

07

Telefon: 0 233-38504

Kommunalreferat

Markthallen München

Telefax: 0 233-38595		Reg.	Kopie an:			
Az.: 333/14/GL		Kommunalreferat				
RT	07. Juli 2014					
BR						
GL						
SB	IM	IS	AWM	MHM		
IR	RV	DewA	GSM	SqM	FV	

Belegexemplar

Übereinstimmung mit Originalbeschluss geprüft

Am 03. JULI 2014
D-HA II / V - 3
Stenographischer Dienst

Markthallen München (MHM);

Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2013;

Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2014;

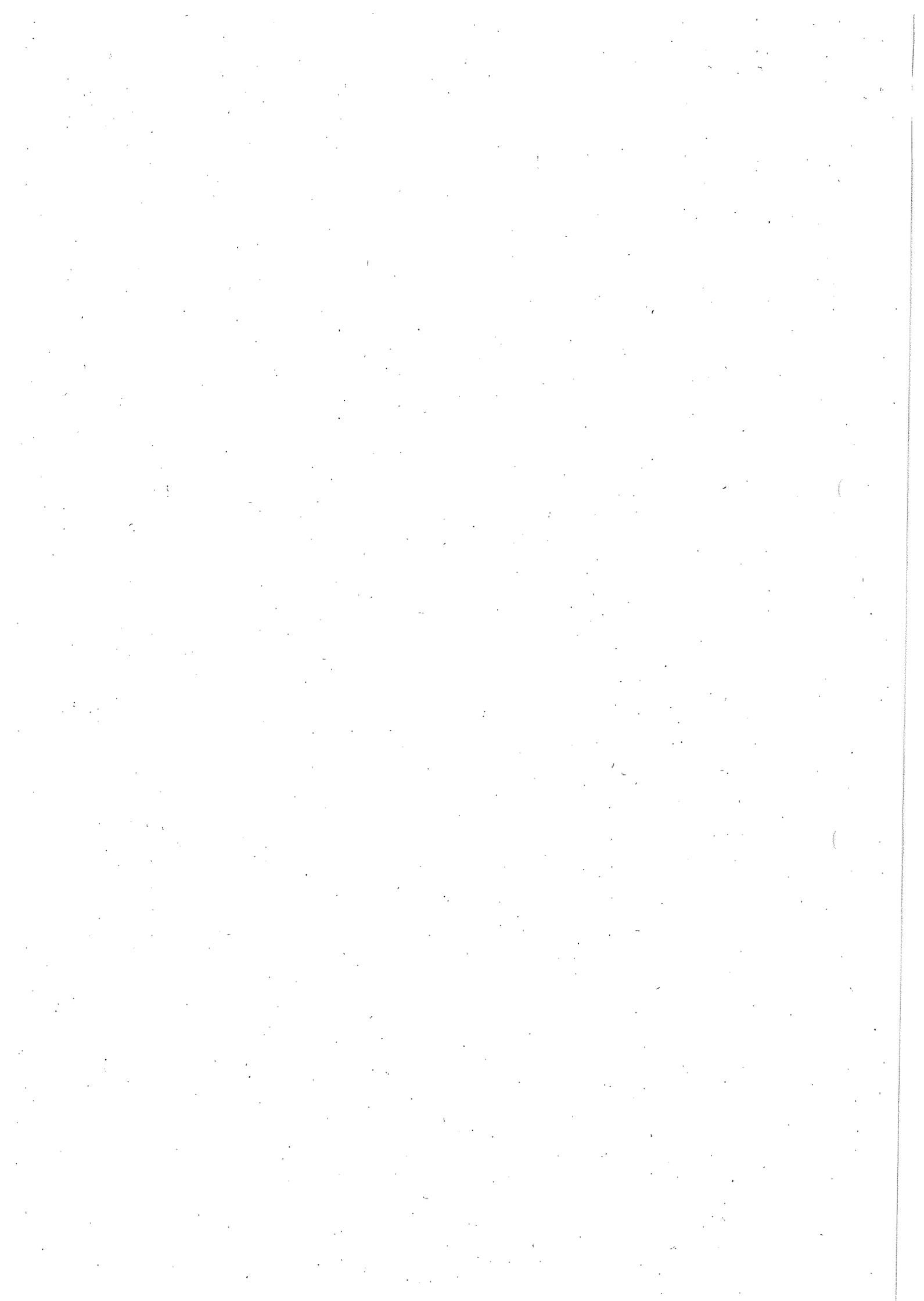
Stammkapitalverzinsung ab dem Wirtschaftsjahr 2013

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00625

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Markthallen München vom 03.07.2014 (VB)

Öffentliche Sitzung

Stichwort	Markthallen München - Jahresabschluss und Lagebericht 2013 und Erster Zwischenbericht 2014; Stammkapitalverzinsung ab 2013
Anlass	Gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) berichtet der Eigenbetrieb Markthallen München (MHM) dem Werkausschuss über den Jahresabschluss 2013 (§ 25 EBV) sowie mit dem Ersten Zwischenbericht über die Abwicklung des Erfolgs- und Vermögensplans 2014 (§ 19 EBV). Die Festlegungen zur Verzinsung des Stammkapitals der MHM waren bis zum 31.12.2012 befristet.
Inhalt	Mit dem Jahresabschluss 2013 wird der Stadtrat über die Entwicklung des Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr informiert. In 2013 wurde ein negatives Jahresergebnis von rund 0,961 Mio. € erwirtschaftet. Der Erste Zwischenbericht für 2014 zeigt die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Jahr auf. Die Vorlage verknüpft zwei Geschäftsjahre, um ein umfassendes Bild vom Eigenbetrieb zu vermitteln. Die Abführung der Stammkapitalverzinsung an den Hoheitshaushalt soll bis zur Bezugsfertigkeit der neuen Großmarkthalle ausgesetzt werden.
Entscheidungsvorschlag	Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zum Jahresabschluss und Lagebericht 2013 sowie zum Ersten Zwischenbericht 2014 zur Kenntnis und stimmt der einstweiligen Aussetzung der Stammkapitalverzinsung zu.
Gesucht werden kann auch nach:	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht, Erfolgsplan, Vermögensplan, Stammkapitalverzinsung



I. Vortrag des Referenten

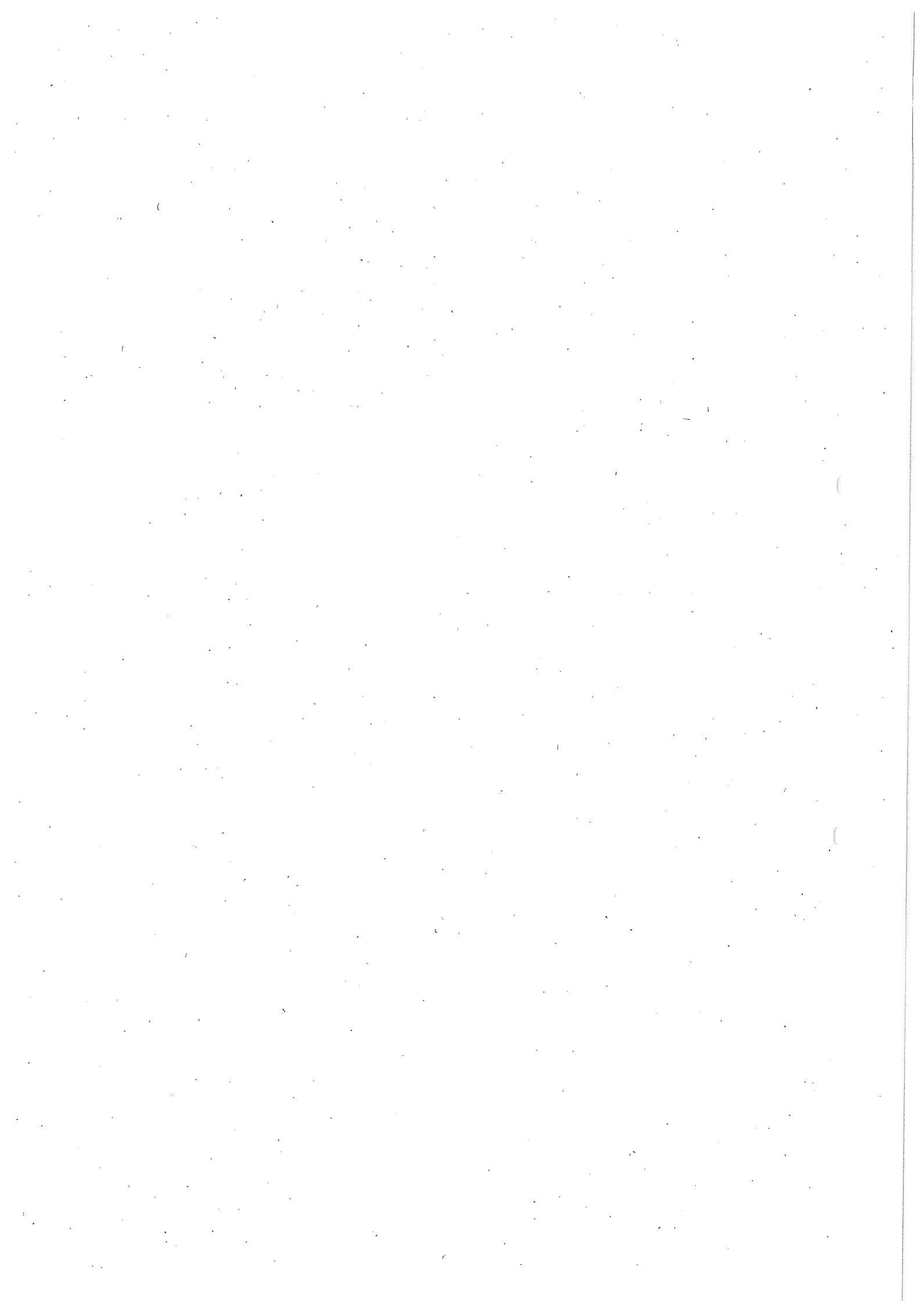
1. Bekanntgabe Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2013 und Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2014	2
1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2013	2
1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2013	3
2. Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2014	3
2.1 Datenbasis	3
2.2 Entwicklung des Erfolgsplans	4
2.3 Bauunterhalt	5
2.4 Entwicklungen des Vermögensplans	6
2.5 Investitionen	6
2.6 Zusammenfassung und Ausblick für 2014	9
3. Stammkapitalverzinsung ab 2013	9
3.1 Festlegung einer Stammkapitalverzinsung	9
3.2 Voraussetzungen für die Abführung der Stammkapitalverzinsung	10
3.3 Vorschlag für das weitere Vorgehen	10
4. Weitere Abstimmungen	10
5. Beteiligung des Markthallenbeirates	11
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	11
7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin/dem Verwaltungsbeirat	11
8. Beschlussvollzugskontrolle	11

II. Antrag des Referenten

Ziffer 1. bis 4.	11
------------------	----

III. Beschluss

12



Telefon: 0 233-38504
Telefax: 0 233-38595
Az.: 333/14/GL

Kommunalreferat
Markthallen München

**Markthallen München (MHM);
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2013;
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2014;
Stammkapitalverzinsung ab dem Wirtschaftsjahr 2013**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00625

9 Anlagen:

- Anlage I: Bilanz zum 31.12.2013
- Anlage II: Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2013
- Anlage III: Erfolgsübersicht der Geschäftsbereiche Großmarkthalle und Schlachthof
- Anlage IV: Anhang
- Anlage V: Anlagennachweis
- Anlage VI: Lagebericht 2013
- Anlage VII: Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- Anlage VIII: Darstellung der Entwicklung des Erfolgsplans 2008 - 2014
- Anlage IX: Erfolgsplanentwicklung - Grafik

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss
für die Markthallen München vom 03.07.2014 (VB)**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Mit dieser Vorlage wird der Stadtrat über die Entwicklung des Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 sowie mit dem Ersten Zwischenbericht 2014 über die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr informiert. Üblicherweise erfolgt dies durch eine Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen München.

Die Festlegungen zur Verzinsung des Stammkapitals der MHM gemäß Stadtratsbeschluss vom 06.11.2002 waren bis zum 31.12.2012 befristet und sind deshalb für das Geschäftsjahr 2013 (Abführung in 2014) und die Folgejahre neu zu regeln, damit die weitere Behandlung des Jahresberichtes 2013 (Durchführung der örtlichen Rechnungsprüfung

durch das Revisionsamt und anschließende Behandlung im Rechnungsprüfungsausschuss) ordnungsgemäß fortgeführt werden kann. Für diese Entscheidung ist gemäß § 6 Abs. 1 Ziffer 11. BetriebsS (Markthallen München) die Vollversammlung zuständig.

Aus vorgenanntem Grund erfolgt die Bekanntgabe des Jahresabschlusses und Lageberichts 2013 sowie des Ersten Zwischenberichts 2014 gleichzeitig mit der Entscheidung über die Neuregelung bezüglich der Stammkapitalverzinsung.

1. Bekanntgabe Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2013 und Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2014

Mit dieser Bekanntgabe wird der Werkausschuss über die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2013 und die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2014 informiert.

1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2013

Die Werkleitung der Markthallen München legt hiermit den Jahresabschluss 2013, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie den Lagebericht 2013 vor.

Gemäß § 25 Abs. 1 der Eigenbetriebsverordnung (EBV) ist der Jahresabschluss innerhalb von 6 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen und dem Werkausschuss vorzulegen.

Die um drei Tage verspätete sitzungsmäßige Behandlung der Bekanntgabe für den Jahresabschluss und den Lagebericht 2013 am 03.07.2014 hat für das weitere Verfahren keine materiell-rechtlichen Auswirkungen. Insbesondere ist im Herbst die Beschlussfassung zur Feststellung und Verwendung des Jahresergebnisses und die Entlastung vorgesehen.

Die endgültige Beschlussfassung des Werkausschusses sowie die Feststellung des Jahresabschlusses durch die Vollversammlung können erst nach Durchführung der örtlichen Rechnungsprüfung (durch das Revisionsamt) und die anschließende Behandlung im Rechnungsprüfungsausschuss, voraussichtlich im Herbst, erfolgen.

Die Firma Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat die Jahresabschlussprüfung 2013 durchgeführt und am 06.05.2014 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk (Anlage VII) erteilt.

Die Bilanzsumme (Anlage I) beträgt 49,894 Mio. €.

Die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage II) weist für 2013 einen Jahresverlust von rd. 0,961 Mio. € aus. Das Ergebnis ist besser als im Wirtschaftsplan 2013 geplant (2,553 Mio. € Verlust). Weitergehende Erläuterungen hierzu sind im Lagebericht - Anlage VI - enthalten.

Die MHM werden dem Stadtrat bei der Feststellung des Jahresabschlusses 2013 nach Abschluss der örtlichen Rechnungsprüfung im Herbst 2014 vorschlagen, den Jahresverlust von 0,961 Mio. € mit dem Gewinn der Vorjahre zu verrechnen.

Einzelheiten zur Bilanz (Anlage I), Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage II) und Erfolgsübersicht für die Betriebsteile Großmarkthalle (GMH) und Schlachthof (SH) (Anlage III) sind im beiliegenden Anhang (Anlage IV) und im Lagebericht (Anlage VI) enthalten. Der Anlagennachweis befindet sich in Anlage V.

1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2013

Beim Lagebericht (Anlage VI) handelt es sich um einen separaten Bericht, der nicht Bestandteil des Jahresabschlusses ist. Mit dem Lagebericht, der die Vergangenheit darstellt und in die Zukunft weist, wird der Jahresabschluss ergänzt. Darin wird über Vorkommnisse berichtet, die sich nicht oder noch nicht im Jahresabschluss niedergeschlagen haben und die unter Umständen auch nicht quantifiziert werden können.

2. Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2014

Gemäß § 19 EBV und der Betriebssatzung der MHM ist der Stadtrat halbjährlich über die Entwicklung des Vermögens- und des Erfolgsplans zu unterrichten.

Da dies gleichzeitig mit der Information über den Jahresabschluss 2013 geschieht, werden zwei Geschäftsjahre miteinander verknüpft. Dadurch wird dem Stadtrat ein umfassendes Bild von der Entwicklung des Eigenbetriebs vermittelt.

2.1 Datenbasis

Die mit dem ersten Zwischenbericht vorgelegten Zahlen basieren auf dem Abschluss des ersten Quartals 2014 und lassen somit erste, vorsichtige Rückschlüsse auf die weitere Entwicklung des Jahres zu. Allerdings können sich bereits zu diesem Zeitpunkt gravierende Entwicklungen und Abweichungen vom Wirtschaftsplan abzeichnen, dessen Erarbeitung im Sommer des Vorjahres erfolgte. Der Stadtrat hat somit die Möglichkeit, rechtzeitig steuernd eingreifen zu können.

Die Zahlen des ersten Quartals 2014 verstehen sich als tatsächlich gebuchte Zahlen. Daneben werden auch unterjährige Rückstellungen bei den Aufwendungen ausgewiesen, die nicht kontinuierlich anfallen, um einzelne Monate besser miteinander vergleichen zu können. Eine einfache Hochrechnung auf das Jahr ist nicht möglich.

2.2 Entwicklung des Erfolgsplans

Die folgende Grobgliederung ermöglicht einen Einblick in die Entwicklung der wichtigsten Positionen des Erfolgsplans. Die Tabelle enthält das Jahresergebnis 2013 und die Ist-Zahlen des ersten Quartals 2014 einschließlich der unterjährig gebildeten Rückstellungen, die bei Anfall der tatsächlichen Aufwendungen wieder aufgelöst werden.

Daneben werden der Planansatz 2014 und die Prognose für 2014 angegeben.

Erfolgsplan Erträge / Aufwendungen in T€	Ergebnis 2013	Ist-Zahlen 1.Quartal 2014	Plan 2014	Prognose 2014
Nutzungsentgelte öffentlich-rechtlich	7.680	1.518	6.990	6.990
Mieterlöse privatrechtlich	6.038	1.377	4.830	4.830
Nebenkosten öffentlich-rechtlich	631	113	460	460
Nebenkosten privatrechtlich	870	78	300	300
Erbpacht	886	0	0	0
Anfalls-, Marktbenutzungsgebühren	1.009	245	970	970
Sonstige betriebliche Erträge	355	106	882	882
Werbebeiträge - Wochenmärkte	73	51	70	70
Sonstige betriebliche Erträge	727	84	728	728
Summe Erträge	18.268	3.571	15.230	15.230
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	155	14	182	182
Bezogene Leistungen	7.537	1.163	6.215	6.215
Personalaufwand	6.951	1.588	8.091	7.500
Abschreibungen	1.089	257	1.125	1.125
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.034	341	2.104	2.104
Saldo Zinsaufwand – Ertrag	1.462	200	798	798
Summe Aufwendungen	19.228	3.563	18.515	17.924
Jahresgewinn/ -verlust	-961	9	-3.285	-2.694

Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2013 wurde der Wirtschaftsplan 2014 mit einem Verlust von 3,285 Mio. € genehmigt.

Erfahrungsgemäß ist eine Einschätzung des für das gesamte Jahr zu erzielenden Jahresergebnisses nach Ablauf der ersten drei Monate schwierig. Aufgrund saisonaler Schwankungen ist die Höhe der Marktbenutzungsgebühren gerade in den Wintermonaten unterdurchschnittlich. Gleiches gilt für die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie für die bezogenen Leistungen inklusive Instandhaltung, die im ersten Quartal tendenziell hinter dem Jahresdurchschnitt der vier Quartale zurückstehen.

Beim Personalaufwand wurde im Rahmen der Prognose eine Anpassung nach unten von 8,091 Mio. € auf 7,500 Mio. € an die sich abzeichnende Entwicklung vorgenommen, u. a.

wegen Verzögerungen bei der Besetzung offener Stellen. Eine Anpassung des Wirtschaftsplanes ist aus diesem Grunde nicht erforderlich, da kein Sachverhalt des § 13 Abs. 2 EBV vorliegt.

Nach den jetzt vorliegenden Erkenntnissen gibt es darüber hinaus keine signifikanten Anzeichen für ein Abweichen von den Jahresplanungen. Für 2014 würde sich auf Grund der Prognose bei den Personalaufwendungen eine Verbesserung des Jahresergebnisses von -3,285 Mio. € laut Wirtschaftsplan auf -2,694 Mio. € ergeben.

2.3 Bauunterhalt

Zu folgenden aktuellen Bauunterhaltsmaßnahmen ergeht folgender Sachstandsbericht:

Schäftlarnstr. 32 - Abbruch Wohnhaus (IA 170939)

Vorbereitende Maßnahmen zum Abbruch werden planmäßig bis zum dritten Quartal 2014 bearbeitet, die Ausführung soll nach Auszug des Mieters spätestens ab ersten Quartal 2015 erfolgen. Diese Maßnahme ist eine Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Großmarktgeländes. Eine Wohnnutzung auf dem Betriebsgelände ist außerdem nicht zulässig.

Truckerimbiss - Abbruch (keine Nummer)

Der Abbruch ist Voraussetzung für den 2. Bauabschnitt des Eidechsen-Habitats und erfolgt zusammen mit dem Abbruch Schäftlarnstr. 32

Grundleitungen Kochelseestr. 11-13 (Gaststätte und Postgebäude mit Werkstätten; keine Nummer)

Für die Sanierung der Grundleitungen wird derzeit eine Vorplanung erstellt.

Ladenreihe Vordach (keine Nummer)

Die statische Untersuchung ist beauftragt. Die Erarbeitung von Instandsetzungsvarianten soll bis Mitte 2014 erfolgen.

Brunthaler Parkplatz (IA 171249)

Die neue Aufteilung des Parkplatzes und die Erneuerung der Asphaltdecke ist fertiggestellt. Die Schrankenanlage soll Mitte 2014 installiert werden. Im Anschluss ist eine Vermietung an Anwohner sowie Mitarbeiter der am Großmarkt ansässigen Firmen vorgesehen.

Viktualienmarkt Stand 3/26 - Umbau Espresso-Stand (IA 170896)

Mit der Ausführung wurde begonnen, die geplante Fertigstellung ist für Mitte 2014 vorgesehen.

Umbau von 2 Läden in der Sortieranlage (IA 170902 und 171459)

Mit der Ausführung wurde begonnen, durch Verzögerungen bei der Auftragsvergabe ist mit der Fertigstellung im dritten Quartal 2014 zu rechnen.

Fruchthof - Umbau Laden (IA 171310)

Diese Maßnahme läuft parallel zu den Läden der Sortieranlage.

2.4 Entwicklungen des Vermögensplans

Der Vermögensplan der MHM für das Wirtschaftsjahr 2014 umfasst auf der Finanzdeckungsseite 4,025 Mio. € (1,125 Mio. € Abschreibungen und 2,900 Mio. € eigene Finanzmittel).

Davon sind 0,920 Mio. € für die Schuldentilgung, 3,015 Mio. € für Investitionsmaßnahmen, 0,050 Mio. € für Maschinen und Anlagen und 0,040 Mio. € für Betriebs- und Geschäftsausstattung vorgesehen.

Von der im Vermögensplan 2013 enthaltenen Kreditermächtigung in Höhe von 1,66 Mio. €, die nach Art. 71 Abs. 3 GO auch noch für 2014 gilt, musste bis zum jetzigen Zeitpunkt noch kein Gebrauch gemacht werden, da noch ausreichend liquide Mittel zur Verfügung stehen. Derzeit sind keine Anzeichen erkennbar, die auf Grund ihrer Bedeutung Änderungen im Vermögensplan 2014 zur Folge hätten.

2.5 Investitionen

Der Ausgabenstand für Investitionsmaßnahmen stellt sich zum 31.03.2014 wie folgt dar:

MHM- Interne Nr.	Maßnahmen	Geplante Kosten der Maßnahme T€	Ansatz 2014 T€	Ausgaben I/2014 T€	Gesamt- ausgaben 31.03.2014 T€
Großmarktareal					
180001	Kontorhaus 1 - Sanierung u. Brandschutz	3.900	0	7	3.709
180263	Kontorhaus 1, Erneuerung Regeltechnik	95	0	5	72
	Sanierung Dach Kontorhaus 1	180	170	0	0
180262	Kontorhaus 2, Erneuerung Regeltechnik	60	0	0	56
180382	Kontorhaus 2 – Sanierungsplanung	1.500	750	0	0
180110	Kontorhaus 2 – Sofortmaßnahmen	830	0	0	763
180361	Zukunftssicherung: Gleisrückbau, Eidechsenhabitat	900	1.000	42	70
180240	Planung neue Großmarkthalle	400	400	0	0
180004	Hallen I – IV und Kellergeschoss	1.950	50	70	2.076
180363	Taubenhaus	15	15	0	0
180222/280	Postgebäude, Büroräume Verwaltung	250	0	0	150
	Sanierung Dach Werkstattgebäude	100	100	0	0
	Sanierung und Umbau Sortieranlage Fischladen, Sanierung mit Teilumbau ehemaliger Gemüseladen	400	300	0	0
	Zwischensumme:	10.580	2.785	124	6.896
Feste Lebensmittelmärkte					
180180	Zukunftskonzept Viktualienmarkt	600	0	0	0
180181-83	Zukunftskonzept 3 kleinere Lebensmittelmärkte	650	0	0	0
180202	VM Petersbergl, Sanierung Aufzug	98	0	8	126
180040	VM - Abt. V – Sofortmaßn., Brandschutz	1.460	0	83	1.334
180260	VM – Petersbergl – Sofortmaßnahmen	810	0	13	847
180341	VM, Behebung Statikprobleme	200	100	0	4
	Zwischensumme:	3.818	100	104	2.311
	Summen:	14.398	2.885	229	9.207

Die Investitionsschwerpunkte für 2014 liegen klar auf dem Großmarktgelände. Zum 31.03.2014 sind allerdings noch keine bedeutenden Rechnungen eingegangen, von

2,885 Mio. € geplanter Investitionssumme sind erst 0,229 Mio. € (7,94 %) ausgegeben worden.

Zu den einzelnen Maßnahmen ergeht folgender Sachstandsbericht:

Zukunftssicherung GMH

Die Fachplaner sind mit der Erarbeitung des Nutzerbedarfsprogramms und der Erstellung der notwendigen Bauvoranfrage befasst. Ergebnisse hierzu sollen im Juni 2014 vorliegen. Das Baureferat bearbeitet das VOF Verfahren zur Gewinnung eines Generalplaners. Bis Ende 2014 soll dieser feststehen.

Zukunftssicherung Lebensmittelmärkte

Mit dem Projektmanagement für die drei kleineren Lebensmittelmärkte (Pasinger Viktualienmarkt, Markt am Wiener Platz, Markt am Elisabethmarkt) wurde im Dezember 2013 die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) beauftragt. Aktuell sind die Leistungsbilder für die extern zu beauftragende Fachplanung (Nutzerbedarf und Machbarkeitskonzepte) erstellt und das notwendige VOF-Vergabeverfahren ist in Bearbeitung. Die Beauftragung erfolgt voraussichtlich im August 2014.

Bezüglich der geplanten Nachbarbebauung durch die SWM / Stadtparkasse am Elisabethmarkt finden Abstimmungsgespräche mit den SWM / Stadtparkasse sowie mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung statt.

Hallen I-IV mit Kellergeschoss

Die Maßnahme ist weitgehend fertiggestellt, die Brandschutzverglasung der Hallenfenster wird voraussichtlich bis zum dritten Quartal 2014 ausgeführt

Viktualienmarkt (VM) Abt. V Brandschutzmaßnahmen und VM Petersberg I

Die Maßnahme ist weitgehend fertiggestellt, Restarbeiten erfolgen geplant bis Mitte 2014

Viktualienmarkt - Behebung der Statikprobleme

Die statischen Maßnahmen in den Kellern der Marktstände sind bis Ende Mai 2014 durchgeführt. Die Genehmigung durch die LBK ist erfolgt.

Gleisrückbau und Eidechsenhabitat

Alle Gleise im Schotterbereich sind ausgebaut, das Habitat ist fertiggestellt. Die Vergrämung der Eidechsen hat begonnen und wird bis Ende Mai dauern. Die Kosten werden sich voraussichtlich von zunächst angenommenen 1,5 Mio. € auf ca. 1,0 Mio. € reduzieren.

Dachstuhl Direktionsgebäude - Einbau Taubenhaus

Ein Teil des Dachstuhls der ehemaligen Hypobank im Verwaltungs-/Direktionsgebäude wurde gedämmt und als Taubenhaus ausgebaut. Die Maßnahme wurde im ersten Quartal 2014 fertiggestellt. Kosten ca. 0,018 Mio. €

2.6. Zusammenfassung und Ausblick für 2014

Die Werkleitung der MHM erwartet für 2014 ein negatives Rechnungsergebnis in Höhe von -2,694 Mio. € (siehe Ziffer 2.2). Dies liegt in der Höhe zwischen dem Jahresergebnis 2013 (-0,961 Mio. €) und dem im Wirtschaftsplan 2014 angenommenen Wert (-3,285 Mio. €).

Die Entwicklung des Erfolgsplanes in den Jahren 2008 bis 2014 ist den Anlagen VIII und IX zu entnehmen.

3. Stammkapitalverzinsung ab 2013

3.1 Festlegung einer Stammkapitalverzinsung

Die Großmarkthalle München wurde bei ihrer Umwandlung in einen Eigenbetrieb 1998 von der Hoheitsverwaltung mit einem Stammkapital von 2,556 Mio. € (damals 5,000 Mio. DM) ausgestattet. Dieses Stammkapital wurde im Zusammenhang mit der Fusion der beiden Eigenbetriebe Großmarkthalle (GMH) und Schlacht- und Viehhof (SVH) zum 01.01.2007 zum Eigenbetrieb Markthallen München (MHM) in die Bilanz der MHM übertragen.

Mit Stadtratsbeschluss vom 06.11.2002 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 01026) wurde eine Regelung zur Verzinsung des Stammkapitals ab 01.01.2003 getroffen. Die Stammkapitalverzinsung betrug demnach jährlich 5 % des Stammkapitals, also 0,128 Mio. €.

Nach § 8 Abs. 2 Eigenbetriebsverordnung (EBV) soll der von den MHM zu erzielende Jahresgewinn die Bildung von angemessenen Rücklagen sowie eine marktübliche Eigenkapitalverzinsung ermöglichen.

Die vereinbarte Zinsbindung von 5 % lief zum 31.12.2012 aus, so dass ab dem Jahr 2013 über eine neue Stammkapitalverzinsungsregelung zu beschließen ist.

Für die Jahre 2003 bis 2012 wurden von den MHM insgesamt 1,278 Mio. € Zinsen an den städt. Haushalt abgeführt. Dieser Betrag entspricht 50 % des gesamten Stammkapitals.

3.2 Voraussetzungen für die Abführung der Stammkapitalverzinsung

In den letzten Jahren vor 2012 konnte der Betrieb mit Ausnahme von 2009 positive Jahresergebnisse erzielen, die den Betrag der Stammkapitalverzinsung überstiegen. Diese Gewinne erhöhten das Eigenkapital des Betriebes. Rücklagen, z. B. für anstehende Investitionen, wurden in der Vergangenheit nicht gebildet.

2012 (-4,224 Mio. €) und 2013 (-0,961 Mio. €) erzielten die MHM nun deutlich negative Jahresergebnisse. Für 2014 und darüber hinaus ist keine Besserung zu erwarten, da die anstehenden Zukunftsprojekte in Verbindung mit dem stark sanierungsbedürftigen Gebäudebestand keine finanziellen Spielräume lassen. Es werden zur Finanzierung dieser beiden Großprojekte sogar hohe Zuweisungen vom Hoheitshaushalt erforderlich sein.

Alleine durch die Verluste der Jahre 2012 und 2013 verringerte sich das Eigenkapital von 12,399 Mio. € laut Jahresabschluss 2011 auf nunmehr 7,086 Mio. € zum 31.12.2013 (-42,85 %). Für 2014 ist mit einer weiteren Reduzierung des Eigenkapitals um 2,694 Mio. € (Prognose für das Jahresergebnis 2014 laut 1. Zwischenbericht zum 31.03.2014) zu rechnen. Die jetzt schon sehr geringe Eigenkapitalquote von 14,20 % könnte zum 31.12.2014 weiter auf dann unter 10 % sinken.

Zusätzlich zu den negativen Betriebsergebnissen wurden dem Betrieb durch die jährlichen Zinsabführungen weitere betriebsnotwendige liquide Mittel entzogen.

Die Voraussetzungen für eine weitere Abführung der Stammkapitalverzinsung sind nicht mehr gegeben, da kein Gewinn erwirtschaftet wird, aus dem die Stammkapitalverzinsung entrichtet sowie notwendige Rücklagen gebildet werden könnten. Aus gesamtstädtischer Sicht ist es auch nicht sinnvoll, einem Betrieb Zuschüsse zu gewähren und im Gegenzug diesem liquide Mittel im Jahresabschluss wieder zu entziehen.

3.3 Vorschlag für das weitere Vorgehen

Aus den unter Ziffer 3.2 genannten Gründen wird vorgeschlagen, die Abführung der Stammkapitalverzinsung 2013 ff bis zur endgültigen Bezugsfertigkeit des Großmarkthalenneubaus auszusetzen. Danach ist eine Stammkapitalverzinsung erneut zu prüfen und ggf. festzusetzen.

Zu diesem Zeitpunkt ist dann über eine neue Stammkapitalverzinsung dem Grunde und der Höhe nach neu zu verhandeln.

4. Weitere Abstimmungen

Die Stadtkämmerei hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

5. Beteiligung des Markthallenbeirates

Mit dem Markthallenbeirat wurde die Sitzungsvorlage am 18.06.2014 eingehend erörtert. Eine evtl. Stellungnahme wird nachgereicht.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

7. Unterrichtung der Korreferentin

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

8. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die Angelegenheit mit der Beschlussfassung entschieden ist und das Thema Stammkapitalverzinsung nach Bezugsfertigkeit der neuen Großmarkthalle erneut im Stadtrat behandelt wird.

II. Antrag des Referenten

1. Der Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2013 sowie der Erste Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2014 werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Stammkapitalverzinsung der MHM wird mit Wirkung ab dem 01.01.2013 bis zur Fertigstellung und Bezugsfertigkeit der neuen Großmarkthalle ausgesetzt. Diese Entscheidung trifft endgültig die Vollversammlung des Stadtrates (§ 6 Abs. 1 Nr. 11 BetriebsS i. V. m. § 3 Buchstabe d GeschO).
3. Dem Stadtrat wird nach Fertigstellung und Bezug des Großmarkthallenneubaus ein Vorschlag zur Gestaltung der künftigen Stammkapitalverzinsung zur Entscheidung vorgelegt.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

gez. J. Schmid

gez. Markwardt

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei - RL/GA 4
z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat - Steuerung und Betriebe (SB)

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
Markthallen München (3-fach)
Geschäftsleitung - GL 2
z.K.

Am

**Jahresabschluss 2013
der Markthallen München (MHM)**

Anlage I	Bilanz zum 31.12.2013
Anlage II	Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2013
Anlage III	Erfolgsübersicht der Geschäftsbereiche Großmarkthalle und Schlachthof
Anlage IV	Anhang
Anlage V	Anlagennachweis
Anlage VI	Lagebericht 2013
Anlage VII	Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Bilanz zum 31. Dezember 2013

Anlage I

Aktivseite

		Bilanz 31.12.2013	Vorjahr
	€	€	T€
A. Anlagevermögen:			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene EDV-Software		10.678,57	10
II. <u>Sachanlagen:</u>			
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	35.182.304,97		35.883
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	1.464.371,12		1.770
3. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	201.450,24		164
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>9.233.000,27</u>		6.436
		<u>46.081.126,60</u>	<u>44.253</u>
		46.091.805,17	44.263
B. Umlaufvermögen:			
I. <u>Vorräte</u>			
Hilfs- und Betriebsstoffe		175.374,79	206
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	501.697,44	501.697,44	532
2. Forderungen gegenüber der Landes- hauptstadt München und anderen Eigenbetrieben davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	106.603,28	130.262,48	105
3. Sonstige Vermögens- gegenstände davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	71.226,27	289.736,30	294
		<u>921.696,22</u>	<u>931</u>
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei der Stadtkasse und bei Kreditinstituten</u>			
		<u>2.693.054,02</u>	<u>6.132</u>
		3.790.125,03	7.269
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		<u>12.440,04</u>	<u>2</u>
		<u>49.894.370,24</u>	<u>51.534</u>

Passivseite

	€	Bilanz 31.12.2013 €	Vorjahr T€
A. Eigenkapital:			
I. Stammkapital		2.556.450,00	2.557
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklage		551.778,66	552
III. Bilanzgewinn			
Gewinn der Vorjahre		4.938.708,73	9.291
Abführung an den Haushalt der Landeshauptstadt München		0,00	-128
Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)		-960.979,96	-4.224
		<u>3.977.728,77</u>	<u>4.939</u>
		7.085.957,43	8.048
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse			
		3.268.558,00	3.379
C. Rückstellungen:			
1. Pensionsrückstellungen	9.924.678,55		8.624
2. Sonstige Rückstellungen	<u>3.671.106,11</u>		<u>3.521</u>
		13.595.784,66	12.145
D. Verbindlichkeiten:			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		23.866.153,55	24.797
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.228.889,37		1.235
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.036.109,81	1.168
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.036.109,81		1.168
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben		651.640,26	1.650
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	651.640,26		1.650
4. Sonstige Verbindlichkeiten		321.338,58	281
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	102.828,55		68
davon aus Steuern 0,00 €			0
		25.875.242,20	27.896
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
		68.827,95	66
		<u>49.894.370,24</u>	<u>51.534</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

	31.12.2013	Vorjahr
	€	T€
1. Umsatzerlöse	17.541.282,40	17.126
2. sonstige betriebliche Erträge	726.926,67	773
3. Materialaufwand:		
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	155.477,74	568
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	7.536.699,66	7.754
	<u>7.692.177,40</u>	<u>8.322</u>
Rohhertrag	10.576.031,67	9.577
4. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter	4.362.408,77	3.828
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.588.697,90	3.545
davon für Altersversorgung: 1.769.949,23 €		1.216
	<u>6.951.106,67</u>	<u>7.373</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.088.523,67	2.968
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.034.394,40	2.636
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.869,32	49
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.477.177,21	872
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>-960.300,96</u>	<u>-4.223</u>
10. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0
11. Sonstige Steuern	679,00	1
12. Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)	<u>-960.979,96</u>	<u>-4.224</u>

Nachrichtlich:

Behandlung des Jahresverlustes: Zu tilgen aus dem Gewinnvortrag

-960.979,96

Erfolgsübersicht der Markthallen München für das Wirtschaftsjahr 2013

Aufrechnungen nach Bereichen nach Aufwandsarten	Markthallen München Gesamt	Allgemeine und gemeinsame Be- triebsabteilungen	Geschäftsbereiche	
		Verwaltung	Großmarkthalle	Schlachthof
	€	€	€	€
1	2	3	4	5
1. Materialaufwand				
a) Bezug von Fremden	7.692.177,40	-60.195,04	5.538.101,55	2.214.270,89
b) Bezug von Betriebszweigen				
2. Löhne und Gehälter	4.362.408,77	4.362.408,77		
3. Soziale Abgaben	818.748,67	818.748,67		
4. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.769.949,23	1.769.949,23		
5. Abschreibungen	1.088.523,67	90.207,91	961.124,72	37.191,04
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.477.177,21	676.342,00	800.835,21	0,00
7. Steuern (soweit nicht in Zeile 19 auszuweisen)	679,00	679,00		
8. Konzessions- und Wegeentgelte				
9. Andere betriebliche Aufwendungen	2.034.394,40	1.404.095,12	616.273,81	14.025,47
10. Summe 1 - 9	19.244.058,35	9.062.235,66	7.916.335,29	2.265.487,40
11. Umlage der Spalte 3				
Zurechnung (+)			6.796.676,79	2.265.558,87
Abgabe (-)		-9.062.235,66		
12. Leistungsausgleich der Aufwandbereiche				
Zurechnung (+)				
Abgabe (-)				
13. Aufwendungen 1 - 12	19.244.058,35		14.713.012,08	4.531.046,27
14. Betriebserträge				
a) nach der GuV-Rechnung	18.268.209,07		14.184.463,52	4.083.745,55
b) aus Lieferungen an andere Betriebszweige				
15. Betriebserträge insgesamt	18.268.209,07		14.184.463,52	4.083.745,55
16. Betriebsergebnis (+ = Überschuss - = Jahresverlust)	-975.849,28		-528.548,56	-447.300,72
17. Finanzerträge	14.869,32			
18. Außerordentliches Ergebnis	0,00			
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00			
20. Unternehmens- ergebnis (+ = Jahresgewinn - = Jahresverlust)	-960.979,96			

Markthallen München

Grundsätzliches zum Jahresabschluss

Die Markthallen München werden als Eigenbetrieb der Landeshauptstadt München geführt. Sie unterliegen den Vorschriften der Gemeindeordnung, der Eigenbetriebsverordnung Bayern (EBV Bay) und der Betriebssatzung der Markthallen München vom 05. Juli 2006.

Aufgabe des Eigenbetriebes ist es, die Großmarkthalle München einschließlich des Umschlagplatzes, die Sortieranlage, die ständigen Lebensmittelmärkte (Viktualienmarkt, Markt am Elisabethplatz, Pasinger Viktualienmarkt, Markt am Wiener Platz) und die städtischen Wochenmärkte als Einrichtungen der Landeshauptstadt München zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Blumen zu betreiben und die zur Verfügung stehenden Flächen gewerblichen Nutzungen zuzuführen (Flächen- und Immobilienmanagement). Die Haupttätigkeit des Geschäftsbereiches Schlachthof besteht in der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Gebäuden, die den Markthallen München im Rahmen einer stadtinternen Überlassungsvereinbarung vom Kommunalreferat zur Bewirtschaftung überlassen werden. Diese Überlassungsvereinbarung wurde zum 31.12.2013 gekündigt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der Markthallen München zum 31.12.2013 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) für große Kapitalgesellschaften und der Eigenbetriebsverordnung Bayern erstellt.

Anlagenvermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten zuzüglich des zu aktivierenden Anteils der Umsatzsteuer und abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Abschreibungen erfolgen linear entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer unter Berücksichtigung der Empfehlungen der „Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement“ und steuerlichen AfA-Tabellen. Zwischen dem 01.01.2008 und dem 31.12.2009 wurden Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu € 150,00 im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als € 150,00 bis zu € 1.000,00 wurden in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben. Seit dem 01.01.2010 werden Vermögensgegenstände bis zu € 410,00 wieder sofort abgeschrieben.

Anlagen im Bau werden mit Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bilanziert.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibung des Geschäftsjahres im Anlagennachweis dargestellt.

Markthallen München**Umlaufvermögen**

Die Hilfs- und Betriebsstoffe sind mit einem Festwert angesetzt (§ 240 Abs. 3 HGB), der 2012 ermittelt wurde. Zur Bestätigung des Festwertes wurde in 2013 erneut eine Inventur durchgeführt. Die Inventur bestätigte den Ansatz des Festwertes.

Der Ansatz der Forderungen erfolgt mit dem Nominalwert. Dem Ausfallrisiko wurde mit Einzelwertberichtigungen und einer pauschalen Wertberichtigung Rechnung getragen

Die Forderungen gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben in Höhe von 130 T€ (Vorjahr: 105 T€) beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr.

Die übrigen Aktiva werden mit dem Nominalwert bilanziert.

Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelte sich wie folgt:

Eigenkapital in €	Stand: 31.12.2012	Zugang	Abgang	Stand: 31.12.2013
Stammkapital	2.556.450,00			2.556.450,00
Allgemeine Rücklage	551.778,66			551.778,66
Gewinnvortrag	4.938.708,73			4.938.708,73
Jahresgewinn/ -verlust		-960.979,96		-960.979,96
Summe	8.046.937,39	-960.979,96		7.085.957,43

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 06. November 2002 wurde festgelegt, dass für das den Markthallen München überlassene Stammkapital in Höhe von 2.556 T€ eine jährliche Verzinsung mit einem Zinssatz von 5 % gegenüber dem Hoheitshaushalt geleistet wird. Basierend auf dieser Bestimmtheit und klaren zeitlichen Festlegung der Stammkapitalverzinsung erfolgt die Aufstellung der Bilanz gemäß § 268 Abs. 1 HGB grundsätzlich unter Berücksichtigung der Verwendung des Jahresergebnisses, d. h. die Abführung an den Haushalt der Landeshauptstadt München in Höhe von 128 T€ wird bereits im Abschlussjahr beim Eigenkapital (Bilanzgewinn) ausgewiesen. Da im Jahr 2012 die 10-jährige Festlegung der Stammkapitalverzinsung endete, wurde zuletzt für das Abschlussjahr 2012 eine Stammkapitalverzinsung ausgewiesen. Die MHM schlagen dem Stadtrat eine Aussetzung der Abführung der Stammkapitalverzinsung ab dem Jahr 2013 bis zum Abschluss der Neubaumaßnahmen der Großmarkthalle zeitgleich mit der Bekanntgabe dieses Jahresabschlusses zur Entscheidung vor. Im Jahresabschluss 2013 wurde die Abführung der Stammkapitalverzinsung demzufolge nicht dargestellt.

Markthallen München

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse wurde analog den Vorschriften von § 21 Abs. 3 EBV Bay gebildet. Er beinhaltet einen Zuschuss der Landeshauptstadt München für die Fruchthofsanierung, die bei Grundstücken mit Geschäfts-, Betriebs- und andere Bauten ausgewiesen wird. Er wird ab 01. September 2003 entsprechend der Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstandes erfolgswirksam aufgelöst (Auflösungsbetrag 2013: 110 T€).

Rückstellungen

Für künftige, am Bilanzstichtag bereits verursachte Belastungen wurden gem. § 249 HGB und § 253 Abs. 1 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung Rückstellungen mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt bzw. bewertet.

Pensionsrückstellungen

Die Forderungen aus der Anlage von Versorgungsrücklagen für Beamte in Höhe von 157 T€ wurden mit dem Passivposten, „Rückstellung für die Versorgungsrücklage Beamte“ in Höhe von 157 T€ gemäß § 246 Abs. 2 HGB verrechnet. Die Rückstellung für Versorgungsrücklagen für Beamte umfasst für das Jahr 2013 eine Zuführung von 20 T€, die aufgrund der Zuführungsfaktoren nach Art. 6 des Gesetzes für die Bildung von Versorgungsrücklagen im Freistaat Bayern (BayVersRücklG) ermittelt wurde. Die Verpflichtung gleicht sich jährlich vollständig mit der Einzelforderung aus.

Die Pensionsrückstellungen sind mit der Projected Unit Credit Method (laufendes Einmalprämienverfahren) bewertet. Zur Berechnung wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Zinssatz beträgt 4,88% (Vorjahr 5,04 %). Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden der Rententrend mit 1,45 % (Vorjahr 1,45 %) und die Erhöhung des Rentenwerts in der gesetzlichen Rentenversicherung mit 1,65 % (Vorjahr 1,65 %) berücksichtigt.

Für die Pensionsrückstellungen liegt ein aktuelles versicherungsmathematisches Gutachten von Diplom-Mathematiker Lutz Schnabel, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, vor.

Für Pensionszusagen vom 01. Januar 1987 bis 31. Dezember 2013 ist eine Rückstellung gemäß § 249 HGB in Verbindung mit Art. 28 EGHGB in Höhe von 1.333 T€ (Vorjahr: 1.065 T€) für aktive Beschäftigte passiviert worden. Für Versorgungsempfänger mit Pensionszusagen vor dem 01. Januar 1987 (Altfälle) besteht gemäß Art. 28 EGHGB ein Wahlrecht zur Passivierung von Rückstellungen. Im Abschlussjahr 2012 wurde vom Revisionsamt angeregt, die Pensionsrückstellungen zu 100 % zu passivieren. Diese Anregung greifen die Markthallen München auf und füllen die Pensionsrückstellung, je nach wirtschaftlicher Lage auf 100 % auf. Im Wirtschaftsjahr 2013 wurde daher ein Betrag von 961 T€ zusätzlich passiviert.

Markthallen München

Insgesamt sind für die Altfälle Rückstellungen in Höhe von 8.593 T€ passiviert. Rückstellungen in Höhe von 3.628 T€ wurden in Ausübung des Wahlrechts zum 31.12.2013 nicht passiviert.

Sonstige Rückstellungen

Bei der Bemessung der sonstigen Rückstellungen wurden alle erkennbaren Verpflichtungen berücksichtigt und nach kaufmännischen Grundsätzen mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit erfolgte gem. §253 Abs. 2 HGB zum abgezinnten Erfüllungsbetrag anhand eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß den Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck, wobei zukünftige Entgeltsteigerungen in Höhe von 1 % p.a. und ein Rechnungszins von 4,88 % (Vorjahr: 5,04 %) Berücksichtigung finden.

Rückstellungen für Überstunden sowie für nicht genommene Urlaubstage werden auf Grundlage individueller durchschnittlicher Stundensätze gebildet.

Für Rückbauverpflichtungen wurden Rückstellungen auf Basis eines Angebots für den Rückbau geschätzt. Im Jahr 2013 wurde ein Teil der Rückbauverpflichtung (50 %) von den Markthallen durch Abstandszahlung abgelöst.

Die im Jahr 2012 erstmals gebildete Rückstellung für Beihilfe in Höhe von 1.594 T€ wurde in Abhängigkeit der Pensionsrückstellung fortgeschrieben. Dabei dient das versicherungsmathematische Gutachten über Pensionsrückstellung als Berechnungsgrundlage. Die Rückstellung für Beihilfe wird ermittelt, indem der von der Landeshauptstadt München ermittelte Anteil der Beihilfezahlungen für Beamte an den Pensionszahlungen auf die gesamte Pensionsrückstellung angewandt wird. Der Differenzbetrag zur bereits in 2012 gebildeten Rückstellung wurde zusätzlich zugeführt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 23.563 T€ (Vorjahr: 24.483 T€) Darlehen und 303 T€ (Vorjahr: 314 T€) Zinsabgrenzungen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben beinhaltet im Wesentlichen Verbindlichkeiten von 652 T€ (Vorjahr: 1.650 T€) aus dem laufenden Geschäftsverkehr.

Markthallen München

Die Restlaufzeiten der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten ergeben sich wie folgt:

Verbindlichkeit	Gesamt- betrag T€	mit einer Restlaufzeit von		
		Bis zu 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahren T€	Mehr als 5 Jahren T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.866	1.229	3.437	19.200
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.036	1.036	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt und anderen Eigenbetrieben	652	652	0	0
4. Sonstige Verbindlichkeiten	321	103	0	218
Summe	25.875	3.020	3.437	19.418

Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit diese Aufwendungen einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag betreffen. Auf der Passivseite werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag in den Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt, soweit sie Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag darstellen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Zahlungseingänge im Geschäftsjahr für Benutzungsgebühren des nächsten Jahres.

Latente Steuern

Aktive bzw. passive latente Steuern bestehen nicht. Für das Veranlagungsjahr 2011 wurde steuerlich eine Rücklage nach § 6 b EStG eingestellt, die zu der Bildung einer passiven Steuerlatenz führen könnte. Diese Steuerlatenz kann jedoch mit den bestehenden steuerlichen Verlustvorträgen verrechnet werden.

Markthallen München**Angaben zu den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung**

Umsatzerlöse	2013 T€	2012 T€
Miet- und Pachteinnahmen	13.718	13.359
Erlöse aus Nebenkosten	1.500	1.445
Anfallsgebühren	579	674
Erlöse aus Geschäftsbesorgung	11	10
Erbbauzinsen	886	887
Marktbenutzung	430	355
Werbebeiträge LM und WM	73	54
Sonstige Erlöse	344	342
Summe	17.541	17.126

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen enthalten: periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (132 T€) und Erträge aus Herabsetzung Wertberichtigungen (129 T€). Darüber hinaus sind enthalten Erträge aus Weiterberechnung von Kosten (62 T€), Erträge aus Provisionserlöse (99 T€), Erlöse für Verwaltungsgebühren (58 T€), Erträge aus Vergleiche (36 T€), Erträge des Auflösungsanteils der Sonderposten mit Rücklagenanteil (110 T€).

Um einen besseren Einblick in die Ertragslage zu geben, werden ab 2013 Materialaufwendungen, die Teil extern bezogener Leistungen sind, den bezogenen Leistungen zugeordnet. Im Vorjahr waren aus solchen Leistungen Materialaufwendungen in Höhe von 285 T€ den Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen zugeordnet. Unter „Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe für bezogene Waren“ sind nun vor allem Lagergegenstände und -stoffe, allen voran Werkstattbedarf für den Technischen Dienst, zu verstehen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auch dieses Jahr keine periodenfremden Aufwendungen enthalten.

Die Aufwendungen für Grundsteuer werden bei den Nebenkosten für Grundstücksvermietungen unter den Materialaufwendungen ausgewiesen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Altersteilzeitvereinbarungen in Höhe von 676 T€ enthalten. Zur Verbesserung des Einblicks in die Ertragslage wurden im Berichtsjahr die Zinseffekte aus den Leistungsverpflichtungen erstmals getrennt vom Personalaufwand erfasst.

Die Werkleitung des Eigenbetriebes Markthallen München schlägt dem Stadtrat vor, den Jahresverlust 2013 in Höhe von 961 T€ mit dem Gewinnvortrag aus Vorjahren zu verrechnen.

Markthallen München

Sonstige Angaben

Das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen 2013 beträgt netto 25 T€ und umfasst die Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts sowie die Prüfung nach § 53 HGrG. Für sonstige Leistungen beträgt das Honorar netto 4 T€.

Die Überlassungsvereinbarung zwischen dem Kommunalreferat und dem Eigenbetrieb über das Schlacht- und Viehhofareal wurde zum 31.12.2013 gekündigt. Durch die Überlassungsvereinbarung (Laufzeit 01. Januar 2005 bis 31. Dezember 2040) bestand zum 31.12.2012 eine sonstige finanzielle Verpflichtung in Höhe von insgesamt 31.325 T€. Diese besteht zum Bilanzstichtag 31.12.2013 nicht mehr.

Als Eigenbetrieb der Landeshauptstadt München unterliegen wir dem Anschluss- und Benutzungszwang, d.h. Leistungen, die die Landeshauptstadt München im Rahmen ihrer Verwaltung erbringt bzw. erstellt, sind wir als Eigenbetrieb verpflichtet einzukaufen.

Arbeitnehmer

Vollzeitäquivalent zum 31.12.2013	davon männlich	davon weiblich	Gesamt
Beamte	19,58	5,25	24,83
Tarifbeschäftigte	60,64	15,77	76,41
Auszubildende/Praktikanten	0,00	0,00	0,00
Geringfügig Beschäftigte	0,15	0,10	0,25
Markthallen München	80,37	21,12	101,49

Am 31.12.2013 waren inkl. 2 abgeordneten Dienstkräften und 1 Mitarbeiterin in Elternzeit 107 Personen beschäftigt.

Im Jahresdurchschnitt waren es 104,67 Personen.

Die MHM sind bei der Bayerischen Versorgungskammer (Zusatzversorgungskasse der bay. Gemeinden) Mitglied.

Die Tarifbeschäftigten der MHM haben einen tarifvertraglichen Anspruch auf eine Zusatzversorgung. Sie werden bei der Einstellung bzw. beim Abschluss eines unbefristeten Dienstvertrages zur Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden angemeldet, soweit sie das 17. Lebensjahr vollendet haben und bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres die Wartezeit (60 Pflichtmonatsbeiträge) erfüllen können. In 2013 waren insgesamt 81 Tarifbeschäftigte (einschl. Azubis) versichert.

Bei dieser Zusatzversorgung handelt es sich um eine mittelbare, nicht bilanzierungspflichtige Pensionsverpflichtung. Eine betragsmäßige Angabe der Unterdeckung in Form der Differenz zwischen den Versorgungsansprüchen und dem Anteiligen auf die Gesellschaft entfallenden Vermögen der Zusatzversorgungskasse ist nicht möglich, da sich die Zusatzversorgungskasse außerstande sieht, diese Angaben zu ermitteln.

Markthallen München

Der Arbeitgeber erfüllt seine Verpflichtung durch satzungsmäßige Umlagezahlungen. Im Jahr 2013 setzte sich die Zahlung aus 3,75 % Umlage und 4,00 % Zusatzbeitrag jeweils vom ZVK-pflichtigen Entgelt der Tarifbeschäftigten zusammen.

Zusammensetzung der Werkleitung und des Werkausschusses

Erster Werkleiter Axel Markwardt, Kommunalreferent

Zweiter Werkleiter Boris Schwartz

Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Mitglieder des Werkausschusses zum 31.12.2013

Ulrike Boesser	Stadträtin, Dipl. Geographin
Herbert Danner ab 01.04.2013	Stadtrat, Baubiologe und Umweltberater
Gülseren Demirel	Stadträtin, Dipl. Sozialpädagogin
Lydia Dietrich bis 31.03.2013	Stadträtin, Diplompolitologin
Christiane Hacker	Stadträtin, Vertriebs- und Marketingfachfrau
Dagmar Henn	Stadträtin, Studentin
Bettina Messinger	Stadträtin, Referentin für Öffentlichkeitsarbeit
Gabriele Neff	Stadträtin, Verwaltungsfachwirtin
Hans Podiuk	Stadtrat, Diplomverwaltungswirt (FH)
Alexander Reissl	Stadtrat, Bankangestellter
Heide Rieke	Stadträtin, Verlegerin
Tobias Ruff	Stadtrat, Dipl. Forstwirt (FH)
Georg Schlagbauer	Stadtrat, Metzgermeister
Irene Schmitt	Stadträtin, Rechtsanwältin
Otto Seidl	Stadtrat, Betriebswirt
Johann Stadler	Stadtrat, Rechtsanwalt
Christine Strobl	2. Bürgermeisterin, Vorsitzende

Der Werkausschuss für die Markthallen München ist gemäß § 4 Abs. 1 der Betriebssatzung der Kommunalausschuss des Stadtrates.

Markthallen München

München, den 06.05.2014

Erster Werkleiter

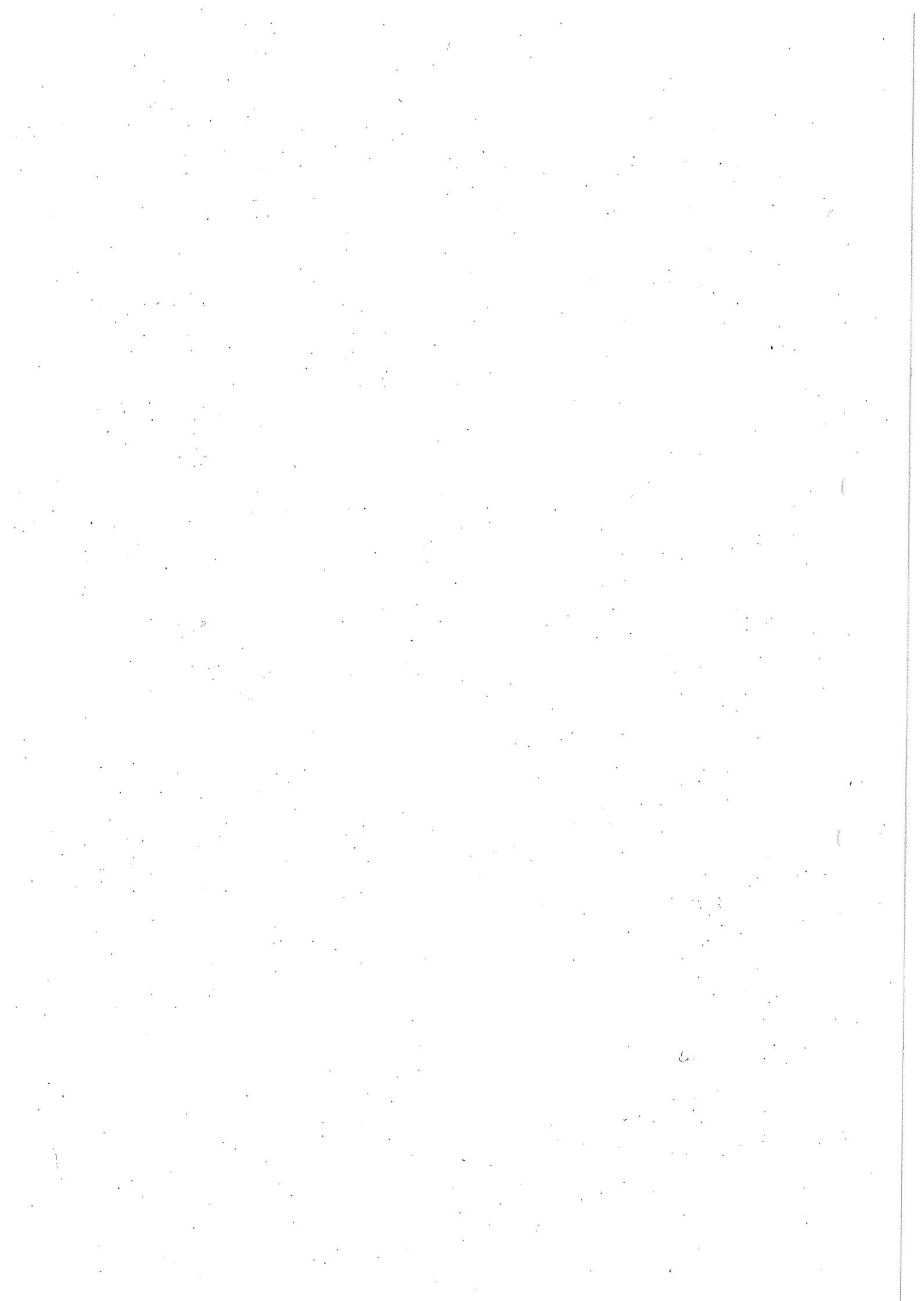
Zweiter Werkleiter



Axel Markwardt



Boris Schwartz



Anlagevermögens für das Wirtschaftsjahr 2013 (01.01 - 31.12.)
Eigenbetrieb Markthalen München

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten										Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	Angeammelte Abschreibungen auf die in Spalte 4 ausgewiesenen Abgänge	Endstand	Stand 31.12.13	Stand 31.12.12	Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Restbuchwert	%	%	%		
																	€	€
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	14					
1. Immaterielle Vermögensgegenstände: EDV-Schware	815.007,05	4.982,15	0,00	0,00	819.989,20	805.033,01	4.277,62	0,00	809.310,63	10.678,57	9.974,04	0,52	1,30					
2. Geleistete Anzahlungen gesamt	815.007,05	4.982,15	0,00	0,00	819.989,20	805.033,01	4.277,62	0,00	809.310,63	10.678,57	9.974,04	0,52	1,30					
II. Sachanlagen:																		
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	21.709.737,69	0,00	0,00	0,00	21.709.737,69	0,00	0,00	0,00	21.709.737,69	21.709.737,69	0,00	100,00						
	22.485.308,44	1.683,88	0,00	0,00	22.486.992,32	9.815.934,56	559.899,57	10.375.834,13	12.111.158,19	12.665.373,89	2,49	53,88						
	369.055,18	0,00	0,00	0,00	369.055,18	95.080,03	35.883,21	131.053,24	237.991,94	273.975,15	9,75	64,48						
	3.404.201,95	0,00	0,00	0,00	3.404.201,95	2.174.229,86	106.555,14	2.280.784,80	1.123.417,15	1.223.972,29	3,13	33,00						
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	12.790.613,55	15.797,33	0,00	0,00	12.806.410,88	11.020.146,92	321.892,94	11.342.039,76	-1.484.371,12	1.770.466,73	2,51	11,43						
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	436.257,32	89.709,62	1.295,48	0,00	524.671,46	326.124,26	24.206,95	349.359,59	175.311,87	110.133,06	4,61	33,41						
	47.728,79	0,00	0,00	0,00	47.728,79	43.604,84	4.124,15	47.728,79	0,00	4.124,15	8,64	0,00						
4. Fuhrpark	107.654,69	0,00	4.385,81	0,00	103.268,89	66.659,37	12.613,10	77.130,51	26.138,37	38.985,12	12,21	25,31						
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau gesamt	8.210.929,64	2.797.406,20	1.775.335,57	0,00	9.233.000,27	1.775.335,57	1.775.335,57	0,00	9.233.000,27	6.435.594,07	0,00	100,00						
Geringwertige Wirtschaftsgüter GWG	69.561.487,25	2.904.597,03	1.781.016,86	0,00	70.685.087,42	25.319.115,11	1.065.275,06	1.780.449,35	24.603.940,82	44.242.372,14	1,51	65,19						
	172.497,81	8.021,50	0,00	0,00	180.519,31	181.548,32	18.970,99	180.519,31	0,00	10.949,49								
Anlagevermögen gesamt	70.548.992,11	2.917.800,68	1.781.016,86	0,00	71.685.575,92	26.285.696,44	1.088.523,67	1.780.449,35	25.593.770,76	44.263.295,67	1,52	64,30						



Lagebericht der Markthallen München (MHM)

für das Wirtschaftsjahr 2013

Inhaltsverzeichnis

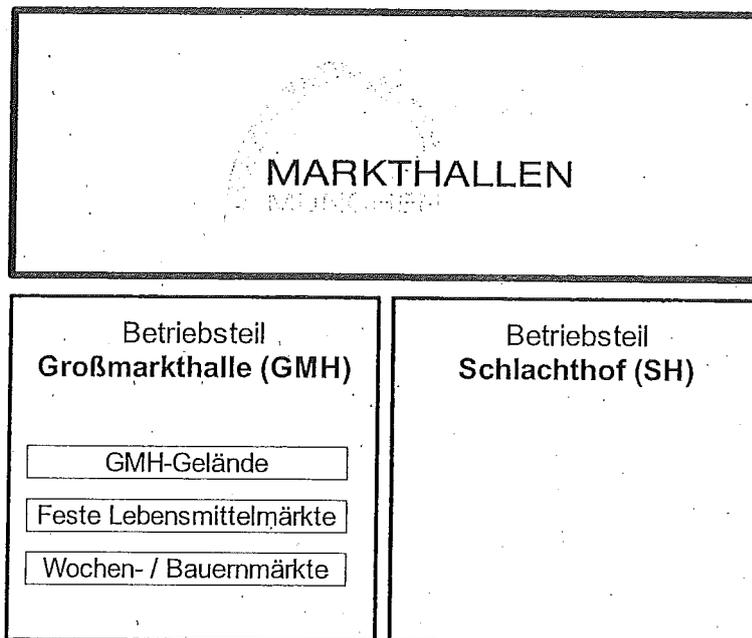
1. Allgemeines	2
1.1. Rechtsform.....	2
1.2. Betriebszweck.....	2
1.3. Qualitäts- und Hygienemanagement.....	3
2. Änderungen im Flächen- und Gebäudebestand	4
2.1. Flächenbestand.....	4
2.2. Gebäudebestand.....	5
2.2.1. Großmarkthalle.....	5
2.2.2. Schlachthofareal.....	6
3. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand	8
3.1. Personalstand.....	8
3.2. Personalaufwand.....	10
4. Bauvorhaben und Anlagen im Bau	12
4.1. Zukunftssicherung MHM.....	12
4.2. Zukunftssicherung Lebensmittelmärkte.....	12
4.3. Einzelne Bauvorhaben und Anlagen im Bau.....	13
5. Jahresergebnis, Gewinn- und Verlustrechnung	15
5.1. Jahresergebnis.....	15
5.2. Gewinn- und Verlustrechnung.....	17
5.2.1. Gesamtbetrieb.....	17
5.2.2. Betriebsteile.....	21
6. Vermögenslage	21
7. Eigenkapitalentwicklung	23
8. Entwicklung der Rückstellungen	24
9. Finanzlage	25
9.1. Zinsaufwendungen und -erträge, Kredite.....	25
9.2. Cashflow.....	26
10. Auslastung der Vermietungsobjekte	27
11. Abfallentsorgung und Abfallmenge	29
12. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing	30
13. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	31

1. Allgemeines

1.1. Rechtsform

Die MHM sind ein organisatorisch, verwaltungsmäßig und finanzwirtschaftlich gesondertes Unternehmen der Landeshauptstadt München (LHM) ohne eigene Rechtspersönlichkeit (Eigenbetrieb nach Art. 88 der Gemeindeordnung).

Die MHM bestanden 2013 aus den Betriebsteilen Großmarkthalle (GMH) und Schlachthof (SH).



Ab 2014 entfällt die Verpachtung des Schlacht- und Viehhofs des Kommunalreferats an die MHM und damit auch der Betriebsteil SH. Die MHM treten sodann als Immobilienverwalter im Auftrag des Kommunalreferats für das Areal Schlacht- und Viehhof auf.

1.2. Betriebszweck

Aufgabe des Eigenbetriebes ist es, den Betriebsteil GMH einschließlich Umschlagplatz; der ständigen Lebensmittelmärkte (Viktualienmarkt, Markt am Elisabethplatz, Pasinger Viktualienmarkt, Markt am Wiener Platz) und der städtischen Wochenmärkte als Einrichtungen der Landeshauptstadt München sowie den Betriebsteil Schlachthof (SH) zu betreiben.

Die den MHM zur Verfügung stehenden Flächen sind gewerblichen Nutzungen zuzuführen (Flächen- und Objektmanagement) mit dem Ziel, den Gewerbestandort für Handel, Handwerk und Gastronomie zu optimieren und zur Versorgung der Bevölkerung mit hochwertigen, gesunden und frischen Lebensmitteln sowie Blumen beizutragen.

1.3. Qualitäts- und Hygienemanagement

Die Markthallen München sind eine nach DIN EN ISO 9001 zertifizierte Organisation und verfügen somit über ein geprüftes Qualitäts- und Hygienemanagement. Gleichzeitig sind die beiden Organisationseinheiten GMH und SH (inkl. Viehhof) nach EMAS (Umweltmanagement) validierte Standorte.

Im November 2006 fanden erstmals die Audits für den zum 01.01.2007 fusionierten Gesamtbetrieb statt; diese Prüfungen durch externe Auditoren und Gutachter wurden erfolgreich bestanden. Das galt auch für die im Jahr 2011 stattgefundenen Rezertifizierungsaudits bzw. für die Revalidierung der Umwelterklärung. Mit der erfolgreichen Gestaltung dieser Prüfungen wurde der Fortbestand der Zertifikate und der Standorteintrag in das IHK-Register gewährleistet.

2013 fanden folgende Audits statt:

- internes Audit im Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement
- Überwachungsaudit im Qualitäts- und Hygienemanagement
- Überwachungsaudit/ Validierung der Umweltmanagementaktualisierung

Audits stellen systematische und unabhängige Untersuchungen dar, die feststellen, ob im Betrieb alle Tätigkeiten und die damit zusammenhängenden Ergebnisse den geplanten Anforderungen entsprechen und ob diese Anforderungen wirkungsvoll verwirklicht und geeignet sind, die vorgegebenen Ziele zu erreichen.

Die Audits dienen der Überprüfung der nachfolgenden Fragestellungen:

- sind die in den Prozessbeschreibungen beschriebenen Prozesse vollständig?
- sind angemessene detaillierte schriftliche Anweisungen an den Arbeitsplätzen verfügbar?
- stimmen die Prozessbeschreibungen mit dem tatsächlichen Leben überein?
- sind die Tätigkeiten geeignet, unsere Ziele (Qualitätsziele, Umweltziele, Umweltprogramm, Hygiene) zu erreichen?
- werden die Anweisungen bei der täglichen Arbeit befolgt?
- stimmen die umweltbezogenen Gegebenheiten am Standort mit der Unternehmenspolitik überein?
- werden die einschlägigen Vorschriften und Normen (DIN EN ISO 9001; EMAS; Lebensmittelrecht, sonstige Regelwerke) eingehalten?

Das integrierte Managementsystem sowie dessen regelmäßige Überprüfung durch externe Gutachter trägt dazu bei, die Wettbewerbsfähigkeit und die Standortsicherheit der MHM zu sichern.

2. Änderungen im Flächen- und Gebäudebestand

Im Jahr 2013 blieb der im Eigentum der MHM stehende Flächen- und Gebäudebestand konstant. Bei der Bewirtschaftung von vermögensrechtlich nicht den MHM zugeordneten Flächen gab es geringfügige Veränderungen im Bereich Wochen-/Bauernmärkte. Nähere Informationen hierzu unter 2.1. bzw. 2.2.

2.1. Flächenbestand

Neben bedarfsgerechten Anpassungen bei verschiedenen Märkten (z.B. Reduktion am Hanns-Seidel-Platz) wurde ein neuer Wochenmarkt am Rainer-Werner-Fassbinder-Platz ausgewiesen. Im Bereich der Wochen- und Bauernmärkte verringerten sich die zu vermietenden Frontmeter in der Folge insgesamt von 3.057 (31.12.2012) auf 2.874 (31.12.2013).

Folgende Flächen waren zum 31.12.2013 insgesamt im Bestand der MHM:

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Größe am 31.12.2013
Großmarkthallenareal	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Vertragspartner / Zuweisungsnehmer.	273.998 m ²
Viktualienmarkt	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Vertragspartner / Zuweisungsnehmer.	9.715 m ²
Markt am Elisabethplatz	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Zuweisungsnehmer.	2.840 m ²
Pasinger Viktualienmarkt	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Zuweisungsnehmer.	400 m ²
Markt am Wiener Platz	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Zuweisungsnehmer.	350 m ²
Schlachthofgelände	Städtische Flächen werden von den MHM bewirtschaftet.	124.026 m ²
Wochen- und Bauernmärkte	Städtische Flächen werden von den MHM bewirtschaftet.	2.874 Frontmeter Stände

2.2. Gebäudebestand

2.2.1. Großmarkthalle

Folgende Objekte wurden zum 31.12.2013 auf dem GMH-Areal bewirtschaftet:

Bezeichnung	Objekts- / Nutzungsrechte	Nutzungsart
Hallen 1 bis 6	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Gewerbliche Nutzung für Obst- und Gemüsegroßhandel
Blumengroßmarkt	Überlassung MHM-Grundstück, Gebäude in fremdem Eigentum	Gewerbliche Nutzung für Blumenhandel
Kontorhaus 1	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Marktaffine Büronutzung, Nutzung als Bank
Kontorhaus 2	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Marktaffine Büronutzung
Post- und Gaststättengebäude	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Nutzung als Gaststätte, Büro, Post, Wohnungen
Abfallentsorgungsstation Hammermühle	MHM-Eigentum	Nutzung als Abfallentsorgungsstation
3 Hallen (Umschlagzentrum Großmarkt München, UGM)	Überlassung MHM-Grundstück, Gebäude in fremdem Eigentum	Nutzung zum Umschlag von Obst und Gemüse
Fruchthof	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Wohn- und Gewerbenutzung, Gastronomie, Atelier- und Büronutzung
Schäftlarnstr. 32	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Wohnnutzung
Tankstelle	Überlassung MHM-Grundstück, Gebäude in fremdem Eigentum	Tankstellennutzung
Gärtnerhalle	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Gewerbliche Nutzung für Handel mit Gärtnererzeugnissen
Feinkosthalle	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Gewerbliche Nutzung für Handel mit Lebensmitteln
Ladenreihe mit Kopfbauten	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Büro- und Wohnnutzung, Handelsflächen
Lagerhallen 10 und 23	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Nutzung als Lagerflächen für Obst und Gemüse

Bezeichnung	Objekts- / Nutzungsrechte	Nutzungsart
Verwaltungsgebäude	MHM-Eigentum, zum Teil entgeltliche Überlassung	Büronutzung
Werkstätte	MHM-Eigentum	Nutzung als Werkstatt
Tiefkühlhalle (TGM)	Grundstücksüberlassung, Gebäude in fremdem Eigentum	Lagerung von Tiefkühlkost, Tiefgarage
Sortieranlage	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Gewerbliche und gastronomische Nutzung, Lagernutzung
Fa. Hausladen	Überlassung MHM-Grundstück, Gebäude in fremdem Eigentum	u.a. Lagerung für Obst, Gemüse u.a., Bananenreiferei, Abpackstation
Arbeitsamt	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Nutzung als Arbeitsvermittlungsbüro

2.2.2. Schlachthofareal

Folgende Objekte wurden zum 31.12.2013 auf dem SH-Areal (Schlacht- und Viehhof) bewirtschaftet:

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Nutzungsart
Zenettistr. 2	Im städtischen Eigentum	Büronutzung
Zenettistr. 4	Im städtischen Eigentum	Ehemalige Schule
Zenettistr. 6	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben	Büronutzung, Nutzung als Kühlhaus
Zenettistr. 7	Im städtischen Eigentum	Handel mit Fleisch- und Wurstwaren, Büronutzung, Wohnungsnutzung
Zenettistr. 8, Pförtnerhäuschen	Im städtischen Eigentum	Eigennutzung
Zenettistr. 10	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben	Handel mit Fleisch- und Wurstwaren
Zenettistr. 10, Halle 9/10	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben, jedoch Nutzungsrecht für LHM	Handel insbesondere mit Fleisch- und Wurstwaren
Zenettistr. 10 b und c, Schweineschlachthalle	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben, jedoch Nutzungsrecht teilweise für LHM	Schweineschlachtung

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Nutzungsart
Zenettistr. 10 d, BU-Gebäude („Bakteriologische Untersuchungsstelle“)	Im städtischen Eigentum	Nutzung durch Veterinäramt
Zenettistr. 11, Torwarthäuschen	Im städtischen Eigentum	Eigennutzung
Zenettistr. 11, Wagenwaschanlage	Im städtischen Eigentum	Nutzung als Wagenwaschanlage
Zenettistr. 11, Gewerbehalle 1	Im städtischen Eigentum	Handel mit Feinkost, Getränken, Produktion, Lagerflächen, Gastronomie, Büronutzung
Zenettistr. 11, Gewerbehalle 2	Im städtischen Eigentum	Lagerung, Verkauf von Feinkost, Fisch und Lebensmitteln, Produktion von Fleischerzeugnissen, Gastronomie, Büronutzung
Zenettistr. 11, Garagen	Im städtischen Eigentum	Garagennutzung
Zenettistr. 12, Kassengebäude	Im städtischen Eigentum	Gastronomie, Büronutzung
Zenettistr. 13, Torwarthäuschen	Im städtischen Eigentum	Büronutzung, Nutzung durch Dienstleistungsbetrieb
Zenettistr. 14	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben	Großviehschlachtung
Zenettistr. 15, 17, 19 Bank-/Schulgebäude	Im städtischen Eigentum	Büronutzung
Zenettistr. 20	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben	Büronutzung, Nutzung als Kühlräume
Zenettistr. 21	Im städtischen Eigentum	Büronutzung
Thalkirchner Str. 96-102, Tröpferlbad	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben, jedoch Nutzungsrecht für LHM	Kultureinrichtungen, Jugendfreizeitstätte
Thalkirchner Str. 104	Im städtischen Eigentum	Büronutzung
Thalkirchner Str. 106	Im städtischen Eigentum	Büronutzung, gewerbliche Nutzung als Feinkostgroßhandel und Lebensmittelproduktion, Schulungsraum
Thalkirchner Str. 110	Im städtischen Eigentum	Leerstand, abrisstauglich
Thalkirchner Str. 112	Im städtischen Eigentum	Wohnnutzung
Tumblinger Str. 21-23	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben	Büronutzung
Tumblingerstr. 27	Im städtischen Eigentum	Wohnnutzung / Lagerräume

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Nutzungsart
Tumblingerstr. 29	Im städtischen Eigentum	Wohnnutzung
Tumblingerstr. zwischen Nr. 27 und 29, Winterstallung	Im städtischen Eigentum	Leerstand, auf Grund gravierender baulicher Mängel nicht nutzbar
Rampengelände	Im städtischen Eigentum	Parkplatz
Wasserhaus	Im städtischen Eigentum	Eigenwasserversorgung

3. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand

3.1. Personalstand

Im Wirtschaftsplan 2013 (Stellenplan) der MHM wurden 110 Stellen ausgewiesen. Tatsächlich waren zum 31.12.2013 **112 Stellen vorhanden**, wovon **5 unbesetzt** und **107 besetzt** waren.

Diese 107 Stellen waren mit 107 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besetzt. Effektiv **im Einsatz bei den Markthallen waren 104 Personen**, 2 waren abgeordnet und 1 befand sich in Elternzeit.

Durch Teilzeittätigkeiten sind in der Summe fast 3 ganze Stellen nicht besetzt.

Vorübergehend musste wegen unterjährigen Stellenvakanzen wieder auf Zeitarbeitskräfte zurück gegriffen werden, die im Technischen Dienst und im Kontrolldienst zum Einsatz kamen.

Die nachfolgenden Übersichten geben die Personalsituation zum 01.01.2013 bzw. 31.12.2013 wieder. Berücksichtigt sind alle bei den MHM aktiv tätigen Dienstkräfte ohne Beurlaubte und ohne Mitarbeiter/innen im befristeten Ruhestand. Dienstkräfte, die mehrere Stellen besetzen, sind nur ein Mal gezählt. Die Stelle des Ersten Werkleiters ist nicht im Stellenplan der MHM enthalten.

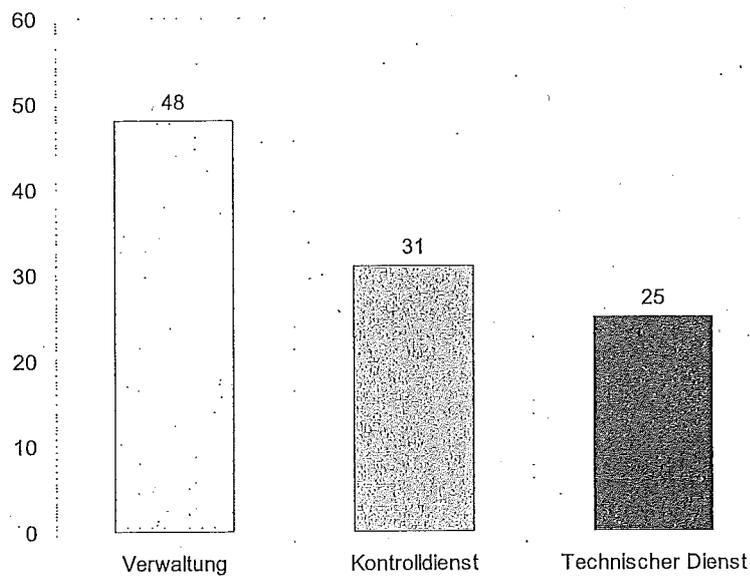
Entwicklung des Personalstands vom 01.01. bis 31.12.2013

Beschäftigtengruppe	Stand: 01.01.2013	Zugang	Abgang	Stand: 31.12.2013
Beamtinnen/Beamte	25	2	1	26
Tarifbeschäftigte	70	11	3	78
Gesamt	95	13	4	104

Die Personalabgänge (4) waren bedingt durch Kündigung (2) und Ruhestandsversetzung (2). Personalzugänge (13) waren im Technischen Dienst (2), im Kontrolldienst (5) und in der Verwaltung (6) zu verzeichnen. Der Saldo aus Abgängen und Zugängen betrug 9 Personen, die auf unbesetzten Stellen zum Einsatz kamen.

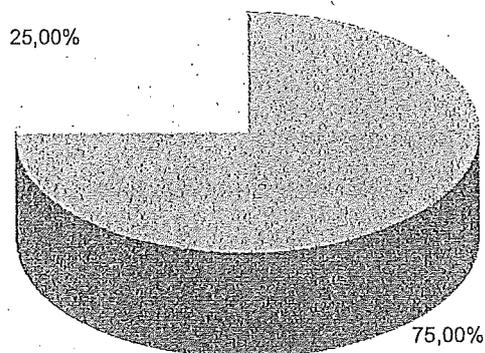
Die 104 aktiven Dienstkräfte sind folgenden Beschäftigungsbereichen zuzuordnen:

Zuordnung zu Beschäftigungsbereichen



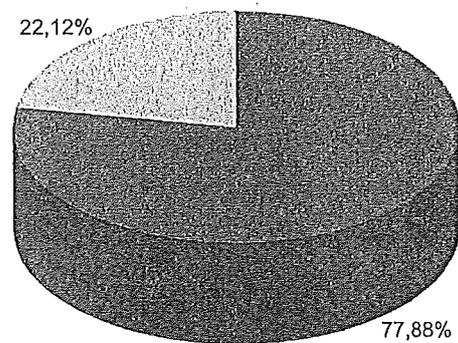
Die Aufteilung in die Beschäftigungsgruppen Beamtinnen/Beamte und Tarifbeschäftigte sowie nach Geschlecht ergibt sich aus den folgenden Grafiken:

Beschäftigtengruppen



Beamtinnen/ Beamte Tarifbeschäftigte

Geschlecht der Beschäftigten



weiblich männlich

Demnach sind Beamtinnen und Beamte im Gesamtbetrieb sowie weibliche Beschäftigte vor allem in den traditionell männlich dominierten Bereichen des Kontrolldienstes und des Technischen Dienstes außergewöhnlich unterrepräsentiert. Die Werkleitung strebt eine Erhöhung des weiblichen Beschäftigtenanteils an.

3.2. Personalaufwand

Der Personalaufwand für **eigenes Personal** wurde im Wirtschaftsplan 2013 mit **6,196 Mio. €** angegeben. Tatsächlich fielen ca. **6,951 Mio. €** an. Die Differenz von 0,755 Mio. € zwischen Plan und Ist ist vor allem auf die Veränderungen bei den Pensionsrückstellungen zurückzuführen.

Summarisch betrachtet sanken die Personalaufwendungen 2013 für eigenes Personal im Vergleich zum Vorjahr um rund **0,423 Mio. €**. Für dieses Ergebnis ursächlich waren verschiedene Umstände:

a) Löhne und Gehälter (+0,534 Mio. €)

Die Steigerung 2012/2013 ist vor allem bedingt durch die Tarifrunde 2013 sowie die unter 3.1. näher erläuterten Stellenbesetzungen.

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (-0,956 Mio. €)

2012 erfolgte die erstmalige Bildung von Beihilferückstellungen in Höhe von rund **1,6 Mio. €**. Dieser Sondereffekt spielte 2013 keine Rolle, so dass sich die Beihilfeaufwendungen auf normalem Niveau bewegen.

Im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses 2012 empfahl das Revisionsamt den MHM, zur Absicherung von Versorgungsverpflichtungen aus Altzusagen vor dem 01.01.1987, freiwillig weitere Pensionsrückstellungen zu bilden. Zum 31.12.2012 betragen die als Rückstellungen passivierten Pensionsverpflichtungen rund 8,624 Mio. €. Gemäß versicherungsmathematischem Gutachten lag die Summe der möglichen Verpflichtungsbeträge zum 31.12.2012 bei rund 13,405 Mio. € (2013: 13,553 Mio. €). Demnach sind zum 31.12.2013 rund 4,929 Mio. € an Rückstellungen ausstehend. Die MHM haben 2013 einmalig **0,961 Mio. €** freiwillig zurück gestellt. Weitere Beträge sollen bis zur Erreichung der vom Revisionsamt empfohlenen Gesamtverpflichtung in den nächsten Jahren folgen. Dies gilt unter der Prämisse, dass hierfür finanzielle Spielräume vorhanden sein müssen.

Desweiteren maßgeblich für die Abweichungen 2012/2013 waren der Wechsel in der Systematik der Darstellungen der Zinsen für Pensions- und Altersteilzeitrückstellungen bei den Zinsaufwendungen. Schließlich schlugen auch die Tarifsteigerungen im öffentlichen Dienst sowie die erfolgten Neueinstellungen bei den Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung entsprechend zu Buche.

Die Aufwendungen für **externe Zeitarbeitskräfte** sind weiter rückläufig (-0,0177 Mio. €).

Details ergeben sich aus nachfolgender Aufstellung:

	2013 Plan EUR	2013 Ist EUR	2012 Ist EUR	Differenz Ist 2013-2012 EUR	Differenz Ist 2013-2012 %
Löhne und Gehälter	4.130.000,00	4.362.408,77	3.828.455,60	533.953,17	13,95
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.066.000,00	2.588.697,90	3.545.163,68	-956.465,78	-26,98
Personalaufwand eigenes Personal	6.196.000,00	6.951.106,67	7.373.619,28	-422.512,61	-5,73
Zeitarbeitskräfte	190.000,00	193.542,01	211.258,94	-17.716,93	-8,39
Personalaufwand eigenes / fremdes Personal	6.386.000,00	7.144.648,68	7.584.878,22	-440.229,54	-5,80

4. Bauvorhaben und Anlagen im Bau

4.1. Zukunftssicherung MHM

Mit Beschluss vom 21.02.2013 hat der Stadtrat das Kommunalreferat beauftragt, durch eine vergleichende Machbarkeitsstudie das von DU Diederichs vorgeschlagene Konzept für eine neue Großmarkthalle mit der vom Bayerischen Frucht-Import und Großhandels e.V. vorgeschlagenen Konzeption zu vergleichen. Mit dieser Machbarkeitsstudie wurde das Büro Albert Speer & Partner (AS&P) beauftragt.

Das Ergebnis der vergleichenden Machbarkeitsstudie, eine von AS&P auf Grundlage der Untersuchungen von DU Diederichs neu konzipierte Variante, wurde dem Stadtrat am 12./18.12.2013 vorgestellt.

Der Stadtrat hat mit einem weiteren Beschluss vom 12./18.12.2013 das Kommunalreferat beauftragt, die vorgeschlagene Variante 2 von AS&P weiter zu verfolgen und die erforderlichen weiteren Planungsschritte einzuleiten. Der Stadtrat hat auch den Auftrag erteilt, notwendige vorgezogene Maßnahmen (Gleisrückbau, Sanierung der Kontorhäuser, Entwicklung des Südraums) vorzubereiten bzw. weiter zu betreiben.

Vor allem für nicht investive Planungsleistungen, die der Phase der Grundlagenermittlung zuzuordnen sind, fielen in diesem Rahmen 2013 rund 0,197 Mio. € an.

4.2. Zukunftssicherung Lebensmittelmärkte

Nach dem Auftrag des Stadtrates vom 18.07.2013 haben die Markthallen München die Münchner Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH mit dem Projektmanagement für die weiteren Bearbeitungsschritte (Nutzerbedarfsprogramm, Machbarkeitsnachweis) für die Zukunftssicherung der festen Lebensmittelmärkte in Pasing, Schwabing und Haidhausen beauftragt. Der Vertrag konnte im Dezember 2013 unterzeichnet werden.

4.3. Einzelne Bauvorhaben und Anlagen im Bau

Für Investitionen im Baubereich (kein Bauunterhalt) wurden in 2013 folgende Ausgaben getätigt:

MHM-Interne Nr.	Investition / Maßnahme	Investitionen 2013 in EUR inkl. Rückstellungen	Investitionen 2012 in EUR	Investitionen 2013 mit Vorjahr/en in EUR
Großmarktareal				
180001	Kontorhaus 1, Sanierung und Brandschutz	-49.722,67	1.166.373,12	3.703.024,97
180004	Halle 1-6, Brandschutzmaßnahmen	977.811,83	434.345,85	2.006.697,25
180110	Kontorhaus 2, Sanierung und Brandschutz	13.829,62	219.358,43	762.595,38
180200	Sortieranlage, Grundleitungssanierung div. Läden	5.119,75	19.651,14	126.727,12
180240	MHM Zukunftssicherung	0,00	0,00	0,00
180262	Kontorhaus 2, Erneuerung Regeltechnik	32.906,56	23.412,54	56.319,10
180263	Kontorhaus 1, Erneuerung Regeltechnik	29.013,82	37.882,52	66.896,34
180222 180280	Postgebäude, Büroräume Verwaltung	134.998,46	8.785,21	149.707,22
	Gaststätte Post, neue Heizung	0,00	0,00	0,00
180320	Fruchthof, Einbau Kalkschutzanlage	11.703,54	0,00	11.703,54
180300	Halle 1-6 (Keller), Einbau Schnellauföre	0,00	3.500,43	3.500,43
180361	Zukunftssicherung: Gleisrückbau, Eidechsenhabitat	27.818,85	0,00	27.818,85
180363	Halle 1-6, Taubenhaus	427,00	0,00	427,00
	Zwischensumme:	1.183.906,76	1.909.808,81	6.883.670,92
Viktualienmarkt				
180040	VM Abt. V, Brandschutzmaßnahmen	856.589,00	113.502,06	1.250.603,75
180140	VM Abt. VI, Anbindung Wasserversorgung	2.709,06	34.131,13	111.876,49
180202	VM Petersbergl, Sanierung Aufzug	68.619,33	32.989,40	118.666,27
180260	VM Petersbergl, Brandschutz Sofortmaßnahmen	682.065,55	87.933,50	832.920,06
180341	VM, Behebung Statikprobleme	3.516,50	0,00	3.516,50
	Zwischensumme:	1.613.499,44	268.556,09	2.317.583,07
	Summen:	2.797.406,20	2.178.364,90	9.201.253,99

Die negativen Beträge resultieren beim Kontorhaus 1, Sanierung und Brandschutz, aus der Auflösung von Rückstellungen für Lieferantenrechnungen in 2013 aus dem Jahr 2012.

2013 betragen die Bauinvestitionen ca. **2,797 Mio. €** (inkl. Rückstellungen), was eine Steigerung im Vergleich zu 2012 um 619 T€ (28,42 %) darstellt. Geplant wurde in diesem Bereich im Wirtschaftsplan mit **2,668 Mio. €**.

Der Schwerpunkt der Bauinvestitionen lag 2013 beim Viktualienmarkt (1,613 Mio. € - rund 58 %), am Großmarktgelände wurden rund 42 % (1,184 Mio. €) investiert.

Folgende investiven Baumaßnahmen wurden im Jahr 2013 abgeschlossen:

Postgebäude, Umbau der alten Schalterhalle in Büroräume für Kontrolldienst

Kontorhaus 1, Brandschutzsanierung

Kontorhaus 2, Sofortmaßnahmen Brandschutz

Viktualienmarkt, Petersbergl Sanierung Aufzug

5. Jahresergebnis, Gewinn- und Verlustrechnung

5.1. Jahresergebnis

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für 2013 einen Jahresfehlbetrag von 960.979,96 € aus. Im Wirtschaftsplan war ein Verlust von 2,553 Mio. € angesetzt worden.

Der Jahresverlust 2012 betrug rund 4,224 Mio. €.

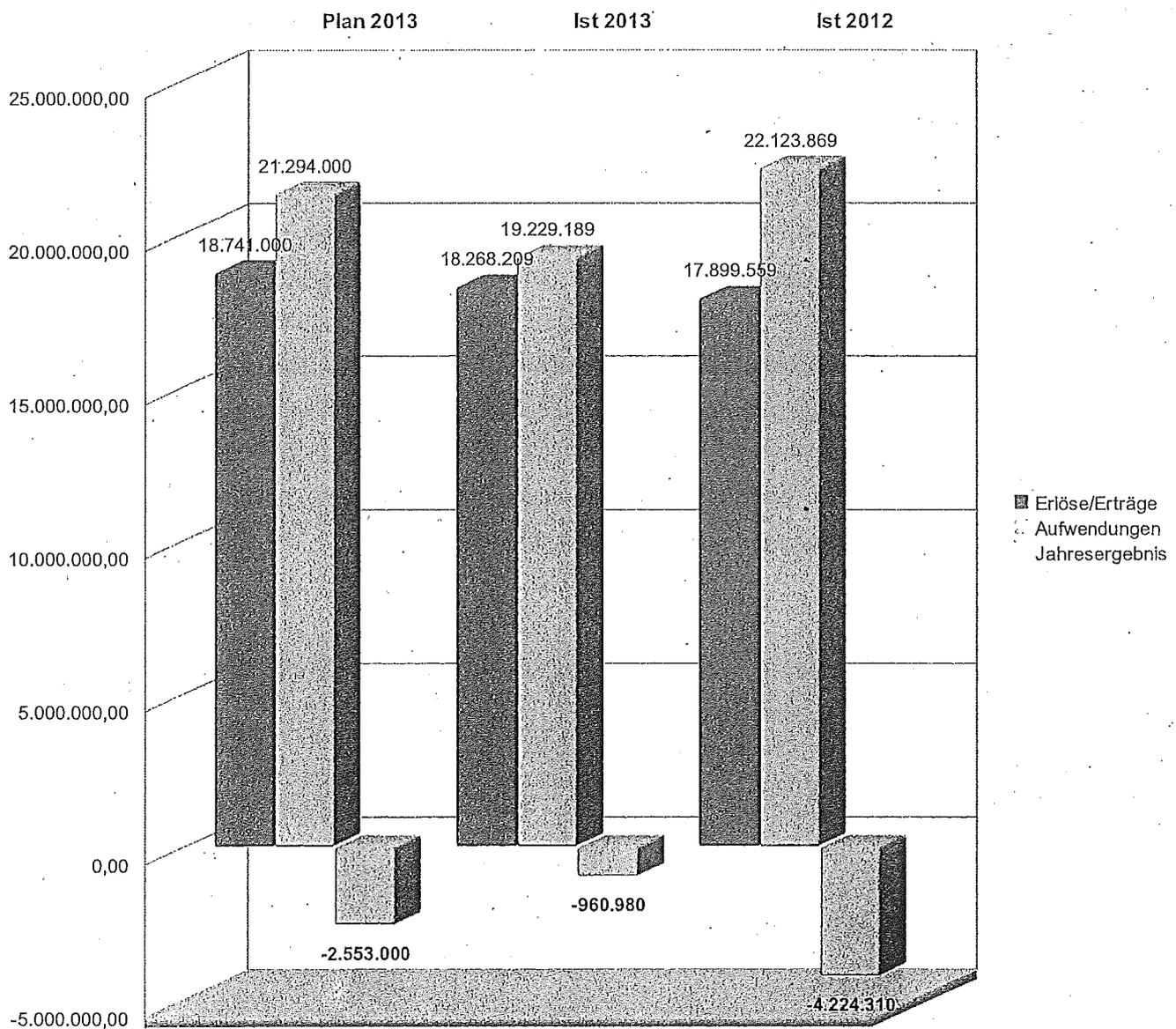


Abbildung: Erlöse/Erträge und Aufwendungen sowie Jahresergebnisse 2013 und 2012 im Vergleich
 In den Aufwendungen ist der Saldo aus Zinsaufwendungen und -erträgen enthalten (vgl. Tabelle unter 5.2.1.)

Folgende Gründe können für das negative Gesamtjahresergebnis identifiziert werden:

- Der umfangreiche, inhomogene, und vielfach sanierungsbedürftige Gebäudebestand verlangt weiterhin große Anstrengungen in der Bewirtschaftung. Dies betrifft zum einen die zu tätigen Reparatur-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, die sich personell und finanziell negativ auswirkten. Desweiteren stellen die baurechtlichen und sicherheitstechnischen Anforderungen ständig neue und aufwändige Herausforderungen für das Gebäudemanagement dar.
- Wie bereits unter 3.2. dargestellt, wurden auf Anraten des Revisionsamtes 2013 freiwillige Pensionsrückstellungen in Höhe von 0,961 Mio. €, die sich ergebniswirksam darstellen, gebildet.
- Die mittels Gebühren und Entgelten erzielten Erlöse decken die zu Buche stehenden Aufwendungen nicht. In der Folge können keine Rücklagen gebildet werden, es kommt zu einem Substanzverlust beim Eigenkapital. Die nicht aufschiebbaren Investitionen, die im Baubereich 2013 bei 2,797 Mio. € lagen, können bei weitem nicht über Abschreibungen (ca. 1,089 Mio. €) finanziert werden, so dass die noch vorhandenen flüssigen Mittel sukzessive in Anspruch genommen werden mussten. Die Liquidität reduzierte sich demzufolge von 31.12.2012 von 6,132 Mio. € auf 2,693 Mio. € Ende 2013. Eine Kreditaufnahme ist 2014 voraussichtlich notwendig. Vgl. hierzu den Cashflow unter 9.2. sowie die Ausführungen unter 5.2.1. zu den Umsatzerlösen.

Unter dem nachfolgenden Punkt 5.2. erfolgen detailliertere Ausführungen zu den einzelnen Bereichen der Gewinn- und Verlustrechnung.

5.2. Gewinn- und Verlustrechnung

5.2.1. Gesamtbetrieb

Im Einzelnen stellen sich die wesentlichen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung 2013 im Vergleich zum Jahresergebnis 2012 und zur Wirtschaftsplanung 2013 wie folgt dar:

Die **Umsatzerlöse** beinhalten im Wesentlichen Mieterlöse und Nutzungsentgelte, Erbbauzinsen, Mietnebenkosten, Einfuhrgebühren, Benutzungsgebühren sowie Abfall- und Lagergebühren. Sie konnten geringfügig von etwa 17,1 auf rund 17,5 Mio. € in 2013 gesteigert werden.

	Plan 2013	Ist 2013	Ist 2012	Veränderung Ist 2013-Ist 2012	
	EUR	EUR	EUR	EUR	%
1 Umsatzerlöse	18.050.000,00	17.541.282,40	17.126.186,47	415.095,93	2,42
2 Sonstige betriebliche Erträge	691.000,00	726.926,67	773.372,44	-46.445,77	-6,01
3 Summe Erlöse / Erträge	18.741.000,00	18.268.209,07	17.899.558,91	368.650,16	2,06
4 Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.270.000,00	155.477,74	568.416,06	-412.938,32	-72,65
5 Weiterberechnete Kosten	45.000,00	65.236,17	59.584,69	5.651,48	9,48
6 Mietaufwand	1.322.000,00	449.459,83	1.224.706,54	-775.246,71	-63,30
7 Instandhaltung	2.633.000,00	2.648.144,55	1.708.994,87	939.149,68	54,95
8 Betriebskosten	6.125.000,00	4.373.859,11	4.760.853,32	-386.994,21	-8,13
9 Personalaufwand	6.196.000,00	6.951.106,67	7.373.619,28	-422.512,61	-5,73
10 Abschreibungen	1.200.000,00	1.088.523,67	2.967.510,61	-1.878.986,94	-63,32
11 Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.602.000,00	2.034.394,40	2.635.808,08	-601.413,68	-22,82
12 Zinsaufwand ./.-erträge	900.000,00	1.462.307,89	823.677,82	638.630,07	77,53
13 Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	,00	0,00
14 Sonstige Steuern (Kfz.-Steuer)	1.000,00	679,00	698,00	-19,00	-2,72
15 Summe Aufwendungen	21.294.000,00	19.229.189,03	22.123.869,27	-2.894.680,24	-13,08
16 Jahresergebnis	-2.553.000,00	-960.979,96	-4.224.310,36	3.263.330,40	-77,25

Im Dezember 2011 wurden vom Stadtrat verschiedene Änderungen der Markthallen-Gebührensatzung beschlossen, die auch die vier festen Lebensmittelmärkte betrafen.

Die erste Stufe dieser Gebührenänderung trat zum 01.01.2012 in Kraft. Dabei wurden die Mindestgebühren für die Marktbenutzung auf den vier festen Lebensmittelmärkten, die seit 2003 nicht angepasst wurden, um 15 % an die allgemeine Preisentwicklung angeglichen.

Die zeitlich zweite Stufe, die ausschließlich die festen Lebensmittelmärkte betrifft, beinhaltet den Wegfall der Anrechnung der Mindestgebühr auf die Umsatzgebühr. Diese trat satzungsgemäß zum 01.01.2013 in Kraft und sollte laut Beschlussvorlage aus 2011 „weitere Mehreinnahmen in Höhe von ca. 950.000 € pro Jahr (ab 2013)“ bringen. Im Wirtschaftsplan 2013 wurde dieser Betrag in die Planung der Erträge folgerichtig mit einbezogen.

Bisher wurden umsatzbezogene Gebührenanpassungen, dazu zählt auch die zweite Stufe der Gebührensatzungsänderung, erst im nachhinein nach Vorlage von Umsatzabrechnungen getätigt. Sie wurden daher erst im Folgejahr zahlungs- und ergebniswirksam.

Von der satzungsgemäßen Möglichkeit, die erhöhten Gebühren nach § 3 Abs. 5 der Gebührensatzung mittels angepasster Vorauszahlungen bereits ab 01.01.2013 -also vorab- anzufordern, wurde in 2013 wegen der bisherigen Praxis Abstand genommen. Der Planwert der Umsatzerlöse konnte demnach im Jahr 2013 nicht erreicht werden.

Die Markthallen unterziehen ihre Entgelt- und Gebührenstruktur derzeit einer Überprüfung, an der auch das Revisionsamt mit beteiligt ist.

Etwas erforderlich werdende Änderungen sollen dem Stadtrat zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorgelegt werden.

Zu den **sonstigen betrieblichen Erträgen** zählen u.a. Erträge aus Bestandsveränderungen, sonstige Gebühren und Entgelte, erhaltener Schadensersatz und weiterberechnete Kosten sowie Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse. Die Abweichungen von Ist 2013 zu Plan 2013 bzw. Ist 2012 bewegen sich in der üblichen Bandbreite.

Die erzielten Gesamterlöse von 18,268 Mio. € entsprechen in etwa dem im Wirtschaftsplan angepeilten Wert von 18,741 Mio. € (Abweichung: 2,52 %).

Der gesunkene Aufwand bei den **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren** um ca. 413 T€ (-72,65 %) ist auf eine in 2013 innerhalb der MHM-Büchhaltung umgesetzte Kontierungsänderung zurückzuführen. Materialaufwendungen, die Teil extern bezogener Leistungen waren, wurden ab 2013 mit den Dienstleistungen -vor allem im Bereich der Instandhaltung (siehe weiter unten)- in einer Summe verbucht.

Unter „Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe für bezogene Waren“ sind nun vor allem Lagergegenstände und -stoffe, allen voran Werkstattbedarf für den Technischen Dienst, zu verstehen.

Der **Mietaufwand** reduzierte sich von rund 1,2 Mio. € auf 449 T€. Hintergrund hierfür sind Vereinbarungen mit dem Kommunalreferat, die stadtinterne Pacht für das SVH-Areal auf Grund der stark angestiegenen Bauunterhaltsmaßnahmen für die Jahre 2012 und 2013 um jeweils ein Drittel zu vermindern. Ergebniswirksam wurde diese zweijährige Pachtreduktion in der Gewinn- und Verlustrechnung 2013. Die Abweichung zwischen Planung und Istzahlen 2013 beträgt in etwa die Höhe der zweijährigen Pachtreduktion. Da die Verhandlungen mit dem Kommunalreferat zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplanes 2013 noch nicht abgeschlossen waren, musste zunächst mit dem vollen Pachtaufwand geplant werden.

Beim **Instandhaltungsaufwand** ist eine Steigerung von ca. 0,939 Mio. € (54,95 %) im Vergleich zum Vorjahr eingetreten. Diese resultierte wie oben beschrieben zum einen aus der kompletten Verbuchung auch von Materialaufwendungen externer Baudienstleister bei der Instandhaltung. Zum anderen mussten auch 2013 wieder zahlreiche Maßnahmen zur Instandhaltung und Reparatur von Bauwerken und Außenflächen durchgeführt werden.

Im Wirtschaftsplan 2013 entfielen auf **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren (1,270 Mio. €), Weiterberechnete Kosten (0,045 Mio. €) sowie Instandhaltungsaufwand (2,633 Mio. €)** in der Summe 3,948 Mio. €. Tatsächlich betragen diese Aufwendungen nur rund 2,869 Mio. € (-27,33 %), was im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass auch 2013 bei weitem nicht alle nötigen Instandhaltungsmaßnahmen zeitnah durchgeführt werden konnten, was verschiedene Ursachen hatte. Zum einen fehlten Ressourcen der erst 2014 aufzubauenden eigenen Bauabteilung. Das Baureferat als Baudienstleister war auch nicht immer in der Lage, beauftragte Maßnahmen abzuwickeln. Und schließlich hatten auch die zu beauftragenden Baufirmen nicht immer freie Kapazitäten zur Auftrags erledigung.

Die Aufwendungen für **Betriebskosten** umfassen u.a. Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Straßen- und Gebäudereinigung, Winterdienst, Heizkosten, Fernwärme, Müllentsorgung und Strom. Die Aufwendungen 2013 waren um ca. 28,59 % geringer als im Wirtschaftsplan angesetzt.

Die Differenz zwischen Ist 2013 und Ist 2012 beträgt 8,13 %, was einem Rückgang um ca.

387.000 € entspricht.

Diese Abweichungen sind zum einen auf den außergewöhnlich milden Winter zurückzuführen, der zu einer Reduzierung der Heizkosten, die in großen Teilen monatlich verbrauchsabhängig von den MHM eingefordert werden und sich insofern direkt im Jahr 2013 niederschlugen. Durch eine Reihe von umgesetzten Optimierungsmaßnahmen (z.B. der Austausch von stark inkrustierten Wärmetauschern im Kontorhaus 1 oder der Nachrüstung von LED-Leuchten in verschiedenen Bereichen) konnte die energetische Situation insgesamt verbessert werden.

Die Veränderungen beim **Personalaufwand** sind unter 3.2. ausführlicher dargestellt.

Die **Abschreibungen** auf Gebäude, Außenanlagen, Maschinen, immaterielle Wirtschaftsgüter sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich 2013 auf rund 1,089 Mio. € (Plan: 1,200 Mio. €). 2012 betrug diese Position rund 2,968 Mio. €. Diese Differenz ist maßgeblich auf die Verbuchung von Planungs- und Gutachterkosten für die beabsichtigten Überplanungen des GMH-Geländes, der vier festen Lebensmittelmärkte sowie des verworfenen Projektes des Parkhausbaues bei den Abschreibungen zurückzuführen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** reduzierten sich 2013 deutlich von 2,636 Mio. € auf 2,034 Mio. € (Plan 2013: 1,602 Mio. €). 2012 schlugen wie bei den Abschreibungen vor allem Gutachtenkosten im Rahmen der Entwicklung des GMH-Geländes (fast 700 T€) sowie die 100-Jahr-Feier für die Großmarkthalle (rund 292 T€) zu Buche.

Der Saldo aus **Zinsaufwendungen und -erträgen** stieg von 0,824 Mio. € (2012) auf 1,462 Mio. € (2013) an. Der Planwert 2013 betrug 0,900 Mio. €. Hintergrund der Abweichungen zwischen Ergebnis 2012 und Planung 2013 vom Ergebnis 2013 sind die Zinsen für die Pensionsrückstellungen 2013 (0,670 Mio. €). Erstmals im Jahresabschluss 2013 wurde die Trennung von Zinsanteil und Auflösung bei den Pensionsrückstellungen dargestellt. Die Auflösung aus Pensionsrückstellung ist bei den Personalaufwendungen verrechnet. Nähere Erläuterungen hierzu unter 8. (Rückstellungen) und 9.1. (Zinsaufwendungen und -erträge).

5.2.2. Betriebsteile

Das Jahresergebnis 2013 teilt sich auf die beiden Betriebsteile GMH und SH wie folgt auf:

		2013		2012	
		GMH	SH	GMH	SH
1	Betriebserträge	14.184.464	4.083.746	13.684.842	4.214.717
2	Aufwendungen	14.713.012	4.531.046	17.344.736	4.827.865
3	Betriebsergebnis	-528.549	-447.301	-3.659.894	-613.148
4	Finanz- bzw. Zinserträge	14.869		48.731	
5	Außerordentliche Aufwendungen	0		0	
6	Jahresergebnis	-960.980		-4.224.310	

Beide Betriebsteile weisen auch 2013 wie im Vorjahr negative Betriebsergebnisse aus.

6. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 51,5 Mio. € um rund 3,11 % (1,6 Mio. €) auf 49,9 Mio. € reduziert. Ursächlich für die Veränderungen sind im Vergleich zum Vorjahr vor allem folgende Faktoren:

Auf der Aktivseite der Bilanz:

- Abschreibungen (- 1,089 Mio. €)
- Investitionen in Anlagen im Bau (+ 2,797 Mio. €)
- Rückgang liquider Mittel (- 3,439 Mio. €)

Summe maßgeblicher Veränderungen: -1,731 Mio. €

Auf der Passivseite der Bilanz:

- Verringerung des Eigenkapitals durch den eingetretenen Jahresverlust (- 0,961 Mio. €)
- Erhöhung von Rückstellungen (+ 1,451 Mio. €)
- Rückgang bei den Verbindlichkeiten (- 2,021 Mio. €) zum einen durch die Reduzierung der Pacht für das SVH-Areal (siehe unter 5.2.1. bei den Mietaufwendungen) und durch Kreditrückführungen.

Summe maßgeblicher Veränderungen: -1,531 Mio. €

Es ergibt sich nachfolgende Bilanzdarstellung im Vergleich 2013/2012:

	31.12.13		31.12.12		Veränderung in T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Immaterielle Vermögensgegenstände	11	0,02	10	0,02	1
Sachanlagen	46.081	92,36	44.253	85,87	1.828
Vorräte	175	0,35	206	0,40	-31
Forderungen an Dritte und Sonstige Vermögensgegenstände	791	1,59	826	1,60	-35
Rechnungsabgrenzungsposten	12	0,02	2	0,00	10
Forderungen gegenüber der LHM	130	0,26	105	0,20	25
Flüssige Mittel	2.693	5,40	6.132	11,90	-3.439
Bilanzsumme	49.894	100	51.534	100,00	-1.640
Passiva					
Eigenkapital	7.086	14,20	8.047	15,61	-961
Sonderposten für Investitionszuschüsse	3.269	6,55	3.379	6,56	-110
Rückstellungen	13.596	27,25	12.145	23,57	1.451
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.866	47,83	24.797	48,12	-931
Verbindlichkeiten gegenüber der LHM	652	1,31	1.650	3,20	-998
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.426	2,86	1.516	2,94	-90
Bilanzsumme	49.894	100	51.534	100,00	-1.640

7. Eigenkapitalentwicklung

Das Eigenkapital der MHM entwickelte sich im Jahr 2013 folgendermaßen:

Eigenkapital	Stand: 31.12.2012	Zugang	Abgang	Stand: 31.12.2013
Stammkapital	2.556.450,00			2.556.450,00
Allgemeine Rücklage	551.778,66			551.778,66
Gewinnvortrag	4.938.708,73			4.938.708,73
Stammkapitalverzinsung				0,00
Jahresgewinn/-verlust		-960.979,96		-960.979,96
Summe	8.046.937,39			7.085.957,43

Das Eigenkapital verringert sich durch den operativen Jahresverlust 2013 von 960.979,96 € von 8.046.937,39 € auf nunmehr 7.085.957,43 € (-11,94 %).

Die vom Stadtrat 2002 beschlossene Verzinsung des den MHM von der Hoheitsverwaltung zur Verfügung gestellten Stammkapitals von 2,556 Mio. € lief zum 31.12.2012 aus. Der Betrieb kann derzeit eine Stammkapitalverzinsung von 127.822,50 € aus einem erzielten Gewinn nicht abführen. Eine Wendung ist derzeit noch nicht absehbar. Aus diesem Grund schlagen die MHM dem Stadtrat mit gesondertem Beschluss vor, die Abführung der Stammkapitalverzinsung bis zum Abschluss der anstehenden Sanierungsmaßnahmen auszusetzen. Die Stadtkämmerei hält diese Verfahrensweise für angemessen. Stimmt der Stadtrat diesem Anliegen zu, würde die Stammkapitalverzinsung 2013 (im Jahr 2014) erstmals nach 10 Jahren nicht mehr abgeführt werden.

8. Entwicklung der Rückstellungen

Für nach § 249 HGB vorgesehene Sachverhalte wurden die aus nachfolgender Aufstellung ersichtlichen Rückstellungen gebildet.

Rückstellungen für	Stand: 31.12.2012	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand: 31.12.2013
Pensionen	8.623.894,55	330.403,00		1.631.187,00	9.924.678,55
Personalkosten	2.008.370,35	298.292,00	1.454,35	321.161,00	2.029.785,00
Prozesskosten	50.000,00	50.000,00		1.000,00	1.000,00
Jahresabschlussprüfung	28.000,00	28.000,00		20.000,00	20.000,00
Archivierungskosten	1.000,00	1.000,00		1.000,00	1.000,00
Ausstehende Rechnungen	1.124.771,31	1.124.771,31		1.433.021,11	1.433.021,11
Andere sonstige Rückstellungen	309.300,00	46.300,00	131.500,00	54.800,00	186.300,00
Summen:	12.145.336,21	1.878.766,31	132.954,35	3.462.169,11	13.595.784,66

Demzufolge sind zum Stand 31.12.2013 Rückstellungen in Höhe von rund 13,596 Mio. € (2012: rund 12,145 Mio. €) gebildet worden (+ 11,95 %).

Bei den Pensionen wurden, wie unter 3.2. näher erläutert ist, alleine freiwillig 0,961 Mio. € neu zurück gestellt. Weitere 0,670 Mio. € der Zuführung betreffen Zinsen für Pensionsleistungsverpflichtungen.

Die weiteren Rückstellungen weisen keine besonderen Auffälligkeiten auf.

9. Finanzlage

9.1. Zinsaufwendungen und -erträge, Kredite

Die Entwicklung der Zinsaufwendungen und -erträge sowie der Kredite stellt sich folgendermaßen dar:

	2013	2012	Veränderung EUR	Veränderung %
Zins- und ähnlicher Aufwand in EUR	1.477.177,21	872.409,03	604.768,18	69,32
Zinserträge in EUR	14.869,32	48.731,21	-33.861,89	-69,49
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in EUR	23.866.153,55	24.797.306,37	-931.152,82	-3,76
Betrag neuer Kredite in EUR	—	—	—	—

Der Zinsaufwand 2013 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um rund 0,605 Mio. €. Dies hängt damit zusammen, dass 2013 erstmalig Zinsaufwendungen im Rahmen von Pensionsrückstellungen in Höhe von 0,670 Mio. € sowie für Altersteilzeit (rund 6 T€) nicht mehr wie in den Vorjahren bei den Personalaufwendungen, sondern bei den Zinsaufwendungen verbucht wurden.

Die übrigen Zinsaufwendungen reduzierten sich um etwa 49 T€, was auf die in 2012 abgeschlossenen Darlehensanschlussfinanzierungen für insgesamt 2 Verträge zurück zu führen ist. Wegen Zinsabgrenzungen gab es darüber hinaus Aufwandsverminderungen in Höhe von ca. 22 T€.

2013 konnten nur Zinserträge von etwa 0,015 Mio. € erzielt werden, was auf den innerhalb des Jahres zu verzeichnenden starken Rückgang der liquiden Mittel zurückzuführen ist.

Neue Kredite wurden 2013 wie auch schon im vorangegangenen Jahr nicht aufgenommen.

2014 endet die Zinsbindung für ein Darlehen (Restschuld 31.12.2013: ca. 1,727 Mio. €), eine Anschlussfinanzierung steht dann an.

Die Zinsfestschreibungen für die weiteren Darlehen enden in den Jahren 2015 bis 2021. Für die laufenden Darlehen variieren die Zinssätze von 2,332 % bis 4,650 %.

9.2. Cashflow

Kapitalflussrechnung (Cashflow) in T€	2013	2012
Jahresüberschuss (+) bzw. -Fehlbetrag (-)	-961	-4.224
Abschreibungen (+) /Zuschreibungen (-) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.089	2.968
Gewinne (-) bzw. Verluste (+) aus Anlagenabgang	-3	-1
Zunahme (+) bzw. Abnahme (-) der Zinsabgrenzung	-11	11
Auflösung Fördermittel und Zuschüsse von Dritten	-110	-110
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Rückstellungen	1.450	2.642
Zunahme (-) /Abnahme (+) Vorräte	31	-187
Zunahme (-) bzw. Abnahme (+) der Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände, aktive Rechnungsabgrenzungsposten, Vorräte	-2	428
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Passiva	-1.088	750
A Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	395	2.277
Auszahlungen für Investitionen (-)	-2.918	-2.283
Einzahlungen aus Anlagenabgang (+)	4	9
B Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.914	-2.274
Darlehensstilgungen	-920	-960
C Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-920	-960
A+B+C Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-3.439	-957
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.132	7.089
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.693	6.132

10. Auslastung der Vermietungsobjekte

Bei den für eine Überlassung zur Verfügung stehenden Flächen bestand zum 31.12.2013 die in der nachfolgenden Tabelle bzw. Grafik visualisierte Auslastung. Die Vermietungssituation ist demnach in allen Vermarktungssegmenten gut.

Fluktuationsbedingte Leerstände sind mit Ausnahme der Bauernmarkflächen, die direkt einem Vertragspartner zur weiteren Vermietung zur Verfügung stehen und daher seitens der MHM komplett vermietet sind, in allen Bereichen zu verzeichnen.

Wochenmärkte an neuen Adressen benötigen naturgemäß eine gewisse Anlaufzeit, bis sie von Bürgerinnen und Bürgern als Einkaufsmöglichkeit akzeptiert werden. Korrespondierend mit der steigenden Akzeptanz bei der Bevölkerung wächst auch das Interesse von Markthändlern an neuen Standflächen. Entsprechende Anlaufleerstände sind daher marktmanent hinzunehmen.

Die MHM setzen darauf, möglichst alle vorhandenen und vermietbaren Flächen einer Vermarktung zuzuführen. Auf Grund der teilweise vorliegenden Nutzungsverbote wegen unzulänglichen Brandschutzes bzw. hoher statischer Gefährdungen reduzierten sich die Vermietungsflächen im Laufe des Jahres. Während der Dauer von Baumaßnahmen, z.B. auf dem Viktualienmarkt, ist ebenfalls eine nur eingeschränkte Vermietung möglich.

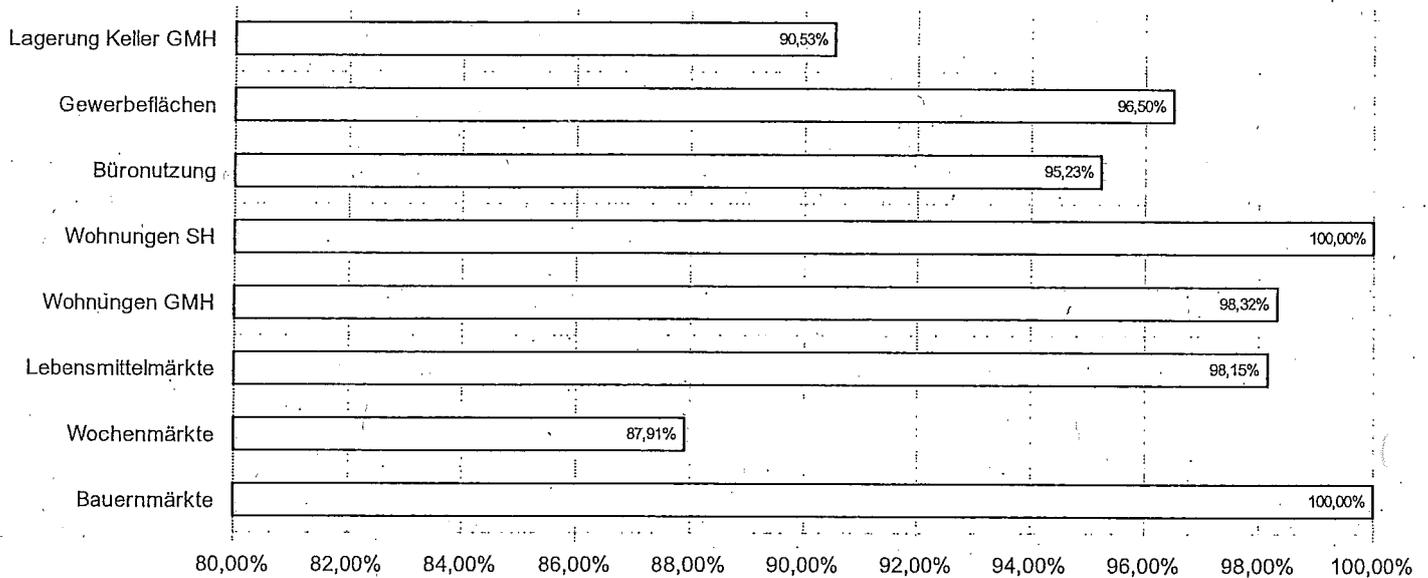
Wegen der Maßnahmen zur Zukunftssicherung werden auslaufende Mietverträge teilweise nur kurzfristig verlängert, um Planungsfreiheit zu gewährleisten.

Konkret kam es bei den Gewerbeflächen in Summe zu einem Rückgang der vermietbaren Flächen von ca. 89.000 auf ca. 86.000 m², was vor allem auf den Weggang eines Nutzers im Bereich des SVH zurückzuführen ist. Eine Neuvermietung ist auf Grund der aktuellen baurechtlichen und sicherheitstechnischen Einschätzungen der beteiligten Fachbehörden derzeit nicht möglich.

Die Wohnflächen GMH haben sich zwischen 31.12.2012 und 31.12.2013 von ca. 4.300 auf nunmehr ca. 3.800 m² reduziert. Begründet ist dies im geplanten Abriss des Hauses Schäftlarnstr. 32, das größtenteils leer steht sowie in der Umwandlung einer Wohnung in der Ladenreihe zur Umkleide des technischen Dienstes. Eine weitere Wohnung in der Ladenreihe wird zu einer vorgesehenen Büronutzung umgebaut.

Nachfolgenden Darstellungen sind die Objektauslastungen nun zu entnehmen.

Kategorie	Auslastung	Bezugsgröße
Bauermärkte	100,00%	10 Bauermärkte
Wochenmärkte	87,91%	32 Wochenmärkte mit 2.949 Frontmetern
Lebensmittelmärkte	98,15%	4 feste Lebensmittelmärkte mit 442 Standplätzen
Wohnungen GMH	98,32%	3.815,39 m ²
Wohnungen SH	100,00%	821,58 m ²
Büronutzung	95,23%	17.331,09 m ²
Gewerbeflächen	96,50%	85.784,99 m ²
Lagerung Keller GMH	90,53%	16.439,00 m ²



Abbildungen: Auslastung einzelner Objektkategorien mit Bezugsgrößen sowie im Diagramm

11. Abfallentsorgung und Abfallmenge

Im Areal GMH sammelt die Entsorgungsgenossenschaft (EG) im Auftrag der MHM den von den hier ansässigen Händlern und Kunden auf den Freiflächen zurückgelassenen Abfall ein. Sie betreibt eine Entsorgungsstation für den von den Gewerbetreibenden abgegebenen Gewerbeabfall. Der Restmüll wird über die EG direkt, die Papier- und Kunststoffabfälle vom Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) entsorgt.

Auch die Fraktion "Bio" wird über die EG der Verwertung zugeführt; bevor dies jedoch erfolgt, werden Lebensmittel, die an Schönheitsfehlern leiden, aber noch ohne Bedenken zum menschlichen Verzehr geeignet sind, durch den Handel zuerst an die Münchner Tafel oder den Tierpark Hellabrunn abgegeben. Nur die überbleibenden Lebensmittelabfälle werden verwertet.

Im Bereich SH wird der Abfall durch den AWM entsorgt, soweit die ansässigen Händler ihren Gewerbemüll nicht selbst entsorgen. Die Glasentsorgung im SH erfolgt durch eine eigene Abfallentsorgungsfirma.

Entwicklung der Abfallmenge in t	2013	2012	Differenz Absolut	Differenz %
Gesamtabfallmenge GMH und SH	3.602	3.654	-52	-1,42
GMH entsorgte Abfallmenge Entsorgungsstation	3.338	3.397	-59	-1,74
davon Abfallmenge auf den Freiflächen Areal GMH	787	842	-55	-6,53
SH Abfallmenge	264	257	7	2,72

Wie bereits im letzten Lagebericht dargestellt konnte auch 2013 ein weiterer leichter Rückgang der Gesamtabfallmenge auf insgesamt 3.602 t verzeichnet werden.

12. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing

Die Öffentlichkeitsarbeit der MHM verfolgt die Zielsetzung, für alle Betriebsbereiche und gemeinsam mit allen Vertragspartnerinnen und -partnern die Vielfalt und Attraktivität der Standorte so vielen Kundinnen und Kunden wie möglich aufzuzeigen und dadurch dem wichtigen Leitgedanken der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung erfolgreich nachzukommen.

Die für den Betrieb und die gesamte Stadt München erzielten Erfolge mit den traditionellen und in der Bevölkerung sehr gut verankerten Marken Großmarkthalle, Wochenmärkte und Lebensmittelmärkte sind zu sichern und weiter auszubauen.

In einer ganzen Reihe von Veranstaltungen warben die MHM für ihre nicht von Gewinnbestrebungen geleiteten Geschäftsziele und versuchten, interessierte Händlerinnen und Händler für die verschiedenen Märkte sowie Bürgerinnen und Bürger als potenzielle Kundinnen / Kunden bzw. Besucherinnen / Besucher zu gewinnen.

Im Einzelnen fanden 2013 unter anderem folgende Ereignisse statt:

Die MHM präsentierten sich wie jedes Jahr wieder auf der Messe Fruit Logistica in Berlin. In Zusammenarbeit mit dem Cluster Ernährung und der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft fand der Bayerische Nachmittag statt, der sich für die bayerischen Aussteller, Erzeuger und Einzelhandelsvertreter als feste Einrichtung entwickelt hat.

Der traditionelle Tanz der Marktweiber bildete auch vergangenes Jahr wieder den Höhepunkt des Münchner Faschings. Bei Schneetreiben tanzten die Marktfrauen zusammen mit der Schauspielerin Christine Neubauer, die als Darstellerin der Krimiserie München 7 teilnahm.

Im Rahmen des alternativen Münchner Literaturfestes „Hörgang“ trugen renommierte Schriftstellerinnen und Schriftsteller sowie Nachwuchsautorinnen und -autoren den Gästen verschiedenste Werke vor. Die Markthallen München stellten für diesen Event besondere, der Öffentlichkeit weniger bekannte Orte auf dem Viehhof und dem Großmarkt zur Verfügung.

Ein Teil des stadtweiten Kunstprojekts „A SPACE CALLED PUBLIC2“ hielt im Mai Einzug auf dem Viktualienmarkt: Ein liegender Buddha entworfen von Han Chong.

Folgende Geburtstage und Jubiläen konnten 2013 unter anderem mit der Bevölkerung und der Markthändelschaft gefeiert werden:

- 131. Geburtstag von Karl Valentin am Viktualienmarkt
- 25-jähriges Jubiläum des Wochenmarkts „Heidemarkt“ in Freimann
- 110 Jahre Markt am Elisabethplatz mit Schauspielern in historischen Gewändern, u.a. der Kaiserin Sisi, der Namensgeberin des Marktes
- 1250 Jahre Pasing unter Beteiligung des Pasinger Viktualienmarktes
- 30 Jahre Wochenmarkt am Hanns-Seidel-Platz in Neuperlach
- 10 Jahre Bauernmarkt am Ferdinand-Miller-Platz

Größere und kleinere jahreszeitenbezogene Veranstaltungen fanden darüber hinaus unter anderem statt zum Spargelanstich, zu Ostern, zu verschiedenen Sommer- und Weinfesten und zur Weihnachtszeit.

Beim Tag der offenen Tür im Kommunalreferat sowie beim Aktionstag „Da sein für München“ stellten die MHM ihr Leistungsspektrum als städtische Einrichtung den Bürgerinnen und Bürgern vor.

13. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die MHM verfügen über ein Risikomanagementsystem, das laufend alle erkennbaren Risiken erfasst, sie in eine von 7 Risikoarten einteilt und bewertet. Auf dieser Basis werden entsprechende Maßnahmen zur Beherrschung bzw. Minimierung der Risiken ergriffen.

Für die Bewertung wurden den Einzelrisiken Eintrittswahrscheinlichkeiten von 1 (unwahrscheinlich) bis 5 (sehr wahrscheinlich) sowie ein Schadensausmaß von 1 (unwesentlich) bis 5 (katastrophal) zugeordnet, um jederzeit anhand von Punktwerten die größten Risiken erkennen zu können. Daneben wurden die potenziell eintretenden Schadensereignisse in drei Kategorien von + (unter 10.000 €), ++ (unter 100.000 €) und +++ (über 100.000 €) eingeordnet.

Im Rahmen des Risikocontrollings werden mit den Fachabteilungen Strategien zur Behebung, Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation der einzelnen Risiken erarbeitet und umgesetzt.

Die Werkleitung und die Fachabteilungen werden regelmäßig über vorhandene Restrisiken sowie über die Abarbeitung geeigneter Risiko minimierender Maßnahmen unterrichtet.

Folgende relevante Chancen und Risiken wurden zum 31.12.2013 festgestellt:

1. Strategierisiken	
1.1. Chancen	<p>Durch eine rasche Fortführung des Neubauprojektes für die neue Großmarkthalle unter umfassender Einbindung der Markthändler, der Nachbarschaft, der städtischen Referate und der Stadtpolitik können die kurz- und mittelfristigen Schritte gemeinsam erarbeitet und kommuniziert werden. Dadurch ergeben sich für die Händlerschaft und den Betrieb Zukunftsperspektiven.</p> <p>Durch begonnene Baumaßnahmen (Gleisrückbau und Habitat) kommt es durch eine veränderte Verkehrsführung zu geringeren Lärm- und Geruchsimmissionen im angrenzenden Stadtquartier.</p>
1.2. Risiken	<p>Gefahr der Händlerverunsicherung durch andauernde Projektarbeit zur Zukunftssicherung.</p> <p>Konkurrenz durch andere Märkte.</p>

2. Finanzrisiken	
2.1. Chancen	<p>Der weitere Projektfortschritt zum Neubau der Großmarkthalle zeigt Möglichkeiten und Grenzen einer finanziellen Beteiligung des Eigenbetriebes hierbei auf.</p> <p>Die Überprüfung der Gebührensatzung bietet die Möglichkeit, Schwachstellen aufzudecken und diese durch neue Regelungen zu ersetzen.</p> <p>Durch den Verzicht auf die Abführung der Stammkapitalverzinsung kann einer diesbezüglichen Eigenkapitalverminderung wirksam entgegengetreten werden.</p>
2.2. Risiken	<p>Liquiditätsengpässe.</p> <p>Gefahr des weiteren Abschmelzens des Eigenkapitals.</p>
3. Leistungs- / Immobilienmanagementrisiken	
3.1. Chancen	<p>Die MHM sind weiterhin ein attraktiver Vermieter mit hoher Nachfrage und geringen Leerstandsquoten.</p>
3.2. Risiken	<p>Fluktuationsbedingt besteht Gefahr von Leerstand in den Immobilienobjekten.</p> <p>Es besteht die Gefahr von Weggang / Insolvenz von Markthändlern.</p> <p>Durch weitere notwendige Baumaßnahmen -teilweise auch für unter Denkmalschutz stehende Bauten- können sich Beeinträchtigungen der Kundinnen und Kunden sowie Leerstände ergeben.</p>

4. Betriebliche Risiken	
4.1. Chancen	<p>Durch entschiedenes Vorgehen gegen Hygienemängel kann diesem Problemfeld effektiv begegnet werden.</p> <p>Durch den kommenden Bau eines Taubenhauses kann die Taubenpopulation in kontrollierter Weise begrenzt werden.</p> <p>Erkannte Baumängel werden nach Dringlichkeit weiterhin behoben.</p>
4.2. Risiken	<p>Hygienemängel in den Händlerflächen, dadurch Verlustrisiko von MHM-Zertifizierungen.</p> <p>Brandgefahr bei unzureichendem Brandschutz.</p> <p>Gefahr durch Sach- und Personenschäden wegen schlechter Bausubstanz.</p>

5. Rechtliche Risiken	
5.1. Chancen	---
5.2. Risiken	Es besteht die Gefahr von Abfindungszahlungen bei nicht rechtzeitiger Mietvertragsbeendigung, sofern Objekte im Rahmen der Zukunftssicherung mietfrei stehen müssen.
6. Kontrollrisiken	
6.1. Chancen	Innerbetriebliche Prozesse und Arbeitsabläufe sollen detailliert beschrieben werden, um vorhandene Schnittstellenproblematiken, aufbau- und ablauforganisatorische Schwachstellen sowie Defizite des internen Kontrollsystems zu erkennen.
6.2. Risiken	<p>Es besteht die Gefahr von Fehlern im Jahresabschluss, die zu negativen Folgen führen könnten.</p> <p>Schwachstellen und Regelungslücken in der Vorgabe und Dokumentation der betrieblichen Arbeitsabläufe können zu fehlerhaften Entscheidungen und in der Folge zu finanziellen Nachteilen führen.</p>
7. Personal-, Organisations-, Sonstige Risiken	
7.1. Chancen	<p>Optimierungsmöglichkeiten bei der Analyse und ggf. Neumodellierung von innerbetrieblichen Abläufen.</p> <p>Die Ergebnisse der stadtweiten Mitarbeiterbefragung geben Aufschluss über Handlungsfelder zur Steigerung der Arbeitszufriedenheit.</p>
7.2. Risiken	<p>Langwierige Personalbesetzungsverfahren, häufig verbunden mit Doppelbelastung vorhandenen Personals.</p> <p>Probleme bei der schnellen und ständigen Verfügbarkeit der IT-Systeme sowie bei der Datensicherheit.</p>

Alle aus der Gesamtliste der Einzelrisiken hier heraus gegriffenen bedeutsamen Risiken sind nach Einschätzung der Werkleitung nicht betriebsgefährdend.

Einzelne Risiken sind von den MHM nur teilweise zu beeinflussen.

Nach Auffassung der MHM können die aktuell bestehenden Restrisiken hingenommen werden, da in allen relevanten Handlungsfeldern geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen wurden. Sofern erforderlich, erfolgt eine Anpassung dieser Maßnahmen.

Wegen der andauernden finanziellen Belastungen durch die Unterhaltung des umfangreichen Gebäudebestandes und der Kosten für die weiter zu betreibenden Zukunftssicherungsmaßnahmen muss auch im Jahre 2014 mit einem negativen Betriebsergebnis gerechnet werden. Die Werkleitung geht davon aus, dass dieses zwischen dem Jahresergebnis 2013 (-0,961 Mio. €) und dem im Wirtschaftsplan 2014 angenommenen Wert (-3,285 Mio. €) liegen dürfte.

Auf der Umsatzseite können -wie im Wirtschaftsplan 2014 dargestellt- 2014 weniger Erträge als 2013 erzielt werden, da der Bereich Schlacht- und Viehhof mit Wirkung ab 01.01.2014 wirtschaftlich dem Kommunalreferat zugewiesen ist. Die MHM fungieren lediglich als Immobilienverwalter.

Auf Grund vereinbarter Tarifanpassungen ist damit zu rechnen, dass die Löhne und Gehälter 2014 im unteren einstelligen %-Bereich ansteigen.

Die Jahresplanung der MHM (Wirtschaftsplan) wird dem Stadtrat jährlich vorgelegt.

Die Werkleitung berichtet zudem während des Wirtschaftsjahres mit Zwischenberichten über den Vollzug des Wirtschaftsplanes sowie über sonstige wichtige Geschäftsvorfälle und Ereignisse. Risiken können im Rahmen des internen Risikomanagements und in der Außenkommunikation in den Zwischenberichten frühzeitig erkannt und kommuniziert werden.

Nachtragsbericht:

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2013 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Die Werkleitung legt hiermit den nach den Vorschriften des Handelsrechts und der Eigenbetriebsverordnung (Bayern) erstellten Lagebericht vor.

München, den 06.05.2014

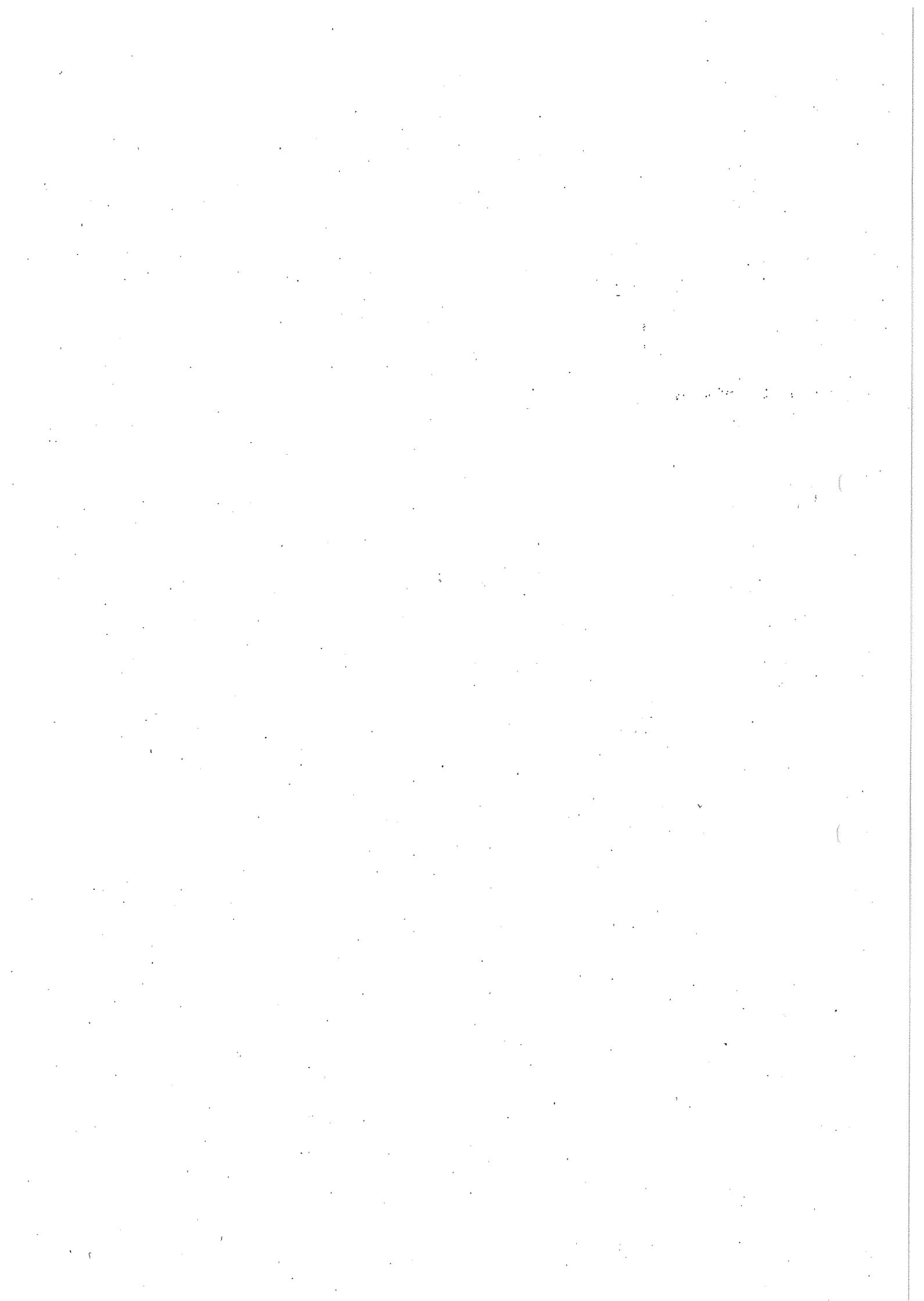
Erster Werkleiter

Zweiter Werkleiter



Axel Markwardt

Boris Schwartz



7.1.5 Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Markthallen München, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Durch Art. 107 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs liegen in der Verantwortung der Werkleitung des Eigenbetriebs. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und Art. 107 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Werkleitung des Eigenbetriebs sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs geben nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

Nürnberg, den 6. Mai 2014

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

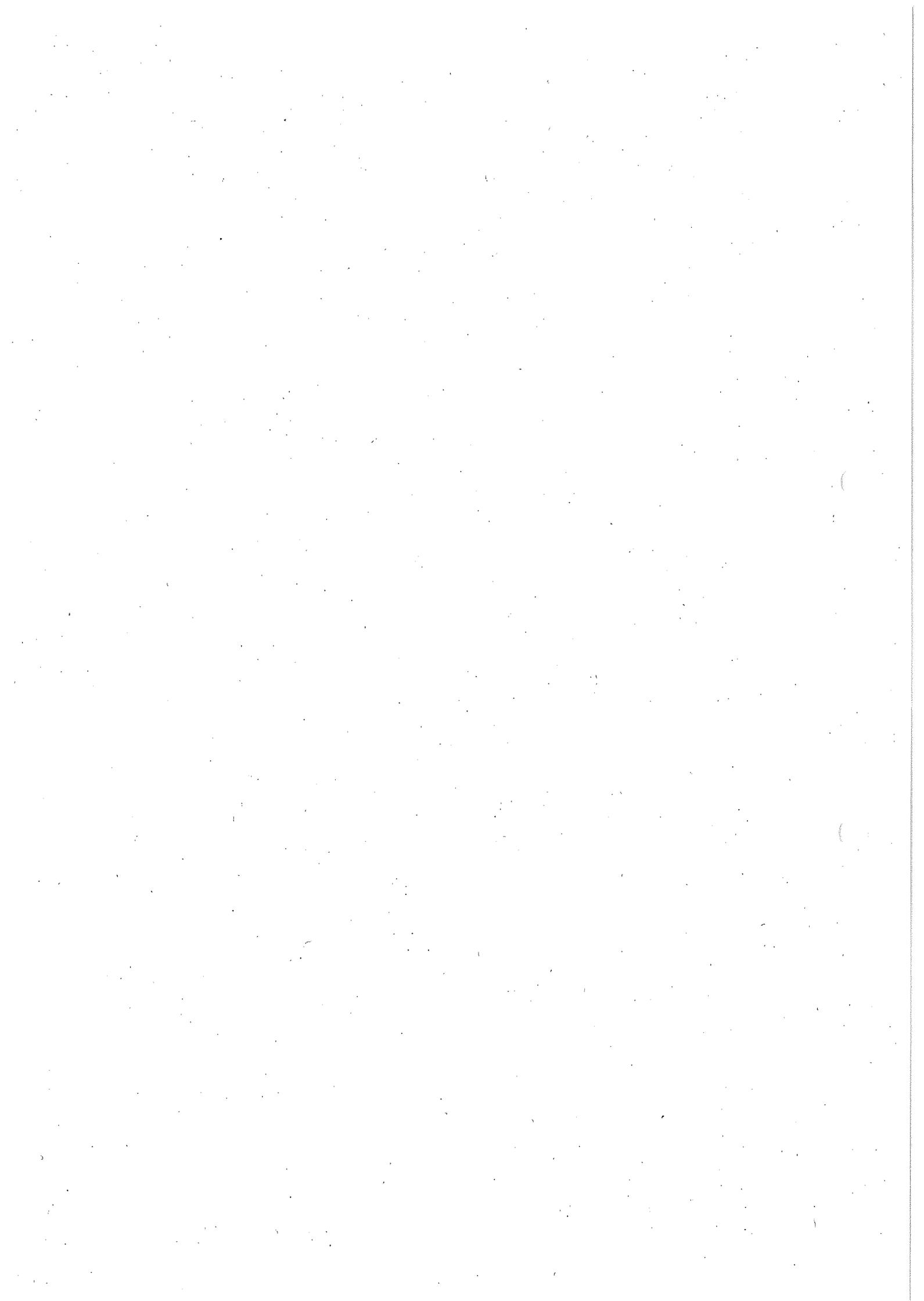
gez. Kießling
Wirtschaftsprüfer

gez. Grässle
Wirtschaftsprüfer

Markthallen München
Entwicklung des Erfolgsplans 2008 - 2014

Erfolgsplan	IST 2008	IST 2009	IST 2010	IST 2011	IST 2012	WPL 2013	IST 2013	Abweichung Plan - Ist %	WPL 2014	Prognose 2014 Mio. €
	Mio. €		Mio. €	Mio. €						
1. Umsatzerlöse	16,832	16,496	16,939	17,202	17,126	18,050	17,541	-2,82	14,502	14,502
2. Sonstige betriebliche Erträge	1,299	0,817	0,367	6,269	0,773	0,891	0,727	5,21	0,728	0,728
3. Zinsen und ähnliche Erträge	0,287	0,052	0,016	0,046	0,049	0,015	0,015	0,00	0,052	0,052
Summe Erträge	18,218	17,365	17,322	23,517	17,948	18,756	18,283	-2,52	15,282	15,282
4. Materialaufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,495	0,505	0,443	0,386	0,568	1,270	0,155	87,80	0,182	0,182
5. Materialaufwand für bezogene Leistungen	6,944	7,092	6,864	6,439	7,754	10,125	7,537	25,56	6,215	6,215
6. Personalaufwand für Löhne, Gehälter und Bezüge	3,366	3,744	3,668	3,835	3,828	4,130	4,362	-5,62	4,322	4,007
7. Personalaufwand für soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	2,343	1,806	1,905	1,901	3,545	2,066	2,589	-25,31	3,769	3,493
8. Abschreibungen	1,237	1,216	1,203	1,199	2,968	1,200	1,089	9,25	1,125	1,125
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,377	1,957	1,603	1,707	2,636	1,602	2,034	-26,97	2,103	2,103
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1,248	1,220	1,177	1,104	0,872	0,915	1,477	-61,42	0,850	0,850
11. Außerordentliche Aufwendungen	0,000	0,000	0,086	1,144	0,000	0,000	0,000	0,00	0,000	0,000
12. Sonstige Steuern	0,001	0,000	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,00	0,001	0,001
Summe Aufwand	17,011	17,540	16,950	17,716	22,172	21,309	19,244	9,69	18,567	17,976
Ergebnis	1,207	-0,175	0,372	5,801	-4,224	-2,553	-0,961	62,36	-3,285	-2,694

(+) Verbesserung
(-) Verschlechterung



Markthallen München
Entwicklung des Erfolgsplans 2008 - 2014

