

**Markthallen München (MHM);
Zweiter Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2023**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10872

**Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für
die Markthallen München am 09.11.2023**

Öffentliche Sitzung

Anlass	Gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) berichtet der Eigenbetrieb Markthallen München (MHM) dem Werkausschuss mit dem zweiten Zwischenbericht 2023 über die Abwicklung des Erfolgs- und Vermögensplans 2023 (§ 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:	Markthallen München, Erfolgsplan, Vermögensplan, Erträge, Erlöse, Aufwendungen
Ortsangabe	./.

I. Vortrag der Referentin	1
1. Zweiter Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2023	1
2. Datenbasis	2
3. Entwicklung des Erfolgsplans für das Wirtschaftsjahr 2023	2
4. Bauunterhalt	3
5. Berichte über fortlaufende Projekte	4
5.1 Neue Großmarkthalle (Investorenmodell)	4
5.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen Lebensmittelmärkte	4
5.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt	5
6. Entwicklung des Vermögensplans für das Wirtschaftsjahr 2023	5
7. Zusammenfassung und Ausblick für 2023	6
8. Beteiligung des Markthallenbeirats	6
9. Beteiligung anderer Referate	6
10. Beteiligung der Bezirksausschüsse	6
11. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	6
II. Bekanntgegeben	7

**Markthallen München (MHM);
Zweiter Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2023**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10872

2 Anlagen:

1. Erfolgsplan 2014 – 2023 Tabelle und Grafik
2. Klimaprüfung

**Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen
München am 09.11.2023**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Mit dieser Bekanntgabe wird der Werkausschuss über die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2023 informiert.

1. Zweiter Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2023

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

Der erste Zwischenbericht 2023 (Stichtag 31.03.2023) wurde dem Kommunalausschuss als Werkausschuss für die MHM in seiner Sitzung am 06.07.2023 bekanntgegeben (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09700).

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 2023 (Stichtag 30.06.2023). Sie lassen nur vorsichtige Rückschlüsse auf die weitere Entwicklung des Jahres zu.

Die Zahlen setzen sich aus tatsächlich gebuchtem Zahlenmaterial und vorgenommenen Abgrenzungen zusammen. Dazu werden auch bei einzelnen, nicht kontinuierlich anfallenden Aufwendungen (z. B. Grundsteuer, Zinsen usw.) unterjährig Rückstellungen gebildet, um einzelne Monate besser miteinander vergleichen zu können. Eine einfache Hochrechnung auf das ganze Jahr auf Grundlage der Halbjahreszahlen ist dennoch nicht möglich.

3. Entwicklung des Erfolgsplans für das Wirtschaftsjahr 2023

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07478) wurde der Wirtschaftsplan 2023 mit einem negativen Jahresergebnis i. H. v. 7,976 Mio. € genehmigt.

Die folgende Grobgliederung des Erfolgsplans ermöglicht einen Einblick in die Entwicklung der wichtigsten Positionen. Die Tabelle enthält das Ergebnis des Vorjahres 2022, die gebuchten Zahlen des 1. Halbjahres 2023, den Wirtschaftsplan 2023 und eine Prognose des Jahresergebnisses 2023 auf Basis des 1. Halbjahres.

Erfolgsplan Erträge / Aufwendungen in T€	Ergebnis 2022	Ist-Zahlen 1. Halbjahr 2023	Plan 2023	Prognose 2023
Umsatzerlöse	16.322	8.391	16.000	16.000
Sonstige betriebliche Erträge und andere aktivierte Eigenleistungen	2.493	427	13.255	34.985
Summe Erträge	18.815	8.818	29.255	50.985
Materialaufwand	16.077	4.172	19.560	19.560
Personalaufwand	8.719	4.355	9.800	9.800
Abschreibung	1.970	1.096	1.900	1.900
Sonstige betriebliche Aufwendungen / sonstige Steuern	2.863	1.369	5.001	10.111
Saldo Zinsaufwand - Ertrag	606	423	970	970
Summe Aufwendungen	30.235	11.415	37.231	42.341
Jahresüberschuss (+)/-fehlbetrag (-)	-11.420	-2.597	-7.976	8.644

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.

Im Wirtschaftsplan 2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07478) wurde erläutert, dass im Laufe des Jahres ein Grundstück an das Kommunalreferat (KR) gegen Entgelt übertra-

gen wird. Verschiedene Veräußerungsvarianten wurden erörtert und hierfür jeweils ein Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben. Die Variante **Übertragung Kontorhaus 2** wurde ursprünglich im Wirtschaftsplan 2023 mit einem Wert von 12,87 Mio. € berücksichtigt. Der daraus erzielte Erlös würde jedoch nicht ausreichen, die im verabschiedeten Wirtschaftsplan 2023 erwarteten Verluste aufzufangen. Für die Variante **Übertragung Fruchthof** beträgt der Verkehrswert 25,7 Mio. €. Zwischenzeitlich ist auch für die Variante **Übertragung Königsdorfer Parkplatz** das Bewertungsgutachten eingegangen. Das Gutachten beziffert den Wert des Grundstücks auf 34,6 Mio. €. Der geplante Verkaufserlös wurde in der Prognose 2023 zu den geplanten **sonstigen betrieblichen Erträgen** addiert, so dass hier ein wesentlich höherer Erlös, als im Wirtschaftsplan 2023 veranschlagt, erwartet wird. Die MHM stellen derzeit eine Bauvoranfrage für die Bebauung des Königsdorfer Parkplatzes und sichern dadurch Baurecht. Das KR meldete für den Haushaltsnachtrag 2023 den Betrag von 34,6 Mio. €.

Der **Materialaufwand** schlägt zur ersten Jahreshälfte mit 4,355 Mio. € zu Buche. Jedoch werden in der 2. Jahreshälfte 2023 diverse Rechnungseingänge für Instandhaltungen im Rahmen des Bauunterhalts erwartet.

Der **Personalaufwand** liegt unter dem hälftigen Planansatz. Dies ist Stellenvakanzen und Personalfuktuation geschuldet.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind ein Sammelposten an vielzähligen kleinteiligen Geschäftsvorgängen, die den bisherigen genannten Positionen nicht zuordenbar sind. Die gebuchten Ausgaben liegen unter dem Halbjahressoll. Es wird jedoch in der 2. Jahreshälfte mit einem höheren Rechnungsaufkommen gerechnet.

Zudem schlägt sich ein nicht in solchem Umfang erwarteter Sachverhalt in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen nieder:

Der Gesetzgeber hat zum Jahreswechsel 2022 die Möglichkeit geschaffen, die Umsetzung der Umsatzsteuerreform um weitere zwei Jahre zu verschieben. Die Stadtkämmerei (SKA) hat nach Abwägung aller Vor- und Nachteile entschieden, diese Umsetzungsoption in Anspruch zu nehmen. Somit erfolgt die Umsetzung der Umsatzsteuerreform nach jetzigem Rechtsstand zum 01.01.2025.

Die MHM übertrugen das Kontorhaus 1 (KH1) im Jahr 2020 zu einem Verkehrswert von 39,300 Mio. € an das KR mit dem Gedanken, dass Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erst mit der Umsetzung der Umsatzsteuerreform erfolgen soll, damit eine Vielzahl von steuerpflichtigen Verträgen der KH1-Mieter_innen nicht binnen kürzester Zeit mehrmals an die steuerlichen Eigenschaften der LHM angepasst werden müssen. Nach Aktualisierung des Wertgutachtens des Bewertungsamts (BewA) unter Berücksichtigung des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten zum 01.01.2025 (4 Jahre) errechnet sich nun ein neuer Kaufpreis in Höhe von 33,690 Mio. €. Die Differenz beträgt 5,610 Mio. €. Sie ist an das KR zurück zu zahlen.

Werden diese Sachverhalte in der Prognose berücksichtigt, ergibt sich ein zu erwartender **Gewinn von 8,644 Mio. €**.

4. Bauunterhalt

Neben den Betriebskosten bestimmt der Bauunterhalt die Höhe des Materialaufwands maßgeblich. Üblicherweise ist im weiteren Jahresverlauf bis zum Buchungsschluss 2023

im Februar 2024 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 2022	1. Quartal 2023	1. und 2. Quartal 2023 kum*	Budget 2023
172780	GMH, Freimachung UG	4.924	372	743	4.117
172771	GMH, Verfüllung Pilzbörse + Instandh. Brücke	2.505	0	458	1.390
173037	KH1, Dach- und Fassadensanierung	20	86	114	2.279
173045	H 1-6, Vorplanung Kellersanierung / Brandschutz	0	44	82	8.020
173046	Post/Gastst., Hydraul. Abgl. Heizung	7	59	64	168
172614	TGM, Rep. Warntonsirene BMA	0	0	49	55
173016	GMH, Westtor Komplettanierung	65	48	48	47
173067	Postgeb., Malerarbeiten Treppenhaus	0	0	38	60
173065	KH2, Elektroarbeiten Büros 207-235	0	29	37	45
172899	Postgeb., Grundleitungssanierung	122	4	35	43
	Summe:	7.643	642	1.766	16.224

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

135 T€ verteilen sich auf Maßnahmen, deren Einzelwerte zum 30.06.2023 kleiner als 30 T€ sind.

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

5. Bericht über fortlaufende Projekte

5.1 Neue Großmarkthalle (Investorenmodell)

Der Stadtrat wird im Rahmen einer gesonderten Beschlussvorlage mit dem Sachstand befasst.

5.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen Lebensmittelmärkte

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind im 2. Quartal 2023 zu verzeichnen gewesen:

- **Elisabethmarkt (EM):**

Die Standl in Holzbauweise sind errichtet. Es folgen nun der Innenausbau und die Freianlagen. Die Ausführungsgenehmigung samt Kosten wurde erteilt. Die Gebührenfestsetzung wurde vom Stadtrat genehmigt. Die MHM werden die

Anwohnerparkgarage künftig selbst betreiben. Die Beschlüsse erfolgten mit Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09982.

- **Wiener Markt (WM):**
Die Vorplanung ist erfolgt. Derzeit werden die Kosten geschätzt. Der Projektauftrag soll dem Stadtrat voraussichtlich zum Jahreswechsel 2023/24 vorgelegt werden.
- **Pasinger Viktualienmarkt (PVM):**
Die Vorplanung ist abgeschlossen. Es wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht, um den Umgang mit Stellplätzen und Baumbestand zu klären. Die Planungsleistungen für den Interimsmarkt wurden vergeben. Die Vorplanung hierfür wurde gestartet. Als Standort sind Freiflächen im Bereich der Pasing Arcaden vorgesehen.

5.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

Die Vorplanungen wurden abgeschlossen. Derzeit erfolgt die Kostenschätzung, die dem Stadtrat im Rahmen des Projektauftrags voraussichtlich im 1. Halbjahr 2024 vorgelegt werden soll.

6. Entwicklung des Vermögensplans für das Wirtschaftsjahr 2023

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), 898 T€ für Maschinen und Anlagen und 100 T€ für Betriebs- und Geschäftsausstattung vorgesehen.

Zum 30.06.2023 haben die MHM die Kassenkreditermächtigung nicht in Anspruch genommen. Das Guthaben der liquiden Mittel zum 30.06.2023 beträgt 3,504 Mio. € (Vj: 18,139 Mio. €).

Derzeit sind **keine Anzeichen erkennbar, die aufgrund ihrer Bedeutung Änderungen im Vermögensplan 2023 zur Folge hätten.**

Der Ausgabenstand für Investitionsmaßnahmen stellt sich zum 30.06.2023 wie folgt dar:

Maßnahmen/Investition	Geplante Kosten Mio. €	Ansatz 2023 Mio. €	Ausgaben 1. Halbjahr 2023 Mio. €
1. Großmarktbereich *)			
Zwischensumme:	8,400	8,400	1,165
2. Lebensmittelmärkte (LMM)			
2.1 Sanierung Viktualienmarkt	1,400	1,400	0,205
2.2 Neubau Elisabethmarkt	9,700	9,700	2,088
2.3 Sanierung Wiener Markt	0,665	0,665	0,034
2.4 Sanierung Pasinger Viktualienmarkt	0,647	0,647	0,020

Maßnahmen/Investition	Geplante Kosten Mio. €	Ansatz 2023 Mio. €	Ausgaben 1. Halbjahr 2023 Mio. €
Zwischensumme:	12,412	12,412	2,347
3. Maschinen und Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung der Verwaltung			
Zwischensumme:	0,998	0,998	0,246
Gesamtsumme:	21,810	21,810	3,758

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

7. Zusammenfassung und Ausblick für 2023

Die Werkleitung der MHM erwartet auf Basis der Ergebnisse des 1. Halbjahres und der Einschätzung des weiteren Jahresverlaufs für 2023 ein – wie in der Prognose veranschlagt – positives Ergebnis von rund 8,644 Mio. € (siehe Ziff. 3).

Durch die Grundstücksübertragung (siehe Ziff. 3.) erwarten die MHM im Oktober/November 2023 einen wesentlichen Geldeingang zur Liquiditätssicherung und zur Begleichung der Eingangsrechnungen.

8. Beteiligung des Markthallenbeirats

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

9. 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 HAll/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 _____