



Maßnahmen- bekanntgabe zu

Wiener Messe Besitz GmbH,
Prüfung der Gebarung

StRH IV - 6/21

Inhaltsverzeichnis

Erledigung des Prüfungsberichtes	4
Kurzfassung des Prüfungsberichtes	4
Bericht der Wiener Messe Besitz GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen	6
Umsetzungsstand im Einzelnen	7
Empfehlung Nr. 1.....	7
Empfehlung Nr. 2.....	7
Empfehlung Nr. 3.....	8
Empfehlung Nr. 4.....	9
Empfehlung Nr. 5.....	9
Empfehlung Nr. 6.....	10
Empfehlung Nr. 7.....	11
Empfehlung Nr. 8.....	11
Empfehlung Nr. 9.....	12
Empfehlung Nr. 10	12
Empfehlung Nr. 11	13
Empfehlung Nr. 12	13
Empfehlung Nr. 13	14
Empfehlung Nr. 14	15

Abkürzungsverzeichnis

bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
inkl.	inklusive
Nr.	Nummer
StRH	Stadtrechnungshof

Erledigung des Prüfungsberichtes

Der StRH Wien unterzog die Wiener Messe Besitz GmbH einer stichprobenweisen Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des StRH Wien wurde am 16. März 2022 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des StRH-Ausschusses vom 24. März 2022 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung des Prüfungsberichtes

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 StRH 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 StRH Wien sprach weiters Empfehlungen bzgl. der Mietentgelte sowie der Aktivierungen von Aufwendungen im Zusammenhang mit der strategischen Neuausrichtung aus.

Bericht der Wiener Messe Besitz GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 14 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
umgesetzt	2	14,3
in Umsetzung	-	-
geplant/in Bearbeitung	12	85,7
	-	-
nicht geplant	-	-

Umsetzungsstand im Einzelnen

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht des StRH Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des StRH Wien:

Empfehlung Nr. 1

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung des StRH Wien entspricht der geplanten Vorgehensweise.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.



Empfehlung Nr. 2

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung des StRH Wien entspricht der geplanten Vorgehensweise.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.



Empfehlung Nr. 3

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung des StRH Wien entspricht der geplanten Vorgehensweise.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.



Empfehlung Nr. 4

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.



Empfehlung Nr. 5

Empfehlung Nr. 5

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Für die Jahre 2020 und 2021 wurde - wie zuvor geplant - eine pauschale Regelung getroffen. Die Rechnungslegung für das Jahr 2022 ist vertragsgemäß erfolgt.

Empfehlung Nr. 6

Empfehlung Nr. 6

Der StRH Wien bemängelte die fehlende Vertragsregelung, welchen jährlichen Mietzins die Mieterin nach Beendigung der Leasingzahlungen zu leisten hat und empfahl, entsprechende Festlegungen zu treffen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Anmerkung des StRH Wien:

Die diesbezüglichen Festlegungen wären zu verschriftlichen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.



Empfehlung Nr. 7

Empfehlung Nr. 7

Der StRH Wien empfahl der Wiener Messe Besitz GmbH, im Fall einer Neuverhandlung des Mietvertrages eine höhere Kostenbeteiligung der Mieterin anlaufenden Instandhaltungskosten festzulegen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung entspricht der Zielsetzung der Wiener Messe Besitz GmbH.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.



Empfehlung Nr. 8

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung des StRH Wien entspricht der geplanten Vorgehensweise.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.



Empfehlung Nr. 9

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.



Empfehlung Nr. 10

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.



Empfehlung Nr. 11

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Die „Anlagen in Bau“ wurden entsprechend dem Stand 31. Dezember 2021 berichtigt.

Empfehlung Nr. 12

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.



Empfehlung Nr. 13

Empfehlung Nr. 13

Der StRH 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung des StRH Wien entspricht der geplanten Vorgehensweise.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.



Empfehlung Nr. 14

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung des StRH Wien wird nachgekommen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.



Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Ing. Mag. Albert Schön

Wien, im Jänner 2023