

**Markthallen München (MHM);  
Zweiter Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2021**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04534**

**Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für  
die Markthallen München am 28.10.2021**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) berichtet der Eigenbetrieb Markthallen München (MHM) dem Werkausschuss mit dem zweiten Zwischenbericht 2021 über die Abwicklung des Erfolgs- und Vermögensplans 2021 (§ 19 EBV).
<b>Inhalt</b>	Die MHM berichten im Rahmen dieser Vorlage über die Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	./.
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Bekanntgegeben
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Erfolgsplan, Vermögensplan, Erträge, Erlöse, Aufwendungen
<b>Ortsangabe</b>	-/-

<b>I. Vortrag der Referentin</b> .....	1
1. Zweiter Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2021.....	1
2. Datenbasis.....	2
3. Entwicklung des Erfolgsplans für das Wirtschaftsjahr 2021.....	2
4. Bauunterhalt.....	3
5. Bericht über fortlaufende Projekte.....	4
5.1 Neue Großmarkthalle (Investorenmodell).....	4
5.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen Lebensmittelmärkte.....	5
5.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt.....	5
6. Entwicklung des Vermögensplans für das Wirtschaftsjahr 2021.....	5
7. Zusammenfassung und Ausblick für 2021.....	6
8. Beteiligung des Markthallenbeirates.....	7
9. Information der Stadtkämmerei.....	7
10. Beteiligung der Bezirksausschüsse.....	7
11. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin.....	7
<b>II. Bekanntgegeben</b> .....	7

**Markthallen München (MHM);  
Zweiter Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2021**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04534**

Anlage:

Erfolgsplan 2011 – 2021 Tabelle und Grafik

**Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen  
München am 28.10.2021**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Mit dieser Bekanntgabe wird der Werkausschuss über die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2021 informiert.

**1. Zweiter Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2021**

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

Der erste Zwischenbericht 2021 (Stichtag 31.03.2021) wurde dem Kommunalausschuss als Werkausschuss für die MHM in seiner Sitzung am 17.06.2021 bekanntgegeben (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03391).

Durch die in dieser Bekanntgabe dargelegten Finanzdaten erhält der Stadtrat die Möglichkeit, noch im laufenden Jahr steuernd auf die Geschäftstätigkeit des Betriebs einzuwirken.

## 2. Datenbasis

Die mit dem zweiten Zwischenbericht vorgelegten Zahlen basieren auf dem Abschluss des 1. Halbjahrs 2021 (Stichtag 30.06.2021). Sie lassen nur vorsichtige Rückschlüsse auf die weitere Entwicklung des Jahres zu.

Die Zahlen des 1. Halbjahres 2021 verstehen sich als tatsächlich gebuchte Zahlen. Daneben werden auch bei einzelnen, nicht kontinuierlich anfallenden Aufwendungen (z. B. Grundsteuer, Zinsen usw.) unterjährige Rückstellungen dargestellt, um einzelne Monate besser miteinander vergleichen zu können. Eine einfache Hochrechnung auf das ganze Jahr auf Basis der Halbjahreszahlen ist dennoch nicht möglich.

## 3. Entwicklung des Erfolgsplans für das Wirtschaftsjahr 2021

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 16.12.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01603) wurde der Wirtschaftsplan 2021 mit einem **negativen Jahresergebnis i.H.v. 20,039 Mio. €** genehmigt.

Die folgende Grobgliederung des Erfolgsplans ermöglicht einen Einblick in die Entwicklung der wichtigsten Positionen. Die Tabelle enthält das Ergebnis des Vorjahres 2020, die gebuchten Zahlen des 1. Halbjahres 2021, den Wirtschaftsplan 2021 und eine Prognose des Jahresergebnisses 2021 auf Basis des 1. Halbjahres.

<b>Erfolgsplan</b> <b>Erträge / Aufwendungen in T €</b>	<b>Ergebnis</b> <b>2020</b>	<b>Ist-Zahlen</b> <b>1. Halbjahr</b> <b>2021</b>	<b>Plan</b> <b>2021</b>	<b>Prognose</b> <b>2021</b>
Umsatzerlöse	15.685	7.858	16.128	16.128
Sonstige betriebliche Erträge und andere aktivierte Eigenleistungen	36.813	43	377	377
<b>Summe Erträge</b>	<b>52.498</b>	<b>7.901</b>	<b>16.505</b>	<b>16.505</b>
Materialaufwand	12.279	4.734	22.644	22.644
Personalaufwand	9.479	4.357	8.960	8.960
Abschreibungen	1.248	573	1.236	1.236
Sonstige betriebliche Aufwendungen / sonstige Steuern	3.330	870	2.704	2.704
Saldo Zinsaufwand - Ertrag	970	536	1.000	1.000
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>27.306</b>	<b>11.070</b>	<b>36.544</b>	<b>36.544</b>
<b>Jahresüberschuss (+)/-fehlbetrag (-)</b>	<b>25.192</b>	<b>-3.169</b>	<b>-20.039</b>	<b>-20.039</b>

Bei den **Umsatzerlösen** sind zum 1. Halbjahr keine coronabedingten Erlösausfälle gebucht. Stundungen zeigen zunächst ihre Wirkung in der Liquidität und nicht im Ergebnis. Erst mit der Minderung oder Niederschlagung von Benutzungsentgelten werden die Umsatzerlöse gemindert. Derzeit werden ca. 112 Stundungs- und Minderungsanträge aufgrund von Corona von den MHM geprüft. Zum 30.06.2021 sind Forderungen i.H.v. 76 T€ mit dem Kennzeichen „C“ gesperrt. Den MHM sind derzeit keine drohenden Insolvenzen bekannt.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** halten sich mit 43 T€ im Rahmen. Gemäß dem Beschluss zur Finanzierungsübernahme Interimsmarkt Elisabethmarkt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16590) wurden in der 1. Jahreshälfte keine Kosten weiter berechnet. Eine Weiterberechnung erfolgt erst in der 2. Jahreshälfte. Die weiter berechneten Kosten werden über einen Sonderposten in der Bilanz dargestellt.

Der **Materialaufwand** schlägt zur ersten Jahreshälfte mit 4,734 Mio. € zu Buche. Jedoch werden in der 2. Jahreshälfte 2021 Rechnungseingänge in Millionenhöhe für Instandhaltungen im Rahmen des Bauunterhalts erwartet.

Der **Personalaufwand** und die **Abschreibungen** entsprechen zur Mitte des Jahres ungefähr 50 % des Planansatzes und liegen damit im Rahmen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** liegen mit 32 % zur Halbjahresmitte unter der 50 %-Marke. Auch hier wird in der 2. Jahreshälfte mit verstärkten Rechnungseingängen gerechnet.

#### 4. Bauunterhalt

Neben den Betriebskosten bestimmt der Bauunterhalt die Höhe des Materialaufwandes maßgeblich. Üblicherweise ist im weiteren Jahresverlauf bis zum Buchungsschluss 2021 im Februar 2022 mit einem überproportionalen Anstieg zu rechnen, weil Bauleistungen in diesem Zeitraum noch in einem erheblichen Umfang erbracht und abgerechnet werden.

Folgende Tabelle soll einen Überblick geben, wie sich welche Instandhaltungsmaßnahmen entwickelt haben:

IA	Kurzbezeichnung Innenauftrag (IA) in T€	Ist 2020	1. Quartal 2021	1. und 2. Quartal 2021 kum. *	Budget
172529	Großmarkthalle (GMH), Halle 3 Dachsanierung	1.216	115	716	4.383
172780	GMH, Freimachung UG	2.207	158	451	7.791
172862	GMH, Halle 2-4, Rabitzdecken Abbruch + Gerüst	873	280	442	3.050
172825	Fruchthof (FH), Sanierung Atelierwoh-	2	56	150	370

IA	Kurzbezeichnung Innenauftrag (IA) in T€	Ist 2020	1. Quartal 2021	1. und 2. Quartal 2021 kum. *	Budget
	nung				
172731	Gärtnerhalle, Blitzschutz und Dacheindeckung	0	91	130	711
172689	Ladenreihe, Renovierung Außenfassade	262	0	114	431
172771	GMH, Verfüllung Pilzbörse, Instands. Brücken und Unterführung	82	24	111	2.308
172739	Gaststätte, Küchenbodensanierung	14	75	89	105
171675	Gaststätte/Postgebäude, Heizungssanierung	384	38	51	650
172505	GMH, Asphaltarbeiten Ausweichflächen Kellermieter	320	39	44	686
172571	GMH, Halle 1-4, Reinigung Lüftungsanlage	102	42	42	186
172899	Postgebäude, Grundleitungssanierung	6	11	36	475
172783	Gärtnerhalle, Erneuerung Tor und Pendeltüren	0	0	32	34
172967	Gärtnerhalle, Grundleitung /Kanalnetz	0	19	27	150
172813	Viktualienmarkt (VM), Kanalsanierung	7	25	25	59
	<b>Summe:</b>	<b>5.475</b>	<b>973</b>	<b>2.460</b>	<b>21.389</b>

\* Die Zahlen des 1. und 2. Quartals 2021 sind in der 3. Spalte zusammengefasst.

399 T€ verteilen sich auf Maßnahmen, deren Einzelwert zum 30.06.2021 weniger als 25 T€ beträgt.

Das Budget wird bei Einrichtung des IA vergeben. Die Abwicklung des IA kann sich vor allem bei größerem Auftragsvolumen über mehrere Jahre erstrecken.

## 5. Bericht über fortlaufende Projekte

### 5.1 Neue Großmarkthalle (Investorenmodell)

Nach dem Corona bedingten Moratorium und der Neuaufstellung in der Geschäftsführung des Investors Anfang des Jahres inklusive einer Neuaufstellung bei deren juristi-

scher Vertretung, ist es das verabredete Ziel, schnellstmöglich wieder in die Erbbaurechtsverhandlungen einzutreten. Ziel von Seiten LHM ist es weiterhin, den Vertrag zum Ende des Jahres zu finalisieren. Ob dieses Ziel erreicht werden kann, ist derzeit aufgrund von internen Umstrukturierungen beim Verhandlungspartner nicht sichergestellt.

## **5.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen, festen Lebensmittelmärkte**

Die Leitung der Stabsstelle Projekte konnte zum 1. Juli 2021 besetzt werden. Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind für die investiven Maßnahmen im 2. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen:

### **Elisabethmarkt**

Der Betrieb des Interimsmarkts läuft zur Zufriedenheit aller Beteiligten.

Der Aushub der Baugrube für den Neubau des Marktes ist erfolgt, die Rohbauarbeiten für die Tiefgeschosse haben begonnen.

### **Wiener Markt**

Derzeitiger Schwerpunkt der laufenden Vorplanung ist die Optimierung der energetischen Versorgung des Marktes unter Beachtung der Klimaziele der LHM. Für 2022 ist der Abschluss der Vorplanung und Beschluss des Projektauftrages durch den Stadtrat vorgesehen, sofern der Stadtrat die dafür benötigten und zum Eckdatenbeschluss (EDB) gemeldeten, aber nicht beschlossenen Finanzmittel zur Verfügung stellt. Der Baubeginn der Sanierungsmaßnahmen könnte dann in 2023 erfolgen.

### **Pasinger Viktualienmarkt**

Das Vergabeverfahren für die Planungsleistungen wurde vom Baureferat gestartet. Anfang 2022 ist voraussichtlich mit der Vergabe der Planungsleistungen zu rechnen. Danach kann die Vorplanung erarbeitet werden.

## **5.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt**

Die Vorplanung des Projekts ist im April 2021 gestartet. Derzeit erfolgt die Bestandsaufnahme hinsichtlich baulichem Zustand der Marktstände und die Identifizierung des Sanierungsbedarfs.

## **6. Entwicklung des Vermögensplans für das Wirtschaftsjahr 2021**

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, 0,050 Mio. € für Maschinen und Anlagen und 0,100 Mio. € für Betriebs- und Geschäftsausstattung vorgesehen.

Zum 30.06.2021 haben die MHM die Kassenkreditermächtigung nicht in Anspruch genommen. Die Liquidität aus dem Verkauf des Kontorhauses I (KH I) hält noch an. Das Guthaben der liquiden Mittel zum 30.06.2021 beträgt 31,987 Mio. €, das sich zum Jahresende aufgrund der erwarteten Rechnungseingänge in Millionenhöhe reduzieren wird.

Derzeit sind keine Anzeichen erkennbar, die aufgrund ihrer Bedeutung Änderungen im Vermögensplan 2021 zur Folge hätten.

Der Ausgabenstand für Investitionsmaßnahmen stellt sich zum 30.06.2021 wie folgt dar:

<b>Maßnahmen / Investitionen</b>	<b>Geplante Kosten</b>	<b>Ansatz 2021</b>	<b>Ausgaben 1. Halbjahr 2021</b>
	<b>Mio. €</b>	<b>Mio. €</b>	<b>Mio. €</b>
1. Großmarktbereich*)			
Zwischensumme:	0,000	0,000	0,000
2. Lebensmittelmärkte			
Vorplanung Elisabethmarkt bis einschl. Leistungsphase 4 (Neubau) bzw. Gesamtplanung und Ausführung (Interimsmarkt)	12,330	12,330	1,575
Zwischensumme:	12,330	12,330	1,575
3. Maschinen und Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung der Verwaltung			
Zwischensumme:	0,150	0,150	0,124
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>12,480</b>	<b>12,480</b>	<b>1,699</b>

\*) Bei den Erhaltungsmaßnahmen (siehe Ziff. 4) handelt es sich nicht um investive Maßnahmen, weshalb sie hier nicht genannt sind.

## **7. Zusammenfassung und Ausblick für 2021**

Die Werkleitung der MHM erwartet auf Basis der Ergebnisse des 1. Halbjahres und der Einschätzung des weiteren Jahresverlaufs für 2021 ein wie in der Prognose veranschlagtes negatives Ergebnis von 20,039 Mio. € (siehe Ziff. 3).

Trotz der erwarteten Eingangsrechnungen gehen die MHM davon aus, dass ausreichend Liquidität vorhanden ist.

## **8. 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.

## **9. Information der Stadtkämmerei**

Die Stadtkämmerei erhält einen Abdruck der Sitzungsvorlage.

## **10. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

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

Der Korreferentin des KR, 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

KR-GL2

z.K.

Am \_\_\_\_\_