

Vorlage der Landesregierung

betreffend die Zustimmung des Salzburger Landtages gemäß Art. 48 L-VG betreffend eine Haftungsübernahme für Verbindlichkeiten der Land-Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH

Das Land Salzburg ist zu 100 % an der gemeinnützigen Land-Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH und im Wege dieser zu 100 % an der nicht-gemeinnützigen SISTEG Salzburger Infrastruktur Errichtungsgesellschaft mbH beteiligt.

Die finanzielle Lage der SISTEG ist seit dem Jahr 2023 angespannt und wird sich voraussichtlich auch in den nächsten Jahren nicht signifikant verbessern. Dies lässt sich auf einen Einbruch bei der Verwertung von Gewerbegrundstücken, die damit verbundene längere Behaltdauer von ausschließlich kreditfinanzierten Grundstücken und der hieraus entstehenden hohen Zinslast von rd. 600 TEUR p.a. zurückführen. Im Zuge der Prüfung von Maßnahmen zur Stabilisierung der SISTEG wurde die Notwendigkeit einer gemeinnützigen Muttergesellschaft sowie die Zweckmäßigkeit der bestehenden Gesellschaftsstrukturen mehrfach hinterfragt. Anfang 2024 verständigten sich alle relevanten Akteure darauf, die Gemeinnützigkeit der Muttergesellschaft prioritär zu prüfen. Ziel ist es, kurzfristige Einmaleffekte zur finanziellen Stabilisierung zu vermeiden und stattdessen ein nachhaltig tragfähiges, zukunftsfähiges Gesellschaftskonzept mit klaren strukturellen Rahmenbedingungen zu etablieren.

Vor dem Hintergrund, dass die steuerliche Gemeinnützigkeit der Land Invest bislang keine Vorteile gebracht hat, noch künftig Nachteile bei deren Aufhebung zu erwarten sind, hat sich die Landesregierung in ihrer Arbeitsausschusssitzung am 12. März 2026 dazu entschieden, eine Aufhebung der Gemeinnützigkeit bei gleichzeitiger Verschmelzung der beiden Gesellschaften sowie eine Umsetzung der Verschmelzung per 1. Jänner 2027 durch die Abteilung 8 und die Geschäftsführer prüfen zu lassen. Parallel zur Umsetzung und Prüfung der Verschmelzung ist aus Sicht der Finanzabteilung trotzdem eine Verlängerung und gleichzeitige Erweiterung der bestehenden Patronatserklärung des Landes notwendig, so dass die SISTEG ihren finanziellen Verpflichtungen im Jahr 2026 ordnungsgemäß nachkommen kann. Gemäß Art. 48 L-VG bedarf es bei einer angestrebten Haftungsübernahme seitens des Landes der Genehmigung des Salzburger Landtages. Aus diesem Grund darf wie folgt berichtet werden:

1. Geschäftstätigkeit der Land-Invest

Die aktuell noch aufrechte Patronatserklärung gilt für einen maximalen Gesamtbetrag iHv. € 25 Mio. und wurde zuletzt nach Zustimmung des Salzburger Landtages vom 23. März 2022 mit der UniCredit Bank Austria AG als Bestbieter befristet bis zum 31. Dezember 2026 abgeschlossen.

Um der Land-Invest auch zukünftig die günstigen Zinskonditionen zu ermöglichen, soll seitens des Landes die Haftungsübernahme frühzeitig verlängert und für weitere fünf Jahre - somit für die Jahre 2026 bis 2030 - abgeschlossen werden.

Ausgehend vom Jahresabschluss 2024 der Land-Invest, sind aktuell rund € 25 Mio. in Grundstücken gebunden, ein Haftungsrahmen iHv. € 25 Mio. erscheint im Hinblick auf die aktuelle Geschäftstätigkeit der Gesellschaft durchaus angemessen. Als einzig vergleichbares Unternehmen kann der Tiroler Bodenfonds herangezogen werden, für den das Land Tirol beispielsweise eine Haftung für € 50 Mio. Euro übernommen hat.

2. Tochtergesellschaft SISTEG

Das Land Salzburg ist im Wege der Land-Invest zu 100 % an der SISTEG Salzburger Infrastruktur Errichtungsgesellschaft mbH beteiligt. Die Grundstückstransaktionen der SISTEG werden zur Gänze mit Krediten finanziert, welche sodann bis zum Verkauf auch entsprechend Zinsaufwand verursachen.

Aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtsituation ist die Verwertung von Gewerbeflächen seit einigen Jahren zurückgegangen, was in weiterer Folge zu einer längeren Behaltdauer von Grundstücken und einem gleichzeitigen Anstieg des Zinsaufwands führt. Diese Faktoren tragen maßgeblich zur finanziell angespannten Lage der SISTEG bei. Hinzu kommt, dass bei Erstellung des Jahresabschlusses 2024 jeweils Teilwertabschreibungen bei zwei Grundstücken erfolgen mussten, was sich wiederum direkt negativ auf das Eigenkapital auswirkt. Diese Gegebenheiten führen in weiterer Folge u.a. dazu, dass Kreditinstitute die Bonität der Gesellschaft neu bewerten und bei Verlängerungen von bestehenden Kreditverhältnissen zusätzliche Sicherheiten einfordern, die seitens der SISTEG wiederum nicht aus eigener Kraft erbracht werden können.

Da eine Erhöhung des Eigenkapitals der SISTEG derzeit nicht möglich ist, wird vorgeschlagen, die für das Geschäftsjahr 2026 notwendigen Sicherheiten in Höhe von rund € 7 Mio. durch eine Haftungsübernahme des Gesellschafters Land-Invest bereit zu stellen.

3. Zusammenfassung des Finanzbedarfs

Um dem Gesellschafter Land-Invest die vorgeschlagene Haftungsübernahme gegenüber der Tochtergesellschaft zu ermöglichen, ist es in Summe notwendig, den Haftungsrahmen des Landes gegenüber der Land-Invest von den bisherigen € 25 Mio. auf einen Betrag von € 32 Mio. zu erhöhen:

Verlängerung der bestehenden Patronatserklärung Land-Invest auf weitere fünf Jahre (aktuell befristet bis 31. Dezember 2026)	€ 25.000.000,-
Erweiterung der bestehenden Patronatserklärung um den Haftungsbedarf der SISTEG für das Geschäftsjahr 2026	€ 7.000.000,-
Haftung des Landes gesamt	€ 32.000.000,-

Eine Erweiterung der Haftungsübernahme ist aus derzeitiger Sicht alternativlos. Ziel dieser Maßnahme ist es, der Land-Invest auch weiterhin den bisherigen Haftungsrahmen iHv. € 25 Mio. zur Verfügung zu stellen und diese darüber hinaus in die Lage zu versetzen, dass sie die erforderlichen weiteren € 7,0 Mio. der SISTEG zur unmittelbaren Sicherstellung der Finanzierung des Jahres 2026 zur Verfügung stellen kann, ohne dabei die eigene Geschäftstätigkeit einschränken zu müssen. Die Bereitstellung der Haftungsübernahme soll der SISTEG ausdrücklich nicht dazu dienen, zusätzliche Ankäufe zu tätigen. Durch die Haftung soll ausschließlich sichergestellt werden, den abgeschlossen vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen und die betreffenden Grundstücke zeitnah verwerten zu können.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit, dass die Landeshaftung gegenüber der Land-Invest schlagend werden könnte, ist aufgrund der Tatsache, dass Darlehensaufnahmen der Land-Invest in aller Regel werthaltige (Bauland-)Grundstücke gegenüberstehen und die Land-Invest bei den Projekten darüber hinaus über einen Treuhandvertrag mit einer Gemeinde zur Baulandsicherung verfügt, überschaubar. Die Kreditverbindlichkeiten der SISTEG werden mit Verwertung und Verkauf der Grundstücke zurückbezahlt, die Eintrittswahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme der Haftung aus diesem Titel ist aus derzeitiger Sicht eher gering. Ein reelles Risiko liegt bei der SISTEG in den steigenden Zinsaufwendungen, welche mit einer längeren Behaltedauer der Grundstücke dementsprechend weiter ansteigen.

4. Ausblick im Hinblick auf die zukünftige Gesellschaftsstruktur

Bezugnehmend auf die eingangs erläuterte Prüfung einer Verschmelzung der beiden Gesellschaften darf nach Abschluss der Prüfungen und nach Festlegung eines Terminplans erneut antragstellend berichtet werden. Im Rahmen dieser Prüfung wird u.a. auch die zukünftige Finanzstruktur und die Notwendigkeit einer Anpassung der gegenständlichen Patronatserklärung überprüft. Ziel ist jedenfalls, den Haftungsrahmen nur im unbedingt notwendigen Ausmaß bereit zu stellen.

Die Landesregierung stellt sohin den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Der Übernahme einer Haftung des Landes Salzburg für Verbindlichkeiten der Land-Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH, die zum Zweck des Erwerbes des Eigentums oder anderer dinglicher Rechte an Grundstücken aufgenommen wurden bzw. werden, bis zu einem Höchstbetrag von in Summe € 32 Mio. wird gemäß Art. 48 Abs. 1 Landes-Verfassungsgesetz 1999 zugestimmt.
2. Frau Landeshauptfrau Mag. Karoline Edtstadler wird vorbehaltlich der Zustimmung des Salzburger Landtages ermächtigt, einen entsprechenden Haftungsübernahmevertrag bis zu einem Höchstbetrag von max. € 32 Mio. abzuschließen.

Dieser Antrag wird dem Finanzausschuss zur Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.