

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

Kommunalreferat
Markthallen München

**Markthallen München (MHM);
Zweiter Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2022**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07477

**Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für
die Markthallen München am 10.11.2022**

Öffentliche Sitzung

Anlass	Gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) berichtet der Eigenbetrieb Markthallen München (MHM) dem Werkausschuss mit dem zweiten Zwischenbericht 2022 über die Abwicklung des Erfolgs- und Vermögensplans 2022 (§ 19 EBV).
Inhalt	Die MHM berichten im Rahmen dieser Vorlage über die Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	./.
Entscheidungs- vorschlag	Bekanntgegeben
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Erfolgsplan, Vermögensplan, Erträge, Erlöse, Aufwendungen
Ortsangabe	./.

I. Vortrag der Referentin	1
1. Zweiter Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2022	1
2. Datenbasis	2
3. Entwicklung des Erfolgsplans für das Wirtschaftsjahr 2022	2
4. Bauunterhalt	3
5. Bericht über fortlaufenden Projekte	4
5.1 Neue Großmarkthalle (Investorenmodell)	4
5.2 Zukunftsicherung für die drei kleinen Lebensmittelmärkte	5
5.3 Zukunftsicherung für den Viktualienmarkt	5
6. Entwicklung des Vermögensplans für das Wirtschaftsjahr 2022	5
7. Zusammenfassung und Ausblick für 2022	6
8. Beteiligung des Markthallenbeirates	7
9. Information der Stadtkämmerei	7
10. Beteiligung der Bezirksausschüsse	7
11. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	7
II. Bekanntgegeben	7

**Markthallen München (MHM);
Zweiter Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2022**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07477

Anlage:

Erfolgsplan 2012 – 2022 Tabelle und Grafik

**Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen
München am 10.11.2022**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Mit dieser Bekanntgabe wird der Werkausschuss über die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2022 informiert.

1. Zweiter Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2022

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

Der erste Zwischenbericht 2022 (Stichtag 31.03.2022) wurde dem Kommunalausschuss als Werkausschuss für die MHM in seiner Sitzung am 31.05.2022 bekanntgegeben (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06383).

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. Halbjahres 2022 (Stichtag 30.06.2022). Sie lassen nur vorsichtige Rückschlüsse auf die weitere Entwicklung des Jahres zu.

Die Zahlen des 1. Halbjahres 2022 verstehen sich als tatsächlich gebuchte Zahlen. Daneben werden auch bei einzelnen, nicht kontinuierlich anfallenden Aufwendungen (z. B. Grundsteuer, Zinsen usw.) unterjährige Rückstellungen gebildet, 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 2022

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 25.11.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04535) wurde der Wirtschaftsplan 2022 mit einem negativen Jahresergebnis i. H. v. 19,395 Mio. € genehmigt.

Die folgende Grobgliederung des Erfolgsplans ermöglicht einen Einblick in die Entwicklung der wichtigsten Positionen. Die Tabelle enthält das Ergebnis des Vorjahres 2021, die gebuchten Zahlen des 1. Halbjahres 2022, den Wirtschaftsplan 2022 und eine Prognose des Jahresergebnisses 2022 auf Basis des 1. Halbjahres.

Erfogsplan Erträge / Aufwendungen in T €	Ergebnis 2021	Ist-Zahlen 1. Halbjahr 2022	Plan 2022	Prognose 2022
Umsatzerlöse	16.644	7.846	15.705	15.705
Sonstige betriebliche Erträge und andere aktivierte Eigenleistungen	783	407	320	450
Summe Erträge	17.427	8.253	16.025	16.155
Materialaufwand	15.392	8.021	21.278	19.778
Personalaufwand	8.147	4.160	9.687	9.687
Abschreibungen	1.892	931	1.100	1.800
Sonstige betriebliche Aufwendungen / sonstige Steuern	3.140	2.038	2.356	3.200
Saldo Zinsaufwand - Ertrag	803	529	999	999
Summe Aufwendungen	29.374	15.679	35.420	35.464
Jahresüberschuss (+)/-fehlbetrag (-)	-11.947	-7.426	-19.395	-19.309

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 würden die Umsatzerlöse gemindert. Zum 30.06.2022 sind Forderungen i. H. v. 7 T€ mit dem Kennzeichen „C“ gestundet und über 147 T€ wurde mit den Mietern_innen und Zuweisungsnehmer_innen aufgrund Corona eine Ratenzahlung vereinbart. Den MHM sind derzeit keine drohenden Insolvenzen bekannt.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** überstiegen zum Halbjahreszeitpunkt bereits den Planansatz von 320 T€. Grund hierfür ist im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

Der **Materialaufwand** schlägt zur ersten Jahreshälfte mit 8,021 Mio. € zu Buche. Jedoch werden in der 2. Jahreshälfte 2022 Rechnungseingänge in Millionenhöhe für Instandhaltungen im Rahmen des Bauunterhalts erwartet. Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Bauunterhalt (BU) müssen Maßnahmen personalbedingt ins Folgejahr verschoben werden. Dadurch wird mit einem geringeren Prognosewert gerechnet. Die geschobenen Maßnahmen wurden im Wirtschaftsplan 2023 erneut angesetzt.

Der **Personalaufwand** liegt etwas unter dem hälftigen Planansatzes. Es konnten aufgrund der Haushaltslage vakante Stellen nicht bzw. nicht zeitnah besetzt werden.

Die **Abschreibung** liegt über dem hälftigen Planansatz. Erst nach dem Beschluss des Wirtschaftsplans 2022 wurde der Interimsmarkt Elisabethmarkt aktiviert und der Abschreibung zugeführt.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** liegen ebenfalls über dem Halbjahressoll. Der Verkaufspreis des Kontorhauses 1 wurde angepasst. Der Aufwand für weiterberechnete Lieferungen und Leistungen, die sich in der Zukunft bei den sonstigen betrieblichen Erträgen positiv auswirken, sind unerwartet angestiegen.

4. Bauunterhalt

Neben den Betriebskosten bestimmt der Bauunterhalt die Höhe des Materialaufwands maßgeblich. Üblicherweise ist im weiteren Jahresverlauf bis zum Buchungsschluss 2022 im Februar 2023 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 2021	1. Quartal 2022	1. und 2. Quartal 2022 kum. *	Budget 2022
172780	Großmarkthalle (GMH), Freimachung UG	2.367	1.022	3.410	9.042

IA	Kurzbezeichnung Innenauftrag (IA) in T€	Ist 2021	1. Quartal 2022	1. und 2. Quartal 2022 kum. *	Budget 2022
172862	GMH, Verfüllung Pilzbörse und Instandhaltung Brücken und Geländer	1.328	350	1.189	4.000
172862	GMH, H 2-4, Rabitzdecken Abbruch und Gerüst	2.621	267	1.110	1.675
172054	Blumengroßmarkt, Erlaubnis - Niederschlagswasser	499	0	254	330
172529	GMH, Halle 3 Dachsanierung	1.636	0	193	869
172414	GMH, H. 1-6 Überp. Stand- und Verkehrsicherheit	0	0	72	82
172505	GMH, Asphalt. Ausweichfläche Kellermieter	181	22	32	285
	Summe:	8.632	1.661	6.260	16.283

(* Die Zahlen des 1. und 2. Quartals sind in der 3. Spalte zusammengefasst.)

275 T€ verteilen sich auf Maßnahmen, deren Einzelwert zum 30.06.2022 weniger als 25 T€ beträgt.

Das Budget wird bei Einrichtung des IA ergeben. 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)

Die Gesellschafteranteile des ursprünglich vorgesehenen Vertragspartners für die Großmarkthalle – der UGM GbR (UGM) – wurden per Ende 2021 zu 100 % von einem Investor übernommen. Durch diese Übernahme hat die UGM ihr Ausschließlichkeitsrecht an den Flächen UGM I + II aufgegeben, so dass eine Ausschreibung des Projektes erforderlich wurde.

Der Stadtrat hat in der Vollversammlung am 27.04.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06248) die europaweite Ausschreibung des Erbbaurechtsgrundstücks mit dem Bauauftrag für einen Großmarkt und zusätzlichen Nutzungen beschlossen.

Es hat sich ein zugelassener Bieter beworben, mit dem das Verhandlungsverfahren durchgeführt wird. Der Stadtrat wird voraussichtlich im Januar 2023 mit den konkreten Angebotskriterien befasst werden. Daran werden sich bei entsprechendem Angebot des Bieters Baurechtsschaffung und Erbbaurechtsverhandlungen anschließen.

Ziel ist der Betrieb der bestehenden Großmarkthalle bis 2030.

5.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen Lebensmittelmärkte

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind zu verzeichnen gewesen:

- **Elisabethmarkt (EM):**
Die Kosten für den Bau des Interimsmarkts sowie für den Neubau des finalen EMs werden von der LHM getragen. Die MHM haben daher einen Sonderposten für Investitionen zum EM in Höhe der weiterberechneten Kosten gebildet. Das Tiefbauwerk, das die Stadtsparkasse München für die MHM errichtet, ist fast fertiggestellt. Ab August 2022 bis Februar 2023 erfolgt die sukzessive Übergabe an die MHM. Anschließend werden die Marktstandl errichtet.
- **Markt am Wiener Platz (WM):**
Das neue Büro für Haustechnik hat die Planungen aufgenommen. Künftig soll der Wiener Markt mittels Wärmepumpentechnik mit Wärme und Kälte versorgt werden. Die Vorplanung läuft, der Projektauftrag ist für 2023 vorgesehen. Als erste Bauphase wird der Satellitenstand mit Technikzentrale neu errichtet werden.
- **Pasinger Viktualienmarkt (PVM):**
Die Pläne für den Markt stehen fest. Planungsbeginn ist für Ende 2022 vorgesehen. Entscheidend für den Beginn der Baumaßnahme ist der Baufortschritt am EM, da die Module des dortigen Interimsmarktes in Pasing wiederverwendet werden sollen.

5.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

Die Vorplanung für den Interimsmarkt und die Sanierung des Dauermarktes läuft. Die Bestandsuntersuchungen - insbesondere für die unter dem Markt verlegten Sparten - werden demnächst abgeschlossen. Der Projektauftrag für den Interimsmarkt und die erste Phase der Sanierung des Dauermarktes ist für das 1. Quartal 2023 vorgesehen.

6. Entwicklung des Vermögensplans für das Wirtschaftsjahr 2022

Der Vermögensplan der MHM für das Wirtschaftsjahr 2022 umfasst auf der Finanzdeckungsseite 19,925 Mio. € (Abschreibung 1,1 Mio. €, Zuschüsse 9,225 Mio. €, Aufnahme eines Kredits 9,6 Mio. €). Davon sind 1,45 Mio. € für die Schuldentilgung, 18,175 Mio. € für Investitionsmaßnahmen, 0,2 Mio. € für Maschinen und Anlagen und 0,1 Mio. € für Betriebs- und Geschäftsausstattung vorgesehen.

Zum 30.06.2022 haben die MHM die Kassenkreditermächtigung nicht in Anspruch genommen. Das Guthaben der liquiden Mittel zum 30.06.2022 beträgt 15.948 Mio. € und wird sich zum Jahresende aufgrund der zu erwartenden Rechnungseingänge weiter reduzieren.

Derzeit sind keine Anzeichen erkennbar, die aufgrund ihrer Bedeutung Änderungen im Vermögensplan 2022 zufolge hätten.

Der Ausgabenstand für Investitionsmaßnahmen stellt sich zum 30.06.2022 wie folgt dar:

Maßnahmen / Investitionen	Geplante Kosten	Ansatz 2022	Ausgaben 1. Halbjahr 2022
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
1. Großmarktbereich*)			
Zwischensumme:	0,000	0,000	0,000
2. Lebensmittelmärkte			
Vorplanung Elisabethmarkt bis einschl. Leistungsphase 4 (Neubau) bzw. Gesamtplanung und Ausführung (Interimsmarkt)	9,225	9,225	1.160
Zwischensumme:	9,225	9,225	1,160
3. Maschinen und Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung der Verwaltung			
Zwischensumme:	0,300	0,300	0,039
Gesamtsumme:	9,525	9,525	1,199

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

7. Zusammenfassung und Ausblick für 2022

Die Werkleitung der MHM erwartet auf Basis der Ergebnisse des 1. Halbjahres und der Einschätzung des weiteren Jahresverlaufs für 2022 ein - wie in der Prognose veranschlagt - negatives Ergebnis von 19,309 Mio. € (siehe Ziff. 3).

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

8. Beteiligung des Markthallenbeirats

Die 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. Beteiligung anderer Referate

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 _____