

**Markthallen München (MHM);  
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020  
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2021**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03391**

**Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für  
die Markthallen München am 17.06.2021**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) berichtet der Eigenbetrieb Markthallen München (MHM) dem Werkausschuss über den Jahresabschluss 2020 (§ 25 EBV), sowie mit dem ersten Zwischenbericht über die Abwicklung des Erfolgs- und Vermögensplans 2021 (§ 19 EBV)
<b>Inhalt</b>	Mit dem Jahresabschluss 2020 wird der Stadtrat über die Entwicklung des Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr informiert. In 2020 wurde ein positives Jahresergebnis von rund 25,192 Mio. € erwirtschaftet. Der erste Zwischenbericht zeigt die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Jahr. Die Vorlage verknüpft zwei Geschäftsjahre, um ein umfassendes Bild des Eigenbetriebs zu vermitteln.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zum Jahresabschluss und Lagebericht 2020, sowie zum ersten Zwischenbericht 2021 zur Kenntnis.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht, Erfolgsplan, Vermögensplan
<b>Ortsangabe</b>	-/-

<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020	1
1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2020	2
1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020	3
2. Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2021	3
2.1 Datenbasis	3
2.2 Entwicklung des Erfolgsplans	4
2.3 Bauunterhalt der MHM	5
2.4 Bericht über fortlaufende Projekte	5
2.4.1 Neue Großmarkthalle (Investorenmodell)	5
2.4.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte	5
2.4.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt	6
2.5 Die Entwicklung des Vermögensplans	6
2.6 Investitionen	7
3. Zusammenfassung und Ausblick für 2021	7
4. Beteiligung des Markthallenbeirates	7
5. Beteiligung anderer Referate	8
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	8
7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	8
<b>II. Bekanntgegeben</b>	<b>8</b>

**Markthallen München (MHM);  
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020  
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2021**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03391**

5 Anlagen:

1. Bilanz 2020
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2020
3. Anhang gem. § 285 HGB für 2020
4. Anlagenspiegel 2020
5. Lagebericht gem. § 289 HGB für 2020

**Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen  
München am 17.06.2021**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Mit dieser Bekanntgabe wird der Werkausschuss über die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2020 und die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2021 bei den MHM informiert.

**1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020**

Die Werkleitung der MHM legt hiermit den Jahresabschluss 2020, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Anlagenspiegel sowie den Lagebericht 2020 vor.

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

## 1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2020

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

Die Bilanzsumme beträgt 83,882 Mio. €.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für 2020 einen Jahresgewinn von rund 25,192 Mio. € aus. Im Wirtschaftsplan 2020 wurde ein Jahresüberschuss von 4 Mio. € eingeplant.

	Ist 2020	Plan 2020	Abweichung Ist - Plan 2020	Ist 2019
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	15.685.113,87	15.950.000,00	-264.886,13	16.153.164,51
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
3. Sonstige betriebliche Erträge	36.812.823,73	14.796.000,00	22.016.823,73	279.285,60
Summe 1. bis 3.	52.497.937,60	30.746.000,00	21.751.937,60	16.432.450,11
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-79.398,10	-75.000,00	-4.398,10	-58.803,81
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-12.199.868,65	-14.109.000,00	1.909.131,35	-6.889.054,10
Summe 4. a) und b)	-12.279.266,75	-14.184.000,00	1.904.733,25	-6.947.857,91
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-4.818.758,35	-4.900.000,00	81.241,65	-4.280.611,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-4.659.924,63	-2.880.000,00	-1.779.924,63	-3.561.414,28
Summe 5. a) und b)	-9.478.682,98	-7.780.000,00	-1.698.682,98	-7.842.025,48
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.248.314,11	-1.245.000,00	-3.314,11	-1.296.753,76
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.328.995,73	-2.424.000,00	-904.995,73	-2.664.558,16
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20,49	0	20,49	18,68
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-970.120,18	-950.000,00	-20.120,18	-1.030.749,69
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Summe 1. bis 9.)	25.192.578,34	4.163.000,00	21.029.578,34	-3.349.494,89
11. Sonstige Steuern (Kfz.-Steuer)	-642,00	0	-642,00	-541
12. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-) (Summe 10. und 11.)	25.191.936,34	4.163.000,00	21.028.936,34	-3.350.035,89

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Schneider & Partner GmbH führte die Abschlussprüfung durch.

In der vorangegangener Tabelle ist ersichtlich, dass die größten Abweichungen bei sonstigen betrieblichen Erträgen, bei Aufwendungen für bezogene Leistungen sowie bei den Personalaufwendungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu finden sind.

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** ist die Übertragung des Kontorhauses I abgebildet. Das in Auftrag gegebene Bewertungsgutachten wies einen Übertragungswert von 39,3 Mio. € aus. Geplant wurde mit einem Erlös von 17,5 Mio. €.

Durch die Verschiebung von Instandhaltungsmaßnahmen in das Folgejahr wurde das Budget für **Aufwendungen für bezogene Leistungen** nicht ausgeschöpft.

Im Bereich des **Personalaufwands** schlägt im wesentlichen die Zuführung zur Pensionsrückstellung mit 1,3 Mio. € aufgrund der anhaltenden niedrigen Zinsen zu Buche.

Die Abweichungen bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich aus einer Vielzahl von Positionen zusammen. Die wesentlichen Posten sind die Zunahme von Einzelwertberichtigungen i. H. v. 227 T€, ein Anstieg der internen Leistungsverrechnungen i. H. v. 180 T€ und Zahlung von Versicherungsbeiträgen u.a. für Vorjahre i. H. v. 100 T€.

Die MHM werden dem Stadtrat bei der Feststellung des Jahresabschlusses 2020 nach Abschluss der örtlichen Rechnungsprüfung im Herbst 2021 vorschlagen, den Jahresgewinn von 25,192 Mio. € als Gewinnvortrag in das Folgejahr 2021 vorzutragen.

Einzelheiten sind in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung, im Anhang gem. § 285 HGB, im Anlagennachweis und im Lagebericht gem. § 289 HGB ersichtlich. Diese Unterlagen liegen als Anlagen bei.

## **1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020**

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

## **2. Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2021**

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

Da dies gleichzeitig mit der Information über den Jahresabschluss 2020 geschieht, werden zwei Geschäftsjahre miteinander verknüpft. Dadurch wird dem Stadtrat ein umfassendes Bild von der Entwicklung des Eigenbetriebs vermittelt.

### **2.1 Datenbasis**

Die mit dem ersten Zwischenbericht vorgelegten Zahlen basieren auf dem Abschluss des 1. Quartals 2021 und lassen somit erste, vorsichtige Rückschlüsse auf die weitere Entwicklung des Jahres zu. Allerdings können sich bereits zu diesem Zeitpunkt gravierende Entwicklungen und Abweichungen vom Wirtschaftsplan abzeichnen, dessen Erarbeitung im Sommer des Vorjahres erfolgte. Der Stadtrat hat somit die Möglichkeit, rechtzeitig steuernd eingreifen zu können.

Die Zahlen des 1. Quartals 2021 verstehen sich als tatsächlich gebuchte Zahlen. Daneben werden auch maßgebliche, nicht kontinuierlich anfallende Aufwendungen und Erträge (z.B. Darlehenszinsen, Jahressonderzuwendung) in der jahresanteilig erwarteten Höhe ausgewiesen, um einzelne Monate besser miteinander vergleichen zu können. Eine einfache Hochrechnung auf das Jahr ist nicht möglich.

## 2.2 Entwicklung des Erfolgsplans

Die folgende Grobgliederung ermöglicht einen Einblick in die Entwicklung der wichtigsten Positionen des Erfolgsplans. Die Tabelle enthält das Jahresergebnis 2020 und die Ist-Zahlen des 1. Quartals 2021 einschließlich der unterjährig ausgewiesenen diskontinuierlichen Aufwendungen und Erträge, die bei Anfall der tatsächlichen Buchungen wieder aufgelöst werden. Daneben werden der Planansatz 2021 und die Prognose für 2021 angegeben. Rundungsdifferenzen wurden berücksichtigt.

<b>Erfolgsplan Erträge / Aufwendungen in T€</b>	<b>Ergebnis 2020</b>	<b>Ist-Zahlen 1. Quartal 2021</b>	<b>Plan 2021</b>	<b>Prognose 2021</b>
Umsatzerlöse	15.685	3.900	16.128	16.128
Sonstige betriebliche Erträge und andere aktivierte Eigenleistungen	36.813	42	377	377
<b>Summe Erträge</b>	<b>52.498</b>	<b>3.942</b>	<b>16.505</b>	<b>16.505</b>
Materialaufwand	12.279	2.021	22.644	22.644
Personalaufwand	9.479	2.320	8.960	8.960
Abschreibungen	1.249	283	1.236	1.236
Sonstige betriebliche Aufwendungen / Sonstige Steuern	3.329	426	2.704	2.704
Saldo Zinsaufwand – Ertrag	970	211	1.000	1.000
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>27.306</b>	<b>5.261</b>	<b>36.544</b>	<b>36.544</b>
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>25.192</b>	<b>-1.319</b>	<b>-20.039</b>	<b>-20.039</b>

Mit Beschluss des Stadtrats vom 16.12.2020 wurde der Wirtschaftsplan 2021 mit einem **Verlust von 20,039 Mio. €** genehmigt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01603).

Zum 31.03.2021 ergibt sich ein **Fehlbetrag von -1,319 Mio. €**. Erfahrungsgemäß ist eine Einschätzung des für das gesamte Jahr zu erzielenden Jahresergebnisses nach Ablauf der ersten drei Monate auf Basis der vorliegenden Ergebnisse allerdings schwierig.

Insbesondere können **umsatzbezogene Benutzungsgebühren und Entgelte** stärkeren Schwankungen im Jahresverlauf unterliegen, wie die andauernde Corona-Krise zeigt. Eine genauere Prognose kann, solange das öffentliche Leben nicht wieder hergestellt ist, nicht getroffen werden. Den Mieter\_innen und Zuweisungsnehmer\_innen wurden mit den Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00356 und Nr. 20-26 / V 02153 auf Antrag wirtschaftliche Erleichterungen in Form von Stundungen und Erlassen der Nutzungsgebühren gewährt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind Forderungen mit einer Corona-Mahnsperre i. H. v. 112 T€ versehen bzw. gestundet. Die Stundungen bzw. Mahnsperren haben derzeit keine Erfolgsauswirkung.

Beim **Materialaufwand**, der v.a. die Betriebskosten und den Bauunterhalt beinhaltet, ist üblicherweise im weiteren Jahresverlauf mit einem stärkeren Anstieg zu rechnen.

Der **Personalaufwand** i. H. v. 2,320 Mio. € liegt mit 25,89 % im Plan. Die Einmalzahlungen (Jahressonderzahlung und LOB) wurden zeitanteilig berücksichtigt.

### 2.3 Bauunterhalt der MHM

Folgende Unterhaltsmaßnahmen wurden im 1. Quartal 2021 durchgeführt:

• Großmarkthalle (GMH), Halle 3, Dachsanierung (172529)	119 T€
• Gärtnerhalle, Blitzschutz erstell. und Dacheindeck. erneuern (172731)	91 T€
• GMH, Gaststätte, Küchenbodensanierung (172739)	74 T€
• Fruchthof, Sanierung Wohnungen (172825)	57 T€
• GMH, Halle 1-4, Reinigung Torluftschleier (172571)	42 T€
• GMH, Freifl., Asphaltierung, E-Anschluss, Ausweichfl. Keller (172505)	39 T€
• GMH, Gaststätte/Postgebäude, Heizungssanierung (171675)	38 T€
• Viktualienmarkt (VM), Abt. 5+7, Grundleitungssanierung (172632)	25 T€
• GMH, Freifl. Instandhaltung Überführungen, Brücken/ Gänge (172771)	24 T€

Weitere Instandhaltungsaufwendungen waren kleiner als 20 T€.

### 2.4 Bericht über fortlaufende Projekte

#### 2.4.1 Neue Großmarkthalle (Investorenmodell)

Am 08.04.2020 wurde vom Verwaltungs- und Personalausschuss als Feriensenat der Grundsatz- und Eckdatenbeschluss zur Neuentwicklung des Großmarktgeländes gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13751).

Durch die Corona bedingten Entwicklungen der Arbeitswelt wurden die Verhandlungen zum Erbbaurechtsvertrag auf Wunsch des Investors im Jahr 2020 zeitweise ausgesetzt. Insbesondere hat der Investor die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zukünftiger Büroimmobilien bei einer Beratungsgesellschaft, welche sich auf den Bau- und Immobiliensektor spezialisiert hat, in Auftrag gegeben. Zudem fand in der Geschäftsführung des Investors zum 01.01.2020 ein Wechsel statt.

Die Verhandlungen zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages wurden nach dieser internen Neuaufstellung beim Investor im Frühjahr 2021 wieder aufgenommen.

#### 2.4.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen, festen Lebensmittelmärkte

##### Elisabethmarkt (EM):

Der Interimsmarkt wurde Anfang August 2020 in Betrieb genommen. Danach begann die Stadtparkasse (SSKM) mit dem Abbruch der alten Marktstände und hat mit den Arbeiten

für die Baugrube begonnen, die für den neuen Markt und den Neubau der SSKM gemeinsam errichtet wird.

Zur Beschleunigung der Abläufe wurden für die Baugrubenherstellung Teilbauanträge von den MHM und der SSKM gestellt und genehmigt. Im Zusammenhang mit der Planung der U9 wurden 2020 in Abstimmung mit den Stadtwerken München (SWM) und dem Baureferat (BAU) Anpassungen an einem Marktgebäude und den Untergeschossen vorgenommen, um einen Konflikt beim späteren Bau der U-Bahnstation Elisabethplatz zu vermeiden.

### **Wiener Markt (WM)**

Das BAU hat 2019 die notwendigen Planer eingeschaltet. Noch notwendige Detailuntersuchungen an der Gebäudesubstanz wurden durchgeführt und die Vorplanungen weitergeführt, um ein Konzept für die Sanierung zu erarbeiten, auf dessen Basis 2020 die Vorplanung durchgeführt werden konnte.

### **Pasinger Viktualienmarkt (PVM)**

Die Beauftragung der notwendigen Fachplaner und Gutachter durch das BAU soll im Jahr 2021 erfolgen. Entscheidend für den Beginn der Vergabeverfahren ist der Baufortschritt am EM, da die Module des dortigen Interimsmarktes in Pasing wiederverwendet werden sollen.

### **2.4.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt**

Für den Viktualienmarkt wurden seit Mitte 2019 die für die europaweiten Vergabeverfahren zur Einschaltung der Planer notwendigen Präzisierungen der Nutzerbedarfsbeschreibung erarbeitet. Aufgrund der Komplexität konnten diese Arbeiten erst im zweiten Quartal 2020 abgeschlossen werden. Darauffolgend wurden die Vergabeverfahren für die Planungsleistungen durchgeführt.

## **2.5 Die Entwicklung des Vermögensplans**

Der Vermögensplan der MHM für das Wirtschaftsjahr 2021 umfasst auf der Finanzdeckungsseite 13,595 Mio. € (1,236 Mio. € Abschreibung, 3,044 Mio. € eigene Finanzmittel und 9,315 Mio. € Zuschüsse).

Davon sind 1,115 Mio. € für die Schuldentilgung, 12,330 Mio. € für Investitionsmaßnahmen und für Maschinen und Anlagen, sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung 150 T€ vorgesehen.

Die Liquidität zum 31.03.2021 mit 34,623 Mio. € hat sich im Vergleich zum Vorjahr (79 T€) wesentlich verbessert. Für das Geschäftsjahr 2021 stehen dem Betrieb Kreditermächtigungen aus 2020 i. H. v. 1 Mio. € zur Verfügung sowie die Möglichkeit, Kassenkredite zur Überbrückung kurzfristiger Liquiditätsengpässe zu beanspruchen.



## 2.6 Investitionen

Maßnahmen / Investitionen	Geplante Kosten  in Mio. €	Ansatz 2021  in Mio. €	Ausgaben 1. Quartal 2021 in Mio. €
<b>1. Großmarktbereich</b>			
<b>Zwischensumme:</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>2. Lebensmittelmärkte</b>			
Vorplanung Elisabethmarkt bis einschl. Leistungsphase 4 (Neubau) bzw. Gesamtplanung und Ausführung (Interimsmarkt)	12,330	12,330	0,239
<b>Zwischensumme:</b>	<b>12,330</b>	<b>12,330</b>	<b>0,239</b>
<b>3. Maschinen und Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung der Verwaltung</b>			
<b>Zwischensumme:</b>	<b>0,150</b>	<b>0,150</b>	<b>0,061</b>
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>12,480</b>	<b>12,480</b>	<b>0,300</b>

Zum 31.03.2021 wurden, wie in der Gesamtsumme ersichtlich, im investiven Bereich 0,300 Mio. € ausgegeben. Es handelt sich hierbei um Investitionen in die Zukunft des EM, sowie um übliche Geschäftsausstattung. Weitere Zahlungen stehen an.

Alle Ausgaben sind durch Ansätze der Vermögenspläne 2020 bzw. vorangegangener Wirtschaftsjahre abgedeckt.

Der Vollzug des Vermögensplans verläuft insgesamt planmäßig.

Unter Ziff. 2.4.2 wird über die (investiven) Projektaktivitäten zum EM berichtet.

### 3. Zusammenfassung und Ausblick für 2021

Aufgrund der Ist-Zahlen für das 1. Quartal 2021 erwartet die Werkleitung der MHM, wie im Wirtschaftsplan 2021 veranschlagt ein negatives Jahresergebnis. Die Erhaltungsaufwendungen für die Großmarkthalle 1-6 werden wahrscheinlich lt. Auskunft des BAU nicht in diesem Umfang wie geplant zu Buche schlagen, so dass ein geschätzter Jahresverlust für 2021 i. H. v. 20 Mio. € erwartet wird.

### 4. Beteiligung des Markthallenbeirates

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

## **5. Beteiligung anderer Referate**

Die Stadtkämmerei hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## **6. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## **7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin**

Der Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Heike Kainz, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **II. Bekanntgegeben**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

## **III. Abdruck von I. und II.**

über das Direktorium HAII/V- Stadtratsprotokolle

an das Revisionsamt

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

z.K.

## **IV. Wv. Kommunalreferat - Markthallen München - RW/CO**

## Kommunalreferat

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

II. An

KR-SB

z.K.

Am \_\_\_\_\_