

Telefon: 0 233-38504
Telefax: 0 233-38595

Kommunalreferat
Markthallen München

**Markthallen München (MHM);
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2016
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2017**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09184

**Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für
die Markthallen München am 06.07.2017**

Öffentliche Sitzung

Anlass	Gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) berichtet der Eigenbetrieb Markthallen München (MHM) dem Werkausschuss über den Jahresabschluss 2016 (§ 25 EBV) sowie mit dem Ersten Zwischenbericht über die Abwicklung des Erfolgs- und Vermögensplans 2017 (§ 19 EBV).
Inhalt	Mit dem Jahresabschluss 2016 wird der Stadtrat über die Entwicklung des Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr informiert. In 2016 wurde ein positives Jahresergebnis von rund 0,156 Mio. € erwirtschaftet. Der Erste Zwischenbericht für 2017 zeigt die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Jahr auf. Die Vorlage verknüpft zwei Geschäftsjahre, um ein umfassendes Bild vom Eigenbetrieb zu vermitteln.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zum Jahresabschluss und Lagebericht 2016 sowie zum Ersten Zwischenbericht 2017 zur Kenntnis.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht, Erfolgsplan, Vermögensplan
Ortsangabe	-/-

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	1
1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2016	1
1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2016	2
1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2016	2
2. Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2017	2
2.1 Datenbasis	3
2.2 Entwicklung des Erfolgsplans	3
2.3 Bauunterhalt	5
2.4 Bericht über die Aktivitäten zu den Zukunftsprojekten	8
2.4.1 Neue Großmarkthalle (Nr. 180240)	8
2.4.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte	9
2.4.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt	9
2.5 Kosten städtebaulicher Grundlagenermittlungen für die Zukunftsprojekte	10
2.6 Entwicklungen des Vermögensplans	11
2.7 Investitionen	12
3. Zusammenfassung und Ausblick für 2017	12
4. Beteiligung des Markthallenbeirates	13
5. Information der Stadtkämmerei	13
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	13
7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats	13
II. Bekanntgegeben	13

**Markthallen München (MHM);
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2016
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2017**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09184

3 Anlagen:

1. Lagebericht und Jahresabschluss der Markthallen München
2. Darstellung der Entwicklung des Erfolgsplans 2008 – 2017 (Tabelle)
3. Darstellung der Entwicklung des Erfolgsplans 2008 – 2017 (Grafik)

**Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss
für die Markthallen München am 06.07.2017**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Mit dieser Bekanntgabe wird der Werkausschuss über die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2016 und die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2017 bei den Markthallen München informiert.

1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2016

Die Werkleitung der Markthallen München legt hiermit den Jahresabschluss 2016, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie den Lagebericht 2016 vor.

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

Die Erstellung der Jahresabschlussunterlagen, deren Unterzeichnung durch die Werkleitung und die Zuleitung an die einzelnen Mitglieder des Werkausschusses erfolgte fristgerecht vor dem 30.06.2017. Die Bekanntgabe im Werkausschuss findet nunmehr am 06.07.2017 mit einer Verspätung von sechs Kalendertagen statt, weil heuer im Juni keine Kommunalausschusssitzung als Werkausschusssitzung stattfindet. Dies stellt jedoch keinen materiell-rechtlichen Fehler mit Auswirkungen auf die Ergebnisfeststellung dar. Das Revisionsamt wurde im Vorfeld der Erstellung des Jahresabschlusses auf diesen Umstand hingewiesen.

1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2016

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

Die Bilanzsumme beträgt 50,714 Mio. €.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für 2016 einen Jahresüberschuss von rund 0,156 Mio. € aus. Das Ergebnis ist besser als im Wirtschaftsplan 2016 (0,137 Mio. € Überschuss) geplant.

Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft führt derzeit die Abschlussprüfung durch.

Die MHM werden dem Stadtrat bei der Feststellung des Jahresabschlusses 2016 nach Abschluss der örtlichen Rechnungsprüfung im Herbst 2017 vorschlagen, den Jahresüberschuss von 0,156 Mio. € als Gewinnvortrag vorzutragen.

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

1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2016

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

2. Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2017

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

Da dies gleichzeitig mit der Information über den Jahresabschluss 2016 geschieht, werden zwei Geschäftsjahre miteinander verknüpft. Dadurch wird dem Stadtrat ein umfassendes Bild von der Entwicklung des Eigenbetriebs vermittelt.

2.1 Datenbasis

Die mit dem ersten Zwischenbericht vorgelegten Zahlen basieren auf dem Abschluss des ersten Quartals 2017 und lassen somit erste, vorsichtige Rückschlüsse auf die weitere Entwicklung des Jahres zu. Allerdings können sich bereits zu diesem Zeitpunkt gravierende Entwicklungen und Abweichungen vom Wirtschaftsplan abzeichnen, dessen Erarbeitung im Sommer des Vorjahres erfolgte. Der Stadtrat hat somit die Möglichkeit, rechtzeitig steuernd eingreifen zu können.

Die Zahlen des ersten Quartals 2017 verstehen sich als tatsächlich gebuchte Zahlen. Daneben werden auch unterjährige Rückstellungen bei den Aufwendungen ausgewiesen, die nicht kontinuierlich anfallen, um einzelne Monate besser miteinander vergleichen zu können. Eine einfache Hochrechnung auf das Jahr ist aber nicht möglich.

2.2 Entwicklung des Erfolgsplans

Die folgende Grobgliederung ermöglicht einen Einblick in die Entwicklung der wichtigsten Positionen des Erfolgsplans. Die Tabelle enthält das Jahresergebnis 2016 und die Ist-Zahlen des ersten Quartals 2017 einschließlich der unterjährig gebildeten Rückstellungen, die bei Anfall der tatsächlichen Aufwendungen wieder aufgelöst werden. Daneben werden der Planansatz 2017 und die Prognose für 2017 angegeben.

Erfolgsplan Erträge / Aufwendungen in T€	Ergebnis 2016	Ist-Zahlen 1.Quartal 2017	Plan 2017	Prognose 2017
Umsatzerlöse	15.515	3.637	15.080	15.450
Sonstige betriebliche Erträge und andere aktivierte Eigenleistungen	4.004	69	547	300
Summe Erträge	19.519	3.706	15.627	15.750
Materialaufwand	5.509	1.229	6.090	6.000
Personalaufwand	9.246	1.621	7.865	7.650
Abschreibungen	1.349	341	1.320	1.350
Sonstige betriebliche Aufwendungen / Sonstige Steuern	2.013	438	1.977	2.000
Saldo Zinsaufwand – Ertrag	1.245	175	1.300	1.300
Summe Aufwendungen	19.363	3.804	18.552	18.300
Jahresüberschuss-/fehlbetrag	156	-99	-2.925	-2.550

Mit Beschluss des Stadtrates vom 15.11.2016 wurde der Wirtschaftsplan 2017 mit einem Verlust von – 2,925 Mio. € genehmigt.

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

Die Ist-Zahlen der Umsatzerlöse zum 31.03.2017 enthalten das erst zum Jahresende zu ermittelnde Entgelt für die Auftragsverwaltung des Schlacht- und Viehhofareals nicht. Auch deswegen gibt es Abweichungen zum Plan- bzw. Prognosewert.

Die Erstellung des Wirtschaftsplans 2017 im Sommer 2016 erfolgte noch nicht nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG). Wegen der geänderten Rechtslage wurde in der Prognose 2017 eine Verschiebung von den Sonstigen betrieblichen Erträgen zu den Umsatzerlösen (247 T€) vorgenommen. Darüber hinaus wurden die Umsatzerlöse um 123 T€ an die voraussichtliche Umsatzentwicklung nach oben angepasst.

Die Gesamterträge steigen demnach von 15,627 Mio. € (Plan) auf 15,750 Mio. € (Prognose) an.

Materialaufwand und Abschreibungen wurden zudem geringfügig angepasst (- 90 T€ bzw. + 30 T€).

Der Personalaufwand wurde in der Prognose von 7,865 Mio. € auf 7,650 Mio. € reduziert, da es im laufenden Jahr zu nicht vorhersehbaren Stellenvakanzen kam. In bestimmten Bereichen müssen bis zu einer dauerhaften Nachbesetzung Zeitarbeitskräfte eingesetzt werden. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden deswegen von 1,977 Mio. € auf 2,000 Mio. € heraufgesetzt.

Die oben aufgeführten Personal- und Zinsaufwendungen des 1. Quartals beinhalten nicht die erst im Rahmen des Jahresabschlusses 2017 vorzunehmenden Pensionsrückstellungen in beträchtlicher und heute noch nicht bekannter Höhe. Dies erklärt die relativ deutliche Abweichung zwischen Plan/Prognose 2017 und einer linearen Hochrechnung der Istwerte des 1. Quartals auf das Gesamtjahr.

Durch die vorgenommenen Prognosen bei den Erträgen (+ 123 T€) und den Aufwendungen (- 252 T€) würde sich der geplante Jahresfehlbetrag 2017 nach jetzigem Sach- und Erkenntnisstand um insgesamt 375 T€ von 2,925 Mio. € auf 2,550 Mio. € verringern.

2.3 Bauunterhalt

Folgende Unterhaltsmaßnahmen wurden bisher in 2017 durchgeführt:

a) Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Mieterwechseln

Kontorhaus 1 – Nutzungsänderung einer Bank zu einem Büro (Nr. 171920)

Nach dem Auszug der Bankfiliale soll der freigewordene Bereich im Erdgeschoss einer Büronutzung zugeführt werden. Der hierzu erforderliche Antrag auf Nutzungsänderung wurde bei der LBK im Juli 2016 eingereicht. Im 1. Quartal 2017 lag noch kein Genehmigungsbescheid vor.

Kontorhaus 1 – Neue Unterverteilung Elektro (Nr. 172028)

Bedingt durch den Mieterwechsel nach Auszug der Bank im Erdgeschoss musste elektrisch eine neue Unterverteilung und die Verlegung der Zähler in den Zählerraum vorgenommen werden. Die Maßnahme wurde im Januar 2017 fertiggestellt.

Viktualienmarkt, Abt. 3, Laden 10/30 – Errichtung Infostand (Nr. 172009)

Der wegen Auszug des Zuweisungsnehmers frei gewordene Laden wurde im Rahmen des Zukunftsprojektes Viktualienmarkt zu einem Infostand umgebaut. Die Maßnahme konnte im März 2017 abgeschlossen werden.

b) Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund von überalterter Bausubstanz

Statische Sofortmaßnahmen im Keller der Hallen 1-6 (Nr. 171982)

Nach festgestellter Verschlechterung des statischen Zustands des Tragwerks der Kellerdecke der Hallen 1-6 wurde ein Sanierungskonzept entwickelt. Die im Sommer 2016 begonnene Baumaßnahme dauerte im 1. Quartal 2017 an. Sie wird voraussichtlich im September 2017 fertiggestellt.

Viktualienmarkt / Abt. 6 – Sanierung Sanitäranlagen (Nr. 172154)

Die bestehenden Sanitäranlagen im Keller müssen saniert werden. Anvisierter Fertigstellungszeitpunkt ist das 2. Quartal 2017.

WC-Anlage am Westtor – Dachsanierung (ohne Nummer)

Die bestehende Dacheindeckung der WC-Anlage am Westtor des Großmarktareals ist schadhaft und muss, um größere Schäden zu verhindern, erneuert werden. Geplante Fertigstellung: 3. Quartal 2017.

c) Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Haustechnik und Brandschutz

Sprinkleranlage Keller der Hallen 1-6 (Nr. 171750)

Baubeginn für die aus Sicherheitsgründen dringend erforderliche und umfassende Sanierung der gesamten Sprinkleranlage im Keller der Hallen 1-6 war im März 2016. Der planmäßige Fertigstellungszeitpunkt wurde vom 2. ins 3. Quartal 2017 verschoben.

Halle 1-6 - Neuer Löschwassertank (Nr. 172053)

Der bestehende Löschwassertank im Keller der Großmarkthallen ist auf Grund schwerer Korrosionsschäden nicht mehr instand zu setzen. Es wird ein neuer Tank benötigt. Baubeginn war November 2016. Mit einer Fertigstellung ist im 3. Quartal 2017 zu rechnen.

Grundleitungssanierung der Gaststätte (Nr. 172140)

Für die Sanierung der Grundleitungen liegt eine Vorplanung vor. Die weitere Planung ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Ausführungsbeginn Mitte 2017.

Fertigstellung voraussichtlich Ende 2018.

Erneuerung der Heizungsanlage - Gaststätte und Postgebäude (Nr. 171675)

Bisher wurde von einem Defekt der Heizungssteuerung ausgegangen. Die laufende Planung hat nun ergeben, dass sich der Schaden auf die gesamte Heizung bezieht. Die Heizungsanlage muss ab der Wärmeerzeugung in der bestehenden Zentrale erneuert werden. Aufgrund der daraus resultierenden Kostenerhöhung soll die Umsetzung der Maßnahme ins Jahr 2018 verschoben werden.

Bestehende Wohnungen – Nachrüsten Rauchmelder (keine Nummer)

Für bestehende Wohnungen gilt in Bayern eine Übergangsfrist zur Nachrüstung mit Rauchmeldern bis zum 31.12. 2017. Die Ausstattung soll nun nicht als vermietereigene Baumaßnahme erfolgen, sondern durch den Dienstleister für die Abrechnung der verbrauchsbezogenen Energie- und Wasserkosten.

Viktualienmarkt – Grundleitungsuntersuchung Kanalbestand (Nr. 171881)

In 2016 wurde eine Grundleitungsuntersuchung des Kanalbestandes veranlasst. Die im März vorgelegten Ergebnisse zeigten Undichtigkeiten auf. Die Umsetzung entsprechender Sanierungsmaßnahmen wird für 2018 eingeplant.

Brunthaler Parkplatz – Beleuchtung Verkehrsflächen (Nr. 172157)

Die Beleuchtung der Verkehrsflächen des Parkplatzes entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben. Eine bauliche Nachrüstung mit zusätzlicher Beleuchtung ist somit erforderlich. Im 1. Quartal wurde die Maßnahme bearbeitet, mit einer Fertigstellung wird voraussichtlich im Herbst 2017 gerechnet.

Durch die Übernahme der Verwaltung des Schlacht- und Viehhofs für das Kommunalreferat wurden durch die MHM einige Maßnahmen auch in diesem Bereich durchgeführt. Sie wirken sich nicht auf die Ergebnisse der MHM aus, da die Aufwendungen im Teilhaushalt des Kommunalreferates enthalten sind. Sie sollen an dieser Stelle erwähnt werden, da sie zur Geschäftsbesorgung des Areals zählen und den Betreuungsumfang der Bestandsimmobilien veranschaulichen:

a) Rückbaumaßnahmen

Zenettistraße 4 und alter Treibgang, Planung Abbruch (Nr. 270030)

Die vorbereitenden Maßnahmen und die Abbruchgenehmigung sind in 2016 erfolgt. Der Abbruch der alten Metzgerschule und die Verschüttung des Treibganges dauern im 1. Quartal 2017 an; sie werden voraussichtlich im 2. Quartal 2017 abgeschlossen.

Brunnenhaus – Rückbau Brunnentechnik (Nr. 270014)

Der Tiefbrunnen wurde 2016 rückgebaut und verschüttet. Abschließend wird die Technik aus dem Brunnenhaus entfernt. Die geplante Fertigstellung wurde terminiert für das 2. Quartal 2017.

b) Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Mieterwechseln

Zenettistr. 15-19, Sanierung 2.OG (Nr. 270305)

Die Möglichkeiten einer Nutzungsänderung für die längere Zeit leer stehende Einheit wurden 2016 mit der LBK geklärt. Der Kostenrahmen für die künftige Büro- und Ateliernutzung wurde Anfang 2017 ermittelt. Die Baumaßnahme wird voraussichtlich Anfang 2018 abgeschlossen.

Viehhoframpe/Gleisanlage – Verkehrssicherung (ohne Nr.)

Der neue Freiflächenmieter muss zur beabsichtigten Nutzung einen Bauantrag einreichen. Die voraussichtliche Nutzungsaufnahme soll im September 2017 sein. Bis dahin sind die getroffenen Verkehrssicherungsmaßnahmen weiter aufrecht zu halten.

c) Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund von überalterter Bausubstanz

Tröpferlbad, Dachsanierung (Nr. 270272)

Die Planung und Beauftragung der Firmen ist 2016 erfolgt. Die Ausführung dauert im 1. Quartal 2017 an; sie wird voraussichtlich bis Mitte 2017 abgeschlossen sein.

Halle 9 - Dachsanierung (Nr. 270179)

Eine Sanierung des Daches ist auf Grund von Undichtigkeiten und der Feuchteschäden im Tragwerk notwendig. Die Planung und die Leistungsverzeichnisse wurden in 2016 erstellt. Die Durchführung der Maßnahme wurde im 1. Quartal 2017 auf das Jahr 2018 verschoben.

Zenettistr. 10 d, amtliche Tierärzte (Nr. 270289)

Aus Gründen des Arbeitsschutzes und der Hygiene muss der Sanitärbereich umgebaut werden. Die Planung ist 2016 erfolgt. Die Baumaßnahme dauert über das 1. Quartal 2017 hinaus; die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 2. Halbjahr 2017.

d) Brandschutzmaßnahmen**Freiflächen Schlachthof (Nr. 270027)**

Die Markierung der Feuerwehrumfahrung wurde in den notwendigen Bereichen bereits 2015 abgeschlossen. Die Feuerwehreinsatzpläne wurden 2016 in der Brandmeldezentrale hinterlegt. Der Stellplatznachweis wurde der LBK vorgelegt. Die Markthallen haben im 1. Quartal 2017 noch keine Freigabe durch die LBK erhalten; die dingliche Sicherung der Freiflächen im Grundbuch konnte folglich auch noch nicht in die Wege geleitet werden.

Zenettistr. 2 / 10d / Thalkirchnerstr. 104-106 / 104a ; Brandschutzsanierung (Nrn. 270297-270299)

Ein überarbeitetes Brandschutzkonzept liegt vor. Die Kosten für die Sanierung wurden bis März 2017 ermittelt. Die Bearbeitung der Bedarfs- und Planungsanmeldung an das Baureferat wurde im 1. Quartal 2017 begonnen. Fertigstellung voraussichtlich Ende 2018.

e) Maßnahmen in Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen (UFW)**Thalkirchner Straße 110**

Das gesamte Gebäude soll saniert werden. Zur Unterbringung von Flüchtlingen in drei Wohnungen wurde im September 2016 mit den Baumaßnahmen begonnen. Die Fertigstellung ist weiterhin im 1. Halbjahr 2017 vorgesehen.

2.4 Bericht über die Aktivitäten zu den Zukunftsprojekten**2.4.1 Neue Großmarkthalle (Nr. 180240)**

Die Maßnahme ist zum Teil investiv. Die angefallenen Ausgaben sind unter 2.7 dargestellt.

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind im 1. Quartal 2017 zu verzeichnen gewesen:

- Fortführung der Maßnahmen für eine Kostenreduktion des Kostenrahmens (u.a. Konstruktion, Wegfall Hallen 2, 3 und Wertstoffhof)
- Schallschutzbetrachtungen
- Überlegungen zum Parkhaus und den erforderlichen Stellplätzen
- Befassung mit Ver- und Entsorgungsthemen (u.a. Kälte, Photovoltaik, Strom, Entwässerung Dach und Sprinkleranlage, Lüftung und Entrauchung, Blitzschutz)

- Beauftragung Ackermann Architekten mit einer Konzeptstudie für Wohnen an der GMH
- Entwicklung von Modellrechnungen zur Wirtschaftlichkeit

2.4.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte

Die Maßnahmen sind derzeit noch nicht investiv. Die angefallenen Kosten sind unter 2.5 dargestellt.

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind im 1. Quartal 2017 zu verzeichnen gewesen:

- Für den Kommunalausschuss am 23.03.2017 wurde die Beschlussvorlage zum Elisabethmarkt (EM) (Konzeptfreigabe, Vorplanungsauftrag, Nicht-Stattdgabe der Petition) fertig gestellt.
- Weil weder die MGS (und ihre Muttergesellschaft GWG) noch das Baureferat für das Projektmanagement des EMs für die nächste Planungsphase zur Verfügung stehen, muss das Projektmanagement somit neu beauftragt werden.
- Die Stadtspitze hat den aktuellen Planungen (Neubau i.V.m. Bestandssanierung) für den Wiener Markt (WM) zugestimmt.
- Für den Pasinger Viktualienmarkt (PVM) soll eine Planungsvariante für den Neubau (nur Erdgeschoss) weiterverfolgt werden.

2.4.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

Die Maßnahme ist derzeit noch nicht investiv. Die angefallenen Kosten sind unter 2.5 dargestellt.

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind im 1. Quartal 2017 zu verzeichnen gewesen:

- Entscheidung des Stadtrates für ein Bürgergutachten (geschätzte Kosten: bis zu 180 T€) und den Erlass einer Satzung zur Gewinnung von möglichen Teilnehmern aus dem Melderegister der LHM. (Kommunalausschuss am 23.02. und 23.03.2017).
- Umfangreiche Einbindung Referate, Stadt(teil-)politik, Händlerschaft, Pressearbeit.
- Bestandsaufnahme (Bauzustand, Hygiene, Genehmigungssituation, Architektur, Kampfmittel, Denkmalschutzbelange u.a.)

2.5 Kosten städtebaulicher 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 bis ins Jahr 2016 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 für 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 2.6 und 2.7.

Die MHM kommen hiermit der Ziffer 8 zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 19.11.2015 zum Wirtschaftsplan 2016 nach und stellen nachfolgend die im 1. Quartal 2017 angefallenen und von der LHM übernommenen nicht investiven Kosten dar:

Maßnahme	Brutto 2007-2016 €	Brutto 1. Quartal 2017 €	Brutto Gesamt- Summe €	Haushalts- Ansatz 2017 €
MHM, Zukunftssicherung Konzepterstellung	2.269.187,09	154.272,00	2.423.459,09	
Parkhaus Königsdorfer Parkplatz	748.368,18		748.368,18	
Viktualienmarkt, Überplanung	252.568,01	11.484,76	264.052,77	
Pasinger Viktualienmarkt, Überplanung	480.872,72	12.403,84	493.276,56	
Wiener Markt, Überplanung	344.777,09	19.546,88	364.323,97	
Markt am Elisabethplatz, Überplanung	617.743,49	40.956,83	658.700,32	
Summen:	4.713.516,58	238.664,31	4.952.180,89	1.680.000,00

Für die oben unter 2.4.1 bis 2.4.3 aufgeführten Maßnahmen wurden vom Kommunalreferat im 1. Quartal 2017 rund 239 T€ ausgegeben. Bei den oben aufgeführten 154 T€ handelt es sich um eine Rechnung des Baureferates, die Leistungen betrifft, die noch auf die nicht investive Phase der Projektentwicklung der neuen Großmarkthalle entfielen.

Die Gesamtausgaben belaufen sich zum 31.03.2017 auf rund 4,952 Mio. €, die der Hoheitshaushalt gemäß Entscheidungen des Stadtrates komplett übernommen hat.

2.6 Entwicklungen des Vermögensplans

Der Vermögensplan der MHM für das Wirtschaftsjahr 2017 umfasst auf der Finanzdeckungsseite 4,790 Mio. € (1,320 Mio. € Abschreibungen, 1,870 Mio. € Kredite und 1,600 Mio. € eigene Finanzmittel).

Davon sind 1,100 Mio. € für die Schuldentilgung, 3,600 Mio. € für Investitionsmaßnahmen, 0,050 Mio. € für Maschinen und Anlagen und 0,040 Mio. € für Betriebs- und Geschäftsausstattung vorgesehen.

Die Liquidität zum 31.03.2017 (1,602 Mio. €) ist ausreichend. Für das Geschäftsjahr stehen dem Betrieb Kreditermächtigungen aus 2016 (1,675 Mio. €) und 2017 (1,870 Mio. €) zur Verfügung, die in der zweiten Jahreshälfte für die noch anstehenden investiven Ausgaben beansprucht werden können.

Derzeit sind keine Anzeichen erkennbar, die auf Grund ihrer Bedeutung Änderungen im Vermögensplan 2017 zur Folge hätten.

2.7 Investitionen

Der Ausgabenstand für Investitionsmaßnahmen stellt sich zum 31.03.2017 wie folgt dar:

Maßnahmen / Investitionen	Geplante Kosten Mio. €	Ansatz 2017 Mio. €	Ausgaben 1. Quartal 2017 Mio. €	Gesamt- ausgaben bisher (Stand: 31.03.2017) Mio. €
1. Großmarktbereich				
Kontorhaus 2 – Sanierungsplanung	1,500	0,000	0,042	0,112
Planung neue Großmarkthalle	8,250	3,000	0,033	3,166
Zwischensumme:	9,750	3,000	0,075	3,278
2. Lebensmittelmärkte				
Zwischensumme:	0,000	0,000	0,000	0,000
3. Maschinen und Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung der Verwaltung				
Zwischensumme:	0,090	0,090	0,022	0,022
Gesamtsumme:	9,840	3,090	0,098	3,300

Zum 31.03.2017 sind, wie oben aufgeführt, im investiven Bereich 0,098 Mio. € ausgegeben. Es handelt sich hierbei um Investitionen in die Zukunft des Großmarktes inkl. Kontorhaus 2 (0,075 Mio. €) und um den Erwerb eines elektrisch betriebenen Kleintransporters sowie übliche Geschäftsausstattung.

Alle Ausgaben sind durch Ansätze der Vermögenspläne 2017 bzw. vorangegangener Wirtschaftsjahre abgedeckt.

Der Vollzug des Vermögensplans verläuft insgesamt planmäßig.

Unter dem Punkt 2.4.1 wird über die (investiven) Projektaktivitäten zur neuen Großmarkthalle berichtet.

3. Zusammenfassung und Ausblick für 2017

Die Werkleitung der MHM erwartet für 2017 ein gegenüber dem Wirtschaftsplan 2017 um 0,375 Mio. € besseres negatives Rechnungsergebnis in Höhe von 2,550 Mio. € (siehe Ziffer 2.2).

Die Entwicklung des Erfolgsplanes in den Jahren 2008 bis 2017 ist den Anlagen 2 und 3 zu entnehmen.

4. Beteiligung des Markthallenbeirates

Der Markthallenbeirat wurde gemäß § 9 der Betriebssatzung der Markthallen München bei der Erstellung dieser Bekanntgabe mit der Möglichkeit zur Stellungnahme eingebunden. Eine eventuelle Stellungnahme wird nachgereicht.

5. Information der Stadtkämmerei

Die Stadtkämmerei hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

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

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

III. Abdruck von I. und II.
über das Direktorium - II - V / Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
z.K.

IV. Wv. Kommunalreferat - Steuerung und Betriebe

Kommunalreferat

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

II. An
Kommunalreferat - Markthallen München (2-fach)
z.K.

Am _____

Anlage 1

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht und Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2016	Anlage 1 / I
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2016	Anlage 1 / II
Anhang für das Wirtschaftsjahr vom 01.01. - 31.12.2016	Anlage 1 / III
Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2016	Anlage 1 / IV
Lagebericht	Anlage 1 / V

Aktivseite

	€	Bilanz 31.12.2016 €	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen:			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene EDV-Software		17.322,14	23
II. <u>Sachanlagen:</u>			
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	42.874.061,03		43.034
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	924.826,27		1.029
3. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	205.331,00		225
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>3.829.810,87</u>		1.714
		<u>47.834.029,17</u>	<u>46.002</u>
		47.851.351,31	46.025
B. Umlaufvermögen:			
I. <u>Vorräte</u>			
Hilfs- und Betriebsstoffe		105.388,38	98
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	294.631,23	294.631,23	308
2. Forderungen gegenüber der Landes- hauptstadt München und anderen Eigenbetrieben davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	276.898,11	276.898,11	278
3. Sonstige Vermögens- gegenstände davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr davon aus Steuer	18.197,63 0,00	216.084,20	229
		<u>787.613,54</u>	<u>815</u>
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei der Stadtkasse und bei Kreditinstituten</u>			
		<u>1.969.155,54</u>	<u>1.524</u>
		2.862.157,46	2.437
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		120,00	0
		<u>50.713.628,77</u>	<u>48.462</u>

Passivseite

	€	Bilanz 31.12.2016 €	Vorjahr T€
A. Eigenkapital:			
I. <u>Stammkapital</u>		2.556.450,00	2.556
II. <u>Rücklagen</u>			
1. Allgemeine Rücklage		551.778,66	552
III. <u>Bilanzgewinn</u>			
Gewinn der Vorjahre		0,00	1.401
Verlustvortrag		-408.647,59	0
Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)		156.434,06	-1.810
		<u>-252.213,53</u>	<u>-409</u>
		2.856.015,13	2.699
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse			
		2.938.030,00	3.048
C. Rückstellungen:			
1. Pensionsrückstellungen	15.656.912,00		12.587
2. Sonstige Rückstellungen	<u>3.861.209,39</u>	19.518.121,39	<u>3.540</u> 16.127
D. Verbindlichkeiten:			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.211.467,22	23.176.791,93	24.305 1.351
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	783.971,64	783.971,64	749 749
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.134.833,26	1.134.833,26	1.144 1.143
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr davon aus Steuern 0,00 €	74.886,64	272.773,21	365 152 0
		25.368.370,04	26.563
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
		33.092,21	25
		<u>50.713.628,77</u>	<u>48.462</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	31.12.16 nach BilRUG	Vorjahr nach BilRUG	Vorjahr alte Fassung
	€	T€	T€
1. Umsatzerlöse	15.515.357,87	15.233	14.969
2. andere aktivierte Eigenleistungen	5.005,00	0	0
3. sonstige betriebliche Erträge	3.998.837,21	571	835
4. Materialaufwand:			
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	82.535,35	137	652
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.426.018,61	5.597	4.980
	5.508.553,96	5.734	5.632
Rohhertrag	14.010.646,12	10.070	10.172
5. Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	4.483.818,60	4.590	4.625
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	4.762.611,33	3.038	3.003
davon für Altersversorgung: 3.610.938,76 €		1.861	1.861
	9.246.429,93	7.628	7.628
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.349.440,71	1.333	1.333
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.012.336,43	1.716	1.818
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.981,29	1	1
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.247.387,28	1.203	1.203
10. Ergebnis nach Steuer (BilRUG)	157.033	-1.809	
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (alte Fassung)			-1.809
11. Außerordentliche Aufwendungen (alte Fassung)			0
12. Sonstige Steuern	599,00	1	1
13. Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)	156.434,06	-1.810	-1.810

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. Die Markthallen München haben ihren Sitz in München.

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 31.12.2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRuG) für große Kapitalgesellschaften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den Bestimmungen der Betriebssatzung erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) angewendet.

Anlagevermögen

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 und 10 sowie der alten 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.

Markthallen München

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

Umlaufvermögen

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 277 T€ (Vorjahr: 278 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: 31.12.2015	Stand: 31.12.2016
Stammkapital	2.556.450,00	2.556.450,00
Allgemeine Rücklage	551.778,66	551.778,66
Gewinnvortrag	1.401.256,39	0,00
Verlustvortrag	0,00	-408.647,59
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag(-)	-1.809.903,98	156.434,06
Summe	2.699.581,07	2.856.015,13

Markthallen München

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse wurde analog den Vorschriften von § 21 Abs. 3 EBV Bay gebildet. Er beinhaltet einen Zuschuss der Landeshauptstadt München für die Fruchthofsanierung, die bei Grundstücken mit Geschäfts-, Betriebs- und andere Bauten ausgewiesen wird. Er wird ab 01. September 2003 entsprechend der Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstandes erfolgswirksam aufgelöst (Auflösungsbetrag 2016: 110 T€).

Rückstellungen

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

Pensionsrückstellungen

Die Forderungen aus der Anlage von Versorgungsrücklagen für Beamte in Höhe von 223 T€ wurden mit dem Passivposten „Rückstellung für die Versorgungsrücklage Beamte“ in Höhe von 223 T€ gemäß § 246 Abs. 2 HGB verrechnet. Die Rückstellung für Versorgungsrücklagen für Beamte umfasst für das Jahr 2016 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 zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Zinssatz beträgt 4,01 %. (Vorjahr 3,89 %). Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden der Rententrend bei Beamten mit 1,45 % (Vorjahr 1,00 %), bei Eigenversorgern mit 1,00 % (Vorjahr 1,00%) und die Erhöhung des Rentenwerts in der gesetzlichen Rentenversicherung mit 1,65 % (Vorjahr 1,65 %) berücksichtigt.

Markthallen München

Für Pensionszusagen vom 01. Januar 1987 bis 31. Dezember 2016 ist eine Rückstellung gemäß § 249 HGB in Verbindung mit Art. 28 EGHGB in Höhe von 3.347 T€ (Vorjahr: 2.927 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 2016 wurden 2.582 T€ zusätzlich passiviert und fortgeführt.

Insgesamt sind zum 31.12.2016 für Pensionen Rückstellungen in Höhe von 15.657 T€ (Vorjahr: 12.587 T€) passiviert. Rückstellungen in Höhe von 1.113 T€ (Vorjahr: 3.537 T€) wurden in Ausübung des Wahlrechts zum 31.12.2016 nicht passiviert.

Laut § 253 Abs. 2 HGB sind Rückstellungen, mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abzuführen, der sich im Falle von Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren ergibt. Demnach wurde für das Berichtsjahr der Betrachtungszeitraum bei der Ermittlung des durchschnittlichen Rechnungszinses von sieben auf zehn Geschäftsjahre angehoben, was für das Jahr 2016 einem Zinssatz von 4,01 % (10-Jahres-Durchschnitt) anstatt 3,24 % (7-Jahres-Durchschnitt) entspricht. Unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes wäre gemäß § 253 Abs. 6 HGB eine Bruttoverpflichtung von 18.615 T€ entstanden. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB entspricht 1.845 T€.

Sonstige Rückstellungen

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

Die Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit mit 238 T€ (Vorjahr: 163 T€) erfolgte gem. § 253 Abs. 2 HGB zum abgezinnten Erfüllungsbetrag anhand eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß den Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck, wobei zukünftige Entgeltsteigerungen in Höhe von 1,00 % p.a. und ein Rechnungszins von 3,24 % (Vorjahr: 3,89 %) Berücksichtigung finden.

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

Für Rückbauverpflichtungen wurden Rückstellungen auf Basis eines Angebots für den Rückbau geschätzt. Die Rückbauverpflichtung beträgt in 2016, wie im Vorjahr, 132 T€.

Markthallen München

Die gebildete Rückstellung für Beihilfe (in 2015: 2.199 T€) wurde in Abhängigkeit der Pensionsrückstellung in 2016 fortgeschrieben und um 162 T€ auf 2.361 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 22.954 T€ (Vorjahr: 24.053 T€) Darlehen und 223 T€ (Vorjahr: 252 T€) Zinsabgrenzungen ausgewiesen. Im Jahr 2016 wurde die Umschuldung eines Darlehens durchgeführt und kein neues Darlehen aufgenommen. Die günstigen Zinsen senken weiterhin die Zinsbelastung.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben beinhaltet im Wesentlichen Verbindlichkeiten von 1.134 T€ (Vorjahr: 1.144 T€) aus dem laufenden Geschäftsverkehr.

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

Verbindlichkeit 2016	Gesamt- betrag T€	mit einer Restlaufzeit von		
		Bis zu 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahren T€	Mehr als 5 Jahren T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.177	1.211	7.663	14.303
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	783	783	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt und anderen Eigenbetrieben	1.135	1.135	0	0
4. Sonstige Verbindlichkeiten	273	75	0	198
Summe	25.368	3.204	7.663	14.501

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 wurden aktive Rechnungsabgrenzungsposten für Zufahrtserlaubnisse des KVR gebildet.

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 ergebene 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	2016 nach BilRUG T€	2015 nach BilRUG T€	2015 alte Fassung T€
Umsatzerlöse	15.515	15.233	14.969
Aktiviertete Eigenleistung	5	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	3.999	571	835
Summe	19.519	15.804	15.804

Markthallen München

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 im Wesentlichen Erträge aus weiter berechnete Kosten in Höhe von 3.786 T€, periodenfremde Erträge und Erlöse (65 T€) sonstige Gebühren und Entgelte (23 T€) sowie Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse (110 T€).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auch dieses Jahr keine periodenfremden Aufwendungen enthalten. Nach dem Inkrafttreten des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) kommt es in der Darstellung der Umsatzerlöse und des Ausweises der außerordentlichen Erträge und Aufwendungen zu Veränderungen.

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 648 T€ enthalten.

Die Werkleitung des Eigenbetriebes Markthallen München schlägt dem Stadtrat vor, den Jahresüberschuss 2016 in Höhe von 156 T€ mit dem Verlustvortrag aus Vorjahren in Höhe von 409 T€ zu verrechnen und als neuen Verlustvortrag in Höhe von 253 T€ auf 2017 vorzutragen.

Sonstige Angaben

Das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen 2016 beträgt netto 17 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 31.12.2016	davon männlich	davon weiblich	Gesamt
Beamte	17,8	5,5	23,3
Tarifbeschäftigte	55,41	22,03	77,44
Geringfügig Beschäftigte	0,10	0,15	0,25
Markthallen München	73,31	27,68	100,99

Markthallen München

Am 31.12.2016 waren 105 (Vorjahr: 105) Personen beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 104 (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 2016 waren insgesamt 80 (Vorjahr: 80) Tarifbeschäftigte versichert.

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

Der Arbeitgeber erfüllt seine Verpflichtung durch satzungsmäßige Umlagezahlungen. Im Jahr 2016 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 Betriebssatzung der Kommunalausschuss des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Markthallen München

Mitglieder des Werkausschusses zum 31.12.2016 sind:

Altmann, Johann	Stadtrat, Polizeibeamter
Boesser, Ulrike	Stadträtin, Dipl. Geographin
Burkhardt, Anja	Stadträtin, Dipl.-Ing. (FH) Architektin (seit 15.06.2016)
Danner, Herbert	Stadtrat, Baubiologe und Umweltberater
Frank, Kristina	Stadträtin, Richterin
Hanusch, Anna	Stadträtin, Architektin
Kaplan, Hans Dieter	Stadtrat, Gymnasiallehrer (bis 20.11.2016)
Kürzdörfer, Renate	Stadträtin, Dipl.-Ing. Innenarchitektin (seit 20.11.2016)
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 (bis 15.06.2016)
Schmid, Josef	2. Bürgermeister, Vorsitzender
Seidl, Otto	Stadtrat, Betriebswirt
Stadler, Johann	Stadtrat, Rechtsanwalt

Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2016 sind zum Erstellungszeitpunkt dieses Anhangs keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr der MHM schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 156 ab. Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

München, den 31.05.2017

Erster Werkleiter

Zweiter Werkleiter

gez.

gez.

Axel Markwardt

Boris Schwartz

Anlagenachweis für das Wirtschaftsjahr 2016 (01.01 - 31.12.)
Eigenbetrieb Markthalen München

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten										Abschreibungen			Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	Angesammelte Abschreibungen aus-gewiesenen Abgänge	Endstand	Stand 31.12.16	Stand 31.12.15	Durchschnittlicher Abschreibungs-satz	Restbuch-wert				
														€	€	€	€
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:																	
EDV-Software	848.122,52	1.573,17	0,00	0,00	849.695,69	825.300,62	7.072,93	0,00	832.373,55	17.322,14	22.821,90	0,83	2.04				
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	848.122,52	1.573,17	0,00	0,00	849.695,69	825.300,62	7.072,93	0,00	832.373,55	17.322,14	22.821,90	0,83	2,04				
II. Sachanlagen:																	
Grundstücke mit Ge-schäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	21.709.737,69	0,00	0,00	0,00	21.709.737,69	0,00	0,00	0,00	0,00	21.709.737,69	21.709.737,69	0,00	100,00				
Maschinen und maschinelle Anlagen	31.688.045,18	1.136.040,96	0,00	288.367,43	33.112.453,57	11.843.658,57	920.862,49	0,00	12.764.521,06	20.347.932,51	19.844.386,61	2,78	61,45				
Betriebs- und Ge-schäftsausstattung	18.445,08	0,00	0,00	0,00	18.445,08	11.057,88	922,20	0,00	11.980,08	6.465,00	7.387,20	5,00	35,05				
Fuhrpark	3.966.783,12	66.790,26	1.875,27	-627.496,16	3.404.201,95	2.493.654,55	102.496,84	1.875,27	2.594.276,12	809.925,83	1.473.128,57	3,01	23,79				
gesamt	9.105.170,88	149.670,45	379.019,77	0,00	8.875.821,56	8.076.459,71	253.002,77	378.467,19	7.950.995,29	924.826,27	1.028.711,17	2,85	10,42				
Betriebs- und Ge-schäftsausstattung	554.681,60	27.187,57	147.251,53	0,00	434.617,64	378.410,40	34.084,89	143.465,49	269.029,80	165.587,84	176.271,20	7,84	38,10				
Fuhrpark	55.921,54	3.095,82	0,00	0,00	59.017,36	46.786,31	4.885,70	0,00	51.874,01	7.343,35	9.133,23	8,28	12,44				
gesamt	115.970,12	0,00	0,00	0,00	115.970,12	76.372,82	7.197,49	0,00	83.570,31	32.399,81	39.597,30	6,21	27,94				
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.714.173,34	1.776.508,80	0,00	339.128,73	3.829.810,87	0,00	0,00	0,00	0,00	3.829.810,87	1.714.173,34	0,00	100,00				
gesamt	68.928.928,55	3.159.293,86	528.146,57	0,00	71.560.075,94	22.928.402,24	1.323.452,38	523.807,95	23.726.046,67	47.834.029,17	46.002.526,31	1,85	66,84				
Geringwertige Wirtschaftsgüter																	
GWG	201.295,64	18.915,40	128.618,71	0,00	91.592,33	201.295,64	18.915,40	128.618,71	91.592,33	0,00	0,00						
Anlagevermögen gesamt	69.978.346,71	3.179.782,43	656.765,28	0,00	72.501.363,86	23.952.998,50	1.349.440,71	652.426,66	24.650.012,55	47.851.351,31	46.025.348,21	1,86	66,00				

Lagebericht der Markthallen München (MHM)

für das Wirtschaftsjahr 2016

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. Feste Lebensmittelmärkte.....	8
2.2.3. Schlachthofareal.....	9
3. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand.....	11
3.1. Personalstand.....	11
3.2. Fluktuation.....	11
3.3. Mitarbeitereinsatz in den Beschäftigungsbereichen.....	12
3.4. Geschlecht und Beschäftigungsgruppen.....	12
3.5. Personalaufwand.....	13
4. Bauvorhaben und Anlagen im Bau.....	16
4.1. Sachstand bedeutender Maßnahmen.....	16
4.2. Investitionssummen.....	17
5. Jahresergebnis, Gewinn- und Verlustrechnung.....	19
5.1. Jahresergebnis.....	19
5.2. Gewinn- und Verlustrechnung.....	21
5.2.1. Erträge.....	22
5.2.2. Materialaufwand (ohne Bauunterhalt).....	23
5.2.3. Bauunterhalt (Teil des Materialaufwands).....	23
5.2.4. Personalaufwand.....	30
5.2.5. Abschreibungen.....	30
5.2.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	30
5.2.7. Finanzergebnis.....	31
5.3. Aufwands- und Ertragsstruktur.....	31
6. Bericht über die Aktivitäten zu den Zukunftsprojekten.....	32
6.1. Neue Großmarkthalle und Kontorhaus 2.....	32
6.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte.....	34
6.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt.....	35
7. Kosten der städtebaulichen Grundlagenermittlungen für die Zukunftsprojekte.....	37
8. Vermögenslage.....	39
9. Eigenkapitalentwicklung.....	41
10. Entwicklung der Rückstellungen.....	42
11. Finanzlage.....	43
11.1. Zinsaufwendungen und -erträge, Kredite.....	43
11.2. Cashflow.....	45
12. Auslastung der Vermietungsobjekte.....	46
13. Abfallentsorgung und Abfallmenge.....	48
14. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing.....	49
15. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.....	52

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 auch 2016 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 Umsetzung von Qualitäts- und Umweltzielen 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.

2016 fanden folgende Audits statt, die erfolgreich bestanden wurden:

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

Die Umwelterklärung wurde turnusmäßig aktualisiert. Die nächste Validierung im Umweltmanagement ist für 2017 anberaumt.

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

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

2.1. Flächenbestand

Folgende Flächen waren zum 31.12.2016 insgesamt im Bestand der MHM:

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Größe am 31.12.2016
Großmarkthallenareal u.a. inkl. Kontorhaus 1, Fruchthof und Sortieranlage	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Vertragspartner / Zuweisungsnehmer, Wohnungsmieter	273.658 m ²
Viktualienmarkt	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Vertragspartner / Zuweisungsnehmer.	10.215 m ²
Markt am Elisabethplatz	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Vertragspartner / Zuweisungsnehmer..	2.834 m ²
Pasinger Viktualienmarkt	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Vertragspartner / Zuweisungsnehmer..	400 m ²
Markt am Wiener Platz	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Vertragspartner / 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 31.12.2016 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
Kontorhaus 2	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Marktaffine Büronutzung
Post- und Gaststättengebäude	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Nutzung als Gaststätte, Büro, Post, Wohnungen
Abfallentsorgungsstation Hammermühle (alt)	MHM-Eigentum	Nutzung als Abfallentsorgungsstation (Abriss geplant)
Wertstoffsammelstelle (neu)	MHM-Eigentum, Vermietung an Stationsbetreiber	Nutzung als Abfallsammel- und -entsorgungsstation
Fahrzeughalle für Flächenreinigung und Winterdienst	MHM-Eigentum, Vermietung an Dienstleister für Reinigung / Winterdienst	Nutzung zur Unterstellung von Reinigungs- und Winterdienstfahrzeugen
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-, Gewerbe-, Gastronomie, Atelier- und Büronutzung
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. Feste Lebensmittelmärkte

Folgende Objekte wurden zum 31.12.2016 auf den vier festen Lebensmittelmärkten bewirtschaftet:

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Nutzungsart
Viktualienmarkt: über 100 feste Stände und Läden bzw. Zelt- und Schirmstände	MHM-Eigentum	Gewerbliche Nutzung der Stände und Läden (Einzelhandel mit Obst, Gemüse, Fleischwaren und sonstigen Lebensmitteln, Blumen, Gastronomie u.a.)
Markt am Elisabethplatz: über 20 feste Stände bzw. Läden	MHM-Eigentum	Gewerbliche Nutzung der Stände und Läden (Einzelhandel mit Obst, Gemüse, Fleischwaren, Feinkost, Imbiss u.a.)
Pasinger Viktualienmarkt: ca. 14 feste Stände bzw. Zelt- und Schirmstände	MHM-Eigentum	Gewerbliche Nutzung der Stände und Läden (Einzelhandel mit Obst, Gemüse, Fisch, Feinkost u.a.)
Markt am Wiener Platz: ca. 11 feste Stände	MHM-Eigentum	Gewerbliche Nutzung der Stände und Läden (Einzelhandel mit Obst, Gemüse, Backwaren, Delikatessen, Imbiss u.a.)

2.2.3. Schlachthofareal

Folgende Objekte wurden zum 31.12.2016 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 31.12.2016 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
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

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Nutzungsart
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	Städt. Eigentum; Erbbaurecht vergeben	Büronutzung
Tumblingerstr. 27	Im städtischen Eigentum	Wohnnutzung
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 2016 (Stellenplan) der MHM wurden 108 Stellen (ohne Auszubildende/ Praktikanten) ausgewiesen. Tatsächlich waren zum 31.12.2016 inklusive 7 Stellen mit einer befristeten Beschäftigungsgenehmigung **113 Stellen vorhanden**, wovon **7 (6,2 %) unbesetzt** und **106 (93,8 %)** mit **105 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besetzt** waren.

Durch Teilzeittätigkeiten sind zum 31.12.2016 zusätzlich insgesamt rechnerisch 5,01 (4,4 %) Stellen unbesetzt. Zusammen mit den oben genannten komplett unbesetzten 7 Stellen ergibt sich eine **Gesamtquote an fehlendem Personal von $12,01 / 113 = 10,63 \%$** .

Wegen dieser Stellenvakanzen wurden im Kontrolldienst 2016 insgesamt 2 Zeitarbeitskräfte eingesetzt.

3.2. Fluktuation

Die nachfolgenden Übersichten geben die Personalsituation zum 01.01.2016 bzw. 31.12.2016 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 31.12.2016

Beschäftigtengruppe	Stand: 01.01.2016	Zugang	Abgang	Stand: 31.12.2016
Beamtinnen/Beamte	25	1	1	25
Tarifbeschäftigte	80	6	6	80
Gesamt	105	7	7	105

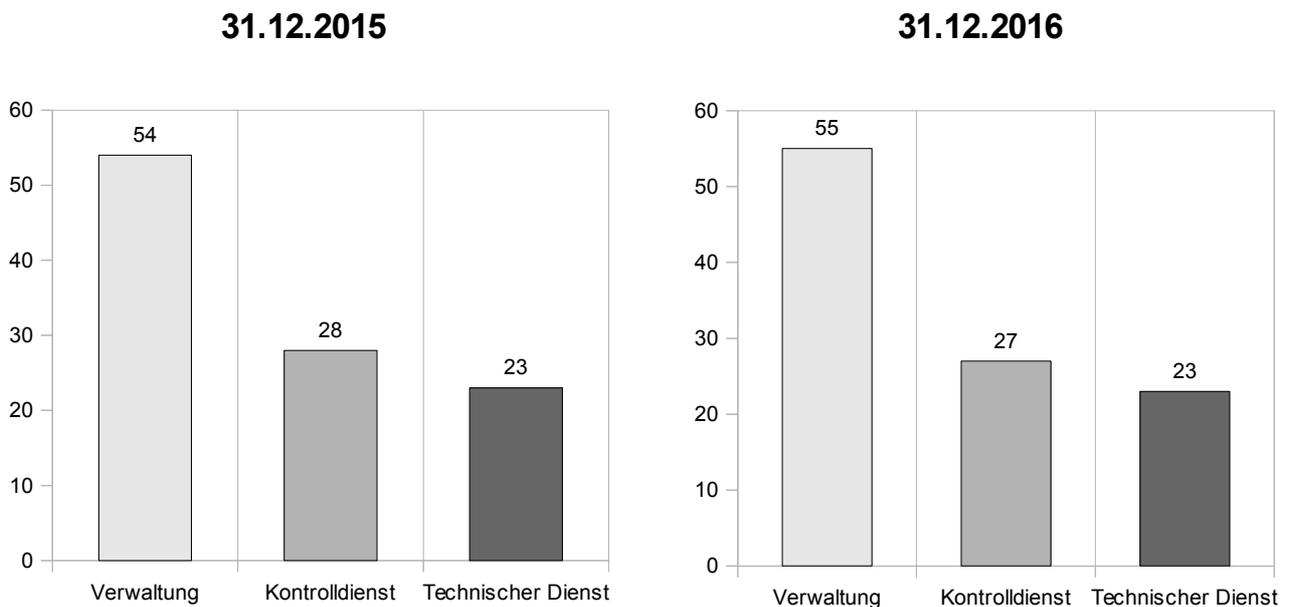
Die Personalabgänge (7) waren bedingt durch das Auslaufen befristeter Arbeitsverträge (1), Tod (1), Kündigung (2), Beginn der Freistellungsphase der Altersteilzeit (1) und Ruhestandsversetzung (2).

Personalzugänge (7) waren im Kontrolldienst (2), im Technischen Dienst (1) und in der Verwaltung (4) zu verzeichnen.

Im Saldo standen dem Betrieb zum 31.12.2016 somit ebensoviele festangestellte Dienstkräfte zur Verfügung wie ein Jahr zuvor.

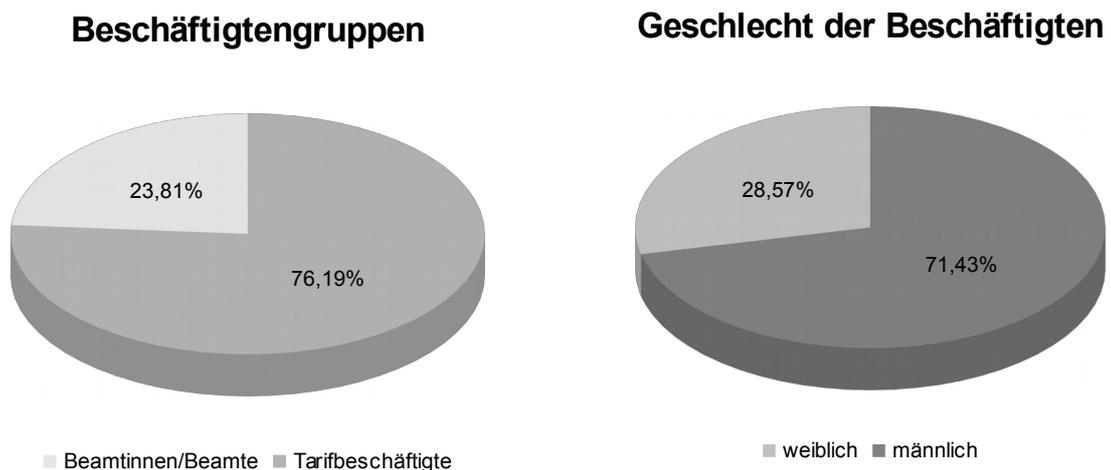
3.3. Mitarbeiterereinsatz in den Beschäftigungsbereichen

Die 105 aktiven Dienstkräfte sind 2016 folgenden Beschäftigungsbereichen zuzuordnen (zum Vergleich links die Verteilung zum Jahresende 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 wie im Vorjahr mit einem Mitarbeiteranteil von nur 23,81 % unverändert unterrepräsentiert.

Die Anzahl der Mitarbeiterinnen konnte immerhin in 2016 von 28 auf 30 auf 28,57 % verstärkt werden. Die Werkleitung strebt weiterhin eine Erhöhung des weiblichen Beschäftigtenanteils an.

3.5. Personalaufwand

Eine Gesamtübersicht des Personalaufwandes und der weiteren im Zuge des internen und externen Personaleinsatzes anfallenden Aufwendungen ergibt sich aus folgender Tabelle:

		2016 Plan (vor BilRUG) EUR	2016 Ist (nach BilRUG) EUR	2015 Ist (nach BilRUG) EUR	Differenz Ist 2016-2015 EUR	Differenz Ist 2016-2015 %
1	Personalaufwand	7.910.000,00	9.246.429,93	7.628.041,59	1.618.388,34	21,22
1a	Löhne und Gehälter	4.800.000,00	4.483.818,60	4.589.874,86	-106.056,26	-2,31
1b	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	3.110.000,00	4.762.611,33	3.038.166,73	1.724.444,60	56,76
2	Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit	600.000,00	647.729,17	509.478,00	138.251,17	27,14
1+2	Personalaufwand eigenes Personal inkl. Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit	8.510.000,00	9.894.159,10	8.137.519,59	1.756.639,51	21,59
3	Zeitarbeitskräfte	40.000,00	137.837,90	20.274,96	117.562,94	579,84
1+2+3	Personalaufwand eigenes / fremdes Personal inkl. Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit	8.550.000,00	10.031.997,00	8.157.794,55	1.874.202,45	22,97

Wegen der unter 3.1. näher beschriebenen unbesetzten Stellen rangieren die **Löhne und Gehälter** 2016 mit 4,484 Mio. € innerhalb des Plans 2016 (4,800 Mio. €) und etwas unter dem Ergebnis 2015 (4,590 Mio. €).

Gleichzeitig stieg der Aufwand für **Zeitarbeitskräfte** (Teil der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen, siehe 5.2.6.) durch den notwendig gewordenen Zugriff auf externe Dienstleister von 20 T€ im Vorjahr auf 138 T€ an. Der Planwert der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurde hierdurch nicht überschritten.

Bei den **Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung** kam es 2016 zu einer Mehrung um 1,724 Mio. €. Diese Veränderung ist vor allem dem Umstand geschuldet, dass 2015 rund 0,696 Mio. € und im abgelaufenen Jahr 2,430 Mio. € Personalaufwand für Pensionsrückstellungen anfiel. Dies ist ein Anstieg von 1,734 Mio. €.

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 31.12.2015 und 31.12.2016 wie folgt:

	31.12.15	31.12.16		Saldo
Pensionsverpflichtungen laut finanzmathematischem Gutachten	16.123.837,00 €	16.770.383,00 €		646.546,00 €
Bilanzansatz	12.586.959,00 €	15.656.912,00 €		3.069.953,00 €
Fehlbetrag freiwillige Pensionsrückstellungen	3.536.878,00 €	1.113.471,00 €		-2.423.407,00 €
Erfüllungsgrad Pensionsverpflichtungen	78,06%	93,36%		15,30%
Zuführungsbetrag	1.198.661,00 €	3.069.953,00 €		1.871.292,00 €
davon Zinsaufwand	502.565,00 €	639.825,00 €		137.260,00 €
davon Personalaufwand	696.096,00 €	2.430.128,00 €		1.734.032,00 €
a) Veränderungen Personalaufwand	696.096,00 €	-152.594,00 €		-848.690,00 €
b) Aufwand freiwillige Pensionsrückstellung	0,00 €	2.582.722,00 €		2.582.722,00 €

Das finanz- bzw. versicherungsmathematische Gutachten weist für den Stichtag 31.12.2016 Pensionsverpflichtungen in Höhe von 16,770 Mio. € aus.

Durch die **Zuführung von 3,070 Mio. €**, davon 0,640 Mio. € Zinsaufwand und 2,430 Mio. € Personalaufwand, liegt der Erfüllungsgrad der Pensionsverpflichtungen nun bei 93,36 %. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine beträchtliche Steigerung; 2015 betrug der Erfüllungsgrad 78,06 %.

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 Anpassung des im finanzmathematischen Gutachten zugrundegelegten Zinssatzes zu den nachfolgenden Veränderungen bei den Pensionsverpflichtungen:

Die Gesamtpensionsverpflichtungen von 16,770 Mio. € werden durch den Bilanzansatz von 15,657 Mio. € wie folgt abgedeckt:

- 100 % der zwingend zu passivierenden Pensionsverpflichtungen (3,347 Mio. €) und
- 91,70 % der freiwillig zu passivierenden Pensionsverpflichtungen (13,423 Mio. €), dies sind 12,309 Mio. €.

Bei den freiwilligen Pensionsrückstellungen fehlen zum 31.12.2016 somit noch rund 1,113 Mio. €.

Die vom Revisionsamt empfohlene Absicherung von Versorgungsverpflichtungen aus Altzusagen vor dem 01.01.1987 durch freiwillige Pensionsrückstellungen wurde 2016 in Höhe eines Betrages von 2,583 Mio. € fortgeführt. Die finanziellen Spielräume waren in 2016 hierfür gegeben. Weitere Erläuterungen zur Gesamtergebnissituation siehe unter 5.1.

Abschließend in der folgenden Übersicht eine Darstellung der gutachterlich ermittelten betrieblichen Pensionsverpflichtungen im Jahresvergleich seit 2012:

Finanzmathematisches Gutachten	2012	2013	2014	2015	2016
Abzinsungssatz	5,04%	4,88%	4,53%	3,89%	4,01%
Pensionsverpflichtungen in €	13.404.693	13.552.615	14.802.422	16.123.837	16.770.383
Jahresveränderungen in € Jahresveränderungen in %		+ 147.922			
	+ 1,10%		+ 1.249.807		
		+ 9,22%		+ 1.321.415	
			+ 8,93%		+ 646.546
				+ 4,01%	

Die teilweise starken und nicht vorhersehbaren Schwankungen erschweren eine verlässliche Vorausschau von Zinsaufwand, Personalaufwand und -rückstellungen im Wirtschaftsplan.

4. Bauvorhaben und Anlagen im Bau

4.1. Sachstand bedeutender Maßnahmen

- **Kopfbau Nord der Ladenreihe - Umnutzung in Büroräume (Nr. 180381)**
Die Baumaßnahmen zur Umwandlung einer ehemaligen Werkswohnung in eine Büroeinheit mit Besprechungsraum wurde im Februar 2016 abgeschlossen.
- **Fahrzeughalle (Nr. 180401)**
Die bestehende Fahrzeughalle muss wegen der notwendigen Verlegung der Fernwärmeleitung abgebrochen werden. Auf dem LKW- Parkplatz nahe der Zentraleinfahrt an der Schäftlarnstraße wurde eine neue Fahrzeughalle in 2016 fertig errichtet und dem Dienstleister für Reinigung und Winterdienst zur Unterstellung der Fahrzeuge übergeben.
- **Entsorgungsstation (Nr. 180400)**
Als Ersatz für die bestehende Entsorgungsstation Hammermühle, die im Zuge der Neugestaltung des südlichen Areals des Großmarktes abgerissen werden muss, wurde an der Schäftlarnstraße eine neue Wertstoffsammelstation in 2016 errichtet und eingeweiht.
- **Zukunftssicherung Großmarkthalle (Nr. 180240) und Kontorhaus 2 – Sanierungsplanung (Nr. 180382)**
Ausführungen zu den Projektaktivitäten dieser investiven Maßnahmen 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.

4.2. Investitionssummen

Für Investitionen im Baubereich (kein Bauunterhalt) wurden in 2016 folgende Ausgaben getätigt:

MHM-interne Nr.	Maßnahmen	Investitionen 2016 in EUR inkl. Rückstellungen	Investitionen 2015 in EUR	Investitionen 2016 mit Vorjahr/en in EUR
Großmarktareal				
180263	Kontorhaus 1, Erneuerung Regeltechnik	1.279,75	6.975,84	80.605,90
180004	Hallen I – IV und Kellergeschoss	189.236,37	-121.980,92	2.067.457,72
180382	Kontorhaus 2 – Sanierungsplanung	9.498,04	55.341,88	69.786,47
180361	Zukunftssicherung: Gleisrückbau, Eidechsenhabitat	66.790,26	109.444,66	629.371,43
180240	Planung neue Großmarkthalle	1.767.010,76	1.072.700,94	3.132.528,24
180340	GMH (Gelände), Zutritt für KfZ(Schranke)	59.634,27	0,00	59.634,27
180381	Kopfbau Nord, Umbau/San. Whng. in Büros	20.051,24	73.858,97	103.277,12
180200	Sortieranlage, Grundleitungssanierung	11.699,76	911,84	151.634,36
180401	Fahrzeughalle	419.255,64	73.389,69	492.645,33
180400	Entsorgungsstation	472.591,76	29.167,57	501.759,33
180440	Fruchthof, Umbau Gastst. zu Büro	-103,21	102.584,29	102.481,08
	Zwischensummen:	3.016.944,64	1.402.394,76	7.391.181,25
Feste Lebensmittelmärkte				
180040	VM - Abt. V – Sofortmaßn., Brandschutz	15.248,78	14.741,98	1.487.862,30
180140	VM Abt. VI, Anbindung Wasserversorgung	565,19	0,00	24.734,21
180202	VM Petersbergl, Sanierung Aufzug	274,37	17.251,12	136.930,01
180260	VM – Petersbergl – Sofortmaßnahmen	6.215,68	-34.786,60	882.040,23
	Zwischensummen:	22.304,02	-2.793,50	2.531.566,75
	Summen:	3.039.248,66	1.399.601,26	9.922.748,00

2016 wurde mit **3,039 Mio. €** mehr als das Doppelte (+ 114 %) in Baumaßnahmen investiert als im Jahr zuvor (1,422 Mio. €). Die tatsächliche Gesamtinvestitionssumme 2015 von 1,400 Mio. € weicht von dem in der Tabelle genannten Betrag von 1,688 Mio. € ab, da dort nur diejenigen Investitionen aufgeführt sind, die im Berichtsjahr 2016 relevant waren.

Im Vermögensplan 2016 waren für insgesamt fünf investive Maßnahmen 2,290 Mio. € neu bereit gestellt. Grundsätzlich konnten für alle einzelnen Maßnahmen die Vermögensplanansätze 2016 sowie die nicht oder nicht in vollem Umfang in Vorjahren ausgeschöpften Ansätze zur Finanzierung beansprucht werden.

Der Ansatz für die Maßnahme 180381 Kopfbau Nord, Umbau/San. Whng. in Büros von 90 T€ wurde um ca. 13 T€ überschritten. Der Ansatz für die Maßnahme 180400 Entsorgungsstation (400 T€) wurde um 102 T€ überschritten. Diese beiden Mehrausgaben unterliegen nicht der Zustimmung durch den Werkausschuss nach § 5 Abs. 3 Nr. 5 der Betriebssatzung, da sich die Überschreitungen jeweils unter 150 T€ bewegen. Im übrigen war die Finanzierbarkeit dieser Mehrausgaben von zusammen 115 T€ im Wirtschaftsjahr 2016 sichergestellt.

Mit rund 2,735 Mio. € entfallen 90 % des Investitionsvolumens von 3,039 Mio. € auf Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Neubau der Großmarkthalle. Um den Betrieb der alten Hallen aufrechtzuerhalten, wurde in die Statik des Kellers ca. 189 T€ investiert.

Die übrigen Maßnahmen wiesen keine nennenswerte Relevanz auf.

5. Jahresergebnis, Gewinn- und Verlustrechnung

5.1. Jahresergebnis

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für 2016 einen **Jahresüberschuss** von **156.434,06 €** aus.

Im Wirtschaftsplan sowie in der Prognose zum Zweiten Zwischenbericht 2016 waren Gewinne von 137 T€ bzw. 353 T€ angesetzt worden.

Der Jahresfehlbetrag 2015 betrug rund 1,810 Mio. €.

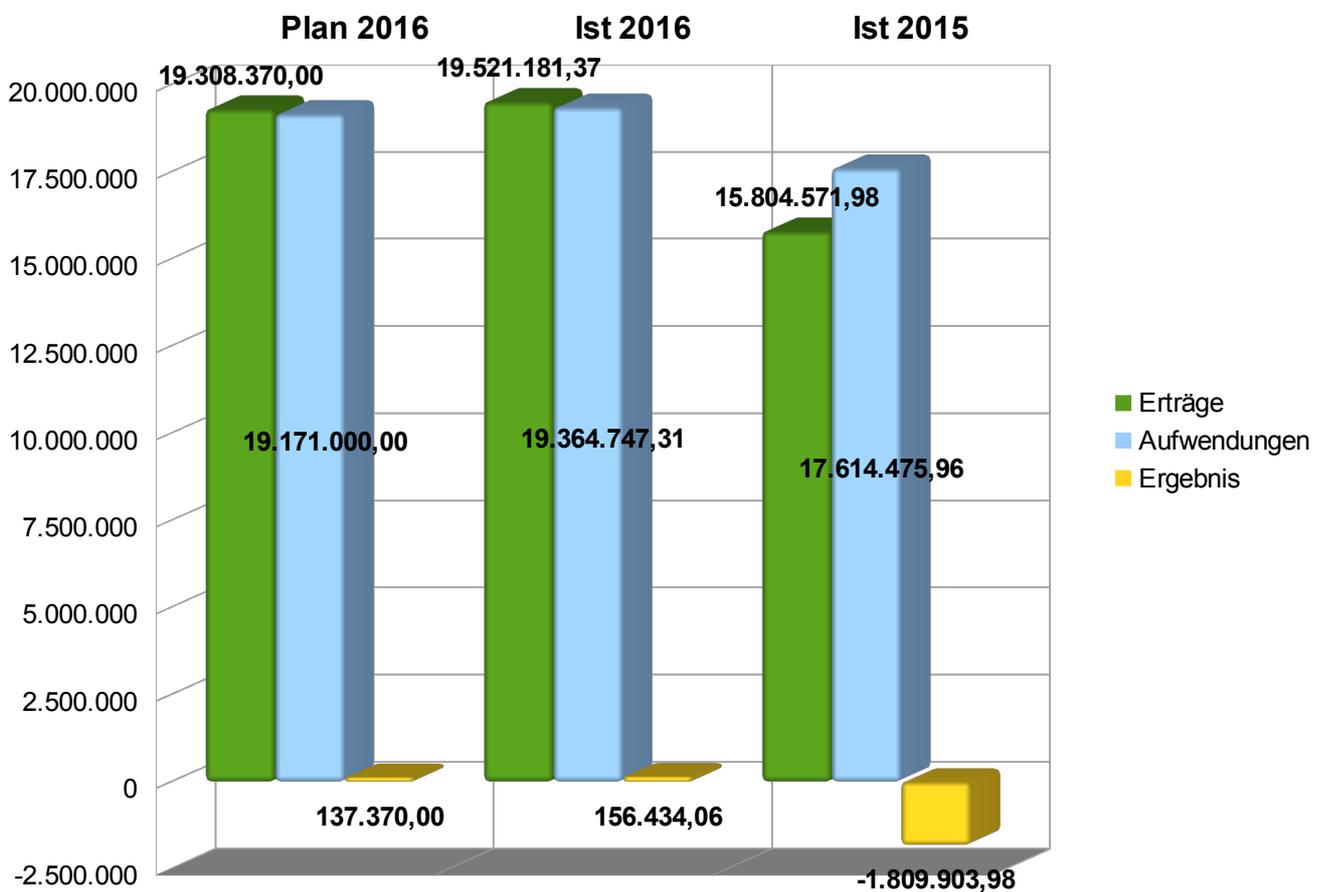


Abbildung: Erlöse/Erträge und Aufwendungen sowie Jahresergebnisse 2016 und 2015 im Vergleich

Im Beschluss zum Wirtschaftsplan 2016 wurde festgelegt, die bis 2016 angefallenen Projektgrundlagenermittlungskosten zu den Zukunftsprojekten der Großmarkthalle und der festen Lebensmittelmärkte als Aufgaben und damit Ausgaben der Landeshauptstadt München anzusehen und diese folgerichtig von dieser Seite zu übernehmen. Im Wirtschaftsplan wurden hierfür für die Erstattung der von den MHM bis ins Jahr 2016 getätigten Ausgaben außerordentliche Erträge von 3,395 Mio. € eingestellt.

Nach Bereinigung des Jahresergebnisses um die tatsächlich erzielten Erstattungserträge von 3,372 Mio. € ergäbe sich rechnerisch ein deutlicher Jahresverlust von 3,216 Mio. €.

Folgende strukturellen Probleme liegen diesen Umständen zugrunde:

- Der umfangreiche, inhomogene, und vielfach sanierungsbedürftige Gebäudebestand verlangt weiterhin große Anstrengungen in der Bewirtschaftung. Dies betrifft zum einen die zu tätigenenden Reparatur-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, die sich personell und finanziell negativ auswirkten. Des Weiteren stellen die baurechtlichen und sicherheitstechnischen Anforderungen ständig neue und aufwändige Herausforderungen für das Gebäudemanagement dar.

Um den Handelsbetrieb am Großmarkt und damit den Betriebsbestand an sich weiterhin zu gewährleisten, sind die Markthallen während der systemimmanent langen Projektlaufzeiten zunehmend gezwungen, Baumaßnahmen durchzuführen, die sich während der Restnutzungszeiten nicht mehr amortisieren werden.

- Die Betriebskosten (öffentliche Lasten, sämtliche Kosten der Ver- und Entsorgung) der Immobilien sind hoch. Sie betragen mehr als ein Sechstel des gesamten betrieblichen Aufwands.
- Die mittels Gebühren und Entgelten erzielten laufenden Erlöse decken die zu Buche stehenden Aufwendungen nicht. In der Folge können weiterhin keinerlei Rücklagen gebildet werden.
- Der Personalaufwand und die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren 2016 hoch.

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

5.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Nach dem Inkrafttreten des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und der hierdurch veränderten Rechtslage für den Jahresabschluss 2016 kommt es bei der Gewinn- und Verlustrechnung zu Veränderungen u.a. in der Darstellung der Umsatzerlöse und des Ausweises der außerordentlichen Erträge und Aufwendungen.

Um eine Vergleichbarkeit zwischen dem nach alter Rechtslage erstellten Wirtschaftsplan 2016 und den Ist-Ergebnissen 2016 zu gewährleisten, wurden die bislang gesondert ausgewiesenen außerordentlichen Erträge in die Sonstigen betrieblichen Erträge eingegliedert. Die einzelnen Aufwendungen und Erträge 2015 wurden in zwei Fassungen dargestellt (nach BilRUG und vor BilRUG). Die Veränderungen durch die Gesetzesänderung lassen sich aus dem Vergleich der Darstellungen entnehmen.

Im Einzelnen nachfolgend aufgeführt die wesentlichen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung 2016 im Vergleich zum Jahresergebnis 2015 und zur Wirtschaftsplanung 2016:

		Plan	Ist	Ist	Veränderung		Ist
		2016 (vor BilRUG)	2016 (nach BilRUG)	2015 (nach BilRUG)	Ist 2016-Ist 2015	%	2015 (vor BilRUG)
		EUR	EUR	EUR	EUR	%	EUR
1.	Umsatzerlöse	15.456.000,00	15.515.357,87	15.232.734,95	282.622,92	1,86	14.968.709,42
2.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	5.005,00	0,00	5.005,00	---	0,00
3.	Sonstige betriebliche Erträge	3.849.370,00	3.998.837,21	571.016,37	3.427.820,84	600,30	835.036,34
	Summe 1. bis 3.	19.305.370,00	19.519.200,08	15.803.751,32	3.715.448,76	23,51	15.803.745,76
4.	Materialaufwand						
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren	70.000,00	82.535,35	136.576,64	-54.041,29	-39,57	652.177,81
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.435.000,00	5.426.018,61	5.596.949,02	-170.930,41	-3,05	4.979.870,98
	Summe 4. a) und b)	6.505.000,00	5.508.553,96	5.733.525,66	-224.971,70	-3,92	5.632.048,79
5.	Personalaufwand						
	a) Löhne und Gehälter	4.800.000,00	4.483.818,60	4.589.874,86	-106.056,26	-2,31	4.625.164,86
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	3.110.000,00	4.762.611,33	3.038.166,73	1.724.444,60	56,76	3.002.876,73
	Summe 5. a) und b)	7.910.000,00	9.246.429,93	7.628.041,59	1.618.388,34	21,22	7.628.041,59
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.340.000,00	1.349.440,71	1.333.164,95	16.275,76	1,22	1.333.164,95
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.115.000,00	2.012.336,43	1.716.612,92	295.723,51	17,23	1.818.084,23
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.000,00	1.981,29	820,66	1.160,63	141,43	820,66
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.300.000,00	1.247.387,28	1.202.446,84	44.940,44	3,74	1.202.446,84
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Summe 1. bis 9.)	138.370,00	157.033,06	-1.809.219,98	1.966.253,04	-108,68	-1.809.219,98
11.	Sonstige Steuern (Kfz.-Steuer)	1.000,00	599,00	684,00	-85,00	-12,43	684,00
12.	Jahresgewinn / Jahresverlust (-) (Summe 10. und 11.)	137.370,00	156.434,06	-1.809.903,98	1.966.338,04	-108,64	-1.809.903,98

In komprimierter Form stellt sich folgende Ergebnissituation dar:

Übersicht der Ergebnisse							
		Plan 2016 (vor BilRUG)	Ist 2016 (nach BilRUG)	Ist 2015 (nach BilRUG)	Veränderung Ist 2016-Ist 2015		Ist 2015 (vor BilRUG)
		EUR	EUR	EUR	EUR	%	EUR
A	Betriebsergebnis inkl. KfZ-Steuer (Summe 1. bis 7., 11.)	1.434.370,00	1.401.840,05	-608.277,80	2.010.117,85	-330,46	-608.277,80
B	Finanzergebnis (Summe 8. und 9.)	-1.297.000,00	-1.245.405,99	-1.201.626,18	-43.779,81	3,64	-1.201.626,18
A+B	Jahresergebnis (siehe 12.)	137.370,00	156.434,06	-1.809.903,98	1.966.338,04	-108,64	-1.809.903,98
	davon Gesamterträge (1. bis 3. und 8.)	19.308.370,00	19.521.181,37	15.804.571,98	3.716.609,39	23,52	15.804.566,42
	davon Gesamtaufwendungen (4. bis 7., 9. und 11.)	19.171.000,00	19.364.747,31	17.614.475,96	1.750.271,35	9,94	17.614.470,40

Ohne den unter 5.1. beschriebenen einmaligen Effekt der Übernahme der Projektgrundlagen-ermittlungskosten durch das Kommunalreferat läge das Betriebsergebnis nicht bei + 1,402 Mio. €, sondern bei – 1,970 Mio. €.

Das Finanzergebnis ist mit -1,245 Mio. €, wie in den Vorjahren auch, negativ.

5.2.1. Erträge

Die **Gesamterträge inkl. Zinsen** von 19,521 Mio. € liegen 3,717 Mio. € über dem Ergebnis 2015 (15,805 Mio. €), was vor allem auf die unter 5.1. geschilderte Projektkostenerstattung durch die Hoheitsverwaltung in Höhe von 3,372 Mio. € zurückzuführen ist.

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 konnten mit 15,515 Mio. € um rund 1,86 % gegenüber 2015 gesteigert werden. Sie liegen leicht über dem Plan von 15,456 Mio. €.

Erstmals in 2016 lagen **aktivierungsfähige Eigenleistungen** (5 T€) vor, die als Erträge ausgewiesen wurden. Es handelt sich hierbei um Arbeitsleistungen des Technischen Dienstes (v.a. Elektrik) im Zusammenhang mit der Errichtung der neuen Entsorgungsstation und der Installation einer neuen Schrankenanlage an der Zentraleinfahrt (vgl. 4.2.).

Zu den **sonstigen betrieblichen Erträgen** zählen u.a. sonstige Erträge und Erlöse, weiterberechnete Kosten sowie Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse. Sie betragen 2016 rund 3,999 Mio. €.

Die positive Abweichung zum Vorjahr um rund 3,428 Mio. € resultiert vor allem aus den oben ausführlich beschriebenen Kostenübernahmen durch die LHM in Höhe von 3,372 Mio. €.

5.2.2. Materialaufwand (ohne Bauunterhalt)

Die **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren** betragen 2016 rund 83 T€ (2015: 137 T€).

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** gingen gegenüber 2015 (5,597 Mio. €) auf 5,426 Mio. € leicht zurück.

- Der **Mietaufwand** von 261 T€ war gegenüber 2015 (266 T€) nahezu unverändert. Angemietet wurden 2016 u.a. Toilettencontainer und Flächen für den Betrieb der Wochenmärkte sowie die Verkaufshütten für den Winterzauber am Viktualienmarkt.
- Die **Betriebskosten** 2016 (u.a. Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Straßen- und Gebäudereinigung, Winterdienst, Heizkosten, Fernwärme, Müllentsorgung und Strom) betragen 3,218 Mio. €, was gegenüber 2015 einen Rückgang um 138 T€ darstellt, der sich in der üblichen Bandbreite bewegt. Der Planwert von 3,720 Mio. €, der auf langjährigen witterungsbedingten Schwankungen und Erfahrungen beruht, wurde somit erfreulicherweise deutlich unterschritten.
- Nicht mehr in der Höhe des Vorjahres von 0,516 Mio. € relevant waren die nun von der LHM übernommenen Projektgrundlagenermittlungskosten.
- Bei den weiterberechneten Lieferungen und Leistungen (durchlaufende Posten, z.B. regressierter Schadensersatz) kam es 2016 gegenüber 2015 zu einer Erhöhung von 0,101 Mio. € auf 0,338 Mio. €.

Auf Grund der oben und unter dem nachfolgenden Gliederungspunkt 5.2.3. beschriebenen in Summe positiven Effekte konnte der Planwert der Aufwendungen für bezogene Leistungen von 6,435 Mio. € somit deutlich unterschritten werden.

5.2.3. Bauunterhalt (Teil des Materialaufwands)

Der **Instandhaltungsaufwand** 2016 betrug 1,609 Mio. € (Ist 2015: 1,359 Mio. €, Plan 2016: 2,365 Mio. €).

In den letzten sechs 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.

2016 wurden wieder zahlreiche kleinere und größere Baumaßnahmen für den Eigenbetrieb (5.2.3.1.) und im Rahmen der Verwaltung des Schlacht- und Viehhofareals für die Hoheitsverwaltung (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

- **Schäftlarnstr. 32 / Gelände der ehemaligen Tankstelle – Flächenasphaltierung (Nr. 171992)**

Die Fläche der ehemaligen (abgerissenen) Tankstelle an der Schäftlarnstraße wurde asphaltiert, um als LKW-Parkplatz genutzt zu werden. Die Maßnahme wurde im Oktober 2016 fertiggestellt.

b) Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Mieterwechseln

- **Grundleitungssanierung und Instandsetzung der Gewerbeeinheit 1 (ehemals Gaststätte) in der Sortieranlage (Nr. 171740)**

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, sie wurde zum Jahresende 2016 fertiggestellt.

- **Kontorhaus 1 – Nutzungsänderung einer Bank zu einem Büro (Nr. 171920)**

Nach dem Auszug der Bankfiliale soll der freigewordene Bereich im Erdgeschoss einer Büronutzung zugeführt werden. Der hierzu erforderliche Antrag auf Nutzungsänderung wurde bei der LBK im Juli 2016 eingereicht. Zum 31.12.2016 lag noch kein Genehmigungsbescheid vor.

- **Kontorhaus 1 – Neue Unterverteilung Elektro (Nr. 172028)**

Bedingt durch den Mieterwechsel nach Auszug der Bank im Erdgeschoß musste elektrisch eine neue Unterverteilung und die Verlegung der Zähler in den Zählerraum vorgenommen werden. Die Maßnahme wurde bis 31.12.2016 nahezu komplett abgeschlossen.

- **Viktualienmarkt, Abt. 3, Laden 10/30 – Errichtung Infostand (Nr. 171495)**

Der wegen Auszug des Zuweisungsnehmers frei gewordene Laden wurde im Rahmen des Zukunftsprojektes Viktualienmarkt zu einem Infostand umgebaut. Die Maßnahme wird voraussichtlich im 2. Quartal 2017 abgeschlossen.

- **Pasinger Viktualienmarkt – Umbau Laden 10-14 (Nr. 172029)**

Die technische Ladenausstattung (Lüftung, Elektro und Heizung) war nach Auszug des Nutzers sanierungsbedürftig. Die Maßnahme wurde Juli 2016 fertiggestellt. Der Laden wurde neu vermietet.

c) Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund von überalterter Bausubstanz

- **Statische Sofortmaßnahmen im Keller der Hallen 1-6 (171982)**

Nach festgestellter Verschlechterung des statischen Zustands des Tragwerks der Kellerdecke der Hallen 1-6 wurde ein Sanierungskonzept entwickelt. Baubeginn der Maßnahmen war im August 2016. Die Maßnahme wird voraussichtlich im September 2017 fertiggestellt.

- **Sortieranlage - Grundleitungssanierung der Gewerbeinheit 2-5 (Nr. 171871)**

Nach erfolgter Dichtigkeitsprüfung der Grundleitungen wurde ein Sanierungsvorschlag erarbeitet. Entsprechende Baumaßnahmen wurden eingeleitet und im Oktober 2016 abgeschlossen.

d) Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Haustechnik und Brandschutz

- **Sprinkleranlage Keller der Hallen 1-6 (Nr. 171750)**

Baubeginn für die aus Sicherheitsgründen dringend erforderliche und umfassende Sanierung der gesamten Sprinkleranlage im Keller der Hallen 1-6 war im März 2016. Mit einer Fertigstellung wird im 2. Quartal 2017 gerechnet.

- **Halle 1-6 - Neuer Löschwassertank (Nr. 172053)**

Der bestehende Löschwassertank im Keller der Großmarkthallen ist auf Grund schwerer Korrosionsschäden nicht mehr instand zu setzen. Es wird ein neuer Tank benötigt. Baubeginn war November 2016. Mit einer Fertigstellung im 2. Quartal 2017 ist zu rechnen.

- **Hallen 1-4 – Erneuerung der Lüftungssteuerung West (Nr. 171679)**

Die Steuerung der Lüftungsanlage West für die Hallen 1-4 war defekt. Der Einbau einer neuen Anlage konnte im Dezember 2016 abgeschlossen werden.

- **Grundleitungen Kochelseestraße 11-13 (Gaststätte und Postgebäude mit Werkstätten) (Nr. 170601)**

Für die Sanierung der Grundleitungen liegt eine Vorplanung vor. Die für 2017 vorgesehenen Bauausführungen wurden in 2016 in die Wege geleitet.

- **Kontorhaus 1 – Nachrüsten von Rauchmeldern (Nr. 171898)**

Die Nachrüstung fehlender Rauchmelder im Treppenhaus und in den Fluren des Bürohauses wurde im Februar 2016 abgeschlossen.

- **Erneuerung der Heizungssteuerung - Gaststätte und Postgebäude (Nr. 171675)**

Die bestehende Heizungssteuerung ist defekt und muss erneuert werden. Die laufende Planung hat nun ergeben, dass sich der Schaden auf die gesamte Heizung bezieht. Die Heizungsanlage muss ab der Wärmeerzeugung in der bestehenden Zentrale erneuert werden. Aufgrund der daraus resultierenden Kostenerhöhung soll die Umsetzung der Maßnahme ins Jahr 2018 verschoben werden.

- **Fruchthof – Trennung der Löschwasserleitung vom Trinkwassernetz (Nr. 171936)**

Auf Grund geänderter gesetzlicher Bestimmungen musste die Löschwasserleitung vom Trinkwassernetz abgetrennt werden. Die Maßnahme wurde im Oktober 2016 abgeschlossen.

- **Fruchthof - Steigleitungen Brandschotten (Nr. 171964)**

Die bestehenden Steigleitungen im gesamten Kellerbereich mussten brandschutztechnisch nachträglich geschottet werden. Die Maßnahme wurde im Oktober 2016 abgeschlossen.

- **Bestehende Wohnungen – Rauchmelder Nachrüsten (keine Nummer)**

Für bestehende Wohnungen gilt in Bayern eine Übergangsfrist zur Nachrüstung mit Rauchmeldern bis zum 31.12. 2017. Die voraussichtlichen Kosten wurden in 2016 ermittelt und ein Leistungsverzeichnis wurde erstellt. Die Maßnahme wird voraussichtlich im 2. Quartal 2017 durchgeführt.

- **Viktualienmarkt – Grundleitungsuntersuchung Kanalbestand (Nr. 171881)**

In 2016 wurde eine Grundleitungsuntersuchung des Kanalbestandes veranlasst. Die im März vorgelegten Ergebnisse zeigten Undichtigkeiten auf. Die Umsetzung entsprechender Sanierungsmaßnahmen wird für 2018 eingeplant.

5.2.3.2. 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

- **Zenettistraße 4 und alter Treibgang, Planung Abbruch (Nr. 270030)**

Die vorbereitenden Maßnahmen und die Abbruchgenehmigung sind in 2016 erfolgt. Der Abbruch der alten Metzgerschule und die Verschüttung des Treibganges werden voraussichtlich im 2. Quartal 2017 abgeschlossen.

b) Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Mieterwechseln

- **Zenettistr. 15-19, Sanierung 2. OG (Nr. 270305)**

Die Möglichkeiten einer Nutzungsänderung für die längere Zeit leer stehende Einheit wurden 2016 mit der LBK geklärt. Der Kostenrahmen für die künftige Ateliernutzung wurde Anfang 2017 ermittelt. Die Baumaßnahme wird voraussichtlich Anfang 2018 abgeschlossen.

- **Thalkirchner Str. 104-106, Sanierung (keine Nummer)**

Die auf Grund Mieterwechsels erforderliche Sanierung des bestehenden Büros zur Nutzung durch die Veterinäre des KVR wurde im Juni 2016 abgeschlossen.

c) Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund von überalterter Bausubstanz

- **Megem-Gebäude, Dacheindeckung (Nr. 270080)**
Die Ausführung der neuen Eindeckung des Daches wurde Ende November 2016 abgeschlossen.
- **Tröpferlbad Dachsanierung (Nr. 270272)**
Die Planung und Beauftragung der Firmen ist 2016 erfolgt. Die Ausführung wird voraussichtlich bis Mitte 2017 abgeschlossen sein.
- **Zenettistr. 2 (Nr. 270196)**
Der Parkplatz wurde neu aufgeteilt und gepflastert. Die Maßnahme wurde 2016 fertiggestellt.
- **Halle 9 – Dachsanierung (Nr. 270179)**
Eine Sanierung der Daches ist auf Grund von Undichtigkeiten und der Feuchteschäden im Tragwerk notwendig. Die Planung und die Leistungsverzeichnisse wurden in 2016 erstellt. Die Durchführung der Maßnahme wurde auf das Jahr 2018 verschoben.
- **Viehhofmauer, Kartierung und Schadensfeststellung (Nr. 270184)**
Für den Bereich ab Thalkirchnerstraße 112 bis Zenettistraße 19 wurde die Kartierung sowie die Dokumentation der bestehenden Mauerschäden in 2016 vorgelegt. Die Bedarfs- und Planungsanmeldung an das Baureferat erfolgte im Dezember 2016. Die Bauausführungen werden voraussichtlich bis 2018 durchgeführt.
- **Zenettistr. 10 d, amtliche Tierärzte (Nr. 270289)**
Aus Gründen des Arbeitsschutzes und der Hygiene muss der Sanitärbereich umgebaut werden. Die Planung ist 2016 erfolgt. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 2. Halbjahr 2017.

d) Brandschutzmaßnahmen

- **Freiflächen Schlachthof (Nr. 270027)**
Die Markierung der Feuerwehrumfahrung wurde in den notwendigen Bereichen bereits 2015 abgeschlossen. Die Feuerwehreinsatzpläne wurden 2016 in der BMZ hinterlegt. Der Stellplatznachweis wurde der LBK vorgelegt. Eine Stellungnahme der LBK wurde zum Jahresende 2016 nicht mehr vorgelegt.

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

Das durch das Baureferat betreute Projekt Brandschutzsanierung wurde im Dezember 2016 abgeschlossen.

- **Zenettistr. 2 / 10d / Thalkirchnerstr. 104-106 / 104a ; Brandschutzsanierung (Nrn. 270297 - 270299)**

Ein überarbeitetes Brandschutzkonzept liegt vor. Ende 2016 wurde mit den Arbeiten für die Kostenermittlung des Sanierungsprojekts begonnen.

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

- **Bahntorgebäude, Thalkirchner Straße 112**

Es ist eine Zwischennutzung von zwei Wohnungen zur Unterbringung vorgesehen. Im Mai 2016 waren beide Wohnungen an das Sozialreferat übergeben.

- **Thalkirchner Straße 108**

Der Umbau einer leerstehenden Wohnung zur Unterbringung einer wohnungslosen Flüchtlingsfamilie wurde bis zur Übergabe an das Sozialreferat im Mai 2016 vollendet.

- **Thalkirchner Straße 110**

Das gesamte Gebäude soll saniert werden. Zur Unterbringung von Flüchtlingen in drei Wohnungen wurde im September 2016 mit den Baumaßnahmen begonnen. Die Maßnahme soll im 1. Halbjahr 2017 fertiggestellt werden.

- **Gewerbehalle 1**

Nachdem die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft auf Basis der vorliegenden Machbarkeitsstudie mit Kostenbetrachtung verworfen wurde, wurde das Objekt Anfang 2016 an das Sozialreferat zur Nutzung als Lager übergeben.

f) Sonstige Maßnahmen

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

Aus Sicherheitsgründen musste an allen Fenstern im Obergeschoß eine Absturzsicherung angebracht werden. Die Maßnahme konnte im 1. Quartal 2016 vollständig abgeschlossen werden.

5.2.4. Personalaufwand

Die Veränderungen beim **Personalaufwand** sind unter 3.5. sehr ausführlich dargestellt.

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr (+ 1,618 Mio. €) ist vor allen Dingen auf den im Vergleich zu 2015 um 1,734 Mio. € höheren Zuführungsbetrag zur Pensionsrückstellung (ohne Zinsaufwand) zurückzuführen.

5.2.5. Abschreibungen

Die **Abschreibungen** auf Gebäude, Außenanlagen, Maschinen, immaterielle Wirtschaftsgüter sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich 2016 auf rund 1,349 Mio. € (Plan: 1,340 Mio. €).

5.2.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** 2016 waren mit 2,012 Mio. € innerhalb des Plans von 2,115 Mio. €. Sie enthielten Ausgaben u.a. für Mitarbeiterfortbildung, KfZ, Büromaterial, Reisekosten, Porto, Beratung, Versicherungen, Marketing, IT und interne Leistungsverrechnung der LHM.

Bei den hierin enthaltenen mannigfaltigen Geschäftsvorfällen lässt sich seit mehreren Jahren nicht nur auf Grund der allgemeinen Preissteigerungen und geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen eine ansteigende Tendenz beobachten.

Die Erhöhung gegenüber 2015 (1,717 Mio. €) um 296 T€ lässt sich u.a. anhand folgender relevanter Sachverhalte nachvollziehen:

Mehraufwendungen für Zeitarbeitskräfte: + 118 T€ (siehe 3.1. und 3.5.)

Mehraufwendungen aus der Internen Leistungsverrechnung LHM: + 291 T€

Geminderte Aufwendungen für Prüfungen, Gutachten, Rechtsberatung: - 44 T€

5.2.7. Finanzergebnis

Unter 5.2. ist das Finanzergebnis in der Gesamtergebnisdarstellung ausgewiesen.

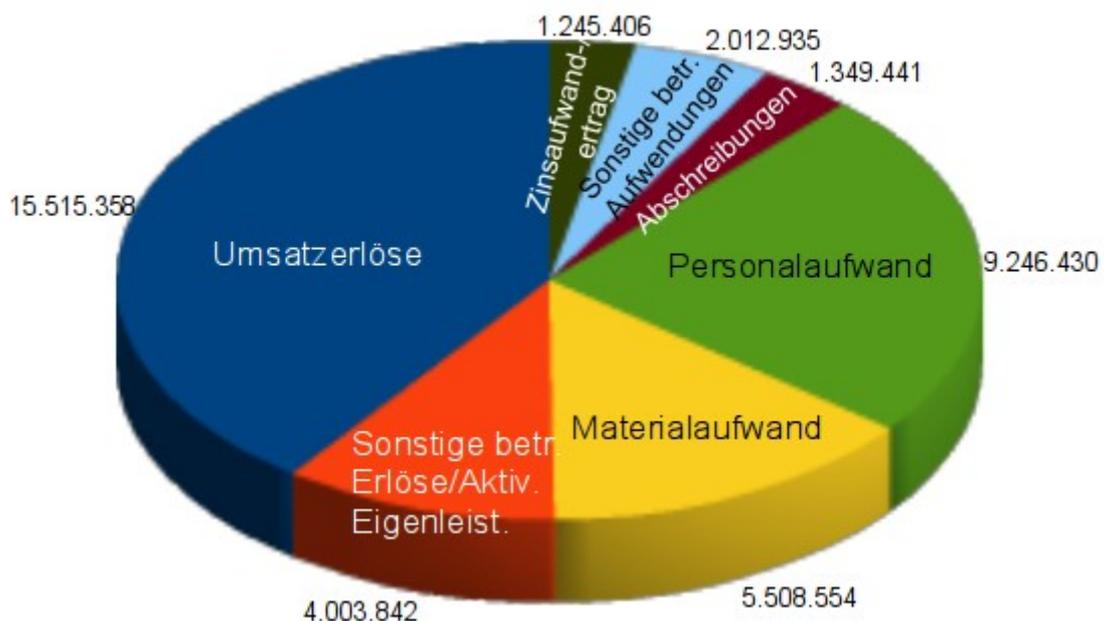
Der Saldo aus **Zinsaufwendungen und -erträgen** belief sich 2016 auf 1,245 Mio. €. Dieser Betrag rangiert unter dem Planwert (1,297 Mio. €) leicht über dem Ergebnis 2015 (1,202 Mio. €).

Er enthält wie unter 3.5. ausführlich dargelegt 0,648 Mio. € an Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen (0,640 Mio. €) und Altersteilzeit (0,008 Mio. €).

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 Gesamterlöse übersteigen leicht die Aufwendungen, so dass sich der ausgewiesene positive Jahresüberschuss ergibt.

6. Bericht über die Aktivitäten zu den Zukunftsprojekten

6.1. Neue Großmarkthalle und Kontorhaus 2

Die Planungen zur neuen Großmarkthalle sehen die Integration des sanierungsbedürftigen Kontorhauses 2 als Bürogebäude u.a. zur Aufnahme der Verwaltung der Markthallen vor.

In 2016 wurde hierzu die Vorplanungsphase durch das Baureferat eingeleitet. Fachplaner und ein Architekt wurden in diesem Zuge beauftragt. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde tiefgehenden bauphysikalischen Untersuchungen unterzogen. Die vorhandenen Wandmalereien wurden befundet und es fanden Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde statt.

Die Beauftragung der Vorplanung für die neue Großmarkthalle durch das Büro Ackermann Architekten BDA wurde vom Stadtrat im Kommunalausschuss am 25.06.2015 beschlossen. Der Generalplaner war das gesamte Jahr 2016 über tätig. Die Maßnahme ist investiv. Vgl. hierzu unter 4. Bauvorhaben und Anlagen im Bau.

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2016 zu verzeichnen gewesen:

- Im Januar wurde DU Projektmanagement für Bau & Engineering als Projektsteuerer verpflichtet.
- Es wurden 2 Varianten zur Baulogistikphasenplanung aufgestellt, wobei die eine eine Gesamtdauer der Bautätigkeiten und Umzüge von über 7 Jahren vorsieht und die andere mit knapp über 6 Jahren auskommt (weniger Umzüge und Bauphasen sowie Provisorien).
- Die Firma baustein GmbH wurde als beratendes Ingenieurbüro („Consultant“) beauftragt, v.a. zur Koordination von Bau (u.a. neue GMH inkl. KH 2, Interimshallen, UGM-Bauvorhaben) und Betrieb (alte/neue Bauwerke).
- Eine bauphysikalische/thermische Simulation soll den Wärme-/Kältebedarf in der Halle, der massiven Einfluss auf die Betriebskosten hat, darstellen.
- Das Thema Lärmschutz wurde intensiv bearbeitet, ebenso die technische Gebäudeausrüstung.
- Konzeptionell wurde das Thema Brandschutz bearbeitet.
- Das Bewertungsamt hat die Bewertung der möglichen Refinanzierungsflächen vorgenommen.
- Der OB-Auftrag aus dem Interfraktionellen Arbeitskreis (u.a. alternative Standorte, Kostensenkungspotenziale) wurde erledigt.
- Am 08.04.2016 wurde der Vorbescheid zum Antrag vom August 2014 vom PLAN erlassen.

- Die Anforderungen des Vorbescheids (z.B. im Hinblick auf Immissionen) werden im Projekt bearbeitet.
- Der Umgang mit ggf. erforderlichen Überschreitungen von Straßenbegrenzungslinien der Thalkirchner Straße wurde insbes. mit dem PLAN erörtert.
- Weitere behandelte Projektthemen (u.a.): Dachbegrünung, Anbringung von Photovoltaikanlagen, Auswirkungen der Herabstufung des Schutzstatus' der Mauereidechsen, Ausstattung (z.B. Müllpresse) des künftigen Wertstoffhofs, Umgang mit dem vorhandenen MSE-Regenwasserkanal, Temperierung der Halle
- Mit Datum 29.04.2016 wurden von Ackermann Architekten erste Arbeitsergebnisse aus der Vorplanungsphase vorgelegt.
- Es wurde weiter am Thema Schallimmissionsschutz sowie an Ver- und Entsorgungsthemen (Abwasser, Fernkälte) gearbeitet.
- Für die vom Betrieb abzugebenden Refinanzierungsflächen und -objekte wurde eine Testplanung zu Art und Umfang der möglichen Nutzung fertig gestellt, die maßgeblich für die Höhe der Veräußerungserlöse ist.
- Die neue Fahrzeughalle für die Entsorgungsgenossenschaft (Reinigung und Winterdienst) wurde feierlich unter Beteiligung aller Projektbeteiligten und Geschäftspartnern sowie Vertretern aus dem Stadtrat eingeweiht.
- Kostenübersichten zu den Größenordnungen der zu erwartenden Baukosten wurden erstellt.
- Es wurden intensive Diskussionen geführt zu den Optionen der für notwendig erachteten Kostenreduktionen (u.a. reduzierte Ansprüche zu „Kunst am Bau“, Überarbeitung Baugesamtkonstruktion, Flach- statt Sheddach, oberirdisches PKW-Parken, Prüfung des Erhalts des LKW-Parkplatzes, Wegfall der Hallen 2 und 3).
- Es wurde ein Grundkonzept „Wohnen an der Großmarkthalle“ entwickelt, das eine Wohnnutzung im südwestlichen Teil räumlich an der neuen Halle vorsieht.
- Die Beschaffenheit der beiden vorgesehenen Imbissflächennutzungen wurde betrachtet.
- Die Übergabe und die Inbetriebnahme der neuen Entsorgungsstation sowie der Fahrzeughalle wurden abgeschlossen.

6.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte

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

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2016 zu verzeichnen gewesen:

- Im 1. Quartal 2016 wurde das am 16.04.2016 stattgefundene Konsensverfahren für den Wiener Markt (WM) vorbereitet. Hieraus ergaben sich zeitaufwändige Nachbereitungsaufgaben.
- Die für den Elisabethmarkt (EM) vorgesehene Interimsfläche -das nördliche Ende der Arcisstraße- wurde auf ihre Geeignetheit im Hinblick auf den Brandschutz betrachtet. Dies beinhaltet auch den Brandschutz der dortigen Berufsschule.
- Der Pasinger Viktualienmarkt (PVM) soll auch nach einhelliger Händlermeinung zu den Pasing Arcaden ausgelagert werden.
- Es fanden Überlegungen statt zur Ausstattung (Möblierung) der Interimsmärkte durch die Händler bzw. durch die MHM.
- Die Einreichung des Antrags auf Vorbescheid für den EM erfolgte ca. 2 Monate später als zunächst vorgesehen (geplant: April 2016). Das 2. UG der Tiefgarage am Markt sollte in der Bauvoranfrage als Anwohner Tiefgarage mitbehandelt werden.
- Die Stadtspitze ordnete für den WM unter großer medialer Anteilnahme die Sanierung im Bestand anstatt des bisher verfolgten Abrisses mit Neubau an.
- Mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb (AWM) wurde über Möglichkeiten unterirdischer Mülllagerung gesprochen.
- Der Pasinger Viktualienmarkt (PVM) wird vor allem als Frischemarkt angenommen; ob bzw. wie ein evtl. 1. OG des künftigen Marktes realisiert werden könnte, wird verschiedentlich diskutiert.
- PLAN brachte am 29.06.2016 für die neu zu bebauende Teilfläche des ehemaligen SWM-Umspannwerks einen Bebauungsplanaufstellungsbeschluss mit Vorschlag eines Realisierungswettbewerbs ein. Alternativ zum Nachweis von ca. 50 Anwohnerstellplätzen auf dem Baufeld durch die SSKM wurde das KR mit der Prüfung beauftragt, ob die Stellplätze auch als 2. TG der neu zu errichtenden EM-Tiefgarage unterhalb des anliegenden Marktes, errichtet werden könnten.

- Die Machbarkeitsstudie für den EM wurde abgeschlossen.
- Für den PVM-Ausweichmarkt kann auf Infrastruktur der Pasing Arcaden (z.B. Kundentoiletten, Sanitär- und Umziehräume für Händler) zugegriffen werden.
- Die konzeptionellen Arbeiten für die Sanierung des WM (u.a. künftige Unterbringung der Handelsflächen, Elektro, Sanitär, Heizung, Kühlung) wurden fortgesetzt.
- Für den EM wurde begonnen, an der Stadtratsvorlage für den Vorplanungsauftrag im Q1/2017 zu arbeiten.
- Die Standpunkte der Händler/Bürgerschaft vor Ort zur EM-Sanierung in Verbindung mit dem Neubau der Stadtparkasse sind kontrovers.
- Auf der Bürgerversammlung vom 06.10.2016 wurden 11 Anträge eingereicht, die sich gegen die Planungskonzepte wenden.
- Es wurde verstärkt in der Öffentlichkeit für unseren Standpunkt geworben (Händler, Bürgerversammlung, KomKA, Stadtpolitik)
- Für den WM gab es Abstimmungstermine u.a. mit LBK, Gewerbeaufsichtsamt, Denkmalschutz sowie eine Information im KomKA.
- Am 08.11.2016 fand eine Händlerinforeveranstaltung zu dem Interimsmarkt für den PVM statt. Der KomKA wurde ebenfalls im Oktober aktuell informiert.

6.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

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

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2016 zu verzeichnen gewesen:

- Die aus dem VOF-Verfahren als Sieger hervorgegangene ARGE pm5 Projektmanagement GmbH/ZERNA Baumanagement GmbH ist seit Februar bzw. März offiziell als Projektmanager tätig. Ab 24.05.2016 wurden im zweiwöchentlichen Turnus Bauherren-Jour Fixes abgehalten
- Im Juni wurde ein Projektstrukturplan erarbeitet und vorgestellt. Demnach sollen die zu erstellenden Konzepte im 1. Quartal 2018 vorliegen (danach vor allem im 2. Quartal 2018 die Vorbereitung der Beschlussfassung über die Einleitung der Vorplanungsphase).
- Das VgV-Verfahren zur Auswahl des Planungsbüros wurde abgeschlossen. Das Büro bogevisch, auch schon tätig für die drei kleinen Lebensmittelmärkte, wurde beauftragt.

- Die Projektorganisation (u.a. Projekthandbuch, Beteiligte, Zeitplanungen, Kommunikationskonzept) wurde mit allen Projektbeteiligten erörtert.
- Es wurde vereinbart, beginnend bei einem leer stehenden Stand und dann bei allen Ständen detaillierte Mängelaufnahmen durchzuführen.
- Eine umfangreiche historische Erkundung wurde ebenso für notwendig erachtet.
- Für die Bürgerbeteiligung (Stadtratsbefassung 1. Quartal 2017) wurden zwei verschiedene Partizipationsverfahren betrachtet. Es wurde festgelegt, die Einbeziehung der Bürgerschaft mit einer intensiven und professionellen Öffentlichkeitsarbeit sicherzustellen.
- Das Projekt (Kick-off) wurde im Oktober 2016 allen Beteiligten vorgestellt: KommKA, Presse, Händler, BAs, Fraktionssprecher, Fachbehörden.
- Nötige Fachplaner und -ingenieure wurden beauftragt, es bestand darin Konsens, alsbald auch einen Verkehrsplaner zu beauftragen.
- Es wurde entschieden, einen leerstehenden Marktstand nach durchgeführter Renovierung als Bindeglied zur Öffentlichkeit zu verwenden.

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 ab 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 31.12.2016 angefallenen und durch die LHM erstatteten nicht investiven Kosten dar.

Gesamtsummendarstellung und im Hoheitshaushalt in 2016 verfügbare Mittel:

Maßnahme	Brutto 2007-2015 €	Brutto 2016 €	Brutto Gesamt- Summe €	Haushalts- Ansatz 2016 €
MHM, Zukunftssicherung Konzepterstellung	2.038.959,93	230.227,16	2.269.187,09	
Parkhaus Königsdorfer Parkplatz	748.368,18		748.368,18	
Viktualienmarkt, Überplanung	131.406,22	121.161,79	252.568,01	
Pasinger Viktualienmarkt, Überplanung	350.906,08	129.966,64	480.872,72	
Wiener Markt, Überplanung	238.889,67	105.887,42	344.777,09	
Markt am Elisabethplatz, Überplanung	432.299,10	185.444,39	617.743,49	
Summen:	3.940.829,18	772.687,40	4.713.516,58	

Für die Jahre 2007-2015 wurden die von den MHM beglichenen Rechnungen in Höhe von 3,941 Mio. € brutto nachträglich vom Hoheitshaushalt übernommen und an den Betrieb in 2016 erstattet. Hierdurch entstand der unter 5.1. und 5.2. ausgewiesene außerordentliche Erlös.

Die weitere Teilsumme von 0,773 Mio. € betrifft Rechnungen, die in 2016 anfielen und direkt durch das Kommunalreferat an die Lieferanten ausbezahlt wurden.

Die Mittelüberschreitung von ca. 159 T€ wird bei den für 2017 veranschlagten Ansätzen in Abzug gebracht.

8. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 48,462 Mio. € um rund 4,65 % (2,252 Mio. €) auf 50,714 Mio. € erhöht. Ursächlich für die Veränderungen sind im Vergleich zum Vorjahr vor allem folgende Faktoren:

Auf der Aktivseite der Bilanz:

- starker Anstieg bei den Sachanlagen (+ 1,832 Mio. €). Die Veränderungen ergeben sich vor allem aus den getätigten Investitionen und den Abschreibungen. Details sind ersichtlich im Anlagennachweis.
- Anstieg liquider Mittel (+ 445 T€), siehe unter 11. Finanzlage.

Summe maßgeblicher Veränderungen: + 2,277 Mio. €

Weitere Veränderungen zum Vorjahr waren jeweils kleiner als 0,030 Mio. €.

Auf der Passivseite der Bilanz:

- Erhöhung des Eigenkapitals um 0,156 Mio. € durch den eingetretenen Jahresüberschuss, siehe unter 9. Eigenkapitalentwicklung.
- Weiterer planmäßiger Abbau des Sonderpostens für Investitionszuschüsse um 0,110 Mio. €, siehe Anhang.
- Erhöhung von Rückstellungen (+ 3,391 Mio. €), siehe unter 10. Entwicklung der Rückstellungen.
- Reduzierung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (- 1,128 Mio. €), siehe unter 11. Finanzlage.

Summe maßgeblicher Veränderungen: + 2,309 Mio. €

Weitere Veränderungen zum Vorjahr waren jeweils kleiner als 0,050 Mio. €.

Es ergibt sich nachfolgende Bilanzdarstellung im Vergleich 2016/2015:

	31.12.16		31.12.15		Veränderung	Veränderung
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Immaterielle Vermögensgegenstände	17	0,03	23	0,05	-6	-26,09%
Sachanlagen	47.834	94,32	46.002	94,92	1.832	3,98%
Vorräte	105	0,21	98	0,20	7	7,14%
Forderungen an Dritte Und Sonstige Vermögensgegenstände	511	1,01	537	1,11	-26	-4,84%
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,00	0	0,00	0	0,00%
Forderungen gegenüber der LHM	277	0,55	278	0,57	-1	-0,36%
Flüssige Mittel	1.969	3,88	1.524	3,14	445	29,20%
Bilanzsumme	50.714	100,00	48.462	100,00	2.252	4,65%
Passiva						
Eigenkapital	2.856	5,63	2.700	5,57	156	5,78%
Sonderposten für Investitionszuschüsse	2.938	5,79	3.048	6,29	-110	-3,61%
Rückstellungen	19.518	38,49	16.127	33,28	3.391	21,03%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.177	45,70	24.305	50,15	-1.128	-4,64%
Verbindlichkeiten gegenüber der LHM	1.135	2,24	1.144	2,36	-9	-0,79%
Übrige Verbindlichkeiten Und Rechnungsabgrenzungsposten	1.090	2,15	1.138	2,35	-48	-4,22%
Bilanzsumme	50.714	100,00	48.462	100,00	2.252	4,65%

9. Eigenkapitalentwicklung

Das Eigenkapital der MHM entwickelte sich im Jahr 2016 folgendermaßen:

Eigenkapital in €	Stand: 31.12.2015	Zugang	Abgang	Stand: 31.12.2016
Stammkapital	2.556.450,00			2.556.450,00
Allgemeine Rücklage	551.778,66			551.778,66
Verlustvortrag	-408.647,59			-408.647,59
Stammkapitalverzinsung				0,00
Jahresgewinn		156.434,06		156.434,06
Summe	2.699.581,07			2.856.015,13

Durch den erzielten Jahresüberschuss von 0,156 Mio. € konnte der zum 31.12.2015 bestehende Verlustvortrag von 0,409 Mio. € auf 0,252 Mio. € gesenkt werden. Das Eigenkapital beträgt nunmehr 2,856 Mio. €.

Im Rahmen der Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresergebnisses 2016 im Herbst 2017 wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 156.434,06 € mit dem Verlustvortrag von 408.647,59 € zu verrechnen und den verbleibenden Verlustvortrag von 252.213,53 in das Jahr 2017 vorzutragen.

10. Entwicklung der Rückstellungen

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

Rückstellungen für	Stand: 31.12.2015	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand: 31.12.2016
Pensionen	12.586.959,00			3.069.953,00	15.656.912,00
Personalkosten	2.689.515,00	335.700,00		581.578,00	2.935.393,00
Prozesskosten	0,00				0,00
Jahresabschlussprüfung	20.500,00	45.312,00		45.198,51	20.386,51
Archivierungskosten	1.000,00				1.000,00
Ausstehende Rechnungen	634.214,24	489.862,97		564.478,61	708.829,88
Andere sonstige Rückstellungen	195.300,00	9.900,00		10.200,00	195.600,00
Summen:	16.127.488,24	880.774,97	0,00	4.271.408,12	19.518.121,39

Demzufolge sind zum Stand 31.12.2016 beträchtliche Rückstellungen in Höhe von rund 19,518 Mio. € (2015: rund 16,127 Mio. €) gebildet worden (+ 21,02 %).

Maßgebliche Veränderungen ergaben sich bei den Pensionen (+ 3,070 Mio. €), siehe 3.5., sowie bei den Personalkosten (+ 0,246 Mio. €; darin enthalten die Zuführung zur Beihilferückstellung in Höhe von rund 0,162 Mio. €).

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 2016	Ist 2016	Ist 2015	Veränderung Ist €	Veränderung Ist %
1. Saldo Zinsaufwand /-ertrag in €	1.297.000,00	1.245.405,99	1.201.626,18	43.779,81	3,64
1.1. Zinsaufwand Pensionsrückstellungen / Altersteilzeit in €	600.000,00	647.729,17	509.478,00	138.251,17	27,14
1.2. Zinsaufwand Darlehen in €	700.000,00	599.658,11	692.968,84	-93.310,73	-13,47
1.3. Zinserträge in €	-3.000,00	-1.981,29	-820,66	-1.160,63	141,43
2. Kredittilgung in €	1.100.000,00	1.098.718,36	1.028.992,05	69.726,31	6,78
3. Betrag neuer Kredite in €	1.675.000,00	0,00	787.000,00	-787.000,00	-100,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in €	---	23.176.791,93	24.305.211,32	-1.128.419,39	-4,64

Der Saldo aus Zinsaufwand und -ertrag bemisst sich 2016 auf 1,245 Mio. €. Dies stellt gegenüber 2015 eine geringfügige Erhöhung um 44 T€ und gegenüber dem Plan eine Verringerung von 52 T€ dar.

Der Zinsertrag für die Bankguthaben des Betriebes fiel auf Grund des Zinsniveaus erwartungsgemäß niedrig aus (1.981,29 €).

Die Kredittilgungen waren 2016 mit 1,099 Mio. € noch etwas höher als 2015 (1,029 Mio. €). Der Planwert lag bei 1,100 Mio. €.

Von der für 2016 vorliegenden Kreditermächtigung von 1,675 Mio. € musste auf Grund der günstigen Ertrags- und Kassenlage kein Gebrauch gemacht werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Bankinstituten sanken 2016 um 1,128 Mio. € auf 23,177 Mio. €.

Zum 30.09.2016 erfolgte eine Umschuldung von 2,325 Mio. € zu folgenden Konditionen:

15-jährige Laufzeit mit einer annuitätischen Tilgung in Höhe von 5 %.

Der bisherige Zinssatz betrug 3,818 %, der neue 0,52 %

Die Zinsfestschreibungen für die Darlehen enden in den Jahren 2020 bis 2035. Für die laufenden Darlehen variieren die Zinssätze von 0,52 % bis 4,65 %.

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.

Die ins nachfolgende Jahr übertragene Kreditermächtigung 2016 wird 2017 genutzt.

11.2. Cashflow

Zwischen 01.01. und 31.12.2016 wuchs der Geldmittelbestand von 1,524 Mio. € auf 1,969 Mio. € an. Die einzelnen Zahlungsströme im Vergleich zum Vorjahr sind nachfolgend aufgelistet:

Kapitalflussrechnung (Cashflow) in T€	2016	2015
Jahresüberschuss (+) bzw. -Fehlbetrag (-)	156	-1.810
Abschreibungen (+) /Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.349	1.333
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Rückstellungen	2.743	654
Zunahme (-) /Abnahme (+) Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	20	1.152
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.412	335
Gewinne (-) bzw. Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4	192
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.247	1.202
Auflösung Fördermittel und Zuschüsse von Dritten	-110	-110
A Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.998	2.948
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-3.178	-1.618
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	0	1
B Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.180	-1.617
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten (+)	2.325	6.232
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-1.099	-6.511
Gezahlte Zinsen (-)	-600	-693
C Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	627	-972
A+B+C Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	445	358
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.524	1.166
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.969	1.524

12. Auslastung der Vermietungsobjekte

Bei den für eine Überlassung zur Verfügung stehenden Flächen bestand zum 31.12.2016 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.

Seit 01.10.2016 gelten für die Errichtung neuer Wochenmarktstandorte sowie für Veränderung an bestehenden Standorten die vom Werkausschuss beschlossenen Rahmenrichtlinien zur Errichtung, Auflassung und Umgestaltung von Marktstandorten. Die Richtlinie trägt wesentlich dazu bei, dauerhaft geeignete und attraktive Standorte für mobile Märkte im Stadtgebiet zu etablieren.

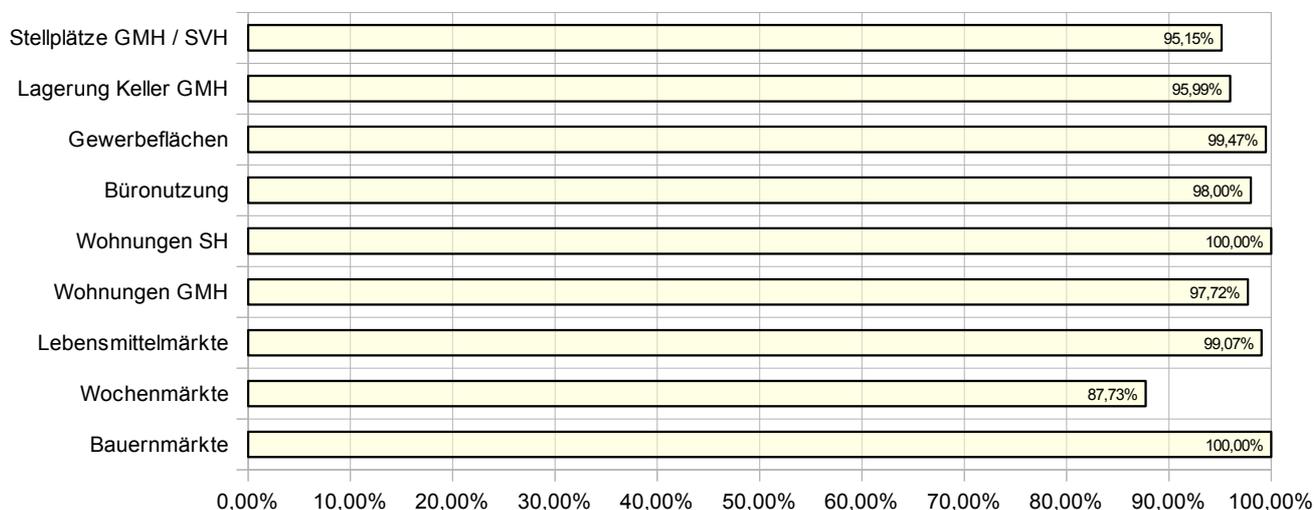
Wochenmärkte an neuen Adressen können naturgemäß eine gewisse Anlaufzeit benötigen, bis sie von Bürgerinnen und Bürgern als ständige Einkaufsmöglichkeit angenommen werden. Trotz steigender Akzeptanz der Wochenmärkte in der Bevölkerung ist das Interesse von Markthändlerinnen und -händlern an der Beschickung 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	87,73%	32 Wochenmärkte mit 2.770 Frontmetern
Lebensmittelmärkte	99,07%	4 feste Lebensmittelmärkte mit 431 Standplätzen
Wohnungen GMH	97,72%	3.616,49 m ²
Wohnungen SH	100,00%	821,58 m ²
Büronutzung	98,00%	15.300,22 m ²
Gewerbeflächen	99,47%	61.745,79 m ²
Lagerung Keller GMH	95,99%	15.152,00 m ²
Stellplätze GMH / SVH	95,15%	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 und führt ihn der Verwertung zu. Sie betreibt zudem eine Entsorgungsstation für den von den Gewerbetreibenden abgegebenen Gewerbeabfall.

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	2016		2015		Differenz	
	zuordenbar	Freifläche	zuordenbar	Freifläche	zuordenbar	Freifläche
Kompost	1.657.176	10.514	1.306.373	10.556	350.803	-42
Papier	725.484	93.596	599.121	63.199	126.363	30.397
Holz	478.371	852.349	455.455	880.215	22.916	-27.866
Sonstige Abfälle zur Verwertung	283.827	90.203	257.971	79.638	25.856	10.565
Restmüll	410.355	139.885	377.232	129.618	33.123	10.267
Summe zuordenbar / Freifläche	3.555.213	1.186.547	2.996.152	1.163.226	559.061	23.321
Gesamtsumme	4.741.760		4.159.378		582.382	

Die Gesamtabfallmenge stieg gegenüber dem Vorjahr weiterhin deutlich um 582 t (+ 14,00 %) an.

Der auf den Freiflächen zurückgelassene Müll wuchs dabei nur um 23 t (+ 2,00 %) an.

Die den Verursachern direkt zuordenbare Abfallmenge (3.555 t) vergrößerte sich hingegen um rund 559 t (+ 18,66 %).

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:

- Die MHM waren wie jedes Jahr auf der **Messe Fruit Logistica** in Berlin am Gemeinschaftsstand der GFI vertreten. Traditionell am Donnerstag präsentierte sich auch dieses Mal der Stand 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.
- Unter dem Motto „**Fasching hat Herz**“ und unter der Leitung der Narrhalla präsentierten sich 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 und Faschingsdienstag. Der traditionelle **Tanz der Marktweiber** bildete wieder den Höhepunkt und den Abschluss des Münchner Straßenfaschings.
- Am 13. April beehrte das **niederländische Königspaar** den Viktualienmarkt mit einem Besuch. Dafür wurde extra ein Stand mit bayerischen und niederländischen Spezialitäten eingerichtet.
- Unter dem Slogan „**Erlebe Deinen Wochenmarkt**“ beteiligten sich 2016 auch die Markthallen München mit zahlreichen Veranstaltungen und Aktionen auf den Münchner Wochenmärkten an der europäischen Kampagne. Im Jahr 2012 rief die NABMA (Verband der britischen Marktbetreiber) in England die internationale Bewegung „Love your local market“ ins Leben. Das Interesse steigt immer mehr: 2016 nahmen weltweit über 3.000 Märkte in 17 Ländern an den Feierlichkeiten teil. In diesem Jahr nahmen in Deutschland 150 Märkte in 30 Regionen an der Aktion Teil. Die Festwochen fanden in München schwerpunktmäßig im Juni und Juli 2016 statt.

In Anlehnung an das globale PR-Thema „Markets - your healthy choice“ lautete die deutsche Kampagne „Wochenmärkte: eine gesunde Entscheidung“. Damit wurde die besondere Bedeutung des Einkaufs auf dem Wochenmarkt aus wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Sicht in den Mittelpunkt gestellt.

Initiator der internationalen Bewegung ist die WUWM Weltunion der Großmärkte in Den Haag. Die deutschen Aktivitäten wurden vom Verband GFI Deutsche Frischemärkte e.V. in Berlin koordiniert.

- **Sommerfest auf dem Markt am Elisabethplatz**

Die Händlerinnen und Händler verwöhnten die Besucherinnen und Besucher nicht nur mit den normalen Marktspezialitäten, sondern auch mit exzellentem Wein, Bierspezialitäten und kulinarischen Köstlichkeiten.

- Durch Herrn Stadtrat Podiuk wurde die **neue Fahrzeughalle und der Wertstoffhof** auf dem Großmarkt feierlich eröffnet.

- Die Weihnachtszeit ist für die Händlerinnen und Händler der Märkte nicht unbedingt die umsatzstärkste Zeit. Um mehr Kunden auf den Viktualienmarkt zu locken, startete der **Winterzauber** auf dem Markt mit vielen zusätzlichen Buden und Attraktionen.

Auch der Elisabethmarkt und der Wiener Markt erstrahlten wieder im weihnachtlichen Glanz. Ein besonderes Highlight waren die beleuchteten Tore auf dem Viktualienmarkt und der Christbaum auf dem Wiener Markt.

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 31.12.2016 festgestellt:

1. Strategierisiken	
1.1. Chancen	Die umfassende Einbindung sämtlicher relevanter Beteiligter in die Zukunftsprojekte sorgt für größtmögliche Information und Partizipation. Durch die ständige Beobachtung der Marktentwicklungen kann der Betrieb hierauf reagieren und seine Angebote (auch bei den Neubauprojekten) hierauf einstellen.
1.2. Risiken	Abwanderung von Marktteilnehmern wegen lang andauernder Zukunftsprojektslaufzeiten. Konkurrenz durch andere Märkte. Die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle kann die Handelsplattformen der Markthallen beeinträchtigen.
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 immobilien-spezifischen Umständen fort. Zahlungsschwierigkeiten bzw. Insolvenzen mehrerer bedeutender Geschäftspartner können sich auf die Finanzkraft des Betriebes auswirken.
3. Leistungs- / Immobilienmanagementrisiken	
3.1. Chancen	Die MHM sind weiterhin ein attraktiver Vermieter mit hoher Nachfrage und geringen Leerstandsquoten.
3.2. Risiken	Durch bau- und brandschutzrechtliche Auflagen und Baumaßnahmen kann es zunehmend zu Leerständen und Beeinträchtigungen für Händler und Kunden kommen, die sich umsatzschmälernd auswirken.
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	---
5.2. Risiken	---
6. Kontrollrisiken	
6.1. Chancen	---
6.2. Risiken	---
7. Personal-, Organisations-, Sonstige Risiken	
7.1. Chancen	---
7.2. Risiken	---

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.

Die unter 5.1. ausführlich thematisierte strukturelle Schieflage des Betriebes besteht in 2017 unvermindert fort, da die wesentlichen Einflussfaktoren (u.a. zu geringe Höhe der Benutzungsgebühren und -entgelte, desaströser Bauzustand, fehlende neue Großmarkthalle) unverändert sein werden.

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 Tarifierpassungen und gesetzlicher Änderungen ist damit zu rechnen, dass die Löhne und Gehälter 2017 in einer Größenordnung von ca. 2,5 % ansteigen werden.

Der einmalige Sondereffekt der auf mehrere Jahre in die Vergangenheit zurück gehenden ertragswirksamen Erstattung der Projektgrundlagenkosten durch die Stadt (siehe oben unter 5.1., 5.2. und 7.) fällt 2017 weg. Die Erträge im Wirtschaftsplan 2017 wurden dementsprechend wesentlich geringer angesetzt.

Die Werkleitung geht bei der Auslastung der Flächen und Immobilien 2017 von einem ähnlich guten Verlauf wie oben unter 12. beschrieben aus.

Anhand der im 1. Zwischenbericht zum 31.03.2017 erstellten Prognose zum Verlauf des Wirtschaftsjahres 2017 wurde die Erwartung der Gesamterträge von 15,627 Mio. € (Plan) auf 15,750 Mio. € (Prognose) angehoben. Der Personalaufwand wurde in der Prognose von 7,865 Mio. € auf 7,650 Mio. € reduziert, da es im laufenden Jahr zu nicht vorhersehbaren Stellenvakanzen kam. In bestimmten Bereichen müssen bis zu einer dauerhaften Nachbesetzung Zeitarbeitskräfte eingesetzt werden. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden deswegen von 1,977 Mio. € auf 2,000 Mio. € heraufgesetzt. Durch die vorgenommenen Prognosen bei den Erträgen (+ 123 T€) und den Aufwendungen (mit kleineren weiteren Anpassungen ergibt sich eine Verbesserung um - 252 T€) würde sich der geplante Jahresfehlbetrag 2017 nach jetzigem Sach- und Erkenntnisstand um insgesamt 375 T€ von 2,925 Mio. € auf 2,550 Mio. € verringern.

Zur Sicherstellung der betrieblichen Liquidität stehen dem Betrieb in 2017 Kreditermächtigungen aus 2016 (1,675 Mio. €) und 2017 (1,870 Mio. €) zur Verfügung, die zu gegebener Zeit beansprucht werden können.

Über den Vollzug des Wirtschaftsplanes sowie über sonstige wichtige Geschäftsvorfälle und Ereignisse berichtet die Werkleitung während des Wirtschaftsjahres mit Zwischenberichten.

Risiken können im Rahmen des internen Risikomanagements und in der Außenkommunikation in den Zwischenberichten frühzeitig erkannt und kommuniziert werden.

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

München, den 31.05.2017

Erster Werkleiter

Zweiter Werkleiter

gez.

gez.

Axel Markwardt

Boris Schwartz

Markthallen München

Entwicklung des Erfolgsplans 2008 – 2017

Erfolgsplan	IST 2008	IST 2009	IST 2010	IST 2011	IST 2012	IST 2013	IST 2014	IST 2015	IST 2016	WPL 2016	Abweichung Ist – Plan T€	WPL 2017	Prognose 2017 T€
1. Umsatzerlöse	16.632	16.496	16.939	17.202	17.126	17.541	15.034	14.969	15.515	15.456	-59	15.080	15.450
2. Sonstige betriebliche Erträge und andere aktivierte Eigenleistungen	1.299	817	367	6.269	773	727	432	835	4.004	454	-3.550	547	300
3. Zinsen und ähnliche Erträge	287	52	16	46	49	0	6	1	1	3	+2	0	
4. Außerordentliche Erträge	0	0	0	0	0	0	0	0		3.395	+3.395		
Summe Erträge	18.218	17.365	17.322	23.517	17.948	18.268	15.472	15.805	19.520	19.308	-3.607	15.627	15.750
4. Materialaufwand	7.439	7.597	7.307	6.825	8.322	7.692	6.251	5.632	5.509	6.505	+996	6.090	6.000
5. Personalaufwand	5.709	5.550	5.573	5.736	7.373	6.951	7.700	7.628	9.246	7.910	-1.336	7.865	7.650
6. Abschreibungen	1.237	1.216	1.203	1.199	2.968	1.089	1.143	1.333	1.349	1.340	-9	1.320	1.350
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.377	1.957	1.603	1.707	2.636	2.034	1.652	1.818	2.012	2.115	+103	1.976	1.999
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.248	1.220	1.177	1.104	872	1.462	1.302	1.203	1.247	1.300	+53	1.300	1.300
9. Sonstige Steuern	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1
10. Außerordentliche Aufwendungen	0	0	86	1.144	0	0	0	0			0		
Summe Aufwand	17.011	17.540	16.950	17.716	22.172	19.229	18.049	17.615	19.364	19.171	-193	18.552	18.300
Ergebnis	1.207	-175	372	5.801	-4.224	-961	-2.577	-1.810	156	137	19	-2.925	-2.550

Markthallen München

Entwicklung des Erfolgsplans 2008 – 2017

