

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Anlage 1 / I

Aktivseite

		Bilanz 31.12.2017	Vorjahr
	€	€	T€
A. Anlagevermögen:			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene EDV-Software		10.331,72	17
II. <u>Sachanlagen:</u>			
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	41.778.543,96		42.874
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	747.738,50		925
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	204.257,65		205
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	412.677,50		3.830
		<u>43.143.217,61</u>	<u>47.834</u>
		43.153.549,33	47.851
B. Umlaufvermögen:			
I. <u>Vorräte</u>			
Hilfs- und Betriebsstoffe		113.863,57	105
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	415.892,34	415.892,34	295
2. Forderungen gegenüber der Landes- hauptstadt München und anderen Eigenbetrieben davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	229.597,12	229.597,12	277
3. Sonstige Vermögens- gegenstände davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr davon aus Steuer	12.858,57 0,00	263.383,61	216
		<u>908.873,07</u>	<u>788</u>
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei der Stadtkasse und bei Kreditinstituten</u>			
		<u>6.053.918,00</u>	<u>1.969</u>
		7.076.654,64	2.862
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		0,00	0
D. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>			
		755.454,74	0
		<u>50.985.658,71</u>	<u>50.714</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2017

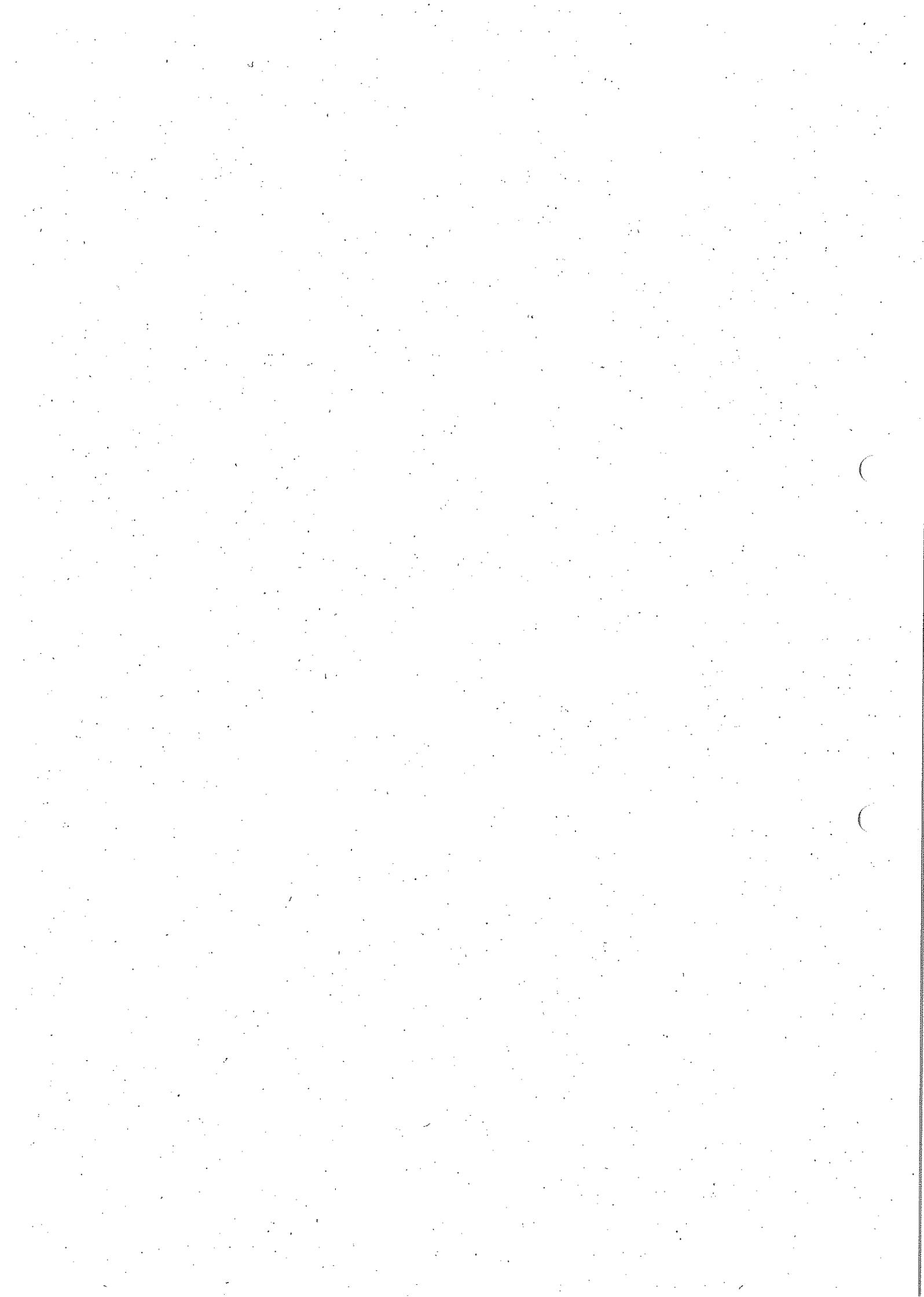
Anlage 1 / I

Passivseite

		Bilanz 31.12.2017	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>			
Verlustvortrag		-252.213,53	-409
Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)		-3.611.469,87	156
IV. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>		755.454,74	0
		<u>0,00</u>	<u>2.856</u>
B. <u>Sonderposten für Investitionszuschüsse</u>			
		2.836.072,05	2.938
C. <u>Rückstellungen:</u>			
1. Pensionsrückstellungen	18.041.995,00		15.657
2. Sonstige Rückstellungen	<u>4.810.227,27</u>		<u>3.861</u>
		22.852.222,27	19.518
D. <u>Verbindlichkeiten:</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		22.179.552,87	23.177
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.209.673,66		1.211
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.203.036,81	784
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.203.036,81		784
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben		1.509.702,40	1.135
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.509.702,40		1.135
4. Sonstige Verbindlichkeiten		369.456,12	273
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	118.931,08		75
davon aus Steuern 0,00 €			0
		<u>25.261.748,20</u>	<u>25.368</u>
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
		35.616,19	33
		<u>50.985.658,71</u>	<u>50.714</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	31.12.17	Vorjahr
	€	T€
1. Umsatzerlöse	16.177.942,18	15.515
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	195,00	5
3. Sonstige betriebliche Erträge	5.312.093,51	3.999
4. Materialaufwand:		
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	107.578,77	83
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.868.135,21	5.426
	6.975.713,98	5.509
Rohhertrag	14.514.516,71	14.011
5. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter	4.642.214,26	4.484
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	4.024.611,13	4.763
davon für Altersversorgung: 2.373.018,58 €		3.611
	8.666.825,39	9.246
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.360.999,77	1.349
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.897.056,00	2.012
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	2
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.200.576,42	1.247
10. Ergebnis nach Steuer	-3.610.940,87	157
11. Sonstige Steuern	529,00	1
12. Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)	-3.611.469,87	156



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 2017. Die Markthallen München haben ihren Sitz in München.

Aufgabe des Eigenbetriebes ist es, die Großmarkthallen 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 31.12.2017 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) für große Kapitalgesellschaften und der Eigenbetriebsverordnung Bayern erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umwandlungsgesetzes (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. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu € 410,00 im Zugangsjahr werden voll angeschrieben.

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

Aufgrund des Beschlusses des Stadtrats vom 26.07.2017 suchen die Markthallen München nun für den Neubau der Großmarkthalle einen Investor. Dadurch steht der geplante Neubau nicht mehr im Eigentum der Markthallen München. Die bislang aufgelaufenen Planungskosten wurden als außerplanmäßige Abschreibung ausgebucht. Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau enthalten Kosten für die Planung der Generalsanierung des Kontorhauses II und Überplanung des Marktes am Elisabethplatz. Die Bilanzierung erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten.

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

Markthallen München

Umlaufvermögen

In 2014 wurde das SAP-Modul MM eingeführt. Verbrauchsmaterialien mit einem Stückpreis bis 5,00 € wurden 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 230 T€ (Vorjahr: 277 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: 31.12.2016	Zugang	Abgang	Stand: 31.12.2017
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
Jahresfehlbetrag	156.434,06		-3.611.469,87	-3.455.035,81
Summe	2.856.015,13	0,00	-3.611.469,87	-755.454,74

Im Eigenkapitalspiegel ist ersichtlich, dass nach Verrechnung des Jahresverlustes zum 31.12.2017 ein negatives Eigenkapital entsteht.

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 2013 entsprechend der Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstandes erfolgswirksam aufgelöst (Auflösungsbetrag 2017: 110 T€).

Ein Investitionszuschuss für bewegliche Wirtschaftsgüter wurde für die Anschaffung eines Elektrofahrzeugs in Höhe von 9,7 T€ von der Landeshauptstadt München ausbezahlt. Er wird zeitanteilig über die gewöhnliche Nutzungsdauer von 6 Jahren aufgelöst.

Markthallen München**Rückstellungen**

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

Pensionsrückstellungen

In 2017 wurde keine Zuführung der Versorgungsrücklage gebildet, da nach Art. 1 Abs. 3 Nr. 1 Bay-VersRücklG das Gesetz keine Anwendung findet. Die Markthallen München bilden nach anderen gesetzlichen Vorschriften (HGB) in ihrer Bilanz Rückstellungen, die die künftigen Versorgungsausgaben (Pensions- und Beihilferückstellungen) in vollem Umfang decken. Die Bewertungseinheit wurde aufgelöst.

Die Pensionsrückstellungen sind mit der Projected Unit Credit Methode (laufendes Einmalprämienverfahren) bewertet. Zur Berechnung wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Zinssatz beträgt 3,68 %. (Vorjahr 4,01 %). Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden der Rententrend bei Beamten mit 1,45 % (Vorjahr 1,45 %), bei Eigenversorgern mit 1,00 % (Vorjahr 1,00%) und die Erhöhung des Rentenwerts in der gesetzlichen Rentenversicherung mit 1,65 % (Vorjahr 1,65 %) berücksichtigt.

Für die Pensionsrückstellungen liegt ein aktuelles versicherungsmathematisches Gutachten von Dipl.-Math. J. Kreiß, WIMA Gesellschaft für Wirtschaftsmathematik mbH, geprüfter versicherungsmathematischer Sachverständiger für Altersversorgung, vor.

Für Pensionszusagen vom 01. Januar 1987 bis 31. Dezember 2017 ist eine Rückstellung gemäß § 249 HGB in Verbindung mit Art. 28 EGHGB in Höhe von 4.012 T€ (Vorjahr: 3.347 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 2017 wurden 782 T€ zusätzlich passiviert und fortgeführt.

Insgesamt sind zum 31.12.2017 für Pensionen Rückstellungen in Höhe von 18.042 T€ (Vorjahr: 15.657 T€) passiviert. Rückstellungen in Höhe von 471 T€ (Vorjahr: 1.113 T€) wurden in Ausübung des Wahlrechts zum 31.12.2017 nicht passiviert.

Laut § 253 Abs. 2 HGB sind Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins abzuzinsen, der sich im Falle von Rückstellung 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 2017 einen Zinssatz von 3,68 % (10-Jahres-Durchschnitt) anstatt 2,80 % (7-Jahres-Durchschnitt) entspricht. Unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes wäre gem. § 253 Abs. 6 HGB eine Bruttoverpflichtung von 20.954 T€ entstanden. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB entspricht 2.441 T€.

Markthallen München**Sonstige Rückstellungen**

Bei der Bemessung der sonstigen Rückstellungen wurden alle erkennbaren Verpflichtungen berücksichtigt und nach kaufmännischen Grundsätzen mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Die Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit mit 190 T€ (Vorjahr: 238 T€) erfolgte gem. § 253 Abs. 2 HGB zum abgezinster 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 2,80 % (Vorjahr: 3,24 %) Berücksichtigung finden.

Rückstellungen für Überstunden sowie für nicht genommene Urlaubstage mit 317 T€ (Vorjahr: 336 T€) werden auf Grundlage individueller durchschnittlicher Stundensätze gebildet.

Für Rückbauverpflichtungen wurden Rückstellungen auf Basis eines Angebots für den Rückbau geschätzt. Die Rückbauverpflichtung beträgt in 2017, wie im Vorjahr, 132 T€.

Die gebildete Rückstellung für Beihilfe (Vorjahr: 2.361 T€) wurde in Abhängigkeit der Pensionsrückstellung in 2017 fortgeschrieben und um 362 T€ auf 2.723 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.

Im Jahr 2017 wurden für die Kanalsanierung auf dem Gelände der Markthallen München ein Betrag i. H. v. 1.035 T€ auf Grund von Kanalbefahrungen als Rückstellung passiviert.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 21.965 T€ (Vorjahr: 22.954 T€) Darlehen und 214 T€ (Vorjahr: 223 T€) Zinsabgrenzungen ausgewiesen. Im Jahr 2017 wurde kein Darlehen umgeschuldet. Die günstigen Zinsen senken weiterhin die Zinsbelastung.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben beinhaltet im Wesentlichen Verbindlichkeiten von 1.510 T€ (Vorjahr: 1.135 T€) aus dem laufenden Geschäftsverkehr.

Markthallen München

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

Verbindlichkeit	Gesamt- betrag T€	mit einer Restlaufzeit von		
		Bis zu 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahren T€	Mehr als 5 Jahren T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.180	1.210	12.816	8.154
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.203	1.203	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt und anderen Eigenbetrieben	1.510	1.510	0	0
4. Sonstige Verbindlichkeiten	369	119	0	250
Summe	25.262	4.042	12.816	8.404

Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit diese Aufwendungen einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag betreffen.

Auf der Passivseite werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag in den Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt, soweit sie Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag darstellen. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Zahlungseingänge im Geschäftsjahr für Benutzungsgebühren des nächsten Jahres.

Latente Steuern

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

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

Erlöse	2017 T€	2016 T€
Umsatzerlöse	16.178	15.515
Aktiviertete Eigenleistung	0	5
Sonstige betriebliche Erträge	5.312	3.999
Summe	21.490	19.519

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 berechneten Kosten in Höhe von 4.812 T€, sonstige Gebühren und Entgelte (71 T€) sowie Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse (112 T€).

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

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

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Altersteilzeitvereinbarungen in Höhe von 684 T€ enthalten.

Die Werkleitung des Eigenbetriebes Markthallen München schlägt dem Stadtrat vor, den Jahresverlust 2017 in Höhe von 3.611 T€ auf neue Rechnung in das Jahr 2018 vorzutragen.

Sonstige Angaben

Das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen 2017 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.

Markthallen München**Arbeitnehmer**

Vollzeitäquivalent zum 31.12.2017	davon männlich	davon weiblich	Gesamt
Beamte	16,55	5,65	22,20
Tarifbeschäftigte	53,73	22,13	75,86
Geringfügig Beschäftigte	0,10	0,15	0,25
Markthallen München	70,38	27,93	98,31

Am 31.12.2017 waren 102 (Vorjahr: 105) Personen beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 103 (Vorjahr: 104) 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 2017 waren insgesamt 79 (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 2017 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 31.12.2017 sind:**

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

München, den 11.05.2018

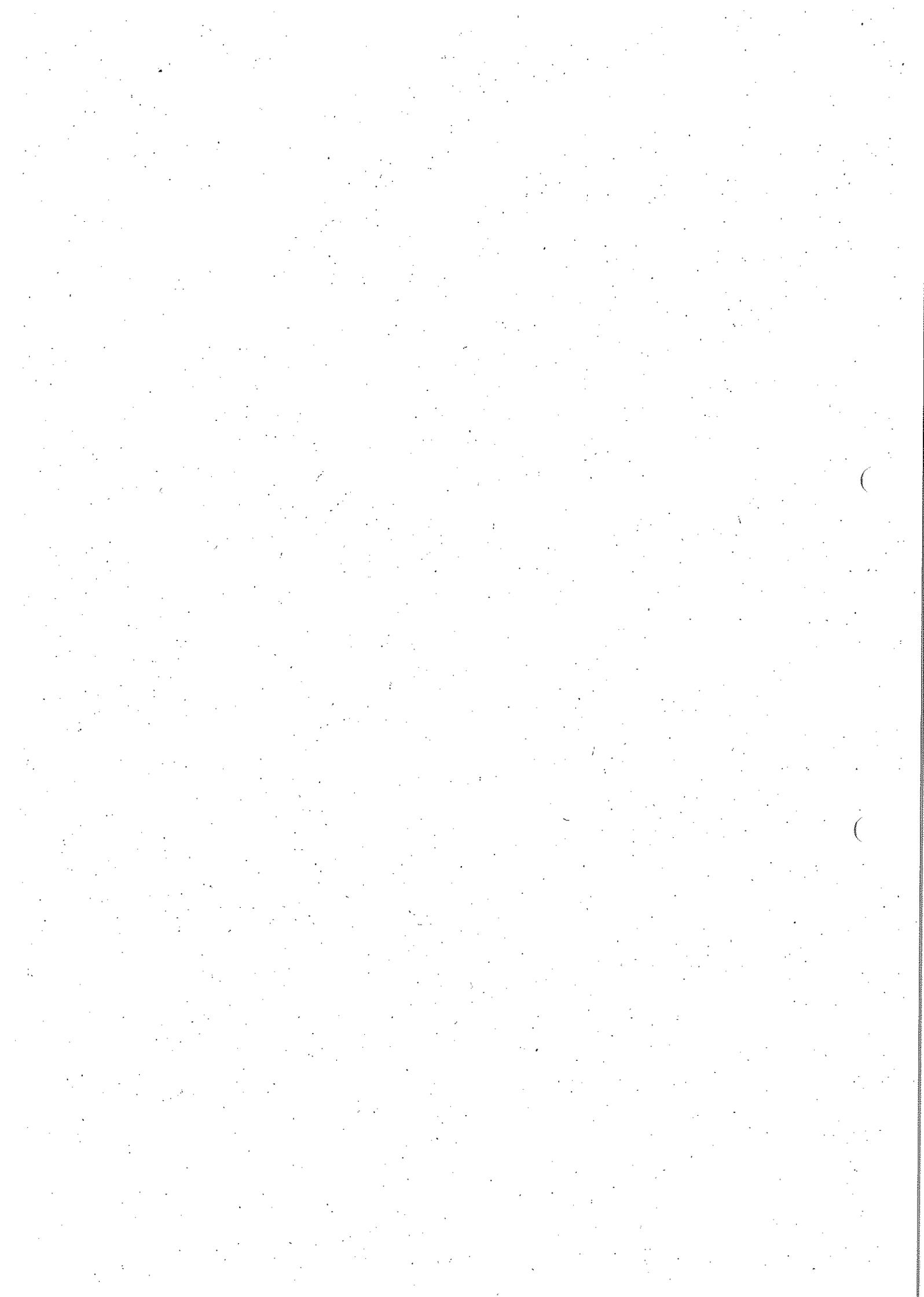
Erster Werkleiter

Zweiter Werkleiter

Axel Markwardt

Boris Schwartz

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten										Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Klasse	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	%	%
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:																		
EDV-Software	25000	849.695,69	0,00	0,00	849.695,69	832.373,55	6.990,42	0,00	0,00	839.363,97	10.331,72	17.322,14	0,82	1,22				
Geldleistete Anzahlungen gesamt		849.695,69	0,00	0,00	849.695,69	832.373,55	6.990,42	0,00	0,00	839.363,97	10.331,72	17.322,14	0,82	1,22				
II. Sachanlagen:																		
1. Grundstücke mit Ge- schäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	51000 53000 53100 56000	21.709.737,69 33.112.453,57 18.445,08 3.404.201,95	0,00 11.765,54 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00	21.709.737,69 33.124.219,11 18.445,08 3.404.201,95	12.764.521,06 11.980,08 2.594.276,12	0,00 1.005.357,61 922,20 101.002,80	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 13.769.878,67 12.902,28 2.693.278,92	21.709.737,69 19.354.340,44 5.542,80 708.923,03	24.709.737,69 20.347.932,51 6.465,00 809.925,83	0,00 3,04 5,00 2,97	100,00 58,43 30,05 20,62				
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	70000	8.875.821,56	14.212,13	4.731,19	8.885.302,50	7.950.995,29	189.365,64	2.796,93	8.137.564,00	747.738,50	924.826,27	2,13	8,42					
3. Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	80000 87000	434.617,64 59.017,36	15.183,52 623,10	0,00 0,00	449.801,16 59.640,46	269.029,80 51.674,01	28.188,92 4.525,37	0,00 0,00	297.198,72 56.199,38	152.602,44 3.441,08	165.587,84 7.343,35	6,26 7,59	33,93 5,77					
4. Fuhrpark	86000	115.970,12	26.243,82	14.410,78	127.803,16	83.570,31	10.429,50	14.410,78	79.589,03	48.214,13	32.399,81	8,16	37,73					
5. Geldleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	95000	3.829.810,87	0,00	3.417.133,37	412.677,50	0,00	0,00	0,00	0,00	412.677,50	3.829.810,87	0,00	100,00					
gesamt		71.560.075,84	88.028,11	3.436.275,34	68.191.828,61	23.726.046,67	1.399.772,04	11.207,71	25.048.611,00	43.143.217,61	47.834.029,17	1,96	63,27					
Geringwertige Wirtschaftsgüter																		
GWG	88000	91.592,33	14.237,31	400,24	105.429,40	91.592,33	14.237,31	400,24	105.429,40	0,00	0,00							
Anlagevermögen gesamt		72.501.368,86	82.265,42	3.436.675,58	69.146.963,70	24.650.012,55	1.360.999,77	17.607,95	25.993.404,37	43.153.549,33	47.851.351,31	1,97	62,41					



Lagebericht der Markthallen München (MHM)

für das Wirtschaftsjahr 2017

Inhaltsverzeichnis

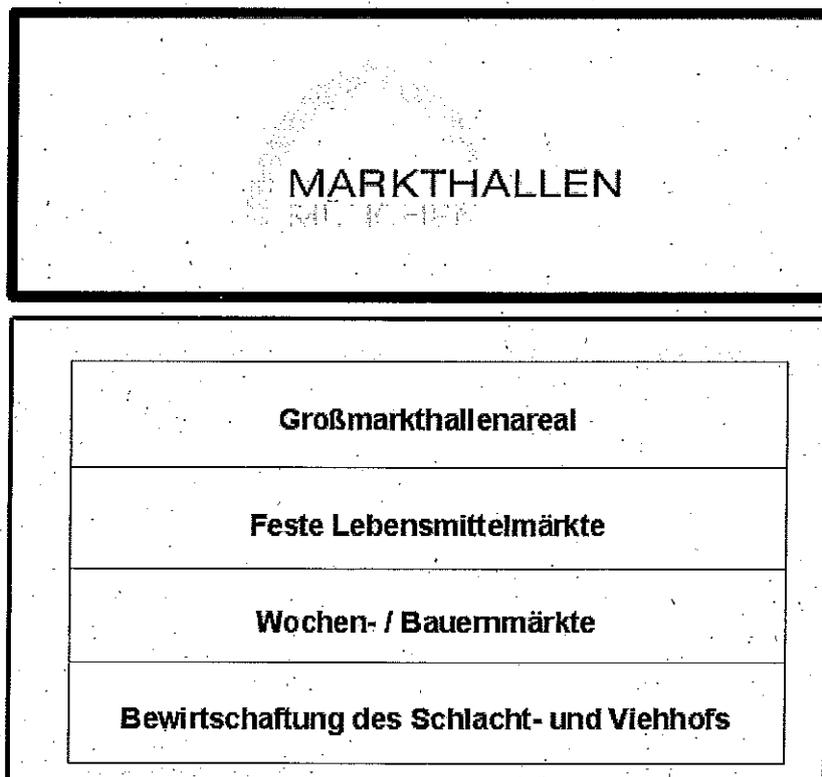
1. Allgemeines.....	2
1.1. Rechtsform.....	2
1.2. Betriebszweck.....	2
1.3. Leitbild.....	3
1.4. Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement.....	4
2. Änderungen im Flächen- und Gebäudebestand.....	6
2.1. Flächenbestand.....	6
2.2. Gebäudebestand.....	7
2.2.1. Großmarkthallenareal.....	7
2.2.2. Feste Lebensmittelmärkte.....	8
2.2.3. Schlacht- und Viehhofareal.....	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.....	13
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.....	31
5.2.5. Abschreibungen.....	31
5.2.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	31
5.2.7. Finanzergebnis.....	33
5.3. Aufwands- und Ertragsstruktur.....	33
6. Bericht über die Aktivitäten zu den Zukunftsprojekten.....	34
6.1. Neue Großmarkthalle.....	34
6.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte.....	35
6.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt.....	36
7. Kosten der städtebaulichen Grundlagenermittlungen für die Zukunftsprojekte.....	38
8. Vermögenslage.....	39
9. Eigenkapitalentwicklung.....	42
10. Entwicklung der Rückstellungen.....	43
11. Finanzlage.....	44
11.1. Zinsaufwendungen und -erträge, Kredite.....	44
11.2. Cashflow.....	46
12. Auslastung der Vermietungsobjekte.....	47
13. Abfallentsorgung und Abfallmenge.....	49
14. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing.....	51
15. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.....	53

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 bestehen aus den Betriebsbereichen Großmarkthallenareal (GMH) inklusive Fruchthof und Sortieranlage, den vier festen Lebensmittelmärkten (LMM) und den 43 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 zuletzt 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.

2017 fanden folgende Audits statt, die erfolgreich bestanden wurden:

- internes Audit im Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement
- Wiederholungsaudit im Qualitäts- und Hygienemanagement
- Umweltaudit mit Validierung der aktualisierten Umwelterklärung

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, 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

Zum 01.09.2017 wurde das durch die Ausübung eines Vorkaufsrechtes in das Eigentum der LHM übergegangene Büro-Center Kapuzinerplatz in die Verwaltung des Schlacht- und Viehhofareals durch die MHM aufgenommen.

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

2.1. Flächenbestand

Folgende Flächen waren zum 31.12.2017 insgesamt im Bestand der MHM:

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Größe am 31.12.2017
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
Schlacht- und Viehhofgelände	Städtische Flächen werden von den MHM im Auftrag und auf Rechnung des Kommunalreferates bewirtschaftet.	127.081 m ² inkl. 3.055 m ² für das neu hinzugekommene Büro-Center Kapuzinerplatz

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Größe am 31.12.2017
Wochen- und Bauernmärkte	Städtische und teilweise private Flächen werden von den MHM bewirtschaftet.	33 Wochenmärkte: 2.948 Frontmeter Stände 10 Bauernmärkte
„Brunthaler Parkplatz“	Städtische Flächen werden von den MHM bewirtschaftet.	4.107 m ²

2.2. Gebäudebestand

2.2.1. Großmarkthallenareal

Wegen Wegzugs der Arbeitsamtaußenstelle an der Schäftlarnstraße im Jahr 2017 wurde das zur Arbeitsvermittlung genutzte Gebäude abgerissen. Der versiegelte Grund wird nun als allgemeine Park- bzw. Verkehrsfläche genutzt.

Folgende Objekte wurden zum 31.12.2017 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	Büronutzung
Kontorhaus 2	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	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

Bezeichnung	Objekts- / Nutzungsrechte	Nutzungsart
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
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

2.2.2. Feste Lebensmittelmärkte

Folgende Objekte wurden zum 31.12.2017 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.)

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Nutzungsart
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. Schlacht- und Viehhofareal

Das ehemals als Metzgerschule genutzte leer stehende Gebäude Zenettistraße 4 wurde im Laufe des Jahres 2017 abgerissen

Folgende Objekte wurden zum 31.12.2017 auf dem Schlacht- und Viehhof-Areal von den MHM im Auftrag des Kommunalreferates verwaltet:

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Nutzungsart
Zenettistr. 2	Im städtischen Eigentum	Büronutzung
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, Pförtnerhäuschen	Im städtischen Eigentum	Eigennutzung
Zenettistr. 10	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben	Handel mit Fleisch- und Wurstwaren
Zenettistr. 10, Halle 9/10	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben, jedoch Nutzungsrecht für LHM	Handel insbesondere mit Fleisch- und Wurstwaren
Zenettistr. 10 b und c, Schweineschlachthalle	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben, jedoch Nutzungsrecht teilweise für LHM	Schweineschlachtung, Kühlung, Fleischgroßhandel

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Nutzungsart
Zenettistr. 10 d, BU-Gebäude („Bakteriologische Untersuchungsstelle“)	Im städtischen Eigentum	Nutzung durch Veterinäramt (KVR)
Zenettistr. 11, Torwarthäuschen	Im städtischen Eigentum	Eigennutzung
Zenettistr. 11, Wagenwaschanlage	Im städtischen Eigentum	Nutzung als Wagenwaschanlage
Zenettistr. 11, Gewerbehalle 1	Im städtischen Eigentum	Handel mit Feinkost, Getränken, Produktion, Lagerflächen, Gastronomie, Büronutzung
Zenettistr. 11, Gewerbehalle 2	Im städtischen Eigentum	Lagerung, Verkauf von Feinkost, Fisch und Lebensmitteln, Produktion von Fleischerzeugnissen, Gastronomie, Büronutzung
Zenettistr. 11, Garagen	Im städtischen Eigentum	Garagennutzung
Zenettistr. 12, Kassengebäude	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben	Gastronomie, Büronutzung
Zenettistr. 13, Torwarthäuschen	Im städtischen Eigentum	Büronutzung, Nutzung durch Dienstleistungsbetrieb
Zenettistr. 14	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben	Großviehschlachtung
Zenettistr. 15, 17, 19 Bank-/Schulgebäude	Im städtischen Eigentum	Büronutzung
Zenettistr. 20	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben	Büronutzung, Nutzung als Kühlräume
Zenettistr. 21	Im städtischen Eigentum	Ehemals Büronutzung (zum 31.12.2015 ohne Nutzung)
Thalkirchner Str. 96-102, Tröpferbad	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

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Nutzungsart
Thalkirchner Str. 110	Im städtischen Eigentum	Denkmal, Büro- und Wohnnutzung
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; Abriss für Bauvorhaben Münchner Volkstheater vorgesehen
Rampengelände	Im städtischen Eigentum	Parkplatz
Wasserhaus	Im städtischen Eigentum	Eigenwasserversorgung (bis Ende 2014)
Büro-Center Kapuzinerplatz	Im städtischen Eigentum	Büronutzung

3. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand

3.1. Personalstand

Im Wirtschaftsplan 2017 (Stellenplan) der MHM wurden 110 Stellen (ohne Auszubildende/ Praktikanten) ausgewiesen. Tatsächlich waren zum 31.12.2017 inklusive 7 Stellen mit einer befristeten Beschäftigungsgenehmigung **112 Stellen vorhanden**, wovon **9 (8,0 %) unbesetzt** und **103 (92,0 %) mit 102 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besetzt** waren.

Durch Teilzeittätigkeiten sind zum 31.12.2017 zusätzlich insgesamt rechnerisch 5,64 (5,0 %) Stellen unbesetzt. Zusammen mit den oben genannten komplett unbesetzten 9 Stellen ergibt sich eine **Gesamtquote an fehlendem Personal von 14,64 / 112 = 13,1 %**.

Wegen dieser Stellenvakanzen wurden im Kontrolldienst 2017 insgesamt 4 Zeitarbeitskräfte eingesetzt.

3.2. Fluktuation

Die nachfolgenden Übersichten geben die Personalsituation zum 01.01. bzw. 31.12.2017 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 31.12.2017

Beschäftigtengruppe	Stand: 01.01.2017	Zugang	Abgang	Stand: 31.12.2017
Beamtinnen/Beamte	25	3	5	23
Tarifbeschäftigte	80	6	7	79
Gesamt	105	9	12	102

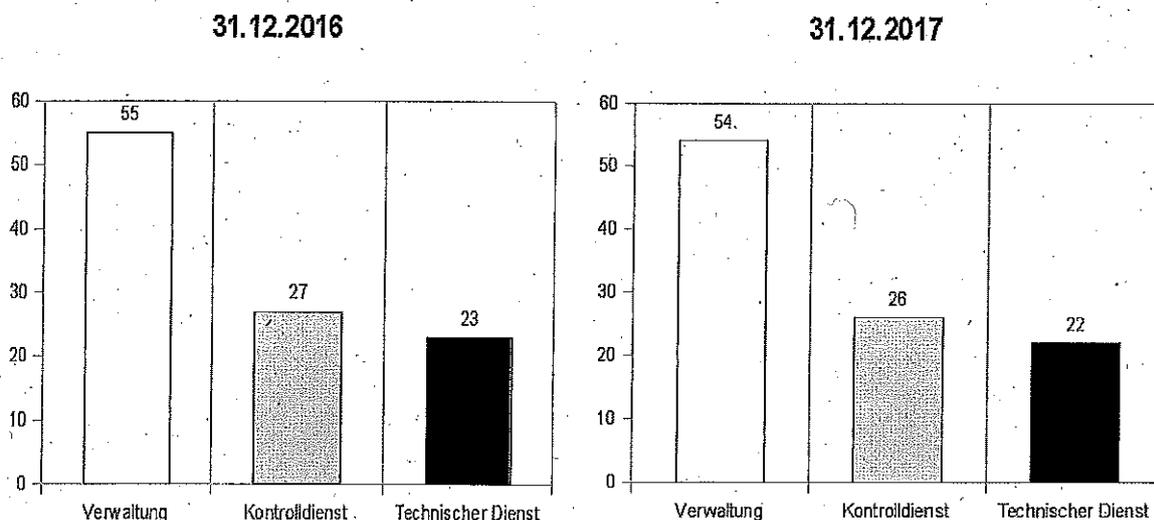
Die Personalabgänge (12) waren bedingt durch das Auslaufen befristeter Arbeitsverträge (2), Kündigung (1), Umsetzung zu anderen Dienststellen der LHM (4) und Ruhestandsversetzung (5).

Personalzugänge (9) waren im Kontrolldienst (3) und in der Verwaltung (6) zu verzeichnen.

Im Saldo standen dem Betrieb zum 31.12.2017 somit drei festangestellte Dienstkräfte weniger zur Verfügung als ein Jahr zuvor.

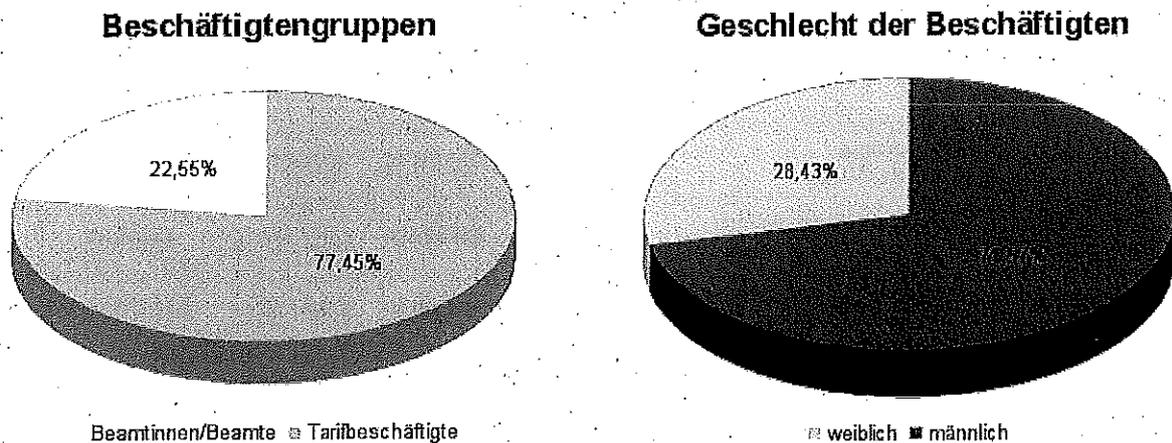
3.3. Mitarbeiterereinsatz in den Beschäftigungsbereichen

Die 102 aktiven Dienstkräfte sind 2017 folgenden Beschäftigungsbereichen zuzuordnen (zum Vergleich links die Verteilung zum Jahresende 2016):



3.4. Geschlecht und Beschäftigungsgruppen

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



Beamtinnen und Beamte, die vor allem im Verwaltungsbereich eingesetzt sind, waren im Gesamtbetrieb wie in den letzten Jahren auch mit einem Mitarbeiteranteil von nur 22,55 % unterrepräsentiert.

Der weibliche Beschäftigtenanteil ist mit 28,43 % weiterhin sehr gering. Vor allem der Technische Dienst und der Kontrolldienst werden noch immer von männlichen Dienstkräften dominiert.

3.5. Personalaufwand

Die **Löhne und Gehälter** 2017 lagen mit 4,642 Mio. € leicht unter dem Planwert und etwas über dem Istwert 2016 (4,484 Mio. €).

Der Aufwand für **Zeitarbeitskräfte** (Teil der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen, siehe 5.2.6.) ist mit 119 T€ (2016: 138 T€) weiterhin vergleichsweise hoch. Die Gewinnung geeigneten Personals innerhalb und außerhalb der Landeshauptstadt München stellt sich weiterhin als große Herausforderung dar.

Die **Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung** liegen mit 4,025 Mio. € deutlich unter dem Wert von 2016 (4,763 Mio. €). Die starke Abweichung zum Planwert (2,980 Mio. €) resultiert v.a. aus den getätigten freiwilligen Pensionsrückstellungen in Höhe von 782 T€.

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

		2017 Plan EUR	2017 Ist EUR	2016 Ist EUR	Differenz Ist 2017-2016 EUR	Differenz Ist 2017-2016 %
1	Personalaufwand	7.650.000,00	8.666.825,39	9.246.429,93	-579.604,54	-6,27
1a	Löhne und Gehälter	4.670.000,00	4.642.214,26	4.483.818,60	158.395,66	3,53
1b	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.980.000,00	4.024.611,13	4.762.611,33	-738.000,20	-15,50
2	Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit	600.000,00	683.540,00	647.729,17	35.810,83	5,53
1+2	Personalaufwand eigenes Personal inkl. Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit	8.250.000,00	9.350.365,39	9.894.159,10	-543.793,71	-5,50
3	Zeitarbeitskräfte	40.000,00	118.681,07	137.837,90	-19.156,83	-13,90
1+2+3	Personalaufwand eigenes / fremdes Personal inkl. Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit	8.290.000,00	9.469.046,46	10.031.997,00	-562.950,54	-5,61

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 31.12.2016 und 31.12.2017 wie folgt:

	31.12.16	31.12.17		Saldo
Pensionsverpflichtungen laut finanzmathematischem Gutachten	18.770.383,00 €	18.512.709,00 €		1.742.326,00 €
Bilanzansatz	15.656.912,00 €	18.041.995,00 €		2.385.083,00 €
Fehlbetrag freiwillige Pensionsrückstellungen	1.113.471,00 €	470.714,00 €		-642.757,00 €
Erfüllungsgrad Pensionsverpflichtungen	93,36%	97,46%		4,10%
Zuführungsbetrag	3.069.953,00 €	2.385.083,00 €		-684.870,00 €
davon Zinsaufwand	639.825,00 €	677.224,00 €		37.399,00 €
davon Personalaufwand	2.430.128,00 €	1.707.859,00 €		-722.269,00 €
a) Veränderungen Personalaufwand	-152.594,00 €	925.758,00 €		1.078.352,00 €
b) Aufwand freiwillige Pensionsrückstellung	2.582.722,00 €	782.101,00 €		-1.800.621,00 €

Das finanz- bzw. versicherungsmathematische Gutachten weist für den Stichtag 31.12.2017 Pensionsverpflichtungen in Höhe von 18,513 Mio. € aus.

Durch die **Zuführung von 2,385 Mio. €**, davon 0,677 Mio. € Zinsaufwand und 1,708 Mio. € Personalaufwand, liegt der Erfüllungsgrad der Pensionsverpflichtungen nun bei 97,46 % (2016: 93,36 %, 2015: 78,06 %).

Voraussichtlich mit dem Jahresabschluss 2018 werden die Markthallen den Anforderungen des Revisionsamtes nachgekommen sein und sowohl die zwingenden als auch die freiwilligen Pensionsrückstellungen in voller Höhe passiviert haben.

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 18,513 Mio. € werden durch den Bilanzansatz von 18,042 Mio. € wie folgt abgedeckt:

- 100 % der zwingend zu passivierenden Pensionsverpflichtungen (4,012 Mio. €) und
- 96,75 % der freiwillig zu passivierenden Pensionsverpflichtungen (14,501 Mio. €), dies sind 14,030 Mio. €.

Bei den freiwilligen Pensionsrückstellungen fehlen zum Berechnungsstichtag 31.12.2017 somit noch rund 471 T€.

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

Finanzmathematisches Gutachten	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Abzinsungssatz	5,04%	4,88%	4,53%	3,89%	4,01%	3,68%
Pensionsverpflichtungen in €	13.404.693	13.552.615	14.802.422	16.123.837	16.770.383	18.512.709
Jahresveränderungen in € Jahresveränderungen in %	+147.922					
	+ 1,10%	+1.249.807				
		+ 9,22%	+1.321.415			
			+ 8,93%	+646.546		
				+ 4,01%	+1.742.326	
					+ 10,39%	

Die teilweise erheblichen Schwankungen in den finanzmathematischen Gutachten erschweren eine verlässliche Vorausschau der auf die Pensionsverpflichtungen entfallenden Anteile des Zins- und Personalaufwands im jeweiligen Wirtschaftsplan.

4. Bauvorhaben und Anlagen im Bau

4.1. Sachstand bedeutender Maßnahmen

- **Fahrzeughalle (Nr. 180401)**

Für die in 2016 fertig gestellte Fahrzeughalle zur Unterstellung der Reinigungs- und Winterdienstfahrzeuge erging 2017 noch eine abschließende Rechnung eines Tiefbauunternehmens.

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

Die Maßnahme ist seit dem Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017 durch die Abkehr von der Eigenrealisierung der neuen Großmarkthalle nicht mehr investiv.

Ausführungen zu den Projektaktivitäten befinden sich unter dem gesonderten Punkt 6.

Bericht über die Aktivitäten zu den Zukunftsprojekten.

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

Die Planungen zur neuen Großmarkthalle im Eigentümermodell sahen bislang die

Integration des sanierungsbedürftigen Kontorhauses 2 als Bürogebäude u.a. zur Aufnahme

der Verwaltung der Markthallen vor.

In 2017 wurde die Vorplanung in Zusammenarbeit mit dem Baureferat fertig gestellt. Auf Grund der Integration des Kontorhauses in die im Juli gestoppten Planungen der neuen Großmarkthalle im Eigentümermodell wurde der ursprüngliche Zeitplan, den Projektauftrag im 4. Quartal 2017 durch den Stadtrat beschließen zu lassen, zunächst nicht mehr weiter verfolgt.

- **Zukunft Markt am Elisabethplatz (Nr. 180183)**

Ausführungen zu den Projektaktivitäten dieser Maßnahmen befinden sich unter dem gesonderten Punkt 6. (Bericht über die Aktivitäten zu den Zukunftsprojekten), bei der auch die anderen Berichte zu den noch nicht investiven Projekte aufgeführt sind.

Investiv schlugen 2017 vor allem erbrachte externe Projektmanagementleistungen zu Buche.

- **Zukunft Viktualienmarkt (Nr. 171495 – noch nicht investiv) und Zukunft der Märkte am Wiener Platz und am Pasinger Viktualienmarkt (Nrn. 171497-98 – noch nicht investiv)**

Ausführungen zu den Projektaktivitäten der noch nicht investiven Maßnahmen befinden sich unter dem gesonderten Punkt 6. Bericht über die Aktivitäten zu den Zukunftsprojekten.

4.2. Investitionssummen

Für Investitionen im Baubereich (kein Bauunterhalt) wurden in 2017 folgende Ausgaben getätigt. Aufgeführt sind nur für die Buchhaltung in 2017 relevante Investitionen.

Nicht mehr an dieser Stelle, sondern unter 6.1. bzw. 7., befinden sich Erläuterungen zu den Kosten der bisher als investiv betrachteten Projektplanungen für die neue Großmarkthalle.

MHM-interne Nr.	Maßnahmen	Investitionen 2017 in EUR inkl. Rückstellungen	Investitionen 2016 in EUR	Investitionen 2017 mit Vorjahr/en in EUR
Großmarktareal				
180004	Hallen I – IV und Kellergeschoss	867,34	189.236,37	2.088.325,06
180382	Kontorhaus 2 – Sanierungsplanung	296.252,96	9.498,04	366.039,43
180340	GMH (Gelände), Zutritt für Kfz(Schranke)	3.791,18	59.634,27	63.425,45
180401	Fahrzeughalle	7.495,04	419.255,64	500.140,37
180400	Entsorgungsstation	1.590,29	472.591,76	503.349,62
	Zwischensummen:	309.996,81	1.150.216,08	3.501.279,93
Feste Lebensmittelmärkte				
180040	VM - Abt. V – Sofortmaßn., Brandschutz	1.588,22	15.248,78	1.489.450,52
180183	Markt am Elisabethplatz, Überplanung	46.638,07	0,00	46.638,07
180260	VM – Petersberg – Sofortmaßnahmen	224,65	6.215,68	882.264,88
	Zwischensummen:	48.450,94	21.464,46	2.418.353,47
	Summen:	358.447,75	1.171.680,54	5.919.633,40

2016 flossen mit einem Gesamtvolumen von 3,039 Mio. € beträchtliche Geldmittel in Investitionen u.a. für die Planung der neuen Großmarkthalle (1,767 Mio. €), die Errichtung der neuen Fahrzeughalle für die Unterstellung der Reinigungs- und Winterdienstfahrzeuge (419 T€) sowie der neuen Entsorgungsstation (473 T€).

Nach der Umgliederung der Ausgaben für die neue Großmarkthalle in den Aufwand stehen 2017 zwei Maßnahmen heraus: die Vorplanungen des Kontorhauses 2 mit 296 T€ und des Elisabethmarkts mit 47 T€.

Das Gesamtinvestitionsvolumen 2017 beträgt rund 358 T€.

Grundsätzlich könnten für alle einzelnen Maßnahmen die Vermögensplanansätze 2017 sowie ggf. die nicht oder nicht in vollem Umfang in Vorjahren ausgeschöpften Ansätze zur Finanzierung beansprucht werden.

5. Jahresergebnis, Gewinn- und Verlustrechnung

5.1. Jahresergebnis

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für 2017 einen **Jahresfehlbetrag** von **3.611.469,87 €** aus.

Im Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2017 war ein Jahresfehlbetrag von 2.550.000,00 € angesetzt worden.

Der Jahresüberschuss 2016 betrug rund 156 T€.

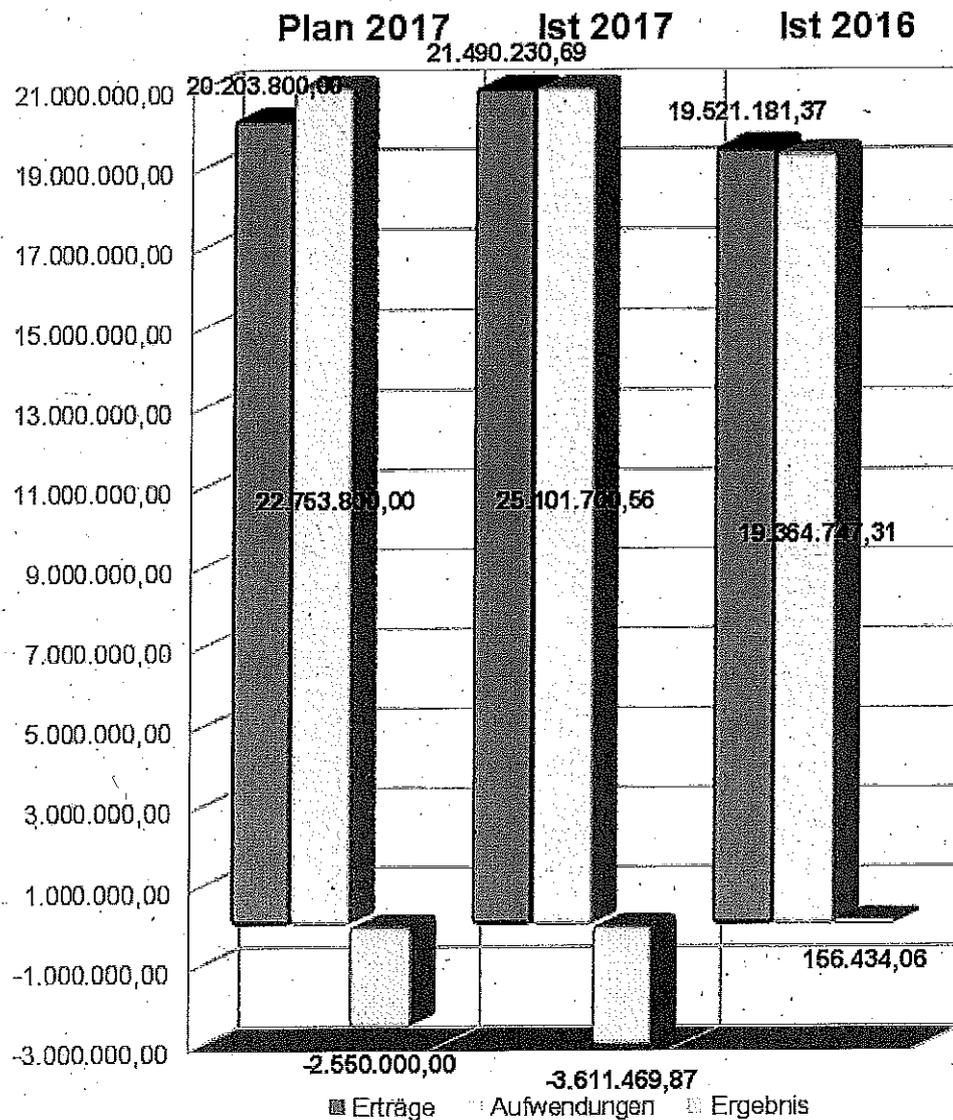


Abbildung: Erlöse/Erträge und Aufwendungen sowie Jahresergebnisse 2017 und 2016 im Vergleich

Das positive Jahresergebnis 2016 beinhaltet eine ertragswirksame Kostenerstattung der Hoheitsverwaltung für die von 2007 bis 2016 alleine von den Markthallen getragenen Projektgrundlagenermittlungskosten zu den Zukunftsprojekten der Großmarkthalle und der festen Lebensmittelmärkte in Höhe von 3,372 Mio. €. Nach Bereinigung des Jahresergebnisses um diesen Effekt ergäbe sich 2016 ein deutlicher Jahresverlust von 3,216 Mio. €.

In den letzten Bekanntgaben und Beschlussvorlagen zu den Wirtschaftsplänen, den Zwischenberichten und den Jahresabschlüssen wurde hinreichend über die bestehenden strukturellen Probleme des Eigenbetriebes und deren Ursachen berichtet. Sich wiederholende Ausführungen erübrigen sich daher an dieser Stelle.

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

5.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Einzelnen nachfolgend aufgeführt die wesentlichen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung 2017 im Vergleich zum Jahresergebnis 2016 und zur Wirtschaftsplanung 2017:

		Plan	Ist	Ist	Veränderung	
		2017	2017	2016	Ist 2017-Ist 2016	
		EUR	EUR	EUR	EUR	%
1.	Umsatzerlöse	15.450.000,00	16.177.942,18	15.515.357,87	662.584,31	4,27
2.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	195,00	5.005,00	-4.810,00	---
3.	Sonstige betriebliche Erträge	4.753.800,00	5.312.093,51	3.998.837,21	1.313.256,30	32,84
	Summe 1. bis 3.	20.203.800,00	21.490.230,69	19.519.200,08	1.971.030,61	10,10
4.	Materialaufwand					
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren	70.000,00	107.578,77	82.535,35	25.043,42	30,34
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.930.000,00	6.868.135,21	5.426.018,81	1.442.116,60	26,58
	Summe 4. a) und b)	6.000.000,00	6.975.713,98	5.508.553,96	1.467.160,02	26,63
5.	Personalaufwand					
	a) Löhne und Gehälter	4.670.000,00	4.642.214,26	4.483.818,60	158.395,66	3,53
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.980.000,00	4.024.611,13	4.762.611,33	-738.000,20	-15,50
	Summe 5. a) und b)	7.650.000,00	8.666.825,39	9.246.429,93	-579.604,54	-6,27
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.350.000,00	1.360.999,77	1.349.440,71	11.559,06	0,86
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.452.800,00	6.897.056,00	2.012.336,43	4.884.719,57	242,74
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	1.981,29	-1.981,29	-100,00
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.300.000,00	1.200.576,42	1.247.387,28	-46.810,86	-3,75
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Summe 1. bis 9.)	-2.549.000,00	-3.610.940,87	157.033,06	-3.767.973,93	-2.399,48
11.	Sonstige Steuern (Kfz-Steuer)	1.000,00	529,00	599,00	-70,00	-11,69
12.	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-) (Summe 10. und 11.)	-2.550.000,00	-3.611.469,87	156.434,06	-3.767.903,93	-2.408,62

In komprimierter Form stellt sich folgende Ergebnissituation dar:

Übersicht der Ergebnisse						
		Plan 2017	Ist 2017	Ist 2016	Veränderung Ist 2017-Ist 2016	
		EUR	EUR	EUR	EUR	%
A	Betriebsergebnis inkl. KfZ-Steuer (Summe 1. bis 7., 11.)	-1.250.000,00	-2.410.893,45	1.401.840,05	-3.812.733,50	-271,98
B	Finanzergebnis (Summe 8. und 9.)	-1.300.000,00	-1.200.576,42	-1.245.405,99	44.829,57	-3,60
A+B	Jahresergebnis (siehe 12.)	-2.550.000,00	-3.611.469,87	156.434,06	-3.767.903,93	-2.408,62
	davon Gesamterträge (1. bis 3. und 8.)	20.203.800,00	21.490.230,69	19.521.181,37	1.969.049,32	10,09
	davon Gesamtaufwendungen (4. bis 7., 9. und 11.)	22.753.800,00	25.101.700,56	19.364.747,31	5.736.953,25	29,63

Da den Zinsbelastungen keine entsprechenden Zinserträge aus Vermögensanlagen gegenüberstehen, ist das Finanzergebnis (siehe auch unter 11. Finanzlage) deutlich negativ (-1,201 Mio. €).

Das Betriebsergebnis inkl. KfZ-Steuer ist mit -2,411 Mio. € um 3,813 Mio. € schlechter als 2016 (1,402 Mio. €). Einer der wesentlichen Unterschiede zwischen den Geschäftsjahren 2016/2017 ist die unter 5.1. beschriebene Kostenerstattung 2016 von 3,372 Mio. €.

Die weiteren maßgeblichen Veränderungen in den Erträgen und Aufwendungen werden unter 5.2.1. bis 5.2.7. und 5.3. näher erläutert.

5.2.1. Erträge

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 16,178 Mio. € um rund 4,27 % gegenüber 2016 gesteigert werden. Sie liegen spürbar über dem Plan von 15,450 Mio. €.

Relevante Veränderungen gab es zwischen 2016 und 2017 bei den privatrechtlichen Mieterlösen (+273 T€). Umsatzabhängige Komponenten, Mietindexierungen sowie nicht immer fristgerecht eingereichte Umsatzmeldungen sind der Grund dieser Abweichungen im üblichen Rahmen.

Die Kostenerstattung für die Verwaltung des Schlacht- und Viehhofareals stieg um 217 T€ an, da u.a. der Geltungsbereich der Vereinbarung erweitert wurde um die neue städtische Immobilie Bürocenter Kapuzinerplatz.

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 2017 rund 5,312 Mio. €, also ca. 1,313 Mio. € mehr als im Jahr davor.

Maßgebliche Veränderungen waren die Erträge aus weiterberechneten Kosten, die von 3,786 Mio. € (2016) um 1,026 Mio. € auf 4,812 Mio. € (2017) anstiegen. Hierin enthalten waren v.a. die unter 7. näher aufgeschlüsselten und von der LHM übernommenen Projektgrundlagenkosten der beendeten Planungen für die Eigenerrichtung der neuen Großmarkthalle. Diese betragen 2017 (netto) 4,662 Mio. €, was gegenüber der unter 5.1. aufgeführten Projektgrundlagenerstattung 2016 von (netto) 3,372 Mio. € eine Steigerung um 1,290 Mio. € darstellt.

In den letzten Jahren wurden durch das Personal- und Organisationsreferat Berechnungen zu Versorgungsrücklagen nach dem Gesetz über die Bildung von Versorgungsrücklagen im Freistaat Bayern (BayVersRücklG) erstellt und den Markthallen zur Passivierung zur Verfügung gestellt. Da das Gesetz zwar für die Hoheitsverwaltung der LHM, gemäß Art. 1 Abs. 3 Nr. 1 aber nicht für den Betrieb einschlägig ist, wurde der aufgelaufene Rückstellungsbetrag von 246 T€ erfolgswirksam aufgelöst.

5.2.2. Materialaufwand (ohne Bauunterhalt)

Die **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren** betragen 2017 rund 108 T€ (2016: 83 T€, 2015: 137 T€).

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** erhöhten sich gegenüber 2016 (5,426 Mio. €) um rund 1,442 Mio. € auf 6,868 Mio. (Planwert: 5,930 Mio. €). Maßgebliche Veränderungen waren:

- Zum Anstieg des **Bauunterhalts** siehe unter 5.2.3.
- Die **Betriebskosten** 2017 (u.a. Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Straßen- und Gebäudereinigung, Winterdienst, Heizkosten, Fernwärme, Müllentsorgung und Strom) betragen 3,423 Mio. €. Diese Erhöhung um 205 T€ gegenüber 2016 bewegt sich in der üblichen Bandbreite.

5.2.3. Bauunterhalt (Teil des Materialaufwands)

Oberstes Ziel der Markthallen München ist die stetige Bereitstellung einer für die Kunden geeigneten Infrastruktur (vor allem Handels-, Lager- und sonstige Flächen für eine marktaffine gewerbliche Nutzung).

Für einige Betriebsimmobilien (z.B. die „alten“ Hallen 1-6 samt Keller) ist die Restnutzungszeit nach den Vorgaben des Stadtrats begrenzt. Wann genau jedoch eine neue Großmarkthalle betriebsfertig als Ersatz zur Verfügung steht, ist indes auf Grund der noch nicht restlos geklärten Verfahrensfragen weiterhin offen. Es ist daher absehbar, dass bestimmte für einen gesetzeskonformen weiteren Betrieb in den nächsten Jahren anstehende größere Baumaßnahmen (z.B. Dachsanierung der Hallen 2-4, Fortsetzung der Brandschutzmaßnahmen, statische Maßnahmen und Sanierung der Elektroinstallation im Keller der Großmarkthalle) voraussichtlich wirtschaftlich nicht mehr durchgeführt werden können. Die fehlende Wirtschaftlichkeit resultiert aus den kurzen Nutzungszeiträumen, in denen sich die genannten Maßnahmen (Größenordnung: jeweils im siebenstelligen €-Bereich) nicht mehr amortisieren können. Es muss daher zukünftig in Erwägung gezogen werden, in solchen (Teil-)Bereichen Flächen stillzulegen und die Miet- bzw. Nutzungsverhältnisse, sofern dies absolut unvermeidbar wäre, zu beenden.

Der **Instandhaltungsaufwand** 2017 betrug 3,191 Mio. €. Er lag damit deutlich über den Werten von 2016 (1,609 Mio. €) und 2015 (1,359 Mio. €).

In den letzten Jahren unterlagen die Ausgaben für den Bauunterhalt stärkeren Schwankungen zwischen 1,359 Mio. € (2015) und 3,191 Mio. € (2017), 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.

2017 wurde mit den Sanierungsarbeiten für die Grundleitung im Bereich des Gaststättengebäudes am Großmarkt (siehe 5.2.3.1.) begonnen. In diesem Zuge wurden die Erkenntnisse zu den Sanierungsbedarfen der Grundleitungen in weiteren Betriebsbereichen (u.a. am Großmarkt beim Postgebäude/Werkstatt und beim Kanal an der Entsorgungsstation sowie am Viktualienmarkt) zusammengeführt und bewertet. Auf Grund der rechtlich gebotenen Sanierungsverpflichtungen mussten die Markthallen für die in den nächsten Jahren anstehenden Baumaßnahmen einmalige zusätzliche Rückstellungen von 1,035 Mio. € bilden (siehe unter 10.). Diese waren im Wirtschaftsplan 2017 nicht enthalten.

2017 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) Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Mieterwechseln

- **Kontorhaus 1 – Nutzungsänderung einer Bank zu einem Büro (Nr. 171920 und 172028)**

Nach dem Auszug der Bankfiliale wurde der freigewordene Bereich im Erdgeschoss einer Büronutzung zugeführt. In diesem Zuge wurde auch eine neue Elektroinstallation eingerichtet. Das Objekt ist seit dem 2. Quartal 2017 wieder vermietet.

- **Kontorhaus 2 – Absturzsicherung Geländer Haupttreppenhaus (ohne Nummer)**

Die bestehende Geländerhöhe entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben. Da das Gebäude in Benutzung ist, musste die erforderliche Absturzsicherung hergestellt werden. Projektplanung und Kostenermittlung für diese Interimsmaßnahme wurden 2017 fertig gestellt. Der Beginn der Bauausführung wurde auf den Januar 2018 verlegt.

- **Sortieranlage – Laden 1 (Nr. 172237, 172262, 172263 Substanzerhaltende Maßnahmen)**

Beim Umbau des Ladens durch einen neuen Mieter sind Schäden an der bestehenden Bausubstanz (Dachkonstruktion und Fenstern) zutage getreten. Zusätzlich wurden Maßnahmen, die „Dach und Fach“ betreffen, durch die Markthallen übernommen. Die Fertigstellung der Maßnahmen erfolgte nicht mehr in 2017.

- **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.

- **Elisabethmarkt, Stand 24 – Umbau zu Kundentoilette (Nr. 172305)**

Nach Freiwerden eines Standes durch Mieterkündigung wurde entschieden, dem Bedarf an einer fehlenden Kundentoilette durch Umbau des Standes nachzukommen. Die Maßnahme wurde in 2017 vorbereitet.

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 über das Jahr 2017 an. Geplanter Fertigstellungs-termin: April 2018.

• **WC-Anlage am Westtor – Dachsanierung (Nr. 172183)**

Die bestehende Dacheindeckung der WC-Anlage am Westtor des Großmarktareals ist schadhaft und muss, um größere Schäden zu verhindern, erneuert werden. Die Maßnahme wurde in 2017 vorbereitet.

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

Die bestehenden Sanitäranlagen im Keller wurden saniert. Die Maßnahme wurde im Mai 2017 abgeschlossen.

• **Viktualienmarkt – Abt. 3, Stand 15 / 16 (Nr. 172100)**

Aufgrund von baulichen Mängeln und hygienischen Anforderungen der Bezirksinspektion wurde der Stand saniert. Die Arbeiten wurden in der 2. Jahreshälfte 2017 abgeschlossen.

• **Viktualienmarkt – Abt. 6 Müllstation (Nr. 172153)**

Aufgrund des stark beschädigten Bodenbelags konnte die Müllstation nur noch unzureichend gereinigt werden. Aus diesem Grund musste der Bodenbelag erneuert werden. Zusätzlich wurden Metallschienen zum Schutz des Bodens montiert. Die Arbeiten konnten im August 2017 vollendet werden.

• **Carpport westlich der Halle 1-4 – Sanierung der Fenster (Nr. 172318)**

Die stark beschädigten bestehenden Fensterelemente müssen aus Sicherheitsgründen erneuert werden. Die Maßnahme wurde 2017 bearbeitet und in Auftrag gegeben. Sie soll im 2. Quartal 2018 fertiggestellt werden.

• **Halle 1-6 UG Pilzbörse (Nr. 172301)**

Der von Schwerlastverkehr überfahrene Bereich des Kellers vor dem Verwaltungsgebäude (Pilzbörse) wurde im 2. Quartal 2017 statisch untersucht. Die Untersuchung hat ergeben, dass die bestehende statische Struktur nicht für die Belastung durch den aktuellen LKW-Verkehr ausgelegt ist. Die Befahrbarkeit des Bereiches der Pilzbörse wurde auf 7,5 Tonnen

beschränkt und bedarf auch hierfür zusätzlicher statischer Maßnahmen.

Der Schwerlastverkehr >7,5 Tonnen soll dauerhaft umgelenkt werden. Es wurde entschieden, ein Sanierungskonzept (Vorlage im 1. Halbjahr 2018) zu entwickeln.

- **Halle 1 – Instandsetzungskonzept südliche Kellerstraße, Unterführung zu Halle 1 (Ohne Nummer)**

Aufgrund der Ergebnisse der Bauwerksprüfung und der dabei festgestellten Mängel wurde die Erstellung eines Instandsetzungskonzeptes Ende 2017 beauftragt.

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. Die Fertigstellung musste aus der 2. Jahreshälfte 2017, aufgrund von Erschwernissen durch schlechte Bausubstanz und Arbeiten im laufenden Betrieb, in das 2. Quartal 2018 verschoben werden.

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

Der bestehende Löschwassertank im Keller der Großmarkthallen war auf Grund schwerer Korrosionsschäden nicht mehr instand zu setzen. Es wurde ein neuer Tank benötigt. Die Baumaßnahme dauerte von November 2016 bis ins 4. Quartal 2017 (Fertigstellung) an.

- **Grundleitungssanierung der Gaststätte (Nr. 172140)**

Für die Sanierung der Grundleitungen liegt eine Vorplanung vor. Die weitere Planung ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Mit den Bauausführungen wurde begonnen. Geplanter Fertigstellungstermin ist voraussichtlich im 1. Halbjahr 2018.

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

Im Rahmen der ersten Untersuchungen der Fehlfunktionen der Heizungsanlage wurde von einem Defekt der Heizungssteuerung ausgegangen. Die vertiefende Begutachtung ergab, dass sich der Schaden auf die gesamte Heizung bezieht.

Die Heizungsanlage muss daher ab der Wärmeerzeugung in der bestehenden Zentrale erneuert werden. Aufgrund der daraus resultierenden Kostenerhöhung wurde die anstehende Planung in das Jahr 2018 mit geplanter Umsetzung für 2019 verschoben.

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

Für bestehende Wohnungen gilt in Bayern eine Übergangsfrist zur Nachrüstung mit Rauchmeldern bis zum 31.12. 2017. Alle Wohnungen wurden dementsprechend bis Ende 2017 ausgestattet.

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

In 2016 wurde eine Grundleitungsuntersuchung des Kanalbestandes veranlasst. Die im März 2017 vorgelegten Ergebnisse zeigten Undichtigkeiten auf. Aufgrund der Überplanung des Viktualienmarktes wurde im 2. Quartal 2017 entschieden, die Sanierung vorerst zurückzustellen. Ende 2017 erfolgte ein Abgleich mit den Erkenntnissen aus dem Zukunftsprojekt Viktualienmarkt, um zu klären in welchen Abteilungen eine vorgezogene Sanierung der Grundleitungen sinnvoll ist und durch den Bauunterhalt erfolgen sollte. Die weitere Vorgehensweise wurde in 2017 nicht mehr abschließend entschieden.

- **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. Die Planungsphase wurde 2017 abgeschlossen und die Fertigstellung wird voraussichtlich im Herbst 2018 sein.

- **Halle 1-6 – Untersuchung und Konzept Taubenschutz inklusive Überprüfung Brandschutz (Nr. 172266)**

Im Erdgeschoss und im Keller der Hallen 1 – 6 ist der bauliche Brandschutz unzureichend. Zudem gibt es hygienische Mängel bzw. Beeinträchtigungen, die von Taubenkot und dem Feinstaub von Dieselmotoren verursacht werden. Um Optionen für eine weitere Nutzung der Hallen und des Kellers aufzuzeigen, wurde im 2. Quartal 2017 ein Planungsbüro mit der Erstellung von Konzepten im 1. Quartal 2018 beauftragt.

5.2.3.2. Bauunterhalt auf dem Gebiet des Schlacht- und Viehhofs inkl. Bürocenter Kapuzinerplatz (BCK)

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 wurden abgeschlossen. Die Entsorgungsarbeiten wurden bis Ende September 2017 erledigt.
- **Brunnenhaus – Rückbau Brunnentechnik (Nr. 270014)**
Der Tiefbrunnen wurde 2016 rückgebaut und verschüttet. Die technische Ausrüstung des Brunnenhauses wurde im 2. Quartal 2017 entfernt.

b) Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Mieterwechseln

- **Zenettistraße 15-19 – Sanierung 2. OG (Nr. 270305)**
Die Möglichkeiten einer Nutzungsänderung für die längere Zeit leer stehende Einheit wurden 2016 mit der Lokalbaukommission geklärt. Der Kostenrahmen für die künftige Büro- und Ateliernutzung wurde Anfang 2017 ermittelt. Das weitere Vorgehen ist von der Eigentümerin (Kommunalreferat) zu entscheiden.
- **Viehhoframpe/Gleisanlage – Verkehrssicherung (Nr. 270293)**
Der neue Freiflächenmieter hat zur beabsichtigten kulturellen Nutzung einen Bauantrag eingereicht. Die voraussichtliche Nutzungsaufnahme soll nach Genehmigung erfolgen. Die von den Markthallen getroffenen Verkehrssicherungsmaßnahmen wurden im 2. Quartal 2017 abgebaut. Die Sicherung erfolgt künftig über den Mieter.

c) Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund von überalterter Bausubstanz

- **Tröpferlbad – Dachsanierung (Nr. 270272)**
Die Planung und Beauftragung der Firmen ist 2016 erfolgt. Die Ausführung wurde im ersten Halbjahr 2017 abgeschlossen.
- **Zenettistraße 11 – Dachsanierung (Nr. 270295)**
Die Sanierung wurde in 2017 durchgeführt und ist abgeschlossen.
- **Viehhofmauer – Sanierung (Nr. 270184)**
Die statische Ertüchtigung der denkmalgeschützten Viehhofmauer wurde im 2. Quartal 2017 geplant. Die anschließende Ausführung soll voraussichtlich bis 2019 andauern.

- **Zenettistraße 10 d, amtliche Tierärzte (Nr. 270289)**
Aus Gründen des Arbeitsschutzes und der Hygiene musste der Sanitärbereich umgebaut werden. Die Planung ist 2016 erfolgt. Die Baumaßnahme wurde im 2. Quartal 2017 abgeschlossen.
- **Freifläche Viehhof – Umbau Hydranten (Nr. 270402)**
Im Jahr 2017 wurden Umbaumaßnahmen zum Ersatz von Ober- durch Unterflurhydranten beauftragt. Die Maßnahme soll voraussichtlich Mitte 2018 abgeschlossen werden.
- **Freifläche Viehhof – Ertüchtigung der Parkfläche Moby Dick (Nr. 270428)**
Die Ausweisung der Parkflächen wird dem aktualisiert vorliegenden Stellplatznachweis angepasst. Die Baumaßnahme soll bis Mitte 2018 abgeschlossen werden.

d) Brandschutzmaßnahmen

- **Freiflächen Schlachthof – Stellplatznachweis (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 Lokalbaukommission vorgelegt. Die Markthallen haben auch im 2. Quartal 2017 noch keine Freigabe durch die Lokalbaukommission erhalten; die dingliche Sicherung der Freiflächen im Grundbuch konnte folglich auch noch nicht in die Wege geleitet werden. Die finale Abstimmung wird für 2018 erwartet.
- **Zenettistraße 2 / 10d / Thalkirchner Straße 104-106 / 104a – Brandschutzsanierung (Nrn. 270297-270299)**
Ein überarbeitetes Brandschutzkonzept liegt vor. Die Kosten für die Sanierung wurden bis März 2017 ermittelt. Die Planungsphase ist Ende 2017 gestartet. Fertigstellung wird voraussichtlich Ende 2019 sein.

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

- **Thalkirchner Straße 110 (ohne Nummer)**
Das gesamte Gebäude wurde zur Unterbringung von Flüchtlingen saniert. Baufertigstellung war im 2. Quartal 2017. Auf Grund des dringlichen Bedarfs der LHM (Münchner Volkstheater) wurde im Anschluss eine Nutzungsänderung zu Betriebswohnungen beantragt, die Ende 2017 genehmigt wurde. Die Maßnahme ist damit abgeschlossen.

5.2.4. Personalaufwand

Der Planwert des **Personalaufwands** von 7,650 Mio. € wurde mit 8,667 Mio. € (Ergebnis 2016: 9,246 Mio. €) spürbar überschritten. Hierbei spielte insbesondere die freiwillige Pensionsrückstellung in Höhe von 782 T€ eine tragende Rolle.

Sämtliche Veränderungen im **Personalaufwand** sind unter 3.5. ausführlich dargestellt.

5.2.5. Abschreibungen

Die **Abschreibungen** auf Gebäude, Außenanlagen, Maschinen, immaterielle Wirtschaftsgüter sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich 2017 auf rund 1,363 Mio. € (Plan: 1,350 Mio. €).

5.2.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten 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.

Das Ergebnis 2017 war mit 6,897 Mio. € um 4,885 Mio. € höher als 2016 (2,012 Mio. €). Gegenüber dem Planwert von 6,453 Mio. € liegt eine Überschreitung von 6,9 % vor.

Wie unter 5.2.1. bei den Sonstigen betrieblichen Erträgen erläutert, ist diese Veränderung vor allem darauf zurückzuführen, dass 2017 durch den Richtungswechsel bei den Planungen zur neuen Großmarkthalle 4,662 Mio. € netto von der Bilanzposition Anlagen im Bau zu den sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgebucht werden mussten.

Weitere relevante Veränderungen gab es bei folgenden Untergliederungen:

- Rückgang bei den Rechts- und Beratungskosten von 187 T€ (2016) auf 74 T€ (2017)
- Anstieg der sonstigen Dienstleistungen, darunter v.a. für Brandwache, Sicherheitsdienste u.ä. von 158 T€ (2016) auf 344 T€ (2017).
- Wegen Verzögerungen bei der Leistungsabrechnung der stadtinternen Querschnittseinheiten (z.B. Direktorium, Personal- und Organisationsreferat, Stadtkämmerei) kam es zu einem Rückgang von 685 T€ (2016) auf 493 T€ (2017).

5.2.7. Finanzergebnis

Unter 5.2. ist das Finanzergebnis in der Gesamtergebnisdarstellung ausgewiesen.

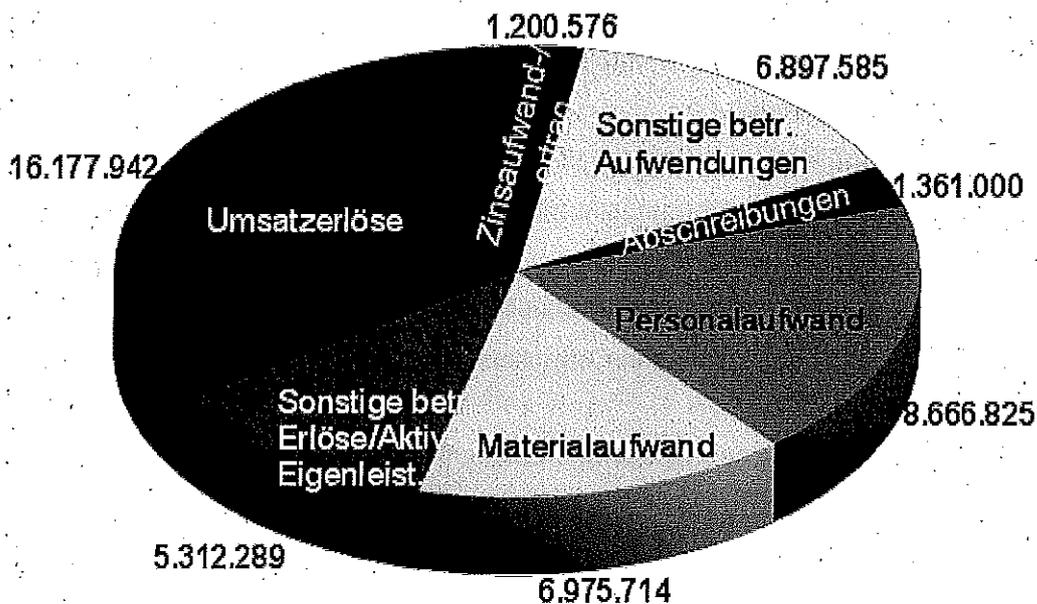
Der Saldo aus **Zinsaufwendungen und -erträgen** belief sich 2017 auf 1,201 Mio. €. Dieser Betrag rangiert unter dem Planwert (1,300 Mio. €) und unter dem Ergebnis 2016 (1,245 Mio. €).

Er enthält wie unter 3.5. ausführlich dargelegt nicht zahlungswirksame 0,677 Mio. € Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen von 0,677 Mio. € sowie Zinsaufwand für Altersteilzeit in Höhe von 6 T€.

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 €:



Die Gesamtaufwendungen übersteigen deutlich die Erträge, so dass sich das ausgewiesene negative Jahresergebnis ergibt.

6. Bericht über die Aktivitäten zu den Zukunftsprojekten

6.1. Neue Großmarkthalle

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats am 26.07.2017 wurde der Bau der neuen Großmarkthalle im Eigentümermodell beendet.

Die vom Stadtrat gewünschte Errichtung und die bauliche Unterhaltung der neuen Großmarkthalle durch einen geeigneten Investor im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages für die betreffenden Grundstücke führt zu einer buchhalterischen Neubetrachtung des Projekts.

Nachdem die Markthallen München nur noch für den Betrieb der Einrichtung verantwortlich sein sollen, sind sämtliche in der Vergangenheit und in der Zukunft getätigte Projektausgaben hierzu nicht mehr investiv, sondern Aufwand.

Die angefallenen Kosten sind unter 7. dargestellt. Sie wurden von der LHM als städtebauliche Grundlagenermittlungskosten übernommen.

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 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 einer Konzeptstudie für Wohnen an der GMH
- Ermittlung von Nutzungskosten und Entwicklung von Modellrechnungen zur Wirtschaftlichkeit
- Erarbeitung der Beschlussvorlage zum Projektauftrag
- Abstimmung der Ergebnisse der Vorplanungsphase mit Referaten, Nutzern und Stadtpolitik
- Darstellung der Problemstellungen und Risiken nach Verfassung der Stadtratsvorlage zum Projektauftrag vom Kommunalausschuss in die Vollversammlung. Das Kommunalreferat und die Markthallen empfehlen einhellig und eindringlich, an der Eigenrealisierung des Neubaus festzuhalten und keine Investorenlösung mit Erbbaurecht umzusetzen.

- Die Stadtratsentscheidung vom 26.07.2017 bedingte eine Anpassung des Wirtschaftsplans 2017, der als Nachtrag für den Kommunalausschuss am 26.10.2017 erstellt wurde. Die Auswirkungen auf Aufwendungen und Erträge und den Vermögensplan 2017 wurden formuliert.
- Wie gewünscht wurde ein Stadtratsbeschluss zur Bildung einer beratenden Arbeitsgruppe zum Neubau der GMH durch einen privaten Investor unter Leitung des 2. Bürgermeisters herbeigeführt.
- Eine fachkundige Kanzlei wurde beauftragt zur Klärung von Rechtsfragen im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Ausschreibungsverfahren für einen Investor / Erbbaurechtsnehmer.

6.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte

Die Maßnahmen sind derzeit mit Ausnahme des Marktes am Elisabethmarkt noch nicht investiv. Die angefallenen (nicht investiven) Kosten sind unter 7., die Investitionssumme in den Elisabethmarkt unter 4.2., dargestellt. Die konsumtiven Projektausgaben wurden von der LHM ab 2016 rückwirkend und ab 2017 direkt als städtebauliche Grundlagenermittlungskosten übernommen:

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2017 zu verzeichnen gewesen:

- Für den Kommunalausschuss am 23.03.2017 wurde die Beschlussvorlage zum Elisabethmarkt (Konzeptfreigabe, Vorplanungsauftrag, Nicht-Stattdgabe der Petition) fertig gestellt.
- Die MGS (und ihre Muttergesellschaft GWG) steht für das Projektmanagement des Elisabethmarktes für die nächste Phase aus personellen und strategischen Gründen nicht zur Verfügung; das Baureferat vertritt den Standpunkt, von Dritten (hier: MGS) bis zu einer bestimmten Phase entwickelte Projekte nicht fortzuführen. Das Projektmanagement muss somit neu beauftragt werden.
- Die Stadtspitze hat den aktuellen Planungen (Neubau in Verbindung mit einer Bestandssanierung) für den Wiener Markt zugestimmt.
- Für den Pasinger Viktualienmarkt soll **eine** Planungsvariante für den Neubau (nur EG) weiterverfolgt werden.
- Die Stadtparkasse München steht für Aufgaben der Projektplanung und -steuerung am Elisabethmarkt nicht zur Verfügung.

- Für den Pasinger Viktualienmarkt und den Wiener Markt sollen die baurechtlichen Anforderungen in Abstimmung mit dem Planungsreferat nicht im Wege eines Vorbescheidsverfahrens, sondern im Rahmen der Vorplanung geklärt werden; dies wird für ausreichend erachtet.
- Inhaltlich wurden alle wesentlichen Fragen für alle drei Märkte konzeptionell erarbeitet. Weitergehende Fragestellungen müssen in den jeweiligen Vorplanungsphasen behandelt werden.
- Für die Überplanung des EM (Leistungsphasen 2-5) und des Interimsmarkts (Leistungsphasen 2-9) erhielt das bereits für die Grundlagenermittlungen an den drei kleinen Märkten tätige Büro bogevisch im abgeschlossenen VgV-Verfahren den Zuschlag.
- Das Kommunalreferat wurde damit beauftragt, die Ausschreibungen der Projektsteuerungsleistungen für die Märkte durchzuführen
- Am Beschluss zur Erteilung des Vorplanungsauftrages für den Pasinger Viktualienmarkt wurde gearbeitet.
- Die Schnittstellen zwischen den Bauvorhaben der Stadtsparkasse München und den MHM am Elisabethmarkt wurden betrachtet. Es gibt erhebliche zeitliche und bauliche Abhängigkeiten zwischen beiden Projekten. Es wurden bauliche Fragen zur Parktiefgarage erörtert sowie grundstücksrechtliche Themen besprochen. Es erfolgten Abstimmungen u.a. mit dem KVR zu Verkehrsfragen betreffend den Interimsmarkt.
- Für den Elisabethmarkt wurden beihilferechtliche Fragestellungen erörtert.

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 und ab 2017 direkt als städtebauliche Grundlagenermittlungskosten übernommen.

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2017 zu verzeichnen gewesen:

- Das 1. Quartal 2017 war geprägt von der Fertigstellung der Beschlussvorlagen zur Einholung eines Bürgergutachtens und des Erlasses einer Satzung zur Gewinnung von möglichen Teilnehmern aus dem Melderegister der LHM.
- Umfangreiche Einbindung Referate, Stadt(teil-)politik, Händlerschaft, Pressearbeit.
- Weitere Aktivitäten: Bestandsaufnahme (Bauzustand, Hygiene, Genehmigungssituation, Architektur, Kampfmittel, Denkmalschutzbelange u.a.)
- Im April wurde ein Konzeptvorschlag zur Öffentlichkeitsarbeit/Kommunikation vorgelegt.

- Die Vergabeentscheidung zum Bürgergutachten wurde getroffen.
- Abstimmung mit dem Planungsreferat zur Definition wesentlicher Themenbereiche (Genehmigungssituation, Brandschutz, Gestaltung, Baumschutz, Betriebskonzepte v.a. der Imbissbetriebe)
- Die Vorbereitungen zur Abhaltung des Bürgergutachtens im Kontorhaus 2 im Oktober 2017 wurden abgeschlossen.
- Von den Planern wurden im Rahmen des Abschlusses der Grundlagenermittlungen mehrere Gestaltungsideen vorgestellt und positiv von MHM/Kommunalreferat aufgenommen.
- Die Grundlagenermittlungen (z.B. Schadstoffbeprobungen, Verkehrsplanung, Schallgutachten, Historie, Bauphysik, Statik) wurden fortgesetzt bzw. fertiggestellt.
- Das Bürgergutachten wurde wie geplant im Oktober 2017 durchgeführt.
- Die Ausarbeitungen des Bürgergutachtens wurden mit dem Kommunalreferat und den zuständigen Behörden abgestimmt und danach dem Stadtrat, der Presse und den Händlern vorgestellt.
- Die zeitgemäßen Anforderungen aus der Inklusion sind für den Markt im Vergleich zum jetzigen Bestand groß (Barrierefreiheit, Leitsysteme, Bödenbeläge, Beleuchtung, Durchgänge, Sitzgelegenheiten, WCs).

7. Kosten der städtebaulichen Grundlagenermittlungen für die Zukunftsprojekte

Mit der Vorlage des Wirtschaftsplans 2016 wurde beschlossen, dass die Kosten sämtlicher (konsumtiver) Projektgrundlagenermittlungen für den Neubau der Großmarkthalle im Eigentümermodell und der Zukunftsplanungen für die vier Lebensmittelmärkte von der LHM getragen werden.

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, werden nach den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften in der Bilanz des Eigenbetriebs ausgewiesen. 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 31.12.2017 angefallenen und durch die LHM erstatteten nicht investiven Kosten dar:

Nr.	Maßnahme	Brutto 2007-2016 €	Brutto 2017 €	Brutto Gesamt- Summe €
1	Großmarkthalle, Zukunftssicherung Konzepterstellung	2.269.187,09	559.954,27	2.829.141,36
2	Großmarkthalle, Übernahme der getätigten (ehemaligen) Investitionen		4.659.237,62	4.659.237,62
3	Gleisrückbau GMH, Übernahme der getätigten (ehemaligen) Investitionen		745.016,21	745.016,21
4	Parkhaus Königsdorfer Parkplatz	748.368,18		748.368,18
5	Viktualienmarkt, Überplanung	252.568,01	778.301,23	1.030.869,24
6	Pasinger Viktualienmarkt, Überplanung	480.872,72	28.052,34	508.925,06
7	Wiener Markt, Überplanung	344.777,09	107.754,35	452.531,44
8	Markt am Elisabethplatz, Überplanung	617.743,49	91.202,56	708.946,05
	Summen:	4.713.516,58	6.969.518,58	11.683.035,16

2017 erfolgten Kostenübernahmen von der LHM in Höhe von insgesamt 6,970 Mio. € brutto. 1,565 Mio. € hiervon betreffen die Nummern 1, 5, 6, 7 und 8, also Maßnahmen, die zu keinem Zeitpunkt als Investitionen betrachtet wurden und direkt vom Kommunalreferat an die am Planungsprozess Beteiligten ausbezahlt wurden.

Der Restbetrag von brutto 5,404 Mio. € (Nummern 2 und 3) entfällt auf die bis zum Stadtratsbeschluss vom 26.07.2017 in der Bilanz der MHM geführten Investitionen in den Neubau der Großmarkthalle im Eigentümermodell. Wie unter 5.2.1. und 5.2.6. (dort Nettobeträge) ausgeführt, wurden diese ehemaligen Investitionen aufwandswirksam aus dem Anlagevermögen herausgenommen. Die Kostenerstattung durch die LHM wurde in gleicher Höhe ertragswirksam verbucht.

Die Gesamtsumme der angefallenen vorlaufenden und städtebaulichen Planungskosten beträgt somit zum 31.12.2017 rund 11,683 Mio. €.

8. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 50,714 Mio. € geringfügig um 272 T€ (0,54 %) auf 50,986 Mio. € erhöht.

Bei einzelnen Positionen der Bilanz gab es folgende gravierende Veränderungen:

Auf der Aktivseite der Bilanz:

- starker Rückgang bei den Sachanlagen (- 4,691 Mio. €). Die Veränderungen ergeben sich vor allem aus den getätigten Investitionen, der Beendigung des Großmarkthallenneubaus im Eigentümermodell und den Abschreibungen. Details sind ersichtlich im Anlagennachweis.
- Gegenüber 2016 erhöhter Forderungsstand an Dritte (+ 168 T€).
- starker Anstieg liquider Mittel (+ 4,085 Mio. €), vor allem wegen der Übernahme der Kosten für die verworfenen Planungen des Großmarkthallenneubaus.
- Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (negatives Eigenkapital) von 755 T€

Summe maßgeblicher Veränderungen: + 317 T€

Weitere Veränderungen zum Vorjahr waren jeweils kleiner als 48 T€.

Auf der Passivseite der Bilanz:

- Aufbrauchen des Eigenkapitals von 2,856 Mio. € auf 0,00 €, siehe unter 5.1. Jahresergebnis bzw. 9. Eigenkapitalentwicklung.
- Weiterer planmäßiger Abbau des Sonderpostens für Investitionszuschüsse um 0,102 Mio. €, siehe Anhang.
- Erhöhung von Rückstellungen (+ 3,334 Mio. €), siehe unter 10. Entwicklung der Rückstellungen.
- Reduzierung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (- 0,997 Mio. €), siehe unter 11. Finanzlage.
- Im Vergleich zu 2016 erhöhter Stand der Verbindlichkeiten gegenüber LHM (+ 375 T€) und Dritten (+ 518 T€).

Summe maßgeblicher Veränderungen: + 272 T€

Es gab keine weiteren nicht aufgeführten Veränderungen zum Vorjahr.

Es ergibt sich nachfolgende Bilanzdarstellung im Vergleich 2017/2016:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	Veränderung
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Immaterielle Vermögensgegenstände	10	0,02	17	0,03	-7	-41,18%
Sachanlagen	43.143	84,62	47.834	94,32	-4.691	-9,81%
Vorräte	114	0,22	105	0,21	9	8,57%
Forderungen an Dritte und Sonstige Vermögensgegenstände	679	1,33	511	1,01	168	32,88%
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,00	0	0,00	0	0,00%
Forderungen gegenüber der LHM	230	0,45	277	0,55	-47	-16,97%
Flüssige Mittel	6.054	11,87	1.969	3,88	4.085	207,47%
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	755	1,48	0	0,00	755	---
Bilanzsumme	50.986	100,00	50.714	100,00	272	0,54%
Passiva						
Eigenkapital	0	0,00	2.856	5,63	-2.856	-100,00%
Sonderposten für Investitionszuschüsse	2.836	5,56	2.938	5,79	-102	-3,47%
Rückstellungen	22.852	44,82	19.518	38,49	3.334	17,08%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.180	43,50	23.177	45,70	-997	-4,30%
Verbindlichkeiten gegenüber der LHM	1.510	2,96	1.135	2,24	375	33,04%
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.608	3,15	1.090	2,15	518	47,52%
Bilanzsumme	50.986	100,00	50.714	100,00	272	0,54%

9. Eigenkapitalentwicklung

Das Eigenkapital der MHM entwickelte sich im Jahr 2017 folgendermaßen:

Eigenkapital in €	Stand: 31.12.2016	Zugang	Abgang	Stand: 31.12.2017
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
Jahresfehlbetrag	156.434,06		-3.611.469,87	-3.455.035,81
Summe	2.856.015,13	0,00	-3.611.469,87	-755.454,74

Durch den erzielten Jahresfehlbetrag von 3,611 Mio. € wird das Eigenkapital nunmehr erstmals negativ (- 755 T€).

Im Rahmen der Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresergebnisses 2017 im Herbst 2018 wird vorgeschlagen, den Jahresfehlbetrag von 3.611.469,87 € in das Jahr 2018 vorzutragen.

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.

10. Entwicklung der Rückstellungen

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

Rückstellungen für	Stand: 31.12.2016	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand: 31.12.2017
Pensionen	15.656.912,00			2.385.083,00	18.041.995,00
Personalkosten	2.935.393,00	389.272,00	0,00	683.516,90	3.229.637,90
Prozesskosten	0,00				0,00
Jahresabschlussprüfung	20.386,51			20.386,51	40.773,02
Archivierungskosten	1.000,00				1.000,00
Ausstehende Rechnungen / Kanalsanierung	708.829,88	450.428,10	90.925,83	1.175.740,40	1.343.216,35
Anderer sonstige Rückstellungen	195.600,00				195.600,00
Summen:	19.518.121,39	839.700,10	90.925,83	4.264.726,81	22.852.222,27

Demzufolge sind zum Stand 31.12.2017 beträchtliche Rückstellungen in Höhe von rund 22,852 Mio. € (2016: rund 19,518 Mio. €) gebildet worden (+ 17,08 %).

Maßgebliche Veränderungen ergaben sich bei den Pensionen (+ 2,385 Mio. €), siehe 3.5., sowie bei den Personalkosten (+ 0,294 Mio. €; darin enthalten die Zuführung zur Beihilferückstellung in Höhe von rund 0,362 Mio. € sowie Verminderungen bei den Urlaubs-, Gleitzeit- und Altersteilzeitrückstellungen).

Bei den ausstehenden Rechnungen gibt es von Jahr zu Jahr Schwankungen. Der Rückstellungsbetrag erhöhte sich zum Stichtag 31.12.2017 von 709 T€ (31.12.2016) auf 1,343 Mio. €. Hierin enthalten ist auch der unter 5.2.3. näher beschriebene Sachverhalt der Grundleitungssanierungen in Höhe von 1,035 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 2017	Ist 2017	Ist 2016	Veränderung Ist €	Veränderung Ist %
1. Saldo Zinsaufwand /-ertrag in €	1.300.000,00	1.200.576,42	1.245.405,99	-44.829,57	-3,60
1.1. Zinsaufwand Pensionsrückstellungen / Altersteilzeit in €	600.000,00	683.540,00	647.729,17	35.810,83	5,53
1.2. Zinsaufwand Darlehen in €	700.000,00	517.036,42	599.658,11	-82.621,69	-13,78
1.3. Zinserträge in €	0,00	0,00	-1.981,29	1.981,29	-100,00
2. Kredittilgung in €	1.100.000,00	988.674,44	1.098.718,36	-110.043,92	-10,02
3. Betrag neuer Kredite in €	1.870.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in €	---	22.179.552,87	23.176.791,93	-997.239,06	-4,30

Eine Umschuldung zum 30.09.2016 führte 2017 zu einer Verringerung des Zinsaufwandes für Darlehen, der Kredittilgung und der zum Jahresende verbleibenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

2017 musste wie in 2016 auch kein neuer Kredit aufgenommen werden.

Der Zinsaufwand betrug 2017 1,201 Mio. €. Der Wert ist um 45 T€ geringer als das Ergebnis 2016 und 99 T€ unter dem Planwert.

Zinserträge fielen 2017 keine an, da mittlerweile „Negativzinsen“ auf Bankguthaben in Rechnung gestellt werden. Diese „Negativzinsen“ als Nebenkosten des Geldverkehrs sind nicht bei den Zinsaufwendungen, sondern bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu verbuchen. Sie waren 2017 unerheblich.

Die Entwicklung der einzelnen Werte im Vergleich können der obigen Tabelle entnommen werden.

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 in der zweiten Jahreshälfte bis zur Gutschrift der Projektkostenerstattungen durch die LHM im Dezember Gebrauch gemacht werden.

11.2. Cashflow

Zwischen 01.01. und 31.12.2017 wuchs der Geldmittelbestand von 1,969 Mio. € auf 6,054 Mio. € an. Die einzelnen Zahlungsströme im Vergleich zum Vorjahr sind nachfolgend aufgelistet:

Kapitalflussrechnung (Cashflow) in T€	2017	2016
Jahresüberschuss (+) bzw. -Fehlbetrag (-)	-3.611	156
Abschreibungen (+) /Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.361	1.349
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Rückstellungen	3.334	2.743
Zunahme (-) /Abnahme (+) Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-130	20
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	885	-2.412
Gewinne (-) bzw. Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	629	4
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	517	1.247
Auflösung Fördermittel und Zuschüsse von Dritten	-102	-110
A Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.883	2.998
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	2.790	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-82	-3.178
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	0	0
B Cashflow aus der Investitionstätigkeit	2.707	-3.180
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten (+)	0	2.325
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-989	-1.099
Gezahlte Zinsen (-)	-517	-600
C Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.506	627
A+B+C Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	4.085	445
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.969	1.524
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.054	1.969

12. Auslastung der Vermietungsobjekte

Bei den für eine Überlassung zur Verfügung stehenden Flächen bestand zum 31.12.2017 die in der nachfolgenden Tabelle bzw. Grafik visualisierte Auslastung. Die Vermietungssituation ist demnach in allen Vermarktungssegmenten gut.

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

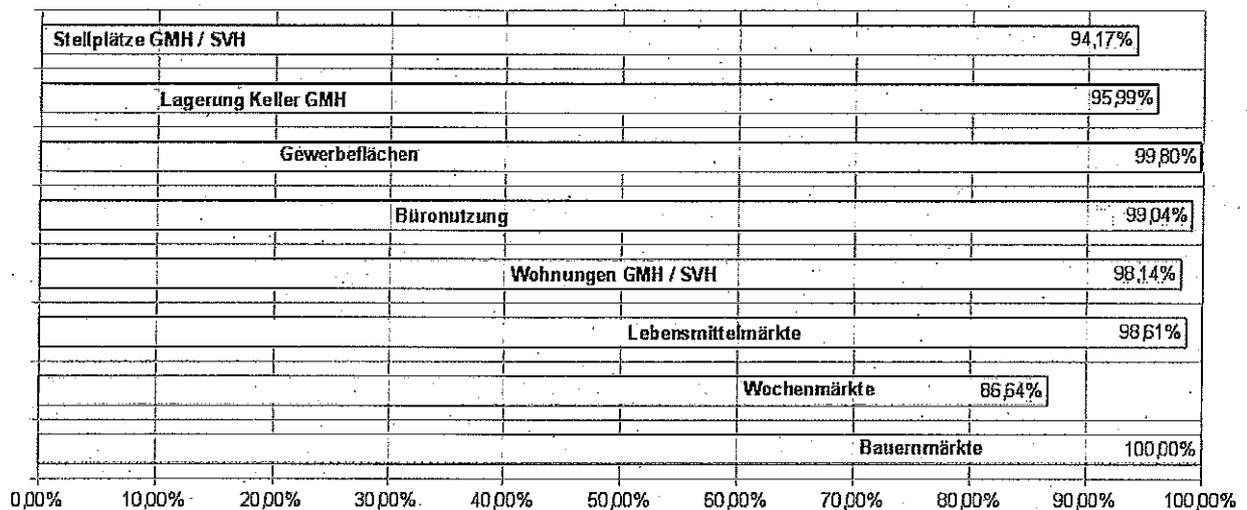
Die Mehrung bei den Gewerbeflächen von ca. 62.000 auf 72.000 m² ist vor allem auf die Übernahme des Bürocenter Kapuzinerplatz in das für die LHM zu verwaltende Immobilienportfolio zurückzuführen. Entsprechend erhöhte sich auch die Anzahl der Stellplätze von 824 auf 892.

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	86,64%	33 Wochenmärkte mit 2.948 Frontmetern
Lebensmittelmärkte	98,61%	4 feste Lebensmittelmärkte mit 431 Standplätzen
Wohnungen GMH / SVH	98,14%	4.438,07 m ²
Büronutzung	99,04%	15.300,22 m ²
Gewerbeflächen	99,80%	71.838,73 m ²
Lagerung Keller GMH	95,99%	15.152,00 m ²
Stellplätze GMH / SVH	94,17%	892 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 widerrechtlich 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	2017		2016		Differenz	
	zuordenbar	Freifläche	zuordenbar	Freifläche	zuordenbar	Freifläche
Kompost	1.176.103	5.247	1.657.176	10.514	-481.073	-5.267
Papier	667.330	99.500	725.484	93.596	-58.154	5.904
Holz	559.377	841.653	478.371	852.349	81.006	-10.696
Sonstige Abfälle zur Verwertung	309.519	105.321	283.827	90.203	25.692	15.118
Restmüll	424.073	146.807	410.355	139.885	13.718	6.922
Summe zuordenbar / Freifläche	3.136.402	1.198.528	3.555.213	1.186.547	-418.811	11.981
Gesamtsumme	4.334.930		4.741.760		-406.830	

Die Gesamtabfallmenge (4.335 t) sank gegenüber dem Vorjahr um 407 t (- 8,58 %).

Der auf den Freiflächen zurückgelassene Müll (1.199 t) wuchs um 12 t (+ 1,01 %) leicht an.

Die den Verursachern direkt zuordenbare Abfallmenge (3.136 t) verringerte sich hingegen deutlich um rund 419 t (- 11,78 %).

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

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

14. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing

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

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

In einer ganzen Reihe von Veranstaltungen und Aktionen warben die MHM 2017 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. Der traditionelle **Tanz der Marktweiber** bildete wieder den Höhepunkt und den Abschluss des Münchner Straßenfaschings.
- Anlässlich des Jubiläums **210 Jahre Viktualienmarkt** fanden verschiedene Aktionen mit unterschiedlichen Kooperationspartnern und kulinarischen Highlights statt: Der traditionelle **Spargelanstich** bildete den Auftakt der Saison. Der Erzeugerverband aus Schrobenhausen informierte zum Thema Spargel und unter dem Slogan „Spargel liebt Silvaner“ gab es von Franken Wein und den Innenstadtwirten einiges zum Probieren. Beim **Brotmarkt** präsentierten die Münchner Bäcker die Vielfalt ihrer Brotspezialitäten, organisiert von der Bäcker-Innung München und Landsberg.

Viktualien & Wein - Das Marktfest mit verschiedenen Winzern aus den Weinregionen Franken, Burgenland, Weinviertel und Italien erfreute sich großer Beliebtheit bei den Münchnerinnen und Münchnern.

Wie alle zwei Jahre fand 2017 wieder der **Hofkäsetag** vom Verband für handwerkliche Milchverarbeitung e.V. (VHM) auf dem Viktualienmarkt statt.

Zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten veranstalteten die MHM die Aktion „**Bayern Brand am Viktualienmarkt**“. Einige der besten Brenner Bayerns stellten sich vor und machten die Kunst des Brennens durch Seminare, Schaubrennen und Verkostungen erlebbar.

- Die Münchner Wochenmärkte beteiligten sich bei der europäischen Kampagne „**Erlebe Deinen Wochenmarkt**“ auch 2017 unter dem Motto „Wochenmärkte: Generation Frische“ mit zahlreichen Veranstaltungen und Aktionen auf den Märkten.

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: 2017 nahmen weltweit über 3.000 Märkte in 17 Ländern an den Feierlichkeiten teil. Deutschlandweit waren 2017 180 Märkte in 35 Regionen bei den internationalen Festwochen dabei. 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 Spezialitäten vom Markt, sondern auch mit exzellenten Weinen, Bieren und kulinarischen Köstlichkeiten.

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

- Der Elisabethmarkt und der Wiener Markt erstrahlten wieder im weihnachtlichen Glanz.

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 31.12.2017 festgestellt:

1. Strategierisiken	
1.1. Chancen	Die nicht abnehmende Nachfrage von Flächen an den verschiedenen Standorten unterstreicht die Wichtigkeit des Eigenbetriebs Markthallen München heute und in Zukunft.
1.2. Risiken	Neubau und technischer Betrieb der neuen Großmarkthalle soll im Wege einer Ausschreibung von einem (gewinnorientierten) privaten Investor übernommen werden. Es besteht die Gefahr, dass sich solche Investoren, die zudem für die Stadt wirtschaftliche Lösungen anbieten müssen, nicht finden lassen.
2. Finanzrisiken	
2.1. Chancen	Der Wegfall der Investitionen in eine neue Großmarkthalle wegen der Abkehr vom Eigentümermodell wirkt sich positiv auf die Veranschlagungen im Vermögensplan, künftige Kredite und die betriebliche Liquidität aus.
2.2. Risiken	Die finanzielle strukturelle Schieflage des Gesamtbetriebes besteht unter den gegebenen immobilienpezifischen Umständen fort. In der letzten Zeit mehrten sich Fälle, in denen die Markthallen München mit Geschäftspartnern zu tun hatten, die ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nur unter Androhung einschneidender Konsequenzen nachkamen. Des Weiteren kam es verstärkt zu Forderungsausfällen wegen Insolvenzen.
3. Leistungs- / Immobilienmanagementrisiken	
3.1. Chancen	Die MHM sind weiterhin ein attraktiver Vermieter mit hoher Nachfrage und geringen Leerstandsquoten.
3.2. Risiken	Die Erfahrungen haben gezeigt, dass Baumaßnahmen im Bestand einschneidende Beeinträchtigungen bedeuten, denen sich einzelne Marktteilnehmer widersetzen. Die Markthallen werden zunehmend dazu verpflichtet werden, Gebäude oder Gebäudeteile komplett frei zu machen, um die erforderlichen Baumaßnahmen erfolgreich und rasch umzusetzen.
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	Der entgeltliche Einlass von Kraftfahrzeugen in das Satzungsgebiet der Großmarkthalle beinhaltet u.a. die Gefahr von Korruption und Unterschlagung und entsprechenden Ertragsausfällen. Durch die Sensibilisierung der betreffenden Dienstkräfte u.a. mit Compliance-Schulungen, den unangekündigten Kassenprüfungen in Verbindung mit der geplanten weitestgehenden Ablösung barer Zahlweisen sollen die Risiken vermindert werden.
7. Personal-, Organisations-, Sonstige Risiken	
7.1. Chancen	---
7.2. Risiken	Der Betrieb ist konfrontiert von einer allgemein zunehmenden Belabung und Fluktuation auf dem Arbeitsmarkt. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verbleiben tendenziell weniger lange an bestimmten Arbeitsplätzen, um sich neuen Herausforderungen zu stellen, als dies früher der Fall war. In Zeiten florierender Wirtschaft mit entsprechender Konkurrenz gelingt es dem Betrieb nicht immer, Fachkräfte zu gewinnen bzw. dauerhaft im Betrieb zu halten. So führen personelle Wechsel zu zeitweisen Arbeitsverdichtungen und Arbeitsrückständen sowie zu Wissensverlust und erhöhtem Aufwand für Einarbeitung und den Aufbau neuen Wissens.

Die in der Betriebssatzung verankerten Aufgaben der Markthallen München werden auch in Zeiten einer geänderten zukunftssträchtigen Ausrichtung des Betriebes von keiner Seite in Abrede gestellt. Die Werkleitung hält daher den Fortbestand des Betriebs trotz aller genannten Risiken für gesichert.

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

Die wesentlichen strukturellen Einflussfaktoren auf den Betrieb werden auch in 2018 vorherrschen. Das Volumen der Benutzungsgebühren und -entgelte ist weiterhin zu gering, der Bauzustand desaströs und der Spatenstich für eine neue Großmarkthalle noch im ungewissen.

Im Rahmen der Darstellung der Wirtschaftlichkeit der neuen Großmarkthalle und der Lebensmittelmärkte 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 2018 in der Gesamtjahresbetrachtung in einer Größenordnung von bis zu 3 % ansteigen werden.

Die Werkleitung geht bei der Auslastung der Flächen und Immobilien 2018 von einem ähnlich guten Verlauf wie oben unter 12. beschrieben aus.

Kreditermächtigungen aus den Vermögensplänen 2017 (1,870 Mio. €) und 2018 (1,000 Mio. €) stehen dem Betrieb zur Verfügung. Auf Grund der Ende 2017 erfolgten Erstattung der Projektkosten für den verworfenen Großmarkthallenneubau geht die Werkleitung für 2018 nicht von einer Inanspruchnahme dieser Kreditlinien aus.

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 11.05.2018

Erster Werkleiter

Zweiter Werkleiter

Axel Markwardt

Boris Schwartz