

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

Kommunalreferat

Markthallen München

**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

Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]

Kommunalreferat
Markthallen München

**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 Liquiditätsgänge 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 Satzung 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 _____

Bilanz zum 31. Dezember 2023**Aktivseite**

	€	Bilanz 31.12.2023 €	Vorjahr T€
A. <u>Anlagevermögen:</u>			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene EDV-Software		0,00	962
II. <u>Sachanlagen:</u>			
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	36.761.445,44		37.421
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	1.097.088,12		1.215
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	253.100,40		317
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>29.552.012,03</u>		14.329
		<u>67.663.645,99</u>	<u>53.283</u>
		67.663.645,99	53.283
B. <u>Umlaufvermögen:</u>			
I. <u>Vorräte</u>			
Hilfs- und Betriebsstoffe		75.354,11	107
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	1.508.426,50	1.508.426,50	884
2. Forderungen gegenüber der Landes- hauptstadt München und anderen Eigenbetrieben davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	2.192.859,69	2.192.859,69	53
3. Sonstige Vermögens- gegenstände davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr davon aus Steuer	1.001.757,94 0,00	1.258.051,03 0,00	283 0
		<u>4.959.337,22</u>	<u>1.220</u>
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei der Stadtkasse und bei Kreditinstituten</u>			
		<u>29.581.418,15</u>	<u>9.894</u>
		34.616.109,48	11.221
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
		104,72	6
D. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>			
		14.653.913,62	3.040
		<u>116.933.773,81</u>	<u>67.550</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2023**Passivseite**

		Bilanz 31.12.2023 €	Vorjahr T€
	€		
A. <u>Eigenkapital:</u>			
I. <u>Stammkapital</u>		2.556.450,00	2.556
II. <u>Rücklagen</u>			
1. Allgemeine Rücklage		787.099,80	787
III. <u>Bilanzgewinn</u>			
Verlustvortrag		-6.382.327,07	5.037
Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)		-11.615.136,35	-11.420
IV. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>		14.653.913,62	3.040
		0,00	0
B. <u>Sonderposten für Investitionszuschüsse</u>		20.839.014,87	12.047
C. <u>Rückstellungen:</u>			
1. Pensionsrückstellungen	23.448.668,00		23.527
2. Sonstige Rückstellungen	14.164.546,48		13.191
		37.613.214,48	36.718
D. <u>Verbindlichkeiten:</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		14.224.668,27	15.682
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.487.614,08		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.624.641,63	2.430
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	2.624.641,63		
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben		40.909.918,59	156
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	40.909.918,59		
4. Sonstige Verbindlichkeiten		670.435,58	483
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	414.142,49		
davon aus Steuern 0,00 €	0		
		58.429.664,07	18.751
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		51.880,39	34
		116.933.773,81	67.550

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	31.12.23 nach BilRUG	Vorjahr nach BilRUG
	€	T€
1. Umsatzerlöse	17.809.031,45	16.322
2. andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0
3. sonstige betriebliche Erträge	2.803.359,81	2.493
4. Materialaufwand:		
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	94.597,60	40
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	12.986.303,73	16.036
	13.080.901,33	16.076
Rohhertrag	7.531.489,93	2.739
5. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter	5.994.784,57	5.673
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.245.838,31	3.046
davon für Altersversorgung: 567.264,73 €		355
	8.240.622,88	8.719
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.167.924,90	1.970
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	8.360.465,95	2.864
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	169.160,30	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	546.533,85	606
10. Ergebnis nach Steuer (BilRUG)	-11.614.897,35	-11.420
11. Außerordentliche Aufwendungen (alte Fassung)	0,00	
12. Sonstige Steuern	239,00	0
13. Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)	-11.615.136,35	-11.420

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 31.12.2023 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 Sanierungskosten 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 2.193 T€ (Vorjahr 53 T€) beinhalten im Wesentlichen eine Weiterberechnung für den Neubau EM.

Die übrigen Aktiva werden mit dem Nominalwert bilanziert.

Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelte sich wie folgt:

Eigenkapital in €	Stand 31.12.2022	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2023
Stammkapital	2.556.450,00			2.556.450,00
Allgemeine Rücklagen	787.099,80			787.099,80
Verlustvortrag(-)/Gewinnvortrag(+)	5.037.211,47	-11.419.538,54		-6.382.327,07
Jahresgewinn (+)/ Jahresverlust (-)	-11.419.538,54	-11.615.136,35	11.419.538,54	-11.615.136,35
Summe	-3.038.777,27	-23.034.674,89	11.419.538,54	-14.653.913,62

Im Eigenkapitalspiegel ist ersichtlich, dass nach Verrechnung des Jahresverlust zum 31.12.2023 ein negatives Eigenkapital entsteht.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse wurde analog den Vorschriften von § 21 Abs. 3 EBV Bay gebildet. Er beinhaltet im Wesentlichen Zuschüsse der LHM für die Fruchthofsanierung und Sanierung der festen Lebensmittelmärkte. Er wird ab dem Aktivierungszeitpunkt entsprechend der Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstandes erfolgswirksam aufgelöst (Auflösungsbetrag 2023: 872 T€). Im Jahr 2023 erhielten die MHM-Zuschüsse i. H.v. 8,792 Mio. €.

Markthallen München

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 1,82 % (Vorjahr 1,78 %). 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 2023 ist eine Rückstellung gemäß § 249 HGB in Verbindung mit Art. 28 EGHGB i. H. v. 8,701 Mio. € (Vorjahr: 8,266 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 31.12.2023 für Pensionen Rückstellungen i. H. v. 23,449 Mio. € (Vorjahr: 23,527 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 der Betrachtungszeitraum bei der Ermittlung des durchschnittlichen Rechnungszinses von sieben auf zehn Geschäftsjahre angehoben, was für das Jahr 2023 einen Zinssatz von 1,82 % (10-Jahres-Durchschnitt) anstatt von 1,74 % (7-Jahres-Durchschnitt) entspricht. Unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittzinssatzes wäre gem. § 253 Abs. 6 HGB eine Bruttoverpflichtung von 23,741 Mio. € entstanden. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB entspricht 292 T€.

Markthallen München

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 77 T€ (Vorjahr 87 T€) erfolgte gem. § 253 Abs. 2 HGB zum abgezinnten 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 1,74 % (Vorjahr 1,44 %) Berücksichtigung finden.

Rückstellungen für im Jahr 2023 geleistete Überstunden sowie für nicht genommene Urlaubstage mit 321 T€ (Vorjahr: 319 T€) werden auf Grundlage individueller durchschnittlicher Stundensätze gebildet.

Die gebildete Rückstellung für Beihilfe (Vorjahr: 4,323 Mio. €) wurde in Abhängigkeit der Pensionsrückstellung 2023 fortgeschrieben und um 287 T€ auf 4,610 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 2023 Rückstellungen für Kanalsanierung i. H. v. 372 T€ (Vorjahr: 357 T€). Im Jahr 2023 konnten die Abwasserkanäle noch nicht saniert werden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 14,198 Mio. € (Vorjahr 15,654 Mio. €) Darlehen und 26 T€ (Vorjahr: 28 T€) Zinsabgrenzungen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der LHM und anderen Eigenbetrieben i. H. v. 40,910 Mio. € (Vorjahr: 0,156 Mio. €) setzen sich wie folgt zusammen:

1. Aufgrund der Verschiebung der Umsetzung der Umsatzsteuerreform für Gebietskörperschaften verbleiben Besitz, Nutzen und Lasten des Kontorhauses I bis zum 31.12.24 bei den MHM. Durch Anpassung des Wertgutachtens ergab sich eine Rückzahlung i.H.v. 5,110 Mio. €
2. Außerdem konnte der Verkauf des Königsdorfer Parkplatz als Anlagenabgang zum 31.12.23 noch nicht erfasst werden, weil gem. Vertrag der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten noch nicht an den Erwerber übergegangen ist. Der Kaufpreis i.H.v. 34,600 Mio. € wurde aber bereits am 29.12.23 an die MHM beglichen.

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	14.225	1.488	6.042	6.695
(Vorjahr)	(15.681)	(1.483)	(6.116)	(8.082)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.625	2.625	0	0
(Vorjahr)	(2.430)	(2.430)	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben	40.910	40.910	0	0
(Vorjahr)	(156)	(156)	0	0
4. sonstige Verbindlichkeiten	670	414	0	256
(Vorjahr)	(483)	(226)	0	(257)
Summe	58.430	45.437	6.042	6.951
(Vorjahr)	(18.750)	(4.295)	(6.116)	(8.339)

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	2023	2022
Umsatzerlöse	17.809	16.322
Aktivierete Eigenleistungen	0	0
sonstige betriebliche Erträge	2.803	2.493
Summe	20.612	18.815

In den Umsätzen sind enthalten: öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Nutzungsentgelte sowie Nebenkosten, Anfalls- und Marktbenutzungsgebühren, Erlöse aus Geschäftsbesorgung sowie Werbetöpfe, Umsatzmieten, die zum Teil aus Vorjahren stammen. Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich zusammen aus weiterberechneten Kosten i. H. v. 571 T€, Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse (882 T€), sonstige Erlöse und Erträge (156 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (1.047 T€).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 5,110 Mio. € als periodenfremder Aufwand für die Rückerstattung des Kaufpreises für das Kontorhaus I 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. 440 T€ enthalten.

Die Werkleitung des Eigenbetriebs MHM schlägt dem Stadtrat vor, den Verlust i. H. v. 11,656 Mio. € auf neue Rechnung auf das Jahr 2024 vorzutragen.

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

Das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen 2023 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. er stellt, sind die MHM als Eigenbetrieb verpflichtet einzukaufen.

Markthallen München

Arbeitnehmer

Vollzeitäquivalent zum 31.12.2023	davon männlich	davon weiblich	Gesamt
Beamte	12,63	7,30	19,93
Tarifbeschäftigte	56,14	28,23	84,37
Geringfügig Beschäftigte	0,23	0,11	0,34
Markthallen München	69,00	35,64	104,64

Am 31.12.2023 waren 109 (Vorjahr: 109) Personen beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 111 (Vorjahr: 111) Personen bei den MHM beschäftigt.

Anteil der Schwerbehinderten sind 10 Personen, davon 8 männlich und 2 weiblich, prozentualer Anteil an der Gesamtbelegschaft zum 31.12.23 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 2023 waren insgesamt 87 (Vorjahr: 87) 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 2023 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 2023 waren folgende Stadträtinnen und Stadträte Mitglieder des Werkausschusses:

Abele, Kathrin	Stadträtin, Juristin
Babor, Andreas	Stadtrat, Jurist
Bickelbacher, Paul	Stadtrat
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
Odell, Lena	Stadträtin, Übersetzerin und Dolmetscherin
Pilz-Strasser, Angelika	Stadträtin, Ärztin
Progl, Richard	Stadtrat, Geschäftsführer
Reissl, Alexander	Stadtrat, Stadtparkassenangestellter
Smolka, Christian	Stadtrat, Optiker
Stadler, Matthias	Stadtrat, Immobilienkaufmann
Stöhr, Sibylle	Stadträtin, Politikwissenschaftlerin
Vorländer, Christian	Stadtrat, Jurist

München, 15.04.2024

Erste Werkleiterin

Zweite Werkleiterin

Kristina Frank

Kira Weißbach

Anlagenachweis für das Wirtschaftsjahr 2023 (01.01 - 31.12.)
Eigenbetrieb Markthallen München

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten										Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	Angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 4 ausgewiesenen Abgänge	Endstand	Stand 31.12.23	Stand 31.12.22					
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:																
EDV-Software	855.795,29	0,00	0,00	0,00	855.795,29	854.833,19	962,10	0,00	855.795,29	0,00	962,10					
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	854.833,19	962,10	0,00	855.795,29	0,00	962,10					
II. Sachanlagen:																
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	59.025.938,13	549.815,44	0,00	638.654,96	60.214.408,53	21.605.327,69	1.847.635,40	0,00	23.452.963,09	36.761.445,44	37.420.610,44					
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	9.768.643,45	42.825,74	461.810,02	0,00	9.349.659,17	8.553.757,82	160.623,25	461.810,02	8.252.571,05	1.097.088,12	1.214.885,63					
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.005.194,70	122.837,06	87.324,27	0,00	1.040.707,49	688.050,57	158.704,15	59.147,63	787.607,09	253.100,40	317.144,13					
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	14.329.265,28	15.861.401,71	0,00	-638.654,96	29.552.012,03	0,00	0,00	0,00	0,00	29.552.012,03	14.329.265,28					
gesamt	84.984.836,85	16.576.879,95	549.134,29	0,00	101.012.582,51	31.701.969,27	2.167.924,90	520.957,65	33.348.936,52	67.663.645,99	53.282.867,58					
Anlagevermögen gesamt	84.984.836,85	16.576.879,95	549.134,29	0,00	101.012.582,51	31.701.969,27	2.167.924,90	520.957,65	33.348.936,52	67.663.645,99	53.282.867,58					

Lagebericht der Markthallen München (MHM)

für das Wirtschaftsjahr 2023

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	10
6. Eigenkapitalentwicklung	11
7. Entwicklung der Rückstellungen	11
8. Finanzlage	11
9. Auslastung der Vermietungsobjekte	13
10. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing	13
11. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	14
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 Umsetzung 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 Hygienemanagement. Der Standort Großmarkthalle ist ein nach EMAS (Umweltmanagement) validierter Standort.

2023 fanden folgende Audits statt, die erfolgreich bestanden wurden:

- internes Audit gemäß DIN EN ISO 9001:2025, HACCP-Konzept und EMAS Verordnung
- Wiederholungsaudit auf Grund von DIN EN ISO 9001:2015 (Qualitätsmanagement) sowie auf Grund von TÜV MS Standard HACCP
- Revalidierung gemäß EMAS 2018-2026 (Umweltmanagement)

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 31.12.2023 waren 109 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei den Markthallen München beschäftigt. Im Laufe des Jahres 2023 verließen 12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Markthallen München, es konnten jedoch wieder 12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewonnen werden.

Im Jahr 2023 betrug der Anteil der Beamtinnen und Beamten 19,93 %.

Der weibliche Beschäftigtenanteil ist mit 35,6% VZÄ weiterhin sehr gering. Vor allem die Abteilung Technischer Betrieb und das Sachgebiet Infrastrukturelles Immobilienmanagement werden noch immer von männlichen Dienstkräften dominiert.

Der Personalaufwand 2023 betrug 8,241 Mio. €, davon fielen 2,246 Mio. € für soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung an.

Der Aufwand für **Zeitarbeitskräfte** (Teil der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen) sinkt 2023 von 126 TEUR (2022) auf 86 TEUR.

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 31.12.2023 Pensionsverpflichtungen in Höhe von 23,449 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 2023 einen **Jahresverlust** von **11.615.136,35 €** auf und liegt damit deutlich über dem geplanten Ergebnis, einem Verlust von TEUR 20.831. Das Jahresergebnis 2022 betrug TEUR -11.420.

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 stieg zum Vorjahr (16,322 Mio. €) um 1,487 Mio. € auf 17,809 Mio. €, das heißt um ca. 9,1 %.

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** i. H. v. 2.803 TEUR fließen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen (1.047 TEUR) und Sonderposten für Investitionszuschüsse (882 TEUR) ein.

3.2 Aufwendungen

3.2.1. Materialaufwand

Der **Materialaufwand** betrug 2023 rund 13,081 Mio. € (2022: 16,077 Mio. €).

Die **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe** betrugen 2023 rund 95 TEUR (2022: 40 TEUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** dagegen sanken gegenüber dem Vorjahr von 16,036 Mio. € auf 12,986 Mio. € (Plan: 19,560 Mio. €), was auf folgende maßgebliche Umstände zurückgeht:

- Abnahme des **Bauunterhalts** von 11,103 Mio. € auf 6,794 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)	1.377 T€
○ Freifläche, Instands. Unterf./Brücken/Gänge, Verfüllen Pilzbörse (172771)	695 T€
○ GMH, Straßenbaumaßnahmen (172788)	68 T€
○ GMH, Instandhaltung Ingenieurbauten (172808)	67 T€
○ Gärtnerhalle, Grundleitung Umbuchung konsumtiv zu investiv (172813)	-78 T€
○ Feinkosthalle, Dachsanierung (172878)	416 T€
○ VM, Sammel-Auftrag bis 10 T€ Einzelmaßnahme (172967)	69 T€
○ Kontorhaus 1, Dach- und Fassadensanierung (173037)	1.461 T€
○ GMH, H 1-6 Vorpl. Kellersanierung (173045)	551 T€
○ GMH, H 1-6, Sanierung Toiletten (173042)	72 T€
○ Post-/Gaststättengeb. hydraulischer Abgleich (173046)	64 T€
○ KBS, Sanierung DG-Wohnung (173059)	91 T€
○ Kontorhaus 2, Sanierung Büros EG (17173071)	185 T€
○ Werkstatt, Fassadensanierung (173073)	53 T€
○ Halle 23, Sanierung Entwässerung (173075)	107 T€

weitere Instandhaltungsaufwendungen waren kleiner als 50 T€

- Die **Betriebskosten** 2023 (u.a. Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Straßen- und Gebäudereinigung, Winterdienst, Heizkosten, Fernwärme, Müllentsorgung und Strom) stiegen auf Grund von Preissteigerungen erneut von 4,448 Mio. € (2022) auf 5,759 Mio. €

3.2.2. Abschreibungen

Die **Abschreibungen** auf Gebäude, Außenanlagen, Maschinen, immaterielle Wirtschaftsgüter sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich 2023 auf rund 2,168 Mio. € (Vorjahr: 1,970 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 schlugen mit 8,360 Mio. € (Vorjahr: 2,858 Mio. €) zu Buche.

Relevante Veränderungen zum Vorjahr gab es bei folgenden Untergliederungen:

- Anstieg Kosten für Telefon, Porto und Rundfunk von 178 T€ (2022) auf 185 T€ (2023)
- Anstieg Rechts- und Prüfungskosten von 214 T€ (2022) auf 394 T€ (2023)
- Anstieg Aufwand weiterberechnete Lief./Leist. von 91 T€ (2022) auf 179 T€ (2023)
- Rückgang Zeitarbeitskräfte von 126 T€ (2022) auf 86 T€ (2023), (siehe auch unter 2.)
- Rückgang andere sonstige Dienstleistungen von 152 T€ (2022) auf 81 T€ (2023)
- Anstieg sonstige Werbungskosten von 153 T€ (2022) auf 338 T€ (2023)
- Anstieg interne Leistungsverrechnung von 739 T€ (2022) auf 1.084 T€ (2023)
- Anstieg Kosten IT-Fachverfahren, IT-Arbeitsplätze von 396 T€ (2022) auf 398 T€ (2023)
- Rückgang Kosten für IT-Hardware von 68 T€ (2022) auf 28 T€ (2023)
- Anstieg periodenfremder Aufwendungen von 500 T€ (2022) auf 5.199 T€ (2023)

Im Jahr 2020 übertrugen die Markthallen München das Kontorhaus 1 an das Betreuungsreferat gegen Entgelt unter der Voraussetzung, dass Besitz, Nutzen und Lasten bis zur Umsetzung der Umsatzsteuerreform für Gebietskörperschaften zum 01.01.2023 bei den Markthallen München verbleiben. Die Umsatzsteuerreform wurde 2022 um weitere zwei Jahre auf den 01.01.2025 verschoben. Ein aktualisiertes Wertgutachten für das Kontorhaus 1 ergab, dass 5,110 Mio. € zurückzuzahlen sind, woraus sich der außerordentliche Anstieg der periodenfremden Aufwendungen ergibt.

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 Investorenmodell 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)

Das Verhandlungsverfahren zur Vergabe der Konzession für den Bau und Betrieb der neuen Großmarkthalle mit der einzigen, verbliebenen Bieterin dauert an. Zunächst wurde Mitte 2023 ein erstes, indikatives Angebot für eine neue Großmarkthalle abgegeben. Dieses Angebot bedurfte jedoch noch der funktionalen Überarbeitung und erfüllte zunächst nicht die vorgegebenen Flächenanforderungen der Ausschreibung. Die Händlerschaft des Großmarktes hat die zugrundeliegende Investorenplanung zudem abgelehnt, so dass die Investorin derzeit das Angebot überarbeitet, um

einen funktionalen, zukunftsfähigen Großmarkt zu errichten.

4.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2023 zu verzeichnen gewesen:

❖ **Elisabethmarkt (EM):**

Mitte 2023 hat der Stadtrat die Ausführungsgenehmigung erteilt und die prognostizierte Projektkostenerhöhung bedingt durch Baupreissteigerungen genehmigt. Das Bauvorhaben läuft planmäßig. Die Marktstände wurden in Holzbauweise errichtet und der Innenausbau begonnen. Die Eröffnung ist für Mitte 2024 geplant. Betreiber für die Anwohnerparkgarage im 2. Untergeschoss werden die MHM.

❖ **Wiener Markt (WM):**

Die Vorplanung wurde erarbeitet. Der Wiener Markt soll in nur einem Bauabschnitt saniert werden, damit die gesamte Bauzeit möglichst kurzgehalten wird. Dafür ist ein Interimsmarkt notwendig, für den die Interimsmodule vom Elisabethplatz verwendet werden sollen. Die energetische Versorgung soll künftig über eine Wärmepumpe mit PV-Anlage erfolgen. Der Baubeginn soll 2025 erfolgen.

❖ **Pasinger Viktualienmarkt (PVM):**

Die Vorplanung wurde mit 2 Varianten erarbeitet. Der unter dem Markt befindliche Gewölbekeller wurde unter Denkmalschutz gestellt, so dass er erhalten werden muss. Die Varianten zur Entscheidung im Stadtrat sehen entweder nur den Erhalt oder alternativ auch die Nutzbarmachung des Kellers vor. Mit dem Einkaufszentrum „Pasing Arcaden“ wurde ein Mietvertrag über Freiflächen für die Aufstellung des Interimsmarktes verhandelt. Dieser wird auf der Freifläche „Paseo“ vor den „Pasing Arcaden“ verortet werden. Der Baubeginn soll 2025 sein, wenn die Interimsmodule vom Elisabethplatz zur Verfügung stehen und auf der Freifläche „Paseo“ betriebsbereit sind.

4.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

Die Vorplanungen des Sanierungsabschnittes 1 wurden fortgeführt. Die SWM haben eine Planung für die Verlegung der Fernwärme in Abt. II vorgelegt. Das Konzept für den Interimsmarkt wurde erarbeitet. Frühestmöglicher Beginn der SWM-Baustelle zur Fernwärmeverlegung ist Mitte 2025. Danach erfolgt die Erstellung der Baugrube für das neue Kellerbauwerk in Abt. II.

5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 67,549 Mio. € um 49,385 Mio. € auf 116,934 Mio. € erhöht.

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

Auf der Aktivseite der Bilanz:

- ✚ Das Anlagevermögen nahm um 14,381 Mio. € zu. Für die Sanierung der festen Lebensmittelmärkte, im Wesentlichen Neubau Elisabethmarkt, wurden Auszahlungen für Anlagen im Bau i. H. v. 15,855 Mio. € geleistet.
- ✚ Die Forderungen gegenüber der LHM erhöhten sich um 2,140 Mio. € auf 2,193 Mio. €. Es handelt sich hierbei um Rechnungsstellungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.
- ✚ Die liquiden Mittel stiegen von 9,893 Mio. € (2022) um 19,688 Mio. € auf 29,581 Mio. € (2023).

Auf der Passivseite der Bilanz:

- ✚ Zunahme des nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von 3,04 Mio. € auf 14,654 Mio. €
- ✚ Zunahme der Sonderposten Investitionszuschüsse von 12,047 Mio. € auf 20,839 Mio. € durch Weiterberechnung der investiven Auszahlungen für die festen Lebensmittelmärkte.
- ✚ Anstieg der Rückstellungen um 0,896 Mio. € im Wesentlichen auf Grund von Pensionsrückstellungen, ausstehenden Fremdrechnungen und sonstigen Rückstellungen.
- ✚ Reduzierung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (- 1,457 Mio. €), siehe unter 8. Finanzlage.
- ✚ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 40,949 Mio. €
- ✚ Erwirtschaftung eines negativen Ergebnisses von 11,615 Mio. €

Im Jahr 2023 haben die Markthallen München ein Grundstück im Wert von 34,6 Mio. € an das Betriebsreferat gegen Entgelt übertragen. Da Besitz, Nutzen und Lasten bis zur Verwertung durch

das Kommunalreferat bei den Markthallen verbleiben, haben sich die liquiden Mittel und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erheblich erhöht.

6. Eigenkapitalentwicklung

Aufgrund des erwirtschafteten negativen Ergebnisses von 11,615 Mio. € wird zum 31.12.2023 ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von 14,654 Mio. € ausgewiesen.

Im Rahmen der Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresergebnisses 2023 im Herbst/Winter 2024 wird vorgeschlagen, den Jahresverlust von 11,615 Mio. € in das Jahr 2024 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 31.12.2023 erhöht sich von 36,717 Mio. € um rund 0,896 Mio. € auf 37,613 Mio. €

Im Wesentlichen sind hier die Rückstellungen für Pensionen und Personalkosten (Beihilfe) zu benennen. Die Summe beider Posten beträgt bereits 28,058 Mio. €. Zusätzlich wurden aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Verpflichtung Rückstellungen in Höhe von 0,687 Mio. € gebildet.

8. Finanzlage

Der Stand der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sinkt 2023 weiter von 15,682 Mio. € auf 14,225 Mio. €, da wie schon in den Vorjahren lediglich zur Umschuldung neue Kredite aufgenommen wurden.

In 2023 konnte erstmals seit längerem wieder für das Guthaben auf dem bei der Kämmerei geführten Verrechnungskonto ein Zinsertrag von 169 TEUR erwirtschaftet werden (Vorjahr: Zinsaufwand -62 T€) werden.

Der Zinsaufwand im Jahr 2023 betrug 547 TEUR (2022: 606 TEUR) und umfasst im Wesentlichen

Aufwendungen für Kredite (108 TEUR), Darlehenszinsabgrenzungen (-2 TEUR) sowie die Zuführung zur Rückstellung für Pensionen (440 TEUR).

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. 4,876 Mio. € für kurzfristige Liquiditätsengpässe zu beanspruchen, wurde im Jahr 2023 kein Gebrauch gemacht.

Zwischen 01.01. und 31.12.2023 erhöhte sich der Geldmittelbestand von 9,893 Mio. € auf 29,581 Mio. €. Damit wurde die laufende Geschäftstätigkeit finanziert.

Die einzelnen Zahlungsströme im Vergleich zum Vorjahr sind nachfolgend aufgelistet:

Kapitalflussrechnung (Cashflow) in T€	2023	2022
Jahresüberschuss (+) bzw. Fehlbetrag (-)	-11.615	-11.420
Abschreibungen (+) /Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.168	1.970
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Rückstellungen	896	1.318
Zunahme (-) /Abnahme (+) Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.713	3.413
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	41.152	-687
Gewinne (-) bzw. Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	28	4
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	-63	175
Auflösung Fördermittel und Zuschüsse von Dritten	-882	-1.617
A Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	27.971	-6.844
Auszahlung (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	22	3
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-16.577	-5.640
Einzahlungen aus der Bildung von Sonderposten (+)	9.835	0
B Cashflow aus der Investitionsätigkeit	-6.720	-5.637
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-1.455	-1.449
gezahlte Zinsen (-)	-108	-177
C Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.563	-1.626
A+B+C Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	19.688	-14.107
Finanzmittel am Anfang der Periode	9.893	24.000
Finanzmittel am Ende der Periode	29.581	9.893

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 Großmarkt, 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 gestiegenen Energiekosten und weitere Auswirkungen aus vielfältigen Krisen, wie u.a. der Ukraine-Krieg führten bei den Verbraucher*innen zu einem rückläufigen Kaufverhalten. Außerdem spüren unsere Vertragspartner*innen die immer stärker werdende Online-Konkurrenz. Die Bewerbung der Märkte spielt also nach wie vor eine große Rolle für das Überleben der einzelnen Händler*innen.

Veranstaltungen wie der Tanz der Marktfrauen auf dem Viktualienmarkt und auch das Brunnenfest fanden wieder statt. Die Veranstaltung Winterzauber wurde mit einem neuen Konzept und großer Beteiligung der Händler*innen durchgeführt. Zusammen mit der intensiven Bespielung der Social-Media-Kanäle und Aktionen mit Content Creators, konnten 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 31.12.2023 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 wesentlichen strukturellen Einflussfaktoren auf den Betrieb werden auch im Jahr 2024 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 gehalten werden. Um die Finanzierung der geplanten Sanierungsarbeiten in den kommenden Jahren sicherzustellen, werden Gespräche für die die Gewährung konsumtiver Betriebskostenzuschüsse geführt.

Die Werkleitung geht bei der Auslastung der Flächen und Immobilien 2024 von einem ähnlich guten Verlauf wie oben unter 9. beschrieben aus.

Im Jahr 2023 haben sich die Tarifpartner für die Dauer von 24 Monaten bis zum 31.12.2024 auf einen Tarifvertrag geeinigt. Die Tarifverhandlungen im Jahr 2025 haben zusätzliche Auswirkungen auf den Personalaufwand.

Die Markthallen München gehen für das Jahr 2024 von einem Verlust von rund 24,627 Mio. € aus. Darin sind Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von rund 23,000 Mio. € zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs berücksichtigt.

Für das Jahr 2024 stehen Kreditermächtigungen aus 2023 (12,953 Mio. €) dem Betrieb zur Verfügung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Kassenkredite i. H. v. 2,5 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 15. April 2024

Erste Werkleiterin

Zweite Werkleiterin

Kristina Frank

Kira Weißbach