

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, den Fruchthof, 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 31.12.2021 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 3.563 T€ (Vorjahr 844 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 31.12.2020	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2021
Stammkapital	2.556.450,00			2.556.450,00
Allgemeine Rücklagen	551.778,66			551.778,66
Verlustvortrag(-)/Gewinnvortrag(+)	-8.207.047,64	25.191.936,34		16.984.888,70
Jahresgewinn (+)/ Jahresverlust (-)	25.191.936,34	-11.938.854,03	-25.191.936,34	-11.963.853,23
Summe	20.093.117,36	13.253.082,31	-25.191.936,34	8.129.264,13

Im Eigenkapitalsspiegel ist ersichtlich, dass nach Verrechnung des Jahresgewinns zum 31.12.2021 ein positives 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 2021: 124 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 1,87 % (Vorjahr 2,30 %). 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 2021 ist eine Rückstellung gemäß § 249 HGB in Verbindung mit Art. 28 EGHGB i. H. v. 7,230 Mio. € (Vorjahr: 6,536 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 31.12.2021 für Pensionen Rückstellungen i. H. v. 22,902 Mio. € (Vorjahr: 22,638 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 2021 einen Zinssatz von 1,87 % (10-Jahres-Durchschnitt) anstatt von 1,35 % (7-Jahres-Durchschnitt) entspricht. Unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittzinssatzes wäre gem. § 253 Abs. 6 HGB eine Bruttoverpflichtung von 24,833 Mio. € entstanden. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB entspricht 1,931 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 53 T€ (Vorjahr 19 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 1,35 % (Vorjahr 1,60 %) Berücksichtigung finden.

Rückstellungen für im Jahr 2021 geleistete Überstunden sowie für nicht genommene Urlaubstage mit 341 T€ (Vorjahr: 291 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 2021, wie im Vorjahr 132 T€.

Die gebildete Rückstellung für Beihilfe (Vorjahr: 3,700 Mio. €) wurde in Abhängigkeit der Pensionsrückstellung 2021 fortgeschrieben und um 211 T€ auf 3,911 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 2021 Rückstellungen für Kanalsanierung i. H. v. 995 T€ (Vorjahr: 1,408 T€). Im Jahr 2021 wurden Abwasserkanäle teilweise saniert. Die Rückstellung für Kanalsanierung ist daher um 0,413 Mio. € gemindert.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 17,103 Mio. € (Vorjahr 18,859 Mio. €) Darlehen und 30 T€ (Vorjahr: 190 T€) Zinsabgrenzungen ausgewiesen. Im Jahr 2021 wurden zwei Darlehen zu einem umgeschuldet. Die günstigen Zinsen senken weiterhin die Zinsbelastung.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der LHM und anderen Eigenbetrieben i. H. v. 0,277 Mio. € (Vorjahr: 1,209 Mio. €) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus dem laufenden Geschäftsverkehr.

Markthallen München

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

Verbindlichkeiten	Gesamt- betrag	mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	mehr als 5 Jahren
	T€	T€	T€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.133	1.479	11.754	3.900
(Vorjahr)	(19.026)	(7.624)	(7.830)	(3.572)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.869	2.869	0	0
(Vorjahr)	(1.504)	(1.504)	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben	277	277	0	0
(Vorjahr)	(1.228)	(1.228)	0	0
4. sonstige Verbindlichkeiten	609	355		254
(Vorjahr)	(416)	(162)	0	(254)
Summe	20.888	4.980	11.754	4.154
(Vorjahr)	(22.174)	(10.518)	(7.830)	(3.826)

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	2021	2020
Umsatzerlöse	16.644	15.685
Aktivierete Eigenleistungen	0	0
sonstige betriebliche Erträge	782	36.812
Summe	17.426	52.497

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. Erträge aus weiterberechneten Kosten i. H. v. 99 T€, Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse (124 T€), sonstige Erlöse und Erträge (68 T€) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (467 T€).

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

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

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Altersteilzeitvereinbarungen i. H. v. 441 T€ enthalten.

Die Werkleitung des Eigenbetriebs MHM schlägt dem Stadtrat vor, den Verlust i. H. v. 11,964 Mio. € auf neue Rechnung auf das Jahr 2022 vorzutragen.

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

Das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen 2021 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.

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 31.12.2021 waren Forderungen i. H. v. 29 T€ mit dem Sperrkennzeichen „C“ gestundet.

Markthallen München

Arbeitnehmer

Vollzeitäquivalent zum 31.12.2021	davon männlich	davon weiblich	Gesamt
Beamte	10,63	7,88	18,51
Tarifbeschäftigte	61,73	24,67	86,40
Geringfügig Beschäftigte	0,12	0,00	0,12
Markthalle München	72,48	32,55	105,03

Am 31.12.2021 waren 113 (Vorjahr: 105) Personen beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 109 (Vorjahr: 100) Personen bei den MHM beschäftigt.

Die MHM sind bei der Bayerischen Versorgungskammer (Zusatzversorgungskasse der bay. Gemeinden) Mitglied.

Die Tarifbeschäftigten der MHM haben einen tarifvertraglichen Anspruch auf eine Zusatzversorgung. Sie werden bei der Einstellung bzw. beim Abschluss eines unbefristeten Dienstvertrages zur Zusatzversorgungskasse der Bayerischen Gemeinden (ZVK) angemeldet, soweit sie das 17. Lebensjahr vollendet haben und bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres die Wartezeit (60 Pflichtmonatsbeiträge) erfüllen können. Im Jahr 2021 waren insgesamt 94 (Vorjahr: 92) 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 2021 setzte sich die Zahlung aus 3,75 % Umlage und 4,00 % Zusatzbeitrag jeweils vom ZVK-pflichtigen Entgelt der Tarifbeschäftigten zusammen.

Zusammensetzung der Werkleitung und des Werkausschusses

Erste Werkleiterin	Kristina Frank, Kommunalreferentin
Zweiter Werkleiter	Boris Schwartz, (bis 31.05.2021)
Zweite Werkleiterin	Kira Weißbach (ab 01.06.2021)

Markthallen München

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 2021 waren folgende Stadträtinnen und Stadträte Mitglieder des Werkausschusses:

Abele, Kathrin	Stadträtin, Juristin	seit 13.05.2020
Babor, Andreas	Stadtrat, Jurist	seit 13.05.2020
Burger, Simone	Stadträtin, Geschäftsführerin	durchgehend
Dzeba, Michael	Stadtrat, Dipl. sc. pol. Univ	seit 13.05.2020
Gradl, Nikolaus	Stadtrat, Informatiker	seit 13.05.2020
Hanusch, Anna	Stadträtin, Architektin	durchgehend
Holtmann, Nicola	Stadträtin, Dipl.-Verwaltungsfachwirtin	seit 13.05.2020
Jagel, Stefan	Stadtrat, Krankenpfleger	seit 13.05.2020
Kainz, Heike	Stadträtin, Juristin	durchgehend
Lux, Gudrun	Stadträtin, Politikwissenschaftlerin	seit 13.05.2020
Mentrup, Lars	Stadtrat, Dipl.-Technomathematiker	seit 13.05.2020
Pilz-Strasser, Angelika	Stadträtin, Ärztin	seit 13.05.2020
Progl, Richard	Stadtrat, Geschäftsführer	seit 13.05.2020
Reissl, Alexander	Stadtrat, Stadtparkassenangestellter	seit 13.05.2020
Schreyer, Bernd	Stadtrat, Dipl. Soz.Päd. (FH)	seit 13.05.2020
Smolka, Christian	Stadtrat, Optiker	seit 13.05.2020
Stadler, Matthias	Stadtrat, Immobilienkaufmann	seit 13.05.2020
Stöhr, Sibylle	Stadträtin, Politikwissenschaftlerin	seit 13.05.2020
Vorländer, Christian	Stadtrat, Jurist	seit 13.05.2020

München, 29.04.2022

Erste Werkleiterin

Zweite Werkleiterin

Kristina Frank

Kira Weißbach