Projekt bestehen muss und es nach ökologischen Standards umzusetzen ist. Zum Nachweis des Interesses der lokalen Wohnbevölkerung war ein partizipativer Prozess oder eine Abstimmung durchzuführen. Ein Gemeinderatsbeschluss allein reichte nicht aus. Der Aufsichtsratsbeschluss umfasste jedenfalls die Gewährung von Baurechten. Einen Verkauf von Liegenschaften zur Realisierung von Projekten sprach er nicht explizit an. Bei einem vom RH überprüften Liegenschaftsabgang in der Katastralgemeinde Paßthurn tauschten die Bundesforste im November 2020 eine vergleichsweise kleine Liegenschaft von 1.050 m<sup>2</sup>, die auch touristisch verwertbar war, gegen eine Gewerbefläche. Laut den Bundesforsten habe es seit Februar 2020 bis zur Zeit der Gebarungsüberprüfung keinen Anwendungsfall des Aufsichtsratsbeschlusses gegeben.
- 32.2 Der RH hielt fest, dass die Bundesforste im Februar 2020 Regeln für den Umgang mit Hotel- und Appartementhausprojekten auf von ihnen verwalteten Flächen festlegten. Er erachtete es als positiv, dass für derartige Projekte auf Liegenschaften der Bundesforste Zweitwohnsitze ausgeschlossen und ökologische Standards anzuwenden waren sowie die lokale Bevölkerung in einem partizipativen Prozess zustimmen musste. Damit unterstützten die Bundesforste Bemühungen, der lokalen Wohnbevölkerung leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Der RH verwies darauf, dass diese vom Aufsichtsrat der Bundesforste beschlossenen Vorgaben für die Gewährung von Baurechten galten, aber offen ließen, ob auch der Abgang von Liegenschaften zum Zweck der Realisierung von Hotel- und Appartementhausprojekten davon umfasst war (TZ 29).

Der RH empfahl den Bundesforsten, zu prüfen, ob der Aufsichtsratsbeschluss über die nachhaltige Vorgehensweise bei Hotel- und Appartementhausprojekten auf von ihnen verwalteten Flächen und die darin enthaltene Vorgabe, keine Zweitwohnsitze zu schaffen, auch auf abgehende Liegenschaften anzuwenden sind.





- 33.1 Mit Projekten der Bundesforste konnte auch eine Bebauung der betroffenen Liegenschaften verbunden sein. Die Bundesforste erfassten das Ausmaß des durch ihre Projekte verbauten Bodens. Demnach versiegelten sie im Jahr 2020 insgesamt 4,08 ha Boden (oder 0,0005 % der verwalteten 852.125 ha Grundfläche) durch Hochbau, Forststraßenbau sowie Abbau- und Deponieflächen. Im Vergleich dazu enthielt das Regierungsprogramm 2020–2024 der Bundesregierung das Ziel, den jährlichen Bodenverbrauch auf 912 ha oder 0,01 % der Staatsfläche von 8,39 Mio. ha zu reduzieren. In ihre Aufzeichnungen bezogen die Bundesforste nur Baumaßnahmen auf von ihnen verwalteten Liegenschaften (auch auf Grundlage von Baurechten), nicht auch verkaufte Liegenschaften mit ein.
- 33.2 Der RH kritisierte die Aufzeichnungen der Bundesforste über das Ausmaß des durch sie bebauten Bodens als unzureichend, weil sie aufgrund der Widmung mögliche und absehbare Bautätigkeiten auf verkauften oder durch Tausch abgegebenen Grundstücken nicht berücksichtigten. Dies führte zu einer unvollständigen Darstellung des von den Bundesforsten verursachten Bodenverbrauchs und eignete sich nur bedingt als Steuerungs- und Monitoringgrundlage.

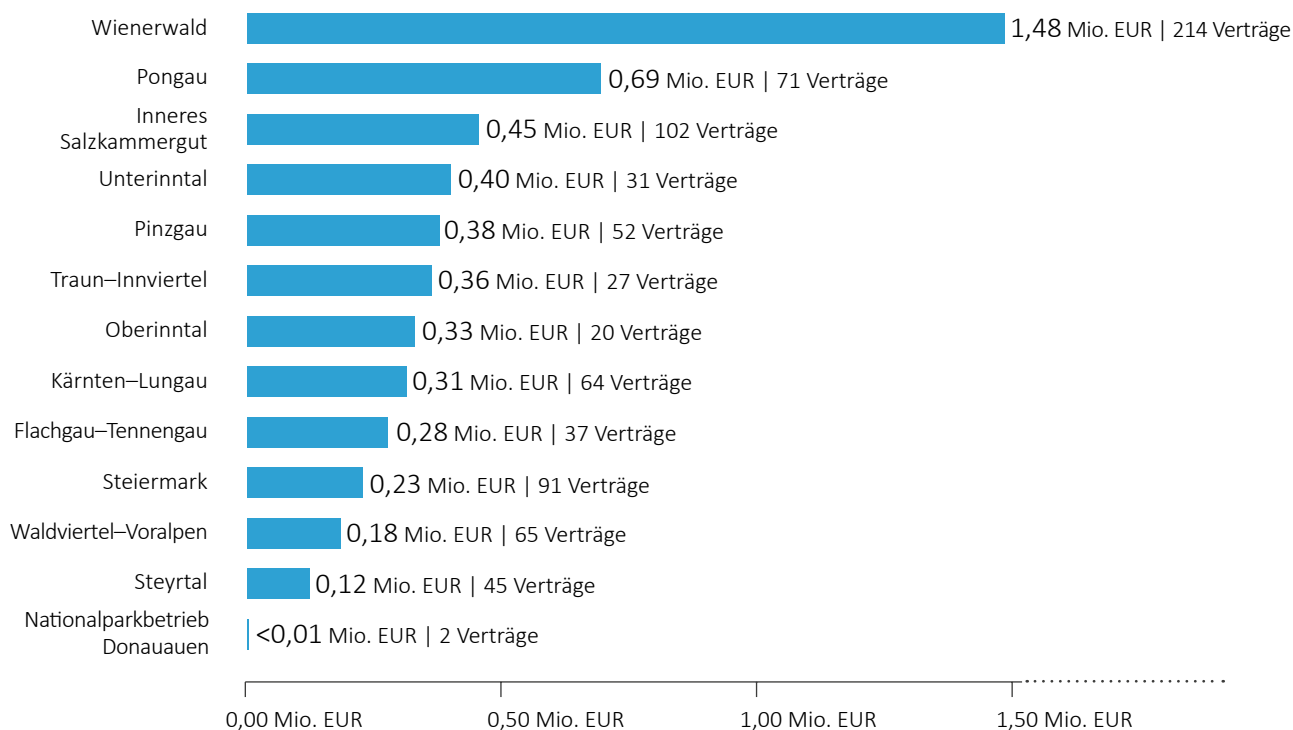
Der RH empfahl den Bundesforsten, auch den beim Abgang von Liegenschaften möglichen und absehbaren Bodenverbrauch in ihre Aufzeichnungen zur Bodenversiegelung miteinzubeziehen.

## Baurechte

### Allgemein

- 34 Die Anzahl der eingeräumten Baurechte sowie die daraus für das Jahr 2021 erwarteten Erlöse stellten sich im März 2021 wie folgt dar:

Abbildung 8: Anzahl der Baurechtsverträge und daraus für das Jahr 2021 erwartete Erlöse bei Forstbetrieben und Nationalparkbetrieben der Österreichischen Bundesforste AG (Stand März 2021)



Quelle: Bundesforste; Darstellung: RH

Die Bundesforste erwarteten für 2021 aus 821 Baurechtsverträgen Erlöse (Bauzins) von 5,21 Mio. EUR. Der RH wählte aus den seit 2016 abgeschlossenen Baurechtsverträgen risikoorientiert elf Fälle aus. Die ausgewählten Baurechte bestanden u.a. an bebauten und unbebauten Liegenschaften mit Grundflächen zwischen 616 m<sup>2</sup> und 42.161 m<sup>2</sup> mit jährlichen Bauzinsen zwischen 4.944 EUR und 150.000 EUR.

Der RH beurteilte die ausgewählten Baurechte nach der Einhaltung der von den Bundesforsten festgelegten Standards und Prozessen sowie der Angemessenheit des vereinbarten Bauzinses.

## Öffentliches Bietverfahren

35.1 (1) Die internen Vorgaben der Bundesforste sahen zur Zeit der Gebarungsüberprüfung vor, dass ein Baurecht, die Vermietung, Verpachtung und der Abgang (Verkauf, Tausch) von Liegenschaften grundsätzlich auszubieten waren. Weitere Bestimmungen über das Verfahren der Ausbietung gab es nur für die Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften. Demnach war die geplante Vermietung oder Verpachtung mindestens vier Wochen in einem Medium, jedenfalls auf einer Immobilien-Internet-Plattform und der Website der Bundesforste bekannt zu geben. Weitere Vorgaben insbesondere zur Anzahl der Medien, deren Reichweite (regional, überregional, landesweit etc.) und zu den bereitzustellenden Unterlagen (z.B. Informationsmappe mit Lageplan und allfälligem Vertragsentwurf) fehlten.

(2) In der Regel stellten die Bundesforste der Einräumung eines Baurechts ein öffentliches Bietverfahren voran. Dabei gingen sie unterschiedlich vor. War eine Veröffentlichung dokumentiert, dauerte sie zwischen vier Wochen und vier Monaten, erfolgte auf bis zu zehn Immobilien-Internet-Plattformen und umfasste eine Bandbreite von keinen weiterführenden Unterlagen bis zu umfangreichen Informationsunterlagen samt Liegenschaftsbeschreibung, Lageplan, Vertragsentwurf und Informationen zum Vergabeverfahren.

(3) Bei zwei der insgesamt elf ausgewählten Fälle verzichteten die Bundesforste auf ein öffentliches Bietverfahren. Ein Fall davon betraf etwa die Einräumung eines Baurechts für ein Jagdhaus an die auf der Liegenschaft jagdberechtigte Privatperson.

Der zweite Fall betraf die Vergabe eines Baurechts in der Gemeinde Obsteig auf zwei Liegenschaften mit insgesamt 3.366 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Umwidmung der ursprünglich als Freiland gewidmeten Grundfläche in Bauland war an die Bedingung der Gemeinde geknüpft, auf der Fläche geförderte Wohnungen durch eine vorweg von der Gemeinde bestimmte gemeinnützige Bauvereinigung als Bauberechtigte zu errichten. Ein öffentliches Bietverfahren über die Vergabe des Baurechts unterblieb. Der jährliche Bauzins betrug 15.284 EUR bzw. 4,54 EUR je m<sup>2</sup> und war von der gemeinnützigen Bauvereinigung unter Verweis auf die Beschränkungen über den zulässigen Grundstückspreis für die Tiroler Wohnbauförderung vorgegeben.

35.2 Der RH verwies auf die Bedeutung eines öffentlichen Bietverfahrens auch bei der Vergabe von Baurechten, um möglichst viele am Markt befindliche Interessentinnen und Interessenten – auch innerhalb der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft – anzusprechen, die Transparenz des Verfahrens sicherzustellen, das Einnahmepotenzial bestmöglich auszuschöpfen sowie das den ökologischen Zielsetzungen der Bundesforste bestmöglich entsprechende Projekt umzusetzen.

Er kritisierte, dass verbindliche Vorgaben der Bundesforste, die ein ausreichendes öffentliches Bietverfahren bei der Vergabe von Baurechten und bei Abgängen von Liegenschaften definierten, fehlten. Der RH wies darauf hin, dass bestimmte Liegenschaften wegen ihres Werts oder ihrer Lage auch für europaweit oder international tätige Investoren von Interesse sein konnten. In einem solchen Fall erachtete er es als zweckmäßig, ein öffentliches Bietverfahren über einen längeren Zeitraum (zwei Monate oder mehr) mehrfach in der nationalen oder – bei Bedarf – internationalen Presse, in Immobilienanzeigern oder in sonstigen geeigneten Medien bekannt zu machen und so alle potenziellen Interessentinnen und Interessenten zu informieren.

Der RH empfahl den Bundesforsten, bei der Vergabe von Baurechten die Durchführung eines hinreichend publizierten Bietverfahrens über einen angemessenen Zeitraum in Form verbindlicher Vorgaben sicherzustellen.

Weiters empfahl der RH den Bundesforsten, den Ablauf des öffentlichen Bietverfahrens auch für Liegenschaftsabgänge (Verkauf, Tausch) festzulegen.

## Preisbildung

36.1 (1) Nach den internen Vorgaben der Bundesforste hatte vor der Einräumung eines Baurechts ein gerichtlich beeideter Sachverständiger den angemessenen Bauzins gutachterlich festzustellen; das Gutachten durfte bei unveränderten Rahmenbedingungen nicht älter als drei Jahre sein. Es diente insbesondere der Feststellung eines Mindestbauzins für das öffentliche Bietverfahren.

(2) Der Bauzins basierte bei neun der elf ausgewählten Fälle auf einem Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen. Ein Baurecht war zur Zeit der Gebärungsüberprüfung noch nicht vergeben. Der tatsächlich erzielte Bauzins entsprach in fünf Fällen zumindest jenem im Gutachten. Bei einem ausgewählten Fall erzielten die Bundesforste einen im Vergleich zum Gutachten dreimal so hohen Bauzins.

In zwei Fällen lagen zwischen der Begutachtung durch den Sachverständigen und dem Ende der Angebotsfrist im Rahmen des öffentlichen Bietverfahrens eineinhalb bzw. zweieinhalb Jahre. Bei einem weiteren ausgewählten Fall stammte das Sachverständigengutachten aus 2015 und wurde 2018 ergänzt, die Vergabe des Baurechts war im März 2022 geplant. Somit lagen zur Zeit der Gebärungsüberprüfung bereits mehr als drei Jahre zwischen Letztbegutachtung und Vergabe des Baurechts. Die Bundesforste stellten in diesen drei Fällen weder durch eigene Bedienstete noch durch Sachverständige nachweislich fest, inwiefern die Rahmenbedingungen seit der Begutachtung – auch angesichts der während der COVID-19-Pandemie allgemein gestiegenen Liegenschaftspreise – unverändert geblieben waren.

36.2 Der RH verwies darauf, dass die internen Vorgaben der Bundesforste für die Vergabe von Baurechten die Einholung eines Gutachtens eines gerichtlich beeideten Sachverständigen vorsahen. Er bemängelte, dass die Bundesforste in zwei von elf überprüften Fällen kein Sachverständigengutachten zur Plausibilisierung der im Rahmen eines öffentlichen Bietverfahrens einlangenden Angebote einholten.

Der RH verwies kritisch darauf, dass bei drei ausgewählten Fällen ein Zeitraum von eineinhalb bis mehr als drei Jahren zwischen der Begutachtung durch den Sachverständigen und dem öffentlichen Bietverfahren lagen. Damit konnten die den Bauzinsen zugrunde liegenden Gutachten während des Bietverfahrens bereits veraltet sein. Er erachtete es angesichts der in den vergangenen Jahren dynamischen Preisentwicklung bei Liegenschaften als zweckmäßig, vorhandene Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen lediglich dann als Grundlage für eine Vereinbarung heranzuziehen, wenn die Befundaufnahme innerhalb der letzten zwei Jahre erfolgt war. Angesichts der allgemein gestiegenen Liegenschaftspreise betonte der RH die Notwendigkeit, auch Gutachten, die nicht älter als zwei Jahre waren, dahingehend zu prüfen, ob die der Befundaufnahme zugrunde liegenden Rahmenbedingungen noch aktuell waren.

Der RH empfahl den Bundesforsten, möglichst aktuelle Gutachten für Bauzinse als Grundlage für ein öffentliches Bietverfahren bzw. einen Baurechtsvertrag heranzuziehen. Bei maximal zwei Jahre zurückliegenden Befundaufnahmen wäre nachweislich zu prüfen, ob sich die Rahmenbedingungen für die Bemessung eines angemessenen Bauzinses veränderten.

## Gutachten

37.1 Die im Zuge der elf ausgewählten Baurechtsverträge beauftragten neun Gutachten wiesen folgende Mängel auf:

- Bei der Ermittlung des angemessenen Bauzinses stellten zwei Gutachten den Verkehrswert der Liegenschaft fest. In diesen beiden Fällen legten die Bundesforste einen Liegenschaftszinssatz von 4 % fest. In weiteren drei Gutachten blieb die Höhe des Liegenschaftszinssatzes unbegründet.
- Bei drei Gutachten fehlten Angaben, wie der Bodenwert ermittelt wurde. Die Sachverständigen führten auch keine Vergleichsliegenschaften an. Damit war die Herleitung des Verkehrswerts nicht nachvollziehbar.
- Bei einem Gutachten fehlten Angaben zur angewandten Wertermittlungsmethode. Die Bewertung des Bodenwerts erfolgte „durch Recherchieren durch den Sachverständigen bei der Wohnbauförderungsstelle [...] und nach Auskunft der Gemeinde“. Nähere Angaben, insbesondere zu konkreten Vergleichsliegenschaften, fehlten. Eine Plausibilisierung des angesetzten Bodenwerts war daher nicht möglich. Darüber

hinaus setzte der Sachverständige einen Abschlag von 40 % aufgrund eines Naturschutzgutachtens an, ohne diesen zu erläutern.

- 37.2 Der RH kritisierte, dass die Bundesforste auch mangelhafte Gutachten zur Ermittlung des Bauzinses nicht nachweislich plausibilisierten und als Grundlage für Immobilien-transaktionen akzeptierten.

Er wiederholte seine Empfehlung aus [TZ 27](#) an die Bundesforste, Gutachten zu plausibilisieren und zu dokumentieren, inwiefern diese den anerkannten Regeln der Liegenschaftsbewertung entsprachen. Nicht fachgerecht erstellte Gutachten wären zu beanstanden und korrigieren zu lassen.

Der RH hob darüber hinaus kritisch hervor, dass lediglich vier der neun überprüften Gutachten dem Bauzins einen begründeten angemessenen Liegenschaftszinssatz zugrunde legten. Damit war den Bundesforsten eine Plausibilisierung des Liegenschaftszinssatzes und des darauf basierenden Bauzinses nur eingeschränkt möglich.

Der RH empfahl den Bundesforsten, bei Gutachten über die Höhe des angemessenen Bauzinses eine Begründung für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes von den Sachverständigen einzufordern.

## Baurecht in Zell am See

- 38.1 Die Bundesforste vergaben auf einer in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft in der Stadtgemeinde Zell am See mit einer Grundfläche von 3.366 m<sup>2</sup> ein Baurecht für 99 Jahre, worüber parlamentarische Anfragen an die damalige Landwirtschaftsministerin<sup>28</sup> sowie Anfragen an die Salzburger Landesregierung vorlagen.<sup>29</sup>

Die Bundesforste erstellten vor der Vergabe des Baurechts kein Konzept für die zukünftige Nutzung der Liegenschaft oder Projektkriterien, wie der in ihrem Leitbild verankerte Grundsatz, einen Beitrag zur lokalen Wertschöpfung zu leisten, umgesetzt werden konnte. Das öffentliche Bietverfahren fand 2007 statt. Einzige Vorgabe der Bundesforste war ein Mindestbauzins von 10 EUR je m<sup>2</sup> und Jahr. Die Vergabe des Baurechts erfolgte an die Bestbieter. Diese planten ein Baurechtswohnungs-eigentumsprojekt mit zwölf Wohnungen und einer Tiefgarage. Die Baurechtsnehmer und die Bundesforste schlossen 2011 einen Baurechtsvertrag.

<sup>28</sup> Elisabeth Köstinger

<sup>29</sup> Anfrage 543/J der Abgeordneten Walter Bacher, Genossinnen und Genossen vom 22. März 2018 an die Bundesministerin für Nachhaltigkeit und Tourismus betreffend Österreichische Bundesforste AG – Zweitwohnsitzprojekt; Anfrage vom 4. März 2020 der Abgeordneten Dr.<sup>in</sup> Dollinger und Klubvorsitzenden Steidl an die Landesregierung betreffend Abwicklung von Tourismusprojekten insbesondere mit den Österreichischen Bundesforsten

Das bau- und gewerbebehördliche Verfahren begann 2013 und endete mit Bescheiden aus 2019 für ein Appartementhotel mit 98 Betten. Im Rahmen des Verfahrens äußerten Anrainerinnen und Anrainer mehrmals Bedenken, wonach das Projekt das mit der Liegenschaft verbundene Verbot der Zweitwohnsitznutzung umgehe. Laut baubehördlicher Bewilligung sei die Benützung der Wohneinheiten ausschließlich im Rahmen des Appartementhotelbetriebs gestattet und eine Nutzung der Hotelapartements durch etwaige Eigentümer während der Schließzeiten des Hotels daher untersagt.

- 38.2 Der RH hielt fest, dass die Strategie der Bundesforste die verstärkte Vergabe von Baurechten vorsah (TZ 3).

Er kritisierte jedoch, dass die Bundesforste vor der Vergabe des Baurechts an ihrer Liegenschaft in der Stadtgemeinde Zell am See kein Konzept für die zukünftige Nutzung der Liegenschaft erstellten. Mit einem derartigen Konzept wäre bereits vor der Baurechtsvergabe eine Interessenabwägung zwischen alternativen Nutzungsoptionen möglich gewesen, die im öffentlichen Bietverfahren hätten berücksichtigt werden können. Auch durch vereinbarte Projektkriterien im Baurechtsvertrag wäre es den Bundesforsten möglich gewesen, als Grundeigentümer auf Baurechtsprojekte im Sinne ihrer Strategie, Ziele und Konzepte einzuwirken.

Der RH empfahl den Bundesforsten, vor einer Baurechtsvergabe ein Konzept für die betroffene Liegenschaft zu entwickeln, das die mit den Zielen und Strategien der Bundesforste konforme Nutzung sicherstellt, und mit dem Baurechtsnehmer allfällige Projektkriterien zu vereinbaren.

- 39.1 (1) Der Baurechtsvertrag aus 2011 verpflichtete die Baurechtsnehmer, eine Wohnung mit rd. 135 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche samt Zubehör (zwei Garagenplätzen und einem Abstellraum) unentgeltlich an die Bundesforste ins Baurechtswohnungseigentum zu übertragen. Der Verkehrswert der Wohnung war mit rd. 270.000 EUR veranschlagt. Aufgrund der Änderung des Projekts in ein Hotelprojekt beabsichtigten die Bundesforste, auf die Übertragung der Wohnung samt Zubehör an sie zu verzichten. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung war weder eine Vertragsänderung erfolgt noch hatten die Bundesforste einen Entwurf für einen Nachtrag zur Änderung dieser Verpflichtung erarbeitet.

Gemäß Baurechtsvertrag verfügte die betroffene Liegenschaft über eine Grundfläche von 3.366 m<sup>2</sup>. Im Zuge einer Liegenschaftsvereinigung im Jahr 2014 bezog sich das Baurecht hingegen auf eine Grundfläche von insgesamt 3.468 m<sup>2</sup>. Weiters enthielt der Baurechtsvertrag in der Aufsandungserklärung die Einverleibung einer Reallast zur Bezahlung des jährlichen Bauzinses zugunsten des Bundes, obwohl die Bundesforste Grundeigentümer der Liegenschaft waren.

(2) Die Bundesforste erstellten seit Abschluss des Baurechtsvertrags im November 2011 insgesamt drei Nachtragsentwürfe, um

- das Liegenschaftsausmaß und damit den jährlichen Bauzins von 67.320 EUR auf 69.360 EUR abzuändern,
- die vereinbarte jährliche Fälligkeit auf eine – wie bereits seit 2014 von den Bundesforsten akzeptierte – vierteljährliche Fälligkeit zu ändern und
- die Aufsandungserklärung richtigzustellen.

Eine Unterfertigung der Nachträge unterblieb bis zum Ende der Gebarungsüberprüfung.

(3) Das Baurecht entsteht durch seine bürgerliche Eintragung im Grundbuch.<sup>30</sup> Der Baurechtsvertrag aus 2011 verpflichtete die Baurechtsnehmer, das Baurecht innerhalb eines Jahres ab Unterfertigung des Baurechtsvertrags zu verbüchern. Die grundbücherliche Durchführung des Baurechtsvertrags unterblieb bis zur Gebarungsüberprüfung.

39.2 Der RH kritisierte, dass die Bundesforste bis zur Zeit der Gebarungsüberprüfung keine Alternative zur unterbliebenen Übertragung einer Wohnung vereinbarten und damit offen war, wie ein allfälliger Wertverlust von 270.000 EUR im Falle eines Wohnungsverzichts durch die Bundesforste ausgeglichen werden sollte.

Er kritisierte weiters, dass auch sonstige wesentliche Vertragsinhalte, wie die Richtigstellung des Liegenschaftsausmaßes und der Aufsandungserklärung sowie die Änderung der Zahlungsmodalitäten, noch nicht angepasst waren. Der RH betonte die Notwendigkeit der Eintragung des Baurechts in das Grundbuch, um sowohl für die Bundesforste als auch für die Baurechtsnehmer Rechtssicherheit zu schaffen.<sup>31</sup>

Der RH empfahl den Bundesforsten, auf den Abschluss eines korrekten und an die tatsächlichen Gegebenheiten angepassten Baurechtsvertrags für ihre Liegenschaft in der Stadtgemeinde Zell am See hinzuwirken.

Er empfahl den Bundesforsten weiters, die grundbücherliche Durchführung des Baurechtsvertrags für ihre Liegenschaft in der Stadtgemeinde Zell am See vor Baubeginn sicherzustellen, um (spätere) Unklarheiten hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse zu vermeiden.

39.3 Die Bundesforste teilten in ihrer Stellungnahme mit, wiederholt auf den Abschluss eines korrekten, an die tatsächlichen Gegebenheiten angepassten Baurechtsvertrags gedrängt zu haben. Mangels Bereitschaft des Baurechtsnehmers hätten die

<sup>30</sup> § 5 Abs. 1 Baurechtsgesetz, RGBl. 86/1912 i.d.g.F.

<sup>31</sup> § 418 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, JGS 946/1811 i.d.g.F.



Bundesforste keine rechtlichen Möglichkeiten, die Anpassung des Vertrags einseitig zu erzwingen, und seien auf den Kooperationswillen des Baurechtsnehmers angewiesen.

39.4 Der RH nahm die Bemühungen der Bundesforste für einen Abschluss eines korrekten, an die tatsächlichen Gegebenheiten angepassten Baurechtsvertrags zur Kenntnis. Er betonte nochmals das Erfordernis, für die Bundesforste und die Baurechtsnehmer Rechtssicherheit zu schaffen.

40.1 Der Baurechtsvertrag zwischen den Bundesforsten und den Baurechtsnehmern aus 2011 sah weiters vor, dass ein auf der Liegenschaft befindliches Gebäude bei Begründung des Baurechts in das Eigentum der Baurechtsnehmer übergeht. Bis zu einem Abriss des Gebäudes stand den Bundesforsten das uneingeschränkte Nutzungsrecht am Gebäude zu.

Die Bundesforste nutzten das Gebäude nicht selbst, sondern hatten den Baurechtsnehmern das Gebäude zur Nutzung vor Baurechtsbegründung bereits 2014 übergeben, ohne ein Übergabeprotokoll anzufertigen. Die Bundesforste verzichteten darüber hinaus auf den Abschluss einer vertraglichen Regelung über die Nutzung des Gebäudes.

40.2 Der RH kritisierte, dass die Bundesforste den Baurechtsnehmern ein auf der Baurechtsliegenschaft in der Stadtgemeinde Zell am See stehendes Gebäude übergaben, ohne ein Übergabeprotokoll anzufertigen. Übergabeprotokolle sollen wesentliche Informationen über allfällige Mängel am bzw. im Gebäude, vorhandenes Inventar, übergebene Schlüssel und Zählerstände beinhalten, um Unklarheiten und rechtliche Streitigkeiten vermeiden zu können.

[Der RH empfahl den Bundesforsten, bei der Übergabe von Gebäuden standardisierte Protokolle zu erstellen und von den Beteiligten unterfertigen zu lassen.](#)

Der RH kritisierte, dass die Nutzung des zur Zeit der Gebarungsüberprüfung noch immer im Eigentum der Bundesforste befindlichen Gebäudes durch den Baurechtsnehmer nicht geregelt war, zumal der Baurechtsvertrag eine Nutzung durch die Bundesforste vorsah. Der RH verwies auf die Notwendigkeit, Rechtsverhältnisse transparent und nachvollziehbar zu gestalten, um z.B. Ansprüche aus dem Vertragsverhältnis wahren zu können. Insbesondere wäre nachweislich zu vereinbaren, wem Erlöse aus einer allfälligen Weitervermietung des Gebäudes zukommen.

[Der RH empfahl den Bundesforsten, die Nutzung des auf ihrer Liegenschaft in der Stadtgemeinde Zell am See befindlichen Gebäudes und die damit verbundenen Rechte und Pflichten nachvollziehbar und transparent zu vereinbaren.](#)

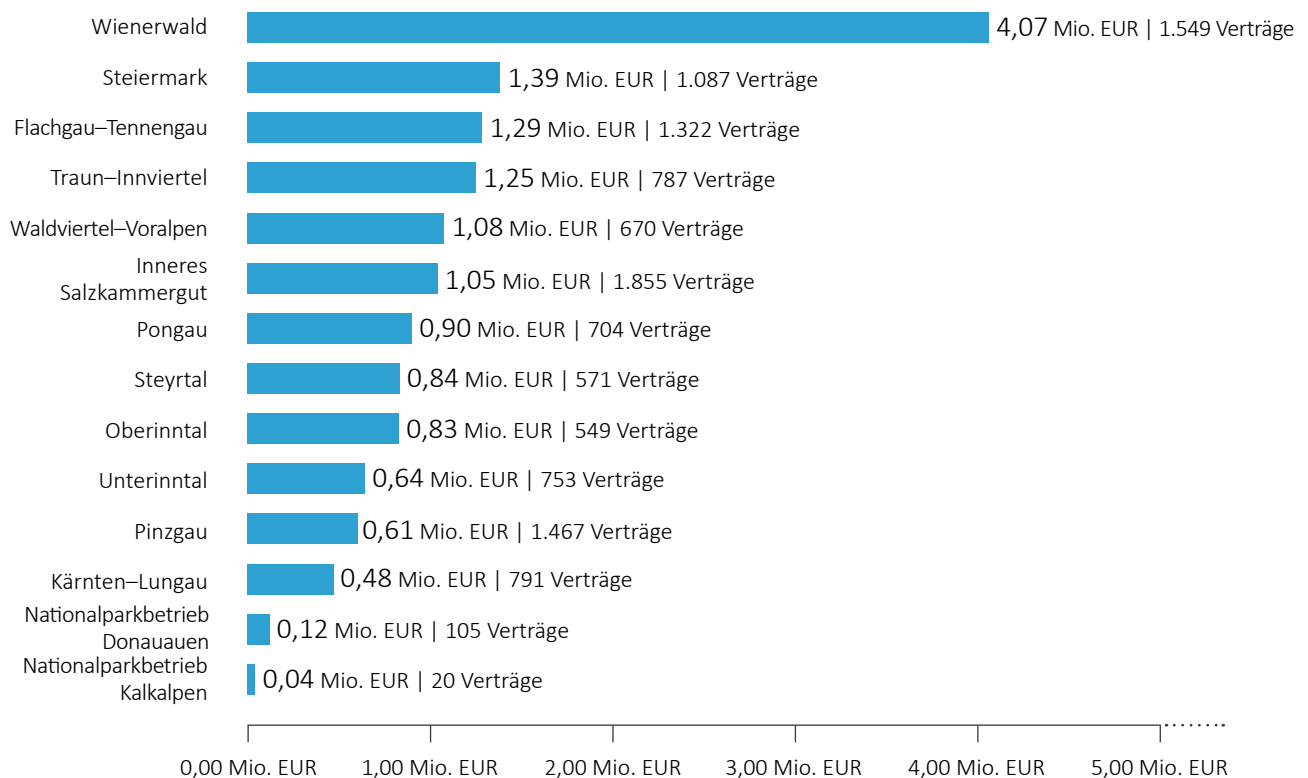
- 40.3 Laut Stellungnahme der Bundesforste würden sie standardisierte Protokolle für die Übergabe von Gebäuden verwenden. Im konkreten Fall sei dies jedoch unterblieben.

## Vermietung und Verpachtung von Immobilien

### Miet- und Pachtverträge

- 41.1 Die Bundesforste waren im März 2021 Vertragspartner bei 12.230 Miet- und Pachtverträgen im strategischen Geschäftsbereich Immobilien. Die daraus für das Jahr 2021 erwarteten Erlöse stellt nachfolgende Abbildung dar:

Abbildung 9: Anzahl der Miet- und Pachtverträge und daraus erwartete Erlöse bei Forstbetrieben und Nationalparkbetrieben der Österreichischen Bundesforste AG im strategischen Geschäftsbereich Immobilien für das Jahr 2021 (Stand März 2021)



Euro-Beträge gerundet, daher Rundungsdifferenz mit Summe in nachfolgendem Text

Quelle: Bundesforste; Darstellung: RH

Für das Jahr 2021 erwarteten die Bundesforste im strategischen Geschäftsbereich Immobilien Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von insgesamt 14,60 Mio. EUR; die höchsten Erlöse (1,70 Mio. EUR) würden sie aus der Vermietung eines Bürogebäudes erzielen, aus acht weiteren Miet- und Pachtverträgen jeweils über 50.000 EUR.

Miet- und Pachtverträge waren nach dem Organisationshandbuch der Bundesforste nicht mit dem Geschäftsbereich Immobilien-Tourismus-Wasser abzustimmen. Ausnahmen davon waren Verträge mit Bediensteten.

- 41.2 Der RH verwies kritisch darauf, dass Verträge im strategischen Geschäftsbereich Immobilien über die Vermietung und Verpachtung grundsätzlich nicht mit dem Geschäftsbereich Immobilien-Tourismus-Wasser abzustimmen waren. Im Sinne einer bestmöglichen Ausnutzung des Erlöspotenzials und der regelkonformen Vergabe von Verträgen erachtete es der RH als zweckmäßig, Verträge ab einer bestimmten Miethöhe mit dem Geschäftsbereich Immobilien-Tourismus-Wasser abzustimmen. Der RH wies darauf hin, dass auch Jagdpachtverträge zwischen den Forstbetrieben und der Stabsstelle Wald-Naturraum-Nachhaltigkeit abzustimmen waren (TZ 43).

Der RH empfahl daher den Bundesforsten, Miet- und Pachtverträge des strategischen Geschäftsbereichs Immobilien ab einem festzusetzenden Erlösvolumen zwischen den Forst- bzw. Nationalparkbetrieben und dem Geschäftsbereich Immobilien-Tourismus-Wasser abzustimmen.

## Miet- und Pachtzinse

- 42.1 (1) Die Vermietung und Verpachtung von Liegenschaften, an denen mehrfaches Interesse bestehen konnte, sollte nach Vorgaben der Bundesforste grundsätzlich nur zu Marktbedingungen an den Bestbieter erfolgen. Dieser war dabei in Form einer öffentlichen Ausbietung zu ermitteln. Zudem war die Verlängerung eines Bestandsvertrags mit einem bewährten Vormieter ohne Ausbietung zulässig, wenn der marktkonforme Mietzins nachgewiesen wurde.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Feststellungen des RH zu einer marktkonformen Preisbildung anhand einer risikoorientierten Auswahl von zehn im überprüften Zeitraum aufrechten Miet- und Pachtverträgen:

Tabelle 13: Feststellungen zu ausgewählten Miet- und Pachtverträgen

Forstbetrieb	Miet- oder Pachtobjekt	Feststellungen des RH
Traun-Innviertel	Erlen Apartments (Katastralgemeinde Ohlsdorf)	2018 erfolgte eine öffentliche Ausbietung der Mietwohnungen. Der durchschnittliche Mietpreis lag bei rd. 8 EUR je m <sup>2</sup> Mietfläche und Monat. Ein Immobilienpreisspiegel <sup>1</sup> wies 2019 für vergleichbare Wohnungen eine Miete von 7,25 EUR bis 8,15 EUR je m <sup>2</sup> Mietfläche aus.
Waldviertel-Voralpen	Forstgarten Arndorf	Die Bundesforste ermittelten den Pächter des Forstgartens Arndorf, einer Baumschule, 1998 im Zuge einer öffentlichen Ausbietung. Sie vergaben den Pachtvertrag an den Bestbieter.
Oberinntal	Forsthaus Amtssäge	Die Bundesforste verpachteten das Forsthaus Amtssäge an den Pächter des umliegenden Jagdgebiets und begründeten die unterlassene Ausbietung mit einem Interessentenmangel aufgrund hoher Betriebskosten.
Wienerwald	landwirtschaftliche Fläche	Der Pächter der landwirtschaftlichen Fläche bezahlte 2021 für 21,94 ha Grundfläche einen Betrag von 3.000 EUR (137 EUR je ha Grundfläche). Eine öffentliche Ausbietung unterblieb vor Vertragsabschluss im Jahr 2010. Der Durchschnitt der Pachtentgelte für landwirtschaftliche Flächen lag im Forstbetrieb Wienerwald bei 100 EUR je ha Grundfläche.
Kärnten-Lungau	landwirtschaftliche Fläche	Der Pächter der landwirtschaftlichen Fläche bezahlte 2021 für 200 ha Grundfläche einen Betrag von 4.523 EUR (23 EUR je ha Grundfläche). Es handelte sich um eine schwer zu bewirtschaftende Almfläche. Eine öffentliche Ausbietung unterblieb 2013, da die Bundesforste eine Pachtzinserrhöhung von 5 % erzielten. Der Pächter hatte die Fläche bereits zuvor bewirtschaftet.
Steiermark	Netzableitung Steinriegel	Eine öffentliche Ausbietung erfolgte vor Vertragsabschluss im Jahr 2014 nicht, da nur der Betreiber des Windparks als Pächter der Kabeltrasse infrage kam. Das Pachtentgelt zur Nutzung einer Liegenschaft als Kabeltrasse für einen Windpark lag über dem Entgelt für eine benachbarte Kabeltrasse.
Steiermark	Moosbrandhütte	Die Bundesforste boten die Vermietung der Hütte öffentlich aus. Der 2016 vereinbarte Mietzins von monatlich 333 EUR lag innerhalb der Pacht oder Miete vergleichbarer Hütten zwischen 300 EUR und 400 EUR je Monat.
Waldviertel-Voralpen	Alte Poststraße (Wohnung in der Katastralgemeinde Pöggstall)	Der Vormieter hatte die aktuelle Mieterin 2018 vorgeschlagen. Der monatliche Mietpreis von 400 EUR oder 5,79 EUR je m <sup>2</sup> Mietfläche lag 2019 innerhalb der Bandbreite eines Immobilienpreisspiegels <sup>2</sup> von 5,67 EUR bis 6,17 EUR pro m <sup>2</sup> Mietfläche für vergleichbare Wohnungen.
Steiermark	Rotsohl (Hütte)	Im September 2019 inserierten die Bundesforste die Hütte. Es gab nur einen Mietinteressenten. Der Mietpreis mit 323 EUR je Monat lag innerhalb der Bandbreite. Für diese Mietobjekte lag die Bandbreite in dieser Region, Lage und Ausstattung bei 300 EUR bis 400 EUR je Monat.
Wienerwald	Schloss Purkersdorf	Eine öffentliche Ausbietung war vor Vertragsabschluss im Jahr 2016 nicht erfolgt, da die Bundesforste einen bestehenden Mietvertrag für das Bezirksgericht Purkersdorf erweiterten und Grundlage der Erweiterung eine Kostenbeteiligung der Gemeinde Purkersdorf an einer Renovierung war. Der Mietzins lag 2016 mit 12,50 EUR je m <sup>2</sup> Mietfläche über dem von einem Immobilienpreisspiegel <sup>3</sup> für vergleichbare Räume angegebenen Betrag von 11,90 EUR pro m <sup>2</sup> Mietfläche.

<sup>1</sup> Wirtschaftskammer Österreich, Immobilienpreisspiegel 2020, S. 135

<sup>2</sup> ebendort, S. 107

<sup>3</sup> Wirtschaftskammer Österreich, Immobilienpreisspiegel 2017, S. 107

Quelle: Bundesforste

Im Fall der Wohnungen des Objekts Erlen Appartements, des Forstgartens Arndorf, einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Forstbetrieb Kärnten–Lungau, der Moosbrandhütte, einer Hütte im Forstbetrieb Steiermark und von Büroflächen im Schloss Purkersdorf erfolgte die Vermietung oder Verpachtung aufgrund einer öffentlichen Ausbietung oder durch Verlängerung bzw. Ausweitung eines bestehenden Vertrags. Im Fall der Verpachtung einer Liegenschaft zur Herstellung einer Kabeltrasse fehlte konkurrierendes Interesse.

Beim Forsthaus Amtssäge nahmen die Bundesforste mangelndes Interesse an, ohne dies durch eine öffentliche Ausbietung festzustellen. Bei einer landwirtschaftlichen Fläche im Wienerwald unterließen die Bundesforste eine öffentliche Ausbietung. Die Vermietung einer Wohnung aufgrund des Vorschlags eines Vormieters entsprach nicht den internen Vorgaben der Bundesforste.

(2) Die Bundesforste strebten für die Vermietung und Verpachtung eine Bruttoanfangsrendite von 3 % des Verkehrswerts an. Die Bruttoanfangsrendite – eine immobilienwirtschaftliche Kennzahl – errechnet sich aus dem Jahresmietertrag im Verhältnis zum Liegenschaftswert. Für das Objekt Erlen Appartements lag eine nachträgliche Wirtschaftlichkeitsberechnung vor, die eine Bruttoanfangsrendite von 3,38 % auswies. In den übrigen Fällen lag keine dokumentierte Prüfung durch die Bundesforste darüber vor, ob sie das Ziel angemessener Bestandentgelte bei den ausgewählten Verträgen erreichten.

Der RH überprüfte die Angemessenheit der Preise durch Vergleich mit einem Immobilienpreisspiegel, mit Verträgen über vergleichbare Bestandsgegenstände oder durch eine Vergabe des Bestandsobjekts an den Bestbieter. Im Fall des Forsthauses Amtssäge und von zwei landwirtschaftlichen Flächen konnte der RH mangels Vergleichsmöglichkeiten nicht feststellen, ob die Entgelte marktkonform waren. Weitere Entgelte entsprachen den in Immobilienpreisspiegeln ausgewiesenen Preisen oder waren mit den Entgelten ähnlicher Verträge vergleichbar oder an den Bestbieter vergeben.

- 42.2 Der RH vermerkte kritisch, dass die Bundesforste in drei (Forsthaus Amtssäge, landwirtschaftliche Fläche im Wienerwald und Wohnung in der Katastralgemeinde Pöggstall) von zehn vom RH ausgewählten Fällen die Miet- und Pachtverträge nicht entsprechend ihren internen Vorgaben vergaben, wonach bei konkurrierendem Interesse eine öffentliche Ausbietung voranzugehen hatte oder ein bestehender Vertrag mit marktkonformem Entgelt verlängert oder erweitert wurde. Der RH verkannte nicht, dass es Fälle geben konnte, in denen eine Vergabe von Bestandverträgen ohne öffentliche Ausbietung wirtschaftlich sein konnte. Dies beispielsweise, wenn Bestandsobjekte zu geringfügigen Preisen vermietet wurden. Der RH verwies dabei auf das Beispiel kleinerer Wohnungen in dezentralen, wenig nachgefragten Lagen, deren Mietpreis auch durch einen Vergleich mit einem Immobilienpreisspie-



gel oder gesetzliche Festlegung (z.B. Richtwertmietzins) auf seine Marktkonformität überprüfbar war.

Er empfahl den Bundesforsten, die Vermietung oder Verpachtung von Liegenschaften und Bestandsobjekten grundsätzlich öffentlich anzubieten und für Ausnahmen klare Kriterien (z.B. Wertgrenzen) festzulegen.

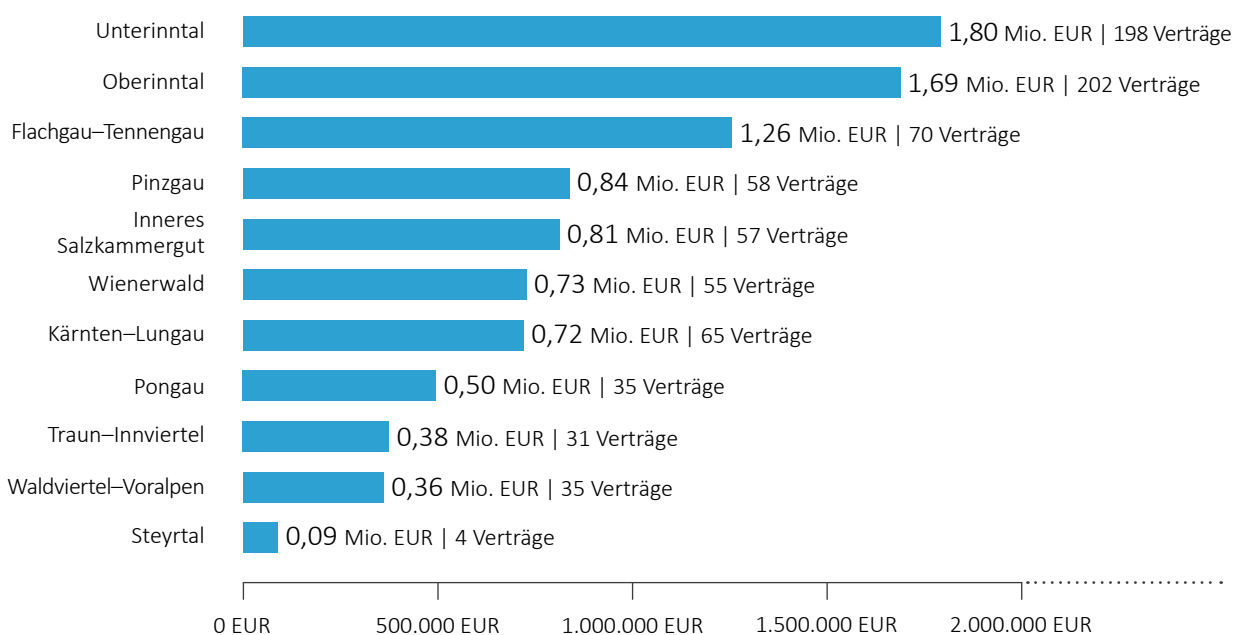
Der RH bemängelte, dass nur bei einem von zehn ausgewählten Fällen (Objekt Erlen Appartements) eine nachträgliche Wirtschaftlichkeitsberechnung vorlag, um zu beurteilen, ob die Bundesforste das Ziel angemessener Bestandszinsen erreichten.

Der RH empfahl den Bundesforsten, die Angemessenheit vereinbarter Bestandszinsen nachweislich zu prüfen.

## Jagdpachten

43.1 (1) Die Verpachtung von Liegenschaften zur Ausübung des Jagdrechts war dem strategischen Geschäftsbereich Forst/Holz zugeordnet. Die Anzahl der Jagdpachtverträge sowie die daraus für das Jahr 2020 resultierenden Erlöse stellten sich Ende 2020 wie folgt dar:

Abbildung 10: Anzahl der Jagdpachtverträge und daraus im Jahr 2020 resultierende Erlöse bei Forstbetrieben der Österreichischen Bundesforste AG (Stand Ende 2020)



Euro-Beträge gerundet, daher Rundungsdifferenz mit Summe in nachfolgendem Text

Quelle: Bundesforste; Darstellung: RH

Aus 810 Jagdpachtverträgen erzielten die Bundesforste 2020 Erlöse von 9,16 Mio. EUR. Ein Verkauf von Jagdrevieren erfolgte im überprüften Zeitraum nicht.

(2) Seit April 2019 war die Verpachtung inklusive Verlängerung von Jagdrevieren ausnahmslos mit der Stabsstelle Wald–Naturraum–Nachhaltigkeit abzustimmen. Eine Ausbietung der Verpachtung von Jagdrevieren war seit damals nicht mehr vorgesehen. Die Stabsstelle Wald–Naturraum–Nachhaltigkeit hatte bei der Abstimmung mit den Forstbetrieben vor allem auf die Umsetzung der Jagdstrategie zu achten. Diese zielte vorrangig auf die Vermeidung von Wildschäden und Förderung der natürlichen Verjüngung des Baumbestands und erst in zweiter Linie auf die Ausschöpfung des Erlöspotenzials einer Verpachtung ab. In diesem Sinne musste die Pächterin bzw. der Pächter daher vor allem zuverlässig und in der Lage sein, den Abschlussverpflichtungen nachzukommen. Die Erzielung eines möglichst hohen Ertrags war zweitrangig.

Von November 2011 bis März 2019 hatte eine Abstimmung mit der Stabsstelle Wald–Naturraum–Nachhaltigkeit zu erfolgen, wenn die Jagdrevierfläche 1.500 ha überstieg. Bis einschließlich 1.500 ha war eine Abstimmung nur erforderlich, wenn keine Ausbietung voranging und im Rahmen einer Freihandvergabe keine Erlössteigerung, die über dem Verbraucherpreisindex lag, erzielt werden konnte. Wenn die Pachteinahmen jährlich unter 10.000 EUR lagen, war keine Abstimmung vorgesehen.

Zwischen September 2005 und Oktober 2011 lag die Pachthöhe für eine Vergabe ohne Abstimmung mit der Stabsstelle Wald–Naturraum–Nachhaltigkeit bei maximal 7.500 EUR jährlich.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Feststellungen des RH zu neun risikoorientiert ausgewählten, im überprüften Zeitraum aufrechten Jagdpachtverträgen:

Tabelle 14: Feststellungen zu ausgewählten Jagdpachtverträgen

Forstbetrieb	Jagdrevier	Vertragsbeginn	Preis plausibilisierbar	Abstimmung mit Stabsstelle Wald–Naturraum–Nachhaltigkeit dokumentiert
Oberinntal	Karwendeltal	2006	nein	ja
Oberinntal	Gleierschtal	2006	ja	nicht erforderlich
Steyrtal	Breitenau	2015	nein	nein
Unterinntal	Gerlos	2007	nein	nein
Oberinntal	Marienberg	2013	ja	nicht erforderlich
Wienerwald	Neuwald	2011	ja	nicht erforderlich
Inneres Salzkammergut	Mitterndorf–Sonnseite	2015	ja	nein
Steyrtal	Pramkogel	2020	nein	ja
Traun–Innviertel	Schwarzenbach	2020	nein	ja

Quelle: Bundesforste

Bei den neun vom RH ausgewählten Jagdpachtverträgen reichten die jährlichen Pachtentgelte von 14.500 EUR bis 106.000 EUR. In vier Fällen konnte der RH anhand vorliegender Unterlagen die Preise auf ihre Angemessenheit plausibilisieren, weil die Pachtentgelte jenen vergleichbarer Reviere entsprachen oder die Bundesforste das Revier im Rahmen einer Ausbietung an den Bestbieter vergaben. Die erforderliche Abstimmung mit der Stabsstelle Wald–Naturraum–Nachhaltigkeit war in drei Fällen nicht dokumentiert.

Die Bundesforste schlossen 2020 – nach den seit April 2019 geltenden Vorgaben – für die Reviere Pramkogel und Schwarzenbach mit – aus ihrer Sicht – bewährten Pächtern Jagdpachtverträge ab. Das Pachtentgelt war jedoch nicht plausibilisierbar, da weder eine öffentliche Ausbietung noch mehrere eingeholte Angebote noch ein Preisvergleich mit anderen Reviere vorlagen.



- 43.2 Der RH kritisierte, dass bei der Vergabe der Jagdpachten Gerlos, Breitenau und Mitterndorf–Sonnseite eine Abstimmung mit der Stabsstelle Wald–Naturraum–Nachhaltigkeit nicht dokumentiert war. Damit fehlte ein Nachweis, dass die Vergabe entsprechend der Strategie der Bundesforste erfolgte. Bei den Jagdpachten in Gerlos und Breitenau war damit auch die Angemessenheit der Preise nicht feststellbar. Die Bundesforste vergaben das Jagdrevier Mitterndorf–Sonnseite im Rahmen einer Ausbietung an den Bestbieter, womit die Preisangemessenheit gegeben war.

Der RH verwies darauf, dass im Sinne der Umsetzung ihrer Jagdstrategie (Minimierung der Wildschäden durch Vergabe an zuverlässige Jagdpächter) die Bundesforste von einer Ausbietung bei der Verpachtung von Jagdrevieren abgingen. Er sah es als zweckmäßig an, dass die Stabsstelle Wald–Naturraum–Nachhaltigkeit bei der Pachtvergabe von Jagdrevieren auch im Hinblick auf angemessene Entgelte immer zu befassen war. Die Angemessenheit der Pachtentgelte durch die Einholung mehrerer Angebote oder einen Vergleich mit anderen Revieren sicherzustellen und zu dokumentieren, war aus Sicht des RH bei einer jährlich durchschnittlichen Jagdpacht von 11.310 EUR im Jahr 2020 wirtschaftlich und zweckmäßig.

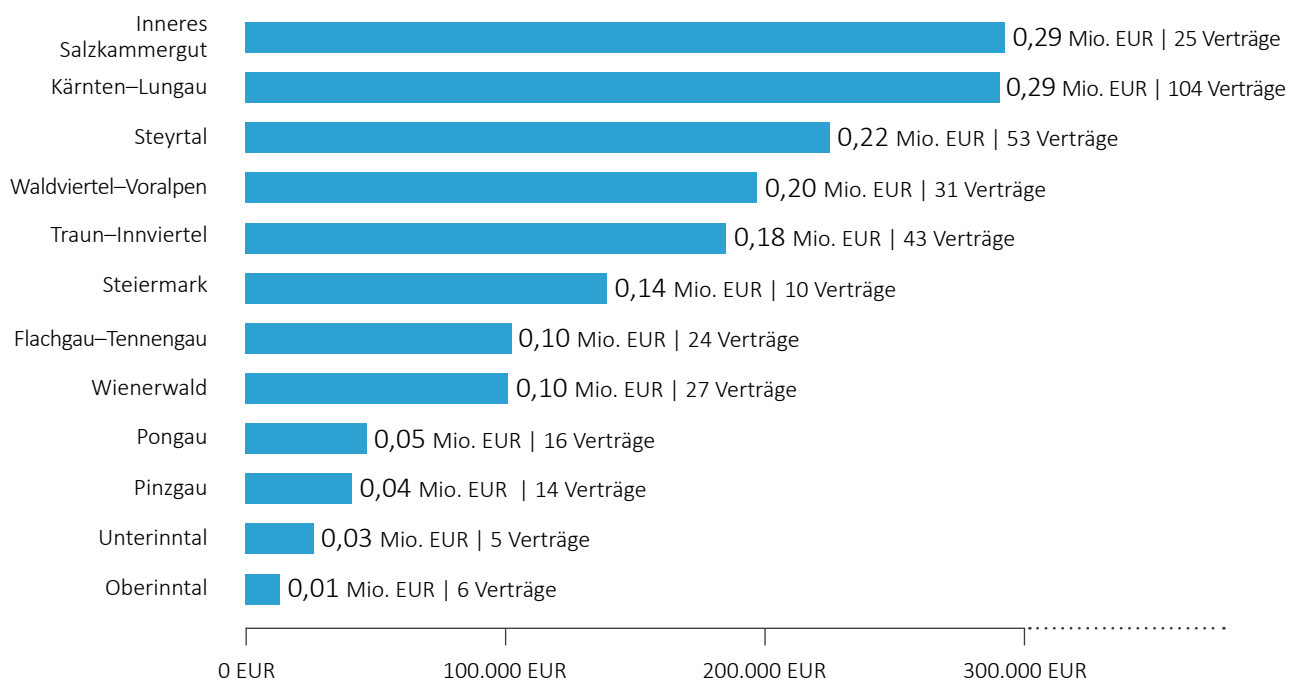
[Der RH empfahl den Bundesforsten, eine nachvollziehbare und transparente Dokumentation der Pachtvergabe von Jagdrevieren sicherzustellen und dabei auch die erforderliche Abstimmung mit der Stabsstelle Wald–Naturraum–Nachhaltigkeit und die Angemessenheit der Jagdpachtentgelte zu dokumentieren.](#)

- 43.3 Laut Stellungnahme der Bundesforste erscheine eine öffentliche Ausbietung nicht notwendig, wenn mit einer bewährten Pächterin bzw. einem bewährten Pächter ein weiterer Pachtvertrag abgeschlossen werden solle und das Pachtentgelt den Vorstellungen der Bundesforste entspreche. Die nachvollziehbare und transparente Dokumentation der Pachtvergabe von Jagdrevieren sei seit April 2019 insofern sichergestellt, als seit diesem Zeitpunkt sämtliche Jagdverpachtungen und das Pachtentgelt – unabhängig von der Höhe – dem Vier–Augen–Prinzip mit der Stabsstelle Wald–Naturraum–Nachhaltigkeit unterliegen würden.
- 43.4 Der RH hielt gegenüber den Bundesforsten nochmals fest, dass auch bei der Verlängerung eines Pachtvertrags mit einer bewährten Pächterin bzw. einem bewährten Pächter neben der Umsetzung der Jagdstrategie auch die Angemessenheit der Pachtentgelte durch die Einholung mehrerer Angebote oder einen Vergleich mit anderen Revieren nachweislich dokumentiert werden sollte.

## Fischereipacht

44.1 Die Verpachtung von Liegenschaften zur Ausübung des Fischereirechts war dem strategischen Geschäftsbereich Forst/Holz zugeordnet. Die Anzahl der von den Bundesforsten abgeschlossenen Fischereipachtverträge sowie die daraus für das Jahr 2021 erwarteten Erlöse stellten sich im Juni 2021 wie folgt dar:

Abbildung 11: Anzahl der Fischereipachtverträge und daraus für das Jahr 2021 erwartete Erlöse bei Forstbetrieben der Österreichischen Bundesforste AG (Stand Juni 2021)



Quelle: Bundesforste; Darstellung: RH

Aus den 358 Fischereipachtverträgen erwarteten die Bundesforste für 2021 Erlöse von insgesamt 1,65 Mio. EUR.

Bei Verträgen ab 10.000 EUR Jahrespacht war das Fischereirevier durch Ausbietung oder in Abstimmung mit der Stabsstelle Wald–Naturraum–Nachhaltigkeit zu vergeben. Die vom RH risikoorientiert ausgewählten Fischereireviere am Brenn– und Afritzersee (Forstbetrieb Kärnten–Lungau) mit einer Jahrespacht von rd. 28.000 EUR und Salza–Gusswerk (Forstbetrieb Steiermark) mit einer Jahrespacht von rd. 39.000 EUR vergaben die Bundesforste ohne öffentliche Ausbietung, aber in Abstimmung mit der Stabsstelle Wald–Naturraum–Nachhaltigkeit. In beiden Fällen erfolgte die Vergabe an – aus Sicht der Bundesforste – bewährte Pächter. Eine Ableitung der Pachthöhe durch Vergleich mit anderen Fischereirevieren lag vor.

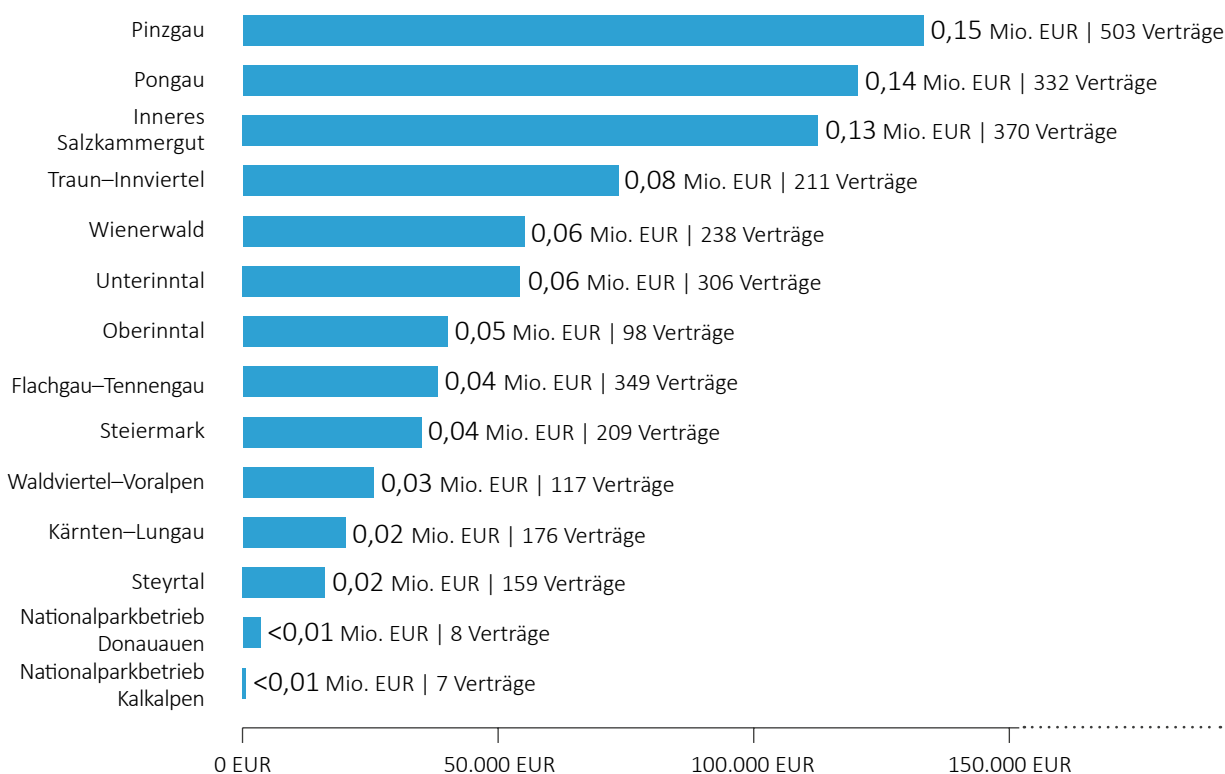
44.2 Der RH hielt fest, dass die Bundesforste die zwei vom RH zur Überprüfung ausgewählten Fischereipachtverträge entsprechend ihren internen Regelungen vergaben.

## Wasser

### Überblick

- 45 Die Anzahl der Verträge der Bundesforste im Geschäftsfeld Wasser sowie die daraus für das Jahr 2021 erwarteten Erlöse stellten sich im März 2021 wie folgt dar:

Abbildung 12: Anzahl der Verträge im Geschäftsfeld Wasser und daraus für das Jahr 2021 erwartete Erlöse bei Forstbetrieben der Österreichischen Bundesforste AG (Stand März 2021)



Quelle: Bundesforste; Darstellung: RH

Insgesamt erwarteten die Bundesforste aus den 3.083 Verträgen für 2021 Erlöse von rd. 830.000 EUR. Die Verträge dienten der Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser, von privaten Unternehmen mit Brauchwasser (z.B. für Beschneigungsanlagen) oder regelten Leitungsrechte. Zwei Verträge betrafen die Abfüllung und Vermarktung von Trinkwasser, wobei nur die Abfüllung von Wasser in einer Gemeinde im Bezirk Gmunden (**TZ 46**) umgesetzt wurde. Ein weiteres Projekt im Bezirk Vöcklabruck hatte der Vertragspartner der Bundesforste aufgrund des Widerstands der lokalen Bevölkerung nicht weiterverfolgt. Laut Strategie der Bundesforste strebten sie keine weitere Vermarktung von abgefülltem Wasser an.

## Wasserabfüllung

- 46.1 Ausgehend von der Initiative eines privaten Unternehmens gestatteten die Bundesforste diesem im Jahr 2007, auf einer Liegenschaft im Bezirk Gmunden Wasser in Flaschen abzufüllen und als Premiummarke nach Übersee zu exportieren. Zu diesem Zweck räumten die Bundesforste dem Unternehmen ein Wasserbezugsrecht und ein Baurecht für 42 Jahre an einer ihrer Liegenschaften ein. Das Unternehmen errichtete auf dieser Liegenschaft technische Anlagen zur Förderung und Abfüllung des Wassers. Die zuständige Bezirkshauptmannschaft Gmunden genehmigte in den wasserrechtlichen Bewilligungen eine höchstzulässige Grundwasserentnahme von 20 Mio. Liter Wasser je Jahr und schloss eine Beeinträchtigung der Wasserversorgung der Bevölkerung aus.

Gemäß den seit 2014 geltenden Verträgen hatte das Unternehmen neben einem Bauzins und einer Gewinnbeteiligung einen Fixpreis für die entnommene Wassermenge an die Bundesforste zu zahlen. Die dem Fixpreis zugrunde gelegte Wassermenge orientierte sich an der im Wirtschaftsplan des Unternehmens vorgesehenen Menge, unabhängig von der tatsächlich entnommenen Wassermenge.

Die tatsächlich entnommene Wassermenge lag deutlich unter der laut Wirtschaftsplan des Unternehmens ausgewiesenen Wassermenge. Durch die Bindung des Entgelts an den Wirtschaftsplan stiegen die Einnahmen der Bundesforste.

Laut Vertrag hatte das Unternehmen bei Vertragsende nach Wahl der Bundesforste die Liegenschaft entweder geräumt zurückzustellen oder die darauf errichteten Baulichkeiten und Anlagen gegen Entgelt in das Eigentum der Bundesforste zu übertragen.

- 46.2 Der RH verwies darauf, dass beim Projekt einer Abfüllanlage im Bezirk Gmunden die Erlöse der Bundesforste an der im Wirtschaftsplan angeführten Wassermenge und somit unabhängig von der geförderten bzw. zur Entnahme genehmigten Wassermenge bemessen waren. Somit lag das wirtschaftliche Risiko beim Vertragspartner der Bundesforste, der im Jahr 2021 lediglich einen Teil der geplanten Wassermenge abfüllte.

Zudem wies der RH darauf hin, dass bei Vertragsende und auch im Falle eines Konkurses des Vertragspartners die Bundesforste die Wahl hatten, die Liegenschaft räumen zu lassen oder die Abfüllanlage zu zwei Drittel ihres Werts zu übernehmen.



Der RH empfahl den Bundesforsten, die wirtschaftliche Lage des Vertragspartners bei der überprüften Wasserabfüllung zu beobachten und allenfalls eine Entscheidung über die weitere Verwendung der Anlage vorzubereiten.

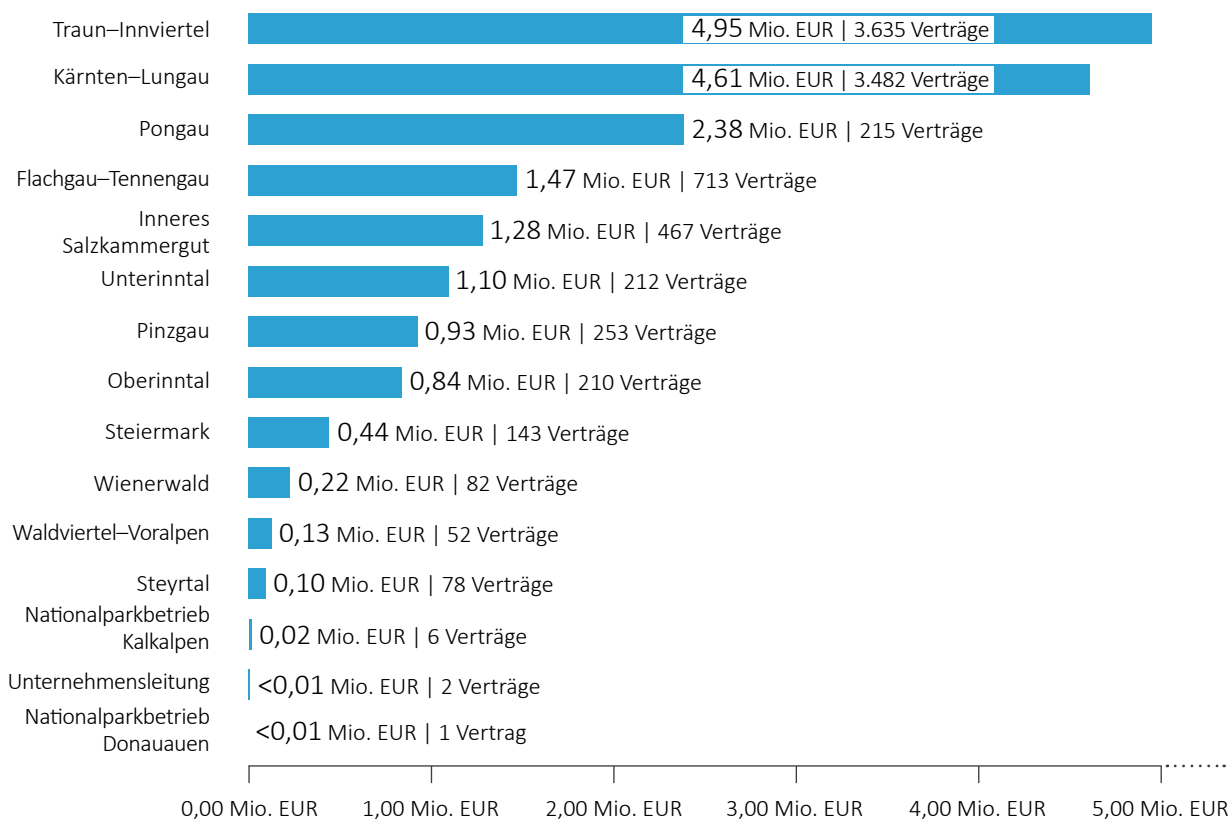
Der RH wies aufgrund langer Transportwege kritisch darauf hin, dass ein Wasserexport in Flaschen nach Übersee im Widerspruch zu einer klimafreundlichen und nachhaltigen Verwendung natürlicher Ressourcen stand.

## Tourismus

### Überblick

47 Die Anzahl der Verträge im Geschäftsfeld Tourismus sowie die daraus erwarteten Erlöse für das Jahr 2021 stellten sich im März 2021 wie folgt dar:

Abbildung 13: Anzahl der Verträge im Geschäftsfeld Tourismus und daraus für das Jahr 2021 erwartete Erlöse der Österreichischen Bundesforste AG (Stand März 2021)



Euro–Beträge gerundet, daher Rundungsdifferenz mit Summe in nachfolgendem Text

Quelle: Bundesforste; Darstellung: RH

Im Geschäftsfeld Tourismus erwarteten die Bundesforste für das Jahr 2021 Erlöse von 18,46 Mio. EUR aus insgesamt 9.551 Verträgen. Der RH wählte zehn Verträge über die Nutzung von Flächen für den alpinen Schilaf, das Paragleiten, das Rafting, das Wandern, das Mountainbiken oder den Zugang zu Höhlen risikoorientiert aus und überprüfte diese.

## Liechtensteinklamm

- 48.1 Das bis April 2019 geltende Organisationshandbuch der Bundesforste enthielt Vorgaben zur Festlegung des Entgelts bei touristischer Nutzung von Liegenschaften: Als Entgelt sollten zumindest 4 % des Verkehrswerts der Liegenschaft an Nettoeinnahmen angestrebt und dabei die erwarteten Erträge des Pacht- bzw. Mietinteressenten in die Kalkulation einbezogen werden. Die zur Zeit der Gebarungsüberprüfung geltenden Regelungen sahen ein Renditeziel von 3 % vor. Die Vorgaben, auch die wirtschaftliche Situation der Pacht- und Mietinteressenten miteinzubeziehen, waren entfallen. Eine Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Immobilien-Tourismus-Wasser war bei Verträgen zur touristischen Nutzung von Liegenschaften im überprüften Zeitraum nur für See- und Seeuferverträge vorgesehen.

Die Bundesforste schlossen im Jahr 2019 mit der Stadtgemeinde St. Johann im Pongau als Betreiber der dort gelegenen Liechtensteinklamm einen bis Ende 2048 laufenden Vertrag über die Nutzung der Klamm als Ausflugsziel. Die Bundesforste gestatteten der Stadtgemeinde, Steiganlagen, Stege und Brücken für touristische Zwecke als Superädifikate zu errichten, technische Schutzmaßnahmen in Form von Steinschlagschutznetzen zu treffen und die dazu nötigen Erdarbeiten, Geländebereinigungen, -sicherungen etc. auf ihre Kosten durchzuführen.

Das Entgelt von 4.000 EUR jährlich erachteten die Bundesforste als marktkonform, da sie von einem Verkehrswert von 0,2 EUR je m<sup>2</sup> Grundfläche für unproduktive Felsflächen ausgingen und das Entgelt von 0,79 EUR je m<sup>2</sup> für die Nutzung der 5.086 m<sup>2</sup> umfassenden Grundfläche ein Vielfaches davon ausmache. Damit sei auch die touristische Nutzung abgegolten.

Nach öffentlich zugänglichen Informationen hob der Betreiber für den Eintritt in die Klamm zwischen 5 EUR (je Kind) und 11 EUR (je erwachsene Person) ein. Im Jahr 2016 besuchten rd. 210.000 Personen die Klamm, was gegenüber dem Jahr 2000 eine Verdoppelung der Besucherzahlen bedeutete. Den Bundesforsten lagen keine Informationen über die wirtschaftliche Lage des Betreibers vor. Sie gingen jedoch von einem jährlichen Betriebsergebnis zwischen 100.000 EUR und 300.000 EUR aus.

- 48.2 Der RH kritisierte, dass wichtige touristische Verträge mit Immobilienbezug nicht mit dem Geschäftsbereich Immobilien–Tourismus–Wasser abzustimmen waren, sondern dies nur für See– und Seeuferverträge galt.

Er empfahl den Bundesforsten, touristisch herausragende Projekte zu definieren und dazugehörige Verträge aufgrund ihrer Bedeutung und Komplexität mit dem Geschäftsbereich Immobilien–Tourismus–Wasser abzustimmen.

Der RH kritisierte, dass die Bundesforste nicht die Erträge des Betreibers als Grundlage zur Berechnung des Nutzungsentgelts, sondern nur den Wert der Felsflächen heranzogen. Er verwies auf die Bedeutung der Liechtensteinklamm als überregionale Sehenswürdigkeit mit 210.000 Besucherinnen und Besuchern im Jahr 2016.

Der RH empfahl den Bundesforsten, bei touristischen Projekten die (erwarteten) Erträge des jeweiligen Vertragspartners bei der Entgeltbemessung zu berücksichtigen und die Vorlage der dazu erforderlichen Unterlagen, wie Rechnungs– oder Jahresabschlüsse bzw. Wirtschaftspläne, zu vereinbaren.

- 48.3 Die Bundesforste hielten in ihrer Stellungnahme fest, dass sie im Zuge der Vertragsverhandlungen die wesentlichen Zahlen (u.a. Erlöse, Kosten) in die Entgeltkalkulation einbezogen hätten. Schriftliche Unterlagen dazu habe die Stadtgemeinde St. Johann im Pongau aber nicht zur Verfügung gestellt. Die Herleitung des Entgelts über den Verkehrswert sei nur eine der möglichen Kalkulationen gewesen.

Die den Bundesforsten nun vorliegenden Betriebsergebnisse der Klamm seien durch die Kosten, z.B. aufgrund von Felsräumungen, und die Anzahl der Schließtage aufgrund von Schlechtwetter bestimmt und nicht so hoch, wie angenommen. Dazu kämen hohe Investitionen. Aus ihrer Sicht hätten sie einen durchaus vorteilhaften Vertrag abgeschlossen.

- 48.4 Der RH wiederholte gegenüber den Bundesforsten seine Kritik, dass diese zur Berechnung des Nutzungsentgelts für die Liechtensteinklamm nur den Wert der Felsflächen heranzogen. Er erachtete auch die (erwarteten) Erträge des Vertragspartners als zweckmäßige Grundlage, ein marktkonformes Entgelt zu vereinbaren. Insofern sah der RH die nunmehr den Bundesforsten vorliegenden Betriebsergebnisse als wesentliche Information, um die vereinbarten Entgelte für die Liechtensteinklamm besser einschätzen zu können.

## Benützungsentgelte

- 49.1 (1) In weiteren ausgewählten Fällen vereinbarten die Bundesforste mit Veranstaltern von Canyoning und Rafting im Verhandlungsweg Entgelte für die Benützung der Almbachklamm, Strubklamm, Fischbachklamm und Aubachklamm in der Höhe von 280 EUR bis 810 EUR je Jahr. Diese Tarife galten für alle Betreiber, die diese Klammern benutzten.

Für Rafting–Einstiegs– und Ausstiegsstellen an der Salzach und Lammer vereinbarten die Bundesforste die Entgelte ebenfalls im Verhandlungsweg abhängig von der Anzahl an Rafting–Touren und Einstiegs– und Ausstiegsstellen sowie von der touristischen Attraktivität des Flusses. Für eine Ausstiegsstelle an der Salzach betrug der Preis beispielsweise 230 EUR je Jahr. Niederschriften zu den Verhandlungen oder eine schriftliche Dokumentation der Entscheidungsgrundlagen gab es nicht.

(2) Die Bundesforste schlossen mit privaten Betreibern Benützungsverträge über Startplätze für Paragleiten in Salzburg. Mit zwei Betreibern vereinbarten sie ab 1995 mehrmals Vertragsänderungen. Diese Änderungen waren durch Hinzukommen bzw. Wegfall von Startplätzen und Vertragsverlängerungen bedingt. Die Preise wurden nach Auskunft der Bundesforste jeweils im Verhandlungsweg festgelegt. Sie waren für die Benützung des Karkogels für beide Betreiber im Jahr 2005 mit 300 EUR gleich hoch. Im Jahr 2013 wurde das Entgelt nur für einen Betreiber für den Startplatz Karkogel reduziert. Laut Bundesforsten sei diese Reduktion auf wirtschaftliche Gründe der eingeschränkten saisonalen Nutzung zurückzuführen. Eine Dokumentation darüber lag ebenso nicht vor.

- 49.2 Da die jeweiligen Verträge auf unterschiedlichen Gegebenheiten beruhten, erachtete der RH die Einbeziehung der zu erwartenden Erlöse der Vertragspartner als zweckmäßig. Er kritisierte jedoch, dass die Basis für die Vertragsbedingungen und Benützungsentgelte nicht schriftlich dokumentiert war. Die Dokumentation war vor allem zur nachgängigen Prüfung eines angemessenen Vertragsentgelts zweckmäßig. Dies umso mehr, als im Geschäftsfeld Tourismus im Jahr 2021 Erlöse von 18,46 Mio. EUR erwartet wurden.

Der RH empfahl daher den Bundesforsten, die erwarteten Erträge des Vertragspartners und die Entgeltbemessung für touristisch und sportlich genutzte Flächen nachvollziehbar zu dokumentieren.



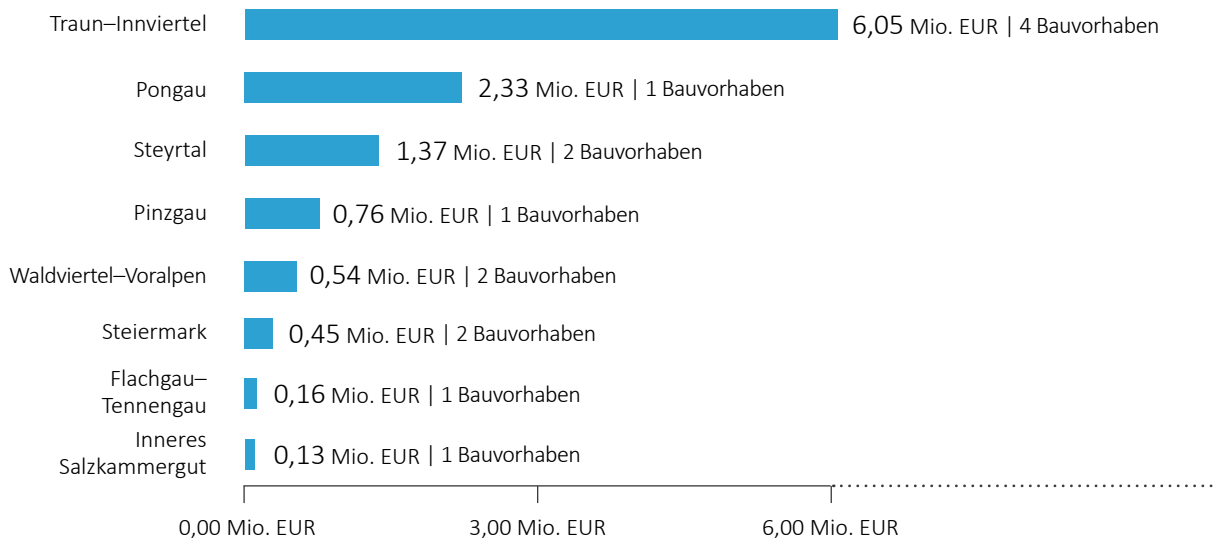
## Neubau

### Umfang

- 50 Die Bundesforste entwickelten auf ihren Flächen Wohnprojekte und vermieteten den so entstandenen Wohnraum. Weitere Neubauprojekte betrafen den Bau von Gebäuden zur gewerblichen Nutzung (Büros, Betriebsgebäude).

Nachstehende Abbildung zeigt das Volumen der seit Anfang 2016 bis Mitte 2021 fertiggestellten Neubauprojekte in den jeweiligen Forstbetrieben:

Abbildung 14: Neubauvolumen seit Anfang 2016 bis Mitte 2021 in den jeweiligen Forstbetrieben



Quelle: Bundesforste; Darstellung: RH

Von Anfang 2016 bis Mitte 2021 stellten die Bundesforste 14 Neubauvorhaben mit einem Bauvolumen von insgesamt 11,79 Mio. EUR fertig. Bei den Bauten handelte es sich um Wohnbauten, Bürogebäude und für jagdliche und forstwirtschaftliche Zwecke errichtete Gebäude. In den Nationalparks gab es im überprüften Zeitraum keine Neubautätigkeit.

## Kostenverfolgung

51.1 Nachfolgende Tabelle zeigt die Kostenentwicklung ausgewählter Neubauprojekte:

Tabelle 15: Kostenentwicklung ausgewählter Neubauprojekte

	Kostenziel/ Wirtschaftlichkeits- berechnungen	Kosten- anschlag	Kosten- feststellung	Fertig- stellung
	in EUR			Jahr
Traunsteinstraße (Doppelwohnhaus)	n.v.	1.575.278	1.594.214	2017
Revierleiterzentrum Molln	1.000.000	1.047.155	993.877	2016
Wohnpark und Revierleiterzentrum Loibichl	3.987.488	3.677.798	3.773.420	2020
Zaglau (Wohnhaus)	2.707.944	2.702.442	2.541.053	2020
Weyregg (Wohnhaus)	983.865	709.957	733.714	2020

n.v. = nicht vorhanden

Quelle: Bundesforste

Die ÖNORM B 1801–1 über das Bauprojekt- und Objektmanagement enthielt Standards zur Planung und Gliederung von Kosten bei der Errichtung von Objekten. Diese und Fachliteratur verlangten je nach Projektfortschritt eine immer detailliertere Kostenplanung. Beim Kostenziel, auf dessen Grundlage der Aufsichtsrat der Bundesforste ein Neubauprojekt genehmigte, handelte es sich um eine grobe Schätzung der Projektkosten ohne vorgegebene Gliederung. Ein Kostenanschlag hielt die Plankosten in der Gliederung der Ausschreibung nach einzelnen Gewerken fest. Die Kostenfeststellung enthielt die endgültigen Kosten eines Neubauprojekts in derselben Gliederung wie der Kostenanschlag, um die Kostenentwicklung nachvollziehen zu können.

Die Bundesforste unterschritten das Kostenziel im Vergleich zur Kostenfeststellung in einer Bandbreite von 6 % (Wohnhaus Zaglau) bis 1 % (Revierleiterzentrum Molln). Die Kostenentwicklung beim Wohnhaus Weyregg war nicht anhand einer Gegenüberstellung des Kostenziels mit der Kostenfeststellung vergleichbar, da das Kostenziel auch Kosten eines gleichzeitig auf einem benachbarten Grundstück durchgeführten Projekts enthielt. Beim Projekt Traunsteinstraße war die das Kostenziel enthaltende Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht mehr vorhanden. Ein Verlust von Projektdateien sei laut Bundesforsten durch die seit dem Jahr 2017 vorhandene zentrale Ablage ausgeschlossen.

Im Vergleich zum Kostenanschlag lagen die endabgerechneten Kosten der Projekte bis zu 6 % darunter (Wohnhaus Zaglau) und bis zu 3 % darüber (Wohnpark und Revierleiterzentrum Loibichl, Wohnhaus Weyregg).

- 51.2 Der RH verwies darauf, dass die Kostenverfolgung als Teil des Projektcontrollings eine wesentliche Bauherrnaufgabe der Bundesforste war. Er bemängelte die fehlende Wirtschaftlichkeitsberechnung beim Projekt Traunsteinstraße und die damit nicht mehr mögliche Kostenverfolgung. Die seit dem Jahr 2017 umgesetzte zentrale Speicherung konnte das Risiko vermindern, dass eine Berechnung nicht mehr vorhanden war.

Der RH verwies kritisch darauf, dass die von den Bundesforsten beim Wohnhaus Weyregg verwendeten Kostenverfolgungsinstrumente nur bedingt zur Kostenverfolgung geeignet waren, da das Kostenziel auch Kosten eines gleichzeitig auf einem benachbarten Grundstück durchgeführten Projekts enthielt. Damit konnten nicht unmittelbar mit dem Projekt befasste Dritte (wie der Aufsichtsrat der Bundesforste) die weitere Kostenentwicklung des Projekts nicht nachvollziehen.

[Der RH empfahl den Bundesforsten, eine nachvollziehbare Kostenverfolgung bei Bauprojekten sicherzustellen.](#)

- 51.3 Laut Stellungnahme der Bundesforste sei die Kostenverfolgung für die Projektleiterin bzw. den Projektleiter immer gegeben gewesen. Da zunächst die Forstbetriebe dezentral die Bauaufgaben wahrgenommen hätten, seien erst schrittweise einheitliche Standards zur Kostenverfolgung etabliert worden. Die Bundesforste wiesen darauf hin, dass der Kostenrahmen bei allen Projekten eingehalten worden sei.

- 51.4 Zum Vorbringen der Bundesforste, wonach der Kostenrahmen immer eingehalten worden sei, verwies der RH nochmals auf die fehlende Wirtschaftlichkeitsberechnung beim Projekt Traunsteinstraße und die nur bedingt geeignete Kostenverfolgung beim Wohnhaus Weyregg.

Zudem entgegnete der RH, dass eine nachvollziehbare Kostenverfolgung nicht nur der Projektleiterin bzw. dem Projektleiter vorbehalten, sondern auch nicht unmittelbar mit dem Projekt befassten Dritten (z.B. Vorstand oder Aufsichtsrat) zugänglich sein sollte.

## Direktvergabe

- 52.1 Die Bundesforste als Bauherr beauftragten externe Unternehmen mit Bauleistungen. Für die vom RH überprüften Bauprojekte hatten die Bundesforste die Regelungen des Bundesvergabegesetzes im Unterschwellenbereich zu beachten. Sie nutzten dabei auch die Möglichkeit der Direktvergabe für einzelne Lose unter 100.000 EUR.

Bei einer Direktvergabe im Straßenbau verlangten die Bundesforste ab einer Auftragssumme von 10.000 EUR, drei Vergleichsangebote einzuholen.

Der RH stellte bei den überprüften Projekten bei 16 Direktvergaben – davon bei zwölf über 10.000 EUR mit einem Volumen von insgesamt rd. 489.000 EUR – fest, dass jeweils nur ein Angebot dokumentiert war. Die drei höchsten davon betrafen die Vergabe von Baumanagementleistungen (96.000 EUR) beim Wohnhaus Zaglau sowie Architektenleistungen (94.000 EUR) und Baumanagementleistungen (92.440 EUR) beim Projekt Wohnpark und Revierleiterzentrum Loibichl.

- 52.2 Der kritisierte, dass die Bundesforste bei zwölf Direktvergaben mit Auftragswerten über 10.000 EUR mit einem Volumen von insgesamt rd. 489.000 EUR jeweils nur ein Angebot einholten.

Im Hinblick auf einen transparenten, sparsamen und wirtschaftlichen Umgang mit Finanzmitteln empfahl der RH den Bundesforsten, für Direktvergaben im Hochbau in internen Verfahrensanweisungen eine nach Wertgrenzen differenzierte Verpflichtung zur Einholung einer definierten Anzahl von Angeboten vorzusehen.

- 52.3 Laut Stellungnahme der Bundesforste hätten sie bei Vergaben das Bundesvergabegesetz eingehalten. Bei 13 von den 16 angeführten Direktvergaben habe es sich um geistige Dienstleistungen gehandelt. Bei deren Vergabe seien neben der wirtschaftlichen Betrachtung auch andere Faktoren in der Vergabeentscheidung relevant. Im Hinblick auf die Eigenart der Leistung werde hier oft eine Direktvergabe bzw. ein Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit nur einem Bieter gewählt. Die wirtschaftliche Angemessenheit des Honorars werde in diesen Fällen anhand von Honorarordnungen bzw. –richtlinien sowie Vergleichsangeboten geprüft. Bei den restlichen Direktvergaben seien mehrere Unternehmen angefragt worden. Innerhalb einer angemessenen Frist sei jedoch nur ein Angebot eingelangt. Auch bei Errichtungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ab einem geschätzten Auftragswert von 10.000 EUR seien drei Vergleichsangebote einzuholen.

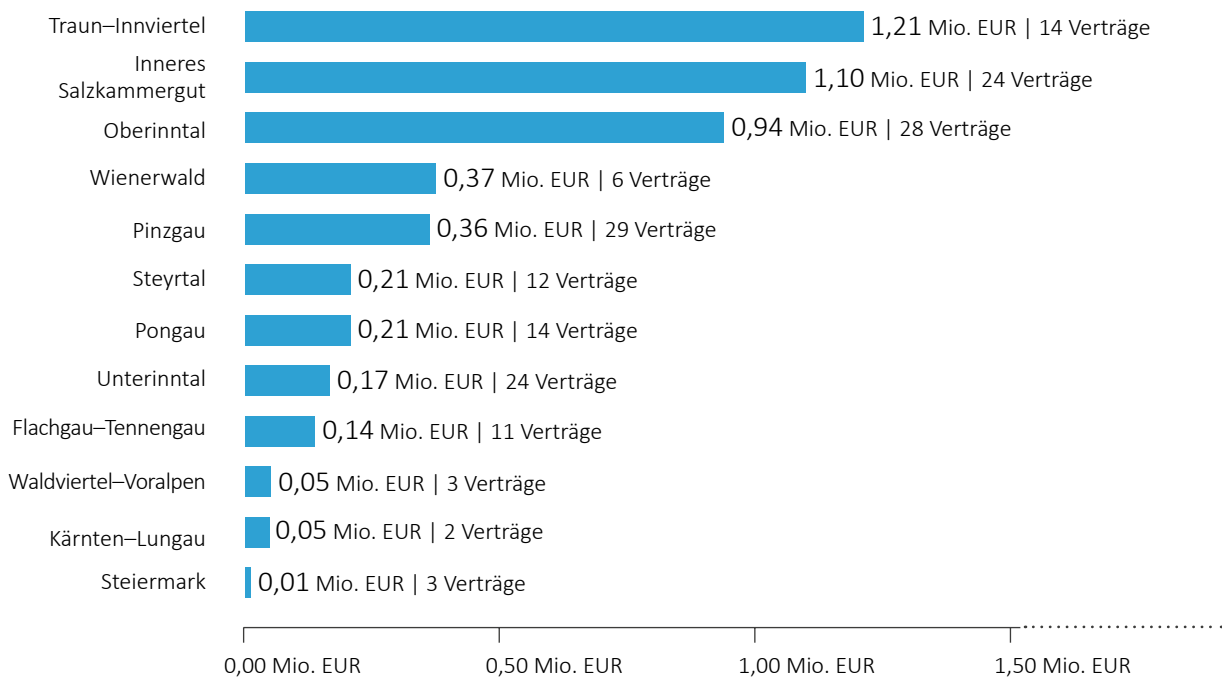
- 52.4 Der RH nahm die Ausführungen der Bundesforste zu den internen Vorgaben über die Einholung von Vergleichsanboten bei Direktvergaben zur Kenntnis. Er hielt jedoch kritisch fest, dass keine Hinweise vorlagen, dass es sich dabei um Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit nur einem Bieter handle.

Darüber hinaus war bei zwölf überprüften Direktvergaben mit Auftragswerten über 10.000 EUR jeweils nur die Einholung eines Angebots dokumentiert.

## Abbau und Deponie

53.1 Die Anzahl der von den Bundesforsten abgeschlossenen Verträge im Geschäftsfeld Bodenressourcen sowie die daraus für das Jahr 2021 erwarteten Erlöse stellten sich im März 2021 wie folgt dar:

Abbildung 15: Anzahl der Abbau- und Deponieverträge und daraus für das Jahr 2021 erwartete Erlöse bei Forstbetrieben der Österreichischen Bundesforste AG (Stand März 2021)



Euro-Beträge gerundet, daher Rundungsdifferenz mit Summe in nachfolgendem Text

Quelle: Bundesforste; Darstellung: RH

Die für das Jahr 2021 erwarteten Erlöse des Geschäftsfelds Bodenressourcen von 4,81 Mio. EUR resultierten aus dem Abbau von Schotter und Kies sowie der Lagerung von nicht verunreinigtem Aushubmaterial. Mit März 2021 bestanden 170 Abbau- und Deponieverträge.

Im Organisationshandbuch der Bundesforste waren die Verträge zu Abbau und Deponie geregelt. So war ab April 2019 die Abstimmung mit dem Geschäfts-

bereich Immobilien–Tourismus–Wasser für den Neuabschluss und die Verlängerung von Abbau– und Deponieverträgen über 50.000 EUR Jahresentgelt vorgesehen. Ab August 2021 senkten die Bundesforste diese Schwelle auf über 15.000 EUR.

Der RH wählte fünf Abbau– und Deponieverträge zur näheren Überprüfung aus: Deponie Padaster (Forstbetrieb Oberinntal), Abbau Roitham (Forstbetrieb Traun–Innviertel), Steinbruch Anninger (Forstbetrieb Wienerwald), Schotterabbau Gnadenwald (Forstbetrieb Oberinntal) sowie Abbau und Deponie Kainisch (Forstbetrieb Inneres Salzkammergut).

Eine Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Immobilien–Tourismus–Wasser war in vier Fällen dokumentiert. In einem Fall (Schotterabbau Gnadenwald) war diese bei Vertragsabschluss im Jahr 2001 nicht vorgesehen. Für die Preisbildung maßgeblich waren die Entfernung zwischen dem Abbau– und Deponiegebiet und einer Baustelle, Alternativen des Vertragspartners und die Qualität des Materials. Die vereinbarten Preise waren daher aufgrund der individuellen Situation der Abbau– und Deponiegebiete nur eingeschränkt vergleichbar. Die Preisverhandlungen waren bei der Deponie Padaster, dem Abbau Roitham, dem Abbau und der Deponie Kainisch sowie dem Steinbruch Anninger mittels E–Mails und Gesprächsnotizen nachvollziehbar dokumentiert. Beim Schotterabbau Gnadenwald legten die Bundesforste keine Dokumentation der Preisbildung vor.

Die Verrechnung des Aushub– bzw. Deponiematerials erfolgte bis auf zwei Fälle aufgrund einer 3D–Vermessung des abgebauten oder als Deponie verwendeten Bereichs. Beim Steinbruch Anninger und beim Schotterabbau Gnadenwald lag das vereinbarte Lieferscheinjournal auf. Im Fall des Steinbruchs Anninger hatte die Interne Revision der Bundesforste darauf hingewiesen, dass im Rahmen des großvolumigen Abbaubetriebs auf die 3D–Vermessung als Verrechnungsgrundlage hinzuwirken wäre, da diese weniger fehler– und manipulationsanfällig war.

- 53.2 Der RH hielt fest, dass die für die Preisbildung maßgeblichen Faktoren bei Abbau– und Deponieverträgen aufgrund der individuellen Gegebenheiten der Abbau– und Deponiegebiete voneinander abwichen. Dies erschwerte eine Plausibilisierung der vereinbarten Preise. Als umso wesentlicher erachtete der RH die Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Immobilien–Tourismus–Wasser und eine transparente Dokumentation der für die Preisgestaltung vor Ort gegebenen Umstände. Der RH vermerkte daher kritisch, dass beim Schotterabbau Gnadenwald keine Dokumentation der Preisbildung vorlag.

[Er empfahl den Bundesforsten, die für eine Preisbildung im Geschäftsfeld Abbau und Deponie bestimmenden Faktoren nachvollziehbar zu dokumentieren.](#)

Der RH erachtete die Abrechnung auf Grundlage einer 3D–Vermessung bei großvolumigem Abbau und großvolumiger Deponie als zweckmäßiges Mittel, um die abgebauten oder deponierten Mengen möglichst genau zu erfassen.

Er empfahl den Bundesforsten, abgebaute oder deponierte Mengen nach wirtschaftlicher Abwägung mittels 3D–Vermessung zu erfassen.

- 53.3 Die Bundesforste wiesen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass es im Bereich des mineralischen Rohstoffverbrauchs drei Großregionen in Österreich gebe – das Wiener und Grazer Becken sowie den Großraum Linz. Alle anderen Rohstoffverbrauchsmärkte seien Regionalmärkte.

Vor Verhandlungsbeginn würden die Verträge einer Region über mehrere Forstbetriebe hinweg analysiert und würde ein repräsentatives, für die Region je Materialtyp (u.a. Kalk, Dolomit, Sediment oder Festgestein) gültiges Preisband entwickelt. Dieses Preisband werde dann je nach Frachtdistanz, Abbau– oder Aufbereitungsart mit Zu– und Abschlägen versehen.

In den neueren Verträgen sei bereits zur Zeit der Stellungnahme, je nach technischer Möglichkeit, eine terrestrische oder fotogrammetrische Vermessung vorgesehen.

## Resümee

- 54 (1) Ausgangslage und Ziele

Das Ausmaß der von den Bundesforsten verwalteten Liegenschaften ist mit 8.521 km<sup>2</sup> bzw. rd. 10 % der Staatsfläche Österreichs von gesamtstaatlicher Bedeutung. Damit geht eine besondere Verantwortung für die nachhaltige Bewirtschaftung und Nutzung der begrenzten Ressource Boden und für die damit verbundenen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Auswirkungen einher, die bei der Verwaltung und der Weiterentwicklung von Liegenschaften zu beachten sind. (TZ 2)

Die Aufgabenwahrnehmung der Bundesforste bewegte sich im Spannungsfeld zwischen dem Schutz natürlicher Ressourcen und ökonomischen Zielsetzungen. Der dadurch bedingten möglichen Interessenkollision war nach Ansicht des RH jeweils im Einzelfall anhand konkreter Liegenschaftsprojekte zu begegnen. Um aufgezeigte Zielkonflikte zukünftig besser zu bewältigen, empfahl der RH, u.a. vor einer Baurechtsvergabe ein Konzept für die betroffene Liegenschaft zu entwickeln, das ihre mit den Zielen und Strategien der Bundesforste konforme Nutzung sicherstellt, und allfällige Projektkriterien mit dem Baurechtsnehmer zu vereinbaren. (TZ 3, TZ 38)

Das Landwirtschaftsministerium als Eigentümervertreter des Bundes legte für die Bundesforste keine Eigentümerstrategie fest. Die jährlich zwischen Aufsichtsrat und Vorstand vereinbarten Ziele umfassten u.a. Vorgaben für eine wirtschaftliche Unternehmensführung, aber auch forstliche und jagdliche Ziele. (TZ 4)

## (2) Wirtschaftliche Lage

Mit durchschnittlich 48,15 Mio. EUR Jahresumsatz (22 % Anteil am Gesamtumsatz) stellte der strategische Geschäftsbereich Immobilien den größten nicht-forstwirtschaftlichen Geschäftsbereich der Bundesforste in den Jahren 2016 bis 2021 dar. Nach Ansicht des RH war die Entwicklung von Liegenschaften geeignet, in Phasen rückläufiger Umsätze aus der Waldbewirtschaftung das Jahresergebnis zu stabilisieren. (TZ 8)

Abgesehen von einem Fruchtgenussentgelt in Höhe von 50 % des jährlichen Jahresüberschusses legte der Bund als Eigentümer von 97 % der von den Bundesforsten verwalteten Liegenschaften keine Ertragsziele unter Berücksichtigung eines nachhaltigen Umgangs mit den überlassenen Bundesliegenschaften im Sinne ihrer ökologischen Funktionen fest. Dies hatte zur Folge, dass höhere Aufwendungen ebenso wie niedrigere Erträge zu einem geringeren Fruchtgenussentgelt führten und die Bundesforste als Fruchtnießer die Höhe des Fruchtgenussentgelts selbst steuern konnten. Der RH verwies auf das damit verbundene Risiko, dass die Bundesforste Anreize für effektiveres Wirtschaften nicht im möglichen Ausmaß verfolgten. Er empfahl daher dem Landwirtschaftsministerium, in Abstimmung mit dem Finanzministerium im Rahmen einer Eigentümerstrategie – unter Sicherstellung des öffentlichen Auftrags der Bundesforste – Ertragsziele zu prüfen. Dabei wären ein nachhaltiger Umgang mit den überlassenen Bundesliegenschaften im Sinne ihrer ökologischen Funktionen zu berücksichtigen, ökonomische Anreize zu schaffen sowie ein effektives Handeln bestmöglich zu unterstützen. Der RH empfahl dem Landwirtschaftsministerium auch, die Werthaltigkeit der von den Bundesforsten verwalteten Bundesliegenschaften anlassbezogen, zum Beispiel bei Hinweisen auf wesentliche Wertänderungen, zu prüfen. (TZ 11)

Aus An- und Verkäufen sowie Tauschvorgängen erzielten die Bundesforste in den Jahren 2016 bis 2021 bei 879 Liegenschaftszugängen und 1.612 Liegenschaftsabgängen Erlöse von 58,95 Mio. EUR und tätigten Investitionen von 46,59 Mio. EUR. Dabei verringerte sich die von den Bundesforsten verwaltete Grundfläche (Bundesliegenschaften und Eigenliegenschaften) um 179 ha, wovon 75 ha im öffentlichen Eigentum (u.a. Bund, Länder, Gemeinden und ihre Mehrheitsbeteiligungen) verblieben. (TZ 25)



### (3) Organisation

Der RH hielt eine laufende Professionalisierung der Liegenchaftsverwaltung der Bundesforste wegen der wachsenden wirtschaftlichen Bedeutung des strategischen Geschäftsbereichs Immobilien für erforderlich. Insbesondere verwies er beispielhaft auf festgestellte Mängel im Objektmanagement und im Grundverkehr, etwa in der Erfassung des Gebäudezustands (TZ 23), bei der Überprüfung der Objektsicherheit (TZ 24), der Plausibilisierung von Sachverständigengutachten (TZ 27, TZ 37), der Dokumentation von Liegenchaftswerten (TZ 28), der Durchführung öffentlicher Bietverfahren vor Liegenchaftstransaktionen (TZ 29, TZ 35) oder der Einräumung von Baurechten (TZ 39). Er empfahl daher den Bundesforsten, die Wirkung der Organisation in den Bereichen Objektmanagement und Grundverkehr regelmäßig zu prüfen und eine weitere Spezialisierung (Übertragung von geeigneten Tätigkeiten auf darauf spezialisierte, für mehrere Forstbetriebe tätige Teams) und Standardisierung (im Sinne einer einheitlichen Vorgehensweise in den Forstbetrieben) der Liegenchaftsverwaltung anzustreben. (TZ 6)

### (4) Aufgabenwahrnehmung

In die Beurteilung der Liegenchaftsverwaltung der Bundesforste bezog der RH auch 71 risikoorientiert ausgewählte Geschäftsfälle mit ein und legte dabei den Schwerpunkt vor allem auf die Angemessenheit der vereinnahmten Erlöse und die ordnungsgemäße Einhaltung der strategischen, rechtlichen und unternehmensinternen Vorgaben. Dabei stellte er u.a. Folgendes fest:

- Die Bundesforste plausibilisierten mangelhafte Gutachten nicht nachweislich und akzeptierten sie als Grundlage für Immobilientransaktionen. Damit bestand das Risiko finanzieller Nachteile durch unsachgemäß hergeleitete Verkehrswerte. (TZ 27, TZ 37)
- Verbindliche Vorgaben der Bundesforste, die ein ausreichendes öffentliches Bietverfahren bei der Vergabe von Baurechten und bei Abgängen von Liegenchaften definierten, fehlten. (TZ 35)
- Verträge im strategischen Geschäftsbereich Immobilien über die Vermietung und Verpachtung waren grundsätzlich nicht mit dem Geschäftsbereich Immobilien–Tourismus–Wasser abzustimmen. Dies betraf auch wichtige touristische Verträge mit Immobilienbezug mit Ausnahme von See– und Seeuferverträgen. Im Sinne einer bestmöglichen Ausnutzung des Erlöspotenzials und der regelkonformen Vergabe von Verträgen erachtete es der RH als zweckmäßig, Verträge ab einer bestimmten Miethöhe und touristisch herausragende Projekte mit dem Geschäftsbereich Immobilien–Tourismus–Wasser abzustimmen. (TZ 41, TZ 48)
- Bei einem Projekt im Geschäftsfeld Tourismus zogen die Bundesforste nicht die Erträge des Betreibers als Grundlage zur Berechnung des Nutzungsentgelts heran, sondern nur den Wert der Felsflächen. (TZ 48)

- Bei der Vergabe von drei Jagdpachten war eine Abstimmung mit der Stabsstelle Wald–Naturraum–Nachhaltigkeit nicht dokumentiert. Damit fehlte ein Nachweis, dass die Vergabe entsprechend der Strategie der Bundesforste erfolgte. Bei zwei Jagdpachten war auch die Angemessenheit der Preise nicht feststellbar. (TZ 43)
- Bei überprüften Bauprojekten fehlten bei zwölf Direktvergaben mit Auftragswerten über 10.000 EUR, deren Volumen sich auf insgesamt rd. 489.000 EUR belief, dokumentierte Nachweise, dass die Bundesforste mehr als ein Angebot eingeholt hatten. (TZ 52)

#### (5) Compliance–Management–System

Der RH sah Verbesserungsbedarf im Compliance–Management–System der Bundesforste. Insbesondere in der Gebarung mit Liegenschaften sah er das Risiko wirtschaftlicher Schäden oder Reputationsschäden durch nicht regelkonformes Verhalten. Er bemängelte, dass

- weder der Vorstand noch der Aufsichtsrat eine Selbstverpflichtungserklärung zur Verhaltensrichtlinie der Bundesforste abgab,
- die Bundesforste keine Compliance–Beauftragte bzw. keinen Compliance–Beauftragten bestellten, die Aufgaben der mit dem Compliance–Management betrauten Bediensteten nicht regelten und diese dafür fachlich nicht weisungsfrei stellten,
- die Bundesforste Bedienstete lediglich im Rahmen von Einführungsveranstaltungen für neu aufgenommene Bedienstete oder in Teambesprechungen zum Thema Compliance schulten und die durchgeführten Compliance–Schulungen bis zum Ende der Gebarungsüberprüfung nur 56 % der Bediensteten umfassten sowie
- die Bediensteten keine Verpflichtungserklärung unterzeichneten, Compliance–relevante Dokumente, wie die Verhaltensrichtlinie, sorgfältig zu kennen und zu beachten. (TZ 13 ff.)

## Schlussempfehlungen

55 Zusammenfassend empfahl der RH:

### Bundesministerium für Finanzen; Bundesministerium für Land– und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft

- (1) Bei Aufsichtsratsbestellungen wäre die Frauenquote verstärkt zu berücksichtigen und wären die diesbezüglichen Vorgaben einzuhalten. (TZ 4)
- (2) Es wäre eine möglichst genaue und realistische Veranschlagung von Finanzerträgen bzw. Einzahlungen aus Gewinnausschüttungen sicherzustellen. (TZ 12)

### Bundesministerium für Land– und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft

- (3) Für die Österreichische Bundesforste AG wäre eine Eigentümerstrategie zu erstellen, die insbesondere die Umsetzung der gesetzlichen Ziele und der Wirkungsziele des Ministeriums berücksichtigt sowie Vorgaben für die Liegenschaftsgebarung der Österreichischen Bundesforste AG und für Gleichstellungsziele umfasst. (TZ 4)
- (4) Die Werthaltigkeit der von der Österreichischen Bundesforste AG verwalteten Bundesliegenschaften wäre anlassbezogen, z.B. bei Hinweisen auf wesentliche Wertänderungen, zu prüfen. (TZ 10)
- (5) In Abstimmung mit dem Bundesministerium für Finanzen wären im Rahmen einer Eigentümerstrategie unter Sicherstellung des öffentlichen Auftrags der Österreichischen Bundesforste AG und ihres Liegenschaftsportfolios Ertragsziele unter Berücksichtigung eines nachhaltigen Umgangs mit den überlassenen Bundesliegenschaften im Sinne ihrer ökologischen Funktionen zu prüfen; dabei wären ökonomische Anreize zu schaffen sowie effektives Handeln bestmöglich zu unterstützen. (TZ 11)
- (6) Die für veranschlagte Dividenden maßgeblichen Berechnungen bzw. Schätzungen wären gemäß dem Bundeshaushaltsgesetz 2013 zu dokumentieren. (TZ 12)

## Österreichische Bundesforste AG

- (7) In den jährlichen Zielvereinbarungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand wäre die Aufnahme von Gleichstellungszielen anzustreben. (TZ 4)
- (8) Die Organisation in den Bereichen Objektmanagement und Grundverkehr wäre regelmäßig zu prüfen und eine weitere Spezialisierung (Übertragung von geeigneten Tätigkeiten auf darauf spezialisierte, für mehrere Forstbetriebe tätige Teams) und Standardisierung (im Sinne einer einheitlichen Vorgehensweise in den Forstbetrieben) wären anzustreben. (TZ 6)
- (9) Mit Verweis auf die damit verbundene Vorbildwirkung wäre auf eine Verpflichtungserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Einhaltung der Verhaltensrichtlinie hinzuwirken. (TZ 13)
- (10) Die Funktion einer bzw. eines Compliance–Beauftragten wäre möglichst vorstandsnah einzurichten, ihre bzw. seine Aufgaben wären festzulegen und sie bzw. er wäre in fachlichen Angelegenheiten weisungsfrei zu stellen. (TZ 14)
- (11) Ein Compliance–Reporting wäre einzurichten. Dieses sollte eine verpflichtende Meldung von Führungskräften an die einzurichtende Compliance–Beauftragte bzw. den einzurichtenden Compliance–Beauftragten sowie Berichte an den Vorstand beinhalten. (TZ 15)
- (12) Meldungen im Rahmen des einzurichtenden Compliance–Reportings wären zur Weiterentwicklung des Risikomanagements und Compliance–Management–Systems heranzuziehen. (TZ 16)
- (13) Für alle Bediensteten wären regelmäßige Compliance–Schulungen durchzuführen. (TZ 17)
- (14) Die Compliance–Kultur wäre mit weiteren bewusstseinsbildenden oder sensibilisierenden Maßnahmen, wie Compliance–News, zu stärken. (TZ 17)
- (15) Bedienstete wären schriftlich zur Kenntnisnahme der Verhaltensrichtlinie und zu deren Beachtung zu verpflichten. (TZ 17)
- (16) Für Nebenbeschäftigten wären ein standardisiertes Meldeverfahren bis zur Stabsstelle Personalmanagement und einheitliche Kriterien für die Beurteilung von Nebenbeschäftigten vorzusehen. (TZ 18)

- (17) Nach der erstmaligen Meldung von Nebenbeschäftigungen wäre periodisch zu prüfen, ob für Bedienstete infolge ihrer Nebenbeschäftigung ein Interessenkonflikt mit ihrer beruflichen Tätigkeit bestehen konnte. (TZ 18)
- (18) Neben den Eigentumsverhältnissen wären auch sämtliche im Grundbuch einsehbaren und in der Grundstücksdatenbank erfassten Informationen abzugleichen. (TZ 19)
- (19) Es wäre verbindlich festzulegen und sicherzustellen, dass bei den unter gewissen Bedingungen auszufüllenden Datenfeldern (bedingte Muss-Felder) entweder entsprechende inhaltliche Vermerke oder Leermeldungen eingetragen werden. (TZ 20)
- (20) Die für den Neubestand geltenden Mindeststandards wären auch für bereits erfasste Daten anzuwenden; diese wären gegebenenfalls zu aktualisieren, um einen möglichst vergleichbaren und nach einheitlichen Vorgaben erfassten Datenbestand gewährleisten zu können. (TZ 21)
- (21) Eine verpflichtende Erfassung von Daten in den Datenbanken der Österreichischen Bundesforste AG wäre nur dann vorzusehen, wenn diese für eine effiziente und transparente Liegenschaftsverwaltung relevant sind. (TZ 21)
- (22) Für das Datenfeld Flächenart wäre eine optionale Erfassung (Kann-Feld) vorzusehen. (TZ 21)
- (23) Die Bruttogeschoßfläche wäre anhand eines Zeit- und Ressourcenplans zügig und vollständig zu erfassen. (TZ 22)
- (24) Im Hinblick auf einen einheitlichen und zuverlässigen Datenbestand wären die Muss-Felder so zu gestalten, dass zwischen der verpflichtenden Eingabe einer inhaltlichen Meldung oder Leermeldung zu wählen ist. (TZ 22)
- (25) Der Zustand aller Gebäude wäre strukturiert zu erheben und zu dokumentieren; gegebenenfalls wären Maßnahmen zur Mängelbeseitigung zu ergreifen. (TZ 23)
- (26) Es wäre ein Zeitplan zur vollständigen Erfassung aller Gebäude mit dem standardisierten Software-Tool für eine mittel- und langfristige Instandhaltungsplanung und ein Instandhaltungsmonitoring zu erstellen und umzusetzen. (TZ 23)

- (27) Die von der Österreichischen Bundesforste AG verwalteten Gebäude wären in regelmäßigen Intervallen einer Objektsicherheitsprüfung zu unterziehen und die Ergebnisse zu dokumentieren. (TZ 24)
- (28) Liegenschaftsabgänge wären grundsätzlich öffentlich und in einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungs- und bedingungsfreien Ausschreibungsverfahren auszubieten. Ausnahmen davon wären eng zu definieren und transparent im Organisationshandbuch festzulegen. (TZ 26, TZ 29)
- (29) Gutachten wären zu plausibilisieren und es wäre zu dokumentieren, inwiefern diese den anerkannten Regeln der Liegenschaftsbewertung entsprechen. (TZ 27, TZ 37)
- (30) Nicht fachgerecht erstellte Gutachten wären zu beanstanden und korrigieren zu lassen. (TZ 27, TZ 37)
- (31) Entsprechend den internen Regelungen der Österreichischen Bundesforste AG wäre bei allen Liegenschaftsabgängen mit einem geschätzten Verkehrswert bis 15.000 EUR der Wert der Liegenschaften hinreichend genau zu bestimmen und das Ergebnis zu dokumentieren. (TZ 28)
- (32) Entsprechend den internen Regelungen wäre bei Liegenschaftsabgängen mit einem geschätzten Verkehrswert von über 15.000 EUR der Verkehrswert durch ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen zu ermitteln. (TZ 29)
- (33) Die fristgerechte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen am Hochmoor Wasenmoos wäre einzufordern. (TZ 30)
- (34) Die Richtlinie über Ökosponsoring wäre auf die Übernahme von (Teil-)Kosten für Umweltprojekte zu erweitern und Regeln zur Vermeidung von Interessenkonflikten bei finanzieller Beteiligung privater Personen oder Unternehmen bei Projekten der Österreichischen Bundesforste AG wären vorzusehen. (TZ 31)
- (35) Es wäre zu prüfen, ob der Aufsichtsratsbeschluss über die nachhaltige Vorgehensweise bei touristischen Hotel- und Appartementhausprojekten auf von der Österreichischen Bundesforste AG verwalteten Flächen und die darin enthaltene Vorgabe, keine Zweitwohnsitze zu schaffen, auch auf abgehende Liegenschaften anzuwenden sind. (TZ 32)

- (36) Der beim Abgang von Liegenschaften mögliche und absehbare Bodenverbrauch wäre in die Aufzeichnungen der Österreichischen Bundesforste AG zur Bodenversiegelung miteinzubeziehen. [\(TZ 33\)](#)
- (37) Bei der Vergabe von Baurechten wäre die Durchführung eines hinreichend publizierten Bietverfahrens über einen angemessenen Zeitraum in Form verbindlicher Vorgaben sicherzustellen. [\(TZ 35\)](#)
- (38) Der Ablauf des öffentlichen Bietverfahrens wäre auch für Liegenschaftsabgänge (Verkauf, Tausch) festzulegen. [\(TZ 35\)](#)
- (39) Es wären möglichst aktuelle Gutachten für Bauzins als Grundlage für ein öffentliches Bietverfahren bzw. einen Baurechtsvertrag heranzuziehen. Bei maximal zwei Jahre zurückliegenden Befundaufnahmen wäre nachweislich zu prüfen, ob sich die Rahmenbedingungen für die Bemessung eines angemessenen Bauzinses veränderten. [\(TZ 36\)](#)
- (40) Bei Gutachten über die Höhe des angemessenen Bauzinses wäre eine Begründung für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes von den Sachverständigen einzufordern. [\(TZ 37\)](#)
- (41) Vor einer Baurechtsvergabe wäre ein Konzept für die betroffene Liegenschaft zu entwickeln, das die mit den Zielen und Strategien der Österreichischen Bundesforste AG konforme Nutzung sicherstellt, und wären allfällige Projektkriterien mit dem Baurechtsnehmer zu vereinbaren. [\(TZ 38\)](#)
- (42) Für die Liegenschaft in der Stadtgemeinde Zell am See wäre auf den Abschluss eines korrekten und an die tatsächlichen Gegebenheiten angepassten Baurechtsvertrags hinzuwirken. [\(TZ 39\)](#)
- (43) Die grundbücherliche Durchführung des Baurechtsvertrags für die Liegenschaft in der Stadtgemeinde Zell am See wäre vor Baubeginn sicherzustellen, um (spätere) Unklarheiten hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse zu vermeiden. [\(TZ 39\)](#)
- (44) Bei der Übergabe von Gebäuden wären standardisierte Protokolle zu erstellen und von den Beteiligten unterfertigen zu lassen. [\(TZ 40\)](#)
- (45) Die Nutzung des auf der Liegenschaft der Österreichischen Bundesforste AG in der Stadtgemeinde Zell am See befindlichen Gebäudes und die damit verbundenen Rechte und Pflichten wären nachvollziehbar und transparent zu vereinbaren. [\(TZ 40\)](#)

- (46) Miet- und Pachtverträge des strategischen Geschäftsbereichs Immobilien wären ab einem festzusetzenden Erlösvolumen zwischen den Forst- bzw. Nationalparkbetrieben und dem Geschäftsbereich Immobilien-Tourismus-Wasser abzustimmen. (TZ 41)
- (47) Die Vermietung oder Verpachtung von Liegenschaften und Bestandsobjekten wäre grundsätzlich öffentlich auszubieten; für Ausnahmen wären klare Kriterien (z.B. Wertgrenzen) festzulegen. (TZ 42)
- (48) Die Angemessenheit vereinbarter Bestandszinsen wäre nachweislich zu prüfen. (TZ 42)
- (49) Eine nachvollziehbare und transparente Dokumentation der Pachtvergabe von Jagdrevieren wäre sicherzustellen und dabei die Angemessenheit der Jagdpachtentgelte zu dokumentieren. (TZ 43)
- (50) Die wirtschaftliche Lage des Vertragspartners der Österreichischen Bundesforste AG bei der überprüften Wasserabfüllung wäre zu beobachten; allenfalls wäre eine Entscheidung über die weitere Verwendung der Anlage vorzubereiten. (TZ 46)
- (51) Touristisch herausragende Projekte wären zu definieren und dazugehörige Verträge aufgrund ihrer Bedeutung und Komplexität mit dem Geschäftsbereich Immobilien-Tourismus-Wasser abzustimmen. (TZ 48)
- (52) Bei touristischen Projekten wären die erwarteten Erträge des jeweiligen Vertragspartners bei der Entgeltbemessung zu berücksichtigen; die Vorlage der dazu erforderlichen Unterlagen, wie Rechnungs- und Jahresabschlüsse bzw. Wirtschaftspläne, wäre zu vereinbaren. (TZ 48)
- (53) Die erwarteten Erträge des Vertragspartners und die Entgeltbemessung für touristisch und sportlich genutzte Flächen wären nachvollziehbar zu dokumentieren. (TZ 49)
- (54) Bei Bauprojekten wäre eine nachvollziehbare Kostenverfolgung sicherzustellen. (TZ 51)
- (55) Die für eine Preisbildung im Geschäftsfeld Abbau und Deponie bestimmenden Faktoren wären nachvollziehbar zu dokumentieren. (TZ 53)
- (56) Abgebaute oder deponierte Mengen wären nach wirtschaftlicher Abwägung mittels 3D-Vermessung zu erfassen. (TZ 53)





Liegenschaftsverwaltung der Österreichischen Bundesforste AG

---



**Rechnungshof  
Österreich**

Wien, im Dezember 2022

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

## Anhang

### Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger

Anmerkung: im Amt befindliche Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger in **Fettdruck**

#### Österreichische Bundesforste AG

##### Aufsichtsrat

###### Vorsitz

Mag. Werner Wutscher (14. Mai 2014 bis 2. März 2018)  
**DI Gerhard Mannsberger** (seit 12. April 2018)

###### Stellvertretung

Mag. Michael Höllerer (8. März 2012 bis 1. März 2018)  
**KR Georg Spiegelfeld** (seit 12. April 2018)

##### Vorstand

DI Dr. Rudolf Freidhager (1. April 2015 bis 31. Oktober 2022)  
**Mag. Georg Schöppl** (seit 15. April 2007)  
**DI Andreas Gruber** (seit 1. November 2022)



# R - H



