

Wir leben die Stadt



STADT : SALZBURG

Kauf des Messebetriebes der RX Salzburg GmbH

53707/2024/008
vom 29.1.2026



Prüfbericht

Tel. 0662 8072-2320

www.stadt-salzburg.at

stadtrechnungshof@stadt-salzburg.at



Stadtrechnungshof
Salzburg

Das Wesentliche auf einen Blick

Der Stadtrechnungshof prüfte im Auftrag der KPÖplus den Erwerb des Messebetriebs von der RX Salzburg GmbH durch die Messezentrum Salzburg GmbH. Der Schwerpunkt der Prüfung lag auf der Ermittlung des Kaufpreises.

Die Messezentrum Salzburg GmbH (*kurz Messezentrum*) befand sich im gemeinsamen Eigentum von Stadt, Land und Wirtschaftskammer Salzburg. Der durchgerechnete Anteil der Stadt lag bei 39,29 %. Das Unternehmen erwirtschaftete seine Erlöse vor allem durch die Vermietung von Hallen und zugehörigen Serviceleistungen, die Durchführung eigener Messen und Veranstaltungen sowie den Betrieb der Salzburgarena.

Die RX Salzburg GmbH war im Bereich Fremdmessen einer der wichtigsten Kunden des Messegeländes und veranstaltete unter anderem die „Alles für den Gast“ sowie die „Hohe Jagd und Fischerei“. Im Jahr 2023 bot die Eigentümerin der RX Salzburg GmbH dem Messezentrum den Kauf des Messebetriebs an.

Der Messebetrieb und insbesondere die Veranstaltungen der RX Salzburg GmbH waren für den Standort Salzburg von hoher Bedeutung. Die von der RX Salzburg GmbH betriebenen Messen hatten einen großen Anteil am Deckungsbeitrag des Messegeländes, ein Wegfall dieser Messen hätte für das Messezentrum einen erheblichen finanziellen Nachteil bedeutet. Die **Zweckmäßigkeit** der Übernahme des Messebetriebes war damit gegeben.

Der **Kaufprozess** erstreckte sich von Dezember 2023 bis Mitte Juli 2024. Das Messezentrum übernahm den Messebetrieb der RX Salzburg GmbH in Form von Anteilen an einer Gesellschaft, in die zuvor der Messebetrieb der RX Salzburg GmbH eingebbracht worden war. In der Folge wurde diese Gesellschaft mit dem Messezentrum verschmolzen. Einen formalen Gesellschafterbeschluss auf Ebene der Messezentrum Salzburg GmbH für den Kauf der Anteile gab es nicht, das Messezentrum berief sich auf eine konkludente Beschlussfassung.

Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgte durch die Gesellschafter, die dem Messezentrum Kapital in Form von Gesellschafterzuschüssen zur Verfügung stellten.

Zur **Kaufpreisfindung** stellte die RX Salzburg GmbH dem Messezentrum entsprechende Unternehmensdaten zur Verfügung. Auf Basis dieser Daten führte das Messezentrum eine Unternehmensbewertung durch. Zur Bewertung wurden ein vereinfachtes Diskontierungsverfahren und das Multiplikatorverfahren herangezogen. Das vereinfachte Diskontierungsverfahren entsprach keiner anerkannten Bewertungsmethode und auch das Multiplikatorverfahren entsprach in Teilen ebenfalls nicht dem in der Literatur beschriebenen Ansatz. Dadurch war es dem Stadtrechnungshof nicht möglich, den vom Messezentrum ermittelten Unternehmenswert zu verifizieren.

Auf Wunsch der Gesellschafter und des Aufsichtsrates sollte der vom Messezentrum berechnete Unternehmenswert durch einen Wirtschaftsprüfer verifiziert werden. Die tatsächlich durchgeführten Untersuchungshandlungen bezogen sich auf die rechnerische Nachvollziehbarkeit, eine Überprüfung der Unternehmensbewertung in inhaltlicher Hinsicht erfolgte nicht. Der Wirtschaftsprüfer wies in seinem Bericht darauf hin, dass die vom Messezentrum vorgenommene Kaufpreisfindung nicht den Anforderungen des Fachgutachtens für Unternehmensbewertung KFS/BW1 entsprach. Im Aufsichtsratsprotokoll wurde zum Kauf des Messebetriebes der RX Salzburg GmbH festgehalten, dass das Messezentrum den berechneten Kaufpreis durch einen Wirtschaftsprüfer verifizieren ließ. Eine Verifizierung im Sinne eines Nachprüfens des Unternehmenswertes in inhaltlicher Hinsicht erfolgte jedoch nicht.

Das Messezentrum ging im Rahmen der Unternehmensbewertung davon aus, dass sich der Kaufpreis in drei bis fünf Jahren amortisieren würde. Auf Basis der Planungen für die Jahre 2023 bis 2033 ging der Stadtrechnungshof von einer längeren **Amortisationszeit** aus, da die Organisationsstruktur angepasst werden musste und dadurch ein Mehraufwand entstand. Im Zuge des Stellungnahmeverfahrens übermittelte das Messezentrum aktualisierte Plandaten, die bereits weitgehend gesicherte Daten des Jahres 2025 enthielten. Auf Basis dieser neueren Planungen ist davon auszugehen, dass der vom Messezentrum avisierte Amortisationszeitraum von drei bis fünf Jahren erreicht werden kann.

Inhaltsverzeichnis

Feststellungen und Empfehlungen.....	6
1 Prüfungsgrundlagen	21
1.1 Anlass der Prüfung	21
1.2 Prüfberechtigung	21
1.3 Gegenstand und Umfang der Prüfung.....	21
1.4 Prüfungsziel und Prüfungsmaßstab	21
1.5 Prüfungssicherheit.....	22
1.6 Zeitlicher Ablauf der Prüfung.....	22
1.7 Datenschutz und Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse	22
1.8 Prüfungsunterlagen	22
2 Rechtliche Verhältnisse.....	24
3 Kauf des Messebetriebs von der RX Salzburg GmbH	25
4 Zweckmäßigkeit des Kaufs.....	26
5 Kaufabwicklung	27
5.1 Firmenstruktur	27
5.2 Zeitlicher Ablauf.....	28
6 Kaufgegenstand und Preis	31
6.1 Kaufgegenstand	31
6.2 Kaufpreis.....	32
6.2.1 Kaufpreisverhandlung	32
6.2.2 Vereinbarter Kaufpreis	33
6.2.3 Änderungen des Vermögens	33
6.3 Kaufpreisfinanzierung	35
7 Unternehmensbewertung.....	36
7.1 Methoden der Unternehmensbewertung	36
7.2 Angewandte Verfahren.....	38
7.2.1 Vereinfachtes Diskontierungsverfahren	38
7.2.2 Multiplikatorverfahren	42
7.3 Externe Untersuchungshandlungen	44
7.3.1 Ergebnis der Bewertung	44

7.3.2	Information an Aufsichtsrat und Gesellschafter	44
8	Amortisation des Kaufpreises	46
9	Vertragsnachfolge.....	49
9.1	Mietvertrag.....	49
9.2	Messebau	51
10	Bilanzierung Kauf und Verschmelzung	52
11	Stellungnahme und Schlussbesprechung	55
12	Glossar, Abkürzungen, Rechtsgrundlagen.....	56
14	Amtsvorschlag	58
15	Stellungnahmen.....	59

Feststellungen und Empfehlungen

Die zusammenfassenden Feststellungen und Empfehlungen bieten einen Überblick der Ergebnisse aus der Prüfung. Detaillierte Ausführungen sind im Berichtsteil ab Kapitel 1 zu finden.

Anlass der Prüfung

- F 1** Die KPÖplus beauftragte den Stadtrechnungshof am 30.7.2024 gemäß § 35 Abs 2a GGO mit der Prüfung des Kaufes der RX Salzburg GmbH nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Ordnungsmäßigkeit.

Gegenstand und Umfang der Prüfung

- F 2** Gegenstand war der Kauf des Messebetriebes der RX Salzburg GmbH durch die Messezentrum Salzburg GmbH, welcher im Zeitraum 2023 bis 2024 abgewickelt wurde. Der Schwerpunkt der Prüfung lag auf der Kaufpreisfindung. Rechtliche Kriterien im Zusammenhang mit der Gestaltung des Kaufvertrages waren nicht Umfang der Prüfung.

F 2a Wahrung berechtigter Geheimhaltungsinteressen

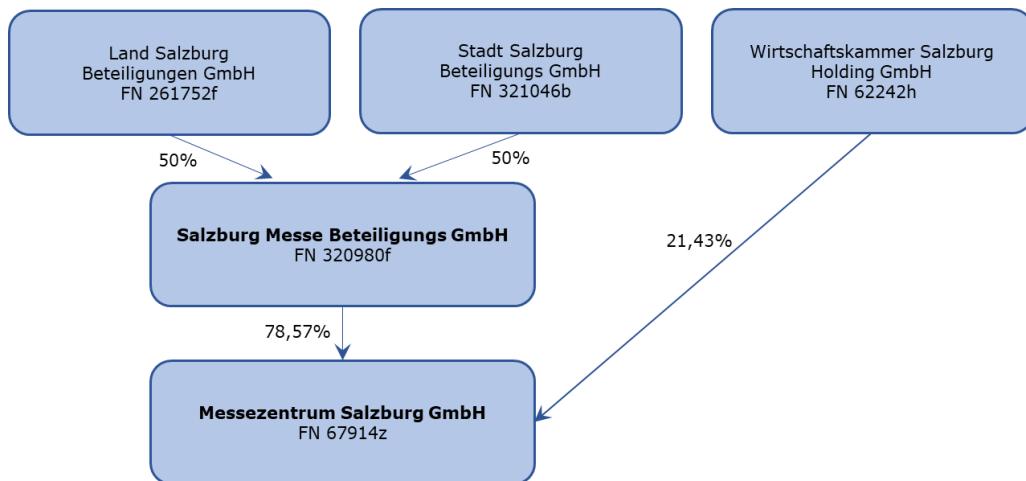
Der Stadtrechnungshof hat gemäß § 52b Abs 6 Salzburger Stadtrecht 1966 bei der Veröffentlichung des Prüfberichtes geeignete Vorkehrungen zur Wahrung berechtigter Geheimhaltungsinteressen zu treffen.

Das Messezentrum teilte im Zuge seiner Stellungnahme mit, dass der Bericht Informationen enthält, die bei Veröffentlichung zu einem monetären Schaden für das Messezentrum führen könnten und sohin ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse vorliegt.

In der veröffentlichten Version sind die schützenswerten Informationen nicht enthalten.

Rechtliche Verhältnisse

- F 3** Die Beteiligungsstruktur an der Messezentrum Salzburg GmbH (kurz *Messezentrum*) gestaltete sich wie folgt:



- F 4** Die Messezentrum Salzburg GmbH stand im Eigentum von Stadt, Land und Wirtschaftskammer Salzburg. Die Stadt hielt ihren Anteil an der Messezentrum Salzburg GmbH mittelbar über Beteiligungsgesellschaften. Der Anteil der Stadt an der Messezentrum Salzburg GmbH betrug durchgerechnet 39,29 %.

- F 5** Die Geschäftstätigkeit des Messezentrums erstreckte sich auf die Vermietung von Hallen für Gastveranstaltungen/Messen und Erbringung der zugehörigen Serviceleistungen, die Ausrichtung von Eigenveranstaltungen/Messen, den Betrieb der Salzburgarena und der Erzielung sonstiger Erlöse aus Provisionen oder Pachten (wie zB der Parkraumbewirtschaftung).

Kauf des Messebetriebs von der RX Salzburg GmbH

- F 6** Die RX Salzburg GmbH (RX) war im Bereich Fremdmessen einer der Hauptkunden des Messezentrums und veranstaltete unter anderem die Messen „Alles für den Gast“ und „Die Hohe Jagd und Fischerei“.
- F 7** Die RX teilte dem Messezentrum im Jahr 2023 mit, dass sie sich vom Standort Österreich zurückziehen wolle. Die Eigentümerin der RX bot in der Folge dem Messezentrum den Kauf ihres Messebetriebes an. Da das Messezentrum in der

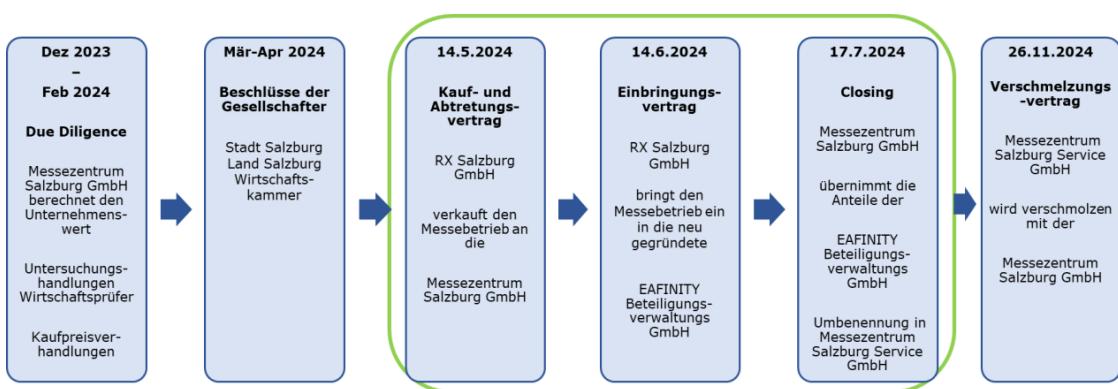
Vergangenheit bereits dazu übergegangen war, vermehrt Eigenveranstaltungen anzubieten und somit auch über die Rahmenbedingungen verfügte, den Messebetrieb zu übernehmen, wurde mit der RX über den Kauf des Messebetriebs verhandelt.

Zweckmäßigkeit des Kaufs

- F 8** Der Messebetrieb und insbesondere die Veranstaltungen der RX waren für den Standort Salzburg von hoher Bedeutung. Die von der RX betriebenen Messen hatten einen großen Anteil am Deckungsbeitrag des Messezentrums, ein Wegfall dieser Messen hätte für das Messezentrum einen erheblichen finanziellen Nachteil bedeutet. Die Zweckmäßigkeit der Übernahme des Messebetriebes war damit gegeben.

Kaufabwicklung

- F 9** Das Messezentrum übernahm den Messebetrieb der RX in Form von Anteilen an einer Gesellschaft, in die zuvor der Messebetrieb der RX eingebracht worden war. In der Folge wurde diese Gesellschaft mit dem Messezentrum verschmolzen. Nach Abschluss der gesamten Transaktion war mit Ende 2024 der Messebetrieb der RX ins Messezentrum ohne weitere Tochtergesellschaften integriert.
- F 10** Der Ablauf des Unternehmenskaufs gestalte sich wie folgt:



- F 11** Es gab keinen formalen Gesellschafterbeschluss auf Ebene der Messezentrum Salzburg GmbH für den Kauf des Messebetriebes der RX. Das Messezentrum brief

sich auf eine konkludente Beschlussfassung der Gesellschafter, da es einerseits eigenständige Beschlüsse auf Ebene der Gesellschafter gab und andererseits die Gesellschafter den Kauf des Messebetriebes der RX zum Großteil durch Gesellschafterzuschüsse finanzierten.

E 1 Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Messezentrum Salzburg GmbH sollte zukünftig darauf achten, dass bei jenen Geschäften, die einer Mitwirkung der Gesellschafter bedürfen, die Beschlüsse in der Gesellschafterversammlung auch formal gefasst werden.

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Es gab keine formelle Gesellschafterversammlung, bei der alle Eigentümer gleichzeitig die Zustimmung des Kaufes gaben. Jedoch liegen schriftliche Beschlüsse der Muttergesellschaft vor. Die Zustimmung seitens der Wirtschaftskammer Salzburg (WKS) wurde in einer internen Sitzung erteilt, die uns nicht schriftlich zugestellt wurde. Das gleiche gilt für die informelle Sitzung im Chiemseehof, bei der der Landeshauptmann, Bürgermeister und Präsident der Wirtschaftskammer anwesend waren und dem Kauf zugestimmt haben. Letztlich ist diese Sitzung formell nicht von Bedeutung, da maßgeblich allein der Beschluss der Salzburg Messe Beteiligungs GmbH war.

Der Stadtrechnungshof entgegnet dazu: Die Beschlussfassung wäre auf Ebene der Messezentrum Salzburg GmbH notwendig gewesen, darüber hinaus waren nur Stadt und Land Salzburg Gesellschafter der Salzburg Messe Beteiligungs GmbH. Seitens der Wirtschaftskammer Salzburg gab es, wie das Messezentrum selbst in der Stellungnahme ausführt, keinen nach außen hin gerichteten Willensbildungsakt.

F 12 Nicht veröffentlicht aufgrund schutzwürdiger Geheimhaltungsinteressen der Gesellschaft.

E 2 Nicht veröffentlicht aufgrund schutzwürdiger Geheimhaltungsinteressen der Gesellschaft.

Kaufgegenstand

F 13 Kaufgegenstand waren die 100 %igen Anteile einer eigens von der RX gegründeten Gesellschaft (EAFINITY), in welcher der Messebetrieb der RX zuvor eingebracht worden war, und umfasste die Abteilungen und sonstigen Organisationseinheiten,

die ausschließlich mit der Veranstaltung und Organisation von Messen, Ausstellungen und Kongressen in Salzburg und Linz befasst waren, sowie die dazugehörigen Vermögensgegenstände, Wirtschaftsgüter, Rechte, Verbindlichkeiten und Pflichten.

Kaufpreis

- F 14** Vor dem Kaufpreisangebot erhielt das Messezentrum Zugriff auf die Daten der RX, um eine Due Diligence¹ und eine Kaufpreisberechnung durchführen zu können.
- F 15** Anfang Februar 2024 legte das Messezentrum der RX ein erstes Kaufpreisangebot vor. Im Zuge der Preisverhandlungen wurde von Seiten des Messegremiums am 13.2.2024 das Kaufpreisangebot erhöht und darauf verwiesen, dass das Risiko der Restrukturierung nun vermehrt beim Messezentrum lag.
- F 16** Zwischen dem Zeitpunkt der Kaufpreisfestlegung und dem Vollzug (Closing) des Kaufs veränderten sich einzelne Vermögenspositionen. Es kam zu einer Reduzierung des Anlagevermögens, den Forderungen, den Verbindlichkeiten und den Vorräten. Nach Auskunft des Messegremiums wurde auf Wunsch der Gesellschafter ein fixer Kaufpreis vereinbart. Die Änderungen der Vermögensgegenpositionen wirkten sich daher nicht mehr auf den Kaufpreis aus.
- F 17** Der Kaufpreis wurde fast zur Gänze durch die Gesellschafter des Messegremiums finanziert.
- F 18** Im Zusammenhang mit dem Kauf fielen Rechts- und Beratungskosten für das Messegremium in der Höhe von rund € 140.000,- an. Die Stundensätze und Tarife lagen in einer marktüblichen Bandbreite.

Unternehmensbewertung

- F 19** Für die Abgabe eines Kaufpreisangebotes wurde der Messebetrieb der RX durch das Messegremium bewertet. Für die Ermittlung des Unternehmenswertes wurden dem Messegremium von der Verkäuferin Daten zur Verfügung gestellt.

¹ Prüfung und Analyse eines Unternehmens, insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und finanziellen Verhältnisse.

- F 20** Für die Bewertung von Unternehmen gibt es keine rechtlich vorgeschriebene Methode, in Lehre und Wissenschaft gibt es jedoch anerkannte Methoden. In Österreich hat der Fachsenat für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuöhänder ein Fachgutachten zur Unternehmensbewertung (KFS/BW 1) beschlossen, welches vor dem Hintergrund der in Theorie, Praxis und Rechtsprechung entwickelten Standpunkte die Grundsätze, nach denen Wirtschaftstreuöhänder Unternehmen bewerten, darlegt. Das Fachgutachten entfaltet zwar keine normative Wirkung, in der Bewertungspraxis kommt ihm dennoch eine hohe Bedeutung zu, da eine Bewertung auf Basis des Fachgutachtens einen nach anerkannten Grundsätzen ermittelten Unternehmenswert bescheinigt.
- F 21** Die Wertermittlung erfolgte durch das Messezentrum - während der Phase der Due Diligence - auf Basis der von der RX zur Verfügung gestellten Unterlagen. Zudem wurde ein externer Wirtschaftsprüfer beauftragt, Untersuchungshandlungen durchzuführen.
- F 22** Das Messezentrum führte eine Bewertung nach einem vereinfachten Diskontierungsverfahren und nach dem Multiplikatorverfahren durch.
- F 23** Diskontierungsverfahren haben das Ziel, den heutigen Wert eines Unternehmens zu ermitteln, indem alle zukünftigen Zahlungsströme (Cash-Flows) auf den Bewertungstichtag abgezinst (diskontiert) werden.
- F 24** Die Berechnung des Unternehmenswertes nach dem vereinfachten Diskontierungsverfahren durch das Messezentrum entsprach keinem anerkannten Bewertungsverfahren. Es fehlten wesentliche Sachverhalte in der Ermittlung der Cash-Flows, zudem wurden die Synergieeffekte werterhöhend berücksichtigt. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes wären Synergieeffekte nicht in einer Berechnung zu berücksichtigen gewesen, da sie der Sphäre des Messegeländes zuzurechnen sind. Die Rentenphase wurde nicht berücksichtigt und verminderte damit den Unternehmenswert.

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die DCF-Methode spielte bei den Überlegungen eine untergeordnete Rolle, da die Abzinsungseffekte innerhalb des kurzen Amortisationszeitraums vergleichsweise gering sind. Die im Bericht des Rechnungshofes aufgelisteten Abweichungen sind korrekt, jedoch von untergeordneter Bedeutung, da der berechnete Wert des Unternehmens ausschließlich aus den etablierten Messegeläden bestand. Aufgrund der hohen Verlustvorräte des Messegeländes ist bei den prognostizierten

Betriebsergebnissen nicht davon auszugehen, dass in den nächsten Jahrzehnten Ertragssteuern bezahlt werden müssen. Sehr wohl wurde der negative Unternehmenswert in der Kaufpreisberechnung berücksichtigt.

Der Stadtrechnungshof entgegnet dazu: Der nach der DCF-Methode ermittelte Kaufpreis stellte die Grundlage für eine erste Kaufpreisindikation dar, dies widerspricht der Argumentation, dass diese Methode bei den Überlegungen nur eine untergeordnete Rolle spielte. Wie nachfolgend ausgeführt, sollte das Multiplikatorverfahren zur Plausibilisierung eines durch eine komplexere Methode errechneten Unternehmenswertes dienen.

Für die Ermittlung eines objektiven Unternehmenswertes dürfen subjektive Vorteile, die aus der Sphäre des Käufers stammen (zB Verlustvorträge²), nicht in die Unternehmensbewertung miteinbezogen werden. Für die Ermittlung des Grenzpreises (in diesem Fall Kaufpreisobergrenze für den Käufer) werden auch subjektive Umstände in die Kaufpreisermittlung miteinbezogen. Im konkreten Fall wurde jedoch ausschließlich ein subjektiver Unternehmenswert ermittelt und dieser der Verkäuferin angeboten.

- F 25** Der im Rahmen des Diskontierungsverfahrens ermittelte Zinssatz wurde nach einer anerkannten Methode ermittelt, in welchem die Risikofaktoren berücksichtigt wurden. Das Messezentrum zog für die Berechnung die Eigenkapitalquote des Messegeländes heran, obwohl die Finanzierung zu annähernd 100 % durch die Gesellschafter erfolgte.
- F 26** Ziel des Multiplikatorverfahrens ist es, durch eine einfache Berechnung einen Unternehmenswert zu erhalten, um damit den durch eine komplexere Methode errechneten Unternehmenswert zu plausibilisieren. Der Unternehmenswert nach dem Multiplikatorverfahren wurde ausgehend von den Betriebsergebnissen, in welchen die Synergieeffekte einberechnet waren, ermittelt. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes wären wie beim Diskontierungsverfahren auch hier die Synergieeffekte nicht zu berücksichtigen gewesen. Der Multiplikator wurde aus branchenüblichen Daten ermittelt und entsprach damit dem in der Literatur beschriebenen Ansatz. Der Abzug von diversen Positionen entsprach hingegen nicht

² Das Messezentrum erwirtschaftete in den vergangenen Jahrzehnten entsprechende Verluste, die in die Zukunft vorgetragen werden können. Dadurch müssen zukünftige Gewinne, die aus den positiven Ergebnissen der RX-Messen resultieren, nicht versteuert werden, da sie mit den Verlusten verrechnet werden. Dieser Vorteil ist der Sphäre des Messegeländes zuzurechnen und nicht der Sphäre des Verkäufers.

dem in der Literatur beschriebenen Ansatz. Das Ergebnis lag innerhalb der Bandbreite des vereinfachten Diskontierungsverfahrens.

- F 27** Durch die Abweichungen der angewandten Bewertungsmethoden von den anerkannten Bewertungsverfahren war es dem Stadtrechnungshof nicht möglich, den vom Messezentrum ermittelten Unternehmenswert zu verifizieren.

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Der Verkäufer gewährte dem Messezentrum nur 14 Tage Zeit für die Berechnung des Kaufpreises. Die Kaufpreisfindung innerhalb dieser Frist war nach den formellen Kriterien der KFS/BW1-Methode nicht möglich. Zur Vollständigkeit sei erwähnt, dass bei einem Friststreckungsgesuch gegenüber dem Verkäufer, vermutlich weitere potentielle Käufer in den Verkaufsprozess eingestiegen wären. Es war durchaus realistisch, dass internationale Messegesellschaften mit einer Akquisition den österreichischen Markt erschließen wollten. Damit wäre das oberste Ziel der Standortsicherung gefährdet gewesen. Aus diesem Grund wurden pragmatische und praxisorientierte Ansätze gewählt, um auf die Bandbreite eines Verkaufspreises zu kommen, der die Erwartungen des Verkäufers im Blick hat und gleichzeitig einen möglichst hohen Return on Investment (ROI) ermöglicht. In eine Kaufpreisfindung muss stets auch die Erwartungshaltung des Verkäufers einfließen. Die RX Salzburg GmbH versprach sich aufgrund der herausragenden Möglichkeiten durch offensichtliche Synergieeffekte seitens des Messezentrums ein zeitnahe Angebot. Den Gesellschaftern war dies bekannt. Die Grundlage für die Kaufpreisfindung war eine Gewinnermittlung der Jahre 2024-2029 unter Berücksichtigung der erzielbaren Synergieeffekte nach Integration. Auch nach dem Fachgutachten KFS/BW1 können diese Begleiteffekte zur Anrechnung gebracht werden. Die Grundlagenberechnung wurde von einem erfahrenen Wirtschaftsprüfer auf Plausibilität geprüft. Die Käufer und deren Gesellschafter waren sich einig, dass ein Kapitalrückfluss innerhalb von 3-5 Jahren einen außerordentlich guten Wert darstellt.

Der Stadtrechnungshof entgegnet dazu: Die Durchführung einer fundierten Unternehmensbewertung innerhalb von 14 Tagen ist, wie von der geprüften Stelle festgestellt, nicht möglich. Daher hätte mit dem Verkäufer eine fremdübliche Frist vereinbart werden müssen, um eine Kaufpreisermittlung nach anerkannten Methoden sicherzustellen. Darüber hinaus erschließt sich dem Stadtrechnungshof nicht, wie dem Messezentrum die Kaufpreisvorstellung des Verkäufers im Vorfeld bekannt sein konnte, da aus den vorliegenden Unterlagen keine Kaufpreisvorstellungen des Verkäufers hervorgingen und gegenüber dem Verkäufer eine indikative Kaufpreisvorstellung abzugeben war.

- E 3 Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Stadt Salzburg sollte bei zukünftigen Unternehmensakquisitionen als Gesellschafter von Beteiligungen auf die Wertermittlung nach einer anerkannten Methode, erstellt durch einen erfahrenen Wirtschaftsprüfer aus dem Bereich der Unternehmensakquisition, bestehen.**

Die MA 4/00 - Finanzen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die Empfehlung zur Wertermittlung wird zur Kenntnis genommen.

- F 28** Auf Wunsch der Gesellschafter und des Aufsichtsrates sollte der vom Messezentrum berechnete Unternehmenswert durch einen Wirtschaftsprüfer verifiziert werden. Die vom Wirtschaftsprüfer durchgeführten Untersuchungshandlungen bezogen sich auf die rechnerische Nachvollziehbarkeit. Es wurde keine Überprüfung der Unternehmensbewertung in inhaltlicher Hinsicht vorgenommen. Eine Verifizierung im Sinne eines Nachprüfens des Unternehmenswertes erfolgte daher nicht. Der Wirtschaftsprüfer wies in seinem Bericht darauf hin, dass die vom Messezentrum vorgenommene Kaufpreisfindung nicht den Anforderungen des Fachgutachtens für Unternehmensbewertung (KFS/BW 1) entsprach.

Amortisation des Kaufpreises

- F 29** Das Messezentrum ging im Rahmen der Unternehmensbewertung davon aus, dass sich der Kaufpreis in drei bis fünf Jahren amortisieren würde. Auf Basis der Planungen des Messegremiums für die Jahre 2023 bis 2033 ist nach Ansicht des Stadtrechnungshofes von einer längeren Amortisationszeit auszugehen, da die Organisationsstruktur angepasst werden musste und dadurch ein Mehraufwand entstand.

Im Zuge des Stellungnahmeverfahrens übermittelte das Messezentrum aktualisierte Plandaten, die bereits weitgehend gesicherte Daten des Jahres 2025 enthielten. Auf Basis dieser neueren Planungen ist davon auszugehen, dass der vom Messezentrum avisierte Amortisationszeitraum von drei bis fünf Jahren erreicht werden kann.

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die in der Due Diligence angenommene Amortisationszeit wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit eintreten. Für das Jahr 2025 liegen weitgehend gesicherte Daten vor und auch aufgrund der

gebuchten Flächen 2026 und der derzeitigen Geschäftsentwicklung ist davon auszugehen, dass die ursprünglichen Planzahlen eintreten werden. Die im Bericht angenommene Notwendigkeit eines Aufbaus einer neuen und kostspieligen Organisationsstruktur ist unserer Meinung nach nicht korrekt. Es wurden letztlich nur 5 neue Formate in eine bestehende Struktur übernommen und die Personaldecke in den notwendigen Abteilungen aufgestockt.

F 30 Die Überschüsse aus der Übernahme des Messebetriebes der RX sind für die Tilgung von bestehenden endfälligen Darlehen im Jahr 2033 vorgesehen.

E 4 Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Messezentrum Salzburg GmbH sollte sicherstellen, dass die jährlichen Überschüsse aus dem zugekauften Messebetrieb, welche für die Tilgung der endfälligen Darlehen vorgesehen sind, auf einem eigenen Konto geführt und entsprechend dem Salzburger Finanzgebarungsgesetz veranlagt werden.

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Der Rechnungshof stellt richtigerweise fest, dass eine Tilgung der Darlehen bei den bestehenden Zinssätzen wirtschaftlich weniger sinnvoll ist als eine Veranlagung zu höheren Zinssätzen. Da jedoch die Darlehen mit Garantien der Gesellschafter besichert sind, hat eine Reduzierung der Schuldenlast auch eine Reduzierung der Haftsummen zur Folge. Aus diesem Grund wird angestrebt, nur maßvolle Tilgungen vorzunehmen und gleichzeitig die erwirtschafteten Gelder anzulegen. Mit diesem Vorgehen wird eine Balance zwischen den Interessen der Gesellschafter und der Gesellschaft gewahrt.

F 31 Ein Risiko in Hinblick auf die Amortisation des Kaufpreises besteht darin, dass fremde Veranstalter:innen in den Markt für die gekauften Messeformate eintreten und an anderen Standorten diese Messen anbieten. In diesem Falle könnte es zu einer Verringerung von Deckungsbeiträgen kommen und sich die Amortisationsdauer verlängern. Im Kaufvertrag wurde zur Risikominimierung vereinbart, dass die RX für zwei Jahre ab dem Closing-Zeitpunkt keinen konkurrierenden Geschäftsbetrieb betreiben wird. Diese Zusage gilt jedoch nicht für den Geschäftsbetrieb der RX Wien.

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die Definition des Konkurrenzverbots im Kaufvertrag wurde intensiv mit unserem Rechtsbeistand und dem Verkäufer diskutiert. Demnach ist nach den geltenden österreichischen wettbewerbsrechtlichen Rahmenbedingungen keine längere Dauer als 2 Jahre

möglich. Eine Ausweitung auf verbundene Unternehmen im Konzern wurde abgelehnt und war bzw ist auch anhand der notwendigen Daten und Markenrechte nicht notwendig.

Vertragsnachfolge

- F 32** Mit der vom Messezentrum erworbenen Gesellschaft wurden auch bestehende Vertragsverhältnisse mitübernommen.
- F 33** Es bestand ein Mietvertrag für ein Büroobjekt gegenüber dem Messezentrum. Nach der Übernahme vereinbarte das Messezentrum in einem Nachtrag mit der Vermieterin eine Reduzierung der gemieteten Fläche.
- F 34** Die RX tätigte in dem Mietobjekt auch Investitionen, die mit dem Kauf des Messebetriebes vom Messezentrum übernommen wurden. Die Investitionskosten in die Büroräumlichkeiten wurden in der Bilanz per 17.7.2024 als Mieterneinbauten mit einem Buchwert von € 281.785,- ausgewiesen. Zudem wurde für die Bezugsberechtigung der Photovoltaikpaneele ein Errichtungskostenbeitrag mit einem Buchwert per 17.7.2024 in der Höhe von € 42.201,- ausgewiesen.
- F 35** Im ursprünglichen von der RX mit der Vermieterin abgeschlossenen Mietvertrag aus dem Jahr 2010 war eine Regelung betreffend Aufwandsersatz von Mieterneinbauten enthalten, wenn die Vermieterin den Umbauten schriftlich zugestimmt hatte. Diese Regelung gab es im neuen Mietvertrag vom 10.5.2024, der noch von der RX abgeschlossen wurde, nicht mehr. Lediglich für den Anteil der Photovoltaikanlage gab es eine Regelung für eine aliquote Abgeltung bei vorzeitiger Auflösung durch die Vermieterin innerhalb von fünf Jahren.
- E 5** **Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Messezentrum Salzburg GmbH sollte den Mietvertrag für das Objekt nachverhandeln und sicherstellen, dass Mieterneinbauten, welche werterhöhend für das Objekt waren, im Falle einer Kündigung aliquot vergütet werden.**

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die Umsetzung der Empfehlung des Rechnungshofes zur Nachverhandlung des obigen Mietvertrages erfolgte bereits im September 2024. Es wurde ein aufrechter Mietvertrag einvernehmlich adaptiert, die Kosteneinsparung ab Oktober 2024 beträgt mehr als € 1.000,- pro Monat.

Der Stadtrechnungshof entgegnet dazu: Die Vertragsanpassung aus September 2024 lag dem Stadtrechnungshof vor und die Empfehlung zielt auf eine Nachverhandlung dieser Vereinbarung ab. Die angesprochene Mietpreisanpassung aus September 2024 war auf die Reduzierung der gemieteten Fläche zurückzuführen. Es wurden die in der Empfehlung angeführten Mieterneinbauten nicht berücksichtigt. Zudem hatte die Rückgabe von Parkplätzen, der einseitige Kündigungsverzicht durch das Messezentrum und die vom Messezentrum der Vermieterin gewährten Dauerparkkarten keine Auswirkungen auf das Mietentgelt.

In der Schlussbesprechung teilte das Messezentrum mit, dass der Mietvertrag eine Verhandlungslösung war, um eine Mietflächenreduktion zu erreichen und die Büroräumlichkeiten am Standort zu sichern.

F 36 Das Messezentrum übernahm im Rahmen des Kaufs auch einen umfassenden Exklusivvertrag für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Messegelände. Auf Nachfrage des Stadtrechnungshofes, ob es eine Neufassung dieses Vertrages gab, informierte das Messezentrum den Stadtrechnungshof, dass es sich bei der Vertragsbeziehung um eine „lose“ Zusammenarbeit handle, aber an einer Kooperationsvereinbarung für 2026 gearbeitet werde. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes handelte es sich nicht um eine „lose“ Zusammenarbeit, sondern das Vertragsverhältnis war volumnäßig auf das Messezentrum übergegangen und damit bestanden klare Regelungen.

E 6 Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Messezentrum Salzburg GmbH sollte vor Abschluss einer Kooperationsvereinbarung mit dem Messegelände-Unternehmen mehrere Alternativangebote einholen und Preisverhandlungen durchführen.

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Der Empfehlung des Rechnungshofes wurde gefolgt. Im Jahr 2025 fand eine öffentliche Ausschreibung und Vergabe statt.

Bilanzierung Kauf und Verschmelzung

F 37 Im Jahresabschluss des Messezentrums per 31.12.2024 wurden die Zuschüsse der Gesellschafter zur Finanzierung des Kaufpreises nicht nach der Bruttomethode als Investitionszuschüsse ausgewiesen. Ein Ausweis im Anhang erfolgte nicht. Für den

Bilanzleser war nicht ersichtlich, dass es im Jahr 2024 Investitionszuschüsse für den Kauf des Messebetriebes gab. Dies widersprach der Empfehlung des AFRAC³ und dem Stetigkeitsgebot gemäß § 201 UGB.

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die Verbuchung des Investitionszuschusses erfolgte nach der Bruttomethode. Der Abgang des Investitionszuschusses wurde in der Aufgliederung zu den Investitionszuschüssen im Anhang nicht in der Spalte „Abgang / Auflösung“, sondern in der Spalte „Umbuchung / Zugang“ erfasst. Da sich Zugang und Umbuchung aufheben, war dies aus dem Zuschussspiegel nicht mehr ersichtlich. Im Lagebericht sind unter „Kapitalflussrechnung“ und in der „Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ die Einzahlungen aus Investitionszuschüssen ausgewiesen. Damit ist für den Bilanzleser ersichtlich, dass die Messezentrum Salzburg GmbH neben den im Zuschussspiegel dargestellten Zuschüssen weitere Zuschüsse erhalten hat.

Der Stadtrechnungshof entgegnet dazu: Die Gewährung eines Investitionszuschusses zum Kauf und die Verschmelzung stellen zwei getrennte Buchungsvorgänge dar und sind daher aus Sicht des Stadtrechnungshofes in der Verbuchung auch getrennt vorzunehmen.

- F 38** Das Messezentrum saldierte den Verschmelzungsverlust mit den zugeflossenen Investitionszuschüssen. Die Auflösung der Investitionszuschüsse hätte unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgen müssen. Die Saldierung der Investitionszuschüsse mit dem Verschmelzungsverlust widerspricht sowohl dem Saldierungsverbot gemäß § 196 UGB als auch § 202 UGB.

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Der Beteiligungsansatz und der dazugehörige Investitionszuschuss bilden eine Einheit und deren Abgang ist in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Verschmelzungsverlust“ auszuweisen. Andersfalls würden je nach Wahl der Methode (Brutto- oder Nettomethode) unterschiedliche GuV-Bilder entstehen. Da, wie oben dargelegt, die Auflösung des Zuschusses nicht im Posten „Übrige sonstige betriebliche Erträge“ sondern im Posten „Verschmelzungsverlust“ auszuweisen war, war der Investitionszuschuss in den Verschmelzungsverlust umzubuchen.

³ Vgl AFRAC – Austrian Financial Reporting and Auditing Committee, Zuschüsse im öffentlichen Sektor (UGB), Dezember 2015

Der Stadtrechnungshof entgegnet: Bei der Bruttomethode ist der Abgang von Investitionszuschüssen entweder als sonstiger Ertrag oder als offener Korrekturposten zur Abschreibung auszuweisen. Im vorliegenden Fall wäre daher der Verschmelzungsverlust in voller Höhe auszuweisen gewesen. Eine Saldierung der Investitionszuschüsse mit dem Verschmelzungsverlust widerspricht sowohl dem Saldierungsverbot gemäß § 196 UGB als auch § 202 UGB.

Bericht des Stadtrechnungshofs

**über die Prüfung
Kauf des Messebetriebes
der RX Salzburg GmbH**

1 Prüfungsgrundlagen

1.1 Anlass der Prüfung

Die KPÖplus beauftragte den Stadtrechnungshof am 30.7.2024 gemäß § 35 Abs 2a GGO mit der Prüfung des Kaufes der RX Salzburg GmbH nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Ordnungsmäßigkeit.

1.2 Prüfberechtigung

Gemäß § 52a Abs 1 lit c Salzburger Stadtrecht unterliegen der Prüfung durch den Stadtrechnungshof jene Unternehmungen, an welchen die Stadt mit mindestens 25 % des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist, sowie Unternehmungen jeder weiteren Stufe, bei denen diese Voraussetzungen vorliegen. Da die Stadt mit 50 % an der Salzburg Messe Beteiligungs GmbH und diese zu 78,57 % an der Messezentrum Salzburg GmbH beteiligt war, war die Prüfberechtigung gegeben.

1.3 Gegenstand und Umfang der Prüfung

Gegenstand war der Kauf des Messebetriebes der RX Salzburg GmbH durch die Messezentrum Salzburg GmbH, welcher im Zeitraum 2023 bis 2024 abgewickelt wurde. Der Schwerpunkt der Prüfung lag auf der Kaufpreisfindung. Rechtliche Kriterien im Zusammenhang mit der Gestaltung des Kaufvertrages waren nicht Umfang der Prüfung.

1.4 Prüfungsziel und Prüfungsmaßstab

Ziel war die Prüfung des Kaufs des Messebetriebes der RX Salzburg GmbH in Hinblick auf Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit.

Als Prüfmaßstäbe für die Rechts- und Ordnungsmäßigkeit dienten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Prüfmaßstab für die Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit waren die in der Literatur geltenden Bewertungsmethoden in Bezug auf die Kaufpreisfindung.

Als Prüfmaßstab für die Zweckmäßigkeit dienten die strategischen Überlegungen der Messezentrum Salzburg GmbH zu den Geschäftsfeldern.

1.5 Prüfungssicherheit

Der Umfang der Prüfungshandlungen des Stadtrechnungshofes bestimmte sich nach dem Maßstab einer begrenzten Prüfungssicherheit. Der Stadtrechnungshof beurteilte nur Sachverhalte, die er auch beschrieben und geprüft hat.

1.6 Zeitlicher Ablauf der Prüfung

Darstellung des zeitlichen Ablaufs der Prüfung:

- Prüfauftrag: 30.7.2024
- Einführungsbesprechung: 28.11.2024
- Zeitraum Prüfungshandlungen: Jänner bis August 2025
- Übermittlung Rohbericht an geprüfte Stelle: 11.12.2025
- Schlussbesprechung: 20.1.2026
- Übermittlung des Endberichts an die Gemeinderatskanzlei: 29.1.2026

1.7 Datenschutz und Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse

Der Stadtrechnungshof hat gemäß § 52b Abs 6 Salzburger Stadtrecht 1966 bei der Veröffentlichung des Prüfberichtes geeignete Vorkehrungen zur Wahrung berechtigter Geheimhaltungsinteressen zu treffen.

Das Messezentrum teilte in seiner Stellungnahme mit, dass der Bericht Informationen enthält, die bei Veröffentlichung zu einem monetären Schaden für das Messezentrum führen könnten und sohin ein berechtigtes Geheimhaltungsinteresse vorliegt.

In der veröffentlichten Version sind die schützenswerten Informationen nicht enthalten.

1.8 Prüfungsunterlagen

Dem Stadtrechnungshof standen im Rahmen der Prüfung folgende Unterlagen zur Verfügung:

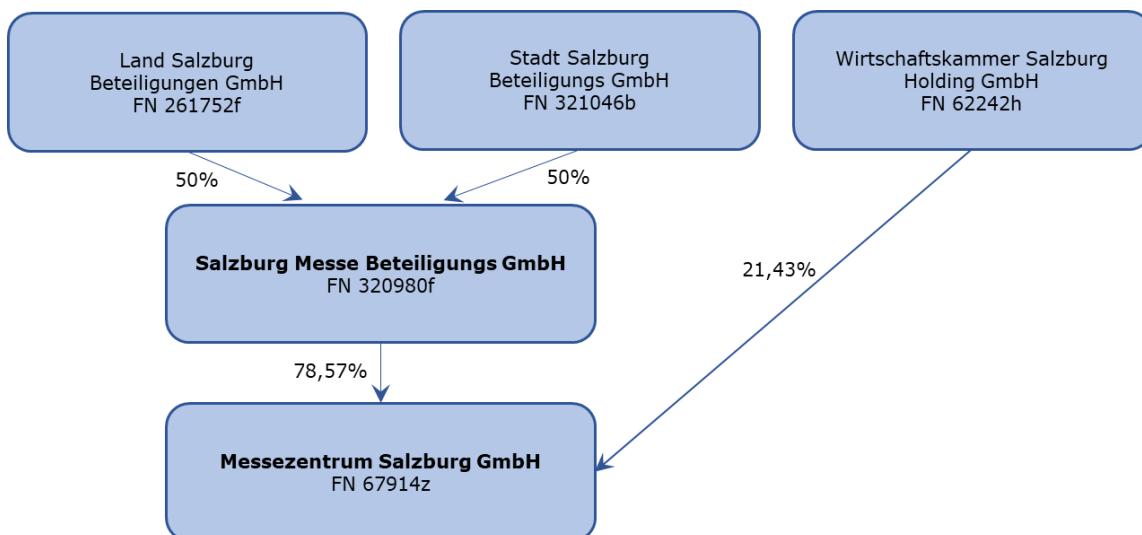
- Amtsberichte der Stadt Salzburg
- Beschlüsse der Gesellschafter
- Protokolle der Aufsichtsratssitzungen
- Protokolle der Prüfungsausschusssitzungen
- Kaufvertrag vom 14.5.2024 inkl Einbringungsvertrag und Nachtrag
- Closing Memorandum vom 17.7.2024 inkl Nachtrag
- Verschmelzungsvertrag vom 26.11.2024
- Finanzdaten der Due Diligence der RX Salzburg GmbH

- Daten zur Kaufpreisermittlung durch die Messezentrum Salzburg GmbH
- Bericht zu vereinbarten Untersuchungshandlungen hinsichtlich der Ermittlung eines indikativen Kaufpreises für die RX Salzburg GmbH
- Prüfberichte Jahresabschlüsse

Grafiken und Tabellen des Berichts basieren, soweit nicht anders angegeben, auf den übermittelten Daten.

2 Rechtliche Verhältnisse

Die Messezentrum Salzburg GmbH (*kurz Messezentrum*) hatte ihren Sitz in Salzburg, Am Messezentrum 1 und wurde 1973 gegründet. Die Beteiligungsstruktur gestaltete sich wie folgt:



An der Messezentrum Salzburg GmbH waren unmittelbar die Wirtschaftskammer Salzburg Holding GmbH mit 21,43 % und die Salzburg Messe Beteiligungs GmbH mit 78,57 % beteiligt. Die Salzburg Messe Beteiligungs GmbH stand wiederum zu jeweils 50 % im Eigentum der Beteiligungsgesellschaften von Stadt und Land Salzburg. Durchgerechnet ergab sich für die Stadt Salzburg eine Beteiligungshöhe von 39,29 % an der Messezentrum Salzburg GmbH (Messezentrum).

Gegenstand der Messezentrum Salzburg GmbH (Messezentrum) war laut Gesellschaftsvertrag die Errichtung von Ausstellungshallen und -plätzen samt Zubehör sowie Fahrzeugabstellflächen und deren Vermietung beziehungsweise Verpachtung. Weiters war Gegenstand des Unternehmens die Durchführung von Veranstaltungen aller Art sowie die Erbringung von Dienstleistungen im Veranstaltungswesen.

Die Geschäftstätigkeit des Messezentrums erstreckte sich auf

- die Vermietung von Hallen für Gastveranstaltungen/Messen und Erbringung der zugehörigen Serviceleistungen
- die Ausrichtung von Eigenveranstaltungen/Messen
- den Betrieb der Salzburgarena – einer Multifunktionshalle zur Ausrichtung von Veranstaltungen und Events wie Konzerten, Sportveranstaltungen oder Kongressen
- die Erzielung sonstiger Erlöse aus Provisionen oder Pachten (wie zB der Parkraumbewirtschaftung)

3 Kauf des Messebetriebs von der RX Salzburg GmbH

Die RX Salzburg GmbH (RX) war im Bereich Fremdmessen einer der Hauptkunden des Messezentrums. Die RX bot umfassenden Service rund um die Vorbereitung, Organisation und Durchführung von Fach- und Publikumsveranstaltungen an. Folgende Messen wurden ua von der RX im Messezentrum Salzburg durchgeführt:

- Alles für den Gast
- Autozum
- Bauen+Wohnen
- Die Hohe Jagd & Fischerei
- Smart Automation Austria

Die RX teilte dem Messezentrum im Jahr 2023 mit, dass sie sich vom Standort Österreich zurückzuziehen wolle. Die Eigentümerin der RX bot in der Folge dem Messezentrum den Kauf des Messebetriebes an. Da das Messezentrum in der Vergangenheit bereits dazu übergegangen war, vermehrt Eigenveranstaltungen anzubieten und somit auch über die Rahmenbedingungen verfügte, den Messebetrieb zu übernehmen, wurde mit der RX über einen Kauf des Messebetriebes verhandelt.

4 Zweckmäßigkeit des Kaufs

Im Amtsbericht⁴ der MA 4/00 - Finanzen aus März 2024 zum Thema Ankauf der RX durch das Messezentrum wurde auf die Bedeutung der von der RX veranstalteten Messen hingewiesen. Die von der RX betriebenen Messen hatten einen großen Anteil am Deckungsbeitrag des Messezentrums und daher bestand großes Interesse, den Messebetrieb der RX zu erwerben. Aus Sicht der Gesellschafter war der Betrieb dieser Messen für die Salzburger Wirtschaft insgesamt von hoher Bedeutung.

Durch die Übernahme sollten folgende Veranstaltungen gesichert werden:

- Bauen+Wohnen: Publikumsmesse zum Thema Bauen, Sanieren und Einrichten
- Die Hohe Jagd & Fischerei: Größte Jagdmesse im alpinen Raum
- Alles für den Gast: Leitfachmesse Gastronomie und Hotellerie
- Autozum: Traditionssreiche Fachmesse für den KFZ-Werkstätten-Bedarf
- Veranstaltungen am Standort Linz: Smart Automation und Elektrofachhandelstage

Im Jahr 2023 lag für die oben angeführten Messen die Anzahl der Besucher:innen bei rund 118.000 und die Anzahl der Aussteller:innen bei rund 1.900.⁵

Auch in der 176. Aufsichtsratssitzung im Dezember 2023 wurde von Seiten der Mitglieder des Aufsichtsrates die Bedeutung des Erwerbs der Markenrechte für Messen wie „Alles für den Gast“ oder „Die Hohe Jagd & Fischerei“ betont. Die Messen sollten am Standort Salzburg gehalten werden und den Mitarbeiter:innen der RX eine Perspektive geboten werden.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Der Messebetrieb und insbesondere die Veranstaltungen der RX waren für den Standort Salzburg von hoher Bedeutung. Die von der RX betriebenen Messen hatten einen großen Anteil am Deckungsbeitrag des Messezentrums, ein Wegfall dieser oben angeführten Messen hätte für das Messezentrum einen erheblichen finanziellen Nachteil bedeutet. Die Zweckmäßigkeit der Übernahme des Messebetriebes war damit gegeben.

⁴ Vgl Amtsbericht 04/00/17626/2024/006 vom 4.3.2024

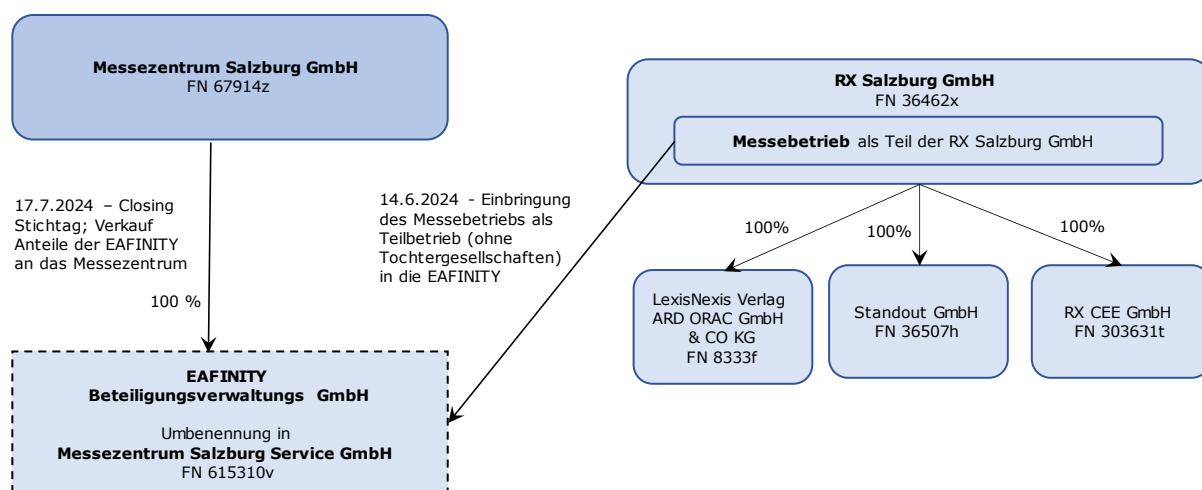
⁵ Vgl RX Salzburg GmbH, Financial Datapack, Stand November 2023

5 Kaufabwicklung

Die Kaufabwicklung erfolgte in mehreren Schritten und reichte über mehrere Monate, von der Datenprüfung (Due Diligence) bis zum Vollzugszeitpunkt (Closing). Zum Abschluss wurde das neu erworbene Unternehmen mit dem Messezentrum verschmolzen.

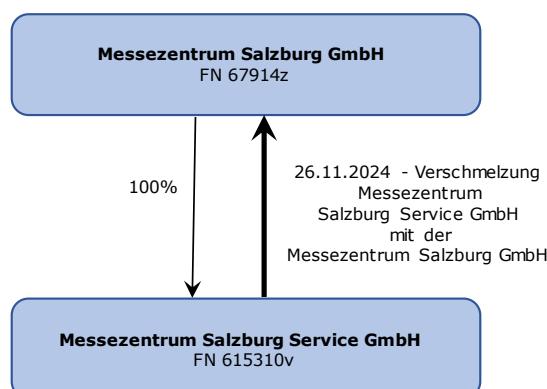
5.1 Firmenstruktur

Die nachfolgende Grafik zeigt die Eigentümerstruktur des Messezentrums und die gesellschaftsrechtliche Abwicklung des Kaufes des Messebetriebes von der RX Salzburg GmbH (RX).



Im Zuge der Kaufabwicklung wurde der Messebetrieb aus der RX Salzburg GmbH abgespalten und in die neu gegründete EAFINITY Beteiligungsverwaltungs GmbH eingebbracht. Danach erfolgte in einem zweiten Schritt die Übernahme der Gesellschaftsanteile an der EAFINITY durch das Messezentrum und die Umbenennung in Messezentrum Salzburg Service GmbH (MZSS).

Im letzten Schritt wurde die MZSS mit dem Messezentrum verschmolzen.

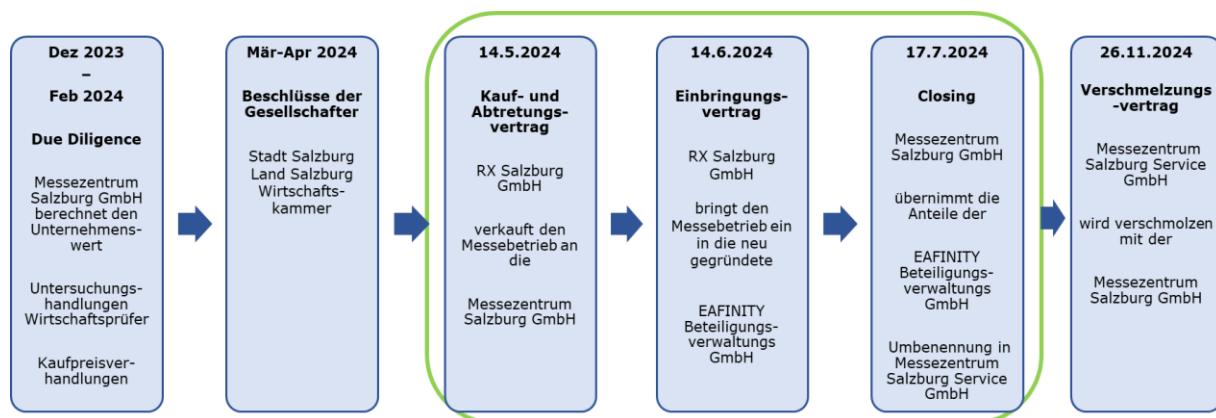


Nach Abschluss der gesamten Transaktion mit Ende 2024, war der Messebetrieb der RX im Messezentrum integriert, ohne weitere Tochtergesellschaften.

Der nachfolgende zeitliche Ablauf geht auf die einzelnen Schritte des Kaufprozesses und der Verschmelzung näher ein.

5.2 Zeitlicher Ablauf

Der zeitliche Ablauf des Unternehmenskaufes wird in der folgenden Grafik dargestellt. Der grüne Rahmen umfasst die Schritte der gesellschaftsrechtlichen Abwicklung des Kaufes gemäß Kaufvertrag.



Der Erwerb des Messebetriebes der RX erfolgte in mehreren Schritten:

- Von **Dezember 2023 bis Februar 2024** hatte das Messezentrum im Rahmen der Due Diligence⁶ Zugriff auf die von der RX erstellten Daten als Grundlage für die Berechnung des Unternehmenswertes. Das Messezentrum übermittelte in diesem Zeitraum eine Kaufpreisindikation an die RX, es folgten Preisverhandlungen mit der RX.
- Im **März und April 2024** wurden die Beschlüsse von Stadt und Land gefasst, um den Kauf durch das Messezentrum abzuwickeln.
- Am **14. Mai 2024** wurde der Kaufvertrag zwischen der RX und dem Messezentrum abgeschlossen. Die Abwicklung beinhaltete mehrere Schritte:
 - o Am **14. Juni 2024** wurde der Messebetrieb der RX in die neu gegründete Gesellschaft EAFINITY eingebbracht. Zu diesem Zeitpunkt war die EAFINTY noch eine Tochtergesellschaft der RX.

⁶ Prüfung und Analyse eines Unternehmens, insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und finanziellen Verhältnisse.

- Mit **17. Juli 2024** erfolgte das Closing, welches die Übernahme der Anteile der EAFINITY durch das Messezentrum beinhaltete. Zeitgleich wurde die EAFINITY umbenannt in Messezentrum Salzburg Service GmbH (MZSS).
- Im **Oktober 2024** gab es einen Nachtrag zum Einbringungsvertrag und zum Closing Memorandum, welcher die Änderungen von Vermögenspositionen betrafen.
- Am **26. November 2024** wurde der Verschmelzungsvertrag unterzeichnet, wodurch die MZSS mit der Messezentrum Salzburg GmbH verschmolzen wurde.

Der Stadtrechnungshof prüfte, ob alle gesellschaftsrechtlich notwendigen Beschlüsse vorlagen. Ein Gesellschafterbeschluss musste gemäß § 35 Abs 1 Z 7 GmbHG gefasst werden, wenn eine Investition 20 % des Stammkapitals übersteigt. Zudem sicherte diese Regelung nach der Rechtsprechung des OGH die dauernde Mitwirkung der Gesellschafter an wichtigen Geschäften.⁷ Der Kaufpreis der RX überstieg diese Wertgrenze. Für den Kauf der RX war daher ein Gesellschafterbeschluss vonnöten.

Auf Ebene der Salzburg Messe Beteiligungs GmbH lag ein Beschluss zum Kauf der RX durch Stadt und Land Salzburg vor. Ein Beschluss der Gesellschafter auf Ebene der Messezentrum Salzburg GmbH (Messezentrum) fehlte jedoch und damit auch die ausdrückliche Zustimmung des dritten Gesellschafters des Messezentrums, der Wirtschaftskammer Salzburg Holding GmbH.

Die Geschäftsführung des Messezentrums ersuchte im Februar 2024 die Gesellschafter um die Fassung eines Gesellschafterbeschlusses zum Kauf der RX. Die Gesellschafter kamen diesem Gesuch nicht nach. Das Messezentrum argumentierte den fehlenden Beschluss mit den übergeordneten Beschlüssen auf Ebene der Salzburg Messe Beteiligungs GmbH, wonach Stadt und Land Salzburg dem Kauf zustimmten. Die Zustimmung der Gesellschafterin Wirtschaftskammer Salzburg Holding GmbH (Anteil von 21,43 %) wurde aus den Vorinformationen im erweiterten Präsidium sowie den Zahlungsflüssen für die Kaufpreisfinanzierung abgeleitet. Nach Ansicht des Messezentrums lag durch die Überweisung der Gesellschafterzuschüsse eine konkludente Beschlussfassung der Gesellschafter vor.

Das Messezentrum bestätigte im Kaufvertrag mit der RX, über alle notwendigen Genehmigungen für den Kauf zu verfügen.

⁷ Vgl Harrer in Harrer/Gruber (Hrsg), Kommentar Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung (2014), § 35 Rz 68 bis 71

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Es gab keinen formalen Gesellschafterbeschluss auf Ebene des Messezentrums für den Kauf des Messebetriebes der RX. Das Messezentrum berief sich auf eine konkludente Beschlussfassung der Gesellschafter, da es einerseits eigenständige Beschlüsse auf Ebene der Gesellschafter gab und andererseits die Gesellschafter den Kauf der RX zum Großteil durch Gesellschafterzuschüsse finanzierten.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Messezentrum Salzburg GmbH sollte zukünftig darauf achten, dass bei jenen Geschäften, die einer Mitwirkung der Gesellschafter bedürfen, die Beschlüsse in der Gesellschafterversammlung auch formal gefasst werden.

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Es gab keine formelle Gesellschafterversammlung, bei der alle Eigentümer gleichzeitig die Zustimmung des Kaufes gaben. Jedoch liegen schriftliche Beschlüsse der Muttergesellschaft vor. Die Zustimmung seitens der Wirtschaftskammer Salzburg (WKS) wurde in einer internen Sitzung erteilt, die uns nicht schriftlich zugestellt wurde. Das gleiche gilt für die informelle Sitzung im Chiemseehof, bei der der Landeshauptmann, Bürgermeister und Präsident der Wirtschaftskammer anwesend waren und dem Kauf zugestimmt haben. Letztlich ist diese Sitzung formell nicht von Bedeutung, da maßgeblich allein der Beschluss der Salzburg Messe Beteiligungs GmbH war.

Der Stadtrechnungshof entgegnet dazu: Die Beschlussfassung wäre auf Ebene der Messezentrum Salzburg GmbH notwendig gewesen, darüber hinaus waren nur Stadt und Land Salzburg Gesellschafter der Salzburg Messe Beteiligungs GmbH. Seitens der Wirtschaftskammer Salzburg gab es, wie das Messezentrum selbst in der Stellungnahme ausführt, keinen nach außen hin gerichteten Willensbildungsakt.

6 Kaufgegenstand und Preis

Der Kauf wurde in mehreren Schritten abgewickelt. Am 14.5.2024 wurde der Kaufvertrag zwischen den Parteien RX (Verkäuferin) und Messezentrum (Käuferin) abgeschlossen.

Folgende Verträge wurden im Rahmen der Kaufabwicklung abgeschlossen:

- Kaufvertrag inkl Entwurf des Einbringungsvertrages des Teilbetriebes „Messebetrieb“ der RX in die EAFINITY Beteiligungsverwaltungs GmbH (14.5.2024)
- Closing Memorandum⁸ und Transitional Service Agreement (TSA)⁹ (17.7.2024)
- Nachtrag zum Closing Memorandum (Oktober 2024)
- Nachtrag zum Einbringungsvertrag (Oktober 2024)

Nachfolgend wird auf die Bestimmungen des Kaufvertrages, des Closing Memorandums inkl der Nachträge mit dem Schwerpunkt des Kaufpreises eingegangen. Das Transitional Service Agreement (TSA) wurde in die Prüfung nicht miteinbezogen.

6.1 Kaufgegenstand

Der „Messebetrieb“ wurde als Teilbetrieb der RX in die neu gegründete EAFINITY übertragen. Im Einbringungsvertrag (als Teil des Kaufvertrages) wurde der Messebetrieb definiert und umfasste die Abteilungen und sonstigen Organisationseinheiten, die ausschließlich mit der Veranstaltung und Organisation von Messen, Ausstellungen und Kongressen in Salzburg und Linz befasst waren, sowie die dazugehörigen Vermögensgegenstände, Wirtschaftsgüter, Rechte, Verbindlichkeiten und Pflichten der übertragenden Gesellschaft.

Zum Messebetrieb gehörten insbesondere:

- Vermögensgegenstände gemäß Einbringungsbilanz wie zB Anlagevermögen, Forderungen oder Verbindlichkeiten
- Mehrere Markenrechte, die für den Standort Salzburg ausschlaggebenden Markenrechte waren:
 - o Alles für den Gast
 - o Autozum
 - o Bauen+Wohnen
 - o Die Hohe Jagd & Fischerei

⁸ Ein Closing Memorandum beschreibt die endgültigen Bedingungen einer Transaktion.

⁹ Ein Transitional Service Agreement (TSA) ist ein Vertrag, der den reibungslosen Übergang des laufenden Geschäftsbetriebes gewährleistet.

- Smart Automation Austria
- Domänen und Social-Media Kanäle
- zum Messebetrieb gehörende Vertragsbeziehungen
- Arbeitsverhältnisse von Mitarbeitenden, welche den Messebetrieb abwickelten
- Kommanditanteil an der Design Center Linz Betriebsgesellschaft mbH & Co KG

6.2 Kaufpreis

Bei Unternehmenskäufen wird in der Regel mit Unterzeichnung des Kaufvertrages ein vorläufiger Preis festgelegt. Im Kaufvertrag werden Parameter definiert, die Preisänderungen zwischen Unterzeichnung des Kaufvertrages und Vollzugstag der Unternehmensübernahme berücksichtigen (sogenannter Anpassungsbetrag). Sobald sich die Parteien über den Stand der Bezugsgröße am Vollzugstag geeinigt haben, wird der Anpassungsbetrag zahlbar. Dieser kann grundsätzlich zugunsten der Käuferin oder der Verkäuferin ausfallen. Preisanpassungen auf den Vollzugstag hin sind meist bilanzorientiert.¹⁰

6.2.1 Kaufpreisverhandlung

Nach Auskunft des Messezentrums wurde ihm der Kauf des Messebetriebes von der RX exklusiv angeboten, dh es wurde vorerst nicht mit anderen Interessenten verhandelt. Voraussetzung dafür war, dass das Messezentrum der RX zeitnah eine Kaufpreisindikation übermittelt.

Der zeitliche Rahmen für die Kaufpreisverhandlungen gestaltete sich wie folgt:

Zeitrahmen	Schritte Kaufpreisverhandlung
Nov/Dez 2023	Erstberechnung des Unternehmenswertes auf Basis eigener/vorhandener Daten
21.12.2023	Unterzeichnung Geheimhaltungsvereinbarung
15.01.2024	Öffnung des Online-Datenraumes für die Due Diligence
22.01.2024	Aufforderung der RX an das Messezentrum bis zum 7.2.2024 ein unverbindliches Kaufpreisangebot abzugeben, mit der Möglichkeit, die Due Diligence für weitere vier Wochen fortzusetzen
29.01.2024	Beauftragung eines Wirtschaftsprüfers mit Untersuchungshandlungen
05.02.2024	Bericht Wirtschaftsprüfer

¹⁰ Vgl Tschäni/Wolf, Vertragsrechtliche Gewährleitung und Garantien – Typische Vertragsklauseln, 99

Zeitrahmen	Schritte Kaufpreisverhandlung
06.02.2024 bis 20.2.2024	erste Preisindikation an RX und Kaufpreisverhandlungen

Am 6.2.2024 teilte das Messezentrum der RX eine erste Preisindikation mit. In diesem Schreiben wurde festgehalten, dass Veränderungen in der Bilanz den Preis erhöhen oder reduzieren. Die Preisindikation basierte auf den Annahmen, dass keine Barmittel und Schulden, Konzernforderungen oder Konzernverbindlichkeiten und keine offenen Steuerverbindlichkeiten enthalten waren.

Im Zuge der Preisverhandlungen wurde von Seiten des Messezentrums am 13.2.2024 das Kaufpreisangebot erhöht und darauf verwiesen, dass das Risiko der Restrukturierung nun vermehrt beim Messezentrum lag.

6.2.2 Vereinbarter Kaufpreis

Im Kaufvertrag zwischen Messezentrum und RX wurde ein **fixer Kaufpreis** (endgültiger Preis) vereinbart. Der Unterschied zur Kaufpreisindikation ergab sich aus Veränderungen in den Bilanzwerten. Zudem wurde vereinbart, dass der endgültige Preis nach dem Vollzug (Closing 17.7.2024) nicht weiter angepasst wird. Nach Auskunft des Messezentrums wurde auf Wunsch der Gesellschafter ein fixer Kaufpreis vereinbart.

Der fixe Kaufpreis bestand aus zwei Komponenten, dem Preis und dem Konzerndarlehensbetrag.

Der gesamte zahlbare Betrag wurde per 15.7.2024 vom Messezentrum an die RX überwiesen.

Da es sich um einen fixen Kaufpreis handelte, wirkten sich Veränderungen in einzelnen Vermögensgegenständen nach der Kaufpreisfestlegung und dem Closing-Stichtag am 17.7.2024 nicht mehr auf den Kaufpreis aus. Nachfolgend wird auf Veränderungen von einzelnen Bilanzpositionen zwischen Kaufvertrag, Closing Memorandum und Nachtrag zum Closing Memorandum eingegangen.

6.2.3 Änderungen des Vermögens

Im Oktober 2024 kam es zu Nachträgen zum Einbringungsvertrag und zum Closing Memorandum. Folgende Änderungen des Vermögens wurden angeführt:

- aufgrund eines Irrtums veränderte sich der Konzerndarlehensbetrag.
- Hardware wurde als „falsch zugeordnet“ ausgewiesen und damit Geräte wie Notebooks oder Mobiltelefone aus dem Vermögen herausgenommen. Das Messezentrum gab an, auf die Geräte verzichtet zu haben, da Geräte ansonsten parallel vom Messezentrum und von RX genutzt werden hätten müssen und es zudem datenschutzrechtliche Bedenken gab.

Zudem kam es zu Veränderungen des Vermögens, welche nicht im Closing Memorandum oder in den Nachträgen angeführt waren:

- in der Einbringungsbilanz der EAFINITY per 31.12.2023 wurde ein Vorratsvermögen ausgewiesen, per 17.7.2024 ergab sich ein Wert von Null.
- Gegenüber der Einbringungsbilanz der EAFINITY per 31.12.2023 reduzierten sich die Forderungen.
- im Zeitraum vom 1.1. bis 17.7.2024 kam es zu einer Auflösung von Rückstellungen und daraus resultierend zu einem Steueraufwand.

Obwohl es Veränderungen bei einzelnen Vermögenswerten gab, hatte dies keine Auswirkung auf den bezahlten Kaufpreis.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Zwischen dem Vertragsabschluss und dem Closing veränderten sich einzelne Vermögenspositionen. Es kam zu einer Reduzierung des Anlagevermögens, den Forderungen, den Verbindlichkeiten und den Vorräten. Im Kaufvertrag war ein fixer Kaufpreis vereinbart, daher kam es zu keiner Kaufpreisanpassung in Folge dieser Veränderungen.

6.3 Kaufpreisfinanzierung

Der Kauf wurde großteils durch Zuschüsse der Gesellschafter gedeckt.

Transaktionskosten

Im Kaufvertrag wurde vereinbart, dass sowohl die Verkäuferin als auch die Käuferin die eigenen Beratungskosten der Kaufabwicklung zu tragen hat und die Käuferin zusätzlich sämtliche Notarkosten und Rechtsgeschäftsgebühren zu tragen hat.

Für das Messezentrum entstanden mit der Kaufabwicklung bis inkl der Verschmelzung folgende Rechts- und Beratungskosten:

Kosten Kaufabwicklung in €	
Rechtsberatung	109.887
Notar	18.500
Untersuchungshandlungen zur Unternehmensbewertung	7.980
Liegenschaftsbewertung	2.000
Summe	138.367

Die Kosten entstanden fast zur Gänze im Jahr 2024 und umfassten vor allem die Rechtsberatung für die Vertragserrichtung des Kaufvertrages, kartellrechtliche Prüfungen, dem Gesellschaftsvertrag oder die Verschmelzung. Im Jahr 2024 wurde durchgehend ein Stundensatz von € 302,- verrechnet. Die Kosten für die Untersuchungshandlungen im Zusammenhang mit der Unternehmensbewertung betrafen die Überprüfung des vom Messezentrum berechneten Kaufpreises. Die Liegenschaftsbewertung betraf ein Superädifikat einer Tochtergesellschaft der RX angrenzend an das Messegelände Salzburg, welches aber nicht erworben wurde.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Es entstanden externe Kosten für die Kaufabwicklung in der Höhe von € 138.637,-. Die Stundensätze und Tarife lagen in einer marktüblichen Bandbreite.

Für das Closing des Kaufs wurde die Monatsmitte gewählt (17.7.2024). Da die Gehälter und lohnabhängigen Abgaben immer monatsweise abgerechnet werden, waren für die Abwicklung in Bezug auf Gehälter und die lohnabhängigen Abgaben umfassende Regelungen notwendig. Demnach war das Messezentrum für den gesamten Monat Juli für die Berechnung und Abfuhr der lohnabhängigen Abgaben verantwortlich.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Der Stichtag des Closing zu Monatsmitte (17.7.2024) erhöhte den Aufwand für die verwaltungstechnische Abwicklung erheblich.

7 Unternehmensbewertung

Für die Abgabe eines Kaufpreisangebotes muss das Unternehmen vom Käufer bewertet werden. Für die Ermittlung des Unternehmenswertes kann der Käufer in der Regel auf Daten des Verkäufers zurückgreifen und daraus einen Unternehmenswert ermitteln.

Eine rechtlich vorgeschriebene Methode für die Bewertung von Unternehmen gibt es nicht. In Lehre und Wissenschaft gibt es jedoch anerkannte Methoden zur Bewertung von Unternehmen. Der Fachsenat für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhandier hat ein Fachgutachten zur Unternehmensbewertung (KFS/BW 1) beschlossen. Dieses Fachgutachten legt vor dem Hintergrund der in Theorie, Praxis und Rechtsprechung entwickelten Standpunkte die Grundsätze dar, nach denen Wirtschaftstreuhandier Unternehmen bewerten. Das Fachgutachten entfaltet zwar keine normative Wirkung, in der Bewertungspraxis kommt ihm dennoch eine hohe Bedeutung zu, da eine Bewertung auf Basis des Fachgutachtens einen nach anerkannten Grundsätzen ermittelten Unternehmenswert bescheinigt.¹¹ Der Stadtrechnungshof bezog sich daher in der Beurteilung der durchgeführten Unternehmensbewertung durch das Messezentrum auf das Fachgutachten „Unternehmensbewertung KFS/BW1“ der Kammer der Wirtschaftstreuhandier.

7.1 Methoden der Unternehmensbewertung

Eine Unternehmensbewertung basiert auf einer möglichst umfassenden integrierten Planungsrechnung. Sie erfordert eine umfangreiche Informationsbeschaffung und darauf aufbauende vergangenheits-, stichtags- und zukunftsorientierte Unternehmensanalysen und ist durch Plausibilitätsüberlegungen hinsichtlich ihrer Angemessenheit und Widerspruchsfreiheit zu überprüfen.

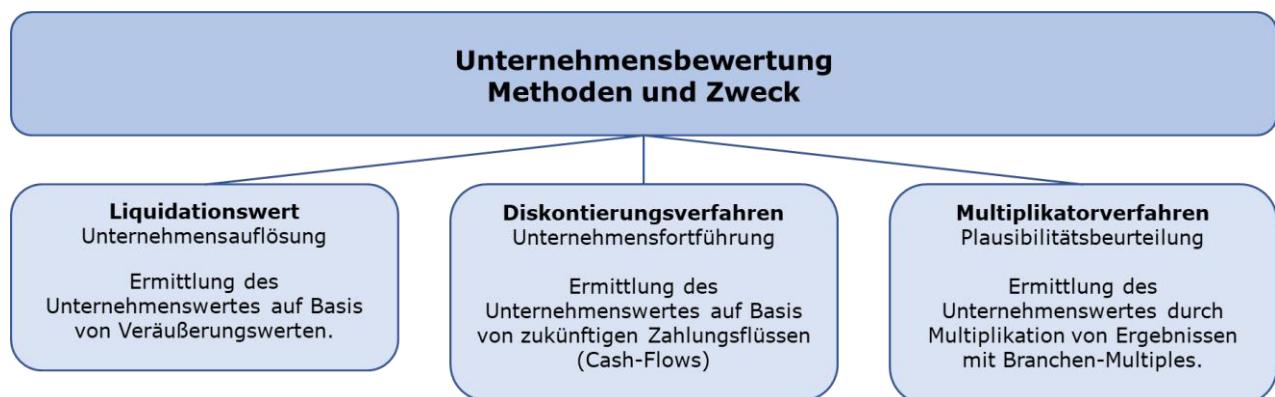
Der Unternehmenswert kann unter folgenden Prämissen betrachtet werden:

- Der **objektive** Unternehmenswert zeigt den Wert einer wirtschaftlichen Einheit, die für sich selbstständig geführt werden kann. Der Wert der wirtschaftlichen Einheit ergibt sich nicht aus dem Wert von einzelnen Faktoren, sondern aus dem Zusammenwirken aller Faktoren. Das Bewertungsobjekt umfasst auch das nicht betriebsnotwendige Vermögen.
- In den **subjektiven** Unternehmenswert fließen Vorstellungen und Gegebenheiten des Käufers ein, wie zB Synergieeffekte. Für den Käufer zeigt dieser Wert die Kaufpreisobergrenze.

¹¹ Haberer/Purtscher, Wirtschaftliche und rechtliche Fragen der Unternehmensbewertung in Althuber/Schopper, Unternehmenskauf & Due Diligence – Band 1 Legal, Rz 6.

Der objektive Unternehmenswert, ist daher als jener zu verstehen, der von dem konkreten Kaufinteressenten losgelöste Typisierungen trifft und auf einen neutralen Beobachter als Investor abstellt.¹² In der Regel wird daher der objektive Unternehmenswert die erste Kaufpreisindikation darstellen. Der subjektive Unternehmenswert zeigt dann die Kaufpreisobergrenze auf, die im Rahmen der Kaufpreisverhandlungen wesentlich ist.

Die folgende Darstellung bietet einen Überblick über Methoden und Zielsetzungen von Unternehmensbewertungen, welche häufig angewendet werden:



- Der **Liquidationswert** ergibt sich aus der Veräußerung der Vermögenswerte und der Bedeckung der Schulden unter Berücksichtigung der Liquidationskosten und der Steuerauswirkungen.
- Bei **Diskontierungsverfahren** (DCF – Discounted Cash Flow) ergibt sich der Unternehmenswert aus dem Barwert¹³ finanzieller Überschüsse, die aus der Fortführung des Unternehmens und aus der Veräußerung etwaigen nicht betriebsnotwendigen Vermögens erzielt werden.
- Ein **Multiplikatorverfahren** dient meist der Plausibilitätsbeurteilung, des durch eine andere Methode ermittelten Unternehmenswertes. Dabei wird der Unternehmenswert auf Basis einer Bezugsgröße (zB Umsatz oder Gewinn vor Steuern) mit einem von Branche und Unternehmensgröße abhängigen Multiplikator ermittelt.

¹² Haberer/Purtscher, Wirtschaftliche und rechtliche Fragen der Unternehmensbewertung in Althuber/Schopper, Unternehmenskauf & Due Diligence – Band 1 Legal, Rz 82.

¹³ Der Barwert drückt den Wert eines künftigen Zahlungsstroms in der Gegenwart aus.

7.2 Angewandte Verfahren

Die Wertermittlung erfolgte durch das Messezentrum auf Basis der von der RX zur Verfügung gestellten Unterlagen, während der Phase der Due Diligence¹⁴. Zudem wurde ein externer Wirtschaftsprüfer beauftragt, Untersuchungshandlungen durchzuführen. Mit 15.1.2024 wurde der Datenraum für die Due Diligence geöffnet und stand gemäß Kaufvertrag bis 9.5.2024 offen.

Nachfolgend werden die Methoden der Unternehmensbewertung und die angewendeten Verfahren zur Bewertung der RX näher erläutert.

Das Messezentrum berechnete eine Kaufpreisspanne auf Basis der Daten, welche im Rahmen der Due Diligence bereitgestellt wurden. Folgende Unterlagen standen in einem Online-Datenraum zur Verfügung:

- Finanz- und Steuerinformationen
- Markenrechte sowie Social-Media-Kanäle und Domänen
- Personaldaten
- Verträge und Versicherungen

Daraus abgeleitet führte das Messezentrum die nachfolgend beschriebenen Verfahren zur Unternehmensbewertung durch.

7.2.1 Vereinfachtes Diskontierungsverfahren

Diskontierungsverfahren haben das Ziel, den heutigen Wert eines Unternehmens zu ermitteln, indem alle zukünftigen Zahlungsströme (Cash-Flows) auf den Bewertungstichtag abgezinst (diskontiert) werden. Die Berechnung lautet

$$\begin{aligned} \text{Unternehmenswert} = \\ \text{Summe der abgezinsten Cash-Flows mehrerer Planperioden} \\ \text{zuzüglich Rentenphase}^{15} \end{aligned}$$

Zentrales Element aller Diskontierungsverfahren ist die Ermittlung von zukünftigen finanziellen Überschüssen (Cash-Flows). Ausgehend vom Fachgutachten „Unternehmensbewertung KFS/BW1“ wird nachfolgend das Schema zur Ermittlung des

¹⁴ Prüfung und Analyse eines Unternehmens, insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und finanziellen Verhältnisse.

¹⁵ Die Rentenphase oder Terminal Value ist der Barwert der erwarteten zukünftigen Erträge nach einer bestimmten Planungsphase, in der das Unternehmen unter vereinfachten Annahmen (zB konstantes Wachstum) fortgeführt wird. Die Rentenphase kann einen beträchtlichen Teil des Gesamtwertes eines Unternehmens ausmachen, besonders bei einer längerfristigen Planungsphase.

Cash-Flows dargestellt. Die Positionen, die in die Berechnung des Messezentrum eingingen sind in der Spalte Messezentrum gekennzeichnet:

Position Free Cash Flow		Positionen Messezentrum
	Ergebnis vor Zinsen und Steuern	x
-	Steuerersparnis aufgrund Fremdkapitalzinsen	
-	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
+	Abschreibung	x
+/-	Bildung/Auflösung langfristiger Rückstellungen	
+/-	Verminderung/Erhöhung des Umlaufvermögens	
-/+	Aus- und Einzahlungen aus Investitionen/Desinvestitionen	
=	Cash Flow	

Bei der Ermittlung der Cash-Flows stellte der Stadtrechnungshof folgende Abweichungen zum Fachgutachten fest:

- Eine Steuerersparnis aufgrund von Fremdkapitalzinsen wurde nicht berücksichtigt.
- Die Auszahlung für Ertragsteuern wurde in der Cash-Flow Berechnung nicht berücksichtigt, obwohl von hohen jährlichen Überschüssen ausgegangen wurde.
- Die Abschreibung wurde nur für vier Planperioden berechnet, danach wurde unter der Prämisse, dass die übernommenen Wirtschaftsgüter abgeschrieben sind, mit keiner Abschreibung gerechnet. Die Abschreibung für diese vier Planperioden war wesentlich höher als im Ist, da es sich beim übernommenen Anlagevermögen großteils um Mieterneinbauten mit hoher Restnutzungsdauer handelte.
- Es wurden keine Ein- und Auszahlungen berücksichtigt, die sich aus Veränderungen von einzelnen Bilanzpositionen wie Rückstellungen oder Umlaufvermögen ableiteten.
- Es wurden keine Auszahlungen für Investitionen berücksichtigt.

Zudem wirkten sich in den Berechnungen des Messezentrums folgende Sachverhalte werterhöhend als auch wertmindernd auf den Unternehmenswert aus:

- Das Messezentrum ermittelte Planergebnisse, in welche die Synergieeffekte einflossen, die das Messezentrum durch die örtliche und sachliche Nähe erzielen konnte. Der Mehraufwand, welcher sich durch den Personalaufbau der Organisationsstruktur aufgrund der Übernahme ergab, wurde nicht berücksichtigt. Diese Effekte würden den Unternehmenswert vermindern.

- Die Rentenphase¹⁶, nach dem detaillierten Planungshorizont bis 2029, wurde nicht in der Berechnung des Unternehmenswertes berücksichtigt. Dieser Effekt würde den Unternehmenswert erhöhen.

Das Messezentrum erstellte auf Basis der durch RX zur Verfügung gestellten Daten für den Planungszeitraum 2024 bis 2029 eine Deckungsbeitragsrechnung entsprechend den Daten der Due Diligence der Messen Bauen+Wohnen, Die Hohe Jagd & Fischerei, Alles für den Gast, Elektrofachhandelstage, Smart Automation und Autozum. Andere erworbene Marken wie zB die Messe Interpädagogica wurden nicht berücksichtigt. Daraus abgeleitet wurde eine Gewinn- und Verlustrechnung unter Berücksichtigung von Verwaltungskosten erstellt und der Cash Flow ermittelt.

Nach Ermittlung des Cash-Flows für die einzelnen Perioden berechnete das Messezentrum den Barwert und zog Pauschalbeträge für Restrukturierung und das negative Eigenkapital des Messebetriebs (EAFINITY) ab. Die einzelnen Bandbreiten für den Unternehmenswert berechnete das Messezentrum durch die Summierung von unterschiedlichen Perioden.

Dies entspricht nicht der Berechnung gemäß Fachgutachten, wonach bei einem Planungshorizont von 5 Jahren eine Rentenphase hinzugerechnet wird. Die Bandbreiten für eine Kaufpreisindikation würden sich durch das Ansetzen von unterschiedlichen Risikofaktoren oder der Berücksichtigung mit und ohne Synergieeffekte ergeben.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Die Berechnung des Unternehmenswertes nach dem vereinfachten Diskontierungsverfahren durch das Messezentrum entsprach keinem anerkannten Bewertungsverfahren. Es fehlten wesentliche Sachverhalte in der Ermittlung der Cash-Flows, zudem wurden die Synergieeffekte werterhöhend berücksichtigt. Synergieeffekte wären nach Ansicht des Stadtrechnungshofes nicht in einer Berechnung zu berücksichtigen gewesen, da sie der Sphäre des Messezentrums zuzurechnen sind. Die Rentenphase wurde nicht berücksichtigt und verminderte damit den Unternehmenswert.

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die DCF-Methode spielte bei den Überlegungen eine untergeordnete Rolle, da die Abzinsungseffekte innerhalb des kurzen Amortisationszeitraums vergleichsweise gering sind. Die im Bericht des Rechnungshofes aufgelisteten Abweichungen sind korrekt, jedoch von untergeordneter Bedeutung, da der berechnete Wert des Unternehmens ausschließlich aus den etablierten Messeformaten

¹⁶ Die Rentenphase ist der Barwert der erwarteten zukünftigen Erträge nach einer bestimmten Planungsphase, in der das Unternehmen unter vereinfachten Annahmen (zB konstantes Wachstum) fortgeführt wird. Die Rentenphase kann einen beträchtlichen Teil des Gesamtwertes eines Unternehmens ausmachen, besonders bei einer längerfristigen Planungsphase.

bestand. Aufgrund der hohen Verlustvorträge des Messezentrums ist bei den prognostizierten Betriebsergebnissen nicht davon auszugehen, dass in den nächsten Jahrzehnten Ertragssteuern bezahlt werden müssen. Sehr wohl wurde der negative Unternehmenswert in der Kaufpreisberechnung berücksichtigt.

Der Stadtrechnungshof entgegnet dazu: Der nach der DCF-Methode ermittelte Kaufpreis stellte die Grundlage für eine erste Kaufpreisindikation dar, dies widerspricht der Argumentation, dass diese Methode bei den Überlegungen nur eine untergeordnete Rolle spielte. Wie nachfolgend ausgeführt, sollte das Multiplikatorverfahren zur Plausibilisierung eines durch eine komplexere Methode errechneten Unternehmenswertes dienen.

Für die Ermittlung eines objektiven Unternehmenswertes dürfen subjektive Vorteile, die aus der Sphäre des Käufers stammen (zB Verlustvorträge¹⁷), nicht in die Unternehmensbewertung miteinbezogen werden. Für die Ermittlung des Grenzpreises (in diesem Fall Kaufpreisobergrenze für den Käufer) werden auch subjektive Umstände in die Kaufpreisermittlung miteinbezogen. Im konkreten Fall wurde jedoch ausschließlich ein subjektiver Unternehmenswert ermittelt und dieser der Verkäuferin angeboten.

Zinssatz

Dem Zinssatz kommt für die Ermittlung des Unternehmenswertes hohe Bedeutung zu. Je höher die Renditeerwartungen der Eigen- und Fremdkapitalgeber sowie die Risikofaktoren sind, desto geringer sind die ermittelten Barwerte der Cash-Flows und damit der Unternehmenswert. Im Fachgutachten „Unternehmensbewertung KFS/BW1“ der Kammer der Wirtschaftstreuhänder wird zur Ermittlung des Diskontierungszinssatzes auf das Verfahren des WACC - Weighted Average Cost of Capital verwiesen. Es handelt sich dabei um die durchschnittliche Rendite für die Finanzierung eines Unternehmens. Es werden dazu unter anderem Faktoren wie das Risiko oder die Finanzierung durch Eigen- oder Fremdkapital berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass es sich beim Eigenkapital um Risikokapital handelt und daher wird für das Eigenkapitel eine höhere Verzinsung gefordert.

Das Messezentrum ermittelte einen Zinssatz für die Barwertberechnung nach der Methode des WACC, wobei mit der Finanzierungsstruktur des Messezentrums gerechnet wurde. Die Finanzierung des Kaufes erfolgte jedoch überwiegend durch die Gesellschafter und so würde sich bei einem Eigenkapitalanteil von 100 % ein höherer Zinssatz ergeben. Ein

¹⁷ Das Messezentrum erwirtschaftete in den vergangenen Jahrzehnten entsprechende Verluste, die in die Zukunft vorgetragen werden können. Dadurch müssen zukünftige Gewinne, die aus den positiven Ergebnissen der RX-Messen resultieren, nicht versteuert werden, da sie mit den Verlusten verrechnet werden. Dieser Vorteil ist der Sphäre des Messezentrums zuzurechnen und nicht der Sphäre des Verkäufers.

höherer Zinssatz hat zur Folge, dass die Barwerte sinken und damit auch der berechnete Unternehmenswert.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Der Zinssatz für die Diskontierung wurde nach einer anerkannten Methode ermittelt, in welchem die Risikofaktoren berücksichtigt wurden. Das Messezentrum zog für die Berechnung die Eigenkapitalquote des Messezentrums heran, obwohl die Finanzierung zu annähernd 100 % durch die Gesellschafter erfolgte.

7.2.2 Multiplikatorverfahren

Ziel des Multiplikatorverfahrens ist es, durch eine einfache Berechnung einen Unternehmenswert zu erhalten, um damit den durch eine komplexere Methode errechneten Unternehmenswert zu plausibilisieren. Die Berechnung lautet

$$\text{Unternehmenswert gesamt} = \\ \text{Betriebsergebnis} \times \text{branchen- und großenbezogener Multiplikator}$$

wenn der Eigenkapitalwert ermittelt wird, dann
abzüglich Nettofinanzverbindlichkeiten

Das Messezentrum multiplizierte das durchschnittliche Betriebsergebnis des Messebetriebes der Planjahre 2024 bis 2027 mit einem veröffentlichten branchenbezogenen Multiplikator. Davon wurden Restrukturierungskosten und das negative Eigenkapital abgezogen. Der vom Messezentrum ermittelte Unternehmenswert lag in der Bandbreite des vereinfachten Diskontierungsverfahrens.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Der Unternehmenswert nach dem Multiplikatorverfahren wurde ausgehend von den Betriebsergebnissen, in welchen die Synergieeffekte einberechnet waren, ermittelt. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes wären wie beim Diskontierungsverfahren auch hier die Synergieeffekte nicht zu berücksichtigen gewesen. Der Multiplikator wurde aus branchenüblichen Daten ermittelt und entsprach damit dem in der Literatur beschriebenen Ansatz. Der Abzug von diversen Positionen entsprach nicht dem in der Literatur beschriebene Ansatz des Multiplikatorverfahrens. Das Ergebnis lag innerhalb der Bandbreite des vereinfachten Diskontierungsverfahrens.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Durch die Abweichungen der angewandten Bewertungsmethoden von den anerkannten Bewertungsverfahren war es dem

Stadtrechnungshof nicht möglich, den vom Messezentrum ermittelten Unternehmenswert zu verifizieren.

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Der Verkäufer gewährte dem Messezentrum nur 14 Tage Zeit für die Berechnung des Kaufpreises. Die Kaufpreisfindung innerhalb dieser Frist war nach den formellen Kriterien der KFS/BW1-Methode nicht möglich. Zur Vollständigkeit sei erwähnt, dass bei einem Friststreckungsgesuch gegenüber dem Verkäufer, vermutlich weitere potentielle Käufer in den Verkaufsprozess eingestiegen wären. Es war durchaus realistisch, dass internationale Messegesellschaften mit einer Akquisition den österreichischen Markt erschließen wollten. Damit wäre das oberste Ziel der Standortsicherung gefährdet gewesen. Aus diesem Grund wurden pragmatische und praxisorientierte Ansätze gewählt, um auf die Bandbreite eines Verkaufspreises zu kommen, der die Erwartungen des Verkäufers im Blick hat und gleichzeitig einen möglichst hohen Return on Investment (ROI) ermöglicht. In eine Kaufpreisfindung muss stets auch die Erwartungshaltung des Verkäufers einfließen. Die RX Salzburg GmbH versprach sich aufgrund der herausragenden Möglichkeiten durch offensichtliche Synergieeffekte seitens des Messezentrums ein zeitnahe Angebot. Den Gesellschaftern war dies bekannt. Die Grundlage für die Kaufpreisfindung war eine Gewinnermittlung der Jahre 2024-2029 unter Berücksichtigung der erzielbaren Synergieeffekte nach Integration. Auch nach dem Fachgutachten KFS/BW1 können diese Begleiteffekte zur Anrechnung gebracht werden. Die Grundlagenberechnung wurde von einem erfahrenen Wirtschaftsprüfer auf Plausibilität geprüft. Die Käufer und deren Gesellschafter waren sich einig, dass ein Kapitalrückfluss innerhalb von 3-5 Jahren einen außerordentlich guten Wert darstellt.

Der Stadtrechnungshof entgegnet dazu: Die Durchführung einer fundierten Unternehmensbewertung innerhalb von 14 Tagen ist, wie von der geprüften Stelle festgestellt, nicht möglich. Daher hätte mit dem Verkäufer eine fremdübliche Frist vereinbart werden müssen, um eine Kaufpreisermittlung nach anerkannten Methoden sicherzustellen. Darüber hinaus erschließt sich dem Stadtrechnungshof nicht, wie dem Messezentrum die Kaufpreisvorstellung des Verkäufers im Vorfeld bekannt sein konnte, da aus den vorliegenden Unterlagen keine Kaufpreisvorstellungen des Verkäufers hervorgingen und gegenüber dem Verkäufer eine indikative Kaufpreisvorstellung abzugeben war.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Stadt Salzburg sollte bei zukünftigen Unternehmensakquisitionen als Gesellschafter von Beteiligungen auf die Wertermittlung nach einer anerkannten Methode, erstellt durch einen erfahrenen Wirtschaftsprüfer aus dem Bereich der Unternehmensakquisition, bestehen.

Die MA 4/00 - Finanzen teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die Empfehlung zur Wertermittlung wird zur Kenntnis genommen.

7.3 Externe Untersuchungshandlungen

Auf Wunsch der Gesellschafter und des Aufsichtsrates sollte der vom Messezentrum berechnete Unternehmenswert durch einen Wirtschaftsprüfer verifiziert werden.

7.3.1 Ergebnis der Bewertung

Am 29.1.2024 wurde eine Wirtschaftsprüfungskanzlei mit der Durchführung von Untersuchungshandlungen zur Ermittlung eines indikativen Kaufpreises vereinbart.

Die Wirtschaftsprüfungskanzlei verfasste am 5.2.2024 einen Bericht und hielt zu den Untersuchungshandlungen folgende Punkte fest:

- Die Aufgabe bestand darin, den durch das Messezentrum ermittelten indikativen Unternehmenswert rechnerisch nachzuvollziehen.
- Bei der durch das Messezentrum vorgenommenen Kaufpreisermittlung handelte es sich um eine vereinfachte Wertfindung, die nicht den Anforderungen des Fachgutachtens für Unternehmensbewertung KFS/BW 1 entsprach.
- Die Verantwortung, ob die vorgenommenen Untersuchungshandlungen für die Zwecke ausreichend oder tauglich waren, lag ausschließlich beim Messezentrum.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Die von der Wirtschaftsprüfungskanzlei durchgeführten Untersuchungshandlungen bezogen sich auf die rechnerische Nachvollziehbarkeit des vom Messezentrum errechneten Unternehmenswertes. Es wurde von der Wirtschaftsprüfungskanzlei keine Unternehmensbewertung in inhaltlicher Hinsicht vorgenommen.

7.3.2 Information an Aufsichtsrat und Gesellschafter

Im Aufsichtsratsprotokoll wurde zum Kauf der RX Salzburg GmbH festgehalten, dass das Messezentrum den berechneten Kaufpreis durch eine Wirtschaftsprüfungskanzlei verifizieren ließ. Im Beschluss hieß es „*Als Basis für die Akquisition wurden die Veranstaltungen, die Organisation und die Finanzgebarung analysiert und ein Unternehmenswert ermittelt, der durch einen externen Prüfer bestätigt wurde*“. Auch im

Amtsbericht zum Kauf der RX wurde festgehalten, dass die Berechnungen durch ein Wirtschaftsprüfungsunternehmen verifiziert und mittels Bericht bestätigt wurden.¹⁸

Der Aufsichtsrat wurde im Vorfeld der Beschlüsse über die Bewertungsergebnisse in Form einer PowerPoint Präsentation informiert. Weder dem Aufsichtsrat noch den Gesellschaftern wurde der gesamte Bericht übermittelt. Laut Bericht des Wirtschaftsprüfers beschränkten sich seine Handlungen darauf, den vom Messezentrum ermittelten Kaufpreis rechnerisch nachzuvollziehen. Eine Verifizierung im Sinne eines Nachprüfens des Unternehmenswertes in inhaltlicher Hinsicht erfolgte nicht.

¹⁸ Vgl Amtsbericht 17626/2024/006 vom 4.3.2024

8 Amortisation des Kaufpreises

Das Messezentrum ging ausgehend von den Ergebnissen aus der Unternehmensbewertung davon aus, dass sich der Kaufpreis in drei bis fünf Jahren amortisiert. Dadurch würde sich in der langfristigen Betrachtung die Chance ergeben, dass das Messezentrum aus eigener Kraft endfällige Darlehen tilgen kann.

Die Übernahme des Messebetriebes der RX machte eine Anpassung der Organisationsstruktur des Messegeländes notwendig. Im Lagebericht des Jahresabschlusses 2024 wurde dazu erläutert, dass die Aufbauorganisation erweitert wurde, dh es einen Personalaufbau in den Bereichen Messeverwaltung, Marketing, Finanzen und Personal gab sowie eine eigene Service- und IT-Abteilung geschaffen wurde.

In den Plan-Ergebnissen des Messegeländes der Jahre 2025 bis 2033, in welchen das zugekauft Messegeschäft bereits enthalten war, wurde von einem durchschnittlichen negativen Planergebnis ausgegangen. Demgegenüber wurde in der Unternehmensbewertung des Messebetriebes mit einem durchschnittlichen jährlichen positiven Ergebnisbeitrag gerechnet. Dies würde bedeuten, dass die in der Unternehmensbewertung angesetzten positiven Ergebnisse durch den Aufbau der Organisationsstruktur und die im Ergebnis aus der Unternehmensbewertung eingerechneten Synergieeffekte nicht erreicht werden können. Die Amortisationszeit würde sich auf Basis der Planung somit verlängern.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Ausgehend von den geplanten Ergebnissen, welche der Unternehmensbewertung zugrunde lagen, würde sich eine Amortisationszeit von drei bis fünf Jahren ergeben. Ausgehend von den Planungen der Jahre 2023 bis 2033 ist mit einer Verlängerung der Amortisationszeit zu rechnen.

Im Zuge des Stellungnahmeverfahrens übermittelte das Messezentrum aktualisierte Plandaten, die bereits weitgehend gesicherte Daten des Jahres 2025 enthielten. Auf Basis dieser neueren Planungen ist davon auszugehen, dass der vom Messezentrum avisierte Amortisationszeitraum von drei bis fünf Jahren erreicht werden kann.

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die in der Due Diligence angenommene Amortisationszeit wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit eintreten. Für das Jahr 2025 liegen weitgehend gesicherte Daten vor und auch aufgrund der gebuchten Flächen 2026 und der derzeitigen Geschäftsentwicklung ist davon auszugehen, dass die ursprünglichen Planzahlen eintreten werden. Die im Bericht angenommene Notwendigkeit eines Aufbaus einer neuen und kostspieligen Organisationsstruktur ist unserer Meinung

nach nicht korrekt. Es wurden letztlich nur 5 neue Formate in eine bestehende Struktur übernommen und die Personaldecke in den notwendigen Abteilungen aufgestockt.

Die Überschüsse aus der Übernahme des Messebetriebes der RX sind für die Tilgung der bestehenden endfälligen Darlehen im Jahr 2033 vorgesehen.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Messezentrum Salzburg GmbH sollte sicherstellen, dass die jährlichen Überschüsse aus dem zugekauften Messebetrieb, welche für die Tilgung der endfälligen Darlehen vorgesehen sind, auf einem eigenen Konto geführt und entsprechend dem Salzburger Finanzgebarungsgesetz veranlagt werden.

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Der Rechnungshof stellt richtigerweise fest, dass eine Tilgung der Darlehen bei den bestehenden Zinssätzen wirtschaftlich weniger sinnvoll ist als eine Veranlagung zu höheren Zinssätzen. Da jedoch die Darlehen mit Garantien der Gesellschafter besichert sind, hat eine Reduzierung der Schuldenlast auch eine Reduzierung der Haftsummen zur Folge. Aus diesem Grund wird angestrebt, nur maßvolle Tilgungen vorzunehmen und gleichzeitig die erwirtschafteten Gelder anzulegen. Mit diesem Vorgehen wird eine Balance zwischen den Interessen der Gesellschafter und der Gesellschaft gewahrt.

Ein Risiko in Hinblick auf die Amortisation des Kaufpreises besteht darin, dass fremde Veranstalter:innen in den Markt für die gekauften Messeformate eintreten und an anderen Standorten diese Messen anbieten. In diesem Falle könnte es zu einer Verringerung von Deckungsbeiträgen kommen und sich die Amortisationsdauer verlängern. Im Kaufvertrag wurde zur Risikominimierung vereinbart, dass die RX für zwei Jahre ab dem Closing-Zeitpunkt keinen konkurrierenden Geschäftsbetrieb betreiben wird, dh der Schutz gilt bis 17.7.2026. Diese Zusage gilt jedoch nicht für den Geschäftsbetrieb der RX Wien, wonach alle bisherigen Tätigkeiten von RX Wien zulässig sind, auch wenn diese unter die Definition des konkurrierenden Geschäftsbetriebs fallen. Zudem gilt der Gebietsschutz für Österreich, mit Ausnahme der RX Wien, für diese gilt das Verbot nur für die Bundesländer Salzburg, OÖ, Tirol Steiermark und Kärnten.

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die Definition des Konkurrenzverbots im Kaufvertrag wurde intensiv mit unserem Rechtsbeistand und dem Verkäufer diskutiert. Demnach ist nach den geltenden österreichischen wettbewerbsrechtlichen Rahmenbedingungen keine längere Dauer als 2 Jahre möglich. Eine Ausweitung auf

verbundene Unternehmen im Konzern wurde abgelehnt und war bzw ist auch anhand der notwendigen Daten und Markenrechte nicht notwendig.

9 Vertragsnachfolge

Durch die Übertragung des Messebetriebes der RX auf die EAFINITY kam es zu neuen Vertragsverhältnissen. Im Einbringungsvertrag von RX in die EAFINITY wurden folgende Verträge genannt, die volumnäßig gemäß § 38 UGB auf die neue Gesellschaft und in weiterer Folge auf das Messezentrum übergingen:

- Kundenverträge
- Veranstaltungsverträge
- Design Center Linz
- Standout Service Vereinbarung (Messegeld)

Der Mietvertrag für Büroräumlichkeiten wurde nach Einbringung in die EAFINITY im Mai 2024 neu errichtet und ging somit aufgrund der Anteilsübernahme der EAFINITY ebenfalls auf das Messezentrum über.

9.1 Mietvertrag

Im Zuge der Übertragung des Messebetriebes der RX an die EAFINITY wurde ein Mietvertrag neu errichtet.

Es handelte sich dabei um Büroräumlichkeiten mit einer Fläche von rund 710 m² und einem KFZ-Abstellplatz. Zudem gab es eine Bezugsberechtigung für den Strom von 74 Photovoltaikpaneelen, welche sich auf dem Dach des gemieteten Objektes befanden.

Am 10.5.2024 wurde ein neuer Mietvertrag mit der EAFINITY abgeschlossen und am 20.9.2024 wurde ein Nachtrag zu einzelnen Vertragspunkten vereinbart. In diesem Nachtrag kam es neben der Reduzierung der gemieteten Fläche zu folgenden Änderungen:

- Rückgabe eines PKW-Stellplatzes vor dem Gebäude
- einseitiger Kündigungsverzicht der Mieterin
- Einräumung von kostenloser Ab- und Zufahrt für andere Mieter:innen der Vermieterin
- Günstige Dauerparkkarten und Aufenthaltstickets für Kunden von anderen Mieter:innen der Vermieterin

Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Mietzins je m².

Dem Stadtrechnungshof wurde nach Anforderung des Mietvertrages lediglich der Nachtrag vom 20.9.2024 zur Verfügung gestellt. Erst nach mehrmaligem Nachfragen konnte der Basismietvertrag vom 10.5.2024 zur Verfügung gestellt werden, da dieser nach Auskunft des Messezentrums erst vom Vermieter beschafft werden musste.

Die RX tätigte in dem Mietobjekt auch Investitionen, die mit dem Kauf des Messebetriebes vom Messezentrum übernommen wurden. Die Investitionskosten in die Büroräumlichkeiten wurden in der Bilanz per 17.7.2024 als Mietereinbauten mit einem Buchwert von € 281.785,- ausgewiesen. Zudem wurde für die Bezugsberechtigung der Photovoltaikpaneelle ein Errichtungskostenbeitrag mit einem Buchwert per 17.7.2024 in der Höhe von € 42.201,- ausgewiesen.

Im ursprünglichen von der RX mit der Vermieterin abgeschlossenen Mietvertrag aus dem Jahr 2010 war eine Regelung betreffend Aufwandsersatz von Mietereinbauten enthalten, wenn die Vermieterin den Umbauten schriftlich zugestimmt hatte. Diese Regelung gab es im neuen Mietvertrag vom 10.5.2024, der noch von der RX abgeschlossen wurde, nicht mehr. Lediglich für den Anteil der Photovoltaikanlage gab es eine Regelung für eine aliquote Abgeltung bei vorzeitiger Auflösung durch die Vermieterin innerhalb von fünf Jahren. Falls der Mietvertrag durch das Messezentrum gekündigt werden sollte, bestand keine vertragliche Regelung zur Ablöse der Mietereinbauten.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Messezentrum Salzburg GmbH sollte den Mietvertrag für das Objekt nachhandeln und sicherstellen, dass Mietereinbauten, welche werterhöhend für das Objekt waren, im Falle einer Kündigung aliquot vergütet werden.

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die Umsetzung der Empfehlung des Rechnungshofes zur Nachverhandlung des obigen Mietvertrages erfolgte bereits im September 2024. Es wurde ein aufrechter Mietvertrag einvernehmlich adaptiert, die Kosteneinsparung ab Oktober 2024 beträgt mehr als € 1.000,- pro Monat.

Der Stadtrechnungshof entgegnet dazu: Die Vertragsanpassung aus September 2024 lag dem Stadtrechnungshof vor und die Empfehlung zielt auf eine Nachverhandlung dieser Vereinbarung ab. Die angesprochene Mietpreisanpassung aus September 2024 war auf die Reduzierung der gemieteten Fläche zurückzuführen. Es wurden die in der Empfehlung angeführten Mietereinbauten nicht berücksichtigt. Zudem hatte die Rückgabe von Parkplätzen, der einseitige Kündigungsverzicht durch das Messezentrum und die vom Messezentrum der Vermieterin gewährten Dauerparkkarten keine Auswirkungen auf das Mietentgelt.

In der Schlussbesprechung teilte das Messezentrum mit, dass der Mietvertrag eine Verhandlungslösung war, um eine Mietflächenreduktion zu erreichen und die Büroräumlichkeiten am Standort zu sichern.

9.2 Messebau

Die Standout GmbH war ein Tochterunternehmen der RX Salzburg GmbH und bot Dienstleistungen im Bereich des Messebaus an, wie zB Messestände, Beleuchtung, Elektroanschlüsse oder die Müllentsorgung. Zum Zeitpunkt des Verkaufs gab es einen Vertrag mit der Standout GmbH, welcher gemäß Einbringungsvertrag in die EAFINITY und in weiterer Folge an das Messezentrum überging.

Es handelte es sich um einen umfassenden Exklusivvertrag für Dienstleistungen iZ mit dem Messebau. Auf Nachfrage des Stadtrechnungshofes, ob es eine Neufassung dieses Vertrages gab, informierte das Messezentrum den Stadtrechnungshof, dass es sich bei der Vertragsbeziehung der EAFINITY mit der Standout GmbH um eine „lose“ Zusammenarbeit handelte, aber an einer Kooperationsvereinbarung für 2026 gearbeitet werde. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes handelte es sich nicht um eine „lose“ Zusammenarbeit, sondern war das Vertragsverhältnis der Standout GmbH mit der RX gemäß Einbringungsvertrag vollumfänglich auf das Messezentrum übergegangen und bestanden damit klare Regelungen.

Der Stadtrechnungshof empfiehlt: Die Messezentrum Salzburg GmbH sollte vor Abschluss einer Kooperationsvereinbarung mit dem Messebau-Unternehmen mehrere Alternativangebote einholen und Preisverhandlungen durchführen.

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Der Empfehlung des Rechnungshofes wurde gefolgt. Im Jahr 2025 fand eine öffentliche Ausschreibung und Vergabe statt.

10 Bilanzierung Kauf und Verschmelzung

Mit 31.12.2024 wurde sowohl der Kauf als auch die Verschmelzung im Jahresabschluss des Messezentrum abgebildet. Nachfolgend werden die wesentlichen Elemente der Bilanzierung im Zusammenhang mit dem Kauf und der Verschmelzung erläutert.

Finanzierung des Kaufes durch Investitionszuschüsse

Zuschüsse von Gesellschaftern sollten gemäß der AFRAC-Stellungnahme zur Bilanzierung von Zuschüssen im öffentlichen Sektor nach der sogenannten Bruttomethode in der Bilanz ausgewiesen werden.¹⁹ Nach der Bruttomethode wird der erworbene Zuschuss ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung (und somit erfolgsneutral) in einem gesonderten Passivposten ausgewiesen. Der Sonderposten hat den Charakter eines Rechnungsabgrenzungspostens und ist nach Maßgabe der Abschreibung bzw des Abgangs des Vermögensgegenstandes, für den der Zuschuss gewährt worden ist, ertragswirksam aufzulösen. Im Anhang sind die Aufgliederung der Investitionszuschüsse nach den einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie die Entwicklung während des Geschäftsjahres darzustellen.

Im Jahresabschluss des Messezentrum wurden die Zuschüsse der Gesellschafter zur Finanzierung des Kaufpreises nicht als Investitionszuschüsse ausgewiesen. Ein Ausweis im Anhang erfolgte nicht. Für den Bilanzleser war nicht ersichtlich, dass es im Jahr 2024 Investitionszuschüsse für den Kauf des RX-Messebetriebes gab.

Das Messezentrum argumentierte diese Vorgehensweise damit, dass eine Saldierung vorgenommen wurde, da sowohl die Finanzierung des Kaufes als auch die Verschmelzung und damit der Abgang im Jahr 2024 stattfanden.

Dieses Vorgehen widerspricht sowohl der Empfehlung des AFRAC als auch dem Stetigkeitsprinzip gemäß § 201 UGB, da andere Investitionszuschüsse vom Messezentrum in der Bilanz nach der Bruttomethode ausgewiesen wurden. Nach dem Stetigkeitsprinzip sind einmal gewählte Bilanzierungsmethoden beizubehalten.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Das Messezentrum stellte in seiner Bilanz die Investitionszuschüsse der Gesellschafter für den Kauf der RX nicht nach der Bruttomethode dar. Ein Ausweis im Anhang erfolgte nicht. Dies widersprach der Empfehlung des AFRAC und dem Stetigkeitsgebot gemäß § 201 UGB.

¹⁹ Vgl AFRAC – Austrian Financial Reporting and Auditing Committee, Zuschüsse im öffentlichen Sektor (UGB), Dezember 2015

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Die Verbuchung des Investitionszuschusses erfolgte nach der Bruttomethode. Der Abgang des Investitionszuschusses wurde in der Aufgliederung zu den Investitionszuschüssen im Anhang nicht in der Spalte „Abgang / Auflösung“, sondern in der Spalte „Umbuchung / Zugang“ erfasst. Da sich Zugang und Umbuchung aufheben, war dies aus dem Zuschussspiegel nicht mehr ersichtlich. Im Lagebericht sind unter „Kapitalflussrechnung“ und in der „Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage“ die Einzahlungen aus Investitionszuschüssen ausgewiesen. Damit ist für den Bilanzleser ersichtlich, dass die Messezentrum Salzburg GmbH neben den im Zuschussspiegel dargestellten Zuschüssen weitere Zuschüsse erhalten hat.

Der Stadtrechnungshof entgegnet dazu: Die Gewährung eines Investitionszuschusses zum Kauf und die Verschmelzung stellen zwei getrennte Buchungsvorgänge dar und sind daher aus Sicht des Stadtrechnungshofes in der Verbuchung auch getrennt vorzunehmen.

Verschmelzungsverlust

Erworbene Beteiligungen werden in der Bilanz mit dem bezahlten Kaufpreis (inkl Nebenkosten) bewertet. Wird ein Beteiligungsunternehmen mit dem Mutterunternehmen verschmolzen, wird der Wert der Beteiligung ausgebucht und dafür die einzelnen Vermögenswerte der Tochtergesellschaft in die Bilanz des Mutterunternehmens aufgenommen.

Ein Verschmelzungsverlust entsteht, wenn der Wert der übernommenen Vermögensgegenstände kleiner ist als der Kaufpreis (Beteiligungsbuchwert). Der Verschmelzungsverlust ist in der Gewinn- und Verlustrechnung in einem Sonderposten vor dem Posten „Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag“ auszuweisen. Bei Wesentlichkeit ist dieser Betrag im Anhang zu erläutern.²⁰

Das Messezentrum wies in der Gewinn- und Verlustrechnung im Jahr 2024 einen Verschmelzungsverlust aus. Der Verschmelzungsverlust ergab sich aus dem Buchwert des Kaufpreises (inkl Nebenkosten) und dem negativen Eigenkapital des MZSS (vormals EAFINITY).

Das Messezentrum saldierte den Verschmelzungsverlust mit den zugeflossenen Investitionszuschüssen. Die Auflösung der Investitionszuschüsse hätte unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgen müssen. Die Saldierung der Investitionszuschüsse mit dem

²⁰ Vgl Stanek/Urnik/Urtz in Straube/Ratka/Rauter (Hrsg), UGB – Wiener Kommentar zum Unternehmensgesetzbuch (2023), § 202, Rz 26/2

Verschmelzungsverlust widerspricht sowohl dem Saldierungsverbot gemäß § 196 UGB als auch § 202 UGB.

Die exakte Ermittlung des Verschmelzungsverlustes war für den Stadtrechnungshof nicht nachvollziehbar, da der angeforderte Buchungsbeleg zur Verschmelzung nicht übermittelt wurde. Zudem gab es im Anhang des Jahresabschlusses 2024 keine Erläuterung zum Verschmelzungsverlust.

Der Stadtrechnungshof stellt fest: Die Saldierung der Investitionszuschüsse mit dem Verschmelzungsverlust widerspricht § 202 UGB und dem Saldierungsverbot nach § 196 UGB. Eine Erläuterung im Anhang des Jahresabschlusses fehlte.

Die geprüfte Stelle teilte in ihrer Stellungnahme mit: Der Beteiligungsansatz und der dazugehörige Investitionszuschuss bilden eine Einheit und deren Abgang ist in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Verschmelzungsverlust“ auszuweisen. Andersfalls würden je nach Wahl der Methode (Brutto- oder Nettomethode) unterschiedliche GuV-Bilder entstehen. Da, wie oben dargelegt, die Auflösung des Zuschusses nicht im Posten „Übrige sonstige betriebliche Erträge“ sondern im Posten „Verschmelzungsverlust“ auszuweisen war, war der Investitionszuschuss in den Verschmelzungsverlust umzubuchen.

Der Stadtrechnungshof entgegnet: Bei der Bruttomethode ist der Abgang von Investitionszuschüssen entweder als sonstiger Ertrag oder als offener Korrekturposten zur Abschreibung auszuweisen. Im vorliegenden Fall wäre daher der Verschmelzungsverlust in voller Höhe auszuweisen gewesen. Eine Saldierung der Investitionszuschüsse mit dem Verschmelzungsverlust widerspricht sowohl dem Saldierungsverbot gemäß § 196 UGB als auch § 202 UGB.

11 Stellungnahme und Schlussbesprechung

Der Stadtrechnungshof übermittelte den Rohbericht mit den Ergebnissen der Prüfung samt den Feststellungen und Empfehlungen der MA 4/00 - Finanzen und der Messezentrum Salzburg GmbH am 11.12.2025 zur Stellungnahme.

Die Messezentrum Salzburg GmbH und die MA 4/00 - Finanzen übermittelten Stellungnahmen, die diesem Bericht beigeschlossen sind und deren wesentliche Inhalte in den Bericht eingearbeitet wurden.

Die Schlussbesprechung gem § 18 Abs 3 StRH-GO fand am 20.1.2026 mit Vertretern der Messezentrum Salzburg GmbH, dem Stadtrechnungshofdirektor und einer Prüferin statt. Im Zuge der Schlussbesprechung wurden die abgegebenen Stellungnahmen besprochen.

12 Glossar, Abkürzungen, Rechtsgrundlagen

BWB	Bundeswettbewerbsbehörde
Closing Memorandum	Ein Closing Memorandum beschreibt die endgültigen Bedingungen einer Transaktion.
Closing	Das Closing ist der Zeitpunkt, zu dem alle im Kaufvertrag vereinbarten Vollzugsbedingungen erfüllt sind und die Übergabe des Unternehmens bzw der Anteile rechtlich wirksam erfolgt.
DCF	Discounted Cash Flow: Diskontierungsverfahren zur Unternehmensbewertung
Due Diligence	Prüfung und Analyse eines Unternehmens, insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und finanziellen Verhältnisse.
EAFINITY	Messezentrum Salzburg Service GmbH (MZSS) - vormals EAFINITY Beteiligungsverwaltungs GmbH, Einbringung des Messebetriebes der RX zur Abwicklung des Verkaufs.
GmbHG	Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung
KartG	Kartellgesetz
Messebetrieb	Kaufgegenstand als Teilbetrieb der RX
Messezentrum	Messezentrum Salzburg GmbH - Käuferin des Messebetriebes
MZSS	Messezentrum Salzburg Service GmbH - Gesellschaft, in welche der Messebetrieb der RX eingebracht wurde
OGH	Oberster Gerichtshof
Rentenphase	Die Rentenphase oder Terminal Value ist der Barwert der erwarteten zukünftigen Erträge nach einer bestimmten Planungsphase, in der das Unternehmen unter vereinfachten Annahmen (zB konstantes Wachstum) fortgeführt wird. Die

Rentenphase kann einen beträchtlichen Teil des Gesamtwertes eines Unternehmens ausmachen, besonders bei einer längerfristigen Planungsphase.

RX RX Salzburg GmbH - Verkäuferin des Messebetriebes

UGB Unternehmensgesetzbuch

TSA - Transitional Service Agreement Ein TSA ist ein Vertrag, der zwischen einem Käufer und Verkäufer eines Unternehmens geschlossen wird, um einen reibungslosen Übergang des Geschäftsbetriebes zu gewährleisten.

14 Amtsvorschlag

Der Stadtrechnungshof erstattet nachfolgenden

Amtsvorschlag

Der Kontrollausschuss möge beschließen:

Der Prüfbericht des Stadtrechnungshofs über die Prüfung „Kauf des Messebetriebs der RX Salzburg GmbH“ wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:
Alexander Niedermoser, LLM.

Elektronisch gefertigt

15 Stellungnahmen



Stellungnahme

ROHBERICHT Kauf des Messebetriebes der RX Salzburg GmbH
(Zahl RH/00/53707/2024/004)

Salzburg, 22.1.2026

Sehr geehrter Herr Stadtrechnungshofdirektor Alexander Niedermoser LLM.,

gemäß Ihrem Schreiben zum übermittelten Rohbericht vom 10.12.2025, kommen wir lt. Geschäftsordnung des Stadtrechnungshofes unserer Möglichkeit zur Stellungnahme nach, und bitte um eine entsprechende Berücksichtigung im zu verfassenden Endbericht. In diesem Zusammenhang dürfen wir vorweg festhalten, dass der veröffentlichte Bericht lt. Salzburger Stadtrecht §52b Abs. 6 keinerlei Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten darf und wir daher um eine Differenzierung des internen Prüfberichts und der publizierten Fassung auf der Homepage der Stadt Salzburg bitten.

Gleichzeitig weisen wir darauf hin, dass auch diese Stellungnahme samt Anlagen Informationen (insb. Aufwands- und Ertragsdaten) enthält, die iSd § 52b Abs. 6 des Salzburger Stadtrechtes als Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse zu qualifizieren sind.

Im Zuge der Veröffentlichung werden von Seiten des Stadt-Rechnungshofes daher geeignete Vorkehrungen zu treffen sein, um diese berechtigten Geheimhaltungsinteressen der Messezentrum Salzburg GmbH an diesen Informationen gehörig zu wahren.

Unsere Stellungnahme gliedert sich in 3 Punkte:

1. Ermittlung der Amortisation
2. Bezugnahme auf weitere Erkenntnisse
3. Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Alexander Kribus".

Alexander Kribus

Geschäftsführer
Messezentrum Salzburg GmbH



1. Ermittlung der Amortisation

1.4. Prüfungsziel und Prüfungsmaßstab/Punkte F19-F27

Im Bericht wird angeführt, dass als Prüfungsmaßstab für die Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit die in der Literatur geltenden Bewertungsmethoden in Bezug auf die Kaufpreisfindung herangezogen wurde.

Wir möchten darauf hinweisen, dass der Verkäufer am 22.1.24 eine Frist bis 7.2.24 gesetzt hatte, ein verbindliches Kaufpreisangebot abzugeben. Es blieben für die Berechnung des Kaufpreises nur 14 Tage Zeit. Zur Vollständigkeit sei erwähnt, dass bei einem Friststreckungsgesuch gegenüber dem Verkäufer, vermutlich weitere potentielle Käufer in den Verkaufsprozess eingestiegen wären. Es war durchaus realistisch, dass internationale Messegesellschaften mit einer Akquisition den Österreichischen Markt erschließen wollten. Damit wäre das oberste Ziel der Standortsicherung gefährdet gewesen.

Aus diesem Grund wurden pragmatische und praxisorientierte Ansätze gewählt, um auf die Bandbreite eines Verkaufspreises zu kommen, der die Erwartungen des Verkäufers im Blick hat und gleichzeitig einen möglichst hohen ROI für das MZS ermöglicht. In diesem Spannungsfeld wurde die Multiplikatormethode gewählt, da sie ein marktorientiertes Verfahren darstellt, das – wie die Literatur beschreibt – „das Preisfindungswissen des Marktes auf ein zu bewertendes Unternehmen überträgt“. Das bedeutet, dass in eine Kaufpreisfindung stets auch die Erwartungshaltung des Verkäufers einfließen muss. Die RX Salzburg GmbH versprach sich aufgrund der guten Möglichkeiten durch Synergieeffekte und raschen Integrationspotentiale seitens des MZS ein zeitnahe Angebot.

Unabhängig davon, stellt die Multiplikatormethode die Hauptfrage eines jeden Investors oder Geldgebers in den Mittelpunkt: in wie vielen Jahren hat sich der Kaufpreis amortisiert. Und diese Berechnung basiert im Wesentlichen auf einer Planrechnung für die Zukunft, welche die erwartbaren Erlöse und Aufwendungen des Käufers und nicht die derzeitige Kostenstruktur des Verkäufers abbildet.

In der vom MZS vorgenommen Berechnung wurde genau dieser Ansatz verfolgt. Die umfangreichen Prüfungen und Berechnungen der zur Verfügung gestellten Zahlen ergab, dass das MZS durch den Kauf durchschnittlich einen zusätzlichen hohen jährlichen Gewinn erzielen kann. Stadt, Land und WKS hatten somit eine Entscheidungsgrundlage für die Wirtschaftlichkeit des Erwerbes. Die erzielbaren jährlichen zusätzlichen Gewinne für das MZS und die daraus resultierenden Auswirkungen auf den Cashflow lagen auf nachvollziehbare Weise vor.



Ein Amortisationszeitraum von 3-5 Jahren ist im Hinblick auf die sehr langen Produktlebenszyklen der erworbenen Messen außerordentlich kurz und wurde seitens der Gesellschafter als sehr gutes Geschäft betrachtet.

Die DCF-Methode spielte bei den Überlegungen eine untergeordnete Rolle, da die Abzinsungseffekte innerhalb des kurzen Amortisationszeitraums vergleichsweise gering sind. Im Prinzip gelten aber hier die Ausführungen wie oben.

Zusammenfassend möchten wir folgendes festhalten:

- Die Kaufpreisfindung innerhalb einer Frist von 14 Tagen war nach den formellen Kriterien der KFS/BW1-Methode nicht möglich. Den Gesellschaftern war dies bekannt.
- Grundlage für die Kaufpreisfindung war eine Gewinnermittlung der Jahre 2024-2029 unter Berücksichtigung der erzielbaren Synergieeffekte nach Integration. Zur Vollständigkeit, auch nach dem Fachgutachten KFS/BW1 können diese Begleiteffekte zur Anrechnung gebracht werden.
- Die Grundlagenberechnung wurde von einem erfahrenen Wirtschaftsprüfer auf Plausibilität geprüft
- Die Käufer und deren Gesellschafter waren sich einig, dass ein Kapitalrückfluss innerhalb von 3-5 Jahren einen außerordentlich guten Wert darstellt.
- Das erste Kaufangebot lag bei einem Faktor von unter 3. Das Prinzip der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit wurde zu jeder Zeit in den Blick genommen

F 29 bzw. Punkt 8 Amortisation des Kaufpreises

Ausgehend von den vor genannten Punkten, stellt sich als Kernfrage der Prüfung, ob die von MZS vorgenommenen Berechnung nun tatsächlich richtig waren oder nicht und ob der gezahlte Kaufpreis auch innerhalb von 3-5 verdient werden kann.

Der uns vorgelegte Rohbericht des Rechnungshofes geht davon aus, dass in diesem Zeitraum die Amortisation nicht möglich ist. Grundlage für die Annahme des Rechnungshofes sind die durchschnittlichen Ist-Ergebnisse der Jahre 2018 bis 2024 (ohne Corona-Jahre) und die durchschnittlichen Planergebnisse von 2025 bis 2033 auf Ebene des Betriebsergebnisses.

Der bloße Vergleich der Betriebsergebnisse führt jedoch nicht zum korrekten Ergebnis.

In diesem Ansatz sind z.B. die Auswirkungen der Instandhaltungszuschüsse nicht berücksichtigt. In den letzten Jahren wurden meist [REDACTED] an Zuschüssen gewährt. Etwa die Hälfte ging als nicht aktivierbare Instandhaltungsprojekte direkt in den Aufwand, so dass dieser Teil des Zuschusses erlöswirksam im selben Jahr aufgelöst werden musste. Dies verbesserte in der Vergangenheit das Betriebsergebnis um [REDACTED] per anno. Das Fehlen dieses Effektes ist jedoch eine bilanzielle



Größe und berührt werden den Cashflow noch die Auswirkungen auf das tatsächlich operative Ergebnis.

Richtigerweise müssten deshalb die operativen Ergebnisse ohne Zuschüsse, AfA und den stark schwankenden Instandhaltungsmaßnahmen berechnet werden:

Auf operativer Ebene zeigt sich, dass eine zusätzliche Ergebnisverbesserung bis zum Jahr 2029 erzielt werden kann. Dieses Ergebnis spiegelt nicht allein den Kauf der RX-Messen wider, sondern auch die positive Geschäftsentwicklung im gesamten Portfolio.

Die von uns in der Due Diligence angenommene Amortisationszeit wird mir sehr hoher Wahrscheinlichkeit eintreten. Für das Jahr 2025 liegen weitgehend gesicherte Daten vor, und auch aufgrund der gebuchten Flächen 2026 und derzeitigen Geschäftsentwicklung ist davon auszugehen, dass die ursprünglichen Planzahlen eintreten werden. Die im Bericht angenommene Notwendigkeit eines Aufbaus einer neuen und kostspieligen Organisationsstruktur ist unserer Meinung nach nicht korrekt. Es wurden letztlich nur 5 neue Formate in eine bestehende Struktur übernommen und die Personaldecke in den notwendigen Abteilungen aufgestockt.

Wir bitten Sie, die von uns dargelegten Zahlen und die von Ihnen angewandte Methodik noch einmal nachzuprüfen. Sollten Sie unseren Berechnungen folgen, bitten wir Sie, Ihren Bericht entsprechend anzupassen.

Zur Vollständigkeit sei erwähnt, dass die Definition des Konkurrenzverbots im Kaufvertrag intensiv mit unserem Rechtsbeistand und dem Verkäufer diskutiert wurde. Demnach ist nach den geltenden Österreichischen wettbewerbsrechtlichen Rahmenbedingungen keine längere Dauer als 2 Jahre möglich. Eine Ausweitung auf verbundene Unternehmen im Konzern wurde abgelehnt und war bzw. ist auch anhand der notwendigen Daten und Markenrechte nicht notwendig.



2. Bezugnahme auf weitere Feststellungen und Erkenntnisse

F 32-F35 Mietvertrag [REDACTED] Vertragsnachfolge

Der Empfehlung des Rechnungshofes zur Nachverhandlung des obigen Mietvertrages erfolgte bereits im September 2024. Es wurde ein aufrechter Mietvertrag einvernehmlich adaptiert, die Kosteneinsparung ab Oktober 2024 mehr als 1.000 EUR pro Monat.

F 36 Vertrag Standout/Punkt 9 Vertragsnachfolge

Der Empfehlung des Rechnungshofes wurde gefolgt. Im Jahr 2025 fand eine öffentliche Ausschreibung statt. Zuschlag für die ausgeschriebenen Leistungen bekam die unter neuer Eigentümerstruktur stehende Standout GmbH. Die Unterschrift zum Konzessionsvertrag erfolgte am 12.12.2025.

F37-F38 Bilanzierung Kauf- und Verschmelzung/Punkt 10

Die Ausführungen unsere Steuerberaters Dr. Kaiser (in gekürzter Form):

- Verschmelzungsverlust:

Gemäß AFRAC-Stellungnahme 6 - Zuschüsse im öffentlichen Sektor kann der Ausweis von Investitionszuschüssen nach den nationalen und internationalen Rechnungslegungsvorschriften wahlweise nach der Brutto- oder der Nettomethode erfolgen. Nach der Nettomethode werden die gewährten Zuschüsse direkt von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt, wodurch es zu einer Kürzung der Zugänge im Anlagenpiegel und einer Verminderung der Abschreibungen kommt.

Wird ein Beteiligungsunternehmen mit dem Mutterunternehmen verschmolzen, wird der Wert der Beteiligung ausgebucht und dafür die einzelnen Vermögenswerte der Tochtergesellschaft in die Bilanz des Mutterunternehmens aufgenommen. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert der untergehenden Anteile und dem Saldo des zu Buchwerten bewerteten übernommenen Vermögens (Verschmelzungsverlust oder -gewinn) ist in der Gewinn- und Verlustrechnung in einem Sonderposten vor dem Posten „Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag“ auszuweisen und ist bei Wesentlichkeit im Anhang zu erläutern (RZ 98 KFS/RL 25 Rechnungslegung bei Umgründungen).

Unseres Erachtens darf es bei Anwendung der Bruttomethode zu keinem anderen Ergebnis kommen als bei Anwendung der Nettomethode. Der Beteiligungsansatz und der dazugehörige Investitionszuschuss bilden eine Einheit und deren Abgang ist in der Gewinn- und



Verlustrechnung unter dem Posten „Verschmelzungsverlust“ auszuweisen. Andersfalls würden je nach Wahl der Methode (Brutto- oder Nettomethode) unterschiedliche GuV-Bilder entstehen.

- Finanzierung des Kaufes durch Investitionszuschüsse:

Wie im Bericht ausgeführt, sind die Investitionszuschüsse nach Maßgabe der Abschreibung bzw. des Abgangs des Vermögensgegenstandes, für den der Zuschuss gewährt worden ist, ertragswirksam aufzulösen. In der Gewinn- und Verlustrechnung ist der Verbrauch des Sonderpostens entweder im Posten „Übrige sonstige betriebliche Erträge“ oder als offener Korrekturposten zu den Abschreibungen auszuweisen.

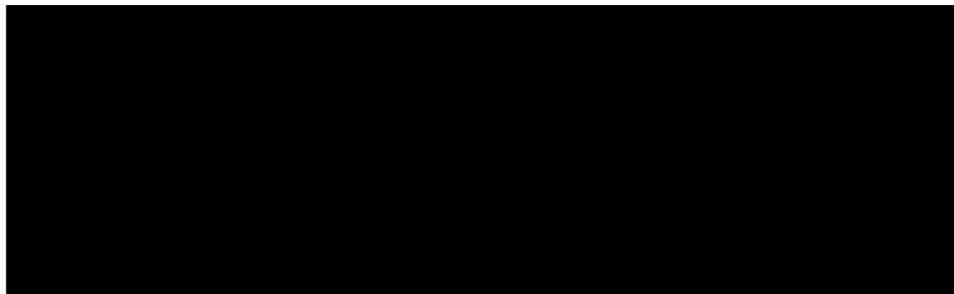
Die Verbuchung des Investitionszuschusses erfolgte nach der Bruttomethode. Da wie oben dargelegt, die Auflösung des Zuschusses nicht im Posten „Übrige sonstige betriebliche Erträge“, sondern im Posten „Verschmelzungsverlust“ auszuweisen war, war der Investitionszuschuss in den Verschmelzungsverlust umzubuchen und wurde der Abgang des Investitionszuschusses in der Aufgliederung zu den Investitionszuschüssen im Anhang nicht in der Spalte „Abgang / Auflösung“, sondern in der Spalte „Umbuchung / Zugang“ erfasst. Da sich Zugang und Umbuchung aufheben, war dies aus dem Zuschussspiegel nicht mehr ersichtlich.

Im Lagebericht ist unter „Kapitalflussrechnung“ und der „Darstellung der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage“ die Einzahlung aus Investitionszuschüssen ausgewiesen. Damit ist für den Bilanzleser ersichtlich, dass die Messezentrum Salzburg GmbH neben den im Zuschussspiegel dargestellten Zuschüsse weitere Zuschüsse erhalten hat.

5 Kaufabwicklung

Es ist richtig, dass es keine formelle Gesellschafterversammlung gab, bei der alle Eigentümer gleichzeitig die Zustimmung des Kaufes gaben. Jedoch liegen schriftliche Beschlüsse der Muttergesellschaft vor. Die Zustimmung seitens der WKS wurde in einer internen Sitzung erteilt, die uns nicht schriftlich zugestellt wurde. Das gleiche gilt für die informelle Sitzung im Chiemseehof, bei der Landeshauptmann, Bürgermeister und Präsident der Wirtschaftskammer anwesend waren und dem Kauf zugestimmt haben. Letztlich ist diese Sitzung formell nicht von Bedeutung, da maßgeblich allein der Beschluss der Salzburg Messe Beteiligung GmbH war.





7 Unternehmensbewertung

Zu Punkt 7 verweisen wir auf die Ausführung am Anfang unserer Stellungnahme. Es sei nochmals betont, dass für die Berechnung und Auswertung der Zeit nur 14 Tage Zeit blieben und eine Streckung der Fristen zu einer Einladung weiterer Bieter hätte führen können.

Die im Bericht des Rechnungshofes aufgelisteten Abweichungen sind korrekt, jedoch aus unserer Sicht von untergeordneter Bedeutung. Die Einbeziehung der Zinslast eines zusätzlichen Darlehens [REDACTED] hätten den jährlichen Gewinn nur um rund [REDACTED] verschlechtert. Die vorhandenen Buchwerte [REDACTED] haben bei der Bewertung des Unternehmens kaum eine Rolle gespielt, da der berechnete Wert des Unternehmens ausschließlich aus den etablierten Messeformaten bestand. Sehr wohl wurde jedoch der negative Unternehmenswert in der Kaufpreisberechnung berücksichtigt.

Aufgrund der hohen Verlustvorträge des Messezentrums ist bei den prognostizierten Betriebsergebnissen nicht davon auszugehen, dass in den nächsten Jahrzehnten Ertragssteuern bezahlt werden müssen.

Da die oben aufgeführten Punkte keinerlei Auswirkungen auf die Kaufpreisberechnung hatten, konnten Sie auch – gerade in Anbetracht des Zeitraumes – außer Ansatz gebracht werden.

8 Verwendung der Überschüsse

Der Rechnungshof stellt richtigerweise fest, dass eine Tilgung der Darlehen bei den bestehenden Zinssätzen wirtschaftlich weniger sinnvoll ist als eine Veranlagung zu höheren Zinssätzen. Da jedoch die Darlehen mit Garantien der Gesellschafter besichert sind, hat eine Reduzierung der Schuldenlast auch eine Reduzierung der Haftsummen zur Folge. Aus diesem Grund wird angestrebt, nur maßvolle



Tilgungen vorzunehmen und gleichzeitig die erwirtschafteten Gelder anzulegen. Mit diesem Vorgehen wird eine Balance zwischen den Interessen der Gesellschafter und der Gesellschaft gewahrt.

Zusammenfassung

Wir hoffen, dass wir mit unseren Ausführungen zur Klarstellung einiger Sachverhalte beigetragen haben. Folgende Ihrer Empfehlungen wurden bereits umgesetzt:

- Mietvertragsanpassung [REDACTED]
- Ausschreibung Standbauleistungen
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- Kompromiss Mittelverwendung (Teiltilgung & Veranlagung)

Hinsichtlich Ihrer Einschätzung zur Amortisationszeit bitten wir – wie oben ausgeführt – um eine entsprechende Anpassung des Berichts



3. Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen

Die Akquisition der Geschäftsanteile der RX Salzburg GmbH und der damit verbundenen Veranstaltungen war und ist von strategischer Bedeutung die Messezentrum Salzburg GmbH und für den Veranstaltungsstandort Salzburg generell. Seit Bekanntwerden des Rückzugs des ehemaligen Eigentümers RX Global mit Oktober 2023 wurden immer wieder Unternehmenswerte und Kaufpreise medial kolportiert. Bisher gelang es den offiziellen Kaufpreis und die dahinterliegenden Berechnungen und Profitabilitäten der einzelnen Veranstaltungen geheim zu halten. Es ist im ureigensten Interesse des Unternehmens diese Daten unter Verschluss zu halten, die Auswirkungen einer Publikation hätte weitreichende negative Folgen durch Mitbewerber und Aussteller.

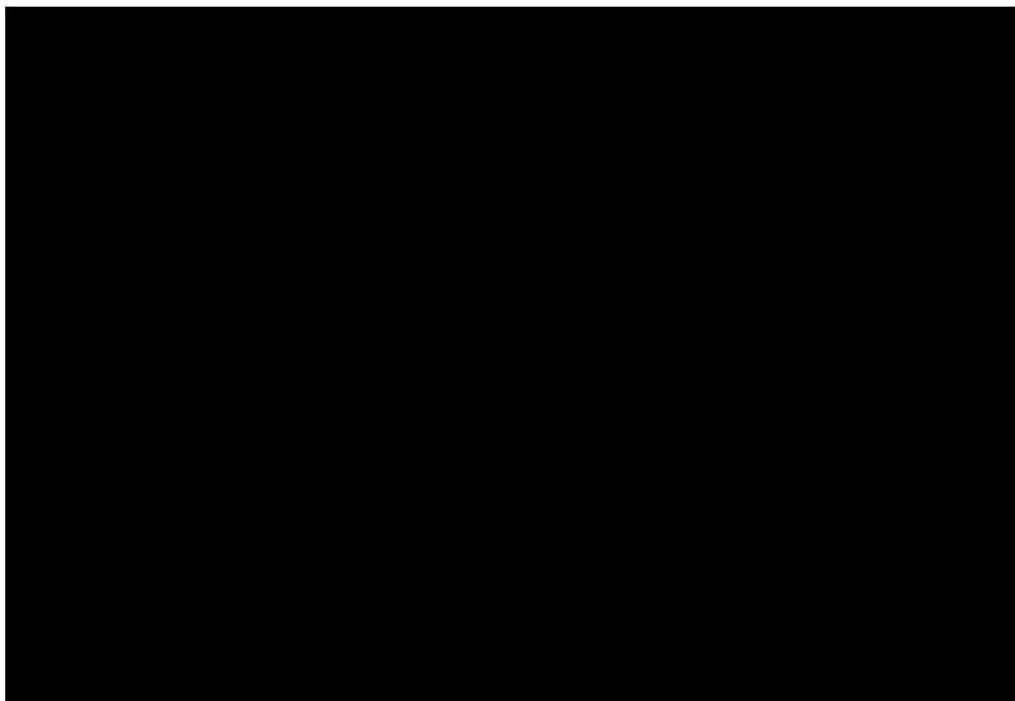
Geheimhaltung Kaufpreis, Amortisationsrechnungen und personenbezogene Daten

Uns ist klar, dass der Stadtrechnungshof volle Transparenz zu Zugriff auf Datenmaterialien fordert. Als geprüfte Stelle war es uns ein Anliegen, alle Anfragen vollinhaltlich und zeitnah zu beantworten. Die gelieferten Daten umfassten, Zuschüsse, Hochrechnungen aus der Due Diligence Phase, Informationen über den bestehende Geschäftsverlauf - vorwiegende betriebswirtschaftliche Kennzahlen, personenbezogene Daten, sowie Verträge mit Lieferanten.

Hinsichtlich des Inhalts wird von Messezentrum Salzburg GmbH als geprüfte Stelle unter Bezugnahme auf § 52b Abs. 6 2. Satz Salzburger Stadtrecht 1966 idgF darauf verwiesen, dass Messezentrum Salzburg GmbH bei einer Veröffentlichung von betriebswirtschaftlichen Kennzahlen gerade im Verhältnis zu anderen Wettbewerbern Nachteile entstehen können. Wir ersuchen aus diesem Grund im publizierten Bericht auf alle betriebswirtschaftlichen Kennzahlen zu verzichten und lediglich die Amortisationszeit in Jahren darzustellen.

Weiters bitten wir auch unter Berücksichtigung der DSGVO auf personenbezogene Daten und Anführung von Vertragsdaten mit Kunden und Lieferanten in der zu publizierenden Fassung zu verzichten.

Der Stadtrechnungshof wird sohin ersucht, bei der Veröffentlichung des Berichts über die Homepage der Stadt Salzburg im Internet gebotene Vorkehrungen bezüglich dieses aus Sicht der Messezentrum Salzburg GmbH bestehenden Geheimhaltungsinteresses zu treffen. Dies betrifft auch etwaig angesetzte Ausschusssitzungen mit öffentlich Zugang per Videoübertragung (Online Streams und gespeicherte Evidenzen)



Messezentrum Salzburg GmbH
Am Messezentrum 1 • 5020 Salzburg • Austria
www.mzs.at

T +43 (0) 662 / 24 04-0
F +43 (0) 662 / 2404-20
office@mzs.at

LG Salzburg FN: 67914z
UID-NR.: ATU 33801507
DVR: 0715981

Raiffeisenbank Liefering • BLZ 35034
Kto. 156000 • BIC: RVSAAT2S034
IBAN: AT82 3503 4000 0015 6000



STADT : SALZBURG

Beteiligungsverwaltung und Zivilrecht

Mirabellplatz 4
Postfach 63, 5020 Salzburg

Tel. +43 662 8072 3415
Fax +43 662 8072
zivilrecht@stadt-salzburg.at

RH/00 Stadtrechnungshof

Bearbeitet von
Dr. Andreas Bayer
Tel. +43 662 8072 3408

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
04/00/11731/2025/006

8.1.2026

Betreff
Stellungnahme zu RH/00/53707/2024/004; Kauf des Messebetriebes der RX Salzburg GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

die MA4/00 schließt sich der Stellungnahme der Messezentrum Salzburg GmbH vom 23.12.2025 an. Die Empfehlung zur Wertermittlung (E 3 des Rohberichtes) wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen
Mag. Alexander Molnar

Elektronisch gefertigt



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>

Die Datenschutzerklärung und weitere Informationen finden Sie unter www.stadt-salzburg.at/datenschutz
Web: www.stadt-salzburg.at, UID: ATU36768002, Salzburger Sparkasse IBAN: AT77 2040 4000 0001 7004



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>