

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

Kommunalreferat
Markthallen München

**Markthallen München (MHM);
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022
Erster Zwischenbericht für das Jahr 2023**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09700

**Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für
die Markthallen München am 06.07.2023**

Öffentliche Sitzung

Anlass	Gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) berichtet der Eigenbetrieb Markthallen München (MHM) dem Werkausschuss über den Jahresabschluss 2022 (§ 25 EBV) sowie mit dem ersten Zwischenbericht über die Entwicklung des Erfolgs- und Vermögensplans 2023 (§ 19 EBV).
Inhalt	Mit dem Jahresabschluss 2022 wird der Stadtrat über die Entwicklung des Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr informiert. In 2022 wurde ein negatives Jahresergebnis von rund 11,420 Mio. € (Plan: -19,395 Mio. €) erwirtschaftet. Der erste Zwischenbericht für das Jahr 2023 zeigt die voraussichtlichen Entwicklung im laufenden Jahr. Die Vorlage verknüpft zwei Geschäftsjahre, um ein umfassendes Bild des Eigenbetriebs zu vermitteln.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zum Jahresabschluss und Lagebericht 2022 sowie zum ersten Zwischenbericht 2023 zur Kenntnis.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Markthallen München, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht, Erfolgsplan, Vermögensplan
Ortsangabe	-/-

I. Vortrag der Referentin	1
1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022	1
1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2022	2
1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022	3
2. Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2023	3
2.1 Datenbasis	4
2.2 Entwicklung des Erfolgsplans	4
2.3 Bauunterhalt der MHM	5
2.4 Bericht über fortlaufende Projekte	6
2.4.1 Neue Großmarkthalle	6
2.4.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte	6
2.4.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt	6
2.5 Die Entwicklung des Vermögensplans	6
2.6 Investitionen	7
3. Zusammenfassung und Ausblick für 2023	8
4. Beteiligung des Markthallenbeirates	8
5. Beteiligung anderer Referate	8
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	8
7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	8
II. Bekanntgegeben	8

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

Kommunalreferat
Markthallen München

**Markthallen München (MHM);
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022
Erster Zwischenbericht für das Jahr 2023**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09700

6 Anlagen:

1. Bilanz 2022
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2022
3. Anhang gem. § 285 HGB für 2022
4. Anlagenspiegel 2022
5. Lagebericht gem. § 289 HGB für 2022
6. Klimaschutzprüfung

**Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen
München am 06.07.2023**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Mit dieser Bekanntgabe wird der Werkausschuss über die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2022 und die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2023 bei den MHM informiert.

1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022

Die Werkleitung der MHM legt hiermit den Jahresabschluss 2022, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), Anhang, Anlagenspiegel sowie den Lagebericht 2022 vor. Zusätzlich wird für diese Sitzungsvorlage eine Klimaschutzprüfung als Anlage 6 beigelegt.

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 2022

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/Winter, erfolgen.

Die Bilanzsumme beträgt 64,510 Mio. €.

Die GuV weist für 2022 einen Jahresverlust von rund 11,420 Mio. € aus. Im Wirtschaftsjahr 2022 wurde ein Jahresverlust von 19,395 Mio. € eingeplant. Der Verlust fällt damit geringer aus.

		Ist 2022	Plan 2022	Abweichung Ist - Plan 2022	Ist 2021
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse	16.322.449,43	15.705.000,00	617.449,43	16.644.274,31
2.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
3.	Sonstige betriebliche Erträge	2.493.391,63	320.000,00	2.173.391,63	782.364,83
	Summe 1. bis 3.	18.815.841,06	16.025.000,00	2.790.841,06	17.426.639,14
4.	Materialaufwand				
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-40.368,05	-83.000,00	42.631,95	-37.801,79
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-16.036.424,83	-21.195.000,00	5.158.575,17	-15.353.986,57
	Summe 4. a) und b)	-16.076.792,88	-21.278.000,00	5.201.207,12	-15.391.788,36
5.	Personalaufwand				
	a) Löhne und Gehälter	-5.672.987,83	-5.903.000,00	230.012,17	-5.366.661,87
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-3.045.762,58	-3.784.000,00	738.237,42	-2.780.109,27
	Summe 5. a) und b)	-8.718.750,41	-9.687.000,00	968.249,59	-8.146.771,14
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.970.174,71	-1.100.000,00	-870.174,71	-1.891.823,53
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.863.520,04	-2.355.000,00	-508.520,04	-3.139.761,64
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,05	0	0,05	0
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-606.065,61	-999.000,00	392.934,39	-803.541,70
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Summe 1. bis 9.)	-11.419.462,54	-19.394.000,00	7.974.537,46	-11.947.047,23
11.	Sonstige Steuern (Kfz.-Steuer)	-76,00	-1000	924,00	-630
12.	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-) (Summe 10. und 11.)	-11.419.538,54	-19.395.000,00	7.975.461,46	-11.947.677,23

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Schneider & Partner GmbH führte die Abschlussprüfung durch.

In der vorangegangenen Tabelle ist ersichtlich, dass die größten Abweichungen gegenüber dem Planansatz bei den Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen,

bei den Materialaufwendungen, beim Personalaufwand, bei der Abschreibung sowie bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu finden sind. Dazu im Detail:

Bei den **Umsatzerlösen** führten nachträgliche Vertragsanpassungen zu zusätzlichen Einnahmen.

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** fließt der Ertrag aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse, der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen und die Herabsetzung der Wertberichtigung von Forderungen ein.

Durch die Verschiebung von Instandhaltungsmaßnahmen in das Folgejahr wurde das Budget für **Materialaufwendungen** (Aufwendung für bezogene Leistungen) nicht ausgeschöpft.

Bei den **Personalaufwendungen** wurden alle im Stellenplan aufgeführten Stellen geplant. Im Jahr 2022 waren nicht alle Stellen besetzt. Außerdem musste für Personalmrückstellungen ein geringerer Betrag als ursprünglich geplant zugeführt werden.

Die Aktivierung des Interims-Elisabethmarkts im Rahmen der Abschlussarbeiten 2021 (1. Quartal 2022) führten in 2022 weiterhin zu zusätzlichen **Abschreibungen für Abnutzung** als im Plan angesetzt.

Bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** werden eine Vielzahl von unterschiedlichen Geschäftsvorfällen zusammengefasst. Einen Großteil der Abweichung beanspruchen die periodenfremden Aufwendungen für die Rückzahlung des Kaufpreises aus der Nutzungsüberlassung Kontorhaus I.

Die MHM werden dem Stadtrat bei der Feststellung des Jahresabschlusses 2022 nach Abschluss der örtlichen Rechnungsprüfung im Herbst 2022 vorschlagen, den Jahresverlust i. H. v. 11,420 Mio. € als Verlustvortrag in das Folgejahr 2023 vorzutragen.

Einzelheiten sind in der Bilanz, in der GuV, im Anhang gem. § 285 HGB, im Anlagenspiegel und im Lagebericht gem. § 289 HGB ersichtlich. Diese Unterlagen liegen als Anlagen bei.

1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022

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 qualifiziert werden können.

2. Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2023

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 2022 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 2023 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 Frühjahr des Vorjahres erfolgte. Der Stadtrat hat somit die Möglichkeit, rechtzeitig steuernd einzugreifen.

Die Zahlen des 1. Quartals 2023 verstehen sich als tatsächlich gebuchte Zahlen. Daneben werden auch maßgebliche, nicht kontinuierlich anfallende Aufwendungen und Erträge (z. B. Darlehenszinsen, Jahressonderzuwendungen) in der jahresanteilig erwarteten Höhe ausgewiesen, um einzelne Monate besser miteinander vergleichen zu können. Eine einfache Hochrechnung auf das ganze Jahr ist aber dennoch 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 2022 und die Ist-Zahlen des 1. Quartals 2023 einschließlich der unterjährig ausgewiesenen diskontierten Aufwendungen und Erträge, die bei Anfall der tatsächlichen Buchungen wieder aufgelöst werden. Daneben werden der Planansatz 2023 und die Prognose für 2023 angegeben. Rundungsdifferenzen wurden berücksichtigt.

Erfolgsplan Erträge / Aufwendungen in T€	Ergebnis 2022	Ist-Zahlen 1. Quartal 2023	Linearer Planansatz 1. Quartal	Plan 2023	Prognose 2023
Umsatzerlöse	16.323	4.212	4.000	16.000	16.000
Sonstige betriebliche Erträge und andere aktivierte Eigenleistungen	2.493	157	3.314	13.255	26.100
Summe Erträge	18.815	4.369	7.314	29.255	42.100
Materialaufwand	16.077	1.480	4.890	19.560	19.560
Personalaufwand	8.719	2.106	2.450	9.800	9.800
Abschreibungen	1.970	549	475	1.900	1.900
Sonstige betriebliche Aufwendungen / sonstige Steuern	2.864	472	1.250	5.001	5.001
Saldo Zinsaufwand - Ertrag	606	220	243	970	970
Summe Aufwendungen	30.236	4827	9.308	37.231	37.231
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-11.420	-458	-1.994	-7.976	4.869

In der Vollversammlung des Stadtrats vom 21.12.2022 wurde der Wirtschaftsplan 2023 mit einem **Verlust von 7,976 Mio. €** (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07478) genehmigt.

Zum 31.03.2023 ergibt sich ein **Fehlbetrag von -458 T€**. 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.

Grundsätzlich können umsatzbezogene Benutzungsgebühren und Entgelte Schwankungen, wie sie sich während der Corona- und der noch andauernden Ukraine Krise und ihrer globalen Auswirkungen ergeben haben, unterliegen. Die **Umsatzerlöse** liegen mit 212 T€ über dem linearen Planansatz.

Im Wirtschaftsplan 2023 wurde erläutert, dass im Laufe des Jahres ein **Grundstück an das Betreuungsreferat gegen Entgelt übertragen** wird. Verschiedene Veräußerungsvarianten wurden erörtert und hierfür jeweils ein Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben. Die Variante „**Übertragung Kontorhaus 2**“ wurde im Wirtschaftsplan 2023 mit einem Wert von 12,87 Mio. € berücksichtigt. Der daraus erzielte Erlös würde jedoch nicht ausreichen, den für 2023 erwarteten Verlust i. H. v. 7,976 Mio. € aufzufangen. Für die Variante „**Übertragung Fruchthof**“ ist bereits das Gutachten mit einem Verkehrswert von 25,7 Mio. € eingegangen. Der Wert des Gutachtens wurde in der Prognose 2023 zu den geplanten **sonstigen betrieblichen Erträgen** von 400 T€ addiert, so dass hier ein wesentlich höherer Erlös als im Wirtschaftsplan 2023 veranschlagt (13,255 Mio. €) erwartet wird. Für die Variante „**Übertragung Königsdorfer Parkplatz**“ ist das Verkehrswertgutachten noch ausstehend. Die Übertragung eines der Grundstücke ist für Herbst 2023 vorgesehen.

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. 2,106 Mio. € liegt mit 14,04 % wegen Personalwechsel und Neubesetzungen unter dem Planansatz. Die Einmalzahlungen (Jahressonderzahlung und LOB) wurden zeitanteilig berücksichtigt.

2.3 Bauunterhalt der MHM

Folgende Unterhaltsmaßnahmen wurden im 1. Quartal 2023 durchgeführt:

• Großmarkthallen (GMH), Freimachung UG (172780)	372 T€
• KH1, Dach und Fassadensanierung (173037)	70 T€
• Post- und Gaststättengebäude, Hydraul. Abg. (173046)	59 T€
• Westtor, Komplettsanierung (173016)	48 T€
• GMH, Halle 1-6, Vorpl. Kellersanierung, Brandschutz (173045)	44 T€
• KH2, Elektroarbeiten (173065)	29 T€
• LR + KB Feuchtigkeit Keller, Untersuchung (173038)	22 T€
• GMH, Halle 1-4, Ern. Rauchmelder, Brandschutz (173066)	12 T€
• Gärtnerhalle, Sanierung Grundleitung (172813)	11 T€

Weitere Instandhaltungsmaßnahmen waren kleiner als 10 T€ und betreffen beispielsweise die Instandsetzung Toiletten GMH Halle 1-6, Renovierung Büros Kontorhaus 1, Trennung Löschwasser – Trinkwasser GMH, u.a.

2.4 Bericht über fortlaufende Projekte

2.4.1 Neue Großmarkthallen (Investorenmodell)

Im Rahmen des Vergabeverfahrens wurde die verbliebene Interessentin gemäß Stadtratsbeschluss vom 01.02.2023 (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26 / V 08622) zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Dieses ist von der Interessentin bis Mitte Juni 2023 vorzulegen. Im Anschluss werden die MHM das Angebot in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) prüfen und dem Stadtrat spätestens in der Vollversammlung nach der Sommerpause zur weiteren Beschlussfassung vorlegen.

2.4.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind im 1. Quartal 2023 zu verzeichnen gewesen:

- **Elisabethmarkt (EM):**
Die schrittweise Übergabe der Bauteile durch die SSKM hat stattgefunden. Die Zimmererarbeiten (Hauptgewerk) haben begonnen. Fast alle Gewerke sind vergeben. Mit Material- und Gewerkspreissteigerungen ist aufgrund der erheblichen Inflation und Kostensteigerungen im Bausektor zu rechnen.
- **Wiener Markt (WM):**
Die Vorplanung wird fortgeführt. In 2023 soll der Projektauftrag dem Stadtrat vorgelegt werden.
- **Pasinger Viktualienmarkt (PVM):**
Die Vorplanung läuft. Es ist ein Vorbescheid erforderlich, um den Umgang mit Stellplätzen und Baumbestand zu klären. Dieser wird derzeit erarbeitet. Der unter dem Markt befindliche Gewölbekeller wurde zwischenzeitlich in die Denkmalliste aufgenommen. Mögliche Standorte für den Interimsmarkt werden geprüft.

2.4.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

Die Vorplanungen wurden fortgeführt. Insbesondere die neuen Kellerbauwerke in Abt. II und VI mit den zugehörigen Neubautänden wurden geplant. Zudem wird der Interimsmarkt zur Auslagerung der betroffenen Händlerschaft verortet und geplant. Der Projektauftrag wird wegen der langen Bauzeit in mehreren Stufen analog den Realisierungsabschnitten erfolgen. Die erste Stufe wird nötige Vorabmaßnahmen, den Interimsmarkt und beide Neubauabteilungen samt Umgriff beinhalten. Dieser erste Projektauftrag ist als Stadtratsbefassung für Anfang 2024 vorgesehen.

2.5 Entwicklung des Vermögens

Der Vermögensplan der MHM für das Wirtschaftsjahr 2023 umfasst auf der Finanzdeckungsseite 23,265 Mio. € (1,9 Mio. € Abschreibung, 8,953 Mio. € Kredite und 12,412 Mio. € Zuschüsse). Davon sind 1,455 Mio. € für die Schuldentilgung, 20,812 Mio. € für

Investitionsmaßnahmen (Märkte, Großmarkthallenareal, sonstiges) und 898 T€ für Maschinen und Anlagen und 100 T€ für Betriebs- und Geschäftsausstattung vorgesehen.

Die Liquidität zum 31.03.2023 mit 8,71 Mio. € nimmt im Vergleich zum Vorjahr (24,606 Mio. €) stetig ab. Für das Geschäftsjahr 2023 hat der Betrieb die Möglichkeit, Kassenkredite i. H. v. 4,876 Mio. € zur Überbrückung kurzfristiger Liquiditätsengpässe zu beanspruchen.

2.6 Investitionen

Maßnahmen / Investitionen	Geplante Kosten in Mio. €	Ansatz 2023 in Mio. €	Ausgaben 1. Quartal 2022 in Mio. €
1. Großmarktbereich			
Zwischensumme:	8,400	8,400	0,425
2. Lebensmittelmärkte (LMM)			
2.1 Sanierung Viktualienmarkt	1,400	1,400	0,115
2.2 Neubau Elisabethmarkt	9,700	9,700	0,094
2.3 Sanierung Wiener Markt	0,665	0,665	0,002
2.4 Sanierung Pasinger Viktualienmarkt	0,647	0,647	0,014
Zwischensumme:	12,412	12,412	0,225
3. Maschinen und Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung der Verwaltung			
Zwischensumme:	0,998	0,998	0,094
Gesamtsumme:	21,810	21,810	0,744

Zum 31.03.2023 wurden, wie in der Gesamtsumme ersichtlich, im investiven Bereich 0,744 Mio. € ausgegeben. Hiervon entfielen 0,425 Mio. € auf die GMH (u.a. Neubau Dach Halle 1 mit Verwaltungsgebäude), 0,225 Mio. € auf die Zukunftssicherung der LMM und 0,094 Mio. € auf Maschinen und Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung. Weitere Zahlungen stehen an.

Alle Ausgaben sind durch Ansätze im Vermögensplan 2023 bzw. Vermögenspläne der vorangegangenen Wirtschaftsjahre abgedeckt.

Der Vollzug des Vermögensplans verläuft insgesamt planmäßig.

Unter Ziff. 2.4.2 und 2.4.3 wurde über die (investiven) Projektaktivitäten zu den Märkten berichtet.

3. Zusammenfassung und Ausblick für 2023

Aufgrund der Ist-Zahlen für das 1. Quartal 2023 und den wertbegründenden Prognosezahlen durch das Wertgutachten erwartet die Werkleitung der MHM ein positives Jahresergebnis. Risiken verbergen sich nach wie vor bei den Erhaltungsaufwendungen aufgrund der angespannten Lage und der unübersichtlichen Situation auf den Rohstoffmärkten. Die Werkleitung geht davon aus, dass ein **positives Jahresergebnis i. H. v. 4,869 Mio. €** erwirtschaftet werden kann.

4. Beteiligung des Markthallenbeirats

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

5. Beteiligung anderer Referate

Die Stadtkämmerei hat einen Abdruck dieser 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/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 _____

Bilanz zum 31. Dezember 2022**Aktivseite**

	€	Bilanz 31.12.2022 €	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen:			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene EDV-Software		962,10	2
II. <u>Sachanlagen:</u>			
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	37.420.610,44		38.312
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	1.214.885,63		549
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	317.144,13		369
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>14.329.265,28</u>		10.000
		<u>53.281.905,48</u>	<u>49.380</u>
		53.282.867,58	49.382
B. Umlaufvermögen:			
I. <u>Vorräte</u>			
Hilfs- und Betriebsstoffe		107.461,39	107
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	884.424,04	884.424,04	800
2. Forderungen gegenüber der Landes- hauptstadt München und anderen Eigenbetrieben davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	52.767,84	52.767,84	3.563
3. Sonstige Vermögens- gegenstände davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr davon aus Steuer	26.177,01 0,00	282.780,10 0,00	266 0
		<u>1.219.971,98</u>	<u>4.629</u>
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei der Stadtkasse und bei Kreditinstituten</u>		<u>9.893.459,18</u>	<u>24.000</u>
		11.220.892,55	28.736
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		6.257,26	11
D. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>		0,00	0
		<u>64.510.017,39</u>	<u>78.129</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2022**Passivseite**

		Bilanz 31.12.2022 €	Vorjahr T€
	€		
A. Eigenkapital:			
I. <u>Stammkapital</u>		2.556.450,00	2.556
II. <u>Rücklagen</u>			
1. Allgemeine Rücklage		787.099,80	552
III. <u>Bilanzgewinn</u>			
Verlustvortrag		5.037.211,47	16.985
Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)		-11.419.538,54	-11.948
IV. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>		0,00	0
		-3.038.777,27	8.145
B. <u>Sonderposten für Investitionszuschüsse</u>		12.046.587,03	13.663
C. <u>Rückstellungen:</u>			
1. Pensionsrückstellungen	23.526.864,00		22.902
2. Sonstige Rückstellungen	13.190.575,76		12.498
		36.717.439,76	35.400
D. <u>Verbindlichkeiten:</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		15.681.574,80	17.132
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.483.146,33		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.430.359,34	2.869
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	2.430.359,34		
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben		155.612,19	277
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	155.612,19		
4. Sonstige Verbindlichkeiten		483.295,27	609
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	226.692,18		
davon aus Steuern 0,00 €	0		
		18.750.841,60	20.887
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		33.926,27	34
		64.510.017,39	78.129

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	31.12.22 nach BilRUG	Vorjahr nach BilRUG
	€	T€
1. Umsatzerlöse	16.322.449,43	16.644
2. andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0
3. sonstige betriebliche Erträge	2.493.391,63	782
4. Materialaufwand:		
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	40.368,05	38
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	16.036.424,83	15.354
	<u>16.076.792,88</u>	<u>15.392</u>
Rohertrag	2.739.048,18	2.034
5. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter	5.672.987,83	5.367
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.045.762,58	2.780
davon für Altersversorgung: 567.264,73 €		355
	<u>8.718.750,41</u>	<u>8.147</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.970.174,71	1.892
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.863.520,04	3.139
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,05	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	606.065,61	803
10. Ergebnis nach Steuer (BilRUG)	-11.419.462,54	-11.947
11. Außerordentliche Aufwendungen (alte Fassung)	0,00	
12. Sonstige Steuern	76,00	1
13. Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)	<u><u>-11.419.538,54</u></u>	<u><u>-11.948</u></u>

Markthallen München

Grundsätzliches zum Jahresabschluss

Die Markthallen München (MHM) werden als Eigenbetrieb der Landeshauptstadt München (LHM) geführt. Sie unterliegen den Vorschriften der Gemeindeordnung, der Eigenbetriebsverordnung Bayern (EBV Bay) und der Betriebssatzung der MHM vom 05. Juli 2006, zuletzt geändert am 05. Februar 2018. Die MHM haben ihren Sitz in München.

Aufgabe des Eigenbetriebes ist es, die Großmarkthalle München einschließlich des Umschlagplatzes, der Sortieranlage, des Fruchthofs, der städtischen Lebensmittelmärkte (Viktualienmarkt, Markt am Elisabethplatz, Pasinger Viktualienmarkt, Markt am Wiener Platz) und der städtischen Wochenmärkte und Bauernmärkte als Einrichtungen der LHM 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 LHM bewirtschaftet.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der MHM zum 31.12.2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften und der EBV Bay erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB 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 der Berücksichtigung der Empfehlung der „Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement“ und steuerlichen AfA-Tabellen. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu € 800,00 im Zugangsjahr werden voll abgeschrieben.

Im Zuge der Planung des Neubaus der Großmarkthalle wurden die Restnutzungsdauern der Hallen 23 und 10 sowie die der alten Blumengroßmarkthalle (Feinkosthalle) 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.

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

Im Jahr 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 Einzelwertberichtigung und einer pauschalen Wertberichtigung Rechnung getragen.

Die Forderungen gegenüber der LHM und anderen Eigenbetrieben in Höhe von 53 T€ (Vorjahr 3.563 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 31.12.2021	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2022
Stammkapital	2.556.450,00			2.556.450,00
Allgemeine Rücklagen	551.778,66	235.321,14		787.099,80
Verlustvortrag(-)/Gewinnvortrag(+)	16.984.888,70	-11.947.677,23		5.037.211,47
Jahresgewinn (+)/ Jahresverlust (-)	-11.947.677,23	-11.419.538,54	11.947.677,23	-11.419.538,54
Summe	8.145.440,13	-23.131.894,63	11.947.677,23	-3.038.777,27

Im Eigenkapitalspiegel ist ersichtlich, dass nach Verrechnung des Jahresverlust zum 31.12.2022 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 LHM für die Fruchthofsanierung, die bei Grundstücken mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten ausgewiesen wird. Er wird ab 01. September 2013 entsprechend der Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstandes erfolgswirksam aufgelöst (Auflösungsbetrag 2022: 1.617 T€).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 18. Dezember 2019 den Investitionszuschuss für Elektrostationen für LKW-Kühlaggregate beschlossen. Dieser Zuschuss in Höhe von 50 T€ wird analog zur Aktivierung der Elektroladestationen über die Abschreibungszeit von 7 Jahren aufgelöst.

Markthallen München

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat erkannt, dass die Markthallen München die Sanierung der festen Lebensmittelmärkte selbst nicht finanzieren können. Die Landeshauptstadt München übernimmt daher die Sanierungskosten in Form eines Investitionszuschusses, der in der Bilanz als Sonderposten ausgewiesen wird. Dieser Sonderposten wird nach Fertigstellung der Sanierung über die Nutzungsdauer der festen Lebensmittelmärkte aufgelöst.

Rückstellung

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

Die MHM bilden nach den gesetzlichen Vorschriften des HGBs in ihrer Bilanz Rückstellungen, die die künftigen Versorgungsausgaben (Pensions- und Beihilferückstellungen) in vollem Umfang decken.

Die Pensionsrückstellungen sind mit der Projected Unit Credit Methode (laufendes Einmalprämienverfahren) bewertet. Zur Berechnung wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Zinssatz beträgt 1,78 % (Vorjahr 1,87 %). Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden der Rententrend bei Beamten mit 1,60 % (Vorjahr 1,60 %), bei Eigenversorgern mit 1,00 % (Vorjahr 1,00 %) und die Erhöhung des Rentenwerts in der gesetzlichen Rentenversicherung mit 2,00 % (Vorjahr 2,00 %) berücksichtigt.

Für die Pensionsrückstellungen liegt ein aktuelles versicherungsmathematisches Gutachten eines geprüften versicherungsmathematischen Sachverständigen für Altersversorgung der WIMA Gesellschaft für Wirtschaftsmathematik mbH vor.

Für Pensionszusagen vom 01. Januar 1987 bis 31. Dezember 2022 ist eine Rückstellung gemäß § 249 HGB in Verbindung mit Art. 28 EGHGB i. H. v. 8,266 Mio. € (Vorjahr: 7,230 Mio.€) 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.

Insgesamt sind zum 31.12.2022 für Pensionen Rückstellungen i. H. v. 23,527 Mio. € (Vorjahr: 22,902 Mio. €) passiviert. Der Bilanzansatz stimmt mit dem Wert des versicherungsmathematischen Gutachtens überein.

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 Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren ergibt. Demnach wurde für das Berichtsjahr

Markthallen München

der Betrachtungszeitraum bei der Ermittlung des durchschnittlichen Rechnungszinses von sieben auf zehn Geschäftsjahre angehoben, was für das Jahr 2022 einen Zinssatz von 1,78 % (10-Jahres-Durchschnitt) anstatt von 1,44 % (7-Jahres-Durchschnitt) entspricht. Unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes wäre gem. § 253 Abs. 6 HGB eine Bruttoverpflichtung von 24,817 Mio. € entstanden. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB entspricht 1,290 Mio. €.

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 87 T€ (Vorjahr 53 T€) erfolgte gem. § 253 Abs. 2 HGB zum abgezinsten Erfüllungsbetrag anhand eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß den Heubeck-Richttafeln 2018 G, wobei zukünftige Entgeltsteigerungen in Höhe von 1,00 % p.a. und ein Rechnungszins von 1,44 % (Vorjahr 1,35 %) Berücksichtigung finden.

Rückstellungen für im Jahr 2022 geleistete Überstunden sowie für nicht genommene Urlaubstage mit 319 T€ (Vorjahr: 341 T€) werden auf Grundlage individueller durchschnittlicher Stundensätze gebildet.

Für Rückbauverpflichtungen wurden Rückstellungen auf Basis eines Angebots für den Rückbau geschätzt. Die Rückbauverpflichtung beträgt im Jahr 2022, wie im Vorjahr 132 T€.

Die gebildete Rückstellung für Beihilfe (Vorjahr: 3,911 Mio. €) wurde in Abhängigkeit der Pensionsrückstellung 2022 fortgeschrieben und um 412 T€ auf 4,323 Mio. € aufgestockt. Dabei dient das versicherungsmathematische Gutachten über Pensionsrückstellung als Berechnungsgrundlage. Die Rückstellung für Beihilfe wird ermittelt, indem der von der LHM ermittelte Prozentsatz der Beihilfezahlung für Beamte auf den Anteil der Pensionszusagen für Beamte angewandt wird. Der Differenzbetrag zur bereits gebildeten Rückstellung wird zusätzlich zugeführt.

Es bestehen im Jahr 2022 Rückstellungen für Kanalsanierung i. H. v. 357 T€ (Vorjahr: 995 T€). Im Jahr 2022 wurden Abwasserkanäle teilweise saniert. Die Rückstellung für Kanalsanierung ist daher um 0,638 Mio. € gemindert.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 15,654 Mio. € (Vorjahr 17,103 Mio. €) Darlehen und 28 T€ (Vorjahr: 30 T€) Zinsabgrenzungen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der LHM und anderen Eigenbetrieben i. H. v. 0,156 Mio. € (Vorjahr: 0,277 Mio. €) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus dem laufenden Geschäftsverkehr.

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

Markthallen München

Verbindlichkeiten	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 (Vorjahr)	15.681 (17.132)	1.483 (1.479)	6.116 (6.190)	8.082 (9.463)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	2.430 (2.869)	2.430 (2.869)	0 0	0 0
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben (Vorjahr)	156 (277)	156 277	0 0	0 0
4. sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	483 (609)	226 (355)	0 0	257 (254)
Summe (Vorjahr)	18.750 (20.887)	4.295 (4.980)	6.116 (6.190)	8.339 (9.717)

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. Es wird mit einem gesamten Steuersatz von 37,65 % gerechnet.

Markthallen München

Angaben zu den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

Erlöse	2022	2021
Umsatzerlöse	16.322	16.644
Aktivierete Eigenleistungen	0	0
sonstige betriebliche Erträge	2.493	782
Summe	18.815	17.426

In den Umsätzen sind enthalten: öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Nutzungsentgelte sowie Nebenkosten, Anfalls- und Marktbenutzungsgebühren, Erlöse aus Geschäftsbesorgung sowie Werbetöpfe, sowie Umsatzmieten, die zum Teil aus Vorjahren stammen. Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich zusammen aus weiterberechneten Kosten i. H. v. 187 T€, Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse (1.617 T€), sonstige Erlöse und Erträge (61 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (347 T€) und Herabsetzung Wertberichtigung zu Forderung (237 T€).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 500 T€ als periodenfremder Aufwand für die Rückerstattung des Kaufpreises für das Kontorhaus I enthalten. Aufgrund der Verlängerung der Reform zur Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand, verbleiben Besitz, Nutzen und Lasten des Kontorhauses I bis 31.12.24 bei den MHM.

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 i. H. v. 431 T€ enthalten.

Die Werkleitung des Eigenbetriebs MHM schlägt dem Stadtrat vor, den Verlust i. H. v. 11,420 Mio. € auf neue Rechnung auf das Jahr 2023 vorzutragen.

Sonstige Angaben und Nachtragsbericht gem. §285 Nr. 33 HGB

Das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen 2022 beträgt netto 16 T€ und umfasst die Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts sowie die Prüfung nach § 53 HGrG.

Als Eigenbetrieb der LHM unterliegen die MHM dem Anschluss- und Benutzungszwang, d. h. Leistungen, die die LHM im Rahmen ihrer Verwaltung erbringt bzw. erstellt, sind die MHM als Eigenbetrieb verpflichtet einzukaufen.

Markthallen München

Die LHM und auch die MHM gewähren weiterhin ihren Mietern während der Corona-Krise Zahlungsaufschub bzw. Stundung der laufenden Nutzungsentgelte und kommen somit, in der sehr angespannten und schwierigen wirtschaftlichen Lage, den Mietern entgegen.

Zum Abschlussstichtag 31.12.2022 waren Forderungen i. H. v. 53 T€ mit dem Sperrkennzeichen „C“ gestundet.

Arbeitnehmer

Vollzeitäquivalent zum 31.12.2022	davon männlich	davon weiblich	Gesamt
Beamte	11,63	6,98	18,61
Tarifbeschäftigte	56,85	27,31	84,16
Geringfügig Beschäftigte	0,25	0,11	0,36
Markthallen München	68,73	34,40	103,13

Am 31.12.2022 waren 109 (Vorjahr: 113) Personen beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 111 (Vorjahr: 109) Personen bei den MHM beschäftigt.

Anteil der Schwerbehinderten sind 10 Personen, davon 9 männlich und 1 weiblich, prozentualer Anteil an der Gesamtbelegschaft zum 31.12.22 ist 9,17 %.

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 (ZVK) angemeldet, soweit sie das 17. Lebensjahr vollendet haben und bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres die Wartezeit (60 Pflichtmonatsbeiträge) erfüllen können. Im Jahr 2022 waren insgesamt 87 (Vorjahr: 94) 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 satzungsgemäße Umlagezahlungen. Im Jahr 2022 setzte sich die Zahlung aus 3,75 % Umlage und 4,00 % Zusatzbeitrag jeweils vom ZVK-pflichtigen Entgelt der Tarifbeschäftigten zusammen.

Markthallen München

Zusammensetzung der Werkleitung und des Werkausschusses

Erste Werkleiterin Kristina Frank, Kommunalreferentin

Zweite Werkleiterin Kira Weißbach

Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.
Der Werkausschuss für die MHM ist gem. § 4 Abs. 1 der Betriebssatzung der Kommunalausschuss des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Im Jahr 2022 waren folgende Stadträtinnen und Stadträte Mitglieder des Werkausschusses:

Abele, Kathrin	Stadträtin, Juristin
Babor, Andreas	Stadtrat, Jurist
Burger, Simone	Stadträtin, Geschäftsführerin
Dietl, Verena	3. Bürgermeisterin, Vorsitzende
Dzeba, Michael	Stadtrat, Dipl. sc. pol. Univ
Gradl, Nikolaus	Stadtrat, Informatiker
Hanusch, Anna	Stadträtin, Architektin
Holtmann, Nicola	Stadträtin, Dipl.-Verwaltungsfachwirtin
Jagel, Stefan	Stadtrat, Krankenpfleger
Kainz, Heike	Stadträtin, Juristin
Lux, Gudrun	Stadträtin, Politikwissenschaftlerin
Mentrup, Lars	Stadtrat, Dipl.-Technomathematiker
Pilz-Strasser, Angelika	Stadträtin, Ärztin
Progl, Richard	Stadtrat, Geschäftsführer
Reissl, Alexander	Stadtrat, Stadtparkassenangestellter
Schreyer, Bernd	Stadtrat, Dipl. Soz.Päd. (FH)
Smolka, Christian	Stadtrat, Optiker
Stadler, Matthias	Stadtrat, Immobilienkaufmann
Stöhr, Sibylle	Stadträtin, Politikwissenschaftlerin
Vorländer, Christian	Stadtrat, Jurist

München, 31.03.2023

Erste Werkleiterin

Zweite Werkleiterin

Kristina Frank

Kira Weißbach

**Anlagenachweis für das Wirtschaftsjahr 2022 (01.01 - 31.12.)
 Eigenbetrieb Markthalen München**

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	Angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 4 ausgewiesenen	Endstand	Stand 31.12.22	Stand 31.12.21	Durchschnittlicher Abschreibungs- Restbuchwert	Restbuchwert	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:														
EDV-Software	855.795,29	0,00	0,00	0,00	855.795,29	853.340,03	1.493,16	0,00	854.833,19	962,10	2.455,26	0,17	0,11	
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
gesamt	855.795,29	0,00	0,00	0,00	855.795,29	853.340,03	1.493,16	0,00	854.833,19	962,10	2.455,26	0,17	0,11	
II. Sachanlagen:														
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	58.125.296,88	789.466,58	288,00	111.460,67	59.025.936,13	19.813.122,27	1.792.205,42	0,00	21.605.327,69	37.420.610,44	38.312.174,61	3,04	63,40	
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	8.997.865,98	260.965,05	0,00	509.812,42	9.768.643,45	8.448.505,56	105.252,26	0,00	8.553.757,82	1.214.885,63	549.360,42	1,08	12,44	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	998.466,49	23.646,15	16.917,94	0,00	1.005.194,70	629.813,34	71.223,87	12.986,64	688.050,57	317.144,13	368.653,15	17,54	69,30	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	10.149.434,96	4.801.103,41	0,00	-621.273,09	14.329.265,28	0,00	0,00	0,00	14.329.265,28	10.149.434,96		0,00	100,00	
gesamt	78.271.064,31	5.875.183,19	17.205,94	0,00	84.129.041,56	28.891.441,17	1.968.681,55	12.986,64	30.847.136,08	53.281.905,48	49.379.623,14	2,34	63,33	
Anlagevermögen gesamt	79.126.859,60	5.875.183,19	17.205,94	0,00	84.984.836,69	29.744.781,20	1.970.174,71	12.986,64	31.701.969,27	53.282.867,58	49.382.078,40	2,32	62,70	

Lagebericht der Markthallen München (MHM)

für das Wirtschaftsjahr 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	2
1.1. Rechtsform	2
1.2. Betriebszweck	2
1.3. Leitbild	3
1.4. Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement	4
2. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand	5
3. Jahresergebnis	6
3.1. Erträge	6
3.2. Aufwendungen	6
3.2.1. Materialaufwand	6
3.2.2. Abschreibung	7
3.2.3. sonstiger betrieblicher Aufwand	7
4. Bericht über fortlaufende Projekte	8
4.1. Neue Großmarkthalle	8
4.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte	9
4.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt	9
5. Vermögenslage	9
6. Eigenkapitalentwicklung	10
7. Entwicklung der Rückstellungen	11
8. Finanzlage	11
9. Auslastung der Vermietungsobjekte	13
10. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing	13
11. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	13
12. Prognose	15

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 46 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 Vermietungsobjekte. 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 Umsetzungen von Qualitäts- und Umweltzielen dokumentiert.

1.4. Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement

Die Markthallen München sind eine nach DIN EN ISO 9001 und TÜV MS Standard HACCP zertifizierte Organisation und verfügen somit über ein geprüftes Qualitäts- und Hygiene-management. Der Standort Großmarkthalle ist ein nach EMAS (Umweltmanagement) validierter Standort.

2022 fanden folgende Audits statt, die erfolgreich bestanden wurden:

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

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. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand

Zum 31.12.2022 waren 109 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei den Markthallen München beschäftigt. Im Laufe des Jahres 2022 verließen 10 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Markthallen München, es konnten jedoch wieder 6 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewonnen werden.

Im Jahr 2022 betrug der Anteil der Beamtinnen und Beamten 18,61 VZÄ.

Der weibliche Beschäftigtenanteil ist mit 34,4 VZÄ weiterhin sehr gering. Vor allem die Abteilung Technischer Betrieb und das Sachgebiet Infrastrukturelles Immobilienmanagement werden noch immer von männlichen Dienstkräften dominiert.

Der Personalaufwand 2022 betrug 8,719 Mio. €, davon fielen 3,046 Mio. € für soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung an.

Der Aufwand für **Zeitarbeitskräfte** (Teil der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen) sinkt 2022 von 261 T€ (2021) auf 126 T€.

Die Gewinnung geeigneten Personals innerhalb und außerhalb der Landeshauptstadt München, vor allem im handwerklichen Bereich, stellt sich weiterhin als große Herausforderung dar.

Das finanz- bzw. versicherungsmathematische Gutachten weist für den Stichtag 31.12.2022 Pensionsverpflichtungen in Höhe von 23,527 Mio. € aus.

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 versicherungsmathematischen Gutachten zugrunde gelegten Zinssatzes zu den Veränderungen bei den Pensionsverpflichtungen.

3. Jahresergebnis

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für 2022 einen **Jahresverlust** von **11.419.538,54 €** auf und liegt damit deutlich über dem geplanten Ergebnis, einem Verlust von TEUR 19.395. Das Jahresergebnis 2021 betrug TEUR 11.948.

3.1. Erträge

Die **Umsatzerlöse** beinhalten im Wesentlichen Mieterlöse und Nutzungsentgelte, das Entgelt für die Verwaltung des Schlacht- und Viehhofareals, Mietnebenkosten, Einfuhrgebühren, Benutzungsgebühren sowie Abfall- und Lagergebühren. Der Umsatz sank zum Vorjahr (16,644 Mio. €) um TEUR 322 Mio. € auf 16,322 Mio. €, das heißt um ca. 1,9 %.

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** i. H. v. 2.493 T€ fließen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen (347 T€) und Sonderposten für Investitionszuschüsse (1.617 T€) ein.

3.2 Aufwendungen

3.2.1. Materialaufwand

Der **Materialaufwand** betrug 2022 rund 16,077 Mio. € (2021: 15,392 Mio. €).

Die **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe** betragen 2022 rund 40 T€ (2021: 38 T€).

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** dagegen stiegen erneut gegenüber dem Vorjahr von 15,354 Mio. € auf 16,036 Mio. € (Plan: 21,195 Mio. €), was auf folgende maßgebliche Umstände zurückgeht:

- Abnahme des **Bauunterhalts** von 11,120 Mio. € auf 11,103 Mio. €. Maßnahmen bei der Instandhaltung von Gebäuden, Betriebsvorrichtungen und Außenanlagen sind hier die wesentlichen Posten. Die größten Maßnahmen waren
 - Halle 1-6, Freimachung UG (172780) 4.925 T€
 - Freifläche, Instands. Unterf./Brücken/Gänge, Verfüllen Pilzbörse (172771) 2.504 T€
 - Halle 2-4, Rabitzdecken Abbruch und Gerüst (172862) 1.322 T€
 - GMH, Lärmschutzmaßnahmen (172826) 600 T€

• Halle 3, Dachsanierung (172529)	255 T€
• Halle 1-6, Instandsetzung Toiletten (173042)	205 T€
• Postgebäude, Grundleitungssanierung (172899)	122 T€
• VM Petersbergl und Abt. V, Kanalsanierung (172632)	99 T€
• Gaststätte, Sanierung Blechdach (173044)	91 T€
• Freifläche, div. Arbeiten (172955)	90 T€
• Ladenreihe, div. Arbeiten (172931)	79 T€
• Freifläche, Asphaltierung, Elektroanschl. Ausweichfläche Keller (172505)	78 T€
• Halle 1-6, Überwachung Stand- und Verkehrssicherheit (172414)	72 T€

weitere Instandhaltungsaufwendungen waren kleiner als 70 T€.

- Die **Betriebskosten** 2022 (u.a. Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Straßen- und Gebäudereinigung, Winterdienst, Heizkosten, Fernwärme, Müllentsorgung und Strom) stiegen erneut von 3,748 Mio. € (2021) um Preissteigerungen auf 4,448 Mio. €.

3.2.2. Abschreibungen

Die **Abschreibungen** auf Gebäude, Außenanlagen, Maschinen, immaterielle Wirtschaftsgüter sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich 2022 auf rund 1,970 Mio. € (Vorjahr: 1,892 Mio. €).

3.2.3. 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 und schlagen mit 2,864 Mio. € (Vorjahr: 3,139 Mio. €) zu buche.

Relevante Veränderungen zum Vorjahr gab es bei folgenden Untergliederungen:

- Anstieg Kosten für Telekommunikation von 126 T€ (2021) auf 170 T€ (2022)
- Anstieg Rechts- und Prüfungskosten von 73 T€ (2021) auf 214 T€ (2022)
- Rückgang Aufwand weiterberechnete Lief./Leist. Von 119 T€ (2021) auf 91 T€ (2022)
- Rückgang Zeitarbeitskräfte von 261 T€ (2021) auf 126 T€ (2022), (siehe auch unter 2.)
- Rückgang andere sonstige Dienstleistungen von 349 T€ (2021) auf 152 T€ (2022)
- Rückgang interne Leistungsverrechnung von 1.166 T€ (2021) auf 739 T€ (2022)
- Anstieg Kosten IT-Fachverfahren, IT-Arbeitsplätze von 332 T€ (2021) auf 396 T€ (2022)
- Anstieg Kosten für IT-Hardware von 22 T€ (2021) auf 68 T€ (2022)

- Anstieg periodenfremder Aufwendungen von 0 T€ (2021) auf 500 T€ (2022)

4. Bericht über fortlaufende Projekte

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.

4.1. Neue Großmarkthalle (Investorenmodell)

Durch die Übernahme der UGM GbR durch die Büschl- Gruppe wurde eine Ausschreibung für das Projekt Neubau Großmarkthalle erforderlich. Durch den Verkauf sämtlicher Gesellschaftsanteile an die Büschl- Gruppe hat die UGM ihr Alleinstellungsmerkmal, nämlich den langfristigen Mietvertrag auf dem Großmarktgelände, aufgegeben. Die MHM haben einen Nachtrag zum Mietvertrag ausgehandelt, der den Zugriff auf die bisherigen Mietflächen UGM 1 und UGM 2 für den Neubau einer Großmarkthalle ermöglicht.

Für den neuen Großmarkt soll eine Konzession durch die MHM vergeben werden mit 30 Jahren Laufzeit, die den Betrieb der Großmarkthalle für die Laufzeit sicherstellt. Danach ist ein Anmietrecht vorgesehen.

Das Grundstück für den Neubau der Großmarkthalle soll im Erbbaurecht vergeben werden. Erbbaurechtsgeber werden die MHM sein, die Laufzeit ist für 60 Jahre mit Verlängerungsoption vorgesehen. Auf ca. 85.000 qm Fläche sind optionale Nutzungen neben der Großmarkthalle denkbar.

Es wurde ein zweistufiger Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben.

In der ersten Stufe des Teilnahmewettbewerbes hat nur die Büschl- Gruppe eine gültige Bewerbung abgegeben, so dass der Teilnahmewettbewerb in der zweiten Stufe als Verhandlungsverfahren mit nur einer Bieterin fortgeführt wird.

4.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2022 zu verzeichnen gewesen:

- **Elisabethmarkt (EM):**

Die Erstellung des Tiefbauwerks durch die Stadtsparkasse München hat sich aus verschiedenen, baubedingten Gründen verzögert, so dass die Übergabe an die MHM erst im 1. Quartal 2023 erfolgen wird. In 2022 wurden ca. 80% der Bauleistungen der MHM ausgeschrieben und vergeben. Es ist mit einer Kostensteigerung aufgrund Materialpreissteigerungen zu rechnen.

- **Wiener Markt (WM):**

Die Vorplanung wurde in 2022 wieder aufgenommen und weitergeführt. In 2023 soll der Projektauftrag dem Stadtrat vorgelegt werden.

- **Pasinger Viktualienmarkt (PVM):**

Die Planer wurden beauftragt und die Vorplanung aufgenommen. Diese soll Ende 2023 mit Projektauftrag abgeschlossen werden. Ein Baubeginn kann frühestens Anfang 2025 erfolgen, wenn die Interimsstände vom Elisabethplatz umgezogen worden sind.

4.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

Die Vorplanungen wurden weitergeführt. Insbesondere die neuen Kellerbauwerke in Abt. II und VI mit den zugehörigen Neubautänden wurden geplant. Zudem musste der Interimsmarkt zur Auslagerung der betroffenen Händlerschaft verortet und geplant werden. Der Projektauftrag wird wegen der langen Bauzeit in mehreren Stufen analog den Realisierungsabschnitten erfolgen. Die erste Stufe wird nötige Vorabmaßnahmen, den Interimsmarkt und die beiden Neubauabteilungen samt Umgriff beinhalten. Dieser erste Projektauftrag ist Anfang 2024 vorgesehen.

5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 78,129 Mio. € um 13,619 Mio. € auf 64,510 Mio. € vermindert.

Bei den einzelnen Positionen der Bilanz gab es folgende bedeutende Veränderungen:

Auf der Aktivseite der Bilanz:

- Das Anlagevermögen nahm um 3,901 Mio. € zu. Für den Neubau Elisabethmarkt wurden Auszahlungen für Anlagen im Bau i. H. v. 3,118 Mio. € geleistet.
- Die Forderungen gegenüber der LHM verringerten sich um 3,563 Mio. € auf 0,53 Mio. €. Es handelt sich hierbei um Rechnungsstellungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.
- Die liquiden Mittel schmolzen von 24,000 Mio. € (2021) um 14,107 Mio. € auf 9,893 Mio. € (2022).

Auf der Passivseite der Bilanz:

- Reduzierung der Sonderposten für Investitionszuschüsse von 13,663 Mio. € auf 12,047 Mio. € durch die Auflösung der Sonderposten für die festen Lebensmittelmärkte.
- Anstieg der Rückstellungen um 1,318 Mio. € aus im Wesentlichen Rückstellungen aus Pensionsrückstellungen, ausstehenden Fremdrechnungen und sonstigen Rückstellungen.
- Reduzierung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (- 1,451 Mio. €), siehe unter 8. Finanzlage.
- Reduzierung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 0,438 Mio. €.
- Erwirtschaftung eines negativen Ergebnisses von 11,420 Mio. €.

6. Eigenkapitalentwicklung

Durch eine Grundstücksübertragung aus dem Hoheitsbereich erhöht sich die allgemeine Rücklage um 235 T€ auf 787 T€. Aufgrund des erwirtschafteten negativen Ergebnisses von 11,420 Mio. € wird zum 31.12.2022 ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von 3,039 Mio. € ausgewiesen.

Im Rahmen der Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresergebnisses 2022 im Herbst/Winter 2023 wird vorgeschlagen, den Jahresverlust von 11,420 Mio. € in das Jahr 2023 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.

7. Entwicklung der Rückstellungen

Der Rückstellungsstand zum 31.12.2022 erhöht sich von 35,400 Mio. € um rund 1,318 Mio. € auf 36,717 Mio. €.

Im Wesentlichen sind hier die Rückstellungen für Pensionen und Personalkosten (Beihilfe) zu benennen. Die Summe beider Posten beträgt bereits 27,849 Mio. €. Zusätzlich wurden aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Verpflichtung Rückstellungen in Höhe von 8,868 Mio. € gebildet.

8. Finanzlage

Der Stand der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sinkt 2022 weiter von 17,132 Mio. € auf 15,682 Mio. €, da wie schon in den Vorjahren lediglich zur Umschuldung neue Kredite aufgenommen wurden.

Der Zinsaufwand im Jahr 2022 betrug 606 T€ (2021: 804 T€) und umfasst im Wesentlichen Aufwendungen für Kredite (115 T€), Zinsaufwendungen für Guthaben (62 T€) sowie Zuführung Pensionen (431 T€).

Die Zinsfestschreibungen für die Darlehen enden in den Jahren 2024 bis 2035. Für die laufenden Darlehen variieren die Zinssätze von -0,05 % bis 1,99 %.

Von der im Wirtschaftsplan bzw. in der Haushaltssatzung vorgesehenen Möglichkeit, Kassenkredite i. H. v. 2,500 Mio. € für kurzfristige Liquiditätsengpässe zu beanspruchen, wurde im Jahr 2022 kein Gebrauch gemacht.

Zwischen 01.01. und 31.12.2022 minimierte sich der Geldmittelbestand von 24,000 Mio. € auf 9,893 Mio. €. Damit wurde die laufende Geschäftstätigkeit finanziert.

Die einzelnen Zahlungsströme im Vergleich zum Vorjahr sind nachfolgend aufgelistet:

Kapitalflussrechnung (Cashflow) in T€	2022	2021
Jahresüberschuss (+) bzw. Fehlbetrag (-)	-11.420	-11.948
Abschreibungen (+) /Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.970	1.892
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Rückstellungen	1.318	3.587
Zunahme (-) /Abnahme (+) Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.413	-2.349
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-687	616
Gewinne (-) bzw. Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4	1
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	175	363
Auflösung Fördermittel und Zuschüsse von Dritten	-1.617	-124
A Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-6.844	-7.962
Auszahlung (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	3	0
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-5.640	-6.955
Einzahlungen aus der Bildung von Sonderposten (+)	0	4.926
B Cashflow aus der Investitionsstätigkeit	-5.637	-2.029
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	6.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-1.449	-7.757
gezahlte Zinsen (-)	-177	-500
C Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.626	-2.257
A+B+C Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-14.107	-12.248
Finanzmittel am Anfang der Periode	24.000	36.248
Finanzmittel am Ende der Periode	9.893	24.000

9. Auslastung der Vermietungs- und Zuweisungsobjekte

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. Fluktuationsbedingte kurzfristige Leerstände sind in allen Bereichen zu verzeichnen. Die Vermietungssituation ist dennoch in allen Vermarktungssegmenten sehr gut.

Wegen der Maßnahmen zur Zukunftssicherung werden auslaufende Mietverträge und öffentlich-

rechtliche Zuweisungen objektbezogen nur befristet verlängert, um Planungsfreiheit zu gewährleisten.

10. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing

„**Qualität aus Tradition**“ - unter diesem Leitgedanken verfolgen die MHM die Zielsetzung, alle Betriebsbereiche gemeinsam mit den Vertragspartner*innen positiv in der Öffentlichkeit darzustellen. Alle Marketingmaßnahmen dienen dazu, die Vielfalt der Produkte sowie die Attraktivität der Standorte so vielen Kund*innen 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 Händler*innen für die verschiedenen Märkte sowie Bürger*innen als potenzielle Kund*innen zu gewinnen.

Die Corona-Pandemie mit deutlichen Besucherfrequenzrückgängen in den Innenstädten und dem immer stärker werdenden Online-Lebensmittelhandel stellte unsere Vertragspartner*innen vor große Herausforderungen. Die Bewerbung der Märkte bekam eine immer größere Rolle für das Überleben der einzelnen Händler*innen.

Veranstaltungen wie das Brunnenfest und der Winterzauber auf dem Viktualienmarkt konnten nach der Corona bedingten Pause endlich wieder stattfinden. Zusammen mit der intensiven Bespielung der Social-Media-Kanäle der MHM, konnten wieder mehr Kund*innen auf die Märkte gelockt werden.

11. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die MHM verfügen über ein Risikomanagementsystem, das laufend alle erkennbaren Risiken erfasst, sie in eine von 4 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 ((eher) unwahrscheinlich/selten) bis 3 (sehr wahrscheinlich/(sehr) häufig) sowie eine Schadenshöhe von 1 (unwesentlich bzw. unter 10.000 €) bis 3 (groß bzw. über 50.000 €) zugeordnet, um jederzeit anhand von Punktwerten die größten Risiken erkennen zu können. Der Risikowert ist die Multiplikation von

Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe.

Im Rahmen des Risikocontrollings werden mit den Fachabteilungen und der Werkleitung 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 risikominimierender Maßnahmen unterrichtet.

Folgende relevante Chancen und Risiken wurden zum 31.12.2022 festgestellt:

1. Externe Risiken	
1.1. Chancen	Durch den mittel- bzw. langfristig vorgesehenen Umzug der am Großmarkt ansässigen Handelsbetriebe in eine neue von privat errichtete Großmarkthalle entfallen die für die Markthallen finanziell nicht mehr tragbaren Instandhaltungs- und Sanierungserfordernisse.
1.2. Risiken	Durch den geplanten Neubau der Großmarkthalle durch einen privaten Investor bricht mittel- bis langfristig eines der beiden Hauptgeschäftsfelder des Betriebes weg. Der Risikowert ist auf 6 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit mit 2 bewertet wurde, die Schadenshöhe mit 3 bewertet wurden.
2. Betriebliche Risiken	
2.1. Chancen	Die größtenteils erfolgte Sperrung des Kellers der Großmarkthalle ermöglicht den Handelsbetrieben, oberirdisch auf der Freifläche in eigenen Hallen- bzw. Kühlbauwerken ihren Geschäften nachzugehen.
2.2. Risiken	Aufgrund der schlechten Gebäudesubstanz können Personen- und Sachschäden wegen objektbedingter Mängel eintreten. Der Risikowert ist auf 9 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Schadenshöhe jeweils mit 3 bewertet wurden.
3. Finanzrisiken	
3.1. Chancen	Die Landeshauptstadt hat die Unmöglichkeit erkannt, die Sanierung bzw. den Neubau der festen Lebensmittelmärkte aus der Finanzkraft des Betriebes zu erwirtschaften. Durch die Übernahme entsprechender Kosten verbessert sich die Finanzsituation des Betriebes.
3.2. Risiken	In den nächsten Jahren muss weiterhin mit beträchtlichen Aufwendungen für die Unterhaltung der Bestandsbauten gerechnet werden, die sich wegen zu kurzen Laufzeiten nicht refinanzieren lassen. Der Risikowert ist auf 6 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit mit 2 und die Schadenshöhe mit 3 bewertet wurden.

4. Personal- und Organisationsrisiken	
4.1. Chancen	- - -
4.2. Risiken	Die Privatisierung der Großmarkthalle wirkt sich auf den Personalbestand aus. Eine Verkleinerung des Personalstamms durch den Wegfall von Aufgaben und durch eine möglicherweise ansteigende Fluktuation ist zu erwarten. Der Risikowert ist auf 6 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit mit 3 und die Schadenshöhe mit 2 bewertet wurden.

12. Prognose

Die in der Betriebssatzung verankerten Aufgaben der MHM 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.

Die MHM haben während der Corona-Pandemie ihren Mieter*innen und Zuweisungsnehmer*innen wirtschaftliche Erleichterungen in Form von Stundungen bzw. im Härtefall Erlass des Nutzungsentgelts angeboten bis das öffentliche Leben wieder hergestellt ist. Die Geschäftspartner der MHM nahmen die Möglichkeit der Stundung an und sind jetzt bereits wieder in der Rückzahlungsphase. Das Ausfallrisiko wurde über die Wertberichtigung im Jahresabschluss berücksichtigt.

Die wesentlichen strukturellen Einflussfaktoren auf den Betrieb werden auch im Jahr 2023 vorherrschen. Das Volumen der Benutzungsgebühren und -entgelte kann weiterhin nicht die anfallenden laufenden Kosten abdecken. Der Betriebszweck der MHM ist bewirtschaftungsfähige Flächen zu vermieten. Die Verfügbarkeit der Flächen ist eine wesentliche Steuerungsgröße. Die MHM ergreifen fortlaufend die entsprechend erforderlichen Maßnahmen zur Bestandserhaltung. Durch hohe Erhaltungsaufwendungen kann der Betrieb aufrecht erhalten werden. Um die Finanzierung der geplanten Sanierungsarbeiten in den kommenden Jahren sicherzustellen, werden Gespräche für die Veräußerung einer weiteren Immobilie an das Betreuungsreferat geführt.

Die Werkleitung geht bei der Auslastung der Flächen und Immobilien 2023 von einem ähnlich guten Verlauf wie oben unter 9. beschrieben aus.

Im Jahr 2020 haben sich die Tarifpartner für die Dauer von 28 Monaten bis zum 31.12.2022 auf einen Tarifvertrag geeinigt. Der Tarifvertrag ist ausgelaufen, die Tarifverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen. Die Tarifverhandlungen im Jahr 2023 haben zusätzliche Auswirkungen auf den Personalaufwand.

Die Markthallen München gehen für das Jahr 2023 von einem Verlust von rund 7,976 Mio. € aus. Darin enthalten sind Verkaufserlöse aus dem Verkauf eines Grundstücks und Gebäude in Höhe von 12,87 Mio. € sowie Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von rund 19,500 Mio. € zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs berücksichtigt.

Kreditermächtigungen aus dem Vermögensplan 2023 (8,953,000 Mio. €) stehen dem Betrieb weiterhin zur Verfügung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit Kassenkredite i. H. v. 4,876 Mio. € zu nutzen.

Über den Vollzug des Wirtschaftsplanes sowie über sonstige wichtige Geschäftsvorfälle und Ereignisse berichtet die Werkleitung dem Kommunalausschuss als Werkausschuss 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 MHM legt hiermit den nach den Vorschriften des Handelsrechts und der Eigenbetriebsverordnung (Bayern) erstellten Lagebericht vor.

München, den 31. März 2023

Erste Werkleiterin

Zweite Werkleiterin

Kristina Frank

Kira Weißbach

Datum: 24.04.2023

Telefon: 0 233-

Telefax: 0 233-

██████████@muenchen.de

Aktenzeichen

Anlage 6
Kommunalreferat

Markthallen München

Geschäftsstelle

Rechnungswesen/Controlling

**Markthallen München (MHM);
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2023**

**Vorblatt Klimaschutzprüfung zur
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09700**

Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss vom 15.06.2022

Die Klimaschutzprüfung¹ wurde durch den für die o.g. Sitzungsvorlage zuständigen Fachbereich durchgeführt.

Ist Klimarelevanz gegeben	
<input checked="" type="checkbox"/> NEIN	In dieser Sitzungsvorlage wird über den Jahresabschluss 2022 sowie über den Fortschritt des 1. Quartals des Wirtschaftsplans 2023 berichtet. Darin sind keine klimarelevanten Themen zur Beschlussfassung aufgeführt.
<input type="checkbox"/> JA, positiv	Bitte hier eine kurze Begründung einfügen
<input type="checkbox"/> JA, negativ	Bitte hier eine kurze Begründung einfügen. Bitte geben Sie auch an, ob eine Alternativenprüfung durchgeführt wurde.

Falls eine Klimarelevanz gegeben ist: Sind durch das Vorhaben auch soziale Auswirkungen zu erwarten? Bitte hier eine kurze Begründung einfügen

Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz (RKU):
<input type="checkbox"/> Das Ergebnis der Klimaschutzprüfung wurde dem RKU vorab zur Kenntnis zugeleitet.
<input type="checkbox"/> Eine Stellungnahme des RKU liegt bei.
<input type="checkbox"/> Im Rahmen der stadtweiten Abstimmung war das RKU eingebunden.

¹ Hinweise und eine Hilfestellung zur Klimaschutzprüfung sind im Intranet unter <https://wilma.muenchen.de/pages/klimaschutzpruefung> verfügbar. Für Rückfragen steht Ihnen das Sachgebiet Energie, Klimaschutz, RKU-UVO21 zur Verfügung.