

Salzburg, 06.11.2025

Zwei Landesunternehmen helfen Gemeinden, günstiges Bauland zu sichern

Land-Invest und SISTEG: Landesrechnungshof prüfte im Auftrag der KPÖ-Plus die Tätigkeiten und die finanzielle Ausstattung dieser beiden Landesunternehmen

Die Land-Invest und ihr Tochterunternehmen die SISTEG unterstützen Gemeinden aktiv bei der Sicherung von Bauland im Rahmen von Baulandsicherungsmodellen. Dabei handeln diese beiden Unternehmen treuhändisch: Sie erwerben Grundstücke im eigenen Namen, aber im ausschließlichen Interesse der Gemeinden. Beide Unternehmen, die im Alleineigentum des Landes Salzburg stehen, finanzieren dabei auch die Grundstücksankäufe für die Gemeinden vor.

Die Aufgaben der Land-Invest und der SISTEG sind klar definiert: Die Land-Invest übernimmt den treuhänderischen Erwerb von Flächen - meist Grünland - und unterstützt die Gemeinden bei der Umwidmung in Wohnbauland. Welche Grundstücke gekauft werden, entscheiden die Gemeinden. Die SISTEG erschließt die von der Land-Invest für die Gemeinden erworbenen Grundstücke. Die SISTEG ist außerdem dafür zuständig, gewerblich nutzbares Bauland für die Gemeinden und das Land Salzburg zu erwerben und zu erschließen. Das alles geschieht im Rahmen von sogenannten Baulandsicherungsmodellen, die dabei helfen sollen, leistbares Wohnen zu fördern und Betrieben den Zugang zu leistbaren Gewerbeflächen zu ermöglichen. „Die Land-Invest und die SISTEG waren bzw sind also weder Initiatoren noch politische Akteure für Grundstücksankäufe und -verkäufe“, betont der Direktor des Salzburger Landesrechnungshofs, Ludwig F. Hillinger.

Im Zeitraum 2015 bis 2024 kauften die Land-Invest und die SISTEG zur Umsetzung von 59 Baulandsicherungsmodellen Bodenflächen im Ausmaß von insgesamt 860.970 m² um rund 63 Mio Euro. Davon entfiel ein Anteil von 27,4 % (235.730 m²) auf Flächen, die von der SISTEG für die gewerbliche Nutzung erworben wurden.

Mangels Gewinnerzielungsmöglichkeiten auf Unterstützung des Landes angewiesen

Aufgrund der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Gemeinnützigkeit ist es der Land-Invest nicht erlaubt, Gewinne zu machen. Zudem sehen die von der Land-Invest und der SISTEG mit den Gemeinden abgeschlossenen Treuhandverträge vor, dass jegliche Gewinne aus den Grundstücksverkäufen bei den Gemeinden verbleiben. Daher war es der Land-Invest und der SISTEG nicht möglich, Eigenkapital durch einbehaltene Gewinne aufzubauen. Sie waren vollständig auf die Kapitalausstattung durch die Eigentümerin, das Land Salzburg, angewiesen, um ihre Aufgaben erfüllen zu können. In den Treuhandverträgen war lediglich eine Aufwandsentschädigung für die Land-Invest und die SISTEG von 2 % vereinbart.

Das Land Salzburg stockte im Sommer 2024 das Stammkapital der Land-Invest von 5,3 Mio Euro auf 15,4 Mio Euro auf. Die Kapitalerhöhung war erforderlich, um den finanziellen

Spielraum wegen gestiegener Grundstückspreise sicherzustellen und um Fremdfinanzierungskosten zu reduzieren. Das Stammkapital der SISTEG betrug zum Zeitpunkt der Prüfung 600.000 Euro. Das Stammkapital stellt einen - in diesen zwei Fällen sogar wesentlichen - Bestandteil des Eigenkapitals einer Gesellschaft dar.

SISTEG: Kapital reichte nicht aus, um alle Baulandsicherungsmodelle weiterzuverfolgen

Die Haushalte der Gemeinden sollten durch die Grundstücksankäufe nicht belastet werden. Die Land-Invest und die SISTEG finanzieren diese deshalb vor. Da das Eigenkapital dafür in der Vergangenheit meist nicht ausreichte, waren die Land-Invest und die SISTEG auf Fremdfinanzierungen angewiesen. Um ihre Kreditwürdigkeit gegenüber Fremdkapitalgebern besser darzustellen zu können, erfordert es eine ausreichende Eigenkapitalausstattung oder eine entsprechende Haftungserklärung des Landes Salzburg. Die Möglichkeit der Selbstfinanzierung ist - wie erwähnt - aufgrund der Treuhandtschaft, und im Falle der Land-Invest auch aufgrund der Gemeinnützigkeit, nicht möglich.

Eine Antwort auf die Frage der KPÖ-Plus, ob die finanzielle Ausstattung der Land-Invest und der SISTEG angemessen ist, tätigte der Landesrechnungshof nicht. „Das hängt von den Aktivitäten der Salzburger Gemeinden im Bereich Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von den Preisen am Immobilienmarkt ab und ist deshalb von den Verantwortlichen laufend zu beurteilen“ sagt Hillinger. Seit 2023 konnte die SISTEG mangels finanzieller Ausstattung fünf Baulandsicherungsmodelle für Gewerbeimmobilien nicht weiterverfolgen.

Was hält der Landesrechnungshof vom Geschäftsmodell der Land-Invest und SISTEG?

Dazu äußerte sich der Landesrechnungshof in seinem aktuellen Bericht nicht, denn diese Frage war vom Prüfauftrag der KPÖ-Plus nicht umfasst. Laut Hillinger wird es einen weiteren Bericht des Landesrechnungshofs geben, in dem ein umfassenderer Blick auf die Rolle der Land-Invest und die SISTEG sowie auf grundstücks- und raumordnungspolitische Aspekte gelegt wird.

Medienrückfragen: Mag. Ludwig F. Hillinger, Direktor des Salzburger Landesrechnungshofs,

Tel. +43 662 8042-3505, E-Mail: landesrechnungshof@salzburg.gv.at

Weitere Informationen unter: www.lrh-salzburg.at