

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht und Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2015	Anlage I
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2015	Anlage II
Anhang für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.-31-12.2015	Anlage III
Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2015	Anlage IV
Lagebericht	Anlage V

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Anlage I

Aktivseite

	€	Bilanz 31.12.2015 €	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen:			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene EDV-Software		22.821,90	31
II. <u>Sachanlagen:</u>			
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	43.034.640,07		42.430
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	1.028.711,17		1.328
3. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	225.001,73		224
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>1.714.173,34</u>		1.920
		<u>46.002.526,31</u>	<u>45.902</u>
		46.025.348,21	45.933
B. Umlaufvermögen:			
I. <u>Vorräte</u>			
Hilfs- und Betriebsstoffe		97.956,07	175
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	307.419,47	307.419,47	422
2. Forderungen gegenüber der Landes- hauptstadt München und anderen Eigenbetrieben davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	278.288,07	278.288,07	1.163
3. Sonstige Vermögens- gegenstände davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr davon aus Steuer	229.269,45 0,00	229.269,45	305
		<u>814.976,99</u>	<u>1.890</u>
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei der Stadtkasse und bei Kreditinstituten</u>			
		<u>1.524.126,09</u>	<u>1.166</u>
		2.437.059,15	3.231
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		0,00	0
		<u>48.462.407,36</u>	<u>49.164</u>

Passivseite

	€	Bilanz 31.12.2015 €	Vorjahr T€
A. Eigenkapital:			
I. Stammkapital		2.556.450,00	2.556
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklage		551.778,66	552
III. Bilanzgewinn			
Gewinn der Vorjahre		1.401.256,39	3.978
Abführung an den Haushalt der Landeshauptstadt München		0,00	0
Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)		-1.809.903,98	-2.577
		<u>-408.647,59</u>	<u>1.401</u>
		2.699.581,07	4.509
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		3.048.206,00	3.158
C. Rückstellungen:			
1. Pensionsrückstellungen	12.586.959,00		11.388
2. Sonstige Rückstellungen	<u>3.540.529,24</u>	16.127.488,24	<u>3.576</u> 14.964
D. Verbindlichkeiten:			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		24.305.211,32	24.585
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.351.212,17		1.306
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		748.981,56	865
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	748.981,56		865
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben		1.143.532,93	796
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.143.532,93		796
4. Sonstige Verbindlichkeiten		364.478,77	261
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	151.726,14		48
davon aus Steuern 0,00 €			0
		26.562.204,58	26.507
E. Rechnungsabgrenzungsposten		24.927,47	26
		<u>48.462.407,36</u>	<u>49.164</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

	31.12.2015	Vorjahr
	€	T€
1. Umsatzerlöse	14.968.709,42	15.033
2. sonstige betriebliche Erträge	835.036,34	432
3. Materialaufwand:		
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	652.177,81	126
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	4.979.870,98	6.124
	5.632.048,79	6.250
Rohhertrag	10.171.696,97	9.215
4. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter	4.625.164,86	4.482
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.002.876,73	3.218
davon für Altersversorgung: 1.860.933,00 €		1.811
	7.628.041,59	7.700
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.333.164,95	1.143
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.818.084,23	1.651
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	820,66	6
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.202.446,84	1.302
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.809.219,98	-2.575
10. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0
11. Sonstige Steuern	684,00	1
12. Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)	-1.809.903,98	-2.576

Nachrichtlich:

Behandlung des Jahresverlustes: Zu tilgen aus dem Gewinnvortrag und als Verlustvortrag in das Jahr 2016 vorzutragen.

-1.809.903,98

Markthallen München

Grundsätzliches zum Jahresabschluss

Die Markthallen München werden als Eigenbetrieb der Landeshauptstadt München geführt. Sie unterliegen den Vorschriften der Gemeindeordnung, der Eigenbetriebsverordnung Bayern (EBV Bay) und der Betriebssatzung der Markthallen München vom 05. Juli 2006, zuletzt geändert am 03. Dezember 2014.

Aufgabe des Eigenbetriebes ist es, die Großmarkthalle München einschließlich des Umschlagplatzes, die Sortieranlage, die ständigen Lebensmittelmärkte (Viktualienmarkt, Markt am Elisabethplatz, Pasinger Viktualienmarkt, Markt am Wiener Platz) und die städtischen Wochenmärkte als Einrichtungen der Landeshauptstadt München zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Blumen zu betreiben und die zur Verfügung stehenden Flächen gewerblichen Nutzungen zuzuführen (Flächen- und Immobilienmanagement). Die Flächen des Schlacht – und Viehhofs werden seit dem 01.01.2014 im Rahmen einer Geschäftsbesorgungsvereinbarung für das Kommunalreferat der Landeshauptstadt München bewirtschaftet.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der Markthallen München zum 31.12.2015 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) für große Kapitalgesellschaften und der Eigenbetriebsverordnung Bayern erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

Anlagenvermögen

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

Im Zuge der Planung des Neubaus der Großmarkthalle wurde die Restnutzungsdauer der Hallen 23, 10 und alte Blumengroßmarkthalle überprüft. Bei der Überprüfung wurde lediglich die Halle 10 auf eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren angepasst, da die anderen Hallen keine bzw. kleinere Restnutzungsdauern haben.

Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau enthalten überwiegend Kosten für die Planung des Neubaus der Großmarkthalle. Die Bilanzierung erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten.

Markthallen München

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

Umlaufvermögen

Bis 2014 wurden die Hilfs- und Betriebsstoffe mit einem Festwert angesetzt (§ 240 Abs. 3 HGB), der 2012 ermittelt wurde. In 2014 wurde das SAP-Modul MM eingeführt. Zum 01.01.2015 wurde der Festwert aufgelöst und in Lager- und Verbrauchsmaterial aufgeteilt. Verbrauchsmaterialien mit einem Stückpreis bis 5,00 Euro werden bei Anschaffung sofort in den Aufwand gebucht.

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 278 T€ (Vorjahr: 1.163 T€) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr.

Die übrigen Aktiva werden mit dem Nominalwert bilanziert.

Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelte sich wie folgt:

Eigenkapital in €	Stand: 31.12.2014	Zugang	Abgang	Stand: 31.12.2015
Stammkapital	2.556.450,00			2.556.450,00
Allgemeine Rücklage	551.778,66			551.778,66
Gewinnvortrag	1.401.256,39			1.401.256,39
Jahresgewinn/ -verlust		-1.809.903,98		-1.809.903,98
Summe	4.509.485,05	-1.809.903,98		2.699.581,07

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 2015: 110 T€).

Markthallen München**Rückstellungen**

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

Pensionsrückstellungen

Die Forderungen aus der Anlage von Versorgungsrücklagen für Beamte in Höhe von 201 T€ wurden mit dem Passivposten „Rückstellung für die Versorgungsrücklage Beamte“ in Höhe von 201 T€ gemäß § 246 Abs. 2 HGB verrechnet. Die Rückstellung für Versorgungsrücklagen für Beamte umfasst für das Jahr 2015 eine Zuführung von 22 T€, die aufgrund der Zuführungsfaktoren nach Art. 6 des Gesetzes für die Bildung von Versorgungsrücklagen im Freistaat Bayern (BayVersRückIG) ermittelt wurde. Die Verpflichtung gleicht sich jährlich vollständig mit der Einzelforderung aus.

Die Pensionsrückstellungen sind mit der Projected Unit Credit Method (laufendes Einmalprämienvorverfahren) 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 3,89 %. (Vorjahr 4,53 %). Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden der Rententrend mit 1,00 % (Vorjahr 1,00 %) 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 2015 ist eine Rückstellung gemäß § 249 HGB in Verbindung mit Art. 28 EGHGB in Höhe von 2.927 T€ (Vorjahr: 2.302 T€) für aktive Beschäftigte passiviert worden. Für Versorgungsempfänger mit Pensionszusagen vor dem 01. Januar 1987 (Altfälle) besteht gemäß Art. 28 EGHGB ein Wahlrecht zur Passivierung von Rückstellungen. Im 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 2015 wurde wegen des hohen negativen Jahresergebnisses keine freiwillige Auffüllung passiviert.

Insgesamt sind zum 31.12.2015 für Pensionen Rückstellungen in Höhe von 12.587 T€ (Vorjahr: 11.388 T€) passiviert. Rückstellungen in Höhe von 3.537 T€ (Vorjahr: 3.414 T€) wurden in Ausübung des Wahlrechts zum 31.12.2015 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 mit 163 T€ (Vorjahr: 119 T€) erfolgte gem. § 253 Abs. 2 HGB zum abgezinsten Erfüllungsbetrag anhand eines versicherungsmathemati-

Markthallen München

schen Gutachtens gemäß den Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck, wobei zukünftige Entgeltsteigerungen in Höhe von 1 % p.a. und ein Rechnungszins von 3,89 % (Vorjahr: 4,53 %) Berücksichtigung finden.

Rückstellungen für Überstunden sowie für nicht genommene Urlaubstage mit 328 T€ (Vorjahr: 336 T€) werden auf Grundlage individueller durchschnittlicher Stundensätze gebildet.

Für Rückbauverpflichtungen wurden Rückstellungen auf Basis eines Angebots für den Rückbau geschätzt. Die Rückbauverpflichtung beträgt in 2015, wie im Vorjahr, 132 T€.

Die gebildete Rückstellung für Beihilfe (in 2014: 1.900 T€) wurde in Abhängigkeit der Pensionsrückstellung in 2015 fortgeschrieben und um 299 T€ auf 2.199 T€ aufgestockt. 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 24.053 T€ (Vorjahr: 24.295 T€) Darlehen und 252 T€ (Vorjahr: 290 T€) Zinsabgrenzungen ausgewiesen. Im Jahr 2015 wurde neben der Umschuldung von zwei 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 1.144 T€ (Vorjahr: 795 T€) aus dem laufenden Geschäftsverkehr.

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

Verbindlichkeit	Gesamt- betrag T€	mit einer Restlaufzeit von		
		Bis zu 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahren T€	Mehr als 5 Jahren T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.305	1.351	5.220	17.734
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	749	749	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt und anderen Eigenbetrieben	1.144	1.144	0	0
4. Sonstige Verbindlichkeiten	364	151	0	213
Summe	26.562	3.395	5.220	17.947

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.

Latente Steuern

Bestehen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen Differenzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, so wird eine sich daraus insgesamt ergebende Steuerbelastung als passive latente Steuer und eine insgesamt sich ergebende Steuerentlastung als aktive latente Steuer in der Bilanz angesetzt. Aktive latente Steuern ergeben sich aus der unterschiedlichen Bewertung von Pensionsrückstellungen nach Handels- und Steuerrecht. Das Bilanzierungswahlrecht gem. § 274 Abs. 1 HGB wurde nicht in Anspruch genommen.

Angaben zu den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

Erlöse	2015 T€	2014 T€
Umsatzerlöse	14.969	15.034
Sonstige betriebliche Erträge	835	432
Summe	15.804	15.466

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 und weiterberechnete Kosten sowie Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse. Ebenso sind in den sonstigen betrieblichen Erträge periodenfremde Erträge enthalten. Diese sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellung in Höhe von 104 T€, Eingang abgeschriebener Forderung mit 12 T€ sowie Nutzungsentschädigung Baustellenzufahrt für das Vorjahr in Höhe von 134 T€.

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

Markthallen München

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 509 T€ enthalten.

Die Werkleitung des Eigenbetriebes Markthallen München schlägt dem Stadtrat vor, den Jahresverlust 2015 in Höhe von 1.809 T€ mit dem Gewinnvortrag aus Vorjahren in Höhe von 1.401 T€ zu verrechnen und den Differenzbetrag von 414 T€ als Verlustvortrag in das Jahr 2016 vorzutragen.

Sonstige Angaben

Das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen 2015 beträgt netto 25 T€ 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 31.12.2015	davon männlich	davon weiblich	Gesamt
Beamte	18,53	4,25	22,78
Tarifbeschäftigte	56,64	20,75	77,39
Auszubildende/Praktikanten	1,00	0,00	1,00
Geringfügig Beschäftigte	0,15	0,23	0,38
Markthallen München	76,32	25,23	101,55

Am 31.12.2015 waren inkl. 2 (Vorjahr: 2) abgeordneten Dienstkräften 105 (Vorjahr: 108) Personen beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 107 (Vorjahr: 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 2015 waren insgesamt 80 (Vorjahr: 82) Tarifbeschäftigte versichert.

Markthallen München

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 2015 setzte sich die Zahlung aus 3,75 % Umlage und 4,00 % Zusatzbeitrag jeweils vom ZVK-pflichtigen Entgelt der Tarifbeschäftigten zusammen.

Zusammensetzung der Werkleitung und des Werkausschusses

Erster Werkleiter Axel Markwardt, Kommunalreferent

Zweiter Werkleiter Boris Schwartz

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

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

Mitglieder des Werkausschusses zum 31.12.2015 sind:

Altmann, Johann	Stadtrat, Polizeibeamter
Boesser, Ulrike	Stadträtin, Dipl. Geographin
Danner, Herbert	Stadtrat, Baubiologe und Umweltberater
Frank, Kristina	Stadträtin, Richterin
Hanusch, Anna	Stadträtin, Architektin
Kaplan, Hans Dieter	Stadtrat, Gymnasiallehrer
Neff, Gabriele	Stadträtin, Verwaltungsfachwirtin
Niederbühl, Thomas	Stadtrat, Geschäftsführer
Podiuk, Hans	Stadtrat, Dipl. Verwaltungswirt (FH)
Reissl, Alexander	Stadtrat, Bankangestellter
Rieke, Heide	Stadträtin, Verlegerin
Röver, Jens	Stadtrat, Dipl. Politikwissenschaftler
Ruff, Tobias	Stadtrat, Dipl. Forstwirt (FH)
Schlagbauer, Georg	Stadtrat, Metzgermeister
Schmid, Josef	2. Bürgermeister, Vorsitzender
Seidl, Otto	Stadtrat, Betriebswirt
Stadler, Johann	Stadtrat, Rechtsanwalt

Markthallen München

München, den 25.04.2016

Erster Werkleiter

Zweiter Werkleiter

gez.

gez.

Axel Markwardt

Gerhart Harter
stellvertretender 2. Werkleiter

Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2015 (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 31.12.15	Stand 31.12.14	Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Restbuchwert
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	%	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:													
EDV-Software	850.026,72	0,00	1.904,20	0,00	848.122,52	818.459,84	8.744,98	1.904,20	825.300,62	22.821,90	31.566,88	1,03	2,69
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	850.026,72	0,00	1.904,20	0,00	848.122,52	818.459,84	8.744,98	1.904,20	825.300,62	22.821,90	31.566,88	1,03	2,69
II. Sachanlagen:													
	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	30.728.242,65	0,00	177.536,08	1.137.338,61	31.688.045,18	11.034.491,12	859.913,38	50.745,93	11.843.658,57	19.844.386,61	19.693.751,53	2,71	62,62
	18.445,08	0,00	0,00	0,00	18.445,08	10.135,68	922,20	0,00	11.057,88	7.387,20	8.309,40	5,00	40,05
	3.404.201,95	109.444,66	0,00	453.136,51	3.966.783,12	2.386.282,04	107.372,51	0,00	2.493.654,55	1.473.128,57	1.017.919,91	2,71	37,14
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	12.037.627,53	44.301,87	2.998.448,81	21.690,29	9.105.170,88	10.709.696,12	299.783,09	2.933.019,50	8.076.459,71	1.028.711,17	1.327.931,41	3,29	11,30
									0,00				
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	522.573,72	36.651,53	4.543,65	0,00	554.681,60	351.876,64	31.077,41	4.543,65	378.410,40	176.271,20	170.697,08	5,60	31,78
	50.654,34	5.267,20	0,00	0,00	55.921,54	43.091,17	3.697,14	0,00	46.788,31	9.133,23	7.563,17	6,61	16,33
4. Fuhrpark	115.223,32	746,80	0,00	0,00	115.970,12	69.175,33	7.197,49	0,00	76.372,82	39.597,30	46.047,99	6,21	34,14
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.919.627,51	1.406.711,24	0,00	-1.612.165,41	1.714.173,34	0,00	0,00	0,00	0,00	1.714.173,34	1.919.627,51	0,00	100,00
gesamt	70.506.333,79	1.603.123,30	3.180.528,54	0,00	68.928.928,55	24.604.748,10	1.309.963,22	2.988.309,08	22.926.402,24	46.002.526,31	45.901.585,69	1,90	66,74
Geringwertige Wirtschaftsgüter													
GWG	195.612,69	14.456,75	8.773,80	0,00	201.295,64	195.612,69	14.456,75	8.773,80	201.295,64	0,00	0,00		
Anlagevermögen gesamt	71.551.973,20	1.617.580,05	3.191.206,54	0,00	69.978.346,71	25.618.820,63	1.333.164,95	2.998.987,08	23.952.998,50	46.025.348,21	45.933.152,57	1,91	65,77

Lagebericht der Markthallen München (MHM)

für das Wirtschaftsjahr 2015

Inhaltsverzeichnis

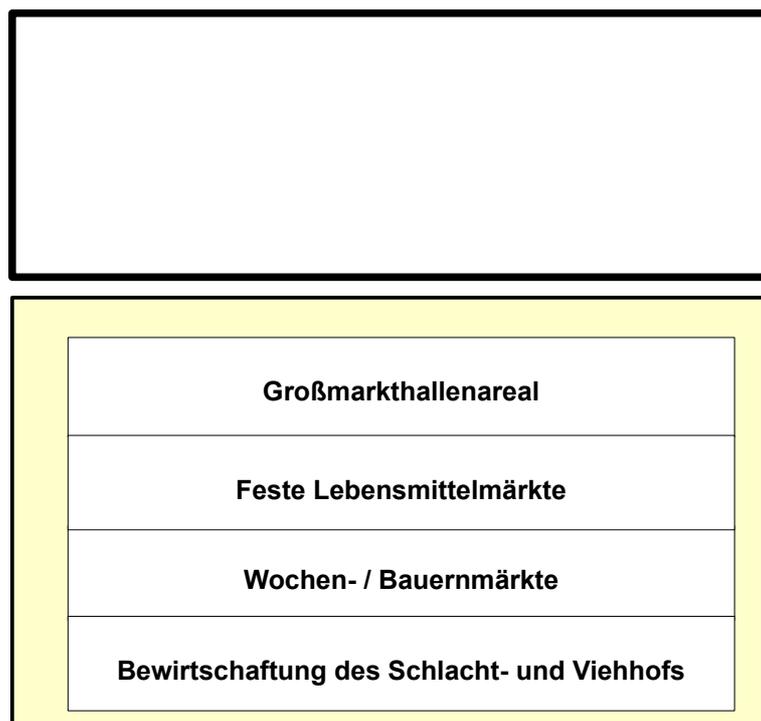
1. Allgemeines.....	2
1.1. Rechtsform.....	2
1.2. Betriebszweck.....	2
1.3. Leitbild.....	3
1.4. Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement.....	4
2. Änderungen im Flächen- und Gebäudebestand.....	6
2.1. Flächenbestand.....	6
2.2. Gebäudebestand.....	7
2.2.1. Großmarkthallenareal.....	7
2.2.2. Schlachthofareal.....	8
3. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand.....	10
3.1. Personalstand.....	10
3.2. Fluktuation.....	10
3.3. Mitarbeiterinsatz in den Beschäftigungsbereichen.....	11
3.4. Geschlecht und Beschäftigungsgruppen.....	12
3.5. Personalaufwand.....	12
4. Bauvorhaben und Anlagen im Bau.....	15
4.1. Sachstand bedeutender Maßnahmen.....	15
4.2. Investitionssummen.....	16
5. Jahresergebnis, Gewinn- und Verlustrechnung.....	18
5.1. Jahresergebnis.....	18
5.2. Gewinn- und Verlustrechnung.....	20
5.2.1. Erträge.....	20
5.2.2. Materialaufwand (ohne Bauunterhalt).....	21
5.2.3. Bauunterhalt (Teil des Materialaufwands).....	21
5.2.4. Personalaufwand.....	28
5.2.5. Abschreibungen.....	28
5.2.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	28
5.2.7. Finanzergebnis.....	29
5.3. Aufwands- und Ertragsstruktur.....	29
6. Bericht über die Aktivitäten zu den Zukunftsprojekten.....	30
6.1. Neue Großmarkthalle.....	30
6.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte.....	31
6.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt.....	31
7. Kosten der städtebaulichen Grundlagenermittlungen für die Zukunftsprojekte.....	32
8. Vermögenslage.....	34
9. Eigenkapitalentwicklung.....	36
10. Entwicklung der Rückstellungen.....	37
11. Finanzlage.....	38
11.1. Zinsaufwendungen und -erträge, Kredite.....	38
11.2. Cashflow.....	40
12. Auslastung der Vermietungsobjekte.....	41
13. Abfallentsorgung und Abfallmenge.....	43
14. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing.....	44
15. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.....	47

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 2015 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) wird von den MHM im Rahmen einer mit dem Kommunalreferat getroffenen Vereinbarung seit 01.01.2014 auf dessen Rechnung bewirtschaftet. Seit 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 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-, Umwelt- 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 Oktober 2015 fanden die Wiederholungsaudits für den Bereich Qualitäts- und Hygienemanagement statt. Diese von einem externen Auditor durchgeführten Prüfungen wurden erfolgreich bestanden. Das galt auch für die im Jahr 2015 stattgefundene Revalidierung der Umwelterklärung. Mit der erfolgreichen Gestaltung dieser Prüfungen wurde der Fortbestand der Zertifikate und der Standorteintrag in das IHK-Register gewährleistet.

2015 fanden folgende Audits statt:

- internes Audit im Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement
- Wiederholungsaudit im Qualitäts- und Hygienemanagement
- Revalidierung im Umweltmanagement

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

2015 konnte der von den MHM neu asphaltierte und mit Markierungen und einer automatischen Schrankenregelung versehene sogenannte Brunthaler Parkplatz an der Kochelseestraße zur festen Vermietung an Personal der ansässigen Hallenhändler bzw. an Anwohner übergeben werden.

Bis auf die üblichen Flächenveränderungen bei den Wochen- und Bauernmärkten blieb der im Eigentum der MHM stehende Flächen- und Gebäudebestand ansonsten konstant. Nähere Informationen hierzu unter 2.1. bzw. 2.2.

2.1. Flächenbestand

Folgende Flächen waren zum 31.12.2015 insgesamt im Bestand der MHM:

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Größe am 31.12.2015
Großmarkthallenareal inkl. Fruchthof und Sortieranlage	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Vertragspartner / Zuweisungsnehmer, Wohnungsmieter	273.998 m ²
Viktualienmarkt	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Vertragspartner / Zuweisungsnehmer.	10.215 m ²
Markt am Elisabethplatz	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Zuweisungsnehmer.	2.834 m ²
Pasinger Viktualienmarkt	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Zuweisungsnehmer.	400 m ²
Markt am Wiener Platz	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Zuweisungsnehmer.	680 m ²
Schlachthofgelände	Städtische Flächen werden von den MHM im Auftrag und auf Rechnung des Kommunalreferates bewirtschaftet.	124.026 m ²
Wochen- und Bauernmärkte	Städtische und teilweise private Flächen werden von den MHM bewirtschaftet.	Wochenmärkte: 2.837 Frontmeter Stände
„Brunthaler Parkplatz“	Städtische Flächen werden von den MHM bewirtschaftet.	4.107 m ²

2.2. Gebäudebestand

2.2.1. Großmarkthallenareal

Folgende Objekte wurden zum 31.12.2015 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 (mittlerweile abgerissen)	Überlassung MHM-Grundstück, Gebäude in fremdem Eigentum	Tankstellennutzung
Gärtnerhalle	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Gewerbliche Nutzung für Handel mit Gärtnererzeugnissen
Feinkosthalle	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Gewerbliche Nutzung für Handel mit Lebensmitteln
Ladenreihe mit Kopfbauten	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Büro- und Wohnnutzung, Handelsflächen
Lagerhallen 10 und 23	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Nutzung als Lagerflächen für Obst und Gemüse

Bezeichnung	Objekts- / Nutzungsrechte	Nutzungsart
Verwaltungsgebäude	MHM-Eigentum, zum Teil entgeltliche Überlassung	Büronutzung
Werkstätte	MHM-Eigentum	Nutzung als Werkstatt
Tiefkühlhalle (TGM)	Grundstücksüberlassung, Gebäude in fremdem Eigentum	Lagerung von Lebensmitteln, 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 31.12.2015 auf dem SH-Areal (Schlacht- und Viehhof) von den MHM im Auftrag des Kommunalreferates verwaltet:

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Nutzungsart
Zenettistr. 2	Im städtischen Eigentum	Büronutzung
Zenettistr. 4	Im städtischen Eigentum	Ehemalige Schule (zum 31.12.2015 ohne Nutzung)
Zenettistr. 6	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben	Büronutzung, Nutzung als Kühlhaus; Großhandel mit Fleisch- und Wurstwaren
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, Kühlung, Fleischgroßhandel

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Nutzungsart
Zenettistr. 10 d, BU-Gebäude („Bakteriologische Untersuchungsstelle“)	Im städtischen Eigentum	Nutzung durch Veterinäramt (KVR)
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	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben	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	Ehemals Büronutzung (zum 31.12.2015 ohne Nutzung)
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

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Nutzungsart
Tumblingerstr. 27	Im städtischen Eigentum	Wohnnutzung / Lagerräume
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 2015 (Stellenplan) der MHM wurden 112 Stellen (ohne Auszubildende/ Praktikanten) ausgewiesen. Tatsächlich waren zum 31.12.2015 inklusive 2 Stellen mit einer befristeten Beschäftigungsgenehmigung **114 Stellen vorhanden**, wovon **9 (7,9 %) unbesetzt** und **105 (92,1 %) mit 105 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besetzt** waren.

Durch Teilzeittätigkeiten sind zum 31.12.2015 zusätzlich insgesamt rechnerisch 4,59 (4,0 %) Stellen unbesetzt. Zusammen mit den oben genannten komplett unbesetzten 9 Stellen ergibt sich eine **Gesamtquote an fehlendem Personal von $13,59 / 114 = 11,9 \%$** .

Wegen dieser Stellenvakanzen wurden beim Technischen Dienst und im Marketing 2015 insgesamt 2 Zeitarbeitskräfte eingesetzt.

3.2. Fluktuation

Die nachfolgenden Übersichten geben die Personalsituation zum 01.01.2015 bzw. 31.12.2015 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 31.12.2015

Beschäftigtengruppe	Stand: 01.01.2015	Zugang	Abgang	Stand: 31.12.2015
Beamtinnen/Beamte	26	2	3	25
Tarifbeschäftigte	82	10	12	80
Gesamt	108	12	15	105

Die Personalabgänge (15) waren bedingt durch Umsetzung innerhalb der Stadtverwaltung (7), Kündigung (4) und Ruhestandsversetzung (4).

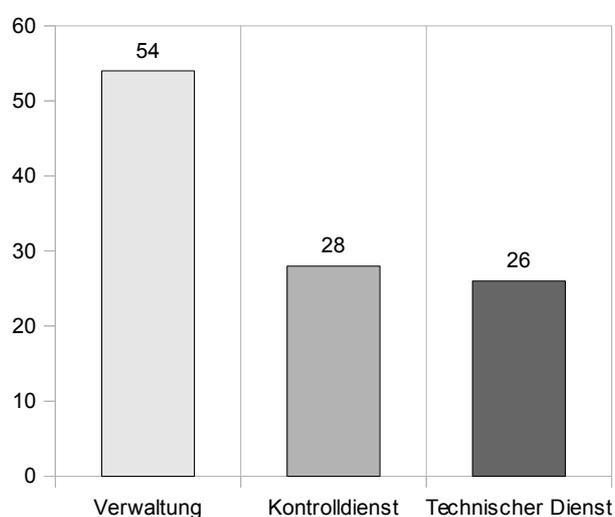
Personalzugänge (12) waren im Kontrolldienst (5), im Technischen Dienst (1) und in der Verwaltung (6) zu verzeichnen.

Im Saldo standen dem Betrieb zum 31.12.2015 3 festangestellte Dienstkräfte weniger zur Verfügung als ein Jahr zuvor.

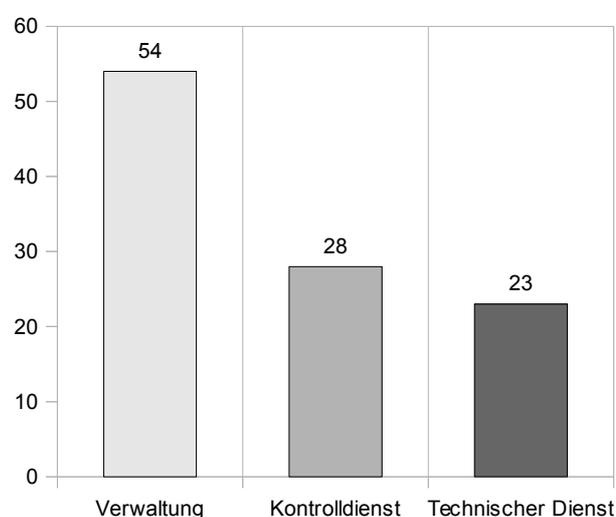
3.3. Mitarbeiterereinsatz in den Beschäftigungsbereichen

Die 105 aktiven Dienstkräfte sind 2015 folgenden Beschäftigungsbereichen zuzuordnen (zum Vergleich links die Verteilung zum Jahresende 2014):

31.12.2014

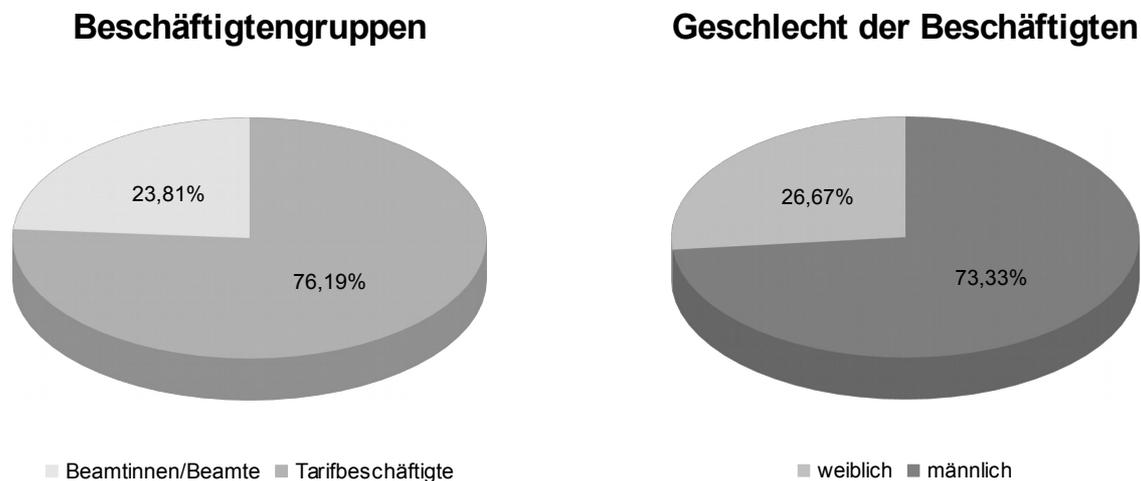


31.12.2015



3.4. Geschlecht und Beschäftigungsgruppen

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.

3.5. Personalaufwand

Gegenüber dem Ergebnis 2014 kam es 2015 zu einem leichten Rückgang beim Personalaufwand für eigenes und fremdes Personal inkl. Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit um rund 0,162 Mio. € (1,95 %) von 8,319 Mio. € auf 8,157 Mio. €.

Der reine **Personalaufwand** für eigenes Personal verringert sich dabei von 7,700 Mio. € (2014) auf **7,628 Mio. €** (2015).

Eine grobe Übersicht ergibt sich aus folgender Tabelle:

	2015 Plan EUR	2015 Ist EUR	2014 Ist EUR	Differenz Ist 2015-2014 EUR	Differenz Ist 2015-2014 %
Löhne und Gehälter	4.520.000,00	4.625.164,86	4.481.523,41	143.641,45	3,21
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.595.000,00	3.002.876,73	3.218.304,95	-215.428,22	-6,69
Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit	700.000,00	509.478,00	534.849,00	-25.371,00	-4,74
Personalaufwand eigenes Personal inkl. Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit	7.815.000,00	8.137.519,59	8.234.677,36	-97.157,77	-1,18
Zeitarbeitskräfte	50.000,00	20.274,96	84.021,68	-63.746,72	-75,87
Personalaufwand eigenes / fremdes Personal inkl. Zinsaufwand für Pensions- rückstellungen und Altersteilzeit	7.865.000,00	8.157.794,55	8.318.699,04	-160.904,49	-1,93

Die Löhne und Gehälter stiegen um etwa 3,21 % von 4,482 Mio. € auf 4,625 Mio. €. Die Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung sinken gleichzeitig um rund 6,69 % von 3,218 Mio. € auf 3,003 Mio. €, was vor allem durch den aus nachfolgender Tabelle ersichtlichen Rückgang des Personalaufwands der Pensionsrückstellungen von 0,935 Mio. € auf 0,696 Mio. € zu erklären ist.

Die aufgeführten Beträge entsprechen den unter 3.1. und 3.2. näher dargestellten personalwirtschaftlichen Entwicklungen. Sie beinhalten die üblichen Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie die auf dem vorliegenden finanzmathematischen Gutachten basierenden Veränderungen bei den Pensionsrückstellungen.

Die Pensionsrückstellungen entwickelten sich zwischen 31.12.2014 und 31.12.2015 wie folgt:

	31.12.14	31.12.15		Saldo
Pensionsverpflichtungen laut finanzmathematischem Gutachten	14.802.422,00 €	16.123.837,00 €		1.321.415,00 €
Bilanzansatz	11.388.298,00 €	12.586.959,00 €		1.198.661,00 €
Fehlbetrag freiwillige Pensionsrückstellungen	3.414.124,00 €	3.536.878,00 €		122.754,00 €
Erfüllungsgrad Pensionsverpflichtungen	76,94%	78,06%		1,13%
Zuführungsbetrag	1.463.619,45 €	1.198.661,00 €		-264.958,45 €
davon Zinsaufwand	528.951,00 €	502.565,00 €		
davon Personalaufwand	934.668,45 €	696.096,00 €		
a) Veränderungen Personalaufwand	934.668,45 €	696.096,00 €		
b) Aufwand freiwillige Pensionsrückstellung	0,00 €	0,00 €		

Das finanz- bzw. versicherungsmathematische Gutachten weist für den Stichtag 31.12.2015 **Pensionsverpflichtungen** in Höhe von 16,124 Mio. € aus. Durch die **Zuführung von 1,199 Mio. €**, davon 0,503 Mio. € Zinsaufwand und 0,696 Mio. € Personalaufwand, liegt der Erfüllungsgrad der Pensionsverpflichtungen bei 78,06 %. Dies ist gegenüber 2014 eine leichte Verbesserung.

Die Gesamtpensionsverpflichtungen von 16,124 Mio. € werden durch den Bilanzansatz von 12,587 Mio. € wie folgt abgedeckt:

- 100 % der zwingend zu passivierenden Pensionsverpflichtungen (2,927 Mio. €) und
- 73,20 % der freiwillig zu passivierenden Pensionsverpflichtungen (13,197 Mio. €), dies sind 9,660 Mio. €,

Bei den freiwilligen Pensionsrückstellungen fehlen zum 31.12.2015 somit rund 3,537 Mio. €.

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 4,53 % (2014) auf 3,89 % (2015) zu den genannten Steigerungen bei den Pensionsverpflichtungen.

Die vom Revisionsamt empfohlene Absicherung von Versorgungsverpflichtungen aus Altzusagen vor dem 01.01.1987 durch freiwillige Pensionsrückstellungen konnte 2015 wie auch 2014 auf Grund der hohen negativen Jahresergebnisse und der hohen Zuführungsbeträge 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 2015 rund **20 T€**.

4. Bauvorhaben und Anlagen im Bau

4.1. Sachstand bedeutender Maßnahmen

- **Gleisrückbau und Eidechsenhabitat (Nr. 180361)**

Der zweite Bauabschnitt konnte Ende 2015 abgeschlossen werden. Das Habitat erfüllt die Mindestgrößenanforderung der Regierung von Oberbayern über 0,8 ha noch nicht vollständig. Die notwendige Restfläche kann nach Errichtung des südlichen Teils der neu geplanten Halle 1 geschaffen werden.

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

Belegungskonzepte und Anforderungen (Nutzerbedarfsprogramm) für ein saniertes Kontorhaus 2 wurden formuliert. Die Bedarfsanmeldung nach den Hochbaurichtlinien wurde mit dem Baureferat vereinbart.

- **Kopfbau Nord der Ladenreihe - Umnutzung in Büroräume (Nr. 180381)**

Die Erstellung eines Konzeptes für die Umnutzung einer ehemaligen Werkswohnung und die Abstimmung mit den beteiligten Behörden erfolgte bereits 2014. Die Durchführung der Maßnahme wurde im Februar 2016 abgeschlossen.

- **Fahrzeughalle (Nr. 180401)**

Die bestehende Fahrzeughalle muss wegen der notwendigen Verlegung der Fernwärmeleitung abgebrochen werden. Als Interimslösung wird auf dem LKW- Parkplatz eine neue Fahrzeughalle errichtet. Der Bauantrag wurde im Juni 2015 eingereicht. Ausführungsbeginn der Maßnahme war im November 2015.

- **Provisorische Entsorgungsstation (Nr. 180400)**

Als Ersatz für die bestehende Entsorgungsstation Hammermühle, die im Zuge der Neugestaltung des südlichen Areals des Großmarktes abgerissen werden muss, soll eine Interimslösung an der Schäftlarnstraße entstehen. Der Bauantrag wurde im Juni 2015 eingereicht. Die Maßnahmenplanung erfolgte in 2015, die Ausführung ist ab April 2016 terminiert.

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

Ausführungen zu den Projektaktivitäten dieser investiven Maßnahme befinden sich unter dem gesondert Punkt 6. Bericht über die Aktivitäten zu den Zukunftsprojekten.

- **Zukunft Viktualienmarkt (Nr. 171495 – noch nicht investiv) und Zukunft Kleine Lebensmittelmärkte (Nrn. 171496-98 – noch nicht investiv)**
Ausführungen zu den Projektaktivitäten der noch nicht investiven Maßnahmen befinden sich unter dem gesondert Punkt 6. Bericht über die Aktivitäten zu den Zukunftsprojekten.
- **Fruchthof – Umbau und Nutzungsänderung einer ehemaligen Gaststätte in ein Büro (Nr. 180440)**
Nach Überwindung einiger Verzögerungen, die sich aus unvorhersehbaren Statik- und Brandschutzproblemen ergaben, wurde der Umbau im Mai 2015 abgeschlossen.

4.2. Investitionssummen

Für Investitionen im Baubereich (kein Bauunterhalt) wurden in 2015 folgende Ausgaben getätigt:

MHM-interne Nr.	Maßnahmen	Investitionen 2015 in EUR inkl. Rückstellungen	Investitionen 2014 in EUR	Investitionen 2015 mit Vorjahr/en in EUR
Großmarktareal				
180001	Kontorhaus 1 - Sanierung u. Brandschutz	9.407,50	0,00	3.712.432,47
180263	Kontorhaus 1, Erneuerung Regeltechnik	6.975,84	5.453,97	79.326,15
180004	Hallen I – IV und Kellergeschoss	-121.980,92	-6.494,98	1.878.221,35
180262	Kontorhaus 2, Erneuerung Regeltechnik	-14.574,48	0,00	41.744,62
180382	Kontorhaus 2 – Sanierungsplanung	55.341,88	4.946,55	60.288,43
180110	Kontorhaus 2 – Sofortmaßnahmen	1.431,83	0,00	764.027,21
180222 180280	Postgebäude, Büroräume Verwaltung	13.704,74	11.345,80	174.757,76
180361	Zukunftssicherung: Gleisrückbau, Eidechsenhabitat	109.444,66	425.317,66	562.581,17
180362	Sortieranlage, Schülerlabor	-332,10	332,10	0,00
180240	Planung neue Großmarkthalle	1.072.700,94	292.816,54	1.365.517,48
180381	Kopfbau Nord, Umbau/San. Whng. in Büros	73.858,97	9.366,91	83.225,88
180402	GMH Büroräume Verwaltung, Schließenanlage	12.377,28	55.160,98	67.538,26
180200	Sortieranlage, Grundleitungssanierung	911,84	12.295,64	139.934,60
180401	Fahrzeughalle	73.389,69	0,00	73.389,69
180400	Entsorgungsstation	29.167,57	0,00	29.167,57
180440	Fruchthof, Umbau Gastst. zu Büro	102.584,29	0,00	102.584,29
	Zwischensummen:	1.424.409,53	810.541,17	9.134.736,93
Feste Lebensmittelmärkte				
180040	VM - Abt. V – Sofortmaßn., Brandschutz	14.741,98	207.267,79	1.472.613,52
180202	VM Petersberg, Sanierung Aufzug	17.251,12	1.616,09	136.655,64
180260	VM – Petersberg – Sofortmaßnahmen	-34.786,60	76.813,25	875.824,55
180341	VM, Behebung Statikprobleme	844,42	60.019,18	64.380,10
	Zwischensummen:	-1.949,08	345.716,31	2.549.473,81
	Summen:	1.422.460,45	1.156.257,48	11.684.210,74

Die negativen Beträge resultieren vor allem aus der Auflösung von Rückstellungen für Lieferantenrechnungen aus dem Jahr 2014 in 2015, z.B. bei der Maßnahme 180004. Bei Maßnahme 180262 erfolgte eine buchungstechnische Korrektur. Die Investitionsausgaben für Nr. 180362 wurden in den Aufwand umgebucht, da die dahinter stehende Maßnahme abschließend nicht realisiert wurde.

2015 wurde mit **1,422 Mio. €** um etwa 29 % mehr als im Jahr zuvor (1,102 Mio. €) investiert. Die tatsächliche Gesamtinvestitionssumme 2014 von 1,102 Mio. € weicht von dem in der Tabelle genannten Betrag von 1,156 Mio. € ab, da dort nur diejenigen Investitionen aufgeführt sind, die im Berichtsjahr 2015 relevant waren.

Im Vermögensplan 2015 waren für insgesamt vier investive Maßnahmen 1,050 Mio. € neu bereit gestellt. Diese Ansätze wurden eingehalten.

Für die anderen zu Buche geschlagenen Investitionen (z.B. Planung neue Großmarkthalle) lagen nicht in vollem Umfang ausgeschöpfte Vermögensplanansätze aus Vorjahren vor, die beansprucht werden konnten.

Nahezu alle nennenswerten Bauinvestitionen betrafen 2015 das Großmarktareal. Alleine 1,073 Mio. € wurden unmittelbar für die Vorplanungen zur neuen Großmarkthalle aufgewendet. Die Sanierungsplanung Kontorhaus 2 (55 T€), die Erstellung des Eidechsenhabitats (109 T€), die Maßnahmen zur Erstellung der Fahrzeughalle (73 T€) und der Entsorgungsstation (29 T€) sind ebenfalls Bestandteile der Zukunftssicherung der Großmarkthalle. Die übrigen Maßnahmen wiesen mit Ausnahme des Umbaus einer Gaststätte zum Büro im Fruchthof (103 T€) keine nennenswerte Relevanz auf.

Folgende investive Baumaßnahmen wurden im Jahr 2015 abgeschlossen:

- Nr. 180140 VM Abt.VI, Anbindung an Wasserversorgung
- Nr. 180200 Sortieranlage Grundleitungssanierung
- Nr. 180260 VM Petersbergl, Brandschutz Sofortmaßnahmen
- Nr. 180300 Halle 1-6 (Keller), Einbau Schnelllaufstore
- Nr. 180341 VM, Behebung Statikprobleme
- Nr. 180361 Zukunftssicherung: Gleisrückbau, Eidechsenhabitat
- Nr. 180403 GMH, Schrankenanlage Brunthaler Parkplatz

Tatsächliche Abrechnungen von Bauleistungen erfolgen teilweise erheblich später.

5. Jahresergebnis, Gewinn- und Verlustrechnung

5.1. Jahresergebnis

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für 2015 einen **Jahresfehlbetrag** von **1.809.903,98 €** aus. Im Wirtschaftsplan sowie in der Prognose zum Zweiten Zwischenbericht 2015 waren Verluste von 3,152 Mio. € bzw. 2,779 Mio. €, angesetzt worden.

Der Jahresverlust 2014 betrug rund 2,576 Mio. €.

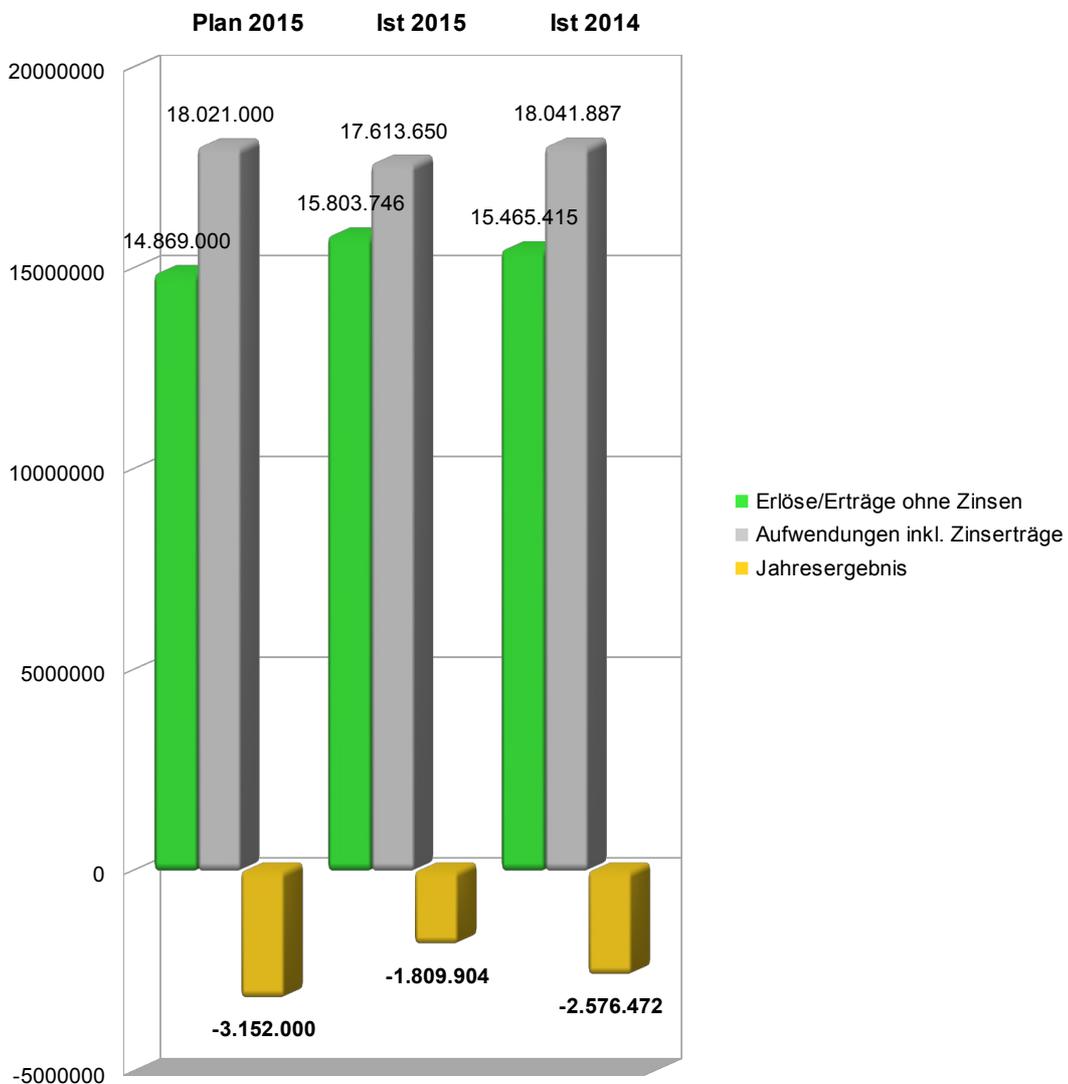


Abbildung: Erlöse/Erträge und Aufwendungen sowie Jahresergebnisse 2015 und 2014 im Vergleich
In den Aufwendungen ist der Saldo aus Zinsaufwendungen und -erträgen enthalten (vgl. Tabelle unter 5.2.1.)

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 tätigenen 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.
- Die Betriebskosten (öffentliche Lasten, sämtliche Kosten der Ver- und Entsorgung) der Immobilien sind enorm. Sie betragen fast ein Fünftel des gesamten betrieblichen Aufwands.
- Die mittels Gebühren und Entgelten erzielten Erlöse decken die zu Buche stehenden Aufwendungen nicht. In der Folge können weiterhin keinerlei Rücklagen gebildet werden, was zu einem Substanzverlust beim Eigenkapital führt. In der Folge kommt es zu Einbrüchen bei den liquiden Mitteln, die durch einen Neukredit (787 T€, siehe 11.1.) verstärkt werden mussten.
- Die umfangreichen Projektarbeiten für die 4 festen Lebensmittelmärkte und die neue Großmarkthalle binden nicht nur personelle Ressourcen der MHM. Sie verursachen auch externe Kosten. Für die festen Lebensmittelmärkte fielen hierfür 513 T€ an. Diese Aufwendungen werden von der Stadt in 2016 übernommen (vgl. hierzu unter 7.).
- Es bestehen weiterhin hohe Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen (1,199 Mio. €, siehe 3.5.), die das Ergebnis belasten.

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 2015 im Vergleich zum Jahresergebnis 2014 und zur Wirtschaftsplanung 2015 wie folgt dar:

	Plan 2015	Ist 2015	Ist 2014	Veränderung Ist 2015-Ist 2014	
	EUR	EUR	EUR	EUR	%
1 Umsatzerlöse	14.443.000,00	14.968.709,42	15.033.702,72	-64.993,30	-0,43
2 Sonstige betriebliche Erträge	426.000,00	835.036,34	431.712,21	403.324,13	93,42
3 Summe Erlöse / Erträge	14.869.000,00	15.803.745,76	15.465.414,93	338.330,83	2,19
4 Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren (ohne nicht investive Projektkosten)	60.000,00	136.576,64	54.920,96	81.655,68	148,68
5 Mietaufwand	75.000,00	265.641,02	72.483,43	193.157,59	266,49
6 Instandhaltung und nicht investive Projektkosten	1.600.000,00	1.874.187,66	2.394.453,15	-520.265,49	-21,73
7 Betriebskosten	3.805.000,00	3.355.643,47	3.657.144,74	-301.501,27	-8,24
8 Personalaufwand	7.115.000,00	7.628.041,59	7.699.828,36	-71.786,77	-0,93
9 Abschreibungen	1.313.000,00	1.333.164,95	1.142.537,98	190.626,97	16,68
10 Sonstige betriebliche Aufwendungen und weiterberechnete Kosten	2.664.000,00	1.818.084,23	1.722.992,06	95.092,17	5,52
11 Zinsaufwand ./.-erträge	1.388.000,00	1.201.626,18	1.296.876,63	-95.250,45	-7,34
12 Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	,00	0,00
13 Sonstige Steuern (Kfz.-Steuer)	1.000,00	684,00	650,00	34,00	5,23
14 Summe Aufwendungen	18.021.000,00	17.613.649,74	18.041.887,31	-428.237,57	-2,37
15 Jahresergebnis	-3.152.000,00	-1.809.903,98	-2.576.472,38	766.568,40	-29,75

5.2.1. Erträge

Die **Gesamterträge** von 15,804 Mio. € liegen 2,19 % über dem Niveau des Vorjahres (15,465 Mio. €).

Die Aufwendungen schlugen insgesamt mit 17,614 Mio. € (2014: 18,042 Mio. €) zu Buche.

Die **Umsatzerlöse** beinhalten im Wesentlichen Mieterlöse und Nutzungsentgelte, das Entgelt für die Verwaltung des Schlacht- und Viehhofs, Mietnebenkosten, Einfuhrgebühren, Benutzungsgebühren sowie Abfall- und Lagergebühren. Sie lagen mit 14,969 Mio. € rund 526 T€ über dem Plan von 14,443 Mio. €, jedoch leicht hinter dem Ergebnis 2014 (15,034 Mio. €).

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 2015 rund 0,835 Mio. €.

Die positive Abweichung zum Vorjahr um rund 0,403 Mio. € ergibt sich vor allem aus Erträgen weiterberechneter Kosten (+168 T€) sowie aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und der Herabsetzung der Wertberichtigungen für Forderungen (+117 T€).

Die erzielten Gesamterlöse von 15,804 Mio. € kommen dem im Zweiten Zwischenbericht 2015 angepeilten Wert von 15,788 Mio. € sehr nahe.

5.2.2. Materialaufwand (ohne Bauunterhalt)

Die **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren** betragen 2015 rund 133 T€.

Die **Weiterberechneten Kosten** (101 T€) wurden bislang in der Gewinn- und Verlustrechnung beim Materialaufwand und in der obigen Übersicht in einer gesonderten Position zwischen Nr. 4 und Nr. 5 ausgewiesen. Da die Erträge aus den Weiterberechnungen bei den Sonstigen betrieblichen Erträgen dargestellt sind, werden die Aufwendungen nun auch analog bei den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen geführt. Diese Verschiebung wurde bei den Planwerten sowie bei den Ergebnissen in der obigen Tabelle eingearbeitet.

Der **Mietaufwand** belief sich 2015 auf 266 T€. Der Anstieg um 193 T€ ist vor allem zurückzuführen auf eine geänderte Kontierungspraxis bei der Anmietung der Toilettencontainer für die Wochenmärkte. Ab 2015 wurden diese Geschäftsvorfälle bei den Sonstigen Mieten, 2014 noch bei den Betriebskosten verbucht.

Die **Betriebskosten** 2015 (u.a. Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Straßen- und Gebäudereinigung, Winterdienst, Heizkosten, Fernwärme, Müllentsorgung und Strom) betragen 3,356 Mio. €, was gegenüber 2014 einen Rückgang um 302 T€ darstellt. Unter Berücksichtigung der im vorangegangenen Absatz erwähnten 193 T€ für die Anmietung der Toilettencontainer, die 2015 nicht mehr bei den Betriebskosten verbucht wurden, ergibt sich im Vergleich zu 2014 faktisch ein geringfügiger Rückgang um ca. 109 T€.

5.2.3. Bauunterhalt (Teil des Materialaufwands)

Der **Instandhaltungsaufwand** der Markthallen ist gekennzeichnet durch eine gewisse Volatilität. In den letzten fünf Jahren schwankten die Ausgaben für den Bauunterhalt zwischen 1,560 Mio. € (2011) und 2,394 Mio. € (2014), u.a. abhängig von Anfall und Dringlichkeit der Maßnahmen, der Kapazitäten der stadtinternen Baudienstleister (MHM-eigene Bauabteilung bzw. Baureferat) und der Verfügbarkeit von Planungsbüros und Bauunternehmen.

Unter 4. sind die investiven Bautätigkeiten näher erläutert.

2015 betrug der Instandhaltungsaufwand 1,874 Mio. €. Hierin sind enthalten 516 T€ nicht investive Projektkosten für Grundlagenermittlungen der Zukunftsprojekte. Diese Beträge werden von der Landeshauptstadt in 2016 übernommen. Sie sind unter 6. und 7. gesondert dargestellt.

Trotz des gegenüber 2014 zu verzeichnenden Rückgangs des Instandhaltungsaufwands von 2,394 Mio. € auf 1,874 Mio. € wurden zahlreiche kleinere und größere Baumaßnahmen für den Eigenbetrieb (5.2.3.1.) und im Rahmen der Verwaltung des Schlacht- und Viehhofareals (5.2.3.2.) auf den Weg gebracht.

5.2.3.1. Bauunterhalt der MHM

Folgende Unterhaltungsmaßnahmen wurden vor allem durchgeführt:

a) Vorbereitende Maßnahmen im Rahmen des Neubaus der neuen Großmarkthalle

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

Der Abbruch des Gebäudes wegen Baufeldvorbereitung für die künftigen Entwicklungen auf dem GMH-Gelände erfolgte ab Januar 2015, er ist fertiggestellt.

- **Schäftlarnstraße 32 - Abbruch Fahrzeughalle (keine Nummer)**

Nach dem bereits erfolgten Abriss eines Hauses in der Schäftlarnstraße 32 ist nun auch der Abbruch der Fahrzeughalle für die Unterstellung der Reinigungs- und Winterdienstfahrzeuge notwendig, um das Baufeld für die künftigen Entwicklungen auf dem GMH-Gelände vorzubereiten. Die Planung und das Leistungsverzeichnis wurden 2015 erstellt. Der Abbruch wurde für April 2016 terminiert.

b) Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Mieterwechseln

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

Die umfangreichen Umbaumaßnahmen, verbunden mit einer energetischen Sanierung, konnten 2015 abgeschlossen werden.

- **Grundleitungssanierung und Instandsetzung der Gewerbeinheit 1 (ehemals Gaststätte) in der Sortieranlage (Nr. 171740)**
Die Rückbauarbeiten sind erfolgt. Es wurden Fachplaner mit der Vorplanung und dem Erstellen eines Kostenrahmens als Entscheidungsgrundlage für die weiteren Sanierungsschritte beauftragt. Aus Kostengründen wurde entschieden, die Instandsetzung von dem zukünftigen Mieter nach dessen spezifischen Erfordernissen ausführen zu lassen. Die MHM betrifft die Grundleitungssanierung im Außenbereich, für die die Entwurfsplanung erstellt wurde. Die Fertigstellung dieser Maßnahme wurde für Juni 2016 terminiert.
- **Sanierung eines Ladens im Erdgeschoß der Ladenreihe (Nrn. 171721)**
Durch Wechsel langjähriger Gewerbemieter wurden die erforderlichen Sanierungen 2014 und 2015 durchgeführt. Der Bezug erfolgte im 2. Halbjahr 2015.
- **Umbau im Kopfbau Süd der Ladenreihe (Nr. 171737)**
Im Kopfbau Süd wurde eine ehemalige Betriebswohnung in eigengenutzte Büroräume umgebaut. Die Maßnahme ist seit Mai 2015 fertiggestellt.
- **Viktualienmarkt – Umbau eines Marktstandes in der Abteilung III (Nr. 171728)**
Nach Auszug des langjährigen Gewerbemieters wurde der Stand 18/19 komplett saniert. Die Maßnahme ist abgeschlossen. Der Stand wurde im September 2015 neu vermietet.
- **Kontorhaus 1 – Nutzungsänderung einer Bank zu einem Büro (Nr. 171920)**
Nach dem Auszug der Bankfiliale wurde der Zustand der Räumlichkeiten und die künftige Nutzung Ende 2015 betrachtet. Der freigewordene Bereich im Erdgeschoss soll einer Büronutzung zugeführt werden. Die Erstellung eines Antrags auf Nutzungsänderung ist für das erste Quartal 2016 vorgesehen.

c) Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund von überalterter Bausubstanz

- **Hallen 1-6 (Nr. 171810 bzw. Nr. 171982)**
Nach festgestellter Verschlechterung des statischen Zustands des Tragwerks der Kellerdecke der Hallen 1-6 wurden detailliertere statische Überprüfungen eingeleitet. Ein Sanierungskonzept sowie eine Kostenschätzung in Höhe eines mittleren sechsstelligen Betrages liegen vor.
Die Planung wurde in 2015 größtenteils abgeschlossen. Die Maßnahme soll Ende 2016 fertiggestellt werden.

- **WC Westtor (Nr. 171616)**
Das öffentliche WC am Westtor wurde umfassend saniert. Im Zuge der Voruntersuchung wurde festgestellt, dass der Kanalanschluss ebenfalls erneuert werden musste. Die Maßnahme wurde im November 2015 abgeschlossen.
- **Sortieranlage - Grundleitungssanierung der Gewerbeinheit 2-5 (Nr. 171871)**
Nach erfolgter Dichtigkeitsprüfung der Grundleitungen wurde ein Sanierungsvorschlag erarbeitet. Die Maßnahme soll bis Mitte 2016 fertiggestellt werden.
- **Königsdorfer Parkplatz – Sanierung und Instandsetzung Entwässerung (ohne Nr.)**
Die Maßnahme wurde im Oktober 2015 abgeschlossen.

d) Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Haustechnik und Brandschutz

- **Sprinkleranlage Keller der Hallen 1-6 (Nr. 171750)**
Eine aus Sicherheitsgründen dringend erforderliche und umfassende Sanierung der gesamten Sprinkleranlage im Keller der Hallen 1-6 wurde in 2015 bearbeitet. Die 2016 eingeleiteten und umfangreichen Baumaßnahmen sollen im dritten Quartal 2016 fertig gestellt werden.
- **Hallen 1-4 – Erneuerung der Lüftungssteuerung Ost und West (Nr. 171747 und 171679)**
Die Steuerungen der Lüftungsanlagen Ost und West für die Halle 1-4 waren defekt. Die Ausführung der Erneuerung der Anlage Ost wurde Ende des Jahres 2015 fertiggestellt. Der Einbau an der Anlage West wurde für April 2016 terminiert.
- **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 Kochelseestraße 11-13 (Gaststätte und Postgebäude mit Werkstätten) (Nr. 170601)**
Für die Sanierung der Grundleitungen wurde eine Vorplanung erstellt. Die Durchführung der Maßnahmen wurde für 2015 zurückgestellt. 2016 ist eine Weiterführung vorgesehen.

5.2.3.1. Bauunterhalt auf dem Gebiet des Schlacht- und Viehhofs

Durch die Übernahme der Verwaltung des Schlacht- und Viehhofs für das Kommunalreferat wurden durch die MHM-Abteilung Technischer Betrieb 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 Bestandsimmobilien veranschaulichen:

a) Rückbaumaßnahmen

- **Rückbau Tiefbrunnen Schlachthof (Nr. 270014)**
Die Planungen sind abgeschlossen, der Auftrag an die Firma erteilt. Die Koordination erfolgt durch das Baureferat. Baubeginn war im Juli, die Fertigstellung im vierten Quartal 2015.
- **Zenettistraße 4 und alter Treibgang, Planung Abbruch (Nr. 270030)**
Der Abbruchartrag wurde eingereicht. Die Planung ist abgeschlossen. Der bislang vorgesehene Abbruch des Gebäudes wurde vorläufig zurückgestellt. In 2015 wurde die Möglichkeit der Unterbringung von Flüchtlingen untersucht.
- **Zenettistraße 4 Planung der elektrischen Abschaltung (ohne Nr.)**
Zur Vorbereitung des Abrisses der alten Metzgerschule erfolgte die Planung der Abschaltung und Neuversorgung der Elektrik über die Zenettistraße 2.

b) Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Mieterwechseln

- **Megem Gebäude, 3.OG (Nr. 270066)**
Die Sanierung einer Büroeinheit im 3. Obergeschoss wurde im Mai fertiggestellt.

c) Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund von überalterter Bausubstanz

- **Bürogebäude Thalkirchner Straße 106 (Nr. 270065)**
Der Bodenbelag im gesamten Treppenhaus musste altersbedingt erneuert werden. Die Arbeiten wurden im Juli abgeschlossen.

- **Ehem. Wasserhäuschen, Thalkirchner Straße 110 (Nr. 270044)**
Die Dacheindeckung des denkmalgeschützten Gebäudes musste dringend erneuert werden. Die Fertigstellung erfolgte Ende Juli 2015.
- **Wagenwaschanlage, Grundleitungssanierung (Nr. 270003)**
Die erforderlich gewesene Sanierung ist abgeschlossen.
- **Megem Gebäude, Dacheindeckung (ohne Nr.)**
Die Ausführungsplanung für die neue Blecheindeckung des Daches wurde in 2015 bearbeitet, die Ausführung war bis Ende Juni 2016 veranschlagt.
- **Garagen Viehhof (Nr. 270082)**
Die Erneuerung des nach dem Sturmschaden zerstörten Blechdachs ist abgeschlossen.
- **Viehhofmauer, Sanierung (ohne Nr.)**
Die vom Baureferat betreute Sanierung der denkmalgeschützten Viehhofmauer wurde bereits Anfang 2015 fertiggestellt.
- **Viehhofmauer, Kartierung und Schadensfeststellung (ohne Nr.)**
Für den Bereich ab Thalkirchnerstraße 112 bis Zenettistraße 19 wurde die Kartierung sowie die Dokumentation der bestehenden Mauerschäden beauftragt. Ergebnisse werden für das 3. Quartal 2016 erwartet, im Anschluss sind Sanierungsmaßnahmen über das Baureferat vorgesehen.

d) Brandschutzmaßnahmen

- **Zenettistraße 2 (Nr. 270039)**
Ein Brandschutzkonzept zur Behebung diesbezüglicher Mängel liegt vor. Der Einbau von vernetzten Rauchmeldern erfolgte in 2015 als Vorabmaßnahme. Die Gesamtmaßnahme zum Brandschutz soll vom Baureferat in der Folge durchgeführt werden.
- **Freiflächen Schlachthof (Nr. 270027)**
Die Markierung der Feuerwehrumfahrung ist in den notwendigen Bereichen erfolgt. Die Erstellung eines Stellplatznachweises ist beauftragt. Die Fertigstellung ist Mitte März 2016 erfolgt.

- **Gewerbehallen 1 und 2 (Nrn. 270009 und 270010)**

Die durch das Baureferat betreuten Planungen für umfassende Brandschutzmaßnahmen werden voraussichtlich bis zum zweiten Quartal 2016 abgeschlossen. Eine Kostenberechnung liegt vor.

e) Maßnahmen in Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen (UFW)

- **Tumblingerstraße 29**

Die zur Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen vorgesehene Zwischennutzung einer Wohnung wurde 2015 fertiggestellt und an das Sozialreferat übergeben.

- **Bahntorgebäude, Thalkirchner Straße 112**

Es ist eine Zwischennutzung von zwei Wohnungen zur Unterbringung vorgesehen. Der erforderliche Nutzungsänderungsantrag wurde Ende Juli 2015 eingereicht und genehmigt. Eine 4-Zimmerwohnung wurde an das Sozialreferat noch in 2015 übergeben. Eine weitere 6-Zimmerwohnung folgt 2016.

- **Thalkirchner Straße 108**

Es soll ein Umbau einer leerstehenden Wohnung zur Unterbringung einer wohnungslosen Flüchtlingsfamilie erfolgen. Die Planung und Genehmigung der Maßnahme wurden bis Ende 2015 bearbeitet. Die Ausführung erfolgt in 2016 bis ca. Ende Mai.

- **Gewerbehalle 1**

Die Möglichkeit, nicht vermietete Bereiche für die Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen bereit zu stellen, wurde untersucht. Alternativ wurde die Errichtung von Unterkünften an der Tumblingerstraße geprüft. Eine Machbarkeitsstudie mit Kostengegenüberstellung wurde 2015 vorgelegt. Es wurde entschieden, die beiden Varianten nicht zu verfolgen und stattdessen eine Nutzung als Lager durch das Sozialreferat zu etablieren.

- **Zenettistraße 4**

Es erfolgte eine Überprüfung der Sanierungsfähigkeit des Gebäudes zur zeitlich befristeten Unterbringung von Flüchtlingen. Als Alternative wurde der Abbruch des Gebäudes und die Neuerrichtung von Unterkünften betrachtet.

Eine Machbarkeitsstudie mit Kostengegenüberstellung wurde im dritten Quartal 2015 vorgelegt. Der Abriss wurde beschlossen.

- **Thalkirchner Straße 110**

Im Dezember wurde das Objekt in die Liste zur Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen aufgenommen. In 2016 soll der Umbau erfolgen, um insgesamt 3 Wohnungen nutzen zu können.

f) Sonstige Maßnahmen

- **Amtl. Tierarzt, Zenettistraße 10 d (Nr. 270076)**

Aus Sicherheitsgründen musste an allen Fenstern im Obergeschoß eine Absturzsicherung angebracht werden.

5.2.4. Personalaufwand

Die Veränderungen beim **Personalaufwand** (- 72 T€ im Vergleich zu 2014) sind unter 3.5. ausführlicher dargestellt. Der ursprüngliche Planwert von 7,115 Mio. € wurde im Zweiten Zwischenbericht auf 7,490 Mio. € angehoben.

5.2.5. Abschreibungen

Die **Abschreibungen** auf Gebäude, Außenanlagen, Maschinen, immaterielle Wirtschaftsgüter sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich 2015 auf rund 1,333 Mio. € (Plan: 1,313 Mio. €).

5.2.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** 2015 waren mit 1,818 Mio. € innerhalb des Plans von 2,664 Mio. €. Sie enthielten Ausgaben u.a. für Mitarbeiterfortbildung, KfZ, Büromaterial, Reisekosten, Porto, Beratung, Versicherungen, Marketing, IT und interne Leistungsverrechnung der LHM.

Wie oben unter 5.2.2. dargestellt, sind die Weiterberechneten Kosten (101 T€) ab dem Jahresabschluss 2015 nicht mehr beim Materialaufwand, sondern bei den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen geführt.

5.2.7. Finanzergebnis

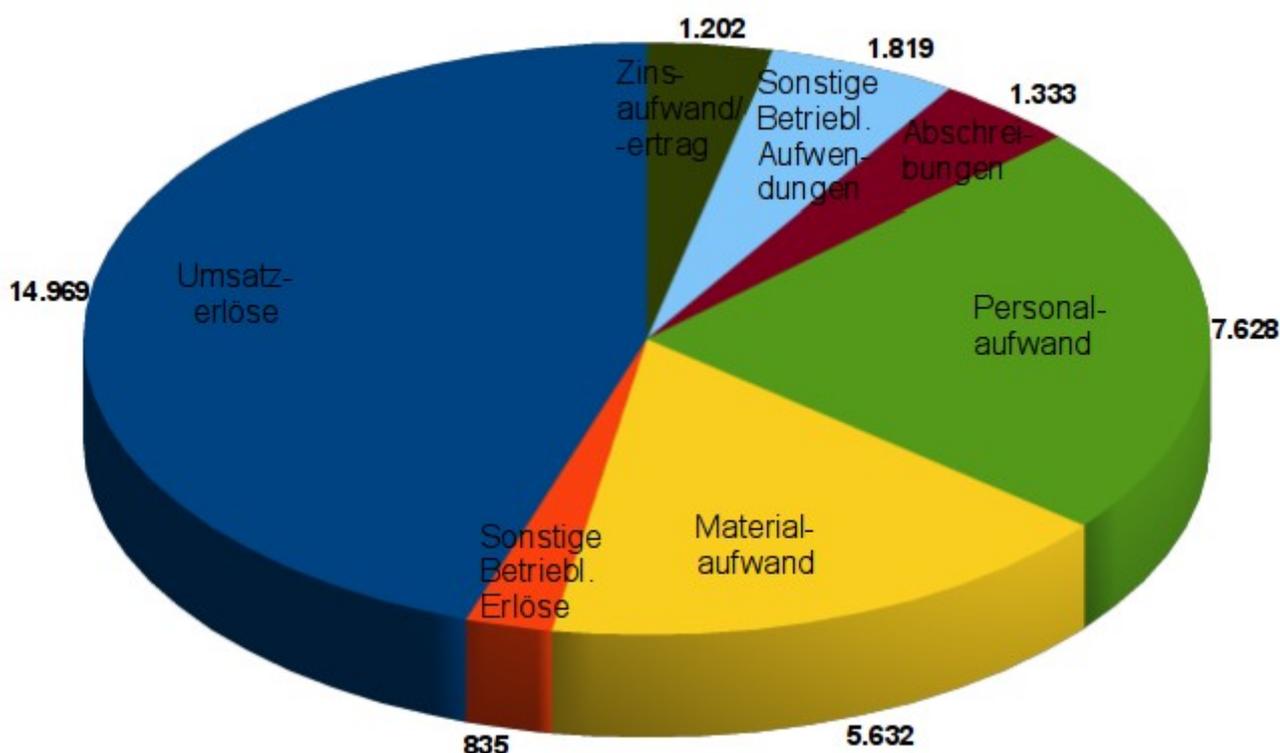
Der Saldo aus **Zinsaufwendungen und -erträgen** belief sich 2015 auf 1,202 Mio. €. Dieser Betrag rangiert unter dem Planwert (1,388 Mio. €) und dem Ergebnis 2014 (1,297 Mio. €).

Er enthält wie unter 3.5. ausführlich dargelegt 0,509 Mio. € an Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit.

Nähere Erläuterungen zum Verständnis der oben aufgeführten Ergebnisse unter 10. (Rückstellungen) und 11.1. (Zinsaufwendungen und -erträge).

5.3. Aufwands- und Ertragsstruktur

Die maßgeblichen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung und deren Größenverhältnisse zueinander lassen sich nachfolgender Grafik entnehmen – alle Beträge in T€:



Die Erlöse reichen demnach nicht aus, den Material- und Personalaufwand, die Abschreibungen und die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen abzudecken. Das Betriebsergebnis ist daher negativ (- 0,608 Mio. €). Durch das ebenfalls negative Finanzergebnis von -1,202 Mio. € ergibt sich insgesamt der betreffende Jahresfehlbetrag.

6. Bericht über die Aktivitäten zu den Zukunftsprojekten

6.1. Neue Großmarkthalle

Die Beauftragung der bis voraussichtlich Ende 2016 / Anfang 2017 andauernden Vorplanung für die neue Großmarkthalle an das Büro Ackermann Architekten BDA wurde vom Stadtrat im Kommunalausschuss am 25.06.2015 beschlossen. Der Generalplaner nahm im Sommer seine Tätigkeiten auf. Die Maßnahme ist damit investiv. Vgl. hierzu unter 4. Bauvorhaben und Anlagen im Bau.

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2015 zu verzeichnen gewesen:

- Erstellung der Organisation (Projektstruktur mit Projektbeteiligten und Gremien, Projektstrukturplan)
- Durchführung von Verhandlungen für den übergangsweisen Betrieb einer Dieseltankstelle nach Stilllegung der vorhandenen Tankstelle im Sommer 2015.
- Erteilung eines Beraterauftrags zur Überprüfung und Darstellung der Wirtschaftlichkeit der neuen Großmarkthalle
- Entwicklung von Nutzungsszenarien für die der Refinanzierung des Neubaus dienenden abzugebenden Flächen und Entwicklung einer städtebaulichen Testplanung
- Ausschreibung eines Projektsteuerers
- Schaffung von Räumlichkeiten für die KR-Projektleiterin und Mitarbeiterin in der Ladenreihe
- Führen von umfangreichen Verhandlungen zur Neuordnung des Südraums des Areals
- Erstellung des 2. Bauabschnitts des Eidechsenhabitats
- Abstimmung projektbezogener Fachthemen mit allen Beteiligten (Grundlagen der Gebäudeplanung (z.B. Situierung Wertstoffhof, Erfordernisse von Rampen, Flächengestaltung, Kühlung, Gestaltung Imbissbereiche, Zonierung der Halle 1, Bildung von Standeinheiten und deren Versorgung (Heizung, Kälte, Wasser, Abwasser, Elektro; räumliche Abgrenzung)), Baugrunduntersuchungen (Kampfmittel), Leitungsführung für Fernwärme/-kälte, Umgang mit vorhandenem MSE-Abwasserkanal, Verkehrs- und Logistikthemen, Lärmschutz, Vermessungsthemen, etwaige Zertifizierung, Stellplätze ober-/unterirdisch, Gestaltung der alten Thalkirchner Straße, Postalische Adressen Hallen 1 und 2, Integration / Verbindung Kontorhaus 2, Ein-/Ausfahrtsüberlegungen während/nach Bauphase, Erfordernis eines Tunnels zur Erschließung der Halle 2, Überlegungen zu Baurealisierungsschritten

6.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte

Die Maßnahmen sind derzeit noch nicht investiv. Die angefallenen Kosten sind unter 7. dargestellt. Sie werden von der LHM ab 2016 rückwirkend als städtebauliche Grundlagenermittlungskosten übernommen.

Unter anderem wegen des ursprünglich nicht vorgesehenen Konsensverfahrens konnten die drei Machbarkeitsstudien nicht wie vorgesehen im Winter 2015/2016 vorgestellt werden.

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2015 zu verzeichnen gewesen:

- Es sind pro Markt 2-3 attraktive und unterschiedliche Planungsvarianten entwickelt worden, die verwaltungsmäßig vorgestellt und diskutiert wurden.
- Es fanden umfangreiche Gespräche und Workshops mit BA und Händlern sowie der Bürgerschaft statt.
- Betrachtung von Flächen und mobilen Bauten für die temporär ausgelagerten Märkte während der Bauzeiten auf bzw. nahe der jetzigen Marktflächen.
- Fokussierung auf je eine Hauptvariante bei den Märkten am Elisabethplatz und am Pasinger Viktualienmarkt auch im Hinblick auf das Vorbescheidungsverfahren
- Umfangreiche schalltechnische Untersuchungen für den Markt am Elisabethplatz
- Vorbereitung von Vorbescheidsanträgen
- Vorbereitung eines Konsensverfahrens für den Wiener Markt
- Berücksichtigung und Würdigung der Belange des Denkmalschutzes
- Weitere Abstimmung mit SWM/SSKM am Elisabethmarkt sowie mit der Branddirektion und dem PlanR (alle 3 Märkte)
- Kostenermittlungen für Baukosten und temporäre Ausweichmarktstände, Führen von Verhandlungen für Ausweichflächen
- Weitere Abstimmungen mit KVR (z.B. Sanitärausstattung), Unterer Denkmalschutzbehörde, LBK (u.a. Abstandsflächen, Stellplätze, Schallschutz), Bearbeitung des Antrags auf Vorbescheid für EM

6.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

Die Maßnahme ist derzeit noch nicht investiv. Die angefallenen Kosten sind unter 7. dargestellt. Sie werden von der LHM ab 2016 rückwirkend als städtebauliche Grundlagenermittlungskosten übernommen.

Auf Grund seiner Größe und Bedeutung weist das Zukunftssicherungsprojekt für den Viktualienmarkt einen erheblich höheren Komplexitätsgrad als die drei anderen kleinen festen Lebensmittelmärkte auf. Die Erfahrungen, die beim Entwurf der möglichen Zukunftsszenarien beim Elisabethmarkt, beim Wiener Markt und beim Pasinger Viktualienmarkt gesammelt werden können, sind sehr hilfreich bei der Bearbeitung des Viktualienmarkts.

Die Schwerpunkte in der Projektbearbeitung lagen somit 2015 auch nicht beim Viktualienmarkt. Hauptaktivität war die Durchführung der europaweiten öffentlichen Ausschreibung des Projektmanagements, deren Aufgabe u.a. die Auswahl eines Planungsbüros für die Erarbeitung bzw. Weiterentwicklung von Nutzerbedarfsprogrammen und Marktentwicklungskonzepten ist. Die Auswahl ist erfolgt und die Beauftragung des Bieters mit den im Verhandlungsverfahren meisterzielten Punkten war für Anfang 2016 terminiert.

7. Kosten der städtebaulichen Grundlagenermittlungen für die Zukunftsprojekte

In § 2 Abs. 1 der Betriebssatzung der MHM sind die Aufgaben des Eigenbetriebs wie folgt geregelt: **„Aufgabe des Eigenbetriebes ist es, den Betriebsteil Großmarkthalle** einschließlich Umschlagplatz, **die ständigen Lebensmittelmärkte** (Viktualienmarkt, Markt am Elisabethplatz, Pasinger Viktualienmarkt, Markt am Wiener Platz) **und die städtischen Wochen- und Bauernmärkte als Einrichtungen der Landeshauptstadt München sowie den Betriebsteil Schlachthof zu betreiben**. Die den Markthallen München 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 und Blumen beizutragen.“

Im Zuge der von allen Akteuren als dringend notwendig erachteten Projekte Neue Großmarkthalle und Überplanung der vier festen Lebensmittelmärkte waren umfassende Grundlagenermittlungen erforderlich, um dem Stadtrat Informationen und Entscheidungsvorschläge hierfür unterbreiten zu können.

Die seit dem Jahr 2007 hierfür angefallenen beträchtlichen Geldbeträge wurden bislang dem Eigenbetrieb MHM auferlegt, obwohl diese Aufgaben nicht mehr unter den oben zitierten „Betrieb“ der städtischen Einrichtungen fallen. Die Tragung dieser stetig zugenommenen Kosten mit einem rein nicht investiven Charakter war durch den Eigenbetrieb in seiner seit 2012 deutlich zutage getretenen schlechten finanziellen Leistungsfähigkeit nicht mehr bewältigbar.

Im Rahmen der Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2016 wurde daher vom Stadtrat dem Vorschlag der MHM gefolgt, alle bis 2015 angefallenen sowie die in 2016 noch anfallenden Projektgrundlagenermittlungskosten nunmehr als Aufgaben und damit Ausgaben der Landeshauptstadt München anzusehen und diese folgerichtig von dieser Seite zu übernehmen.

Ausgaben, die die investiv zu betrachtenden Leistungsphasen der Projekte (Vor-, Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung, vgl. § 34 Abs. 3 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)) betreffen, müssen hingegen -wie bisher- nach den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften in der Bilanz des Eigenbetriebs ausgewiesen werden. Siehe hierzu unter 4.

Die MHM kommen hiermit der Ziffer 8 zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 19.11.2015 zum Wirtschaftsplan 2016 nach und stellen nachfolgend sämtliche bis 31.12.2015 angefallenen und durch die LHM zu erstattenden nicht investiven Kosten dar.

Aufteilung der Kosten auf die Jahre 2007 bis 2015 (netto) – inklusive Rückstellungen:

Maßnahme	Jahresverlauf						
	Kosten (Nettobeträge)						
	Summe 2007-2010	2011	2012	2013	2014	2015	Summe 2007-2015
MHM, Zukunftssicherung Konzepterstellung	192.089,66	551.714,03	771.876,79	197.230,43	16.150,48		1.729.061,39
Parkhaus Königsdorfer Parkplatz	662.071,15	7.869,78	2.398,64				672.339,57
Viktualienmarkt, Überplanung	24.452,14	68.462,49			7.210,00	15.691,36	115.815,99
Pasinger Viktualienmarkt, Überplanung	18.359,80	55.192,98			55.950,36	165.583,40	295.086,54
Wiener Markt, Überplanung	16.547,00	57.712,98			29.710,18	96.983,33	200.953,49
Markt am Elisabethplatz, Überplanung	17.530,68	54.562,98			92.018,13	234.410,30	398.522,09
Summen:	931.050,43	795.515,24	774.275,43	197.230,43	201.039,15	512.668,39	3.411.779,07

Gesamtsummandarstellung und im Hoheitshaushalt in 2016 verfügbare Mittel:

	Gesamtsumme 31.12.2015			Haushaltsansatz 2016
	Steuerliche Aufteilung			
Maßnahme	Netto	Vorsteuer	Brutto	Brutto
MHM, Zukunftssicherung Konzepterstellung	1.729.061,39	309.898,54	2.038.959,93	
Parkhaus Königsdorfer Parkplatz	672.339,57	76.028,61	748.368,18	
Viktualienmarkt, Überplanung	115.815,99	21.540,23	137.356,22	
Pasinger Viktualienmarkt, Überplanung	295.086,54	55.819,54	350.906,08	
Wiener Markt, Überplanung	200.953,49	37.936,18	238.889,67	
Markt am Elisabethplatz, Überplanung	398.522,09	75.427,01	473.949,10	
Summen:	3.411.779,07	576.650,11	3.988.429,18	

Die vom städtischen Haushalt bereit gestellten Mittel in Höhe von 4,555 Mio. € werden im Laufe des Jahres 2016 sukzessive und bei Vorlage entsprechender Rechnungen vom Kommunalreferat übernommen. Zum Erstellungszeitpunkt dieses Lageberichts wurden bereits 3,941 Mio. € brutto erstattet.

8. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 49,164 Mio. € um rund 1,43 % (0,702 Mio. €) auf 48,462 Mio. € reduziert. Ursächlich für die Veränderungen sind im Vergleich zum Vorjahr vor allem folgende Faktoren:

Auf der Aktivseite der Bilanz:

- Leichter Anstieg bei den Sachanlagen (+ 100 T€)
- Rückgang des Forderungsstands gegenüber Dritten (- 190 T€)

- Rückgang der Forderungen gegenüber der LHM (- 885 T€)

Durch den Ausgleich von offenen Forderungen vom Jahresende 2014 in 2015 reduziert sich der Forderungsstand gegenüber der Landeshauptstadt auf ein übliches Niveau (278 T€).

- Anstieg liquider Mittel (+ 358 T€), siehe unter 11. Finanzlage.

Summe maßgeblicher Veränderungen: - 0,617 Mio. €

Weitere Veränderungen zum Vorjahr waren jeweils kleiner als 0,100 Mio. €.

Auf der Passivseite der Bilanz:

- Verringerung des Eigenkapitals um 1,809 Mio. € (gerundet) durch den eingetretenen Jahresverlust, siehe unter 9. Eigenkapitalentwicklung.
- Erhöhung von Rückstellungen (+ 1,163 Mio. €), siehe unter 10. Entwicklung der Rückstellungen.
- Reduzierung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (- 280 T€), siehe unter 11. Finanzlage.
- Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt (+ 349 T€)

Summe maßgeblicher Veränderungen: - 0,577 Mio. €

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

Es ergibt sich nachfolgende Bilanzdarstellung im Vergleich 2015/2014:

	31.12.15		31.12.14		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Immaterielle Vermögensgegenstände	23	0,05	32	0,07	-9	-28,13%
Sachanlagen	46.002	94,92	45.902	93,37	100	0,22%
Vorräte	98	0,20	175	0,36	-77	-44,00%
Forderungen an Dritte Und Sonstige Vermögensgegenstände	537	1,11	727	1,48	-190	-26,13%
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,00	0	0,00	0	0,00%
Forderungen gegenüber der LHM	278	0,57	1.163	2,37	-885	-76,10%
Flüssige Mittel	1.524	3,14	1.166	2,37	358	30,70%
Bilanzsumme	48.462	100,00	49.164	100,00	-702	-1,43%
Passiva						
Eigenkapital	2.700	5,57	4.509	9,17	-1.809	-40,12%
Sonderposten für Investitionszuschüsse	3.048	6,29	3.158	6,42	-110	-3,48%
Rückstellungen	16.127	33,28	14.964	30,44	1.163	7,77%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.305	50,15	24.585	50,01	-280	-1,14%
Verbindlichkeiten gegenüber der LHM	1.144	2,36	795	1,62	349	43,90%
Übrige Verbindlichkeiten Und Rechnungsabgrenzungsposten	1.138	2,35	1.152	2,34	-14	-1,22%
Bilanzsumme	48.462	100,00	49.164	100,00	-702	-1,43%

9. Eigenkapitalentwicklung

Das Eigenkapital der MHM entwickelte sich im Jahr 2015 folgendermaßen:

Eigenkapital in €	Stand: 31.12.2014	Zugang	Abgang	Stand: 31.12.2015
Stammkapital	2.556.450,00			2.556.450,00
Allgemeine Rücklage	551.778,66			551.778,66
Gewinnvortrag	1.401.256,39			1.401.256,39
Stammkapitalverzinsung				0,00
Jahresgewinn/-verlust		-1.809.903,98		-1.809.903,98
Summe	4.509.485,05			2.699.581,07

Das Eigenkapital verringert sich durch den operativen Jahresverlust 2015 um rund 1,810 Mio. € drastisch von 4,509 Mio. € auf nunmehr 2,700 Mio. €. Dies entspricht einem Rückgang um 40,14 % (Rückgang 2014: 36,36 %).

Der bislang vorhandene Gewinnvortrag von 1,401 Mio. € ist damit aufgezehrt. Es wird im Rahmen der Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresergebnisses 2015 im Herbst 2016 vorgeschlagen, den verbleibenden Betrag von 408.647,59 € als Verlustvortrag zu behandeln und in das Jahr 2016 vorzutragen.

10. Entwicklung der Rückstellungen

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

Rückstellungen für	Stand: 31.12.2014	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand: 31.12.2015
Pensionen	11.388.298,00			1.198.661,00	12.586.959,00
Personalkosten	2.355.733,00	363.275,00		697.057,00	2.689.515,00
Prozesskosten	50.000,00		50.000,00		0,00
Jahresabschlussprüfung	21.500,00	21.500,00		20.500,00	20.500,00
Archivierungskosten	1.000,00	1.000,00		1.000,00	1.000,00
Ausstehende Rechnungen	953.464,68	824.510,98	54.229,50	559.490,04	634.214,24
Andere sonstige Rückstellungen	194.100,00	62.600,00		63.800,00	195.300,00
Summen:	14.964.095,68	1.272.885,98	104.229,50	2.540.508,04	16.127.488,24

Demzufolge sind zum Stand 31.12.2015 Rückstellungen in Höhe von rund 16,127 Mio. € (2014: rund 14,964 Mio. €) gebildet worden (+ 7,77 %).

Maßgebliche Veränderungen ergaben sich bei den Pensionen (+ 1,199 Mio. €), siehe 3.5., sowie bei den Personalkosten (+ 0,334 Mio. €; darin enthalten die Zuführung zur Beihilferückstellung in Höhe von rund 0,299 Mio. €). Für ausstehende Rechnungen wurden Rückstellungen in Höhe von 0,634 Mio. € (Veränderung - 0,319 Mio. €) passiviert.

Die weiteren Rückstellungen weisen keine besonderen Auffälligkeiten auf.

11. Finanzlage

11.1. Zinsaufwendungen und -erträge, Kredite

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

	Plan 2015	Ist 2015	Ist 2014	Veränderung Ist €	Veränderung Ist %
1. Saldo Zinsaufwand /-ertrag in €	1.388.000,00	1.201.626,18	1.296.876,63	-95.250,45	-7,34
1.1. Zinsaufwand Pensionsrückstellungen / Altersteilzeit in €	700.000,00	509.478,00	534.849,00	-25.371,00	-4,74
1.2. Zinsaufwand Darlehen in €	700.000,00	692.968,84	767.624,75	-74.655,91	-9,73
1.3. Zinserträge in €	-12.000,00	-820,66	-5.597,12	4.776,46	-85,34
2. Kredittilgung in €	960.000,00	1.028.992,05	925.505,29	103.486,76	11,18
3. Betrag neuer Kredite in €	787.000,00	787.000,00	1.660.000,00	-873.000,00	-52,59
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in €	---	24.305.211,32	24.584.668,71	-279.457,39	-1,14

Auf Grund günstigerer Darlehenskonditionen und einen im Vergleich zu 2014 zu verzeichnenden leichten Rückgang beim Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit reduziert sich der Saldo aus Zinsaufwand und -ertrag um rund 95 T€ auf 1,202 Mio. €. Dieser Wert liegt unter dem Planwert von 1,388 Mio. €.

Der Zinsertrag für die Bankguthaben des Betriebes fiel auf Grund des Zinsniveaus und der niedrigen Geldmittel historisch niedrig aus (820,66 €).

Die Markthallen entschieden sich im Rahmen der angestandenen Umschuldungen, die hierdurch eingesparten Zinsaufwendungen für erhöhte Tilgungen einzusetzen. 2015 konnten Kredittilgungen in Höhe von 1,029 Mio. € getätigt werden. Dies ist um 11,18 % mehr als im vorangegangenen Jahr und auch etwas über dem Plan (0,960 Mio. €).

Ein neuer Kredit über 0,787 Mio. € (2014: 1,660 Mio. €) musste zur Finanzierung der unterjährig getätigten Investitionen aufgenommen werden.

2016 steht zum 30.09. eine Umschuldung (2,381 Mio. €) an, die mit einem günstigeren Zinssatz angenommen werden könnte.

Die Zinsfestschreibungen für die Darlehen enden in den Jahren 2016 bis 2035. Für die laufenden Darlehen variieren die Zinssätze von 1,579 % bis 4,650 %.

Von der im Wirtschaftsplan bzw. in der Haushaltssatzung vorgesehenen Möglichkeit, Kassenkredite für kurzfristige Liquiditätsengpässe zu beanspruchen, musste, wie auch schon in den Jahren zuvor, kein Gebrauch gemacht werden.

11.2. Cashflow

Zwischen 01.01. und 31.12.2015 wuchs der Geldmittelbestand von 1,166 Mio. € auf 1,524 Mio. € an. Die einzelnen Zahlungsströme im Vergleich zum Vorjahr sind nachfolgend aufgelistet:

Kapitalflussrechnung (Cashflow) in T€	2015	2014
Jahresüberschuss (+) bzw. -Fehlbetrag (-)	-1.810	-2.576
Abschreibungen (+) /Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.333	1.143
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Rückstellungen	654	833
Zunahme (-) /Abnahme (+) Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.152	-956
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	335	-131
Gewinne (-) bzw. Verluste (+) aus Anlagenabgang	192	0
Auflösung Fördermittel und Zuschüsse von Dritten	-110	-110
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.202	1.297
A Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.948	-500
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	0	264
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-1.618	-1.248
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	1	6
B Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.617	-978
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten (+)	6.232	3.360
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-6.511	-2.628
Gezahlte Zinsen (-)	-693	-781
C Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-972	-49
A+B+C Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	358	-1.527
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.166	2.693
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.524	1.166

Die Darstellungen entsprechen den durch den Deutschen Rechnungslegungs Standard (DRS 21) vorgenommenen Änderungen.

12. Auslastung der Vermietungsobjekte

Bei den für eine Überlassung zur Verfügung stehenden Flächen bestand zum 31.12.2015 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.

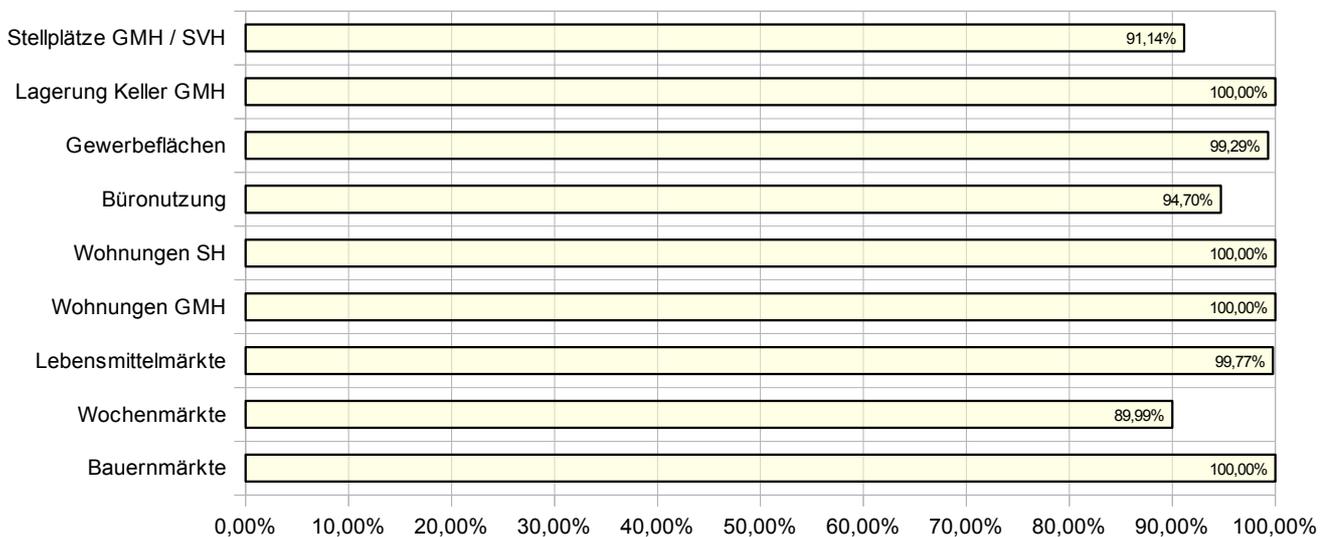
Wochenmärkte an neuen Adressen können naturgemäß eine gewisse Anlaufzeit benötigen, bis sie von Bürgerinnen und Bürgern als ständige Einkaufsmöglichkeit angenommen werden. Trotz steigender Akzeptanz der Wochenmärkte in der Bevölkerung ist das Interesse von Markthändlerinnen und -händlern an der Beschickung insgesamt leider rückläufig.

Die MHM setzen darauf, möglichst alle vorhandenen und vermietbaren Flächen einer Vermarktung zuzuführen. Auf Grund der teilweise vorliegenden Betretungsverbote wegen unzulänglichen Brandschutzes bzw. hoher statischer Gefährdungen können nicht alle Vermietungsflächen tatsächlich genutzt werden. 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.

Nachfolgenden Darstellungen sind die Objektauslastungen nun zu entnehmen.

Kategorie	Auslastung	Bezugsgröße
Bauernmärkte	100,00%	10 Bauernmärkte
Wochenmärkte	89,99%	32 Wochenmärkte mit 2.518 Frontmetern
Lebensmittelmärkte	99,77%	4 feste Lebensmittelmärkte mit 432 Standplätzen
Wohnungen GMH	100,00%	3.709,07 m ²
Wohnungen SH	100,00%	821,58 m ²
Büronutzung	94,70%	13.548,09 m ²
Gewerbeflächen	99,29%	60.467,89 m ²
Lagerung Keller GMH	100,00%	15.152,00 m ²
Stellplätze GMH / SVH	91,14%	824 Stellplätze



Abbildungen: Auslastung einzelner Objektkategorien mit Bezugsgrößen sowie im Diagramm

13. 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	2015		2014		Differenz	
	zuordenbar	Freifläche	zuordenbar	Freifläche	zuordenbar	Freifläche
Kompost	1.306.373	10.556	1.097.007	6.433	209.366	4.123
Papier	599.121	63.199	597.570	72.990	1.551	-9.791
Holz	455.455	880.215	621.172	770.938	-165.717	109.277
Sonstige Abfälle zur Verwertung	257.971	79.638	263.625	57.505	-5.654	22.133
Restmüll	377.232	129.618	440.238	103.392	-63.006	26.226
Summe zuordenbar / Freifläche	2.996.152	1.163.226	3.019.612	1.011.258	-23.460	151.968
Gesamtsumme	4.159.378		4.030.870		128.508	

Die über die Entsorgungsstation bzw. den AWM abgewickelte Gesamtabfallmenge konnte von 2014 auf 2015 einen Zuwachs von 3,19 % auf nunmehr fast 4.159 t verzeichnen. Der auf den Freiflächen zurückgelassene Müll wuchs dabei um 15,03 % auf 1.163 t an. Die den Verursachern direkt zuordenbare Abfallmenge (2.996 t) blieb gegenüber 2014 nahezu unverändert (-0,78 %).

Die Entwicklung der Abfallmengen der einzelnen Fraktionen unterliegt Schwankungen, die nicht auf einen spezifischen Umstand zurückzuführen sind. Das Zusammenspiel folgender wesentlicher Einflussfaktoren ist für die Veränderungen verantwortlich:

- Erntemengen für Obst und Gemüse
- Frische und Qualität der Ware
- Warenverkehrs- und Handelswege
- Wareneinbringungsmengen in den Großmarkt
- Einkaufsverhalten der Großhandelsbetriebe
- Konsumverhalten der Endkunden
- Preispolitik der Handelsbetriebe
- Entsorgungsanteil vor Ort bzw. außerhalb des GMH-Geländes
- Beschaffenheit von Verpackungsmaterialien
- Umfang der Überwachung auf dem Areal
- Regelkonformität der Akteure auf dem Gelände

14. 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 zu gewinnen.

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

- Ab 29. April zeigten die Markthallen München Schwarz-Weiß-Impressionen aus der Großmarkthalle am Ort der Entstehung. Im Verwaltungsgang vor der Halle 1 wurden im Rahmen einer **Fotoausstellung** Aufnahmen von Luy Briechle (Fotograf und Kameramann) gezeigt. Die Aufnahmen stammen von einem Tag im Juni 1954, an dem es rote Kirschen gab.
- Die Generalplanungsleistungen für den **Neubau der Großmarkthalle** wurden im Rahmen des hierfür durchgeführten VOF-Verfahrens an Ackermann Architekten BDA, München, vergeben. Die Planungsunterlagen des Siegerentwurfs sowie ein dreidimensionales Modell wurden im Verwaltungstrakt des Großmarkthallengebäudes in der zweiten Jahreshälfte ausgestellt.
- Die MHM waren wie jedes Jahr auf der **Messe Fruit Logistica** in Berlin am Gemeinschaftsstand der GFI vertreten. Der Stand der GFI präsentierte sich auch dieses Mal wieder ganz auf Bayerisch. In Zusammenarbeit mit dem Cluster Ernährung und der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft fand der Bayerische Nachmittag statt. Dieses Treffen entwickelt sich für die bayerischen Aussteller, Erzeuger und Einzelhandelsvertreter zur festen Einrichtung.
- Das Who-is-who der Branche mit ihren engagierten mittelständischen Firmen aus Erzeugung, Großhandel, Facheinzelhandel und Gastronomie traf sich am Donnerstagabend auf der **Fructinale**. Nach vier erfolgreichen Veranstaltungen in der Marheineke Markthalle erlebten die Gäste, dass Berlin noch mehr zu bieten hat: Mit dem historischen Wasserwerk fand die GFI damit die perfekte Location.
- Erstmals präsentierten sich unter dem Motto „**Fasching hat Herz**“ und unter der Leitung der Narrhalla alle Münchner Faschingsgesellschaften am Unsinnigen Donnerstag auf dem Viktualienmarkt. Schirmherr der Veranstaltung ist der Zweite Bürgermeister Josef Schmid. Die Münchnerinnen und Münchner lieben den Fasching auf dem Viktualienmarkt und genossen das gemütliche Faschingstreiben am unsinnigen Donnerstag.

Der traditionelle **Tanz der Marktweiber** bildete wieder den Höhepunkt und auch den Abschluss des Münchner Faschings.

- Die erste Veranstaltung zum großen Jubiläum „**700 Jahre Metzgerzeile**“ fand bei strahlendem Sonnenschein statt. Auf der gesperrten Viktualienmarkt-Straße zwischen der Metzgerzeile und dem Viktualienmarkt sowie in der Abteilung V warteten allerlei gegrillte Spezialitäten auf die Besucher. Kommunalreferent Axel Markwardt begrüßte gemeinsam mit dem Schirmherrn der Veranstaltung, dem Zweiten Bürgermeister Josef Schmid, die Kooperationspartner: Staatsminister Helmut Brunner (Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten), Georg Schlagbauer (Präsident der Handwerkskammer München und Oberbayern), Obermeister Andreas Gaßner (Metzger-Innung München) und Theo Hartl (Münchner Kindl Senf).

Die zweite Veranstaltung zum Jubiläum, der **Würstel Tag**, stand ganz im Zeichen der bayerischen Wurst. Egal ob kalt aufgeschnitten oder gegrillt, für jeden Geschmack war das Richtige dabei.

Den krönenden Abschluss des Jubiläumsjahres bildete der **Festakt** im alten Rathausaal. Zahlreiche Ehrengäste und die Händlerinnen und Händler des Viktualienmarktes lauschten den Ansprachen und der Musik, die ganz auf das Thema Metzger abgestimmt war.

- Die **Weihnachtszeit** ist für die Händlerinnen und Händler der Markthallen 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 2015 mit der Bevölkerung und der Händlerschaft gefeiert werden:

- **Sommerfest auf dem Markt am Elisabethplatz**
Das beliebte Weinfest wurde nun in den Sommer vorverlegt. Die Händlerinnen und Händler verwöhnten die Besucherinnen und Besucher nicht nur mit den normalen Marktspezialitäten, sondern auch mit exzellentem Wein, Bierspezialitäten und kulinarischen Köstlichkeiten.
- **Sommerfest auf dem Wochenmarkt am Schweizer Platz**
Feiern für einen guten Zweck: Die Händler zeigten ihr großes Herz und spendeten den Erlös des Tages an einen benachbarten Kindergarten.

- **Hofkäsetag auf dem Viktualienmarkt**

Bereits zum zweiten Mal fand auf dem Münchner Viktualienmarkt „Der große HOFKÄSE-TAG“ statt – veranstaltet von den Markthallen München und dem Verband für handwerkliche Milchverarbeitung e. V. (VHM). Besucher hatten hier die Möglichkeit, handwerklich und traditionell hergestellten Hofkäse genussvoll, informativ und unterhaltsam kennenzulernen.

- **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.

15. 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 31.12.2015 festgestellt:

1. Strategierisiken	
1.1. Chancen	Die umfassende Einbindung sämtlicher relevanter Beteiligter in die Zukunftsprojekte sorgt für größtmögliche Information und Partizipation.
1.2. Risiken	Abwanderung von Marktteilnehmern wegen lang andauernder Zukunftsprojektslaufzeiten. Konkurrenz durch andere Märkte.
2. Finanzrisiken	
2.1. Chancen	Durch die Übernahme der nicht investiven Kosten für die städtebaulichen Grundlagenermittlungen der Zukunftsprojekte werden den MHM nur diejenigen Kosten auferlegt, die sie betreffen. Die MHM werden die Wirtschaftlichkeit des Betriebs der neuen Großmarkthalle überprüfen und die Auswirkungen auf den laufenden Mittelbedarf darstellen.
2.2. Risiken	Die finanzielle strukturelle Schieflage des Gesamtbetriebes besteht unter den gegebenen immobilienpezifischen Umständen fort.
3. Leistungs- / Immobilienmanagementrisiken	
3.1. Chancen	Die MHM sind weiterhin ein attraktiver Vermieter mit hoher Nachfrage und geringen Leerstandsquoten.
3.2. Risiken	Von Seiten der Stadtteilpolitik werden zunehmend Forderungen zum Betrieb unrentierlicher Wochenmärkte laut. Der Betrieb ist weder auf Grund seiner Rechtsform, noch gemäß seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in der Lage, diese Märkte, für die sich in der Regel keine ausreichenden Betreiber finden lassen, abzuhalten. Durch bau- und brandschutzrechtliche Auflagen und Baumaßnahmen kann es zunehmend zu Leerständen und Beeinträchtigungen für Händler und Kunden kommen, die sich umsatzschmälernd auswirken. Es besteht die Gefahr von Weggang / Insolvenz von Markthändlern.

4. Betriebliche Risiken	
4.1. Chancen	Durch die regelmäßige sukzessive und systematische Bestandsaufnahme aller betreuten Bauwerke können Sach- und Personenschäden verhindert werden, indem erarbeitete und fortgeschriebene Maßnahmenpläne umgesetzt werden.
4.2. Risiken	Bei Verzögerungen im Projekt zum Neubau der Großmarkthalle droht die Schließung der Hallen 1-6 wegen Nichterfüllbarkeit gesetzlicher Vorgaben.
5. Rechtliche Risiken	
5.1. Chancen	Im Rahmen des Zukunftsprojektes werden die Anforderungen des Lärmschutzes an die neue Großmarkthalle berücksichtigt.
5.2. Risiken	Durch Zuzug neuer Bewohner in die in den umliegenden Quartieren errichteten Wohnhäuser kann es zu einem Ansteigen von Beschwerden, bedingt durch die mit der Großmarkthalle einhergehenden Lärmemissionen, kommen.
6. Kontrollrisiken	
6.1. Chancen	Die Beschreibung innerbetrieblicher Prozesse und Arbeitsabläufe wird fortgeführt. Schnittstellenproblematiken, aufbau- und ablauforganisatorische Schwachstellen sowie Defizite des internen Kontrollsystems können in diesem Zuge aufgedeckt und behoben werden.
6.2. Risiken	Der Vollzug der Regularien in den Satzungsgebieten führt zunehmend zu Unmut bei dem gegen die Vorgaben verstoßenden Personenkreis. Vielfach sind daher Personalverstärkungen in den Schichten (Doppelbesetzung) erforderlich, was sich auch auf die Kosten auswirkt.
7. Personal-, Organisations-, Sonstige Risiken	
7.1. Chancen	- - -
7.2. Risiken	Der adäquate Einsatz und die Wiedereingliederung leistungsgeminderter und dauerhaft erkrankter Beschäftigter in sozial verträglicher Weise birgt einige Herausforderungen für den Betrieb. Probleme bei der schnellen und ständigen Verfügbarkeit der IT-Systeme sowie bei der Datensicherheit.

Die oben aufgeführten Risiken können -bei kumuliertem Eintritt der beschriebenen Szenarien- zu einer Bestandsgefährdung des Eigenbetriebs führen. Mit Hilfe von Unterstützung und klaren Bekenntnissen zum Eigenbetrieb Markthallen München, zu seinem Zweck und seinen Aufgaben von Seiten der Stadt, ist die Werkleitung davon überzeugt, den Betrieb auch in einem schwierigen Umfeld erfolgreich in die Zukunft führen zu können.

In allen relevanten Handlungsfeldern wurden geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen. Sofern erforderlich, erfolgt eine Anpassung dieser Maßnahmen.

Auf Grund der Übernahme der Projektgrundlagenermittlungskosten in Höhe von bis zu 4,555 Mio. € brutto für die Zukunftsprojekte Neue Großmarkthalle und die vier ständigen Lebensmittelmärkte im Jahr 2016 ist für 2016, entsprechend der Darstellungen im Wirtschaftsplan, mit einem positiven Jahresergebnis von 137 T€, sowie ausreichenden liquiden Mitteln, zu rechnen.

Im Rahmen der Darstellung der Wirtschaftlichkeit der neuen Großmarkthalle ist auch die künftige Eigenkapitalausstattung des Betriebes zu betrachten. 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 fünf Jahren nicht vom Betrieb getilgt bzw. durch Rücklagen ausgeglichen werden konnte, ist ein Ausgleich durch die LHM gesetzlich vorgeschrieben.

Auf Grund vereinbarter Tarifierhöhungen und gesetzlicher Änderungen ist damit zu rechnen, dass die Löhne und Gehälter 2016 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 2015 wurden zum Erstellungszeitpunkt dieses Lageberichts bereits 3,941 Mio. € an Projektgrundlagenermittlungskosten von der LHM übernommen und an die MHM erstattet. Im Übrigen 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 25.04.2016

Erster Werkleiter

Zweiter Werkleiter

gez.

Axel Markwardt

gez.

Gerhard Harter
stellvertretender 2. Werkleiter