

**Markthallen München (MHM);
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2023
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2024**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13152

**Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für
die Markthallen München am 13.06.2024**
Öffentliche Sitzung

Anlass	Gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) berichtet der Eigenbetrieb Markthallen München (MHM) dem Werkausschuss über den Jahresabschluss 2023 (§ 25 EBV) sowie mit dem ersten Zwischenbericht über die Entwicklung des Erfolgs- und Vermögensplans 2024 (§ 19 EBV).
Inhalt	Mit dem Jahresabschluss 2023 wird der Stadtrat über die Entwicklung des Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr informiert. In 2023 wurde ein negatives Jahresergebnis von rund 11,615 Mio. EUR (Plan -20,831 Mio. EUR) erwirtschaftet. Der erste Zwischenbericht für das Jahr 2024 zeigt die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Jahr. Die Vorlage verknüpft zwei Geschäftsjahre, um ein umfassendes Bild des Eigenbetriebs zu vermitteln.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zum Jahresabschluss und Lagebericht 2023 sowie zum ersten Zwischenbericht 2024 zur Kenntnis.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Markthallen München, MHM, Jahresabschluss, Lagebericht, Anhang
Ortsangabe	-/-

I. Vortrag der Referentin	1
1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2023	1
1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2023	2
1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2023	3
2. Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2024	4
2.1 Datenbasis	4
2.2 Entwicklung des Erfolgsplans	4
2.3 Bauunterhalt der MHM	5
2.4 Bericht über fortlaufende Projekte	5
2.4.1 Neue Großmarkthalle	5
2.4.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte	6
2.4.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt	6
2.5 Entwicklung des Vermögensplans	6
2.6 Investitionen	7
3. Zusammenfassung und Ausblick für 2024	7
4. Beteiligung des Markthallenbeirats	7
5. Klimaprüfung	7
6. Beteiligung anderer Referate	8
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	8
8. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	8
II. Bekanntgegeben	8

**Markthallen München (MHM);
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2023
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2024**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13152

5 Anlagen:

1. Bilanz 2023
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2023
3. Anhang gem. § 285 HGB für 2023
4. Anlagenspiegel 2023
5. Lagebericht gem. § 289 HGB für 2023

**Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen
München am 13.06.2024**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Mit dieser Bekanntgabe wird der Werkausschuss über die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2023 und die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2024 bei den Markthallen München (MHM) informiert.

1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2023

Die Werkleitung der MHM legt hiermit den Jahresabschluss 2023, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), Anhang, Anlagenspiegel sowie den Lagebericht 2023 vor.

Gemäß § 25 Abs. 1 der Eigenbetriebsverordnung (EBV) ist der Jahresabschluss innerhalb von 6 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen und dem Werkausschuss vorzulegen.

1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2023

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 116,934 Mio. EUR.

Die GuV weist für 2023 einen Jahresverlust von rund 11,615 Mio. EUR aus. Im Wirtschaftsjahr 2023 wurde ein Jahresverlust von 20,831 Mio. EUR geplant. Der Verlust fällt somit **erheblich geringer** aus.

		IST 2023	Plan 2023	Abweichung Ist - Plan	IST 2022
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse	17.809.031,45	16.000.000,00	1.809.031,45	16.322.449,43
2.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	sonstige betriebliche Erträge	2.803.359,81	400.000,00	2.403.359,81	2.493.391,63
	Summe 1. bis 3.	20.612.391,26	16.400.000,00	4.212.391,26	18.815.841,06
4.	Materialaufw and				
	a) Aufw and für Roh-, Hilf- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-94.597,60	-60.000,00	-34.597,60	-40.368,05
	b) Aufw endungen für bezogene Leistungen	-12.986.303,73	-19.500.000,00	6.513.696,27	-16.036.424,83
	Summe 4. a) und b)	-13.080.901,33	-19.560.000,00	6.479.098,67	-16.076.792,88
5.	Personalaufw and				
	a) Löhne und Gehälter	-5.994.784,57	-6.400.000,00	405.215,43	-5.672.987,83
	b) Soziale Abgaben und Aufw endungen für Altersversorgung und Unterstützung	-2.245.838,31	-3.400.000,00	1.154.161,69	-3.045.762,58
	Summe 5. a) und b)	-8.240.622,88	-9.800.000,00	1.559.377,12	-8.718.750,41
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-2.167.924,90	-1.900.000,00	-267.924,90	-1.970.174,71
7.	Sonstige betriebliche Aufw endungen	-8.360.465,95	-5.000.000,00	-3.360.465,95	-2.863.520,04
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	169.160,30	0,00	169.160,30	0,05
9.	Zinsen und ähnliche Aufw endungen	-546.533,85	-970.000,00	423.466,15	-606.065,61
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-11.614.897,35	-20.830.000,00	9.215.102,65	-11.419.462,54
	Summe 1. bis 9.				
11.	Sonstige Steuern (KFZ-Steuer)	-239,00	-1.000,00	761,00	-76,00
12.	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-)	-11.615.136,35	-20.831.000,00	9.215.863,65	-11.419.538,54
	Summe 10. und 11.				

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 sowie bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu finden sind. Dazu im Detail:

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

In die **sonstigen betrieblichen Erträge** fließt der Ertrag aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse, der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen und die Weiterberechnung von Kosten ein.

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

Bei den **Personalaufwendungen** wurden alle im Stellenplan aufgeführten Stellen geplant. Im Jahr 2023 waren nicht alle Stellen besetzt. Außerdem musste für Pensionsrückstellung ein geringerer Betrag als ursprünglich geplant zugeführt werden.

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

Die MHM werden dem Stadtrat bei der Feststellung des Jahresabschlusses 2023 nach Abschluss der örtlichen Rechnungsprüfung im Herbst/Winter vorschlagen, den Jahresverlust i. H. v. 11,615 Mio. EUR als Verlustvortrag in das Folgejahr 2024 vorzutragen.

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

Im zweiten Zwischenbericht 2023 im Kommunalausschuss vom 09.11.2023 (Sitzungsvorlage-Nr. 20-26 / V 10872) wurde prognostiziert, dass das Wirtschaftsjahr 2023 entgegen dem Wirtschaftsplan 2023, beschlossen in der Vollversammlung des Stadtrats vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage-Nr. 20-26 / V 07478), mit einem Gewinn i. H. v. 8,644 Mio. EUR geschlossen wird. Grundlage für diese Prognose war die Übertragung eines Grundstücks an das Betreuungsreferat. Diese Übertragung fand statt. In der Übertragungsvereinbarung wurde vereinbart, dass Besitz, Nutzen und Lasten für das Grundstück bis zur Verwertung durch das Kommunalreferat (KR) bei den MHM verbleiben. Aus bilanzrechtlichen Gründen können durch den Verbleib kein Anlagenabgang bei den MHM gebucht und somit keine stillen Reserven aufgedeckt werden, die zu einem Gewinnausweis führen würden. Dies ist mit der Stadtkämmerei (SKA) so abgestimmt. Sobald Besitz, Nutzen und Lasten des Grundstücks an des KR übergehen, können die stillen Reserven aus dieser Übertragung aufgedeckt werden. Diese Aufdeckung zieht eine positive Gewinnentwicklung nach sich.

1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2023

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 2024

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

Da dies gleichzeitig mit der Information über den Jahresabschluss 2023 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 2024 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 2024 verstehen sich als tatsächlich gebuchte Zahlen. Daneben werden auch maßgebliche, nicht kontinuierlich anfallende Aufwendungen und Erträge (z. B. Darlehenszinsen, Jahressonderzahlungen u. a.) in der jahresanteilig erwarteten Höhe ausgewiesen, um einzelne Monate besser miteinander vergleichen zu können. Eine Hochrechnung auf das ganze Jahr ist aber dennoch nicht möglich.

2.2 Entwicklung des Erfolgsplans

Die folgende Gliederung ermöglicht einen Einblick in die Entwicklung der wichtigsten Positionen des Erfolgsplans. Die Tabelle enthält das Jahresergebnis 2023 und die Ist-Zahlen des 1. Quartals 2024 einschließlich der unterjährig ausgewiesenen diskontierten Aufwendungen und Erträge, die bei Anfall der tatsächlichen Buchungen wieder aufgelöst werden. Daneben werden der Planansatz 2024 und die Prognose für 2024 angegeben. Rundungsdifferenzen wurden berücksichtigt.

Erfolgsplan Erträge / Aufwendungen in TEUR	Ergebnis 2023	Ist-Zahlen 1. Quartal 2024	Linearer Planansatz 1. Quartal	Plan 2024	Prognose 2024
Umsatzerlöse	17.809	4.516	4.100	16.400	16.400
sonstige betriebliche Erträge und andere aktivierte Eigenleistungen	2.803	255	100	400	400
Summe Erträge	20.612	4.771	4.200	16.800	16.800
Materialaufwand	13.081	2.659	5.761	23.045	23.045
Pesonalaufwand	8.241	2.270	2.813	11.250	11.250
Abschreibung	2.168	518	500	2.000	2.000
sonstige betriebliche Aufwendungen / sonstige Steuern	8.360	635	1.183	4.732	4.732
Saldo Zins Aufwand - Ertrag	377	68	100	400	400
Summe Aufwendungen	32.227	6.150	10.357	41.427	41.427
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-11.615	-1.379	-6.157	-24.627	-24.627

In der Vollversammlung des Stadtrats vom 20.12.2023 wurde der Wirtschaftsplan 2024 mit einem **Verlust von 24,627 Mio. EUR** (Sitzungsvorlage-Nr. 20-26 / V 10914) genehmigt.

Zum 31.03.2024 ergibt sich ein Fehlbetrag von -1,379 Mio. EUR. Dieser liegt deutlich niedriger als prognostiziert. Erfahrungsgemäß ist eine Einschätzung des für das gesamte Jahr zu erzielenden Jahresergebnisses nach Ablauf der ersten drei Monaten auf Basis der vorliegenden Ergebnisse allerdings schwierig. Dennoch werden die einzelnen Positionen wie folgt erläutert:

Grundsätzlich können umsatzbezogene Benutzungsgebühren und Entgelte Schwankungen unterliegen. Die **Umsatzerlöse** liegen aufgrund des streng konservativen Planansatzes mit 416 TEUR über dem linearen Planansatz.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** spiegelt sich im Wesentlichen die Auflösung der Sonderposten für Investitionszuschüsse wider.

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. 2,270 Mio. EUR liegt mit 19,3 % wegen Personalwechsel und Neubesetzungen unter dem Planansatz. Die Einmalzahlungen (u.a. Jahressonderzahlung) wurden zeitanteilig berücksichtigt.

Bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** werden eine Vielzahl von unterschiedlichen Geschäftsvorfällen zusammengefasst. Auch hier ist, wie beim Materialaufwand, im weiteren Jahresverlauf mit einem stärkeren Anstieg zu rechnen.

2.3 Bauunterhalt der MHM

Folgende Unterhaltsmaßnahmen wurden im 1. Quartal 2024 durchgeführt:

• KH1, Dachsanierung (173037)	374 TEUR
• Feinkosthalle GM, Dachsanierung (172878)	325 TEUR
• GMH, Freimachung UG (172780)	172 TEUR
• Werkstatt, Fassadensanierung (173073)	72 TEUR

Weitere Instandhaltungsmaßnahmen waren kleiner als 20 TEUR und betreffen beispielsweise die Verfüllung der Pilzbörse und weitere Einzelmaßnahmen an der Großmarkthalle (GMH).

2.4 Bericht über fortlaufende Projekte

2.4.1 Neue Großmarkthalle (Investorenmodell)

Das Verhandlungsverfahren zur Vergabe der Konzession für den Bau und Betrieb der neuen GMH mit der Bieterin läuft. Die Bieterin hat im 1. Quartal 2024 mit der Händlerschaft des Großmarkts intensive Gespräche geführt und ist dabei, ihr Angebot weiter zu überarbeiten. Am 20.03.2024 hat sich der Stadtrat zuletzt mit dem weiteren Vorgehen

befasst (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12613). Die Bieterin soll zeitnah ihr überarbeitetes Angebot vorlegen.

2.4.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind im 1. Quartal 2024 zu verzeichnen gewesen:

- **Elisabethmarkt (EM)**
Die Baustelle läuft planmäßig. Die Eröffnung des Markts ist für Spätsommer 2024 geplant.
- **Wiener Markt (WM)**
Die Vorplanung wurde erarbeitet. Derzeit werden die Planungen auf Kostenoptimierungen untersucht. Eine Beschlussfassung des Stadtrats kann nach Freigabe durch die Stadtkämmerei jederzeit erfolgen.
- **Pasinger Viktualienmarkt (PVM)**
Die Vorplanung wurde erarbeitet. Die Variantenentscheidung durch den Stadtrat steht aus. Hierzu wird der Stadtrat zeitnah nach Freigabe durch die Stadtkämmerei befasst. Die Verhandlungen mit den Pasing Arcaden für die Aufstellung des Interimsmarkts sind fast abgeschlossen.

2.4.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

Die Vorplanungen wurden fortgeführt. Derzeit werden die Planungen auf Kostenoptimierungen untersucht und entsprechend fortgeschrieben. Eine Beschlussfassung des Stadtrats ist für 2024 vorgesehen.

2.5 Entwicklung des Vermögens

Der Vermögensplan der MHM für das Wirtschaftsjahr 2024 umfasst auf der Finanzdeckungsseite 16,299 Mio. EUR (2 Mio. EUR Abschreibung, 4 Mio. EUR Kreditaufnahme und 10,299 Mio. EUR Zuschüsse). Davon sind 1,461 Mio. EUR für die Schuldentilgung, 14,299 Mio. EUR für Investitionsmaßnahmen Märkte, Großmarkthallenareal, sonstiges) und 439 TEUR für Maschinen und Anlagen und 100 TEUR für Betriebs- und Geschäftsausstattung vorgesehen.

Die Liquidität zum 31.03.2024 mit 22,944 Mio. EUR nimmt im Vergleich zum Vorjahr (29,551 Mio. EUR) stetig ab. Für das Geschäftsjahr 2024 hat der Betrieb die Möglichkeit, Kassenkredite i. H. v. 2,5 Mio. EUR zur Überbrückung kurzfristiger Liquiditätseingänge zu beanspruchen.

2.6 Investitionen

Maßnahmen / Investitionen	Insgesamt geplante Kosten in Mio. EUR	Ansatz 2024 in Mio. EUR	Ausgaben 1. Quartal 2024 in Mio. EUR
1. Großmarktbereich			
Zwischensumme:	12,400	4,000	1,368
2. Lebensmittelbereich (LMM)			
2.1 Sanierung Viktualienmarkt	3,103	3,103	0,092
2.2 Neubau Elisabethmarkt	30,928	9,700	0,938
2.3 Sanierung Wiener Markt	1,500	0,000	0,010
2.4 Sanierung Pasinger Viktualienmarkt	1,247	0,000	0,014
Zwischensumme:	36,778	12,803	1,054
3. Maschinen und Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			
Zwischensumme:	0,539	0,539	0,002
Gesamtsumme:	49,717	17,342	2,424

Zum 31.03.2024 wurden, wie in der Gesamtsumme ersichtlich, im investiven Bereich 2,424 Mio. EUR ausgegeben. Hiervon entfielen 1,368 Mio. EUR auf die GMH (u.a. Neubau Dach Halle 1 mit Verwaltungsgebäude), 1,054 Mio. EUR auf die Zukunftssicherung der Lebensmittelmärkte (LMM) und 0,002 Mio. EUR auf Maschinen und Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung. Weitere Zahlungen stehen an.

Alle Ausgaben sind durch Ansätze im Vermögensplan 2024 bzw. Vermögenspläne der vorangegangenen Wirtschaftsjahre abgedeckt.

Der Vollzug des Vermögensplans läuft insgesamt planmäßig.

Unter Ziff. 2.4 wurde über die investiven Projektaktivitäten zu den Märkten berichtet.

3. Zusammenfassung und Ausblick für 2024

Die Werkleitung der MHM erwartet für das Jahr 2024, wie im Wirtschaftsplan veranschlagt, ein negatives Rechnungsergebnis in Höhe von -24,627 Mio. EUR.

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. Klimaprüfung

Laut Leitfaden Vorauswahl Klimarelevanz ist das Thema des Vorhabens nicht klimarelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz (RKU) ist nicht erforderlich.

6. Beteiligung anderer Referate

Die Stadtkämmerei hat einen Abdruck dieser Sitzungsvorlage erhalten.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

8. 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

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An
KR-GL2
KR-SB
z.K.

Am _____