



# STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

StRH IV - 6/21

Wiener Messe Besitz GmbH,  
Prüfung der Gebarung

## KURZFASSUNG

*Die Wiener Messe Besitz GmbH war eine Tochtergesellschaft der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH mit einem Beteiligungsanteil von 94,9 %. Weitere 5 % wurden von der Wirtschaftskammer Wien gehalten, die restlichen Minderheitsanteile befanden sich im Streubesitz von Kleinstgesellschafterinnen.*

*Die neuen Messehallen des Messe- und Kongresszentrums waren größtenteils auf Basis eines Finanzierungsleasings Anfang der 2000er Jahre errichtet worden. Zusätzlich zum Leasingvertrag war für die neuen Messehallen ein Superädifikatsvertrag zwischen der Wiener Messe Besitz GmbH und der Leasinggeberin abgeschlossen worden. Mit einer privaten Messebetreiberin war auf unbestimmte Zeit ein Mietvertrag abgeschlossen worden, sodass die Wiener Messe Besitz GmbH - entgegen ihrer früheren strategischen Ausrichtung - ausschließlich für die Bereitstellung der Infrastruktur am Standort zuständig war. Die Finanzierung der Investitionen der Messe Wien erfolgte größtenteils durch Budgetmittel der Stadt Wien.*

*Die Messe Wien zählt mit ihren Ausstellungsflächen und den jährlichen Besuchszahlen zu den bedeutendsten Messestandorten Österreichs. Daneben hatte sich das Kongressgeschäft gegenüber dem Messewesen überproportional entwickelt. Das internationale Kongresswesen war für die Stadt Wien unter Beachtung der erwarteten Umwegrentabilität von wirtschaftlicher und strategischer Bedeutung. Die Förderung des internationalen Kongresswesens wurde daher auch in den übergeordneten Strategien der Stadt Wien hervorgehoben.*

*Im Zuge der möglichen Beendigung des Leasingvertrages sowie der bedeutenden Rolle des Kongresswesens für den Städtetourismus stellte die Geschäftsführung der Wiener Messe Besitz GmbH Überlegungen zur weiteren strategischen Ausrichtung des Messestandortes an. Dabei wurden in den letzten Jahren Konzepte zu einer Revitalisierung und Erweiterung des Messe- und Kongresszentrums erstellt.*

*Der Stadtrechnungshof Wien prüfte die wirtschaftliche Entwicklung der Wiener Messe Besitz GmbH, die Leasingkonstruktion sowie die Liquidität der Gesellschaft. Einen weiteren Schwerpunkt bildete die weitere strategische Ausrichtung des Messe- und Kongresszentrums bzw. der Wiener Messe Besitz GmbH. Die Prüfung zeigte die Problematiken der vorhandenen Vertragssituation auf und führte zu Feststellungen und Empfehlungen im Zusammenhang mit diesen Verträgen, die auch für die weitere Entwicklung des Standortes eine wesentliche Rolle spielen werden.*

*Der Stadtrechnungshof Wien sprach weiters Empfehlungen bezüglich der Mietentgelte sowie der Aktivierungen von Aufwendungen im Zusammenhang mit der strategischen Neuausrichtung aus.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Wiener Messe Besitz GmbH einer stichprobenweisen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien .....	9
1.1 Prüfungsgegenstand .....	9
1.2 Prüfungszeitraum .....	9
1.3 Prüfungshandlungen .....	10
1.4 Prüfungsbefugnis .....	10
1.5 Vorberichte .....	10
2. Historischer Rückblick .....	11
2.1 Übernahme und Finanzmittelzuführung.....	11
2.2 Leasing- und Bestandvertrag vom 13. Juni 2000 .....	11
2.3 Mietvertrag vom 4. Dezember 2000 .....	12
3. Rechtliche Grundlagen der Gesellschaft, gesellschafts- und steuerrechtliche Verhältnisse sowie wesentliche Verträge und Vorgaben.....	13
3.1 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse .....	13
3.2 Steuerrechtliche Verhältnisse .....	15
3.3 Wesentliche Verträge.....	16
4. Darstellung der wirtschaftlichen Entwicklung auf Basis der Jahresabschlüsse der Wiener Messe Besitz GmbH .....	23
4.1 Veränderung der Vermögens- und Finanzlage.....	23
4.2 Veränderung der Ertragslage.....	28
4.3 Veränderung der Geldflussrechnung .....	32
5. Messe- und Kongressaktivitäten in der Messe Wien .....	33
5.1 Kongress- und Messestandort Wien .....	33

5.2 Rahmenbedingungen einer möglichen strategischen Neuausrichtung der Wiener Messe Besitz GmbH .....	36
5.3 Strategische Ausrichtung der Wiener Messe Besitz GmbH .....	39
5.4 Vorbereitungsschritte für eine mögliche Projektumsetzung .....	40
5.5 Finanzierung des geplanten Projektes .....	43
5.6 Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die weiteren strategischen Überlegungen .....	44
6. Abschließende Betrachtung der neuen strategischen Ausrichtung .....	45
7. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	47

## TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1: Veränderung der Vermögens- und Finanzlage zu den Stichtagen 31. Dezember .....	23
Tabelle 2: Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung im Zeitraum der Jahre 2016 bis 2020 .....	29
Tabelle 3: Entwicklung der Geldflussrechnung im Zeitraum der Jahre 2016 bis 2020 .....	32
Abbildung 1: Darstellung des derzeitigen Messe- und Kongressareals .....	34

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
AG .....	Aktiengesellschaft
BGBI. I .....	Bundesgesetzblatt, Teil I
BGBI. ....	Bundesgesetzblatt
BIP .....	Bruttoinlandsprodukt
bzgl. ....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
ca.....	circa

COVID .....	Coronavirus-Krankheit
COVID-19 .....	Coronavirus-Krankheit-2019
d.h. ....	das heißt
E-Mail .....	Elektronische Post
etc. ....	et cetera
EUR .....	Euro
EURIBOR.....	Euro Interbank Offered Rate
EURO 2008.....	Fußball-Europameisterschaft 2008
exkl.....	exklusive
FN.....	Firmenbuchnummer
GFW .....	Geschäftsgruppe Finanzen, Wirtschaftspolitik und Wiener Stadtwerke
GmbH & Co KG .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compag- nie Kommanditgesellschaft
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ha .....	Hektar
Hrsg.....	Herausgeber
https .....	Hypertext Transfer Protocol Secure
i.d.g.F.....	in der geltenden Fassung
Ibid.....	wissenschaftlicher Verweis für „an derselben Stelle“
ICCA.....	International Congress and Convention Association
inkl. ....	inklusive
KA .....	Kontrollamt
KStG .....	Körperschaftsteuergesetz
LED .....	Licht emittierende Diode
lt. ....	laut
m .....	Meter
m.b.H.....	mit beschränkter Haftung
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
MA .....	Magistratsabteilung
Mio.....	Millionen
Mio. EUR.....	Millionen Euro

Mrd. EUR	.....	Milliarden Euro
MRG	.....	Mietrechtsgesetz
Nr.	.....	Nummer
o.ä.	.....	oder ähnlich
P	.....	Postnummer
p.a.	.....	pro anno
Pkw	.....	Personenkraftwagen
Pr.Z.	.....	Präsidentialzahl
rd.	.....	rund
RLG	.....	Rechnungslegungsgesetz
RWZ	.....	Zeitschrift für Recht & Rechnungswesen
Rz.	.....	Randzahl
s.	.....	siehe
StRH	.....	Stadtrechnungshof
TZ	.....	Textzahl(en)
u.ä.	.....	und ähnlich
u.a.	.....	unter anderem
U-Bahn	.....	Untergrundbahn
UEFA	.....	Union of European Football Associations
UGB	.....	Unternehmensgesetzbuch
URG	.....	Unternehmensreorganisationsgesetz
USt	.....	Umsatzsteuer
vgl.	.....	vergleiche
VPI	.....	Verbraucherpreisindex
VZÄ	.....	Vollzeitäquivalente
Wr.	.....	Wiener
WStV	.....	Wiener Stadtverfassung
www	.....	World Wide Web
Z	.....	Ziffer
Z.	.....	Zeile(n)
z.B.	.....	zum Beispiel

## LITERATURVERZEICHNIS

Bertl Romuald/Mandl Dieter, Handbuch zum RLG (Jahr 2020), LexisNexis-Verlag, Wien

Fritz-Schmied Gudrun, „Die Aktivierung von in Bau befindlichen Anlagen“, RWZ 2015/5, RWZ 2015, 19 (Heft 1 vom 30. Jänner 2015), LexisNexis-Verlag, Wien

Hirschler Klaus, Bilanzrecht Kommentar, Band I: Einzelabschluss (Jahr 2019), Linde Verlag GmbH, Wien

Straube Manfred, Wiener Kommentar zum UGB, Band II: §§ 189 bis 283 (Jahr 2017), MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien

Zib Christian/Dellinger Markus, UGB, Band 3, T 1, §§ 189 bis 230 UGB, Großkommentar (Jahr 2013), LexisNexis-Verlag, Wien

## PRÜFUNGSERGEBNIS

### **1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien**

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

Der Stadtrechnungshof Wien prüfte stichprobenweise die Gebarung der Wiener Messe Besitz GmbH.

Das Ziel der Prüfung war die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Wirksamkeit sowie der Ordnungsmäßigkeit der operativen Geschäftstätigkeit. Die quantitative Beurteilung umfasste insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft im Betrachtungszeitraum, die Leasingkonstruktion bis Laufzeitende im Jahr 2026 sowie die Liquidität der Gesellschaft unter Berücksichtigung der finanziellen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Die qualitative Beurteilung umfasste vor allem die Auslastung sowie die strategische Ausrichtung des Kongress- und Messestandortes unter Berücksichtigung veränderter post-COVID-Anforderungen.

Nichtziele waren die Beurteilung von Anlageneinbauten, außerdem vergabe- und beihilfenrechtliche sowie sicherheitstechnische Aspekte.

Die Entscheidung zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung wurde in Anwendung der risikoorientierten Prüfungsthemenauswahl des Stadtrechnungshofes Wien getroffen.

Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Beteiligungen der Stadt Wien des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

#### **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im 3. Quartal 2021. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand Mitte Mai pandemiebedingt als Videobesprechung statt. Die Schlussbesprechung wurde am 2. Dezember 2021 durchgeführt. Der Be-

trachtungszeitraum umfasste die Jahre 2016 bis 2020, wobei auch historische und gegebenenfalls spätere Entwicklungen in die Prüfung miteinbezogen wurden.

### **1.3 Prüfungshandlungen**

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen und Interviews mit der Geschäftsführung der Gesellschaft.

Die geprüfte Stelle legte die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

### **1.4 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 2 WStV und die erforderliche Sicherstellung dieser Prüfungsbefugnis im Gesellschaftsvertrag der Wiener Messe Besitz GmbH festgeschrieben.

### **1.5 Vorberichte**

Der Stadtrechnungshof Wien behandelte das gegenständliche Thema bereits in seinen Berichten:

- „Wiener Messe Besitz GmbH, Prüfung der Gebarung, KA IV - GU 8-10/07“,
- „Wiener Messe Besitz GmbH, Prüfung der Finanzgebarung, KA IV - GU 8-6/11“ und
- „Wien Holding GmbH, Prüfung des Immobilienmanagements im Wien Holding-Konzern, StRH IV - GU 15-3/15, Punkt 3.4.2“.

In der im Jahr 2015 vom Rechnungshof des Bundes durchgeführten Querschnittsprüfung „Konsolidierungsmaßnahmen der Bundeshauptstadt Wien“ wurden die Leasingverpflichtungen für die Wiener Messe Besitz GmbH ebenfalls abgehandelt (vgl. Reihe Wien 2015/2, TZ 51).

## **2. Historischer Rückblick**

### **2.1 Übernahme und Finanzmittelzuführung**

Die Stadt Wien hatte im Jahr 2000 auf Grundlage eines Gemeinderatsbeschlusses vom 29. Juni 2000 (Pr.Z. 121-GFW, P 79) einen Anteil von 94,7% am Stammkapital der damaligen Wiener Messen und Congress Gesellschaft m.b.H. von der Wirtschaftskammer Wien und einer privaten AG um rd. 7,29 Mio. EUR übernommen.

Der Wiener Gemeinderat hatte am 25. Oktober 2002 (Pr.Z. 04212/2002-GFW, P 43) die Zuführung von Finanzmitteln an die mittlerweile umfirmierte Wiener Messe Besitz GmbH in der Höhe von rd. 21,58 Mio. EUR für Bauzinsen für die Jahre 2002 bis 2004 im Rahmen des Baues der neuen Messehallen beschlossen. Darüber hinaus waren weitere rd. 4,40 Mio. EUR für die teilweise Anschaffung von Einrichtungsgegenständen festgelegt worden.

Nach Fertigstellung der neuen Messehallen hatte der Wiener Gemeinderat am 24. Mai 2005 (Pr.Z. 02129-2005/GFW, P 51) die Zuführung weiterer Finanzmittel von bis zu maximal 9,50 Mio. EUR p.a. ab dem Jahr 2005 bis inkl. des Jahres 2025 beschlossen. Diese Finanzmittel waren für die Bedeckung der Leasingraten, die Finanzierung der erforderlichen Instandhaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen sowie die Einmalzahlung von maximal 19,30 Mio. EUR für die Abgeltung des Restwertes zum Übergang der Messehallen in das Eigentum der Wiener Messe Besitz GmbH bestimmt (s. Punkt 2.2).

### **2.2 Leasing- und Bestandvertrag vom 13. Juni 2000**

Die neuen Messehallen waren auf Basis eines Finanzierungsleasings errichtet worden. Mit dem oben genannten Erwerb war auch die Übernahme des bestehenden Leasingvertrages erfolgt. Das Merkmal des Leasingvertrages war der Verbleib des wirtschaftlichen Eigentums am Leasingobjekt bei der Leasinggeberin während der Vertragslaufzeit. Wesentlicher Bestandteil des Leasingvertrages war der Kündigungsverzicht seitens der Wiener Messe Besitz GmbH über einen Zeitraum von 22,5 Jahren ab der Übergabe des Leasingobjektes. Innerhalb dieses Zeitraumes waren rd. 90% des Wertes der Leasingobjekte über Leasingraten zu begleichen. Die

damals geschätzten Gesamtinvestitionen hatten rd. 156,20 Mio. EUR betragen. Die beiden Vertragsparteien hatten Ende des Jahres 2002 aufgrund des damaligen Planungsstandes eine Aufstockung der ursprünglich geschätzten Gesamtkosten um rd. 17,80 Mio. EUR auf rd. 174 Mio. EUR vereinbart. Damit hatte sich der kalkulatorische Restwert auf rd. 17,40 Mio. EUR erhöht, die Bestimmungen zur Berechnung der Gesamtinvestitionskosten, des Leasingentgeltes und des kalkulatorischen Restwertes waren unverändert geblieben. Schließlich hatten die Vertragsparteien mittels Zusatzvereinbarung vom August 2005 vereinbart, die Zahlweise des Leasingentgeltes, die Höhe des der Leasingentgeltkalkulation zugrundeliegenden Zinssatzes und die Art der Anpassung des genannten Zinssatzes an den Geld- und Kapitalmarkt abzuändern bzw. anzupassen.

Zusätzlich zum Leasingvertrag war für die Errichtung der neuen Messehallen als Superädifikate ein Bestand- und Unterbestandvertrag zwischen der Wiener Messe Besitz GmbH und der Leasinggeberin als Bestandnehmerin abgeschlossen worden. Letztere hatte dafür einen monatlichen Bestandzins von 0,13 EUR exkl. USt pro m<sup>2</sup> zu bezahlen, welcher mit dem VPI 1996 wertgesichert war. Das Bestandverhältnis hatte am 1. Juli 2000 begonnen und war auf unbestimmte Dauer abgeschlossen worden. Für die Wiener Messe Besitz GmbH war ein Kündigungsverzicht bis Ende des Jahres 2040 vereinbart worden, sodass die Kündigung unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist frühestens zum Ablauf des 30. Juni 2041 zulässig war. Die Wiener Messe Besitz GmbH hatte sich jedoch verpflichtet, das Bestand- und Unterbestandsrecht über Aufforderung der Leasinggeberin als Bestandnehmerin nach Ablauf der weiter oben genannten Kündigungsfrist von 22,5 Jahren sowie im Fall der vorzeitigen Auflösung des Leasingvertrages zu erwerben oder durch Dritte erwerben zu lassen.

### **2.3 Mietvertrag vom 4. Dezember 2000**

Im Zuge der Übernahme der Gesellschaft war auch ein Mietvertrag vom 4. Dezember 2000 mit einer privaten Messebetreiberin als Mieterin auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden. Die Vertragsparteien hatten dabei ausdrücklich die Anwendung der Bestimmungen der §§ 30 bis 36 MRG i.d.g.F. BGBl. I 2000/36 auf dieses

Mietverhältnis vereinbart. Dies ungeachtet einer allfälligen späteren Aufhebung oder Änderung dieser Bestimmungen. Die private Messebetreiberin hatte auf die Ausübung ihres ordentlichen Kündigungsrechtes für einen Zeitraum von 10 Jahren verzichtet. Danach galt für die Mieterin eine 2-jährige Kündigungsfrist, jeweils zum 31. Dezember eines Kalenderjahres kündbar. Die Wiener Messe Besitz GmbH hatte sich wiederum zur Unterlassung einer Kündigung u.a. wegen Eigenbedarfes verpflichtet.<sup>1</sup>

Nach Fertigstellung der neuen Messehallen hatten die Vertragsparteien ab dem Jahr 2005 einen fixen Mindestmietzins von rd. 4,70 Mio. EUR p.a. exkl. USt vereinbart, welcher mit dem VPI 1996 wertgesichert worden war. Ab dem Beginn des 20. Vertragsjahres berechnete sich der Fixmindestzins mit  $\frac{4}{5}$  der von der Wiener Messe Besitz GmbH jährlich zu bezahlenden Leasingzinsrate. Zusätzlich war im Jahr 2008 mit dem 2. Nachtrag zum Mietvertrag vom 4. Dezember 2000 aufgrund einer Nutzflächenerweiterung ein Zusatzmietentgelt von monatlich rd. 5.300,-- EUR exkl. USt vereinbart worden, welches ebenfalls wertgesichert war (s. Punkt 3.3.5).

Schließlich war eine allfällige variable Vergütung bei Überschreitung des fixen Mindestmietzinses - in Abhängigkeit der Veranstaltungsformate (Eigen- bzw. Fremdveranstaltungen) und deren Auslastung - vereinbart worden (s. ebenfalls Punkt 3.3.5).

### **3. Rechtliche Grundlagen der Gesellschaft, gesellschafts- und steuerrechtliche Verhältnisse sowie wesentliche Verträge und Vorgaben**

#### **3.1 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse**

3.1.1 Die Gesellschaft firmierte unter Wiener Messe Besitz GmbH und war unter der FN 85606t im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien eingetragen. Sie war zum Prüfungszeitpunkt eine Tochtergesellschaft der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH mit einem Beteiligungsanteil von 94,9 % und als Enkelgesellschaft der Wien Holding GmbH in deren Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus hielt die Wirtschaftskammer Wien einen Anteil von 5 %, weitere Minderheitsanteile befanden

---

<sup>1</sup> Vgl. § 30 (2) MRG, BGBl. I 2000/36 i.d.g.F.

sich im Streubesitz von Kleinstgesellschafterinnen. Die Wiener Messe Besitz GmbH war Ende des Jahres 2020 bzw. Anfang des Jahres 2021 mit den Kleinstgesellschafterinnen in Kontakt getreten, um diesen über die Muttergesellschaft WSE Wiener Standortentwicklung GmbH ein Angebot über den Erwerb der Minderheitsanteile zu unterbreiten. Die Gesellschaft verfolgte damit das Ziel einer Strukturbereinigung der Eigentumsverhältnisse. Die Gespräche mit den Kleinstgesellschafterinnen waren zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung noch nicht abgeschlossen.

Der Stadtrechnungshof Wien begrüßte die von der Wiener Messe Besitz GmbH angestrebte Strukturbereinigung der Eigentumsverhältnisse.

### 3.1.2 Der Gegenstand der Gesellschaft war:

- die Vorbereitung, Organisation und Durchführung von Ausstellungen aller Art, insbesondere der Wiener Messen,
- die Vorbereitung, Organisation und Durchführung von Kongressen und Konferenzen aller Art,
- die Miete und die Vermietung von Räumlichkeiten für Ausstellungen, Messen, Kongresse und Konferenzen aller Art,
- die Ausübung und die Verpachtung des Gast- und Schankgewerbes,
- die Beteiligung an sowie die Pacht und Geschäftsführung von Unternehmen mit gleichem o.ä. Betriebsgegenstand, ausgenommen Bankgeschäfte,
- die Durchführung aller Geschäfte und Maßnahmen, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder nützlich erscheinen, insbesondere
  - die Werbung für sowie die Werbung auf Ausstellungen, Messen, Kongressen und Konferenzen aller Art sowie die öffentliche Aufführung von Stehbildern und Schmalfilmen, die der Wirtschafts- und Fremdenverkehrswerbung dienen bzw. die im ursächlichen Zusammenhang mit Ausstellungsobjekten stehen,
  - der Betrieb einer Druckerei,
  - die Herausgabe von Druckschriften und offiziellen Messekatalogen,
  - der Betrieb eines Informationsdienstes,

- die Errichtung und der Betrieb von allen dem Fremdenverkehr und dem Sport dienenden Unternehmungen,
- die Vermittlung und die Besorgung von Unterkunft oder Verpflegung für Ausstellerinnen bzw. Aussteller und Besucherinnen bzw. Besucher in und um den jeweiligen Ausstellungs-, Kongress- oder Konferenzort,
- der Betrieb von Kraftfahrlinien während der Dauer von Ausstellungen, Messen, Kongressen und Konferenzen und
- der Besitz, die Verwaltung, Entwicklung und Verwertung von Grundstücken, insbesondere auf dem Wiener Messegelände.

3.1.3 Die Organe der Gesellschaft waren lt. Satzung die Geschäftsführung und die Generalversammlung, ein Aufsichtsrat konnte bestellt werden. Die Gesellschaft hatte zum Zeitpunkt der Einschau eine Geschäftsführerin sowie einen Aufsichtsrat bestellt. Die Gesellschaft hatte selbst keine Angestellten. Die Geschäftsführerin, 1 Prokurist und weitere 12 Mitarbeitende waren im Jahr 2020 im Ausmaß von rd. 4,70 VZÄ für die Gesellschaft tätig und bei der Muttergesellschaft WSE Wiener Standortentwicklung GmbH angestellt. Die Refundierung der Gehälter sowie die Vergütungen an den Aufsichtsrat erfolgten durch die Wiener Messe Besitz GmbH.

3.1.4 Bei der Gesellschaft handelte es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinn des § 221 UGB. Die Jahresabschlüsse der Gesellschaft wurden im Betrachtungszeitraum der Jahre 2016 bis 2020 einer freiwilligen Jahresabschlussprüfung durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unterzogen und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Das Stammkapital der Gesellschaft betrug 2,10 Mio. EUR und war zur Gänze eingezahlt. Die Jahresabschlussprüfungen führten zu keinen Stellungnahmen zu Tatsachen nach § 273 Abs. 2 und Abs. 3 UGB (Ausübung der Redepflicht). Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfes gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 URG waren nicht gegeben.

### **3.2 Steuerrechtliche Verhältnisse**

Die Wiener Messe Besitz GmbH war beim Finanzamt 1/23 unter der Steuernr. 09 420/2264 erfasst. Die Gesellschaft war ab dem Jahr 2005 aufgrund eines

Gruppen- und Steuerumlagevertrages in eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der Wien Holding GmbH als Gruppenträgerin einbezogen. Die Ergebniszurechnung im Betrachtungszeitraum erfolgte daher bei der Konzernmutter. Bei der USt erfolgte im Jahr 2017 eine unwesentliche Abgabengutschrift. Die letzte abgabenrechtliche Außenprüfung betraf die Lohnsteuer, den Dienstgeberbeitrag, den Zuschlag zum Dienstgeberbeitrag und die Abzugssteuer für den Zeitraum vom 1. Jänner 2014 bis 31. Dezember 2017 und führte zu keinen Feststellungen.

### **3.3 Wesentliche Verträge**

3.3.1 Die Vertragsbeziehungen der Wiener Messe Besitz GmbH mit ihren diversen Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern ließen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

- Wesentliche langfristige Grundsatzverträge,
- Verträge zu sonstigen Vermietungen durch die Wiener Messe Besitz GmbH,
- Leasing- und Bestandvertrag aus dem Jahr 2000 (s. Punkt 2.2) sowie
- Mietvertrag mit der privaten Messebetreiberin aus dem Jahr 2000 (s. Punkt 2.3).

3.3.2 Als wesentliche langfristige Grundsatzverträge galten:

- der Bestandvertrag zwischen der Stadt Wien als Bestandgeberin und der ehemaligen Wr. Messe AG als Bestandnehmerin vom 4. Juli 1941 über die Nutzung des „Messegeländes im Prater“ auf unbestimmte Zeit,
- der Gruppen- und Steuerumlagevertrag aus dem Jahr 2005 (s. Punkt 3.2) sowie ein mit der Wien Holding GmbH im Jahr 2018 abgeschlossener Datenschutzvertrag zur konzernweiten Datenschutzkoordination und der Vertretung der Unternehmensgruppe gegenüber der Datenschutzbehörde sowie
- eine Reihe von Verträgen zur Einräumung von Dienstbarkeiten und Gestattungen auf den Liegenschaften der Wiener Messe Besitz GmbH zur Errichtung und Duldung von z.B. Begleitstraßen oder Messe- und Tiefgaragenrampen, u.a. mit der WIENER LINIEN GmbH & Co KG.

3.3.3 Die Verträge für sonstige Vermietungen umfassten u.a. einen Imbissstand am Vorplatz des Messe- und Kongressgeländes, den Vertrag mit einem lokalen Cateringunternehmen sowie die Untervermietung von Büroflächen in geringem Ausmaß in der Halle D an einige Mieterinnen, u.a. an die Muttergesellschaft WSE Wiener Standortentwicklung GmbH.

3.3.4 Hinsichtlich des Leasingvertrages aus dem Jahr 2000 (s. Punkt 2.2) war festzuhalten, dass die Leasingzahlungen bis Ende des Jahres 2020 rd. 155,10 Mio. EUR betragen. Die letzte Leasingzahlung sollte im September 2025 erfolgen, die Restzahlung von rd. 17,40 Mio. EUR war für März 2026 vorgesehen. Unter der Annahme eines unveränderten EURIBOR-Zinssatzes bis Laufzeitende war zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung mit Gesamtkosten (Investition, Tilgung, Zinsen etc.) von rd. 212 Mio. EUR für das Finanzierungsleasing auszugehen.

Die Wiener Messe Besitz GmbH konnte den Leasingvertrag aufgrund des unter Punkt 2.2 erwähnten Kündigungsverzichtes unter Einhaltung der Kündigungsfrist frühestens mit 31. Dezember 2028 kündigen. Der Stadtrechnungshof Wien hielt dazu fest, dass die damals vereinbarte Beendigung des Leasingvertrages keine Kongruenz zwischen dem Ende der Leasingzahlungen und des Kündigungsverzichtes für die Leasingnehmerin vorsah. Er empfahl der Wiener Messe Besitz GmbH, in Verhandlungen mit der Leasinggeberin zu treten, um sicherzustellen, dass die Leasinggeberin mit Ende der Leasingzahlungen und der Bezahlung des Restwertes den Leasingvertrag von sich aus kündigt.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt weiters fest, dass die Wiener Messe Besitz GmbH unabhängig von den Gesamtkosten für das Finanzierungsleasing laufend Investitionen in die Infrastruktur - zur Aufrechterhaltung und Verbesserung des laufenden Betriebes - getätigt hatte. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Messe Besitz GmbH, abgesehen von notwendigen Investitionen in die Aufrechterhaltung und Verbesserung des Standortes, grundsätzlich keine hohen Investitionen - beispielsweise für ein Upgrade des Standortes - zu tätigen, bevor das Finanzierungsleasing

beendet, der Eigentumsübergang an die Wiener Messe Besitz GmbH endgültig erfolgt und der Leasingvertrag beendet ist.

Zum Bestandvertrag aus dem Jahr 2000 war festzuhalten, dass sich die Wiener Messe Besitz GmbH verpflichtet hatte, das Bestandsrecht über Aufforderung der Bestandnehmerin - welche gleichzeitig die Leasinggeberin der neuen Messehallen war - nach Ablauf des oben genannten Kündigungsverzichtes von 22,5 Jahren bzw. bei vorzeitiger Auflösung des Leasingvertrages das Bestand- und Unterbestandsrecht zurückzuerwerben bzw. durch Dritte erwerben zu lassen. Dies, obwohl grundsätzlich der unter Punkt 2.2 genannte Kündigungsverzicht der Wiener Messe Besitz GmbH bis Ende des Jahres 2040 weiter galt. Die Rückfrage des Stadtrechnungshofes Wien zu einem allfälligen Restrisiko, falls die Bestandnehmerin und Leasinggeberin die Wiener Messe Besitz GmbH nicht auffordern sollte, das Bestand- und Unterbestandsrecht mit Ende des Finanzierungsleasings zurückzuerwerben, beantwortete die Geschäftsführung der Wiener Messe Besitz GmbH abschlägig. Aus der Sicht Letzterer würde bei Beendigung des Leasingvertrages die gesamte Vertragskonstruktion, d.h. Leasingvertrag sowie Bestand- und Unterbestandvertrag, enden. Der Stadtrechnungshof Wien stellte jedoch fest, dass die Verträge derart ausformuliert wären, dass sich dadurch nicht zwingend ein Automatismus, d.h. eine zwingende Vertragsbeendigung des Bestand- und Unterbestandvertrages vor Ende des Jahres 2040 ergab. Dies könnte im Extremfall dazu führen, dass die Wiener Messe Besitz GmbH bis Ende des Jahres 2040 ohne die Zustimmung der Bestandnehmerin keine baulichen Veränderungen (z.B. [Teil-]Abriss von Gebäuden) vornehmen könnte. Der Stadtrechnungshof Wien kritisierte auch beim Bestand- und Unterbestandvertrag die fehlende Kongruenz zwischen Beendigung des Leasingvertrages und Kündigungsverzicht des Bestand- und Unterbestandvertrages durch die Wiener Messe Besitz GmbH. Er empfahl der Wiener Messe Besitz GmbH deshalb, mit Beendigung des Finanzierungsleasings und vor Bezahlung des Restwertes sicherzustellen, dass - wie von der Geschäftsführung ins Treffen gebracht - die gesamte Vertragskonstruktion, d.h. auch der Bestand- und Unterbestandvertrag, beendet wird. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl weiters, bei künftigen allfälligen Leasingkonstruktionen Verträge derart aus-

zu formulieren, dass eine gesamtheitliche und einheitliche Beendigung aller damit verbundenen Rechte und Pflichten zweifelsfrei sichergestellt ist.

3.3.5 Der bereits unter Punkt 2.3 genannte Mietvertrag war Teil einer Reihe von Verträgen (Hauptvertrag, Nachträge und Nebenverträge), mit denen der Mieterin, der privaten Messebetreiberin, der Betrieb des Messegeschäftes am Standort der Wiener Messe Besitz GmbH übertragen worden war. Dies unter Ausschluss weiterer eigenständiger Aktivitäten der Vermieterin, der Wiener Messe Besitz GmbH. Der Mietgegenstand umfasste vor allem die Messe- und Ausstellungshallen, Kongress- und Konferenzräumlichkeiten, Werkstätten, Lagerhallen, Bürogebäude, weiters aber auch Nebengebäude, Baulichkeiten, Parkflächen und Garagen sowie alle für die Liegenschaft benötigten technischen Einrichtungen und Anlagen. Ausnahmen vom Mietgegenstand bildeten Verfügungsrechte der Vermieterin (s. Punkt 3.3.2) sowie Flächen von untergeordneter Größe für sonstige Vermietungen (s. Punkt 3.3.3).

Als Mietentgelt hatten die Vertragsparteien im Wesentlichen einen wertgesicherten, jährlichen Fixmindestmietzins vereinbart, der ab dem Jahr 2005 rd. 4,70 Mio. EUR exkl. USt betragen hatte und ab dem Beginn des 20. Vertragsjahres  $\frac{4}{5}$  der von der Wiener Messe Besitz GmbH jährlich zu bezahlenden Leasingrate betrug. Die Plausibilisierung der Mietanpassung durch den Stadtrechnungshof Wien zeigte, dass die Mietfestsetzung im Jahr 2020 mit rd. 6,30 Mio. EUR  $\frac{4}{5}$  der zu bezahlenden Leasingrate in der Höhe von rd. 7,90 Mio. EUR betrug.

Weiters war - wie bereits erwähnt - im Jahr 2008 aufgrund einer Nutzflächenerweiterung ein von der Mieterin zu zahlendes zusätzliches indexiertes Mietentgelt von monatlich rd. 5.300,-- EUR exkl. USt vereinbart worden. Der Grund waren Einbauten in die Halle B für die Nutzung durch die Mieterin, die private Messebetreiberin. Das Zusatzmietentgelt war ab dem 1. April 2010 zum jährlichen Fixmindestzins addiert und fortan laufend gemeinsam verrechnet worden. Der Stadtrechnungshof Wien stellte im Zuge seiner Plausibilisierungen des Mietzinses weiters fest, dass mit der Mietanpassung im Jahr 2020 die Nutzflächenerweiterung nicht mehr berücksichtigt wurde, obwohl das Zusatzmietentgelt lt. damaligen Berechnungen bis August

2025 bzw. Beendigung der Leasingzahlungen vereinbart worden war. Der Stadtrechnungshof Wien berechnete einen Entgang des indexierten Zusatzmietentgeltes von rd. 76.000,-- EUR exkl. USt für das Jahr 2020. Der Stadtrechnungshof Wien kritisierte die nicht erfolgte Verrechnung des Zusatzmietentgeltes an die Mieterin im Rahmen der vertraglichen Mietanpassung ab dem Jahr 2020 und empfahl, die Nachverrechnung ab dem Jahr 2020 umgehend nachzuholen und laufend die Mietentgelte vollständig in Rechnung zu stellen.

Schließlich war ein variabler Mietzins vereinbart worden, welcher der Wiener Messe Besitz GmbH ermöglichen sollte, am wirtschaftlichen Erfolg der Mieterin zu partizipieren. Abhängig vom Veranstaltungsformat (Eigen- oder Fremdveranstaltung der Mieterin) war ein Betrag pro vermieteter m<sup>2</sup>-Nettofläche (exkl. Gänge, Stiegen etc.) vereinbart worden. Als Eigenveranstaltungen galten Messen und Ausstellungen, bei denen die Mieterin, die private Messebetreiberin, allein oder zusammen mit Dritten als Veranstalterin auftrat und Mitverantwortung für die gesamte Organisation und Durchführung einer Veranstaltung trug. Als Fremdveranstaltungen galten Messen und Ausstellungen, bei denen ausschließlich ein Dritter als Veranstalter auftrat bzw. mehrere Dritte als Veranstalterinnen auftraten. Der variable Mietzins war allerdings nur dann von der Mieterin zu entrichten, wenn die Summe aller variablen Ertragskomponenten pro Jahr die jährliche Höhe des oben genannten Fixmindestmietzinses überschritt. Weiters galt ab dem Jahr 2004, dass eine negative Differenz - d.h. sollte in einem Jahr die Summe der variablen Mietzinse unter dem Fixmindestzins liegen - von der Mieterin als „Verlustvortrag“ in den Folgejahren kumuliert berücksichtigt, d.h. in Abzug gebracht, werden konnte.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte im Rahmen seiner Prüfung fest, dass der variable Mietzins seit dem Jahr 2004 einzig im Jahr 2008 den jährlichen Fixmindestzins überschritten hatte. Die Überschreitung im Jahr 2008 hatte rd. 510.000,-- EUR betragen und war aufgrund von „Drittveranstaltungen“ im Rahmen der EURO 2008 (UEFA Broadcasting Center in der Messe Wien) erfolgt. Aufgrund des „Verlustvortrages“ war jedoch kein variabler Mietzins ausbezahlt worden. Der seit dem Jahr 2004 akkumulierte „Verlustvortrag“ betrug nach Abschluss des Jahres 2020 rd.

23,80 Mio. EUR. Der Stadtrechnungshof Wien hielt dazu fest, dass die Wiener Messe Besitz GmbH aufgrund der im Mietvertrag vereinbarten Regelungen innerhalb von 17 Jahren kein einziges Mal am wirtschaftlichen Erfolg der Mieterin mitpartizipieren konnte.

Der Stadtrechnungshof Wien wies weiters darauf hin, dass der Mietvertrag derart ausformuliert war, dass unter den Eigen- und Fremdveranstaltungen nur Messen und Ausstellungen zu verstehen waren, nicht aber Kongresse und andere Veranstaltungsformate. Die Überprüfung der Aufzeichnungen zu den Fremdveranstaltungen ergab, dass im Betrachtungszeitraum eine Reihe von anderen Veranstaltungsformaten bei der Berechnung des jährlichen variablen Mietzinses keine Berücksichtigung fanden, weil die Auslegung des Mietvertrages dies zuließ. Der Stadtrechnungshof Wien hielt fest, dass die im Jahr 2000 vereinbarte Vertragsausgestaltung nicht mehr den aktuellen Entwicklungen der Geschäftsbereiche des Messe- und Kongressstandortes Wien entsprach, verwies jedoch auch auf den damals ausgehandelten Kündigungsverzicht durch die Wiener Messe Besitz GmbH.

Schließlich stellte der Stadtrechnungshof Wien im Zusammenhang mit dem Mietentgelt fest, dass im Mietvertrag nicht geregelt worden war, welchen jährlichen Mietzins die Mieterin nach Beendigung der Leasingzahlungen zu leisten hat. Der Mietvertrag enthielt dazu keinerlei Regelung, auch nicht in Bezug auf eine Indexanpassung. Der Stadtrechnungshof Wien bemängelte die fehlende Vertragsregelung, welchen jährlichen Mietzins die Mieterin nach Beendigung der Leasingzahlungen zu leisten hat und empfahl, Festlegungen zu treffen.

Die Instandhaltung, Wartung, Reparatur und Erneuerungspflicht des Mietgegenstandes oblag grundsätzlich der Mieterin, wesentliche Teile waren jedoch ausgenommen. Dies betraf vor allem tragende konstruktive Teile der Gebäude, technische Einrichtungen des Mietgegenstandes oder Verkehrswege innerhalb des Mietgegenstandes. Somit fiel die Instandhaltung, Wartung, Reparatur und Erneuerungspflicht der „Hardware“ im Wesentlichen der Vermieterin, der Wiener Messe Besitz GmbH, zu. Der Stadtrechnungshof Wien hielt dazu fest, dass die Vermieterin im Zeitraum der

Jahre 2016 bis 2020 rd. 4,70 Mio. EUR in Sachanlagen investiert hatte. Zur Anfrage des Stadtrechnungshofes Wien, in welcher Höhe sich die Mieterin, die private Messebetreiberin, an den Investitionen beteiligt hatte, gab die Gesellschaft rd. 200.000,-- EUR an. Der Stadtrechnungshof Wien beurteilte die gegenwärtigen Regelungen zur Kostenteilung zwischen Vermieterin und Mieterin als suboptimal, weil angesichts des unbefristeten Mietvertrages weiterhin davon auszugehen ist, dass sich die Mieterin nur rudimentär beteiligt und die Mieterträge laufende Investitionen in den Standort nicht abdecken. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Messe Besitz GmbH, im Fall einer Neuverhandlung des Mietvertrages eine höhere Kostenbeteiligung der Mieterin anlaufenden Instandhaltungskosten festzulegen.

Wie bereits weiter oben genannt, war für die Wiener Messe Besitz GmbH aufgrund der vertraglich definierten Bestimmungen eine Kündigung der Mieterin nur aus wichtigen Gründen möglich. Die im Vertrag vereinbarten Bestimmungen schlossen eine Kündigung zwecks „Eigenbedarfes“ der Vermieterin grundsätzlich aus.<sup>2</sup> Eine Änderung des Mietgegenstandes, d.h. eine Veränderung der Gebäude und Anlagen, war jedoch im Einvernehmen mit der Mieterin möglich.

Der Stadtrechnungshof Wien verwies in diesem Zusammenhang auf die Rolle der Vermieterin Wiener Messe Besitz GmbH als „Infrastrukturbereitstellerin“. Im Hinblick auf allfällige künftige hohe Investitionen im Zusammenhang mit einer Standardverbesserung des Messe- und Kongressstandortes empfahl der Stadtrechnungshof Wien eine Neuverhandlung der Kündigungsvereinbarungen. Im Hinblick auf die Finanzierung künftig erforderlicher Standardverbesserungen empfahl der Stadtrechnungshof Wien, mit der Mieterin in Verhandlung zu treten, um eine alleinige Finanzierung durch die Stadt Wien zu den gegenwärtigen Vertragsbedingungen auszuschießen. Bei einer allfälligen neuen Vertragserrichtung sollten auch das bisher im Mietvertrag nicht definierte und mittlerweile bedeutende Kongressgeschäft sowie allfällige neue Geschäftsbereiche mitberücksichtigt werden.

---

<sup>2</sup> Vgl. § 30 (2) MRG, BGBl. Nr. 520/1981 i.d.g.F.

#### 4. Darstellung der wirtschaftlichen Entwicklung auf Basis der Jahresabschlüsse der Wiener Messe Besitz GmbH

##### 4.1 Veränderung der Vermögens- und Finanzlage

Die Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage der Wiener Messe Besitz GmbH stellte sich im Betrachtungszeitraum wie folgt dar:

Tabelle 1: Veränderung der Vermögens- und Finanzlage zu den Stichtagen 31. Dezember

	31.12.2016 in Mio. EUR	31.12.2017 in Mio. EUR	31.12.2018 in Mio. EUR	31.12.2019 in Mio. EUR	31.12.2020 in Mio. EUR	Veränderungen vom Jahr 2016 auf das Jahr 2020 in %
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Gewerbliche Schutzrechte u.ä. Rechte und Vorteile sowie Software	0,02	0,02	0,01	-	-	-100,0
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und Bauten	19,06	19,04	17,87	17,11	16,31	-14,4
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,64	0,05	0,26	1,87	1,77	176,6
3. Anlagen in Bau	-	-	0,31	0,46	1,21	-
III. Finanzanlagen						
1. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	15,26	15,10	14,90	14,95	12,20	-20,1
B. Umlaufvermögen						
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,14	0,13	0,22	0,39	0,08	-42,9
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,01	0,06	0,02	0,03	0,05	400,0
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	-	-	-	-	-	-
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	6,60	5,93	3,88	2,16	3,61	-45,3
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3,74	3,48	3,21	2,94	2,68	-28,3
D. Aktive latente Steuern	0,13	0,11	0,04	0,10	0,02	-84,3
Bilanzsumme Aktiva	45,60	43,92	40,72	40,01	37,93	-16,8
A. Eigenkapital						
I. Stammkapital	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	-

	31.12.2016 in Mio. EUR	31.12.2017 in Mio. EUR	31.12.2018 in Mio. EUR	31.12.2019 in Mio. EUR	31.12.2020 in Mio. EUR	Veränderungen vom Jahr 2016 auf das Jahr 2020 in %
II. Kapitalrücklagen						
1. Nicht gebundene	15,15	14,08	10,67	10,17	9,16	-39,5
III. Gewinnrücklagen						
1. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	24,78	24,78	24,78	24,78	24,78	-
IV. Bilanzgewinn	0,01	0,01	0,01	0,02	0,02	100,0
B. Investitionszuschüsse	0,30	0,28	0,27	0,25	0,23	-23,3
C. Rückstellungen						
1. Rückstellungen für Pensionen	1,96	1,83	1,98	1,76	0,98	-50,0
2. Sonstige Rückstellungen	0,02	0,04	0,03	0,11	0,05	150,0
D. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,28	0,14	0,19	0,24	0,40	42,9
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,21	-	0,17	0,17	0,06	-71,4
3. Sonstige Verbindlichkeiten	0,18	0,19	0,20	0,23	0,11	-38,9
E. Rechnungsabgrenzungsposten	0,61	0,47	0,32	0,18	0,04	-93,4
Bilanzsumme Passiva	45,60	43,92	40,72	40,01	37,93	-16,8

Quelle: Wiener Messe Besitz GmbH, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

4.1.1 Die Bilanzsumme der Wiener Messe Besitz GmbH verringerte sich im Betrachtungszeitraum der Jahre 2016 bis 2020 um rd. 7,70 Mio. EUR bzw. rd. 16,8 %.

Aktivseitig waren dafür im Wesentlichen folgende Entwicklungen ausschlaggebend:

- Die Buchwerte des Sachanlagevermögens „Grundstücke und Bauten“ verringerten sich abschreibungsbedingt auf rd. 16,30 Mio. EUR im Jahr 2020.
- In den Jahren 2019 und 2020 erfolgten Zugänge bei der „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ sowie bei „Anlagen in Bau“.
- Im Jahr 2019 betrafen die Zugänge von gesamt rd. 2,20 Mio. EUR mit rd. 1,70 Mio. EUR in Bau befindliche Anlagen (Neugestaltung der Vorplätze, Dachsanierung Halle B, Schiebewände, Parkhaus D Umbau, Notbeleuchtungsanlage Hal-

le B, Foyer A Glasdach, Projektarbeiten und Aufzug Kongresse), mit rd.293.000,-- EUR Betriebs- und Geschäftsgebäude (u.a. Messecarrée Nord grüner Hügel) sowie mit rd. 221.000,-- EUR die sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung (Renovierung Businesssuiten, Bürostühle, Erneuerung Brandmeldezentrale, Treppeninnengeländer bzw. Gerüstturm).

- Im Jahr 2020 betrafen die Zugänge von gesamt rd. 1,10 Mio. EUR mit rd.768.000,-- EUR in Bau befindliche Anlagen (u.a. Schiebewändegeneralsanierung, LED-Hallenbeleuchtung und Projektarbeiten), mit rd. 230.000,-- EUR Investitionen in Betriebs- und Geschäftsgebäude (Einfahrt Kongresszentrum, Erneuerung Aufzug Kongresscenter, Büroumbau, Verdichter Kältemaschinen, Kompressoren, Brandrauchentlüftung) sowie mit rd. 103.000,-- EUR die sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung (Notbeleuchtungsanlage Halle B, Heizkesselbrenner und Sonnenschutz).

Der Stadtrechnungshof Wien stellte dazu fest, dass die unter der Bilanzposition „Anlagen in Bau“ aktivierten Aufwendungen Projektkosten sowie Kosten für beigestelltes Personal umfassten, die im Zusammenhang mit der künftigen Entwicklung des Standortes standen. Diese aktivierten Aufwendungen betragen rd. 430.000,-- EUR im Jahr 2019 sowie rd. 570.000,-- EUR im Jahr 2020.

Die diesbezügliche Beurteilung des Stadtrechnungshofes Wien stellte sich wie folgt dar:

*„Unter dem Posten Anlagen in Bau sind alle Anzahlungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens, soweit sie abgeflossen sind, sowie alle Herstellungskosten für noch nicht abgeschlossene Investitionen im Sachanlagebereich zu zeigen, die bis zum Bilanzstichtag angefallen sind“<sup>3</sup>. Jedenfalls befindet sich der Gegenstand am Bilanzstichtag in noch keinem betriebsbereiten Zustand.*

---

<sup>3</sup> Vgl. Hofians in Straube (Hrsg.), UGB II, RLG, § 224, Rz. 26

Die Aktivierungsfähigkeit setzt voraus, dass eine nach der Verkehrsauffassung selbstständige Bewertbarkeit vorliegen muss.<sup>4</sup> Ein Vermögensgegenstand erfasst jedenfalls solche körperlichen Sachen und Rechte, die nach der Verkehrsauffassung einen selbstständigen Wert repräsentieren und für sich übertragbar sind.<sup>5</sup> Die Hauptprobleme der Abgrenzung liegen dabei im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände. Anerkannt ist hier, dass auch von Dritten erworbene Güter, die nach der Verkehrsauffassung einen selbstständigen wirtschaftlichen Vermögenswert darstellen (z.B. Know-how, Rezepturen sowie Kundinnen- bzw. Kundenkarteien), als Vermögensgegenstände anzusehen sind.<sup>6</sup> Maßgeblich dabei ist, ob durch Ausgaben an Dritte eine nach der Verkehrsauffassung selbstständige bewertbare und zumindest durch Einräumung von Nutzungsrechten an Dritte verwertbare Vermögenseinheit geschaffen wird, weil gerade bei diesen Rechten typischerweise die Einzelverkehrsfähigkeit nicht gegeben ist.<sup>7</sup> So könnte auch in einem weiteren Begriffsverständnis die Übertragbarkeit gemeinsam mit Teilen des Betriebes oder mit dem Gesamtbetrieb für ausreichend befunden werden.<sup>8</sup>

Laut Fritz-Schmied ist eine *„unreflektierte Aktivierung in den Anfangsphasen, insbesondere dann, wenn sich das Projekt erst in der immateriellen Planungsphase befindet“*, zumindest dann fraglich, *„wenn die in Bau befindlichen Anlagen den Merkmalen von Vermögensgegenständen entsprechen sollen“*, womit eine Präzisierung des Aktivierungszeitpunktes von „Anlagen in Bau“ geboten ist.<sup>9</sup> Die Definition der Herstellungskosten zählt taxativ 3 Herstellungsvorgänge auf, nämlich die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, die Erweiterung eines Vermögensgegenstandes und die wesentliche Verbesserung eines Vermögensgegenstandes über den ursprünglichen Zustand hinaus.<sup>10</sup> Dabei beginnt der Herstellungszeitraum mit der konkreten Absicht

---

<sup>4</sup> Vgl. Leitner-Hanetseder in Zib/Dellinger (Hrsg.), UGB, Großkommentar, Band III, Teil 1; § 196, Rz. 7

<sup>5</sup> Vgl. Nowotny in Straube (Hrsg.), UGB II, RLG, § 196 Abs. 2, Rz. 9

<sup>6</sup> Vgl. Nowotny in Straube (Hrsg.), UGB II, RLG, § 196 Abs. 2, Rz. 10

<sup>7</sup> Vgl. Nowotny in Straube (Hrsg.), UGB II, RLG, § 196 Abs. 2, Rz. 11

<sup>8</sup> Vgl. Fritz-Schmied/Schuschnig in Hirschler (Hrsg.), Bilanzrecht Kommentar, Band I: Einzelabschluss, § 196 Abs. 1, Rz. 3

<sup>9</sup> Vgl. Fritz-Schmid in RWZ 2015/5, Heft 1 vom 30. Jänner 2015, Punkt 1

<sup>10</sup> Vgl. Lang in Zib/Dellinger (Hrsg.), UGB, Großkommentar, Band III, Teil 1, § 203, Rz. 59

der Herstellung bzw. mit der ersten Handlung, die der Verwirklichung dieser Absicht dient und endet, wenn die bestimmungsgemäße Nutzung des Vermögensgegenstandes erreicht ist.<sup>11</sup> Der Beginn des Herstellungsvorganges hat in einem unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit der betrieblichen Leistungserstellung zu stehen, d.h., der Beginn des technischen Herstellungsprozesses ist ein Indiz für den Beginn der Herstellung, wodurch auch Kosten der Vorbereitungsaktivitäten zu den Herstellungskosten zählen.<sup>12</sup> Der Eintritt der Herstellungsphase setzt jedenfalls voraus, dass das Bezugsobjekt konkretisiert ist und eine Aufwandszurechnung somit prinzipiell möglich wäre.<sup>13</sup> Wiederum müssen Aufwendungen im Zusammenhang mit einer Bedarfserhebung, einer Ausschreibung, der Beurteilung möglicher Investitionsprojekte etc., erfolgswirksam erfasst werden und sind mangels Konkretisierung des Bezugsobjektes nicht aktivierungsfähig.<sup>14</sup> Das heißt, die Aktivierung einer am Bilanzstichtag noch nicht betriebsbereiten Anlage setzt neben einer eindeutigen Aufwandszurechnung voraus, dass sie bereits einen verwertungsfähigen Zustand aufweist und somit einen Vermögensgegenstand darstellt.<sup>15</sup>

Der Stadtrechnungshof Wien stellte bei seiner Prüfung fest, dass die Vorarbeiten für die künftige Entwicklung des Standortes sich noch im Rahmen der Beurteilung befanden und auch vonseiten der relevanten Stakeholder noch keine Konkretisierung über deren Umsetzung erfolgt war (s. Punkt 5.4.5). Auch die Geschäftsführung der Wiener Messe Besitz GmbH hatte diesen Umstand im Rahmen der Gespräche mit dem Stadtrechnungshof Wien mehrmals mündlich bestätigt. Aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien lag damit noch keine selbstständige Bewertbarkeit der aktivierten Aufwendungen im Sinn der oben ausgeführten geltenden Rechnungslegungsbestimmungen vor. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Messe Besitz GmbH daher, gemeinsam mit der Abschlussprüferin bzw. dem Abschlussprü-

---

<sup>11</sup> Vgl. Lang in Zib/Dellinger (Hrsg.), UGB, Großkommentar, Band III, Teil 1, § 203, Rz. 60

<sup>12</sup> Vgl. Fattinger/Patloch-Kofler in Bertl/Mandl (Hrsg.), Handbuch zum RLG, § 203 Abs. 1 bis 4 UGB, Rz. 56

<sup>13</sup> Vgl. Fritz-Schmid in RWZ 2015/5, Heft 1 vom 30. Jänner 2015, Punkt 3

<sup>14</sup> Ibid. Fitz-Schmid

<sup>15</sup> Ibid. Fitz-Schmid, Punkt 4

fer die notwendigen Schritte zu setzen, um eine Berichtigung der unter der Bilanzposition „Anlagen in Bau“ aktivierten Aufwendungen sicherzustellen.

- Das Finanzanlagevermögen verringerte sich bis zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 auf rd. 12,20 Mio. EUR. Die Gründe dafür waren Abschreibungen auf den niedrigeren Kurswert sowie der Abgang von Wertpapieren des Anlagevermögens von rd. 3 Mio. EUR im Bilanzjahr 2020.
- Die Guthaben bei Kreditinstituten verringerten sich im Betrachtungszeitraum um rd. 3 Mio. EUR bzw. rd. 45,3 %.
- Die Abnahme bei der aktiven Rechnungsabgrenzung betraf vor allem Vormieten (Zwischenzinsen) für die neuen Messehallen, die sich in den Jahren 2019 und 2020 um jeweils rd. 250.000,-- EUR verringerten.

Passivseitig waren folgende wesentliche Veränderungen festzustellen:

- Die nicht gebundene Kapitalrücklage verringerte sich im Betrachtungszeitraum der Jahre 2016 bis 2020 um rd. 6 Mio. EUR bzw. rd. 39,5 %. Die Verringerung war auf die jährliche Verlustabdeckung zurückzuführen.
- Die Rückstellungen für Pensionen verringerten sich im Jahr 2020 erheblich aufgrund des Ablebens einer Mitarbeiterin.

4.1.2 Schließlich bestand lt. Anhang der Jahresabschlüsse jeweils eine Eventualforderung betreffend die zu erwartende negative Steuerumlage aus dem Gruppen- und Steuerumlagevertrag des Jahres 2005 (s. Punkt 3.2). Die Eventualforderung für das Jahr 2020 betrug rd. 427.000,-- EUR.

## **4.2 Veränderung der Ertragslage**

Die folgende Tabelle stellt die Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung im Betrachtungszeitraum dar:

Tabelle 2: Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung im Zeitraum der Jahre 2016 bis 2020

	01.01. bis 31.12.2016 in Mio. EUR	01.01. bis 31.12.2017 in Mio. EUR	01.01. bis 31.12.2018 in Mio. EUR	01.01. bis 31.12.2019 in Mio. EUR	01.01. bis 31.12.2020 in Mio. EUR	Verände- rungen vom Jahr 2016 auf das Jahr 2020 in %
1. Umsatzerlöse	7,81	7,58	7,76	8,31	9,86	26,2
2. Sonstige betriebliche Erträge	0,04	0,05	1,08	0,72	0,81	1.925,0
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistun- gen						
a) Materialaufwand	0,72	0,60	0,68	0,69	0,65	-9,7
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	8,74	8,56	8,61	8,59	10,33	18,2
4. Personalaufwand						
a) Soziale Aufwendungen	0,14	0,10	0,38	0,01	0,07	-50,0
5. Abschreibungen						
a) Auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sach- anlagen	1,07	1,11	1,13	1,18	1,24	15,9
6. Sonstige betriebliche Aufwen- dungen	1,29	1,33	1,32	1,41	1,58	22,5
7. Zwischensumme aus Z. 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	-4,11	-4,07	-3,28	-2,85	-3,20	22,1
8. Erträge aus anderen Wertpa- piere	0,11	0,08	0,05	0,06	0,02	-81,8
9. Sonstige Zinsen u.ä. Erträge	0,02	-	-	-	-	-100,0
10. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanz- anlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,02	-	-	0,09	0,04	100,0
11. Aufwendungen aus Finanzan- lagen	0,08	0,16	0,20	0,04	0,06	-25,0
12. Zwischensumme aus Z. 8 bis 11 (Finanzergebnis)	0,07	-0,08	-0,15	0,11	-	-100,0
13. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z. 7 und Z. 12)	-4,04	-4,15	-3,43	-2,74	-3,20	20,8
14. Steuern vom Einkommen	-0,20	-0,08	-0,02	-0,25	-0,19	-5,0
15. Ergebnis nach Steuern	-3,84	-4,07	-3,41	-2,49	-3,01	21,6
16. Jahresfehlbetrag	-3,84	-4,07	-3,41	-2,49	-3,01	-21,6
17. Auflösung von Kapitalrückkla- gen	3,84	4,07	3,41	2,50	3,01	-21,6
18. Gewinnvortrag aus dem Vor- jahr	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	100,0
19. Bilanzgewinn	0,01	0,01	0,01	0,02	0,02	100,0

Quelle: Wiener Messe Besitz GmbH, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

4.2.1 Die Ertragsseite setzte sich aus den Umsatzerlösen und den sonstigen betrieblichen Erträgen zusammen.

Die Umsatzerlöse setzten sich im Wesentlichen aus den Erlösen der Vermietung an die private Messebetreiberin, den sonstigen Vermietungen, der Verpachtung an die Leasinggeberin, den Erlösen von der WIENER LINIEN GmbH & Co KG, den Energieverrechnungen der Mieterinnen sowie aus den sonstigen betrieblichen Erträgen zusammen. Die Umsatzerlöse stiegen im Jahr 2019 gegenüber dem Jahr 2016 um rd. 2,10 Mio. EUR bzw. rd. 26,2 %. Der Anstieg war im Wesentlichen auf den Anstieg der Vermietung an die private Messebetreiberin von rd. 5,80 Mio. EUR im Jahr 2016 auf rd. 6,30 Mio. EUR im Jahr 2020, auf gestiegene Erlöse aus der Energieverrechnung gegenüber den Vorjahren sowie gestiegene Erlöse aus Weiterverrechnung zurückzuführen. Sowohl die Erlöse aus der Energie- als auch der Weiterverrechnung betrafen fast ausschließlich die COVID-19-Betreuungseinrichtungen für die MA 15 - Gesundheitsdienst am Messe- und Kongressgelände. Die Erträge aufgrund des Bestandvertrages mit der Leasinggeberin blieben im Betrachtungszeitraum gleich.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Jahr 2018 um rd. 1 Mio. EUR gegenüber den Vorjahren, wobei der Anstieg auf eine Entschädigung für Parkstellplätze einer Privatfirma in Wien 2, Freudplatz 3, zurückzuführen war. Die sonstigen betrieblichen Erträge des Jahres 2019 umfassten im Wesentlichen Erträge aus der Kaufpreisnachzahlung für das Messecarrée Bauteil A. Die betrieblichen Erträge des Jahres 2020 betrafen die Auflösung von Pensionsrückstellungen aufgrund des Ablebens einer Pensionsberechtigten.

4.2.2 Aufwandseitig waren die wesentlichen Positionen die Leasingraten an die Leasinggeberin, laufende Energiekosten, Abschreibungen sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Letztere umfassten Steuern, Abgaben, Gebühren, Instandhaltung und Betriebskosten, Versicherungen, Leistungsverrechnungen etc. Den wesentlichsten Anstieg verzeichneten die Aufwendungen für bezogene Leistungen. Während sich der Leasingaufwand von rd. 8,60 Mio. EUR im Jahr 2016 auf rd. 7,90 Mio. EUR reduzierte, waren im Jahr 2020 die bezogenen Aufwendungen für

Weiterverrechnung um rd. 1,80 Mio. EUR gegenüber dem Jahr 2019 gestiegen. Ausschlaggebend dafür waren im Wesentlichen die Aufwendungen für die Errichtung der COVID-19-Betreuungseinrichtungen für die MA 15 - Gesundheitsdienst. Weiters stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass die Aufwendungen für bezogenes beigestelltes Personal im Vergleichszeitraum von rd. 460.000,-- EUR im Jahr 2016 auf rd. 890.000,-- EUR im Jahr 2020 bzw. um rd. 93,5 % gestiegen waren. Die Ursache für die erhöhten Personalaufwendungen lag nach Angaben der Wiener Messe Besitz GmbH an einem vermehrten Stundenaufwand für Vorarbeiten zur weiteren Entwicklung des Standortes.

4.2.3 Das Betriebsergebnis verbesserte sich vom Jahr 2016 auf das Jahr 2020 um rd. 900.000,-- EUR, blieb aber weiterhin negativ. Ausschlaggebend dafür war, dass die Umsatzerlöse unter den Aufwendungen für die Leasingraten lagen. Die Wiener Messe Besitz GmbH wies damit in weiterer Folge jährlich einen Jahresfehlbetrag aus, der durch die Auflösung von Kapitalrücklagen ausgeglichen werden konnte.

Schließlich war festzustellen, dass die COVID-19-Pandemie im Jahr 2020 aufgrund der bestehenden Verträge noch zu keinen substantiellen Ausfällen bei den Mieterträgen geführt hatte. Davon unabhängig hatte die Mieterin der Wiener Messe Besitz GmbH im November 2020 schriftlich mitgeteilt, dass aufgrund des damals geltenden COVID-19-bedingten Veranstaltungsverbotes der Mietgegenstand „nahezu zur Gänze unbrauchbar“ wäre und sie sich eine Rückforderung eines anteiligen Mietzinses in den Folgemonaten vorbehalte. Die Mieterin teilte der Wiener Messe Besitz GmbH damals weiters mit, dass künftige Mietzinszahlungen nur unter Vorbehalt erfolgen würden. Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien waren keine diesbezüglichen Rückforderungen erfolgt.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt dazu fest, dass im Anlassfall eine Beurteilung über die Geltendmachung des Mietzinsminderungsrechts u.a. durch eine Qualifizierung des gegenständlichen Vertrages und Mietgegenstandes zu erfolgen hätte. Die Inanspruchnahme von staatlichen Unterstützungsleistungen zur Bewältigung der COVID-19-Pandemie wäre bei dieser Beurteilung ebenfalls zu berücksichtigen.

### 4.3 Veränderung der Geldflussrechnung

Die Liquidität der Gesellschaft anhand der Veränderung der Geldflussrechnung lt. indirekter Ermittlung stellte sich wie folgt dar (Beträge in Mio. EUR):

Tabelle 3: Entwicklung der Geldflussrechnung im Zeitraum der Jahre 2016 bis 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
1. Ergebnis vor Steuern	-4,04	-4,15	-3,43	-2,74	-3,20
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	1,13	1,24	1,33	1,13	1,29
3. -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereiches	-	0,03	-	-	-
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-	-	-0,02	-0,02	-0,02
5. Geldfluss aus dem Ergebnis	-2,91	-2,88	-2,12	-1,63	-1,93
6. -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva 1	0,89	0,23	0,21	0,10	0,55
7. +/- Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	-0,22	-0,11	0,14	-0,13	-0,84
8. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-0,49	-0,49	0,10	-0,07	-0,22
9. Nettogeldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	-2,73	-3,25	-1,67	-1,73	-2,44
10. - Zahlungen für Ertragsteuern	0,07	0,09	0,09	0,19	0,27
11. Nettogeldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-2,66	-3,16	-1,58	-1,54	-2,17
12. Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	-	-	-	-	-
13. + Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	-	5,26	-	-	2,71
14. - Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-0,49	-0,49	-0,47	-2,18	-1,09
15. - Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	-	-5,26	-	-	-
16. - Auszahlungen für Zuschüsse	-0,02	-0,02	-	-	-
17. Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	-0,51	-0,51	-0,47	-2,18	1,62
18. Einzahlungen von Eigenkapital	-	3,00	-	2,00	2,00
19. Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-	3,00	-	2,00	2,00
20. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Z. 11, 17 und 19)	-3,17	-0,67	-2,05	-1,72	1,45
21. + Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	9,77	6,60	5,93	3,88	2,16
22. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6,60	5,93	3,88	2,16	3,61

Quelle: Wiener Messe Besitz GmbH, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

4.3.1 Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit, also jener Geldfluss, der eine Aussage darüber gibt, inwieweit die Gesellschaft in der Lage war, Geldmittel für die Aufrechterhaltung der betrieblichen Tätigkeit für Investitionen, zur Kredittilgung zur Dividende und Zinszahlung ohne Inanspruchnahme von Mitteln aus dem

Finanzierungsbereich zu schaffen, war im Betrachtungszeitraum durchgehend negativ. Zwar verbesserte sich der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ab dem Jahr 2018 aufgrund eines verbesserten Ergebnisses vor Steuern gegenüber den Jahren 2016 und 2017, blieb jedoch weiterhin im negativen Bereich.

4.3.2 Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit stellt das Ausmaß der Investitionen, die künftige Einzahlungen und Erträge bewirken sollten, dar. Ab dem Jahr 2019 veränderte sich dieser gegenüber den Vorjahren überdurchschnittlich. Ausschlaggebend dafür waren die unter Punkt 4.1 genannten Zugänge bei der „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ sowie bei „Anlagen in Bau“ der Jahre 2019 und 2020. Weiters ausschlaggebend war der Abgang von Wertpapieren des Anlagevermögens im Jahr 2020.

4.3.3 Der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit, jener Geldfluss, der ausschließlich die Vorgänge der Außenfinanzierung abbildet, entwickelte sich für die Wiener Messe Besitz GmbH im Betrachtungszeitraum positiv. Dies resultierte aus Gesellschafterzuschüssen in den Jahren 2017, 2019 und 2020.

4.3.4 Die Finanzmittelbestände reduzierten sich im Betrachtungszeitraum um rd. 3 Mio. EUR bzw. 45,2 %. Diese Entwicklung war im Wesentlichen auf das durchgängig negative Ergebnis vor Steuern und die erfolgten Investitionen zurückzuführen.

## **5. Messe- und Kongressaktivitäten in der Messe Wien**

### **5.1 Kongress- und Messestandort Wien**

5.1.1 Im Städtetourismus spielt der Kongresstourismus eine wichtige Rolle. Die Bedeutung Wiens als Messe- und Kongressstadt findet sich auch in internationalen Studien wieder. So lag Wien als Messe- und Kongressstadt in Europa<sup>16</sup> in pre-Pandemie-Jahren im Spitzenranking.

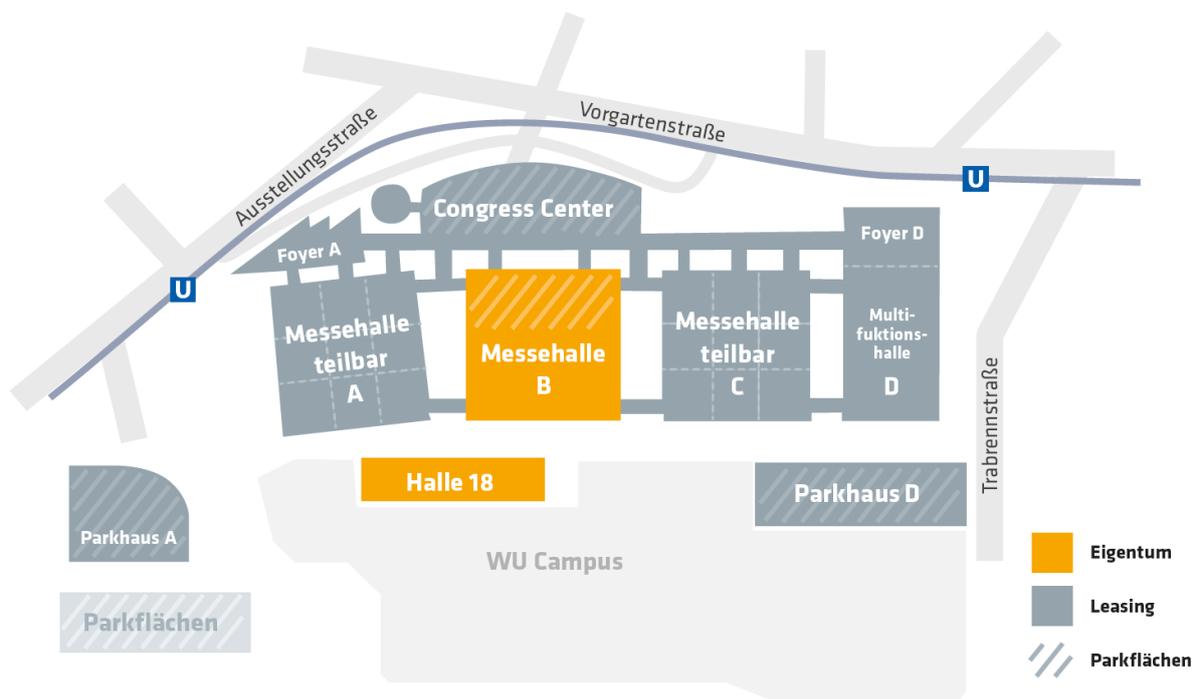
---

<sup>16</sup> ICCA, 2018 Statistics Report, Country & City Rankings, June 2019

Der Anteil von Messen und Kongressen am gesamttouristischen Nächtigungsaufkommen stellt einen wesentlichen Beitrag zur regionalen und nationalen Wertschöpfung dar. Der klassische Kongressgast gibt pro Tag rund doppelt so viel aus wie der Durchschnitt aller Wien-Gäste.

5.1.2 Die Messe Wien zählte mit ihren Ausstellungsflächen und den jährlichen Besuchszahlen zu den bedeutendsten Messestandorten Österreichs. Sie wurde - wie bereits ausgeführt - von der Wiener Messe Besitz GmbH verwaltet und von der privaten Messebetreiberin betrieben. Die Wiener Messe Besitz GmbH umfasste ein Areal von 17,52 ha Grundfläche. Zum Prüfungszeitpunkt durch den Stadtrechnungshof Wien hatte die private Messebetreiberin als Generalbestandnehmerin rd. 167.000 m<sup>2</sup> oder rd. 95 % der Grundfläche angemietet.

Abbildung 1: Darstellung des derzeitigen Messe- und Kongressareals



Quelle: Wiener Messe Besitz GmbH

Das gesamte Areal bestand im Wesentlichen aus dem Exhibition Center, dem Congress Center, den zur Verfügung stehenden Parkflächen sowie dem Messeturm. Das Exhibition Center umfasste die Hallen A bis D. Die Halle D wurde als Multifunktionshalle für Messen, Events und Konzerte errichtet. Die Messehallen A, B und C waren

für Messen und Ausstellungen aller Art vorgesehen. Darüber hinaus befand sich auf dem Gelände auch die Halle 18, welche für den logistischen Backoffice-Bereich genutzt wurde. Die Hallen B und 18 bestanden bereits vor der Errichtung der neuen Messehallen. Die Foyers A und D bildeten die Hauptzugänge zur Messe Wien. Eine 450 m lange „Mall“ verband die beiden Foyers mit den Messehallen und dem Kongresszentrum. Im Messeturm waren insbesondere Büroräumlichkeiten der Wiener Messe Besitz GmbH, der privaten Messebetreiberin sowie der WSE Wiener Standortentwicklungs GmbH untergebracht.

Die Gesamtnutzfläche umfasste ca. 73.000 m<sup>2</sup>, welche sich auf ca. 56.600 m<sup>2</sup> für Ausstellungsflächen, 7.000 m<sup>2</sup> für Kongressflächen sowie auf 11.000 m<sup>2</sup> für Foyer und „Mall“ aufteilte. Das Congress Center beinhaltete 18 flexibel gestaltbare Raumeinheiten und in der Galerie in der Halle B befanden sich weitere 24 auch für Kongresse nutzbare Raumeinheiten. Darüber hinaus standen insgesamt 4.258 Pkw-Stellplätze in den Parkhäusern A und D sowie in den Tiefgaragen CC und der Halle B zur Verfügung. Schließlich befanden sich am Areal des ehemaligen Freiparkplatzes weitere 271 Pkw- sowie 29 Busstellplätze.

Bei Kongressen war eine maximale Tagesbelegung der 4 Hallen des Exhibition Centers und Kongresszentrums mit rd. 26.000 Personen möglich. Bis zu 50.000 Personen war die maximale Tagesbelegung bei Messenutzungen.

5.1.3 Der Stadtrechnungshof Wien ersuchte die Geschäftsführung der Wiener Messe Besitz GmbH um Übermittlung von statistischen Daten zum Messe- und Kongresswesen am Standort Wien. Die übermittelten Unterlagen enthielten lediglich eine Aufstellung der durchgeführten Veranstaltungen im Zusammenhang mit der Berechnung der variablen Miete (s. Punkt 3.3.5). Die Wiener Messe Besitz GmbH erhielt diese Daten von der privaten Messebetreiberin gemäß Punkt 6.4.1.4 des Mietvertrages und eine von der Wiener Messe Besitz GmbH bestellte Wirtschaftsprüfungskanzlei konnte die vorgelegten Daten überprüfen.

Statistische Daten, wie z.B. Auslastungsgrad der Räumlichkeiten, wurden dem Stadtrechnungshof Wien nicht zur Verfügung gestellt. Diese Daten seien lt. Geschäftsführung der Wiener Messe Besitz GmbH betriebsinterne und nicht zugängliche Daten der privaten Messebetreiberin. Der Stadtrechnungshof Wien regte an, in Hinkunft weitere statistische Daten von der privaten Messebetreiberin abzuverlangen, um auch in der Wiener Messe Besitz GmbH einen besseren Überblick über die Geschäftstätigkeit und damit für die Planung allfälliger von ihr umzusetzender Investitionen zu haben.

## **5.2 Rahmenbedingungen einer möglichen strategischen Neuausrichtung der Wiener Messe Besitz GmbH**

5.2.1 Die Geschäftsführung der Wiener Messe Besitz GmbH stellte bei eigenen und in Auftrag gegebenen Recherchen fest, dass sich die Bedürfnisse der Business-events Industry für das Messe-, Event- und Kongresswesen im Zeitraum der Jahre 2003 bis 2017 geändert hätten. Ursprünglich standen die Raumvermietung und die Zurverfügungstellung von Infrastruktur im Vordergrund. Nun seien „Hospitality“, der Einsatz von neuen Technologien und die Verbindung mit dem Außenraum wichtig. Auch der Veranstaltungsort rücke immer mehr in den Fokus der Kongressteilnehmerinnen bzw. Kongressteilnehmer.

Aufgrund eines gestiegenen Flächenbedarfes hätten außerdem Kongressveranstalterinnen bzw. Kongressveranstalter bereits für das Jahr 2021 Kongresse statt in Wien in anderen Kongressstädten geplant. Dies betreffe auch Veranstaltungen (wie den Kardiologenkongress), welche bereits öfters in Wien zu Gast gewesen waren. Mit der Ausweitung des Flächenangebotes müssten gleichzeitig auch kleinere Raumeinheiten zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wäre das Gastronomieangebot zu verbessern bzw. den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Daher sei gemäß der Geschäftsführung der Wiener Messe Besitz GmbH eine Flächenerweiterung sowie eine Revitalisierung der vorhandenen Infrastruktur notwendig, um bereits etablierte Veranstaltungen weiter an Wien zu binden bzw. weitere Großkongresse nach Wien zu holen.

5.2.2 Bei der Auswahl eines Veranstaltungsortes spielten gemäß Angaben der Geschäftsführung der Wiener Messe Besitz GmbH der Standort, die angebotene Qualität, der Erlebnischarakter und die Nachhaltigkeit eine wesentliche Rolle. Dabei würde im 1. Schritt die Auswahl des Kontinentes erfolgen. Danach stünden die verschiedenen Veranstaltungsorte in direkter Konkurrenz. Die Geschäftsführung der Wiener Messe Besitz GmbH qualifizierte dabei die Städte Paris und Barcelona als wesentlichste Mitanbieterinnen innerhalb Europas.

Bei der Veranstaltungsstätte selbst würden die Erreichbarkeit, die verfügbaren Kapazitäten, die Sicherheit sowie das Umfeld bewertet werden, da sich auch das Image des Veranstaltungsortes auf die Reputation der Veranstaltung auswirke. Die Mehrzahl der Kongresstouristinnen bzw. Kongresstouristen reise individuell bzw. per Flugzeug an. Innerhalb Wiens sei die Messe Wien durch ihre zentrale Lage einerseits gut öffentlich erreichbar, aber auch in den Individualverkehr eingebunden. In wenigen Minuten könne die Innenstadt erreicht werden. In der Vergangenheit hätte Wien als Veranstaltungsort - lt. Auskunft der Wiener Messe Besitz GmbH - sehr von der Vielzahl von internationalen Direktflugverbindungen profitiert.

In Wien stand neben der Messe Wien eine Vielzahl von Veranstaltungsstätten zur Verfügung. Die Homepage des Wiener Kongressbüros, welches vom Wiener Tourismusverband betrieben wurde, listete für Wien 214 Veranstaltungsstätten mit unterschiedlichen Kapazitäten auf. Dabei waren das Austria Center Vienna sowie die Wiener Hofburg im konkurrierenden Umfeld zur Messe Wien zu nennen. Das Austria Center Vienna mit rd. 26.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (19 Säle und 180 Meetingräume) und einer Kapazität von bis zu 22.800 Personen<sup>17</sup> wurde in den 80er-Jahren errichtet und befand sich in unmittelbarer Nähe zur Donauinsel und zum Vienna International Center. Daneben buchten die Kongressveranstalterinnen bzw. Kongressveranstalter die Kongressflächen des historischen Gebäudes der Wiener Hofburg (17.000 m<sup>2</sup> und 35 Räume mit bis zu 4.900 Personen<sup>18</sup>). Diese beiden Veranstaltungsstätten würden

---

<sup>17</sup> Gemäß Homepage des Austria Center Vienna, [www.acv.at](http://www.acv.at)

<sup>18</sup> Gemäß Homepage der Hofburg Vienna, [www.hofburg.com](http://www.hofburg.com)

aber gemäß Auskunft der Wiener Messe Besitz GmbH im Wesentlichen von anderen Segmenten im Kongressbereich in Anspruch genommen werden als von jenen, die die Messe Wien buchen würden. Außerdem hätten die Besuche der Geschäftsführung der Wiener Messe Besitz GmbH von anderen internationalen Messe- und Kongressstandorten ergeben, dass ein breites Angebot für unterschiedliche Veranstaltungsgrößen und Zielgruppen zu einer weiteren Attraktivität des Veranstaltungsortes beitragen würde. Weiters würde die Stadt Wien einen hervorragenden Ruf bzgl. ihrer Lebensqualität genießen, was auch in internationalen Städterankings immer wieder bestätigt worden war. Ein weiterer wichtiger Aspekt war auch, dass Wien als Standort für Forschung und Entwicklung im europäischen Vergleich gut aufgestellt war,<sup>19</sup> sodass auch weiterhin mit einer guten geschäftlichen Nachfragesituation für die Messe Wien gerechnet werden könne.

Eigene Erhebungen der Gesellschaft, Marktstudien und Analysen zeigten, dass Geschäftsreisende höhere Ansprüche an die Veranstaltungsorte als Freizeittouristinnen bzw. Freizeittouristen stellten. Kundinnen- bzw. Kundenservice, ein sicherer sowie komfortabler Transport, gutes Catering, Meetingräumlichkeiten mit hoher technischer Infrastruktur und eine einfach erreichbare, saubere und bequeme Unterkunft stellten weitere wichtige Entscheidungskriterien dar. Die Recherchen zeigten auch, dass weltweit auf diese neuen Anforderungen reagiert würde und erhebliche Investitionen in Messestandorte sowie in Erweiterungen und Renovierungen von bestehenden Veranstaltungsstätten getätigt würden. Weiters würde ein kreatives Programm vor und nach den Meetings erwartet, das den Erlebniswert der Teilnehmenden erhöht.

Auch Nachhaltigkeitsaspekte, u.a. bei Service, Produkten und bei der Unterbringung, würden lt. Wiener Messe Besitz GmbH eine Rolle spielen. Der Dachverband des Kongresswesens bemühte sich zum Zeitpunkt der Einschau des Stadtrechnungshofes Wien, ein Regelwerk für Nachhaltigkeitskriterien für die Branche zu erarbeiten.

---

<sup>19</sup> Vgl. <https://www.wien.gv.at/statistik/wirtschaft/forschung/>, zuletzt abgerufen am 14. Dezember 2021 um 09.52 Uhr

In diesem Zusammenhang strebte die Wiener Messe Besitz GmbH gleichfalls eine Zertifizierung für nachhaltige Bauten ihrer Messe- und Kongresshallen an. Nachdem die Wiener Messe Besitz GmbH nur die Infrastruktur bereitstellte, waren ihre Aktivitäten bzgl. Nachhaltigkeit im Wesentlichen auf diese begrenzt. In einer E-Mail von 28. Juli 2021 hatte die private Messebetreiberin der Einhaltung der operativen Anforderungen für die Erhaltung und Nutzung des Zertifikates sowie einer Kostenbeteiligung an einer solchen Zertifizierung grundsätzlich zugestimmt. Eine detaillierte vertragliche Vereinbarung über die genaue Kostenbeteiligung, die Folgen bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen etc. war bis dato noch nicht abgeschlossen worden. Der Stadtrechnungshof Wien begrüßte die angestrebte Zertifizierung für nachhaltige Bauten und regte an, die Erfüllung der Pflichten aus dieser Zertifizierung mit ihrer Mieterin, der privaten Messebetreiberin, detailliert schriftlich zu regeln.

### **5.3 Strategische Ausrichtung der Wiener Messe Besitz GmbH**

5.3.1 Im Prüfungszeitraum bestand die strategische Ausrichtung der Wiener Messe Besitz GmbH in der Umsetzung der bereits angeführten Vertragsverhältnisse, wobei sich diese hauptsächlich auf die Durchführung von Messen und Ausstellungen bezogen. Dazu fanden sich konkrete Einzelmaßnahmen in den jährlichen Wirtschaftsplänen wieder. Eine darüber hinausgehende schriftlich festgehaltene Strategie des Unternehmens wurde dem Stadtrechnungshof Wien nicht vorgelegt.

5.3.2 Die Wiener Messe Besitz GmbH erhielt vom Stadtrat für Finanzen, Wirtschaft, Arbeit, Internationales und Wiener Stadtwerke am 30. Oktober 2018 den Auftrag, Erweiterungsmöglichkeiten und ein Upgrade der Messe Wien zur nachhaltigen Absicherung des Messekongressstandortes Wien zu erarbeiten. Nach erfolgter Präsentation des Projektkonzeptes durch die Geschäftsführung der Wiener Messe Besitz GmbH am 18. Dezember 2019 wurde die Weiterverfolgung des präsentierten Projektkonzeptes beauftragt. Das Projektkonzept wurde in weiterer Folge der Geschäftsführung der Mehrheitseigentümerin WSE Wiener Standortentwicklung GmbH sowie der Geschäftsführung der Wien Holding GmbH vorgestellt und in der 80. au-

Berordentlichen Sitzung dem Aufsichtsrat der Wiener Messe Besitz GmbH am 19. Juni 2020 präsentiert.

5.3.3 Bei der Erarbeitung des Projektkonzeptes war auch zu beachten, dass die Wiener Wirtschaftsstrategie „Wien 2030 Wirtschaft & Innovation“ u.a die Rolle Wiens als internationaler moderner Kongressstandort bekräftigte. Die Stadt Wien legte dazu als Ziel die systematische Unterstützung der Entwicklung der Tagungs-, Event- und Kongressinfrastruktur fest. Durch die Profilierung Wiens als „Premium Meeting Destination“ in der „Vienna Visitor Economy Strategy 2025“ wurde eine nachhaltige und internationale Absicherung sowie Verbesserung des Rankings Wiens als Kongressdestination angestrebt. Darüber hinaus waren in diesem Zusammenhang auch die Vorgaben der „Smart City Wien Rahmenstrategie“ sowie des Klimaschutzprogrammes „Klimamusterstadt Wien“ einzubeziehen.

5.3.4 Bezugnehmend auf die strategischen Leitlinien der Stadt Wien sah die neue strategische Ausrichtung der Wiener Messe Besitz GmbH bei einer Projektumsetzung eine Weiterentwicklung und bauliche Expansion der Messe Wien bei gleichzeitigem Werterhalt und Erhalt des architektonischen Werkes Messe Wien vor. Dabei sollte die Messe Wien ein international sichtbarer Messe-, Event- und Kongressstandort werden, der einen Mehrwert für die Stadt Wien, die Unternehmen und seine Bevölkerung schaffe. Gleichfalls sollte sich der Standort durch höchste Flexibilität auszeichnen und ein nachhaltiges Erlebnis mit allen Sinnen schaffen, sodass die strategischen Ziele lauteten:

- Schaffung einer hochwertigen Veranstaltungsstätte,
- Erweiterung des bestehenden Messe- und Kongressstandortes sowie
- Verbesserung und Ausbau der Flexibilität.

## **5.4 Vorbereitungsschritte für eine mögliche Projektumsetzung**

5.4.1 Wie bereits erwähnt, war im Jahr 2000 die strategische Entscheidung getroffen worden, die Verwaltung und den Betrieb der Messe Wien zu trennen. Deshalb musste die Wiener Messe Besitz GmbH u.a. durch Vor-Ort-Besichtigungen internationaler

Messe- und Konferenzzentren (wie Sydney, Melbourne, London und Paris) entsprechendes aktuelles Know-how bzgl. des Betriebes solcher Einrichtungen aufbauen. Gleichzeitig sollten dabei aktuelle Trends und Entwicklungen dieser Standorte untersucht werden. Zu diesem Zweck veranstaltete die Wiener Messe Besitz GmbH weiters einen 2-tägigen Workshop „Shape the story“ im August 2019 mit internationalen und branchenübergreifenden Expertinnen bzw. Experten, um die künftigen Nutzungsanforderungen der Messe Wien zu diskutieren. Schwerpunkte dabei waren Überlegungen zu den Themen Raumanforderung, Logistik, digitale Infrastruktur und Nachhaltigkeit.

5.4.2 Das Konzept vom Dezember 2019 sah die Erweiterung der Kongressflächen am Wiener Messegelände - ohne die Reduktion der für das Messewesen zur Verfügung stehenden Flächen - vor. Die detaillierte Ausgestaltung war zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung noch nicht entschieden.

5.4.3 Die Wiener Messe Besitz GmbH plante im Fall einer Projektumsetzung die Gewährleistung eines laufenden Messe- und Kongressbetriebes während der Bauphase. Wie bereits unter Punkt 2.3 ausgeführt, hatte die Wiener Messe Besitz GmbH die Messehallen einer privaten Messebetreiberin vermietet.

Um die weiteren Schritte für das potenzielle Projekt umzusetzen, beabsichtigte die Wiener Messe Besitz GmbH daher, mit der privaten Messebetreiberin einen Letter of Intend auszuverhandeln. Dieser sollte der Planungssicherheit hinsichtlich der Eckpunkte des Konzeptes dienen, welche den operativen Messe- und Kongressbetrieb der Messebetreiberin betrafen. Zum Zeitpunkt der Einschau hatte die Messebetreiberin noch keine formelle Absichtserklärung im Zusammenhang mit dem geplanten Projekt abgegeben. Die Geschäftsführung der Wiener Messe Besitz GmbH führte diesbezüglich jedoch aus, dass die Messebetreiberin in die Vorarbeiten eingebunden war und auch selbst Ressourcen in Form von Mitarbeitenden und Studien eingebracht hätte.

5.4.4 Zur Thematik der Abhängigkeit von der privaten Messebetreiberin bei allfälligen geplanten Änderungen zeigten die Besuche von anderen Messe- und Kongressstandorten durch die Geschäftsführung der Wiener Messe Besitz GmbH, dass die in Wien gewählte Betreiberinnen- bzw. Betreiberstruktur in Europa eher unüblich war. Üblicherweise befanden sich die Infrastruktur und auch der Betrieb selbst in der öffentlichen Hand. Der Stadtrechnungshof Wien merkte diesbezüglich an, dass auch in Wien vor der derzeitigen Vertragskonstruktion die öffentliche Hand wesentlich den Geschäftsbetrieb mitbestimmte.

Das Betreiberinnen- bzw. Betreibermodell in Wien mit der derzeitigen Vertragssituation schloss weitestgehend eine Einflussnahme der Stadt Wien auf mögliche Veranstaltungsformate aus. Die öffentliche Infrastruktur wurde der privaten Messebetreiberin zur freien Gestaltung des Veranstaltungsprogrammes vermietet.

Am Beispiel von Paris zeigte sich, dass, um hohe Investitionssummen aufzubringen, von der öffentlichen Hand internationale Investorinnen bzw. Investoren, die auch an der Betriebsführung interessiert sind, für die Umsetzung in Form von Private Public Partnership-Projekten im Zusammenhang mit Messe- und Kongressaktivitäten gesucht wurden. Der Großteil dieser Investitionen und damit die direkten Einflussmöglichkeiten verblieben aber weiterhin in der öffentlichen Hand.

5.4.5 Zum Zeitpunkt der Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien befand sich die Wiener Messe Besitz GmbH in der Vorprojektphase, um die Datengrundlage für eine endgültige Entscheidung, ob das Projekt realisiert werden soll, vorzubereiten. Diese beinhaltete gemäß Entwurf des Projekthandbuches (Stand Dezember 2020) die Erarbeitung eines Anforderungskataloges für ein Raum- und Funktionsprogramm, eine städtebauliche Machbarkeitsstudie, Planungsleitlinien für die Fachthemen Nachhaltigkeit, Brandschutz, Verkehr, Entfluchtung und „Hospitality“, Wettbewerbsgrundlagen, den Kostenrahmen und die Grundlagen der Finanzierung sowie die Konkretisierung der Projektziele.

Im Detail standen dem Stadtrechnungshof Wien das im Dezember 2019 ausgearbeitete Projektkonzept sowie einzelne in Auftrag gegebene Gutachten zu bestimmten Themen zur Verfügung. Die Wiener Messe Besitz GmbH plante, die entsprechenden Ergebnisse den Entscheidungsträgerinnen bzw. Entscheidungsträgern bis Ende des Jahres 2021 vorzulegen.

Die Projektvorarbeiten verursachten bis 30. Juni 2021 insgesamt interne und externe Kosten in der Höhe von rd. 1,30 Mio. EUR. Diese Vorlaufkosten wurden gemäß den Angaben der Geschäftsführung der Wiener Messe Besitz GmbH durch Eigenmittel der Wiener Messe Besitz GmbH bedeckt.

### **5.5 Finanzierung des geplanten Projektes**

Die hohen Investitionskosten der derzeitigen Messehallen konnten durch den laufenden Betrieb der Messe Wien bzw. die Mietzahlungen der privaten Messebetreiberin nicht refinanziert werden. Die Stadt Wien leistete über die gesamte Laufzeit des Leasingvertrages für die neuen Messehallen erhebliche Zuschüsse an die Wiener Messe Besitz GmbH. Durch den Verkauf nicht mehr benötigter Grundflächen vereinbarte die Wiener Messe Besitz GmbH weitere erhebliche zusätzliche Mittel.

Die gemäß dem vorliegenden Projektkonzept der Wiener Messe Besitz GmbH zu erwartenden hohen Investitionen in ein Upgrade bzw. eine Erweiterung der Messe würden ebenfalls nicht allein durch den laufenden Betrieb des Messe- und Kongressstandortes refinanziert werden können. Da jedoch die Entscheidungsfindung für ein solches Projekt aus Sicht der öffentlichen Hand nicht allein auf einer betriebswirtschaftlichen Investitionsrechnung, z.B. in Form der Barwertmethode, beruht, betrachtete die Wiener Messe Besitz GmbH auch eine mögliche Umwegrentabilität des Projektes.

Zu diesem Zweck ließ die Geschäftsführung der Wiener Messe Besitz GmbH eine Studie über die wirtschaftliche Bedeutung der Messe Wien unter der Prämisse eines Ausbaues im Dezember 2020 erstellen. Die Studie ergab, dass die Messe Wien in den Jahren 2005 bis 2019 mit Messen, Kongressen und Firmenveranstaltungen eine Er-

höhung des BIP um 2,24 Mrd. EUR und des Steueraufkommens um 627,50 Mio. EUR bewirkt hätte. Die Stadt Wien profitierte direkt mit knapp 3 Mio. induzierten Nächti- gungen und 76,70 Mio. EUR zusätzlichen Steuereinnahmen. Die Studie zeigte auch, dass der Anteil der durch Messen induzierten wirtschaftlichen und fiskalischen Effek- te am Gesamtergebnis im Zeitablauf stark rückläufig war und internationale Kongres- se und Firmenveranstaltungen hingegen das Gesamtergebnis der Messe Wien immer stärker dominierten.

Unter der Annahme des geplanten Upgrades und Ausbaues des Messe- und Kon- gresszentrums sowie der Einschätzung der künftigen Auswirkungen durch die COVID-19-Pandemie lag die erwartete Wertschöpfung für einen Zeitraum von 10 Jahren bei mindestens 2,80 Mrd. EUR, die indizierten Steuereinnahmen bei min- destens 777 Mio. EUR. Weitere Berechnungen unter der Annahme der Nichtdurch- führung der geplanten Erweiterungen und damit des Weiterbetriebes der Messe Wien mit den zur Verfügung stehenden Flächen und Hallen würden lt. der Studie zu einem signifikanten Rückgang der internationalen Kongresse und Firmentagungen und damit einhergehenden negativen wirtschaftlichen Effekten führen.

Sollten das geplante Upgrade und der Ausbau des Messe- und Kongresszentrums umgesetzt werden, empfahl der Stadtrechnungshof Wien, neben der Kalkulation der Gesamtkosten des Projektes auch die voraussichtlichen Lebenszykluskosten für die Entscheidungsträgerinnen bzw. Entscheidungsträger darzustellen. Dies könnte dann auch eine Grundlage sein, um die Kosten während der Betriebsphase zu überwachen und zu steuern.

## **5.6 Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die weiteren strategischen Über- legungen**

Zum Zeitpunkt der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien waren die Auswir- kungen der im Jahr 2020 ausgebrochenen COVID-19-Pandemie auf das künftige Messe- und Kongresswesen noch nicht abschätzbar. Neben der (oft kurzfristigen) Untersagung von Veranstaltungen bzw. Reduktion der Personenkapazitäten durch die Behörden spielten auch die diesbezüglichen internationalen Vorschriften eine

Rolle, welche die Anreise von Veranstalterinnen bzw. Veranstaltern und Teilnehmenden betrafen. Mit einer Rückkehr zur „Normalität“ und einer längerfristigen Planbarkeit der Messe- und Kongressveranstaltungen könne erst im Laufe der nächsten Jahre gerechnet werden. Des Weiteren rückte die Möglichkeit des Auftretens weiterer Pandemien in den Fokus der Veranstalterinnen bzw. Veranstalter.

Darüber hinaus beeinflussen auch aufgrund der COVID-19-Pandemie geänderte Vorschriften betreffend den Bau von Veranstaltungsstätten und deren Betrieb die Kostenstrukturen wesentlich. Diese Aspekte wären von der Wiener Messe Besitz GmbH bei der weiteren strategischen Ausrichtung und damit bei der Konzeption des geplanten Upgrades und Ausbaues des Messe- und Kongresszentrums zu beachten. Aufgrund der langfristigen Umsetzung des Projektes und der geplanten langen Nutzbarkeit der zu erneuernden Infrastruktur werden nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien auch weitere entsprechende Adaptierungen des vorliegenden Projektkonzeptes erforderlich sein.

## **6. Abschließende Betrachtung der neuen strategischen Ausrichtung**

Der Stadtrechnungshof Wien konnte die grundlegenden Intensionen der im Zuge des Projektkonzeptes angedachten Erweiterungen und Adaptierungen des Wiener Messe- und Kongresszentrums grundsätzlich nachvollziehen. Diese waren insbesondere auf die geänderten Bedürfnisse des internationalen Kongresswesens und auf die im internationalen konkurrierenden Umfeld getätigten Investitionen zurückzuführen.

Auch stand die wirtschaftliche und strategische Bedeutung des internationalen Kongresswesens für die Stadt Wien unter Beachtung der weiterhin zu erwartenden Umwegrentabilität außer Frage. Weiters wurde die Förderung des internationalen Kongresswesens in den übergeordneten Strategien der Stadt Wien hervorgehoben. Zudem stellt ein modernes Kongress- und Messezentrum eine wesentliche Infrastruktur einer Stadt dar.

Die heutige Messe Wien wurde dem damaligen Kenntnisstand der Branche entsprechend als Messezentrum errichtet. Das Kongresswesen spielte damals eine unterge-

ordnete Rolle. Während das Messegeschäft gemäß den Angaben der Geschäftsführung der Wiener Messe Besitz GmbH seit dem Jahr 2010 auf etwa gleichem Niveau geblieben war, hatte sich das Kongressgeschäft im selben Zeitraum verdoppelt.

Die derzeitige vertragliche Situation - sowohl die Leasingkonstruktion als auch der Betrieb durch eine private Messebetreiberin - schränkte den Handlungsspielraum der Wiener Messe Besitz GmbH bei möglichen Adaptierungen, Erweiterungen und einer strategischen (Neu-)Ausrichtung der Messe Wien erheblich ein. Für eine Neuausrichtung wären daher, neben der Abklärung der rechtlichen Auswirkungen der Altverträge, auch Überlegungen zu erforderlichen künftigen Einflussmöglichkeiten der Wiener Messe Besitz GmbH über die ausschließliche Zurverfügungstellung der Infrastruktur hinaus anzustellen, um die von der Stadt Wien vorgegebene strategische Grundausrichtung erfüllen zu können.

Das zum Prüfungszeitpunkt vorliegende Projektkonzept der Wiener Messe Besitz GmbH bezifferte die angedachten Erweiterungen des Messe- und Kongresszentrums mit einem höheren Millionenbetrag. Diese Projektkosten könnten nicht durch den operativen Betrieb des Kongress- und Messezentrums refinanziert werden. Die Finanzierung des geplanten Upgrades und Ausbaues des Messe- und Kongresszentrums war zum Zeitpunkt der Einschau des Stadtrechnungshofes Wien noch nicht abgeklärt bzw. entsprechend abgesichert (Verträge mit privaten Investorinnen bzw. Investoren oder der Konzernmutter Wien Holding GmbH sowie erforderliche Gemeinderatsbeschlüsse bei Finanzierung durch die Stadt Wien etc.).

Abschließend merkte der Stadtrechnungshof Wien noch an, dass nicht zuletzt infolge der COVID-19-Pandemie sich das internationale Kongress- und Messewesen im Umbruch befand. Neben der Nutzung neuer Technologien, welche die Präsenz am Tagungs- bzw. Messeort reduzieren könnten, spielten auch Nachhaltigkeitsthemen eine wesentliche Rolle. Die Anreise der meist internationalen Teilnehmenden und Ausstellerinnen bzw. Aussteller insbesondere mit Flugzeug und Privatfahrzeugen, aber auch die Probleme der Veranstaltungsorte durch „Overtourism“ standen im Fokus der Überlegungen der Städte für eine nachhaltige Entwicklung ihres jeweiligen Messe- bzw. Kongressstandortes.

## 7. Zusammenfassung der Empfehlungen

### Empfehlung Nr. 1:

In Verhandlungen mit der Leasinggeberin wäre sicherzustellen, dass die Leasinggeberin mit Ende der Leasingzahlungen und der Bezahlung des Restwertes den Leasingvertrag von sich aus kündigt (s. Punkt 3.3.4).

#### Stellungnahme der Wiener Messe Besitz GmbH:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien entspricht der geplanten Vorgehensweise.

### Empfehlung Nr. 2:

Grundsätzlich wären keine hohen Investitionen - beispielsweise für ein Upgrade des Standortes - zu tätigen, bevor das Finanzierungsleasing beendet, der Eigentumsübergang an die Wiener Messe Besitz GmbH endgültig erfolgt und der Leasingvertrag beendet ist (s. Punkt 3.3.4).

#### Stellungnahme der Wiener Messe Besitz GmbH:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien entspricht der geplanten Vorgehensweise.

### Empfehlung Nr. 3:

Mit Beendigung des Finanzierungsleasings und vor Bezahlung des Restwertes wäre sicherzustellen, dass die gesamte Vertragskonstruktion, d.h. auch der Bestand- und Unterbestandvertrag, beendet wird (s. Punkt 3.3.4).

#### Stellungnahme der Wiener Messe Besitz GmbH:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien entspricht der geplanten Vorgehensweise.

#### Empfehlung Nr. 4:

Bei künftigen allfälligen Leasingkonstruktionen wären Verträge derart auszuformulieren, dass eine gesamtheitliche und einheitliche Beendigung aller damit verbundenen Rechte und Pflichten zweifelsfrei sichergestellt ist (s. Punkt 3.3.4).

##### Stellungnahme der Wiener Messe Besitz GmbH:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien entspricht der Zielsetzung der Wiener Messe Besitz GmbH.

#### Empfehlung Nr. 5:

Es wurde empfohlen, die Nachverrechnung ab dem Jahr 2020 umgehend nachzuholen und laufend die Mietentgelte vollständig in Rechnung zu stellen (s. Punkt 3.3.5).

##### Stellungnahme der Wiener Messe Besitz GmbH:

Die Wiener Messe Besitz GmbH ist mit der Betreiberin in Verhandlungen betreffend eine Lösung für das Bestandentgelt für den Zeitraum des Jahres 2020 bis inkl. des Jahres 2021. Eine pauschale Lösung wird beiderseits angestrebt. Die weitere Rechnungslegung folgt vollständig und vertragskonform.

#### Empfehlung Nr. 6:

Der Stadtrechnungshof Wien bemängelte die fehlende Vertragsregelung, welchen jährlichen Mietzins die Mieterin nach Beendigung der Leasingzahlungen zu leisten hat und empfahl, entsprechende Festlegungen zu treffen (s. Punkt 3.3.5).

##### Stellungnahme der Wiener Messe Besitz GmbH:

Die zwischenzeitlich eingeholte Rechtsauskunft bestätigt eine eindeutige Festlegung des Bestandentgeltes bei Beendigung des Leasingvertrages. Ein Austausch darüber mit der Betreiberin erfolgt zeitgerecht.

Anmerkung des Stadtrechnungshofes Wien:

Die diesbezüglichen Festlegungen wären zu verschriftlichen.

Empfehlung Nr. 7:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Messe Besitz GmbH, im Fall einer Neuverhandlung des Mietvertrages eine höhere Kostenbeteiligung der Mieterin anlaufenden Instandhaltungskosten festzulegen (s. Punkt 3.3.5).

Stellungnahme der Wiener Messe Besitz GmbH:

Die Empfehlung entspricht der Zielsetzung der Wiener Messe Besitz GmbH.

Empfehlung Nr. 8:

Im Hinblick auf allfällige künftige hohe Investitionen im Zusammenhang mit einer Standardverbesserung des Messe- und Kongressstandortes wurde eine Neuverhandlung der Kündigungsvereinbarungen empfohlen (s. Punkt 3.3.5).

Stellungnahme der Wiener Messe Besitz GmbH:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien entspricht der geplanten Vorgehensweise.

Empfehlung Nr. 9:

Im Hinblick auf die Finanzierung künftig erforderlicher Standardverbesserungen wäre mit der Mieterin in Verhandlung zu treten, um eine alleinige Finanzierung durch die Stadt Wien zu den gegenwärtigen Vertragsbedingungen auszuschließen (s. Punkt 3.3.5).

Stellungnahme der Wiener Messe Besitz GmbH:

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird nachgekommen und entspricht der geplanten Zielsetzung der Wiener Messe Besitz GmbH.

#### Empfehlung Nr. 10:

Bei einer allfälligen neuen Vertragserrichtung sollten auch das bisher im Mietvertrag nicht definierte und mittlerweile bedeutende Kongressgeschäft sowie allfällige neue Geschäftsbereiche mitberücksichtigt werden (s. Punkt 3.3.5).

#### Stellungnahme der Wiener Messe Besitz GmbH:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien entspricht der Zielsetzung der Wiener Messe Besitz GmbH.

#### Empfehlung Nr. 11:

Gemeinsam mit der Abschlussprüferin bzw. dem Abschlussprüfer wären die notwendigen Schritte zu setzen, um eine Berichtigung der unter der Bilanzposition „Anlagen in Bau“ aktivierten Aufwendungen sicherzustellen (s. Punkt 4.1.1).

#### Stellungnahme der Wiener Messe Besitz GmbH:

Im Zuge der Jahresabschlussarbeiten werden sämtliche Bilanzpositionen einer Prüfung unterzogen und in Abstimmung mit dem Steuerberater sowie dem Wirtschaftsprüfer allenfalls erforderliche Umbuchungen vorgenommen.

#### Empfehlung Nr. 12:

In Hinkunft wären weitere statistische Daten von der privaten Messebetreiberin abzuverlangen, um auch in der Wiener Messe Besitz GmbH einen besseren Überblick über die Geschäftstätigkeit und damit für die Planung allfälliger von ihr umzusetzender Investitionen zu haben (s. Punkt 5.1.3).

#### Stellungnahme der Wiener Messe Besitz GmbH:

Entsprechende umfangreiche Daten wurden der Wiener Messe Besitz GmbH für eine Projektvorbereitung zur Verfügung gestellt. Die Wiener Messe Besitz GmbH wird bei Verträgen mit der Betreiberin in Hinkunft einen entsprechenden Passus zur Übermittlung statistischer Daten aufnehmen.

**Empfehlung Nr. 13:**

Der Stadtrechnungshof Wien begrüßte die angestrebte Zertifizierung für nachhaltige Bauten und regte an, die Erfüllung der Pflichten aus dieser Zertifizierung mit ihrer Mieterin, der privaten Messebetreiberin, detailliert schriftlich zu regeln (s. Punkt 5.2.2).

**Stellungnahme der Wiener Messe Besitz GmbH:**

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien entspricht der geplanten Vorgehensweise.

**Empfehlung Nr. 14:**

Sollten das geplante Upgrade und der Ausbau des Messe- und Kongresszentrums umgesetzt werden, wären neben der Kalkulation der Gesamtkosten des Projektes auch die voraussichtlichen Lebenszykluskosten für die Entscheidungsträgerinnen bzw. Entscheidungsträger darzustellen. Dies könnte dann auch eine Grundlage sein, um die Kosten während der Betriebsphase zu überwachen und zu steuern (s. Punkt 5.5).

**Stellungnahme der Wiener Messe Besitz GmbH:**

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird nachgekommen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im Februar 2022