

Telefon: 0 233-38504  
 Telefax: 0 233-38595  
 Az.: 304/15/GL

**Kommunalreferat**  
 Markthallen München

R	DieBe	IjF	RS	EA	Reg.
R 1	Kommunalreferat  29. Juni 2015				Kop.:
BdR					
GL					
SB	IM	IS	GSM	AWM	MHM
IR	RV	ID	BewA	SgM	FV

**Belegexemplar**

Übereinstimmung mit  
 Originalbeschluss geprüft

Am 25. JUNI 2015

D-HA II / V - 3

Stereographischer Drucker

**Markthallen München (MHM);**  
**Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2014;**  
**Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2015**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 03331

## Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen München am 25.06.2015

Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	Markthallen München - Jahresabschluss und Lagebericht 2014 und Erster Zwischenbericht 2015
<b>Anlass</b>	Gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) berichtet der Eigenbetrieb Markthallen München (MHM) dem Werkausschuss über den Jahresabschluss 2014 (§ 25 EBV) sowie mit dem Ersten Zwischenbericht über die Abwicklung des Erfolgs- und Vermögensplans 2015 (§ 19 EBV).
<b>Inhalt</b>	Mit dem Jahresabschluss 2014 wird der Stadtrat über die Entwicklung des Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr informiert. In 2014 wurde ein negatives Jahresergebnis von rund 2,577 Mio. € erwirtschaftet. Der Erste Zwischenbericht für 2015 zeigt die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Jahr auf. Die Vorlage verknüpft zwei Geschäftsjahre, um ein umfassendes Bild vom Eigenbetrieb zu vermitteln.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zum Jahresabschluss und Lagebericht 2014 sowie zum Ersten Zwischenbericht 2015 zur Kenntnis.
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht, Erfolgsplan, Vermögensplan

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Vortrag des Referenten</b>	
<b>1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2014</b>	1
1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2014	2
1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2014	2
<b>2. Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2014</b>	2
2.1 Datenbasis	3
2.2 Entwicklung des Erfolgsplans	3
2.3 Bauunterhalt	4
2.4 Entwicklungen des Vermögensplans	7
2.5 Investitionen	7
<b>3. Zusammenfassung und Ausblick für 2015</b>	9
<b>4. Beteiligung des Markthallenbeirates</b>	10
<b>5. Weitere Abstimmungen</b>	
10	
<b>6. Beteiligung der Bezirksausschüsse</b>	10
<b>7. Unterrichtung der Korreferentin</b>	10
<b>II. Bekanntgegeben</b>	

Telefon: 0 233-38504  
Telefax: 0 233-38595  
Az.: 304/15/GL

**Kommunalreferat**  
Markthallen München

**Markthallen München (MHM);  
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2014;  
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2015**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 03331**

3 Anlagen:

1. Lagebericht und Jahresabschluss der Markthallen München
2. Darstellung der Entwicklung des Erfolgsplans 2008 - 2015
3. Erfolgsplanentwicklung - Grafik

**Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen  
München am 25.06.2015**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

Mit dieser Bekanntgabe wird der Werkausschuss über die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2014 und die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2015 bei den Markthallen München informiert.

**1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2014**

Die Werkleitung der Markthallen München legt hiermit den Jahresabschluss 2014, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie den Lagebericht 2014 vor.

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

### **1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2014**

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 Bilanzsumme beträgt 49,164 Mio. €.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für 2014 einen Jahresverlust von rund 2,577 Mio. € aus. Das Ergebnis ist besser als im Wirtschaftsplan 2014 geplant (3,285 Mio. € Verlust).

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rödl & Partner GmbH führt derzeit die Abschlussprüfung durch.

Die MHM werden dem Stadtrat bei der Feststellung des Jahresabschlusses 2014 nach Abschluss der örtlichen Rechnungsprüfung im Herbst 2015 vorschlagen, den Jahresverlust von 2,577 Mio. € mit dem Gewinn der Vorjahre zu verrechnen.

Einzelheiten zur Bilanz, zur Gewinn- und Verlustrechnung, der Anlagennachweis und der Lagebericht sind in der beiliegenden Anlage 1 enthalten.

### **1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2014**

Beim Lagebericht 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 2015**

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 2014 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 2015 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 2015 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 2014 und die Ist-Zahlen des ersten Quartals 2015 einschließlich der unterjährig gebildeten Rückstellungen, die bei Anfall der tatsächlichen Aufwendungen wieder aufgelöst werden. Daneben werden der Planansatz 2015 und die Prognose für 2015 angegeben.

<b>Erfolgsplan Erträge / Aufwendungen in T€</b>	<b>Ergebnis 2014 T€</b>	<b>Ist-Zahlen 1.Quartal 2015 T€</b>	<b>Plan 2015 T€</b>	<b>Prognose 2015 T€</b>
Umsatzerlöse	15.034	3.700	14.443	14.443
Sonstige betriebliche Erträge	432	131	426	426
Zinsen und ähnliche Erträge	6	0	12	12
<b>Summe Erträge</b>	<b>14.472</b>	<b>3.831</b>	<b>14.881</b>	<b>14.881</b>
Materialaufwand	6.251	1.176	5.600	5.600
Personalaufwand	7.700	1.574	7.115	7.115
Abschreibungen	1.143	323	1.313	1.313
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.652	366	2.604	2.604
Zinsen und ähnliche	1.302	0	1.400	1.400
Sonstige Steuern	1	0	1	1
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>18.049</b>	<b>3.439</b>	<b>18.033</b>	<b>18.033</b>
<b>Jahresgewinn/ -verlust</b>	<b>-2.577</b>	<b>392</b>	<b>-3.152</b>	<b>-3.152</b>

Mit Beschluss des Stadtrates vom 20.11.2014 wurde der Wirtschaftsplan 2015 mit einem Verlust von 3,152 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 als Teil der Umsatzerlöse gerade in den Wintermonaten unterdurchschnittlich. Gleiches gilt für die dem Materialaufwand zugeordneten Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie für die bezogenen Leistungen inklusive Instandhaltung, die im ersten Quartal tendenziell hinter dem Jahresdurchschnitt der vier Quartale zurückstehen.

Die oben aufgeführten Personal- und Zinsaufwendungen des 1. Quartals beinhalten nicht die erst im Rahmen des Jahresabschlusses 2015 vorzunehmenden Pensionsrückstellungen in beträchtlicher und heute noch nicht bekannter Höhe.

Nach den jetzt vorliegenden Erkenntnissen gibt es keine signifikanten Anzeichen für ein Abweichen von den Jahresplanungen. Für 2015 würde sich nach jetzigem Sach- und Erkenntnisstand ein Jahresverlust von 3,152 Mio. € ergeben.

## **2.3 Bauunterhalt**

Folgende Unterhaltsmaßnahmen wurden bisher durchgeführt:

### **a) Vorbereitende Maßnahmen im Rahmen des Neubaus der neuen Großmarkthalle**

- Schäftlarnstr. 32 - Abbruch (Nr. 170939)  
Der Abbruch des Gebäudes wegen Baufeldvorbereitung für die künftigen Entwicklungen auf dem GMH-Gelände erfolgte ab Januar dieses Jahres und ist bis auf wenige Restarbeiten fertiggestellt.

### **b) Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Mieterwechseln**

- Fruchthof – Umbau und Nutzungsänderung einer ehemaligen Gaststätte in ein Büro):  
Nach Abschluss der Restarbeiten werden die Büroräume voraussichtlich bis Mai 2015 fertiggestellt.
- Umbau und Nutzungsänderung von 2 Läden in der Sortieranlage  
Die umfangreichen Umbaumaßnahmen verbunden mit einer energetischen Sanierung sind bis auf wenige Restarbeiten abgeschlossen.
- Grundleitungssanierung und Instandsetzung Gewerbeeinheit 1 in der Sortieranlage:  
Die Rückbauarbeiten sind erfolgt. Es werden Fachplaner mit der Vorplanung und

dem Erstellen eines Kostenrahmens als Entscheidungsgrundlage für die weiteren Sanierungsschritte beauftragt.

- Sanierung eines Ladens im Erdgeschoss der Ladenreihe:  
Durch Wechsel langjähriger Gewerbemieter wurde nach der bereits erfolgten Sanierung und Bezug des Ladens 4-6 im 1. Quartal 2015 der Laden 7-9 wieder instandgesetzt. Die Maßnahme ist abgeschlossen.
- Umbau im Kopfbau Süd der Ladenreihe:  
Im Kopfbau Süd wird eine ehemalige Betriebswohnung in eigengenutzte Büroräume umgebaut. Die Maßnahme wird voraussichtlich im Mai 2015 fertiggestellt.
- Viktualienmarkt – Umbau Marktstand III/18-19:  
Nach Auszug des langjährigen Gewerbemieters wird der Stand 18-19 der Abteilung 3 instand gesetzt und steht voraussichtlich Mitte des Jahres 2015 zur Wiedervermietung bereit.

#### **c) Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund von überalterter Bausubstanz**

- Hallen 1-6:  
Nach festgestellter Verschlechterung des statischen Zustands des Tragwerks der Kellerdecke der Hallen 1-6 wurden detailliertere statische Überprüfungen zur Feststellung weiterer erforderlicher Maßnahmen eingeleitet.
- WC Westtor :  
Das öffentliche WC am Westtor muss umfassend saniert werden. Im Zuge der Voruntersuchung wurde festgestellt, dass der Kanalanschluss ebenfalls erneuert werden muss. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Juni 2015.

#### **d) Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Haustechnik und Brandschutz**

- Sprinkleranlage Keller der Hallen 1-6:  
Eine aus Sicherheitsgründen dringend erforderliche und umfassende Sanierung der gesamten Sprinkleranlage im Keller der Hallen 1-6 ist in Vorbereitung. Die vom Baureferat betreute Maßnahme könnte zu nicht vorhergesehenen Kosten in beträchtlicher Höhe führen. Sie soll bis Ende 2015 fertiggestellt sein.
- Grundleitungen Kochelseestr. 11-13 (Gaststätte und Postgebäude mit Werkstätten):  
Für die Sanierung der Grundleitungen wurde eine Vorplanung erstellt. Die Durchführung der Maßnahmen wurde vorerst zurück gestellt.

Durch die Übernahme der Verwaltung des Schlacht- und Viehhofs für das Kommunalre-

ferat wurden durch die MHM einige Maßnahmen auch in diesem Bereich durchgeführt. Sie wirken sich nicht auf die Ergebnisse der MHM aus, da die Aufwendungen vom Kommunalreferat übernommen werden. Sie sollen an dieser Stelle erwähnt werden, da sie zur Geschäftsbesorgung des Areals zählen und den Betreuungsumfang der Bestandssimmobilien veranschaulichen:

- Rückbau Tiefbrunnen Schlachthof  
Die Planungen sind abgeschlossen, der Auftrag an die Firma erteilt. Die Koordination erfolgt durch das Baureferat. Baubeginn ist voraussichtlich im 2.Quartal 2015
- Abbruchplanung Metzgerfachschule, Zenettistr. 4 und alter Treibgang  
Der Abbruchantrag wurde eingereicht. Die Umsetzung ist für Sommer 2015 geplant.
- Zenettistr. 10 d (Amtl. Tierarzt)  
Aus Sicherheitsgründen wurde an allen Fenstern im Obergeschoß eine Absturzsicherung angebracht.
- Bürogebäude Thalkirchner Str. 106  
Der Bodenbelag im gesamten Treppenhaus musste altersbedingt erneuert werden.
- Freiflächen Schlachthof  
Die Markierung der Feuerwehrumfahrung ist in den notwendigen Bereichen erfolgt. Die Erstellung eines Stellplatznachweises ist beauftragt. Mit einer Fertigstellung wird bis Mitte 2015 gerechnet.
- Tumblingerstr. 29  
Die Zwischennutzung einer Wohnung zur Unterbringung von Flüchtlingen wird derzeit genehmigungsrechtlich geprüft.
- Bahntorgebäude, Thalkirchner Str. 112  
Die Zwischennutzung von 2 Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen wird derzeit geprüft.
- Gewerbehallen 1 und 2  
Die durch das Baureferat betreuten Planungen für umfassende Brandschutzmaßnahmen werden voraussichtlich bis zum 2. Quartal 2015 abgeschlossen. Eine Kostenschätzung soll bis Mai 2015 vorliegen.
- Ehem. Wasserhäuschen, Thalkirchner Str. 110  
Der Auftrag zur Erneuerung der Dacheindeckung wurde erteilt.
- Megem Gebäude, Dacheindeckung  
Die Ausführungsplanung für die neue Blecheindeckung des Daches ist in



Bearbeitung, die Ausführung soll bis Ende 2015 erfolgen.

- Garagen Viehhof  
Die Erneuerung des nach dem Sturmschaden zerstörten Blechdachs ist in Bearbeitung.
- Wagenwaschanlage, Grundleitungssanierung  
Die Ausführung hat begonnen, Fertigstellung ist voraussichtlich Mitte 2015.
- Viehhofmauer, Sanierung  
Die vom Baureferat betreute Sanierung der denkmalgeschützten Viehhofmauer wurde Anfang 2015 fertiggestellt.

## 2.4 Entwicklungen des Vermögensplans

Der Vermögensplan der MHM für das Wirtschaftsjahr 2015 umfasst auf der Finanzdeckungsseite 2,100 Mio. € (1,313 Mio. € Abschreibungen und 0,787 Mio. € Kredite). Davon sind 0,960 Mio. € für die Schuldentilgung, 1,050 Mio. € für Investitionsmaßnahmen, 0,050 Mio. € für Maschinen und Anlagen und 0,040 Mio. € für Betriebs- und Geschäftsausstattung vorgesehen.

Auf Grund der im weiteren Jahresverlauf geplanten und unvorhergesehenen Ausgaben im investiven und nicht investiven Bereich sinkt die Liquidität weiter ab. Zum 31.03.2015 belaufen sich die vorhandenen Geldmittel noch auf 1,659 Mio. €. Von der im Wirtschaftsplan vorgesehenen Kreditermächtigung in Höhe von 0,787 Mio. € muss voraussichtlich im 2. oder spätestens im 3. Quartal 2015 Gebrauch gemacht werden.

Derzeit sind keine Anzeichen erkennbar, die auf Grund ihrer Bedeutung Änderungen im Vermögensplan 2015 zur Folge hätten.

## 2.5 Investitionen

Der Ausgabenstand für Investitionsmaßnahmen stellt sich zum 31.03.2015 wie folgt dar:

Maßnahmen	Geplante Kosten der Maßnahme	Ansatz 2015	Ausgaben 1. Quartal 2015	Gesamt- ausgaben 31.03.2015
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
<b>Großmarktbereich</b>				
Kontorhaus 1 - Sanierung u. Brandschutz	3,900	0,000	0,003	3,706
Sanierung Dach Kontorhaus 1	0,180	0,000	0,000	0,000
Kontorhaus 2, Erneuerung Regeltechnik	0,060	0,000	0,000	0,056

Maßnahmen	Geplante Kosten der Maßnahme	Ansatz 2015	Ausgaben 1. Quartal 2015	Gesamt- ausgaben 31.03.2015
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Kontorhaus 2 – Sanierungsplanung	1,500	0,150	0,000	0,005
Kontorhaus 2 – Sofortmaßnahmen	0,830	0,000	0,000	0,763
Zukunftssicherung: Gleisrückbau, Eidechsenhabitat	0,900	0,000	0,000	0,453
Planung neue Großmarkthalle	1,500	0,000	0,491	0,784
Sanierung Dach Werkstattgebäude	0,100	0,000	0,000	0,000
Kopfbau Nord, Umbau/San. Whng. in Büros	0,100	0,000	0,000	0,009
GMH Büroräume Verwaltung, Schließanlage	0,047	0,000	0,000	0,056
Sortieranlage, Grundleitungssanierung	0,109	0,000	0,000	0,139
Fahrzeughalle (Provisorium)	0,450	0,450	0,000	0,000
GMH, provisorische Entsorgungsstation	0,350	0,350	0,004	0,004
<b>Zwischensumme:</b>	<b>10,026</b>	<b>0,950</b>	<b>0,498</b>	<b>5,975</b>
<b>Lebensmittelmärkte</b>				
Zukunftskonzept Viktualienmarkt	0,600	0,000	0,000	0,000
Zukunftskonzept 3 kleinere Lebensmittel- märkte	0,650	0,000	0,000	0,000
Viktualienmarkt, Behebung Statikprobleme	0,200	0,100	0,001	0,064
<b>Zwischensumme:</b>	<b>1,450</b>	<b>0,100</b>	<b>0,001</b>	<b>0,064</b>
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>11,476</b>	<b>1,050</b>	<b>0,499</b>	<b>6,039</b>

Zum 31.03.2015 sind im investiven Bereich 0,499 Mio. € ausgegeben. Diese waren mit Ausnahme der Maßnahme GMH, provisorische Entsorgungsstation (Ansatz 2015: 0,350 Mio. €, Ausgaben 1. Quartal 2015: 0,004 Mio. €) durch Ansätze der Vermögenspläne vor 2015 gedeckt. 0,491 Mio. € hiervon betreffen Ausgaben zur Planung der neuen Großmarkthalle, nahezu in voller Höhe ausschließlich für die Durchführung des VOF-Verfahrens. Der Vollzug des Vermögensplans verläuft insgesamt planmäßig.

Zu den einzelnen Maßnahmen ergeht für das 1. Quartal 2015 folgender Sachstandsbericht:

- **Kontorhaus 2:**  
Das Belegungskonzept und das vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm sind erstellt. Sie befinden sich in der Abstimmung mit dem Baureferat. Nach Abschluss dieser Abstimmung und mit verwaltungsinterner Bedarfsanmeldung erhält das Baureferat den Untersuchungs- und Vorplanungsauftrag.
- **Planung neue Großmarkthalle:**  
Das weiterentwickelte Nutzerbedarfsprogramm (NBP) liegt vor und das konkurrie-

rende Verfahren für den Generalplaner wurde durchgeführt. Die Sitzungsvorlage für die vorläufige Genehmigung des NBP, den Abschluss des VOF-Verfahrens und die Vergabe der Generalplanerleistung sowie für den Vorplanungsauftrag wird dem Stadtrat im Juni vorgelegt.

- **Zukunftssicherung Viktualienmarkt:**  
Auf Grundlage des Beschlusses vom 22.01.2015 ist das Projektmanagement europaweit auszuschreiben. Die Beauftragung hierfür soll 2015 erfolgen.
- **Zukunftssicherung kleine Lebensmittelmärkte:**  
Mit der Erarbeitung von Nutzerbedarf- und Machbarkeitskonzepten ist die Areitsgemeinschaft bogevischs büro architekten & stadtplaner und pbb planungsbüro balke beauftragt. Erste Konzeptentwürfe für die drei kleineren Lebensmittelmärkte (Pasinger Viktualienmarkt, Markt am Wiener Platz, Markt am Elisabethmarkt) sind erarbeitet und informell im Rahmen des Kom.Ka. Ende April vorgestellt worden. Die Untersuchungen und Konzeptvarianten sind den jeweiligen Bezirksausschüssen, Händlern und Händlerinnen vor Pfingsten vorgestellt. Anfang Juli werden Bürgerinnen und Bürger aus dem Umfeld der jeweiligen Märkte zu einem Bürgerworkshop eingeladen. Die einzubeziehenden Referate (Stadtkämmerei, Baureferat, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, KVR) wurden Anfang Mai informiert.
- **Gleisrückbau und Eidechsenhabitat:**  
Alle Gleise im Schotterbereich sind ausgebaut, die notwendige erste Ausbaustufe des Habitats ist abgeschlossen, die zweite Ausbaustufe auf die notwendige Größe von mindestens 0,8 ha (Bescheid der Regierung von Oberbayern) ist in Vorbereitung und wird Mitte 2015 ausgeführt. Die Vergrämung der Eidechsen wurde 2014 bereits durchgeführt.
- **Kopfbau Nord der Ladenreihe- Umnutzung in Büroräume:**  
Die Erstellung eines Konzeptes für die Umnutzung einer ehemaligen Werkswohnung und die Abstimmung mit den beteiligten Behörden erfolgte 2014. Die Durchführung der Maßnahme geschieht voraussichtlich Mitte 2015.

### **3. Zusammenfassung und Ausblick für 2015**

Die Werkleitung der MHM erwartet für 2015 ein negatives Rechnungsergebnis in Höhe von -3,152 Mio. € (siehe Ziffer 2.2).

Die Entwicklung des Erfolgsplanes in den Jahren 2008 bis 2015 ist den Anlagen 2 und 3 zu entnehmen.

#### **4. Beteiligung des Markthallenbeirates**

Mit dem Markthallenbeirat wird die Sitzungsvorlage am 11.06.2015 eingehend erörtert. Eine evtl. Stellungnahme wird nachgereicht.

#### **5. Information der Stadtkämmerei**

Die Stadtkämmerei hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

#### **6. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

#### **7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Georg Schlagbauer, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **II. Bekanntgegeben**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

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

IV. Wv. Kommunalreferat - Markthallen München

### **Kommunalreferat**

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An  
Markthallen München (3-fach)  
z.K.

Am \_\_\_\_\_



**Markthallen München**

**Anlage zur Bekanntgabe**

**Lagebericht  
und  
Jahresabschluss  
der  
Markthallen München  
2014**

# Inhaltsverzeichnis

## Lagebericht und Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2014	Anlage I
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2014	Anlage II
Anhang für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.-31-12.2014	Anlage III
Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2014	Anlage IV
Lagebericht	Anlage V

**Aktivseite**

	€	Bilanz 31.12.2014 €	Vorjahr T€
<b>A. Anlagevermögen:</b>			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene EDV-Software		31.566,88	11
II. <u>Sachanlagen:</u>			
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	42.429.718,53		35.182
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	1.327.931,41		1.464
3. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	224.308,24		201
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.919.627,51</u>		9.233
		<u>45.901.585,69</u>	<u>46.081</u>
		<b>45.933.152,57</b>	<b>46.092</b>
<b>B. Umlaufvermögen:</b>			
I. <u>Vorräte</u>			
Hilfs- und Betriebsstoffe		175.374,79	175
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	422.087,66	422.087,66	502
2. Forderungen gegenüber der Landes- hauptstadt München und anderen Eigenbetrieben davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	1.162.527,50	1.162.527,50	130
3. Sonstige Vermögens- gegenstände davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr davon aus Steuer	92.038,10 75.405,35	304.845,93	290
		<u>1.889.461,09</u>	<u>922</u>
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei der Stadtkasse und bei Kreditinstituten</u>		<u>1.165.942,05</u>	<u>2.693</u>
		<b>3.230.777,93</b>	<b>3.790</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>0,00</b>	<b>12</b>
		<u><b>49.163.930,50</b></u>	<u><b>49.894</b></u>



**Passivseite**

	€	Bilanz 31.12.2014 €	Vorjahr T€
<b>A. Eigenkapital:</b>			
I. Stammkapital		2.556.450,00	2.556
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklage		551.778,66	552
III. Bilanzgewinn			
Gewinn der Vorjahre		3.977.728,77	4.939
Abführung an den Haushalt der Landeshauptstadt München		0,00	0
Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)		-2.576.472,38	-961
		<u>1.401.256,39</u>	<u>3.978</u>
		<b>4.509.485,05</b>	<b>7.086</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>		<b>3.158.382,00</b>	<b>3.269</b>
<b>C. Rückstellungen:</b>			
1. Pensionsrückstellungen	11.388.298,00		9.925
2. Sonstige Rückstellungen	<u>3.575.797,68</u>		<u>3.671</u>
		<b>14.964.095,68</b>	<b>13.596</b>
<b>D. Verbindlichkeiten:</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		24.584.668,71	23.866
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.306.364,38		1.229
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		865.051,31	1.036
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	865.051,31		1.036
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben		795.438,04	651
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	795.438,04		651
4. Sonstige Verbindlichkeiten		261.169,70	321
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	48.361,87		103
davon aus Steuern 0,00 €			0
		<b>26.506.327,76</b>	<b>25.874</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>25.640,01</b>	<b>69</b>
		<u><b>49.163.930,50</b></u>	<u><b>49.894</b></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2014**

	31.12.2014	Vorjahr
	€	T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>15.033.702,72</b>	<b>17.541</b>
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>431.712,21</b>	<b>727</b>
<b>3. Materialaufwand:</b>		
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	126.423,92	155
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.124.081,32	7.537
	<b>6.250.505,24</b>	<b>7.692</b>
<b>Rohhertrag</b>	<b>9.214.909,69</b>	<b>10.576</b>
<b>4. Personalaufwand:</b>		
a) Löhne und Gehälter	4.481.523,41	4.362
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.218.304,95	2.589
davon für Altersversorgung: 1.811.404,08 €		1.770
	<b>7.699.828,36</b>	<b>6.951</b>
<b>5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>1.142.537,98</b>	<b>1.089</b>
<b>6. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>1.651.489,10</b>	<b>2.034</b>
<b>7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>5.597,12</b>	<b>15</b>
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>1.302.473,75</b>	<b>1.477</b>
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.575.822,38</b>	<b>-960</b>
<b>10. Außerordentliche Aufwendungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>11. Sonstige Steuern</b>	<b>650,00</b>	<b>1</b>
<b>12. Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)</b>	<b>-2.576.472,38</b>	<b>-961</b>

Nachrichtlich:

Behandlung des Jahresverlustes: Zu tilgen aus dem Gewinnvortrag

-2.576.472,38

## **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. Dezember 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). Bis zum 31.12.2013 wurden die Flächen des Schlacht- und Viehhofs den Markthallen München von der Landeshauptstadt München zur Vermietung und Verpachtung überlassen. Seit dem 01.01.2014 werden die Flächen im Rahmen einer Geschäftsbesorgungsvereinbarung für das Kommunalreferat bewirtschaftet, wofür die Markthallen München ein Entgelt (Umsatzerlöse) in Höhe von TEUR 971 erhalten. Bei den Markthallen München entfallen ab dem 01.01.2014 die im Zusammenhang mit der Vermietung bzw. Verpachtung entstandenen Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge (2013 in Höhe von TEUR 4.036) und Aufwendungen (2013 in Höhe von TEUR 2.118).

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Jahresabschluss der Markthallen München zum 31.12.2014 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 EUR 150,00 im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als EUR 150,00 bis zu EUR 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 EUR 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 TEUR 1.163 (Vorjahr: TEUR 130) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr.

Die übrigen Aktiva werden mit dem Nominalwert bilanziert.

### Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelte sich wie folgt:

<b>Eigenkapital in TEUR</b>	<b>Stand: 31.12.2013</b>	<b>Zugang</b>	<b>Abgang</b>	<b>Stand: 31.12.2014</b>
Stammkapital	2.556.450,00			2.556.450,00
Allgemeine Rücklage	551.778,66			551.778,66
Gewinnvortrag	3.977.728,77			3.977.728,77
<b>Jahresgewinn/ -verlust</b>		-2.576.472,38		-2.576.472,38
<b>Summe</b>	<b>7.085.957,43</b>	<b>-2.576.472,38</b>		<b>4.509.485,05</b>

### 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 2014: TEUR 110).

### 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.

## **Markthallen München**

### **Pensionsrückstellungen**

Die Forderungen aus der Anlage von Versorgungsrücklagen für Beamte in Höhe von TEUR 178 wurden mit dem Passivposten „Rückstellung für die Versorgungsrücklage Beamte“ in Höhe von TEUR 178 gemäß § 246 Abs. 2 HGB verrechnet. Die Rückstellung für Versorgungsrücklagen für Beamte umfasst für das Jahr 2014 eine Zuführung von TEUR 21, 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 Einmalprämienvorgehen) 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 4,53%. (Vorjahr 4,88 %). Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden der Rententrend mit 1,00 % (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 Dipl.-Math. J. Kreiß, WIMA Gesellschaft für Wirtschaftsmathematik mbH, geprüfter versicherungsmathematischer Sachverständiger für Altersversorgung, vor.

Für Pensionszusagen vom 01. Januar 1987 bis 31. Dezember 2014 ist eine Rückstellung gemäß § 249 HGB in Verbindung mit Art. 28 EGHGB in Höhe von TEUR 2.302 (Vorjahr: TEUR 1.333) 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 Rahmen des Jahresabschlusses 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 2014 wurde wegen des hohen negativen Jahresergebnisses keine freiwillige Auffüllung passiviert.

Insgesamt sind zum 31.12.2014 für Pensionen Rückstellungen in Höhe von TEUR 11.388 (Vorjahr: TEUR 9.925) passiviert. Rückstellungen in Höhe von TEUR 3.414 (Vorjahr: TEUR 3.628) wurden in Ausübung des Wahlrechts zum 31.12.2014 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 abgezinsten 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 4,53 % (Vorjahr: 4,88 %) Berücksichtigung finden.

## Markthallen München

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.

Die im Jahr 2012 erstmals gebildete Rückstellung für Beihilfe wurde in Abhängigkeit der Pensionsrückstellung in 2014 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 für Beamte angewandt wird. Der Differenzbetrag zur bereits gebildeten Rückstellung wurde zusätzlich zugeführt.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 24.295 (Vorjahr: TEUR 23.563) Darlehen und TEUR 290 (Vorjahr: TEUR 303) Zinsabgrenzungen ausgewiesen. Im Jahr 2014 wurde neben der Umschuldung von Darlehen ein weiteres Darlehen aufgenommen. Die günstigen Zinsen senken die Zinsbelastung trotz Neukreditaufnahme.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben beinhaltet im Wesentlichen Verbindlichkeiten von TEUR 795 (Vorjahr: TEUR 652) aus dem laufenden Geschäftsverkehr.

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

Verbindlichkeit	Gesamt- betrag TEUR	mit einer Restlaufzeit von		
		Bis zu 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahren TEUR	Mehr als 5 Jahren TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.585	1.306	3.729	19.550
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	865	865	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt und anderen Eigenbetrieben	795	795	0	0
4. Sonstige Verbindlichkeiten	261	48	0	213
<b>Summe</b>	<b>26.506</b>	<b>3.014</b>	<b>3.729</b>	<b>19.763</b>

## Markthallen München

### Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit diese Aufwendungen einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag betreffen. Im Abschlussjahr waren keine aktive Rechnungsabgrenzungsposten zu bilden. 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.

### Angaben zu den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

<b>Erlöse</b>	<b>2014 TEUR</b>	<b>2013 TEUR</b>
Umsatzerlöse	15.034	17.541
davon aus Erträge aus Geschäftsbesorgung	971	11
Sonstige betriebliche Erträge	432	727
<b>Summe</b>	<b>15.466</b>	<b>18.268</b>

In den Umsatzerlösen sind enthalten: öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Nutzungsentgelte sowie Nebenkosten, Anfalls- und Marktbenutzungsgebühren, Erlöse aus Geschäftsbesorgung sowie Werbebeiträge. Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten vor allem Erträge aus Bestandsveränderungen, sonstige Gebühren und Entgelte, erhaltener Schadensersatz sowie Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Herabsetzung von Rückstellungen (TEUR 14) und der Herabsetzung von Wertberichtigung zu Forderungen (TEUR 42) enthalten. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auch dieses Jahr keine periodenfremde 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 TEUR 535 enthalten.

Die Werkleitung des Eigenbetriebes Markthallen München schlägt dem Stadtrat vor, den Jahresverlust 2014 in Höhe von TEUR 2.576 mit dem Gewinnvortrag aus Vorjahren zu verrechnen.

## Markthallen München

### Sonstige Angaben

Das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen 2014 beträgt netto TEUR 25 und umfasst die Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts sowie die Prüfung nach § 53 HGrG.

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 31.12.2014	davon männlich	davon weiblich	Gesamt
Beamte	19,58	5,25	24,83
Tarifbeschäftigte	61,64	17,78	79,42
Auszubildende/Praktikanten	0,00	0,00	0,00
Geringfügig Beschäftigte	0,15	0,23	0,38
Markthallen München	81,37	23,26	104,63

Am 31.12.2014 waren inkl. 2 abgeordneten Dienstkräften 108 Personen beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 107 Personen bei den Markthallen München beschäftigt.

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 2014 waren insgesamt 82 Tarifbeschäftigte 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.

Der Arbeitgeber erfüllt seine Verpflichtung durch satzungsmäßige Umlagezahlungen. Im Jahr 2014 setzte sich die Zahlung aus 3,75 % Umlage und 4,00 % Zusatzbeitrag jeweils vom ZVK-pflichtigen Entgelt der Tarifbeschäftigten zusammen.



## Markthallen München

### 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.

Der Werkausschuss für die Markthallen München ist gemäß § 4 Abs. 1 der Betriebssatzung der Kommunalausschuss des Stadtrates. In 2014 wurde der Stadtrat der Landeshauptstadt München neu gewählt und der Kommunalausschuss setzt sich seit dem 28.05.2014 neu zusammen.

Mitglieder des Werkausschusses im Jahre 2014 sind:

Christine Strobl	2. Bürgermeisterin	Vorsitzende bis 30.04.2014	
Josef Schmid	2. Bürgermeister	Vorsitzender seit 28.05.2014	
Johann Altmann	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014	Polizeibeamter
Ulrike Boesser	Stadträtin	Mitglied	Dipl. Geographin
Herbert Danner	Stadtrat	Mitglied	Baubiologe und Umweltberater
Gülseren Demirel	Stadträtin	Mitglied bis 30.04.2014	Dipl. Sozialpädagogin
Kristina Frank	Stadträtin	Mitglied seit 28.05.2014	Richterin
Christiane Hacker	Stadträtin	Mitglied bis 30.04.2014	Vertriebs- und Marketingfachfrau
Anna Hanusch	Stadträtin	Mitglied seit 28.05.2014	Architektin
Dagmar Henn	Stadträtin	Mitglied bis 30.04.2014	Studentin
Hans Dieter Kaplan	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014	Gymnasiallehrer
Bettina Messinger	Stadträtin	Mitglied bis 30.04.2014	Referentin für Öffentlichkeitsarbeit
Gabriele Neff	Stadträtin	Mitglied	Verwaltungswirtin
Thomas Niederbühl	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014	Geschäftsführer
Hans Podiuk	Stadtrat	Mitglied	Diplomverwaltungswirt (FH)
Alexander Reissl	Stadtrat	Mitglied	Sparkassenangestellter
Heide Rieke	Stadträtin	Mitglied	Juristin, selbständige Verlegerin
Jens Röver	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014	Wissenschaftlicher Referent
Tobias Ruff	Stadtrat	Mitglied	Dipl. Forstwirt (FH)
Georg Schlagbauer	Stadtrat	Mitglied	Metzgermeister
Irene Schmitt	Stadträtin	Mitglied bis 30.04.2014	Rechtsanwältin
Otto Seidl	Stadtrat	Mitglied	Betriebswirt
Johann Stadler	Stadtrat	Mitglied	Rechtsanwalt

**Markthallen München**

München, den 17.04.2015

Erster Werkleiter

Zweiter Werkleiter

Axel Markwardt

Boris Schwartz

**Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2014 (01.01 - 31.12.)**  
**Eigenbetrieb Markthallen München**

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	Angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 4 ausgewiesenen Abgänge	Endstand	Stand 31.12.14	Stand 31.12.13	Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Restbuchwert
1	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	%	%
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände:</b>													
EDV-Software	819.989,20	30.037,52	0,00	0,00	850.026,72	809.310,63	9.149,21	0,00	818.459,84	31.566,88	10.678,57	1,08	3,71
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
gesamt	819.989,20	30.037,52	0,00	0,00	850.026,72	809.310,63	9.149,21	0,00	818.459,84	31.566,88	10.678,57	1,08	3,71
<b>II. Sachanlagen:</b>													
	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
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	22.486.992,32	233.275,78	0,00	8.007.974,55	30.728.242,65	10.375.834,13	658.656,99		11.034.491,12	19.693.751,53	12.111.158,19	2,14	64,09
	369.055,18	0,00	350.610,10	0,00	18.445,08	131.063,24	922,20	121.849,76	10.135,68	8.309,40	237.991,94	5,00	45,05
	3.404.201,95	0,00	0,00	0,00	3.404.201,95	2.280.784,80	105.497,24	0,00	2.386.282,04	1.017.919,91	1.123.417,15	3,10	29,90
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	12.806.410,88	60.291,69	946.863,47	117.788,43	12.037.627,53	11.342.039,76	310.846,00	943.189,64	10.709.696,12	1.327.931,41	1.464.371,12	2,58	11,03
									0,00				
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	524.671,46	48.563,32	50.661,06	0,00	522.573,72	349.359,59	28.989,02	26.471,97	351.876,64	170.697,08	175.311,87	5,55	32,66
	47.728,79	8.911,15	5.985,60	0,00	50.654,34	47.728,79	1.347,98	5.985,60	43.091,17	7.563,17	0,00	2,66	14,93
4. Fuhrpark	103.268,88	38.354,29	26.399,85	0,00	115.223,32	77.130,51	11.111,99	19.067,17	69.175,33	46.047,99	26.138,37	9,64	39,96
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau													
	9.233.000,27	812.390,22	0,00	-8.125.762,98	1.919.627,51	0,00	0,00	0,00	0,00	1.919.627,51	9.233.000,27	0,00	100,00
gesamt	70.685.067,42	1.201.786,45	1.380.520,08	0,00	70.506.333,79	24.603.940,82	1.117.371,42	1.116.564,14	24.604.748,10	45.901.585,69	46.081.126,60	1,58	65,10
<b>Geringwertige Wirtschaftsgüter</b>													
GWG	180.519,31	16.017,35	923,97	0,00	195.612,69	180.519,31	16.017,35	923,97	195.612,69	0,00	0,00		
Anlagevermögen gesamt	71.685.575,93	1.247.841,32	1.381.444,05	0,00	71.551.973,20	25.593.770,76	1.142.537,98	1.117.488,11	25.618.820,63	45.933.152,57	46.091.805,17	1,60	64,20

# Lagebericht der Markthallen München (MHM)

für das Wirtschaftsjahr 2014

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>2</b>
1.1. Rechtsform.....	2
1.2. Betriebszweck.....	2
1.3. Leitbild.....	3
1.4. Qualitäts- und Hygienemanagement.....	4
<b>2. Änderungen im Flächen- und Gebäudebestand.....</b>	<b>6</b>
2.1. Flächenbestand.....	6
2.2. Gebäudebestand.....	7
2.2.1. Großmarkthallenareal.....	7
2.2.2. Schlachthofareal.....	8
<b>3. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand.....</b>	<b>10</b>
3.1. Personalstand.....	10
3.2. Personalaufwand.....	12
<b>4. Bauvorhaben und Anlagen im Bau.....</b>	<b>14</b>
4.1. Sachstand bedeutender Maßnahmen.....	14
4.2. Investitionssummen.....	16
<b>5. Jahresergebnis, Gewinn- und Verlustrechnung.....</b>	<b>18</b>
5.1. Jahresergebnis.....	18
5.2. Gewinn- und Verlustrechnung.....	20
<b>6. Vermögenslage.....</b>	<b>25</b>
<b>7. Eigenkapitalentwicklung.....</b>	<b>27</b>
<b>8. Entwicklung der Rückstellungen.....</b>	<b>28</b>
<b>9. Finanzlage.....</b>	<b>29</b>
9.1. Zinsaufwendungen und -erträge, Kredite.....	29
9.2. Cashflow.....	30
<b>10. Auslastung der Vermietungsobjekte.....</b>	<b>31</b>
<b>11. Abfallentsorgung und Abfallmenge.....</b>	<b>33</b>
<b>12. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing.....</b>	<b>34</b>
<b>13. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.....</b>	<b>36</b>

## 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 2014 aus den Betriebsbereichen Großmarkthallenareal (GMH) inklusive Fruchthof und Sortieranlage, den vier festen Lebensmittelmärkten (LMM) und den 42 Wochen- und Bauernmärkten (WOM). Der im städtischen Eigentum stehende Bereich Schlacht- und Viehhof (SVH) wurde von den MHM im Rahmen einer mit dem Kommunalreferat getroffenen Vereinbarung ab 01.01.2014 auf dessen Rechnung bewirtschaftet. Ab 2014 ist dieser Bereich kein eigenständiger Betriebsteil mehr; es gibt nur noch den einheitlichen Betrieb MHM.



### 1.2. Betriebszweck

Aufgabe des Eigenbetriebes ist es, die den oben genannten Bereichen zugeordneten Flächen als Einrichtungen der Landeshauptstadt München 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. Leitbild**

Im Jahr 2014 wurde das Leitbild der MHM überarbeitet. Es hat nun folgenden Wortlaut:

#### **Unser Selbstverständnis**

##### **Markthallen München – Qualität aus Tradition!**

Wir betreiben die Unternehmensbereiche Großmarkthalle und Schlachthof, die vier festen Lebensmittelmärkte sowie die Wochen- und Bauernmärkte und führen die Flächen gewerblichen Nutzungen zu. Seit weit mehr als 100 Jahren versorgen diese Einrichtungen die Münchner Bevölkerung mit hochwertigen Lebensmitteln und Blumen.

Wir fördern regionale und internationale Handelsbeziehungen genauso wie den Bestand von kleinen und mittelständischen Unternehmen. Wir verfügen über einen optimalen Standort für Lebensmittelhandel, Handwerk und Gewerbe sowie Gastronomie und bilden die Basis für die kleinteilige und dezentrale Versorgung in München.

Wir sind unseren Kunden ein verlässlicher und professioneller Partner. Unser Ziel ist die erforderlichen räumlichen, technischen und organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen, um die Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Unternehmen zu verbessern. Unsere Zukunftsprojekte sichern dauerhaft die hohe Qualität unserer Vermietobjekte. Wir finanzieren unseren Aufwand durch die von unseren Kunden zu erhebenden Gebühren und Entgelte. Mit diesem Geld gehen wir sparsam und wirtschaftlich um.

Unsere Märkte sind ein Stück Stadtkultur und ein unverzichtbarer Bestandteil der Münchner Lebensart. Wir fördern das traditionelle Bild und reagieren sensibel auf neue Anforderungen und Wünsche der Kunden. Als kommunaler Eigenbetrieb sind wir ein wesentlicher Teil der Daseinsvorsorge, auf welche die Münchnerinnen und Münchner vertrauen können.

## **Unsere Verantwortung**

Als internationales Frischezentrum ist uns der Bereich Hygiene eine besondere Verpflichtung. Im Interesse unserer Kunden haben wir ein Qualitäts- und Umweltmanagementsystem eingeführt und uns verpflichtet, unsere Abläufe einer laufenden Verbesserung und wiederkehrenden Überwachung zu unterziehen. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Zur Verminderung von Umweltwirkungen des Betriebs und zur Optimierung des Hygienestandards haben wir uns darüber hinaus zur Anwendung der besten verfügbaren, wirtschaftlich vertretbaren Technik verpflichtet. Die laufende Verbesserung unserer Abläufe wird durch die nachprüfbar festgelegte und umgesetzte Qualität- und Umweltziele dokumentiert.

### **1.4. Qualitäts- und Hygienemanagement**

Die Markthallen München sind eine nach DIN EN ISO 9001 zertifizierte Organisation und verfügen somit über ein geprüftes Qualitäts- und Hygienemanagement. Der Standort Großmarkthalle ist ein nach EMAS (Umweltmanagement) validierter Standort.

Im September 2014 fanden die Rezertifizierungsaudits für den Bereich Qualitäts- und Hygienemanagement statt. Diese von einem externen Auditor durchgeführten Prüfungen wurden erfolgreich bestanden. Das galt auch für die im Jahr 2011 stattgefundene Revalidierung der Umwelterklärung und die Validierung deren Aktualisierung in 2013. Mit der erfolgreichen Gestaltung dieser Prüfungen wurde der Fortbestand der Zertifikate und der Standorteintrag in das IHK-Register gewährleistet.

2014 fanden folgende Audits statt:

- internes Audit im Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement
- Rezertifizierungsaudit im Qualitäts- und Hygienemanagement

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 2014 blieb der im Eigentum der MHM stehende Flächen- und Gebäudebestand konstant. Bei den Wochen- und Bauernmärkten kam es durch die temporäre bzw. dauerhafte Verlegung von Standorten zu Veränderungen bei den verfügbaren Frontmetern. Nähere Informationen hierzu unter 2.1. bzw. 2.2.

### 2.1. Flächenbestand

Folgende Flächen waren zum 31.12.2014 insgesamt im Bestand der MHM:

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Größe am 31.12.2014
Großmarkthallenareal inkl. Fruchthof und Sortieranlage	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Vertragspartner / Zuweisungsnehmer, Wohnungsmieter	273.998 m <sup>2</sup>
Viktualienmarkt	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Vertragspartner / Zuweisungsnehmer.	9.715 m <sup>2</sup>
Markt am Elisabethplatz	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Zuweisungsnehmer.	2.840 m <sup>2</sup>
Pasinger Viktualienmarkt	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Zuweisungsnehmer.	400 m <sup>2</sup>
Markt am Wiener Platz	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Zuweisungsnehmer.	350 m <sup>2</sup>
Schlachthofgelände	Städtische Flächen werden von den MHM im Auftrag und auf Rechnung des Kommunalreferates bewirtschaftet.	124.026 m <sup>2</sup>
Wochen- und Bauernmärkte	Städtische Flächen werden von den MHM bewirtschaftet.	Wochenmärkte: 2.837 Frontmeter Stände

## 2.2. Gebäudebestand

### 2.2.1. Großmarkthallenareal

Folgende Objekte wurden zum 31.12.2014 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 (mittlerweile abgerissen)	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Wohnnutzung / Leerstand bis zur Einleitung des Abbruchs in 2014
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

<b>Bezeichnung</b>	<b>Objekts- / Nutzungsrechte</b>	<b>Nutzungsart</b>
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 31.12.2014 auf dem SH-Areal (Schlacht- und Viehhof) von den MHM im Auftrag des Kommunalreferates verwaltet:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Grundstücks-/Nutzungsrechte</b>	<b>Nutzungsart</b>
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, Pfortnerhäuschen	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

<b>Bezeichnung</b>	<b>Grundstücks-/Nutzungsrechte</b>	<b>Nutzungsart</b>
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, Denkmal
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 (bis Ende 2014)

### 3. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand

#### 3.1. Personalstand

Im Wirtschaftsplan 2014 (Stellenplan) der MHM wurden 115 Stellen ausgewiesen. Tatsächlich waren zum 31.12.2014 inklusive 2 Stellen mit einer befristeten Beschäftigungsgenehmigung **115 Stellen vorhanden**, wovon **6 (5,2 %) unbesetzt** und **109 (94,8 %) besetzt** waren.

Diese 109 Stellen waren auf Grund vereinzelter Mehrfachstellenzuordnung mit 108 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besetzt. Effektiv **im Einsatz bei den Markthallen waren 106 Personen**, da 2 Personen zu anderen städtischen Referaten abgeordnet waren.

Durch Teilzeittätigkeiten sind zum 31.12.2014 insgesamt rechnerisch 4,38 (3,8 %) Stellen unbesetzt. Zusammen mit den oben genannten komplett unbesetzten 6 Stellen ergibt sich eine **Gesamtquote an fehlendem Personal von  $10,38 / 115 = 9,03 \%$** .

Vorübergehend musste wegen unterjährigen Stellenvakanzen wieder auf Zeitarbeitskräfte zurück gegriffen werden, die 2014 im Technischen Dienst und beim Rechnungswesen zum Einsatz kamen.

Die nachfolgenden Übersichten geben die Personalsituation zum 01.01.2014 bzw. 31.12.2014 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.

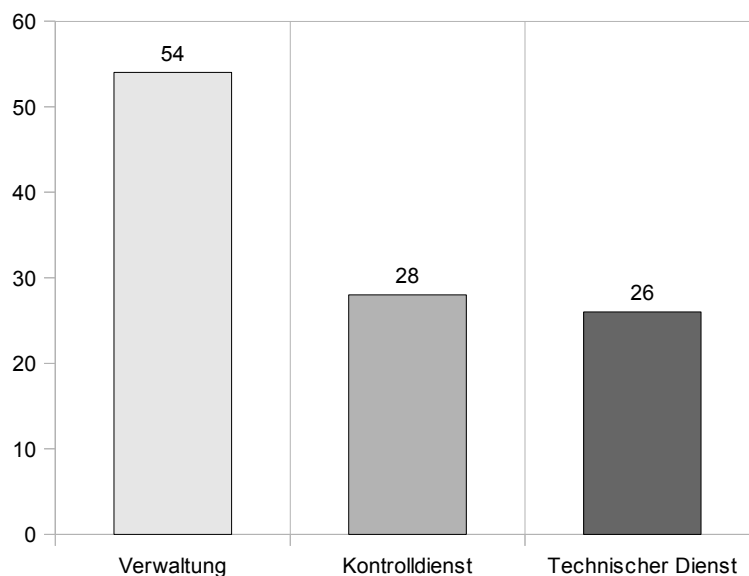
## Entwicklung des Personalstands vom 01.01. bis 31.12.2014

Beschäftigtengruppe	Stand: 01.01.2014	Zugang	Abgang	Stand: 31.12.2014
Beamtinnen/Beamte	26	1	1	26
Tarifbeschäftigte	78	6	2	82
<b>Gesamt</b>	<b>104</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>108</b>

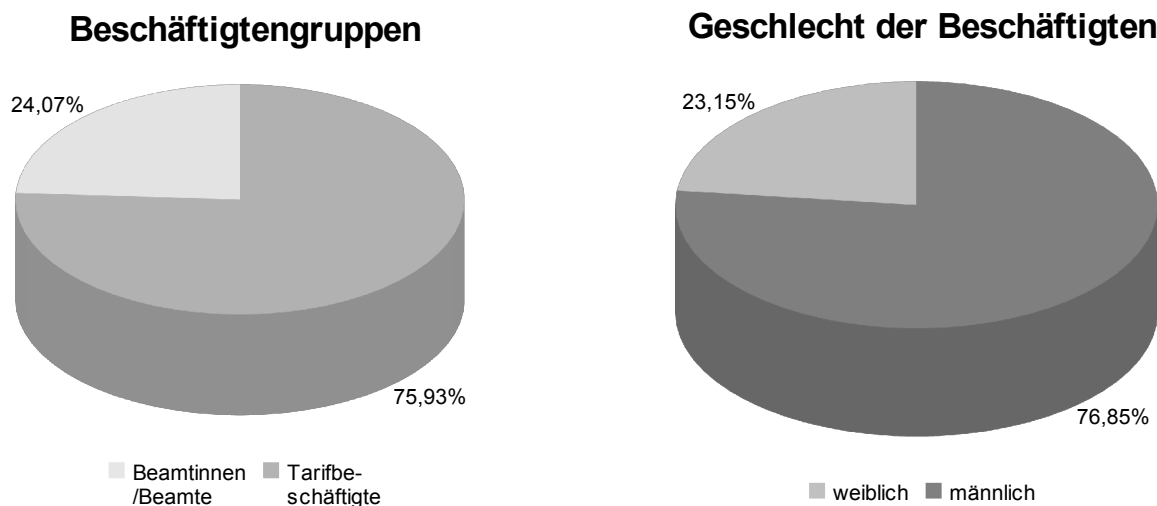
Die Personalabgänge (3) waren bedingt durch Kündigung (1) und Ruhestandsversetzung (2). Personalzugänge (7) waren im Technischen Dienst (3) und in der Verwaltung (4) zu verzeichnen. Der Saldo aus Abgängen und Zugängen betrug 4 Personen, die auf unbesetzten Stellen zum Einsatz kamen.

Die 108 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:



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** inklusive Pensionsrückstellungen wurde im Wirtschaftsplan 2014 mit **8,091 Mio. €** angegeben. Dieser Betrag beinhaltet Personal- und Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit.

Tatsächlich fielen 2014 rund **8,235 Mio. €** an Personalaufwendungen inklusive Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit an, was einer Planüberschreitung von 1,8 % entspricht.

Eine grobe Übersicht ergibt sich aus folgender Tabelle:

	2014 Plan EUR	2014 Ist EUR	2013 Ist EUR	Differenz Ist 2014-2013 EUR	Differenz Ist 2014-2013 %
Löhne und Gehälter	4.322.000,00	4.481.523,41	4.362.408,77	119.114,64	2,73
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	3.769.000,00	3.218.304,95	2.588.697,90	629.607,05	24,32
Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit		534.849,00	676.342,00	-141.493,00	-20,92
<b>Personalaufwand eigenes Personal inkl. Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit</b>	<b>8.091.000,00</b>	<b>8.234.677,36</b>	<b>7.627.448,67</b>	<b>607.228,69</b>	<b>7,96</b>
<b>Zeitarbeitskräfte</b>	<b>50.000,00</b>	<b>84.021,68</b>	<b>193.542,01</b>	<b>-109.520,33</b>	<b>-56,59</b>
<b>Personalaufwand eigenes / fremdes Personal inkl. Zinsaufwand für Pensions- rückstellungen und Altersteilzeit</b>	<b>8.141.000,00</b>	<b>8.318.699,04</b>	<b>7.820.990,68</b>	<b>497.708,36</b>	<b>6,36</b>

Gegenüber dem Ergebnis 2013 kam es 2014 zu einer Steigerung beim Personalaufwand für eigenes und fremdes Personal inkl. Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit von rund 0,498 Mio. € (6,36 %). Dieser Anstieg ist auf die unter 3.1. näher dargestellten Stellenbesetzungen und Tarifsteigerungen sowie auf durch das vorliegende finanzmathematische Gutachten vorgegebene Veränderungen bei den Pensionsrückstellungen (rund + 0,163 Mio. €) zurück zu führen, was aus nachfolgender Aufstellung ersichtlich wird.

	31.12.13	31.12.14		Saldo
<b>Pensionsverpflichtungen laut finanzmathematischem Gutachten</b>	13.552.615,00 €	14.802.422,00 €		1.249.807,00 €
<b>Bilanzansatz</b>	9.924.678,55 €	11.388.298,00 €		<b>1.463.619,45 €</b>
<b>Fehlbetrag freiwillige Pensionsrückstellungen</b>	3.627.936,45 €	3.414.124,00 €		<b>-213.812,45 €</b>
<b>Erfüllungsgrad Pensionsverpflichtungen</b>	73,23%	76,94%		3,70%
<b>Zuführungsbetrag</b>	1.300.784,00 €	<b>1.463.619,45 €</b>		162.835,45 €
davon Zinsaufwand	670.292,00 €	528.951,00 €		
davon Personalaufwand	630.492,00 €	934.668,45 €		
a) Veränderungen Personalaufwand	<b>-330.403,00 €</b>	934.668,45 €		
b) Aufwand freiwillige Pensionsrückstellung	960.895,00 €	0,00 €		



Neben den üblichen beeinflussenden Faktoren (Lebenserwartung, Zu- und Abgänge im Betrieb, verstorbene Rentner/Pensionäre, Änderungen im Renten- und Pensions- sowie im Besoldungs- und Tarifrecht) führte die Reduzierung des im finanzmathematischen Gutachten zugrundegelegten Zinssatzes von 4,88 % (2013) auf 4,53 % (2014) zu Steigerungen bei den Pensionsverpflichtungen. Die Steigerung beläuft sich auf insgesamt rund +1,250 Mio. €.

2014 werden mit rund **1,464 Mio. €** ca. 0,163 Mio. € mehr an **Pensionsrückstellungen** gebildet als im Jahr zuvor (1,301 Mio. €). Dieser Betrag deckt die zwingend zu passivierenden Pensionsverpflichtungen ab. Der Erfüllungsgrad der Pensionsverpflichtungen konnte von 2013 (73,23 %) auf 2014 (76,94 %) erhöht werden. Rund 3,414 Mio. € (23,06 %) fehlen nunmehr noch zum 31.12.2014 bei den freiwilligen Pensionsrückstellungen.

Die vom Revisionsamt empfohlene Absicherung von Versorgungsverpflichtungen aus Altzusagen vor dem 01.01.1987 durch freiwillige Pensionsrückstellungen -2013 waren hierfür 0,961 Mio. € vorgesehen- konnte 2014 auf Grund des hohen negativen Jahresergebnisses 2014 und des hohen Zuführungsbetrages von 1,464 Mio. € nicht fortgeführt werden.

Die Auffüllung der freiwilligen Pensionsrückstellungen soll bei sich ergebenden finanziellen Spielräumen, wie vom Revisionsamt vorgesehen, fortgeführt werden.

Die Aufwendungen für **externe Zeitarbeitskräfte** betragen 2014 **0,084 Mio. €**.

## **4. Bauvorhaben und Anlagen im Bau**

### **4.1. Sachstand bedeutender Maßnahmen**

#### **Gleisrückbau und Eidechsen-Habitat (Nr. 180361)**

Die Gleisanlagen wurden im Laufe des Jahres 2014 rückgebaut. Der 1. Bauabschnitt des Eidechsen-Habitats wurde fertig gestellt. Der in Vorbereitung befindliche 2. Bauabschnitt soll Mitte 2015 realisiert werden.

Der ehemalige Truckerimbiss musste dem Eidechsenhabitat im 2. Bauabschnitt weichen. Der Abbruch wurde wie geplant im Herbst 2014 durchgeführt.

### **Kontorhaus 2 (Nr. 180382)**

Belegungskonzepte und Anforderungen (Nutzerbedarfsprogramm) für ein saniertes Kontorhaus 2 wurden und werden formuliert. Ziel ist die Vorlage des Raum-, Flächen- und Funktionsprogramms sowie der allgemeinen Anforderungen (z.B. energetische Sanierung) für die Generalsanierung im 2. Quartal 2015.

### **Standsicherheit am Viktualienmarkt (Nr. 180341)**

Bei mehreren Marktständen am Viktualienmarkt wurden 2014 zur Unterstützung der Kellerdecken Stahlträger und Stützen eingebaut, um die Standsicherheit weiterhin gewährleisten zu können.

### **Taubenhaus (Nr. 180363)**

Bereits im 1. Quartal 2014 konnte der Bau des Taubenhauses abgeschlossen werden. Hierfür wurde ein Teil des Dachstuhl der ehemaligen Hypobank (im Dach des Hauptverwaltungstrakts vor der Halle 1) gedämmt und als Taubenhaus bereit gestellt.

### **Zukunftssicherung Großmarkthalle (Nr. 180240)**

Im Rahmen des VOF-Verfahrens zum Neubau der Großmarkthalle wurden von verschiedenen Generalplanern Lösungsvorschläge zum Jahresende 2014 vorgelegt. Die Bevölkerung, die Händlerschaft und die Stadtpolitik wurden von den anstehenden Planungen laufend informiert.

### **Zukunft Viktualienmarkt (Nr. 171495 – noch nicht investiv)**

Die vorbereitenden Arbeiten für die Ausschreibung eines Projektmanagers (v.a. Erstellung der Leistungsbeschreibung) zur Erarbeitung bzw. Weiterentwicklung von Nutzerbedarfsprogrammen und Marktentwicklungskonzepten wurden in 2014 geleistet.

### **Zukunft Kleine Lebensmittelmärkte (Nrn. 171496-98 – noch nicht investiv)**

Die Arbeiten zur Erstellung von Machbarkeitsstudien wurden im letzten Quartal 2014 in Zusammenarbeit mit dem Projektmanagement und der Planungs-ARGE aufgenommen. Es wurden erste Gutachten zu den Felduntersuchungen vorgelegt. Die Einbeziehung der Beteiligten (z.B. Händler, Planungsreferat, Bezirksausschüsse) erfolgt.

## 4.2. Investitionssummen

Für Investitionen im Baubereich (kein Bauunterhalt) wurden in 2014 folgende Ausgaben getätigt:

MHM-Interne Nr.	Investition / Maßnahme	Investitionen 2014 in EUR inkl. Rückstellungen	Investitionen 2013 in EUR	Investitionen 2014 mit Vorjahr/en in EUR*
<b>Großmarktareal</b>				
180004	Halle 1-6, Brandschutzmaßnahmen	-6.494,98	977.811,83	2.000.202,27
180200	Sortieranlage, Grundleitungssanierung div. Läden	12.295,64	5.119,75	139.022,76
180240	MHM Zukunftssicherung	292.816,54	0,00	292.816,54
180263	Kontorhaus 1, Erneuerung Regeltechnik	5.453,97	29.013,82	72.350,31
180222 180280	Postgebäude, Büroräume Verwaltung	11.345,80	134.998,46	161.053,02
180361	Zukunftssicherung: Gleisrückbau, Eidechsenhabitat	425.317,66	27.818,85	453.136,51
180362	Schülerlabor	332,10	0,00	332,10
180363	Halle 1-6, Taubenhaus	15.703,20	427,00	16.130,20
180381	Kopfbau Nord, Umbau/San. Whng. in Büros	9.366,91	0,00	9.366,91
180382	Kontorhaus 2 – Sanierungsplanung	4.946,55	0,00	4.946,55
180402	GMH Büroräume Verwaltung, Schließanlage	55.160,98	0,00	55.160,98
180403	GMH, Schrankenanlage Brunthaler Parkpl.	18.189,86	0,00	18.364,32
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>844.434,23</b>	<b>1.175.189,71</b>	<b>3.222.882,47</b>
<b>Viktualienmarkt</b>				
180040	VM Abt. V, Brandschutzmaßnahmen	207.267,79	856.589,00	1.457.871,54
180140	VM Abt. VI, Anbindung Wasserversorgung	-87.707,47	2.709,06	24.169,02
180202	VM Petersbergl, Sanierung Aufzug	1.616,09	67.741,49	119.404,52
180260	VM Petersbergl, Brandschutz Sofortmaßnahmen	76.813,25	682.943,39	910.611,15
180341	VM, Behebung Statikprobleme	60.019,18	3.516,50	63.535,68
	<b>Zwischensumme:</b>	<b>258.008,84</b>	<b>1.613.499,44</b>	<b>2.575.591,91</b>
	<b>Summen:</b>	<b>1.102.443,07</b>	<b>2.788.689,15</b>	<b>5.798.474,38</b>

\*nur die 2014 relevanten Investitionen sind hier aufgeführt

Die negativen Beträge resultieren bei den Maßnahmen 180004 und 180140 aus der Auflösung von Rückstellungen für Lieferantenrechnungen aus dem Jahr 2013 in 2014.

2014 betragen die Bauinvestitionen ca. **1,103 Mio. €** (inkl. Rückstellungen), was einen Rückgang im Vergleich zu dem sehr investitionsstarken Vorjahr um fast 1,700 Mio. € darstellt. Geplant wurde in diesem Bereich im Wirtschaftsplan mit 3,015 Mio. €. Die deutliche Unterschreitung des Planwertes ist vor allem zurückzuführen auf günstigere Kostenprognosen, die sich aus Konkretisierungen der Kostenplanungen für die Maßnahme Gleisrückbau/Eidechsenhabitat ergaben. Desweiteren ist die Sanierungsplanung für das Kontorhaus 2 nicht so schnell vorangegangen wie im Herbst 2013 geplant. Die MHM-eigene Bauabteilung war zudem mit einer Vielzahl von Maßnahmen im Bauunterhalt ausgelastet, was sich an der Planüberschreitung bei den Instandhaltungen (siehe unter 5.2.) widerspiegelt.

Der Schwerpunkt der Bauinvestitionen lag 2014 beim Großmarktareal (0,844 Mio. € - rund 77 %), am Viktualienmarkt wurden rund 23 % (0,258 Mio. €) investiert. Während 2013 außerordentlich hohe Beträge zu Buche schlugen (Halle 1-6, Brandschutzmaßnahmen: 0,978 Mio. €, Viktualienmarkt, Abt. V, Brandschutzmaßnahmen: 0,857 Mio. € und Viktualienmarkt, Petersbergl, Brandschutzmaßnahmen: 0,683 Mio. €), fallen die Investitionssummen pro Maßnahme im abgelaufenen Wirtschaftsjahr deutlich geringer aus. Heraus stechen die Maßnahmen Gleisrückbau / Eidechsenhabitat mit 0,425 Mio. €, die Zukunftssicherung Großmarkthalle mit 0,293 Mio. € sowie die Fortführung der Brandschutzmaßnahmen am Viktualienmarkt, Abt. V mit 0,207 Mio. €. Alle anderen Maßnahmen lagen 2014 jeweils unter 0,100 Mio. € Investitionsvolumen. Unter 5.2. ist näher ausgeführt, dass die Bautätigkeiten vor allem die Unterhaltung der Bestandsimmobilien betrafen.

Folgende investive Baumaßnahmen wurden im Jahr 2014 abgeschlossen:

- Nr. 180004 Halle 1-6, Brandschutzmaßnahmen
- Nr. 180263 Kontorhaus 1, Erneuerung Regeltechnik
- Nrn. 180222/180280 Postgebäude, Büroräume Verwaltung
- Nr. 180363 Taubenhaus
- Nr. 180403 GMH, Schrankenanlage Brunthaler Parkplatz
- Nr. 180040 VM Abt. V, Brandschutzmaßnahmen
- Nr. 180140 VM Abt. VI, Anbindung an Wasserversorgung
- Nr. 180202 VM Petersbergl, Sanierung Aufzug
- Nr. 180260 VM Petersbergl, Brandschutz Sofortmaßnahmen
- Nr. 180341 VM, Behebung Statikprobleme

Tatsächliche Abrechnungen erfolgen teilweise erheblich später.

## 5. Jahresergebnis, Gewinn- und Verlustrechnung

### 5.1. Jahresergebnis

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für 2014 einen **Jahresfehlbetrag** von **2.576.472,38 €** aus. Im Wirtschaftsplan war ein Verlust von 3,285 Mio. € angesetzt worden. Der Jahresverlust 2013 betrug rund 0,961 Mio. €.

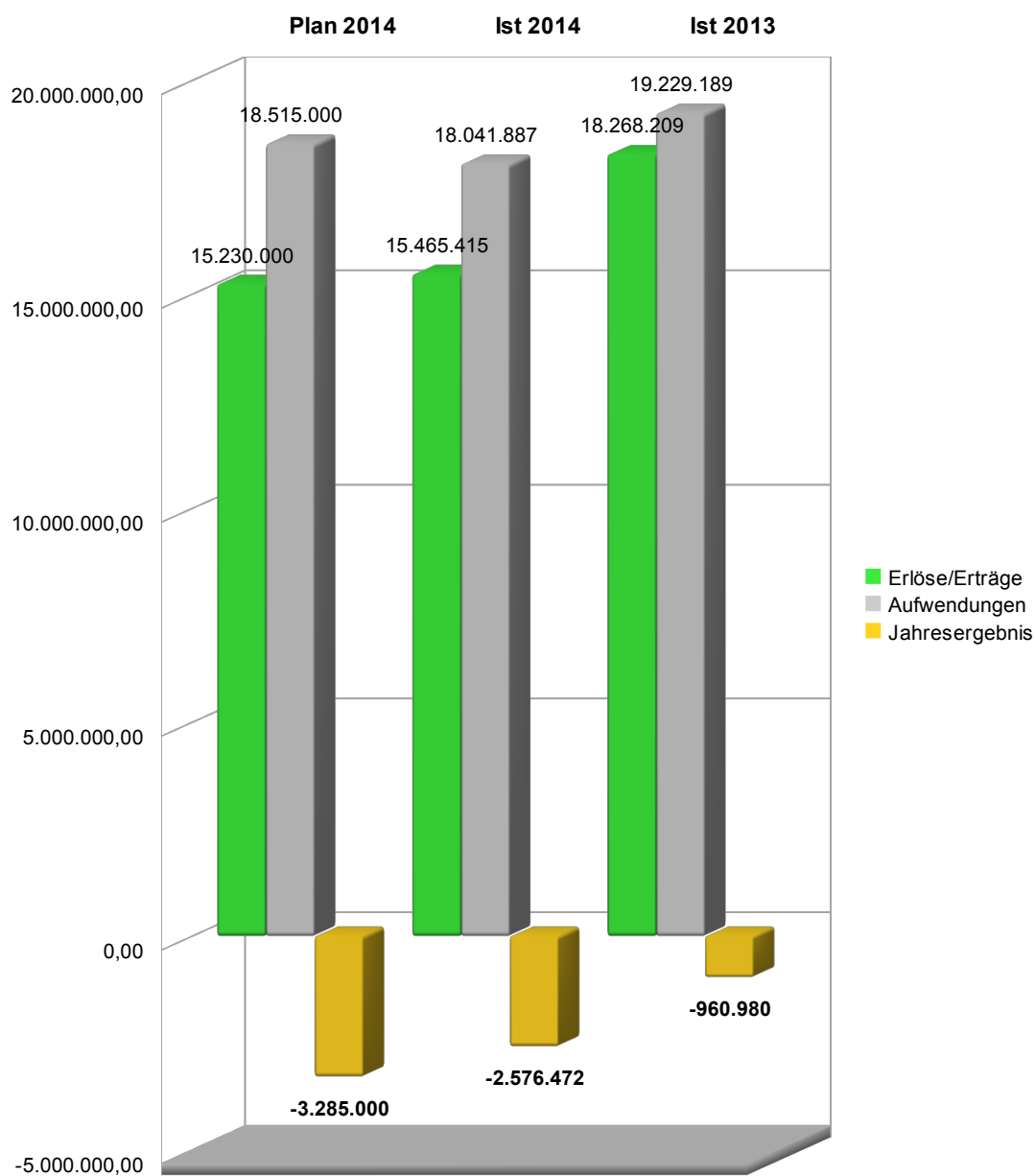


Abbildung: Erlöse/Erträge und Aufwendungen sowie Jahresergebnisse 2014 und 2013 im Vergleich  
In den Aufwendungen ist der Saldo aus Zinsaufwendungen und -erträgen enthalten (vgl. Tabelle unter 5.2.1.)

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 tätigenenden 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.
- Mit Beschlüssen vom 13./20.11.2014 wurde die Stufe 2 der Gebührenanpassung für die vier festen Lebensmittelmärkte vom Dezember 2011 wegen vermuteten Verstößen gegen das Äquivalenzprinzip zurück genommen. Hierdurch kommt es ab dem Wirtschaftsjahr 2014 zu geschätzten jährlichen Gebührenaussfällen von 0,765 Mio. €, die im Wirtschaftsplan noch enthalten waren.
- Die mittels Gebühren und Entgelten erzielten Erlöse decken die zu Buche stehenden Aufwendungen nicht. Teilweise kam es zudem bei stadinternen (z.B. [IT@M](#)) und externen Dienstleistungen zu Nachforderungen bzw. Preissteigerungen. In der Folge können weiterhin keinerlei Rücklagen gebildet werden, was zu einem Substanzverlust beim Eigenkapital führt. Gleichzeitig kommt es zu Einbrüchen bei den liquiden Mitteln. 2014 wurde ein Neukredit in Höhe von 1,660 Mio. € aufgenommen. Vgl. hierzu zu den Krediten unter 9.1., dem Cashflow unter 9.2. sowie unter 5.2. zu den Umsatzerlösen.
- Die umfangreichen Projektarbeiten für die 4 festen Lebensmittelmärkte und die neue Großmarkthalle binden nicht nur personelle Ressourcen der MHM. Sie verursachen auch externe Kosten, die alleine für das 2. Halbjahr 2014 in Höhe von rund 0,185 Mio. € für die Lebensmittelmärkte angefallen sind.
- Es bestehen weiterhin hohe Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen (1,464 Mio. €, siehe 3.2.), die das Ergebnis belasten.
- Der Saldo aus Aufwendungen und Erträgen im SVH (1,510 Mio. €) ist unter Berücksichtigung der zuletzt in 2013 für das Areal gezahlten reduzierten Pacht höher als das erzielte Verwalterentgelt (0,971 Mio. €).

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

## 5.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Einzelnen stellen sich die wesentlichen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung 2014 im Vergleich zum Jahresergebnis 2013 und zur Wirtschaftsplanung 2014 wie folgt dar:

		Plan 2014	Ist 2014	Ist 2013	Veränderung Ist 2014-Ist 2013	
		EUR	EUR	EUR	EUR	%
1	Umsatzerlöse	14.502.000,00	15.033.702,72	17.541.282,40	-2.507.579,68	-14,30
2	Sonstige betriebliche Erträge	728.000,00	431.712,21	726.926,67	-295.214,46	-40,61
3	<b>Summe Erlöse / Erträge</b>	<b>15.230.000,00</b>	<b>15.465.414,93</b>	<b>18.268.209,07</b>	<b>-2.802.794,14</b>	<b>-15,34</b>
4	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren	182.000,00	54.920,96	155.477,74	-100.556,78	-64,68
5	Weiterberechnete Kosten	60.000,00	71.502,96	65.236,17	6.266,79	9,61
6	Mietaufwand	70.000,00	72.483,43	449.459,83	-376.976,40	-83,87
7	Instandhaltung	1.915.000,00	2.394.453,15	2.648.144,55	-253.691,40	-9,58
8	Betriebskosten	4.170.000,00	3.657.144,74	4.373.859,11	-716.714,37	-16,39
9	Personalaufwand	8.091.000,00	7.699.828,36	6.951.106,67	748.721,69	10,77
10	Abschreibungen	1.125.000,00	1.142.537,98	1.088.523,67	54.014,31	4,96
11	Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.103.000,00	1.651.489,10	2.034.394,40	-382.905,30	-18,82
12	Zinsaufwand ./.-erträge	798.000,00	1.296.876,63	1.462.307,89	-165.431,26	-11,31
13	Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	,00	0,00
14	Sonstige Steuern (Kfz.-Steuer)	1.000,00	650,00	679,00	-29,00	-4,27
15	<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>18.515.000,00</b>	<b>18.041.887,31</b>	<b>19.229.189,03</b>	<b>-1.187.301,72</b>	<b>-6,17</b>
16	<b>Jahresergebnis</b>	<b>-3.285.000,00</b>	<b>-2.576.472,38</b>	<b>-960.979,96</b>	<b>-1.615.492,42</b>	<b>168,11</b>

Ein direkter Vergleich mit dem Jahresergebnis 2013 ist nicht gegeben, da die Aufwendungen und Erträge für den ehemaligen Geschäftsbereich Schlacht- und Viehhof ab 01.01.2014 im Haushalt des Kommunalreferats zu Buche schlagen.

Die Reduktion der Erträge um etwa 2,803 Mio. € ergibt sich vor allem aus dem Wegfall der 2014 nicht mehr bei den MHM zu Buche stehenden Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen des SVH in Höhe von ca. 3,670 Mio. €, denen das 2014 erstmalig erhaltene Verwalterentgelt von 0,971 Mio. € als neue Einnahme gegenübersteht.

Bei den Aufwendungen sind für den SVH ca. 2,160 Mio. € (Unterhaltung und Pacht für das Areal) weggefallen. Dass sich im Vergleich 2013/2014 unter Berücksichtigung der finanzwirtschaftlichen Neuordnung des SVH-Areals insgesamt nur eine Aufwandsreduzierung von 1,187 Mio. € ergeben hat, ist begründet durch Ausgabensteigerungen bei der Instandhaltung, beim Personal, bei den Betriebskosten und in nahezu allen weiteren Bereichen (siehe weiter unten).

Die **Umsatzerlöse** beinhalten im Wesentlichen Mieterlöse und Nutzungsentgelte, Mietnebenkosten, Einfuhrgebühren, Benutzungsgebühren sowie Abfall- und Lagergebühren. Sie lagen mit 15,034 Mio. € ca. 3,7 % über dem Plan von 14,502 Mio. €.

Gegenüber 2013 (im ehemaligem Geschäftsbereich Großmarkthalle) liegen 2014 sämtliche Einnahmearten auf einem nahezu konstanten Niveau.

Einzige Neuerung ist das für die umfassende Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals durch die MHM abgerechnete Verwalterentgelt. Auf der Basis von Zeitaufschreibungen aller tätigen Beschäftigten wurde das Verwalterentgelt 2014 erstmals nach der mit dem Kommunalreferat geschlossenen Vereinbarung ermittelt. Es betrug 0,971 Mio. € und lag damit deutlich über der im Rahmen des Wirtschaftsplans durchgeführten Schätzung (0,550 Mio. €), der keine validierten Erfahrungswerte aus der Vergangenheit zugrunde lagen.

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. Sie betragen 2014 rund 0,432 Mio. €.

Die Abweichung zum Vorjahr um rund 0,295 Mio. € ergibt sich vor allem aus Erträgen aus der Herabsetzung von Rückstellungen sowie aus Erträgen aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen für Forderungen, die 2013 stärker als 2014 zu Buche schlugen.

Die erzielten Gesamterlöse von 15,465 Mio. € entsprechen in etwa dem im Wirtschaftsplan angepeilten Wert von 15,230 Mio. € (Abweichung: 1,5 %).

Die **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren** betragen 2014 rund 0,055 Mio. €. Der Planwert 2014 belief sich auf 0,182 Mio. €, die tatsächlichen Aufwendungen 2013 (Bereich Großmarkt) auf 0,148 Mio. €.

**Weiterberechnete Kosten** und **Mietaufwand** beliefen sich 2014 zusammen auf 0,144 Mio. € was größenordnungsmäßig etwa dem Plan (0,130 Mio. €) entspricht.



Der **Instandhaltungsaufwand** stieg mit einem Volumen von 2,394 Mio. € im Vergleich zu 2013 (im Bereich Großmarkt 1,889 Mio. €) spürbar an. Die Schwerpunkte der MHM-Bauabteilung lagen damit 2014 eindeutig bei den konsumtiven Baumaßnahmen. Die investiven Baumaßnahmen (siehe oben unter 4.3.) beliefen sich demnach nur auf 1,103 Mio. €.

Folgende Unterhaltungsmaßnahmen wurden vor allem durchgeführt:

**a) Vorbereitende Maßnahmen im Rahmen des Neubaus der neuen Großmarkthalle**

- **Schäftlarnstr. 32 – Abbruch (Nr. 170939)**

Es wurden in 2014 alle Maßnahmen in die Wege geleitet, um den Abbruch des ehemaligen Teils des Trambahndepots einzuleiten. Der Abbruch ist mittlerweile erfolgt.

**b) Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Mieterwechseln**

- **Fruchthof – Umbau und Nutzungsänderung einer ehemaligen Gaststätte in ein Büro (Nr. 171310)**

Nach Überwindung einiger Verzögerungen, die sich aus unvorhersehbaren Statik- und Brandschutzproblemen ergaben, ist der Umbau zum Jahresende 2014 bis auf wenige Restarbeiten abgeschlossen.

- **Umbau und Nutzungsänderung von 2 Läden in der Sortieranlage (Nrn. 170902 und 171459)**

Die Umbaumaßnahmen verbunden mit einer energetischen Sanierung sind bis auf wenige Restarbeiten abgeschlossen.

- **Grundleitungssanierung und Instandsetzung einer Gaststätte in der Sortieranlage (Nr. 171740)**

Die Rückbauarbeiten wurden in 2014 durchgeführt. Im Laufe des Jahres 2015 soll die Genehmigungsplanung mit dem Ziel der Fertigstellung der Arbeiten im selben Jahr erfolgen.

- **Renovierungen auf Grund von Umzügen vom Kontorhaus 2 ins Kontorhaus 1 (verschiedene Nrn.)**

Im Laufe des Jahres wurden einige Mieter vom sanierungsbedürftigen Kontorhaus 2 in das Kontorhaus 1 umgesiedelt. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden zahlreiche Büros im Kontorhaus 1 renoviert.

- **Sanierung zweier Läden im Erdgeschoß der Ladenreihe (Nrn. 171614/171721)**  
Durch Wechsel langjähriger Mieter wurde 2014 die erforderliche Sanierung einer Einheit bereits abgeschlossen; der neue Mieter ist eingezogen. Die 2. Einheit soll im 1. Halbjahr 2015 bezugsfertig werden.
- **Umbauten in den Kopfbauten der Ladenreihe (Nr. 171737)**  
Im Kopfbau Süd wird eine ehemalige Wohnung in eigengenutzte Büroräume umgebaut. Die Maßnahme ist zum Jahresende 2014 noch nicht abgeschlossen.  
Im Kopfbau Nord fanden 2014 Planungen zur für 2015 vorgesehenen Umnutzung einer ehemaligen Wohnung in Büro- und Besprechungsräume statt.
- **Viktualienmarkt – Umbau von 3 Markständen (Nrn. 171428/170896/171548)**  
Im Laufe des Jahres wurden 3 Markstände umfassend saniert und ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung übergeben.

#### **c) Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund von überalterter Bausubstanz**

- **Kontorhaus 1 (Nr. 171288)**  
Die Stützwand zum Kellerabgang musste 2014 auf Grund ihres desolaten Zustands saniert werden.
- **Hallen 1-6 (ohne Nr.)**  
Durch die Verschlechterung des statischen Zustands des Tragwerks der Kellerdecke der Hallen 1-6 wurden statische Überprüfungen zur Feststellung weiterer erforderlicher Maßnahmen eingeleitet.
- **Fruchthof (Nr. 171434)**  
An der Durchfahrt zum Innenhof wurden 2014 Maßnahmen zur Betoninstandsetzung durchgeführt.

#### **d) Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Haustechnik und Brandschutz**

- **Gärtnerhalle (Nr. 171438)**  
In der Gärtnerhalle wurde die Regelung der Heizung erneuert.

- **Sprinkleranlage Keller der Hallen 1-6 (ohne Nr.)**  
Eine notwendige und umfassende Sanierung der gesamten Sprinkleranlage im Keller der Hallen 1-6 wurde im Jahr 2014 vorbereitet. Die weitere Bearbeitung erfolgt 2015.
- **Warmwasserleitungen im Fruchthof (Nr. 171463)**  
Der Austausch von stark verkalkten Warmwasserleitungen im gesamten Gebäude wurde 2014 durchgeführt. Dabei hat sich herausgestellt, dass bei den Steigleitungen sämtliche Brandschottungen fehlen. Eine Nachrüstung ist dringend erforderlich.
- **Grundleitungen Kochelseestr. 11-13 (Gaststätte und Postgebäude mit Werkstätten) (Nr. 170601)**  
Für die Sanierung der Grundleitungen wurde eine Vorplanung erstellt. Die Durchführung der Maßnahmen wurde vorerst zurück gestellt.

#### e) Sonstige Maßnahmen

- **Brunthaler Parkplatz (Nr. 171249)**  
Der Parkplatz wurde im Laufe des Jahres 2014 mit einer neuen Asphaltdecke versehen und für die im 1. Quartal 2015 vorgesehene Vermietung an Anwohner und Mitarbeiter der am Großmarkt ansässigen Firmen aufgeteilt. Das automatische Schrankensystem wurde aufgestellt und zum Einsatz gebracht.

Die **Betriebskosten** 2014 (u.a. Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Straßen- und Gebäudereinigung, Winterdienst, Heizkosten, Fernwärme, Müllentsorgung und Strom) betragen 3,657 Mio. €. Sie waren damit im Plan, aber um 0,161 Mio. € höher als 2013 im Geschäftsbereich Großmarkt (3,496 Mio. €).

Die Veränderungen beim **Personalaufwand** (+0,749 Mio. €) sind unter 3.2. ausführlicher dargestellt.

Die **Abschreibungen** auf Gebäude, Außenanlagen, Maschinen, immaterielle Wirtschaftsgüter sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich 2014 auf rund 1,143 Mio. € (Plan: 1,125 Mio. €).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** 2014 waren mit 1,651 Mio. € innerhalb des Plans von 2,103 Mio. €. Sie enthielten Ausgaben u.a. für Mitarbeiterfortbildung, KfZ, Büromaterial, Reisekosten, Porto, Beratung, Versicherungen, Marketing und interne Leistungsverrechnung der LHM.

Der Saldo aus **Zinsaufwendungen und -erträgen** belief sich 2014 auf 1,297 Mio. €. Er enthält wie unter 3.2. ausführlich dargelegt 0,529 Mio. € an Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen, die nach der Erstellung des Wirtschaftsplans 2014 erstmals im Rahmen des Jahresabschlusses 2013 nicht mehr beim Personal-, sondern beim Zinsaufwand ausgewiesen wurden. Um den Planwert von 0,798 Mio. € mit dem Ergebnis 2014 vergleichen zu können, müssen die Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen herausgerechnet werden, was dann zu einem Ergebnis von 0,768 Mio. € (Saldo aus Kreditzinsen und Zinserträgen) führt. Nähere Erläuterungen hierzu auch unter 8. (Rückstellungen) und 9.1. (Zinsaufwendungen und -erträge).

## 6. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 49,894 Mio. € um rund 1,46 % (0,730 Mio. €) auf 49,164 Mio. € reduziert. Ursächlich für die Veränderungen sind im Vergleich zum Vorjahr vor allem folgende Faktoren:

### Auf der Aktivseite der Bilanz:

- Anstieg der Forderungen gegenüber der LHM (+ 1,033 Mio. €)

Der Anstieg betrifft vor allem zwei Positionen, die erst im Jahr 2015 ausgeglichen wurden:  
-das Verwalterentgelt für die Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofs (0,971 Mio. €)  
-und die Übertragung von Anlagevermögen für den Schlacht- und Viehhof, das im Anlagenbestand der MHM geführt wurde und daher zum Buchwert (0,257 Mio. €) an die LHM veräußert wurde.

- Rückgang liquider Mittel (- 1,527 Mio. €), siehe unter 9.2.

**Summe maßgeblicher Veränderungen: - 0,494 Mio. €**

Weitere Veränderungen zum Vorjahr waren jeweils kleiner als 0,200 Mio. €.

**Auf der Passivseite der Bilanz:**

- Verringerung des Eigenkapitals durch den eingetretenen Jahresverlust (- 2,577 Mio. €), siehe unter 7.
- Erhöhung von Rückstellungen (+ 1,368 Mio. €), siehe unter 8.
- Erhöhung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (+ 0,719 Mio. €), siehe unter 9.1.

**Summe maßgeblicher Veränderungen: - 0,490 Mio. €**

Weitere Veränderungen zum Vorjahr waren jeweils kleiner als 0,300 Mio. €.

Es ergibt sich nachfolgende Bilanzdarstellung im Vergleich 2014/2013:

	31.12.14		31.12.13		Veränderung in T€
	T€	%	T€	%	
<b>A k t i v a</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	32	0,07	11	0,02	21
Sachanlagen	45.902	93,37	46.081	92,36	-179
Vorräte	175	0,36	175	0,35	0
Forderungen an Dritte und Sonstige Vermögensgegenstände	727	1,48	791	1,59	-64
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,00	12	0,02	-12
Forderungen gegenüber der LHM	1.163	2,37	130	0,26	1.033
Flüssige Mittel	1.166	2,37	2.693	5,40	-1.527
<b>Bilanzsumme</b>	<b>49.164</b>	<b>100,00</b>	<b>49.894</b>	<b>100,00</b>	<b>-730</b>
<b>P a s s i v a</b>					
Eigenkapital	4.509	9,17	7.086	14,20	-2.577
Sonderposten für Investitionszuschüsse	3.158	6,42	3.269	6,55	-111
Rückstellungen	14.964	30,44	13.596	27,25	1.368
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.585	50,01	23.866	47,83	719
Verbindlichkeiten gegenüber der LHM	795	1,62	651	1,30	144
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.152	2,34	1.426	2,86	-274
<b>Bilanzsumme</b>	<b>49.164</b>	<b>100,00</b>	<b>49.894</b>	<b>100,00</b>	<b>-730</b>

## 7. Eigenkapitalentwicklung

Das Eigenkapital der MHM entwickelte sich im Jahr 2014 folgendermaßen:

<b>Eigenkapital in €</b>	<b>Stand: 31.12.2013</b>	<b>Zugang</b>	<b>Abgang</b>	<b>Stand: 31.12.2014</b>
Stammkapital	2.556.450,00			2.556.450,00
Allgemeine Rücklage	551.778,66			551.778,66
Gewinnvortrag	3.977.728,77			3.977.728,77
Stammkapitalverzinsung				0,00
Jahresgewinn/-verlust		-2.576.472,38		-2.576.472,38
<b>Summe</b>	<b>7.085.957,43</b>			<b>4.509.485,05</b>

Das Eigenkapital verringert sich durch den operativen Jahresverlust 2014 um 2.576.472,38 € drastisch von 7.085.957,43 € auf nunmehr 4.509.485,05 € (-36,36 %).

Der Gewinnvortrag beträgt unter Berücksichtigung des Jahresverlusts 2014 nunmehr rund 1,401 Mio. €.

## 8. Entwicklung der Rückstellungen

Für nach § 249 HGB vorgesehene Sachverhalte ergeben sich die aus nachfolgender Aufstellung ersichtlichen Rückstellungen.

Rückstellungen für	Stand: 31.12.2013	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand: 31.12.2014
Pensionen	9.924.678,55			1.463.619,45	11.388.298,00
Personalkosten	2.029.785,00	341.426,00	902,00	668.276,00	2.355.733,00
Prozesskosten	1.000,00	1.000,00		50.000,00	50.000,00
Jahresabschlussprüfung	20.000,00	20.000,00		21.500,00	21.500,00
Archivierungskosten	1.000,00	1.000,00		1.000,00	1.000,00
Ausstehende Rechnungen	1.433.021,11	1.420.061,11	12.960,00	953.464,68	953.464,68
Andere sonstige Rückstellungen	186.300,00	54.800,00		62.600,00	194.100,00
<b>Summen:</b>	<b>13.595.784,66</b>	<b>1.838.287,11</b>	<b>13.862,00</b>	<b>3.220.460,13</b>	<b>14.964.095,68</b>

Demzufolge sind zum Stand 31.12.2014 Rückstellungen in Höhe von rund 14,964 Mio. € (2013: rund 13,596 Mio. €) gebildet worden (+ 10,06 %).

Maßgebliche Veränderungen ergaben sich bei den Pensionen (+ 1,464 Mio. €), siehe 3.2., sowie bei den Personalkosten (alleine Zuführung zur Beihilferückstellung in Höhe von rund 0,292 Mio. €). Für ausstehende Rechnungen wurden Rückstellungen in Höhe von 0,953 Mio. € (- 0,480 Mio. €) passiviert.

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:

	2014	2013	Veränderung €	Veränderung %
<b>Zinsaufwand Pensionsrückstellungen / Altersteilzeit in €</b>	534.849,00	676.342,00	-141.493,00	-20,92
<b>Sonstiger Zinsaufwand in €</b>	767.624,75	800.835,21	-33.210,46	-4,15
<b>Zinserträge in €</b>	-5.597,12	-14.869,32	9.272,20	-62,36
<b>Saldo Zinsaufwand /-ertrag in €</b>	<b>1.296.876,63</b>	<b>1.462.307,89</b>	<b>-165.431,26</b>	<b>-11,31</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in €</b>	<b>24.584.668,71</b>	<b>23.866.153,55</b>	<b>718.515,16</b>	<b>3,01</b>
<b>Betrag neuer Kredite in €</b>	<b>1.660.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.660.000,00</b>	<b>---</b>

Der Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit (vgl. oben unter 3.2.) sank um 0,141 Mio. €. Gleichzeitig sank der Sonstige Zinsaufwand leicht, da ein Darlehen in Höhe von 1,700 Mio. € ab 01.10.2014 zu günstigeren Konditionen umgeschuldet werden konnte.

2014 konnten nur Zinserträge von etwa 0,006 Mio. € erzielt werden, was auf den innerhalb des Jahres zu verzeichnenden weiteren Rückgang der liquiden Mittel zurückzuführen ist.

Ein neuer Kredit über 1,660 Mio. € musste zur Finanzierung der in 2013 bzw. 2014 getätigten Investitionen aufgenommen werden.

2015 stehen im Februar (1,482 Mio. €) und Oktober (rund 4,000 Mio. €) Umschuldungen an, die mit günstigeren Zinssätzen angenommen werden können.

Die Zinsfestschreibungen für die Darlehen enden in den Jahren 2015 bis 2034. Für die laufenden Darlehen variieren die Zinssätze von 1,590 % bis 4,650 %.



## 9.2. Cashflow

Die Übernahme der Verwaltungstätigkeit für den Schlacht- und Viehhof erfolgte vereinbarungsgemäß zum 01.01.2014. Der für den Gesamtbetrieb zum 31.12.2013 vorhandene Geldmittelbestand von 2,693 Mio. € ist daher in voller Höhe den MHM zuzuordnen.

Geldmittelflüsse, die sich aus laufenden Geschäftsvorfällen der Verwaltungstätigkeit in 2014 ergeben haben, sind in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung nicht dargestellt, da sie Bestandteil des städtischen Haushalts sind.

<b>Kapitalflussrechnung (Cashflow) in T€</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Jahresüberschuss (+) bzw. -Fehlbetrag (-)	-2.576	-961
Abschreibungen (+) /Zuschreibungen (-) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.143	1.089
Gewinne (-) bzw. Verluste (+) aus Anlagenabgang	0	-3
Zunahme (+) bzw. Abnahme (-) der Zinsabgrenzung	-13	-11
Auflösung Fördermittel und Zuschüsse von Dritten	-110	-110
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Rückstellungen	1.368	1.450
Zunahme (-) /Abnahme (+) Vorräte	0	31
Zunahme (-) bzw. Abnahme (+) der Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände, aktive Rechnungsabgrenzungsposten	-956	-2
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Passiva	-131	-1.088
<b>A Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.275</b>	<b>395</b>
Auszahlungen für Investitionen (-)	-1.248	-2.918
Einzahlungen aus Anlagenabgang (+)	264	4
<b>B Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-984</b>	<b>-2.914</b>
Darlehenstilgungen /-neuaufnahme	732	-920
<b>C Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>732</b>	<b>-920</b>
<b>A+B+C Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.527</b>	<b>-3.439</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.693	6.132
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.166</b>	<b>2.693</b>

## 10. Auslastung der Vermietungsobjekte

Bei den für eine Überlassung zur Verfügung stehenden Flächen bestand zum 31.12.2014 die in der nachfolgenden Tabelle bzw. Grafik visualisierte Auslastung. Die Vermietungssituation ist demnach in allen Vermarktungssegmenten gut.

Fluktuationsbedingte Leerstände sind mit Ausnahme der Bauernmarktflächen, 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.

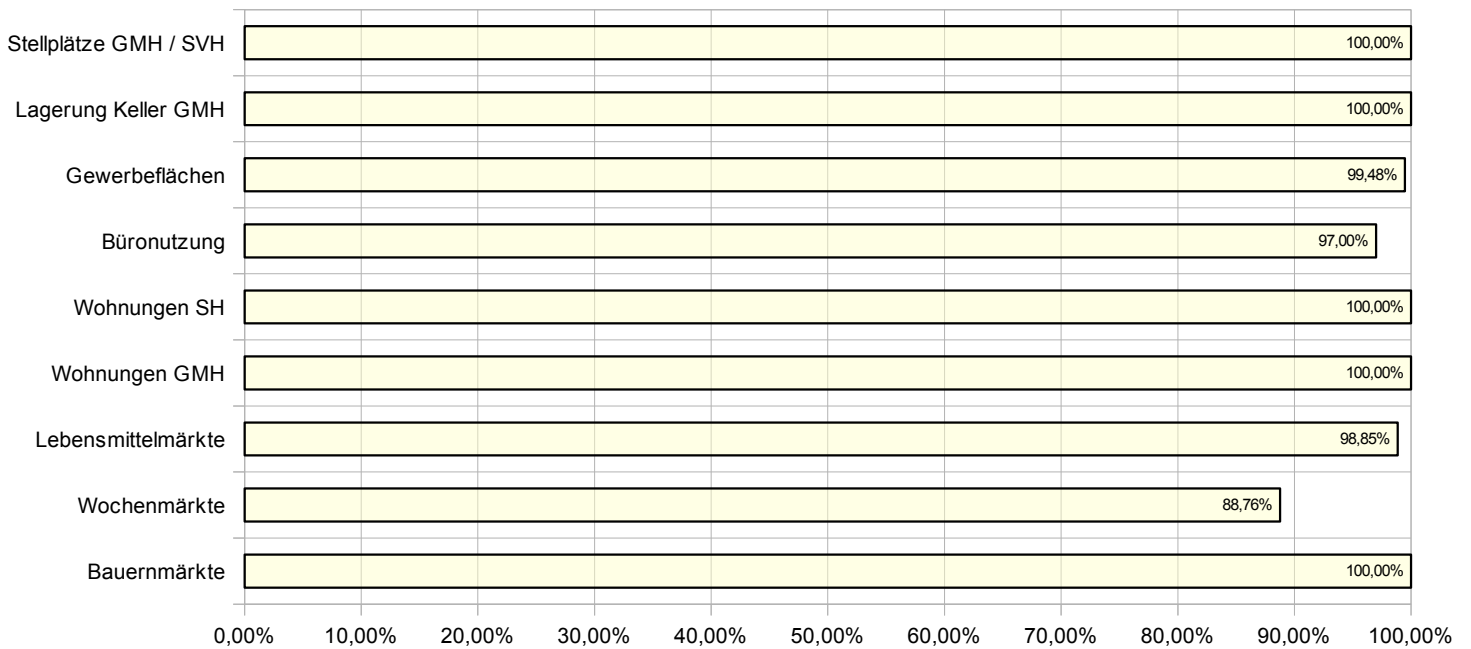
Die MHM setzen darauf, möglichst alle vorhandenen und vermietbaren Flächen einer Vermarktung zuzuführen. Auf Grund der teilweise vorliegenden Nutzungsverbote wegen unzulänglichen Brandschutzes bzw. hoher statischer Gefährdungen reduzierten sich die Vermietungsflächen im Laufe des Jahres. Während der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

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

Die vermietbaren Wohnflächen GMH haben sich von 31.12.2013 bis 31.12.2014 von rund 3.800 m<sup>2</sup> auf rund 3.700 m<sup>2</sup> reduziert, was vor allem bedingt war durch den Abriss des Gebäudes Schäftlarnstr. 32, der mittlerweile erfolgt ist. Die vermietbaren Büroräumlichkeiten verminderten sich von rund 17.300 m<sup>2</sup> auf 14.000 m<sup>2</sup>, was vor allem der beabsichtigten Sanierung des Kontorhauses 2 geschuldet ist, die nur mieterfrei durchgeführt werden kann. Wegen Baumängeln kann nicht der gesamte Keller der Großmarkthalle vermietet werden, die angesetzte vermietbare Fläche hat sich daher vom 31.12.2013 bis 31.12.2014 von rund 16.400 m<sup>2</sup> auf 15.100 m<sup>2</sup> verringert.

Nachfolgenden Darstellungen sind die Objektauslastungen nun zu entnehmen.

Kategorie	Auslastung	Bezugsgröße
Bauernmärkte	100,00%	10 Bauernmärkte
Wochenmärkte	88,76%	32 Wochenmärkte mit 2.837 Frontmetern
Lebensmittelmärkte	98,85%	4 feste Lebensmittelmärkte mit 441 Standplätzen
Wohnungen GMH	100,00%	3.709,07 m <sup>2</sup>
Wohnungen SH	100,00%	821,58 m <sup>2</sup>
Büronutzung	97,00%	14.005,99 m <sup>2</sup>
Gewerbeflächen	99,48%	85.348,19 m <sup>2</sup>
Lagerung Keller GMH	100,00%	15.119,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze GMH / SVH	100,00%	692 Stellplätze



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.

Nähere Einzelheiten zu den Abfallmengen auf dem GMH-Areal ergeben sich aus der folgenden Aufstellung:

Gesamtabfallmengen GMH in kg	2014		2013		Differenz	
	zuordenbar	Freifläche	zuordenbar	Freifläche	zuordenbar	Freifläche
Kompost	1.097.007	6.433	886.413	15.087	210.594	-8.654
Papier	597.570	72.990	520.542	76.618	77.028	-3.628
Holz	621.172	770.938	579.422	655.598	41.750	115.340
Sonstige Abfälle zur Verwertung	263.625	57.505	327.182	69.048	-63.557	-11.543
Restmüll	440.238	103.392	373.130	113.150	67.108	-9.758
<b>Summe zuordenbar / Freifläche</b>	<b>3.019.612</b>	<b>1.011.258</b>	<b>2.686.689</b>	<b>929.501</b>	<b>332.923</b>	<b>81.757</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4.030.870</b>		<b>3.616.190</b>		<b>414.680</b>	

## 12. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing

„**Qualität aus Tradition**“ - unter diesem Leitgedanken verfolgen die MHM die Zielsetzung, alle Betriebsbereiche gemeinsam mit den Vertragspartnerinnen und -partnern positiv in der Öffentlichkeit darzustellen. Alle Marketingmaßnahmen dienen dazu, die Vielfalt der Produkte sowie die Attraktivität der Standorte so vielen Kundinnen und Kunden wie möglich näher zu bringen und diese langfristig an die Märkte der Stadt zu binden.

Die Traditionsmarken Großmarkthalle, Wochenmärkte, Viktualienmarkt, Markt am Elisabethplatz, Wiener Markt und Pasinger Viktualienmarkt sind in der Bevölkerung fest verankert. Die Markenbekanntheit gilt es zu stärken und weiterhin auszubauen, um interessierte Händlerinnen und Händler für die verschiedenen Märkte sowie Bürgerinnen und Bürger als potenzielle Kundinnen / Kunden bzw. Besucherinnen / Besucher zu gewinnen.

In einer ganzen Reihe von Veranstaltungen und Aktionen warben die MHM für ihre Geschäftsziele:

- Die MHM sind wie jedes Jahr auf der **Messe Fruit Logistica** in Berlin am Gemeinschaftsstand der GFI vertreten. 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 wieder den Höhepunkt des Münchner Faschings. Am 11.11.2014 um 11:11 Uhr startete die närrische 5. Jahreszeit in München mit der alljährlichen Vorstellung des offiziellen Münchner Prinzenpaares der Narrhalla auf dem Viktualienmarkt.
- Die Stadt München feierte mit den **Partnerstädten** Edinburgh, Cincinnati, Bordeaux und Kiew in 2014 folgende **Jubiläen**:

Anlässlich des 60jährigen Jubiläums präsentierte sich die schottische Hauptstadt Edinburgh in einem Stand auf dem Viktualienmarkt. Mit Dudelsack-Spielern und schottischen Spezialitäten wie Gin, Kuchen und geräucherten Fisch begeisterte sie die Besucher des Marktes.

Zum 25jährigen Bestehen der Städtepartnerschaft zeigte sich die US-amerikanische Stadt Cincinnati mit Barbecue und Musik sowie traditionellen Sportevents auf dem Viktualienmarkt.

Auch die partnerschaftliche Verbindung von Bordeaux und München feierte das 50jährige Jubiläum. Mit Wein und französischen Spezialitäten setzte sich Bordeaux auf dem Viktualienmarkt in Szene.

25 Jahre besteht nun die Städtepartnerschaft zwischen Kiew und München. Trotz der schwierigen politischen Verhältnisse in diesem Land kamen die Kiewer nach München, um den Bürgerinnen und Bürgern ihre Kultur und Kulinarik näher zu bringen.

- Die **Weihnachtszeit** ist für die Händlerinnen und Händler die umsatzstärkste Zeit. Um das Einkaufserlebnis noch attraktiver zu gestalten, ließen die MHM den Viktualienmarkt, den Elisabethmarkt und den Wiener Markt mit weihnachtlichem Glanz erstrahlen. Ein besonderes Highlight war der beleuchtete Maibaum auf dem Viktualienmarkt und der Christbaum auf dem Wiener Markt.

Weitere Feste und Jubiläen konnten 2014 mit der Bevölkerung und der Händlerschaft gefeiert werden:

- **BIO-Tag auf dem Markt am Elisabethplatz**

Die Bio-Händler vom Markt am Elisabethplatz informierten bei verschiedenen Probierangeboten das Thema „Bio“ und ökologischem Landbau.

- **Weinfest auf dem Markt am Elisabethplatz**

Händler und Kunden feierten gemeinsam zu Musik der Border Stones. Es gab viele kulinarische Spezialitäten, Weine aus aller Welt und eine Tombola zugunsten der Elterninitiative krebserkrankter Kinder Schwabing.

- **Aktion „Wintergemüse“ auf dem Viktualienmarkt**

Wintergemüse hat jetzt Saison: Landesbäuerin Göller und Landwirtschaftsminister Brunner warben für Rüben, Kraut & Co. Die klassischen Wintergemüsesorten wie Steckrübe, Kraut, Pastinake, Wirsing und Rote Bete sind immer mehr in Vergessenheit geraten. Dabei ist die Palette an Gemüsesorten aus der Region auch in den Wintermonaten sehr groß. Mit der Aktion sollten die verschiedenen Sorten wieder ins Bewusstsein gerufen werden.

- **Aktionstag „Frohe Weihnachten mit Spezialitäten aus Bayern“**

Gerade zur Weihnachtszeit stehen die bayerischen Spezialitäten hoch im Kurs: Ob Lebkuchen, Glühwein, Karpfen oder Fleisch - den Verbrauchern ist es wichtig, bayerische Produkte auf dem Weihnachtstisch zu haben. Staatsminister Helmut Brunner eröffnete den Aktionstag mit einem kulinarischer Rundgang über den Markt. Auch bei den Marktbesuchern waren die Probierstationen sehr willkommen.

- **Herbstfest auf dem Wochenmarkt in Feldmoching**

- **Neuer Standort für den Wochenmarkt im Hasenberg**

- **20jähriges Jubiläum Wochenmarkt in Schwabing (Münchner Freiheit)**

### **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 31.12.2014 festgestellt:

<b>1. Strategierisiken</b>	
<b>1.1. Chancen</b>	<p>Das Neubauprojekt GMH kann auf breite Zustimmung der Markthändler, der Nachbarschaft, der städtischen Referate und der Stadtpolitik bauen. Die weiteren Projektschritte können im Konsens unternommen werden.</p> <p>Die Öffentlichkeit erhält mit zunehmendem Projektfortschritt detailliertere Informationen zu den Neubauprojekten GMH und feste Lebensmittelmärkte.</p>
<b>1.2. Risiken</b>	Konkurrenz durch andere Märkte.
<b>2. Finanzrisiken</b>	
<b>2.1. Chancen</b>	<p>Durch die Bewirtschaftung des Schlacht- und Viehhofareals im Rahmen einer Verwaltervereinbarung sind bisher vorhandene finanzielle Risiken im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Areals nicht mehr vorhanden.</p> <p>Durch die vorgesehene Intensivierung der Automation an der Zentraleinfahrt des Großmarkthallengeländes kann Kontrolldienstpersonal in anderen wichtigen Aufgabenfeldern eingesetzt werden.</p>
<b>2.2. Risiken</b>	<p>Trotz eines Neukredits bestehen weiterhin erhebliche Liquiditätslücken.</p> <p>Fehlende finanzielle Rücklagen in Verbindung mit zahlreichen sanierungsbedürftigen Immobilien und mehreren zu finanzierenden Projekten von stadtweiter Relevanz haben den Betrieb in eine gefährliche Schieflage gebracht.</p> <p>Das Aufbrauchen des noch vorhandenen Gewinnvortrags ist mit Abschluss des Jahres 2015 zu erwarten.</p>
<b>3. Leistungs- / Immobilienmanagementrisiken</b>	
<b>3.1. Chancen</b>	Die MHM sind weiterhin ein attraktiver Vermieter mit hoher Nachfrage und geringen Leerstandsquoten.
<b>3.2. Risiken</b>	<p>Durch baurechtliche Auflagen kann es zunehmend zu Leerständen kommen, die sich umsatzschmälernd auswirken.</p> <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>



<b>4. Betriebliche Risiken</b>	
<b>4.1. Chancen</b>	Erkannte Baumängel werden nach Dringlichkeit weiterhin behoben.
<b>4.2. Risiken</b>	Hygienemängel in den Händlerflächen, dadurch Verlustrisiko von MHM-Zertifizierungen. Brandgefahr bei unzureichendem Brandschutz. Gefahr durch Sach- und Personenschäden wegen schlechter Bausubstanz.
<b>5. Rechtliche Risiken</b>	
<b>5.1. Chancen</b>	- - -
<b>5.2. Risiken</b>	- - -
<b>6. Kontrollrisiken</b>	
<b>6.1. Chancen</b>	Durch die komplette Übernahme des Inkassos an der Zentraleinfahrt durch MHM-eigenes Personal kann die potenziell bestehende Gefahr von Unregelmäßigkeiten auf ein Mindestmaß gesenkt werden.  Innerbetriebliche Prozesse und Arbeitsabläufe werden bereits detailliert beschrieben, auch um vorhandene Schnittstellenproblematiken, aufbau- und ablauforganisatorische Schwachstellen sowie Defizite des internen Kontrollsystems zu erkennen.  Durch den Aufbau eines MHM-internen übergeordneten Gesamtprojektcontrollings können projektkritische Zeit- und Kostenabweichungen leichter festgestellt werden.
<b>6.2. Risiken</b>	Vor allem durch die Ausgliederung des bisherigen Geschäftsbereichs SVH aus der MHM-Buchhaltung besteht die Gefahr von Fehlern im Jahresabschluss, die zu negativen Folgen führen könnten.  Schwachstellen und Regelungslücken in der Vorgabe und Dokumentation der betrieblichen Arbeitsabläufe können zu fehlerhaften Entscheidungen und in der Folge zu finanziellen Nachteilen führen.
<b>7. Personal-, Organisations-, Sonstige Risiken</b>	
<b>7.1. Chancen</b>	Die kritische Beschäftigung mit der Führungskultur der LHM und der MHM auch als Folge der gesamtstädtischen Mitarbeiterbefragung führt bereits zu Verbesserungen z.B. bei der internen Kommunikation.  Optimierungsmöglichkeiten bei der Prozessmodellierung von innerbetrieblichen Abläufen.
<b>7.2. Risiken</b>	Langwierige Personalbesetzungsverfahren, häufig verbunden mit Doppelbelastung vorhandenen Personals.  Probleme bei der schnellen und ständigen Verfügbarkeit der IT-Systeme sowie bei der Datensicherheit.

Alle aus der Gesamtliste der Einzelrisiken hier heraus gegriffenen bedeutsamen Risiken sind nach Einschätzung der Werkleitung mit Ausnahme der oben genannten Finanzrisiken nicht betriebsgefährdend. Nach Auffassung der MHM können diese sonstigen 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 2015 mit einem negativen Betriebsergebnis gerechnet werden. Im Wirtschaftsplan 2015 ist ein Fehlbetrag von 3,152 Mio. € angesetzt.

Mit der Stadt ist nach dem erwarteten Aufbrauchen des Gewinnvortrages über die künftige Eigenkapitalausstattung des Betriebes zu verhandeln. Nach § 8 Abs. 2 und 3 der Eigenbetriebsverordnung Bayern (EBV) kann ein entstandener Jahresverlust eines Eigenbetriebs von der Gemeinde ausgeglichen werden. Sofern der Verlust auf neue Rechnung vorgetragen und nach 5 Jahren nicht vom Betrieb getilgt bzw. durch Rücklagen ausgeglichen werden konnte, ist ein Ausgleich durch die LHM gesetzlich vorgeschrieben.

Auf der Umsatzseite können -wie im Wirtschaftsplan 2015 dargestellt- voraussichtlich 2015 weniger Erträge als 2014 erzielt werden, da der Leerstand des Kontorhauses 2 Mindereinnahmen mit sich bringt und weitere baulich bedingte Leerstände möglich erscheinen.

Auf Grund vereinbarter Tarifierhöhungen und gesetzlicher Änderungen ist damit zu rechnen, dass die Löhne und Gehälter 2015 in einer Größenordnung von ca. 2,5 % ansteigen werden.

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 2014 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 17.04.2015

Erster Werkleiter

Zweiter Werkleiter

Axel Markwardt

Boris Schwartz

# Markthallen München

## Entwicklung des Erfolgsplans 2008 - 2015

Erfolgsplan		IST 2008	IST 2009	IST 2010	IST 2011	IST 2012	IST 2013	WPL 2014	IST 2014	Abweichung Plan -Ist T€	WPL 2015	Prognose 2015 T€
		T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
1.	Umsatzerlöse	16.632	16.496	16.939	17.202	17.126	17.541	14.502	15.034	+532	14.443	14.443
2.	Sonstige betriebliche Erträge	1.299	817	367	6.269	773	727	728	432	-296	426	426
3.	Zinsen und ähnliche Erträge	287	52	16	46	49	0	0	6	+6	12	12
<b>Summe Erträge</b>		<b>18.218</b>	<b>17.365</b>	<b>17.322</b>	<b>23.517</b>	<b>17.948</b>	<b>18.268</b>	<b>15.230</b>	<b>15.472</b>	<b>+242</b>	<b>14.881</b>	<b>14.881</b>
4.	Materialaufwand	7.439	7.597	7.307	6.825	8.322	7.692	6.397	6.251	-146	5.600	5.600
5.	Personalaufwand	5.709	5.550	5.573	5.736	7.373	6.951	8.091	7.700	-391	7.115	7.115
6.	Abschreibungen	1.237	1.216	1.203	1.199	2.968	1.089	1.125	1.143	+18	1.313	1.313
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.377	1.957	1.603	1.707	2.636	2.034	2.104	1.652	-452	2.604	2.604
8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.248	1.220	1.177	1.104	872	1.462	798	1.302	+504	1.400	1.400
9.	Außerordentliche Aufwendungen	0	0	86	1.144	0	0	0	0	0	0	0
10.	Sonstige Steuern	1	0	1	1	1	1	0	1	+1	1	1
<b>Summe Aufwand</b>		<b>17.011</b>	<b>17.540</b>	<b>16.950</b>	<b>17.716</b>	<b>22.172</b>	<b>19.229</b>	<b>18.515</b>	<b>18.049</b>	<b>-466</b>	<b>18.033</b>	<b>18.033</b>
<b>Ergebnis</b>		<b>1.207</b>	<b>-175</b>	<b>372</b>	<b>5.801</b>	<b>-4.224</b>	<b>-961</b>	<b>-3.285</b>	<b>-2.577</b>	<b>+708</b>	<b>-3.152</b>	<b>-3.152</b>

# Markthallen München

## Entwicklung des Erfolgsplans 2008 - 2015

