

**Markthallen München (MHM);  
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021  
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2022**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06383

**Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für  
die Markthallen München am 31.05.2022**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) berichtet der Eigenbetrieb Markthallen München (MHM) dem Werkausschuss über den Jahresabschluss 2021 (§ 25 EBV) sowie mit dem ersten Zwischenbericht über die Entwicklung des Erfolgs- und Vermögensplans 2022 (§ 19 EBV).
<b>Inhalt</b>	Mit dem Jahresabschluss 2021 wird der Stadtrat über die Entwicklung des Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr informiert. In 2021 wurde ein negatives Jahresergebnis von rund 11,948 Mio. € (Plan: -20,039 Mio. €) erwirtschaftet. Der erste Zwischenbericht für das Jahr 2022 zeigt die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Jahr. Die Vorlage verknüpft zwei Geschäftsjahre, um ein umfassendes Bild des Eigenbetriebs zu vermitteln.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zum Jahresabschluss und Lagebericht 2021 sowie zum ersten Zwischenbericht 2022 zur Kenntnis.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Markthallen München, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht, Erfolgsplan, Vermögensplan
<b>Ortsangabe</b>	-/-

<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021	1
1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2021	2
1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021	3
2. Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2022	3
2.1 Datenbasis	3
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 Die Entwicklung des Vermögensplans	6
2.6 Investitionen	7
3. Zusammenfassung und Ausblick für 2022	7
4. Beteiligung des Markthallenbeirates	8
5. Beteiligung anderer Referate	8
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	8
7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	8
<b>II. Bekanntgegeben</b>	<b>8</b>

**Markthallen München (MHM);  
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021  
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2022**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06383**

6 Anlagen:

1. Bilanz 2021
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2021
3. Anhang gem. § 285 HGB für 2021
4. Anlagenspiegel 2021
5. Lagebericht gem. § 289 HGB für 2021
6. Klimaschutzprüfung

**Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen  
München am 31.05.2022**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Mit dieser Bekanntgabe wird der Werkausschuss über die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2021 und die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2022 bei den MHM informiert.

**1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021**

Die Werkleitung der MHM legt hiermit den Jahresabschluss 2021, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Anlagenspiegel sowie den Lagebericht 2021 vor. Zusätzlich wird für diese Sitzungsvorlage eine Klimaschutzprüfung als Anlage 6 beigelegt.

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

## 1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2021

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, erfolgen.

Die Bilanzsumme beträgt 78,129 Mio. €.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für 2021 einen Jahresverlust von rund 11,948 Mio. € aus. Im Wirtschaftsjahr 2021 wurde ein Jahresverlust von 20,039 Mio. € eingeplant.

		Ist 2021	Plan 2021	Abweichung Ist - Plan 2021	Ist 2020
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse	16.644.274,31	16.128.000,00	516.274,31	15.685.113,87
2.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
3.	Sonstige betriebliche Erträge	782.364,83	377.000,00	405.364,83	36.812.823,73
	Summe 1. bis 3.	17.426.639,14	16.505.000,00	921.639,14	52.497.937,60
4.	Materialaufwand				
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-37.801,79	-62.000,00	24.198,21	-79.398,10
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-15.353.986,57	-22.582.000,00	7.228.013,43	-12.199.868,65
	Summe 4. a) und b)	-15.391.788,36	-22.644.000,00	7.252.211,64	-12.279.266,75
5.	Personalaufwand				
	a) Löhne und Gehälter	-5.366.661,87	-5.300.000,00	-66.661,87	-4.818.758,35
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-2.780.109,27	-3.660.000,00	879.890,73	-4.659.924,63
	Summe 5. a) und b)	-8.146.771,14	-8.960.000,00	813.228,86	-9.478.682,98
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.891.823,53	-1.236.000,00	-655.823,53	-1.248.314,11
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.139.761,64	-2.703.000,00	-436.761,64	-3.328.995,73
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0,00	20,49
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-803.541,70	-1.000.000,00	196.458,30	-970.120,18
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Summe 1. bis 9.)	-11.947.047,23	-20.038.000,00	8.090.952,77	25.192.578,34
11.	Sonstige Steuern (Kfz.-Steuer)	-630,00	-1000	370,00	-642
12.	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-) (Summe 10. und 11.)	-11.947.677,23	-20.039.000,00	8.091.322,77	25.191.936,34

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Schneider & Partner GmbH führte die Abschlussprüfung durch.

In der vorangegangenen Tabelle ist ersichtlich, dass die größten Abweichungen gegenüber dem Planansatz bei den Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen, bei den Materialaufwendungen, beim Personalaufwand, bei der Abschreibung sowie bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu finden sind.

Bei den **Umsatzerlösen** führten nachträgliche Vertragsabschlüsse zu zusätzlichen Umsätzen. Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** fließt der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen ein.

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

Beim **Personalaufwand** musste für Pensionsrückstellungen ein geringerer Betrag als ursprünglich geplant zugeführt werden.

Die nachträgliche Aktivierung des Interims-Elisabethmarkt in 2021 führte zu einer höheren **Abschreibung für Abnutzung** als im Plan angesetzt.

Bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** werden eine Vielzahl von unterschiedlichen Geschäftsvorfällen zusammengefasst. Eine große Abweichung von der Planung ergab sich bei der internen Leistungsverrechnung (Kostenersatz) von anderen Referaten.

Die MHM werden dem Stadtrat bei der Feststellung des Jahresabschlusses 2021 nach Abschluss der örtlichen Rechnungsprüfung im Herbst 2022 vorschlagen, den Jahresverlust i. H. v. 11,948 Mio. € als Verlustvortrag in das Folgejahr 2022 vorzutragen.

Einzelheiten sind in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung, im Anhang gem. § 285 HGB, im Anlagennachweis und im Lagebericht gem. § 289 HGB ersichtlich. Diese Unterlagen liegen als Anlagen bei.

## 1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021

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 quantifiziert werden können.

## 2. Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2022

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

Da dies gleichzeitig mit der Information über den Jahresabschluss 2021 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 2022 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 Sommer des Vorjahres erfolgte. Der Stadtrat hat somit die Möglichkeit, rechtzeitig steuernd eingreifen zu können.

Die Zahlen des 1. Quartals 2022 verstehen sich als tatsächlich gebuchte Zahlen. Daneben werden auch maßgebliche, nicht kontinuierlich anfallende Aufwendungen und Erträge (z. B. Darlehenszinsen, Jahressonderzuwendungen) in der jahresanteilig erwarteten Höhe ausgewiesen, um einzelne Monate besser miteinander vergleichen zu können. Eine einfache Hochrechnung auf das Jahr ist aber dennoch nicht möglich.

## 2.2 Entwicklung des Erfolgsplans

Die folgende Grobgliederung ermöglicht einen Einblick in die Entwicklung der wichtigsten Positionen des Erfolgsplans. Die Tabelle enthält das Jahresergebnis 2021 und die Ist-Zahlen des 1. Quartals 2022 einschließlich der unterjährig ausgewiesenen diskontierten Aufwendungen und Erträge, die bei Anfall der tatsächlichen Buchungen wieder aufgelöst werden. Daneben werden der Planansatz 2022 und die Prognose für 2022 angegeben. Rundungsdifferenzen wurden berücksichtigt.

Erfogsplan Erträge / Aufwendungen in T€	Ergebnis 2021	Ist-Zahlen 1. Quartal 2022	Plan 2022	Prognose 2022
Umsatzerlöse	16.644	3.979	15.705	15.705
Sonstige betriebliche Erträge und andere aktivierte Eigenleistungen	782	49	320	320
<b>Summe Erträge</b>	<b>17.426</b>	<b>4.028</b>	<b>16.025</b>	<b>16.025</b>
Materialaufwand	15.392	2.134	21.278	21.278
Personalaufwand	8.147	2.085	9.687	9.687
Abschreibungen	1.892	468	1.100	1.100
Sonstige betriebliche Aufwendun- gen / Sonstige Steuern	3.140	949	2.356	2.356
Saldo Zinsaufwand – Ertrag	803	250	999	999
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>29.374</b>	<b>5.886</b>	<b>35.420</b>	<b>35.420</b>
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>-11.948</b>	<b>-1.858</b>	<b>-19.395</b>	<b>-19.395</b>

Mit Beschluss des Stadtrats vom 25.11.2021 wurde der Wirtschaftsplan 2022 mit einem **Verlust von 19,395 Mio. €** genehmigt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04535).

Zum 31.03.2022 ergibt sich ein **Fehlbetrag von -1,858 Mio. €**. Erfahrungsgemäß ist eine Einschätzung des für das gesamte Jahr zu erzielenden Jahresergebnisses nach Ablauf der ersten drei Monate auf Basis der vorliegenden Ergebnisse allerdings schwierig.

Insbesondere können **umsatzbezogene Benutzungsgebühren und Entgelte** stärkeren Schwankungen im Jahresverlauf unterliegen, wie die andauernden Corona- und Ukraine-Krisen zeigen. Das öffentliche Leben ist weitgehendst wieder hergestellt. Die bestehenden Einschränkungen haben kaum noch Auswirkungen auf den Handel und das Markt-treiben. Jedoch hat das Jahr 2021 gezeigt, dass den niedrigen Inzidenzzahlen im Som-

mer die vierte Welle der Pandemie mit massiven Einschränkungen folgte. Auch die Entwicklung in der Ukraine ist unvorhersehbar. Daher kann eine genauere Prognose nicht getroffen werden. Den Mieter\_innen und Zuweisungsnehmer\_innen wurden mit den Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00356 und Nr. 20-26 / 02153 auf Antrag wirtschaftliche Erleichterungen in Form von Stundungen und Erlassen der Nutzungsgebühren gewährt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind Forderungen mit einer Corona-Mahnsperre i. H. v. 25 T€ versehen bzw. gestundet. Die Stundungen bzw. Mahnsperren haben derzeit keine Erfolgsauswirkung.

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. 2,085 Mio. € liegt mit 21,52 % wegen Personalwechsel unter dem Planansatz. Die Einmalzahlungen (Jahressonderzahlung und LOB) wurden zeitanteilig berücksichtigt.

### 2.3 Bauunterhalt der MHM

Folgende Unterhaltsmaßnahmen wurden im 1. Quartal 2022 durchgeführt:

• Großmarkthalle (GMH), Freimachung UG (172780)	1.022 T€
• GMH Verfüllung Pilzbörse, Inst. Brücken/Gänge (172771)	350 T€
• GMH, Halle 2 + 4, Rabitzdecken Abbruch + Gerüst (172862)	267 T€
• GMH, Asphalt. Ausweichfläche Kellermieter (172505)	22 T€
• VM, Petersbergl + Abt. V, Kanalsanierung (172632)	19 T€
• GMH, Gärtnerhalle, Grundleitungssanierung (172813)	16 T€

Weitere Instandhaltungsaufwendungen waren kleiner als 10 T€.

### 2.4 Bericht über fortlaufende Projekte

#### 2.4.1 Neue Großmarkthalle

Die Gesellschafteranteile des ursprünglich vorgesehenen Vertragspartners für die Großmarkthalle - der UGM GbR - wurden per Ende 2021 zu 100 % von einem Investor übernommen. Durch diese Übernahme hat die UGM ihr Ausschließlichkeitsrecht an den Flächen UGM I + II aufgegeben, so dass eine Ausschreibung des Projektes erforderlich wurde.

Der Stadtrat hat in der Vollversammlung am 27.04.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06248) die europaweite Ausschreibung des Erbbaurechtsgrundstücks mit dem Bauauftrag für einen Großmarkt beschlossen. Weitere zusätzliche Nutzungen sind möglich.

Bis Ende Juni 2022 können leistungsfähige Bieter sich am Teilnahmewettbewerb registrieren. Ein möglicherweise darauf folgendes Verhandlungsverfahren wäre für 6-9 Monate angesetzt. Daran werden sich Baurechtsschaffung und Erbbaurechtsverhandlungen anschließen.

Ziel ist der Betrieb der bestehenden Großmarkthalle nur noch bis 2030.

## 2.4.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen, festen Lebensmittelmärkte

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2021 zu verzeichnen gewesen:

- **Elisabethmarkt (EM):**  
Die Kosten für den Bau des Interimsmarkts sowie für den Neubau des finalen EMs werden von der LHM getragen. Die MHM haben daher einen Sonderposten für Investitionen zum EM in Höhe der weiterberechneten Kosten gebildet. Der Baubeginn für das Tiefbauwerk, das von der Stadtparkasse für die MHM errichtet wird, erfolgte planmäßig. Die Grundsteinlegung fand im Juni 2021 statt.
- **Markt am Wiener Platz (WM):**  
Das mit der Baudurchführung beauftragte Baureferat (BAU) hat im Jahr 2021 das Planungsbüro für die haustechnischen Anlagen gewechselt. Es werden Möglichkeiten untersucht, die Klimaziele der LHM bestmöglich zu erreichen. Hierfür wurden in 2021 weitere Gutachten für geothermische Untersuchungen beauftragt. Für den Jahreswechsel 2022/2023 ist der Abschluss der Vorplanung mit dem Projektauftrag vorgesehen.
- **Pasinger Viktualienmarkt (PVM):**  
Die Beauftragung der notwendigen Fachplaner\_innen und Gutachter\_innen durch das BAU wurde im Jahr 2021 vorbereitet und soll im Jahr 2022 erfolgen. Entscheidend für den Beginn der Baumaßnahme ist der Baufortschritt am EM, da die Module des dortigen Interimsmarktes in Pasing wiederverwendet werden sollen.

## 2.4.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

Im Jahr 2021 wurde mit der Vorplanung begonnen. Insbesondere die umfangreichen Bestandsuntersuchungen für die zu sanierenden Abteilungen wurden vorangetrieben. Für die beiden Neubauabteilungen II und IV erfolgten vertiefende Abstimmungen und Gutachten für eine notwendige Umverlegung der vorhandenen, zahlreichen Sparten auf dem Marktgelände. Der Projektauftrag nach Abschluss der Vorplanung ist für 2023 vorgesehen.

## 2.5 Die Entwicklung des Vermögens

Der Vermögensplan der MHM für das Wirtschaftsjahr 2022 umfasst auf der Finanzdeckungsseite 19,925 Mio. € (1,100 Mio. € Abschreibung, 9,600 Mio. € Kredite und 9,225 Mio. € Zuschüsse). Davon sind 1,450 Mio. € für die Schuldentilgung, 18,175 Mio. € für Investitionsmaßnahmen und für Maschinen und Anlagen 200 T€ und für Betriebs- und Geschäftsausstattung 100 T€ vorgesehen.

Die Liquidität zum 31.03.2022 mit 24,606 Mio. € nimmt im Vergleich zum Vorjahr (26,247 Mio. €) stetig ab. Für das Geschäftsjahr 2022 stehen dem Betrieb Kreditermächtigungen aus 2021 i. H. v. 2,500 Mio. € zur Verfügung sowie die Möglichkeit, Kassenkredite i. H. v. 1,000 Mio. € zur Überbrückung kurzfristiger Liquiditätsengpässe zu beanspruchen.

## 2.6 Investitionen

<b>Maßnahmen / Investitionen</b>	<b>Geplante Kosten</b>	<b>Ansatz 2022</b>	<b>Ausgaben 1. Quartal 2022</b>
	<b>in Mio. €</b>	<b>in Mio. €</b>	<b>in Mio. €</b>
<b>1. Großmarktbereich</b>			
<b>Zwischensumme:</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
<b>2. Lebensmittelmärkte</b>			
Vorplanung Elisabethmarkt bis einschl. Leistungsphase 4 (Neubau) bzw. Gesamtplanung und Ausführung (Interimsmarkt)	9,225	9,225	0,473
<b>Zwischensumme:</b>	<b>9,225</b>	<b>9,225</b>	<b>0,473</b>
<b>3. Maschinen und Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung der Verwaltung</b>			
<b>Zwischensumme:</b>	<b>0,300</b>	<b>0,300</b>	<b>0,010</b>
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>9,525</b>	<b>9,525</b>	<b>0,483</b>

Zum 31.03.2022 wurden, wie in der Gesamtsumme ersichtlich, im investiven Bereich 0,483 Mio. € ausgegeben. Es handelt sich hierbei um Investitionen in die Zukunft des EM, sowie um übliche Geschäftsausstattung. Weitere Zahlungen stehen an.

Alle Ausgaben sind durch Ansätze der Vermögenspläne 2022 bzw. vorangegangener Wirtschaftsjahre abgedeckt.

Der Vollzug des Vermögensplans verläuft insgesamt planmäßig.

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

### 3. Zusammenfassung und Ausblick für 2022

Aufgrund der Ist-Zahlen für das 1. Quartal 2022 erwartet die Werkleitung der MHM, wie im Wirtschaftsplan 2022 veranschlagt, ein negatives Jahresergebnis. Die Erhaltungsaufwendungen für die Großmarkthallen 1-6 können, aufgrund der angespannten Lage und der unübersichtlichen Situation auf den Rohstoffmärkten, risikobehaftet sein. Dadurch müssen evtl. Maßnahmen in die folgenden Wirtschaftsjahre verschoben werden. Die Werkleitung geht davon aus, dass das geplante Ergebnis i. H. v. -19,395 Mio. € erwirtschaftet wird.

#### **4. Beteiligung des Markthallenbeirates**

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.

#### **5. Beteiligung anderer Referate**

Die Stadtkämmerei hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

#### **6. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

#### **7. 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/IV- 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-GL2  
z.K.

Am \_\_\_\_\_

**Bilanz zum 31. Dezember 2021****Aktivseite**

	€	Bilanz 31.12.2021 €	Vorjahr T€
<b>A. <u>Anlagevermögen:</u></b>			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene EDV-Software		2.455,26	4
II. <u>Sachanlagen:</u>			
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	38.312.174,61		36.456
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	549.360,42		606
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	368.653,15		249
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>10.149.434,96</u>	<u>49.379.623,14</u>	<u>7.921</u> <u>45.232</u>
		<b>49.382.078,40</b>	<b>45.236</b>
<b>B. <u>Umlaufvermögen:</u></b>			
I. <u>Vorräte</u>			
Hilfs- und Betriebsstoffe		106.525,29	99
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	800.048,49	800.048,49	1.175
2. Forderungen gegenüber der Landes- hauptstadt München und anderen Eigenbetrieben davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	3.563.190,34	3.563.190,34	844
3. Sonstige Vermögens- gegenstände davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr davon aus Steuer	12.058,59 0,00	266.441,68 0,00	259 0
		<u>4.629.680,51</u>	<u>2.278</u>
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei der Stadtkasse und bei Kreditinstituten</u>		<u>24.000.236,55</u>	<u>36.248</u>
		<b>28.736.442,35</b>	<b>38.625</b>
<b>C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>		<b>10.586,60</b>	<b>21</b>
<b>D. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u></b>		<b>0,00</b>	<b>0</b>
		<u><b>78.129.107,35</b></u>	<u><b>83.882</b></u>

**Bilanz zum 31. Dezember 2021****Passivseite**

		Bilanz 31.12.2021 €	Vorjahr T€
	€		
<b>A. Eigenkapital:</b>			
I. <u>Stammkapital</u>		2.556.450,00	2.556
II. <u>Rücklagen</u>			
1. Allgemeine Rücklage		551.778,66	552
III. <u>Bilanzgewinn</u>			
Verlustvortrag		16.984.888,70	-8.207
Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)		-11.947.677,23	25.192
IV. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>		0,00	0
		<b>8.145.440,13</b>	<b>20.093</b>
<b>B. <u>Sonderposten für Investitionszuschüsse</u></b>		<b>13.663.306,07</b>	<b>8.862</b>
<b>C. <u>Rückstellungen:</u></b>			
1. Pensionsrückstellungen	22.901.773,00		22.638
2. Sonstige Rückstellungen	<u>12.497.730,26</u>		<u>10.091</u>
		<b>35.399.503,26</b>	<b>32.729</b>
<b>D. <u>Verbindlichkeiten:</u></b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.478.753,18	17.132.309,02	19.026
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	2.868.580,00	2.868.580,00	1.504
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	277.042,80	277.042,80	1.209
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr davon aus Steuern 0,00 €	354.891,07 0	609.274,16	416
		<b>20.887.205,98</b>	<b>22.155</b>
<b>E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>		<b>33.651,91</b>	<b>43</b>
		<b>78.129.107,35</b>	<b>83.882</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021**

	31.12.21 nach BilRUG	Vorjahr nach BilRUG
	€	T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>16.644.274,31</b>	<b>15.685</b>
<b>2. andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>782.364,83</b>	<b>36.813</b>
<b>4. Materialaufwand:</b>		
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	37.801,79	79
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	15.353.986,57	12.200
	<u>15.391.788,36</u>	<u>12.279</u>
<b>    Rohhertrag</b>	<b>2.034.850,78</b>	<b>40.219</b>
<b>5. Personalaufwand:</b>		
a) Löhne und Gehälter	5.366.661,87	4.819
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.780.109,27	4.660
davon für Altersversorgung: 2.457.115,82 €		2.457
	<u>8.146.771,14</u>	<u>9.479</u>
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>1.891.823,53</b>	<b>1.248</b>
<b>7. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>3.139.761,64</b>	<b>3.329</b>
<b>8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>803.541,70</b>	<b>970</b>
<b>10. Ergebnis nach Steuer (BilRUG)</b>	<b>-11.947.047,23</b>	<b>25.193</b>
<b>11. Außerordentliche Aufwendungen (alte Fassung)</b>		
<b>12. Sonstige Steuern</b>	<b>630,00</b>	<b>1</b>
<b>13. Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)</b>	<b><u>-11.947.677,23</u></b>	<b><u>25.192</u></b>

Markthallen München

## **Grundsätzliches zum Jahresabschluss**

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

Aufgabe des Eigenbetriebes ist es, die Großmarkthalle München einschließlich des Umschlagplatzes, der Sortieranlage, den Fruchthof, der städtischen Lebensmittelmärkte (Viktualienmarkt, Markt am Elisabethplatz, Pasinger Viktualienmarkt, Markt am Wiener Platz) und der städtischen Wochenmärkte und Bauernmärkte als Einrichtungen der LHM zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Blumen zu betreiben und die zur Verfügung stehenden Flächen gewerblichen Nutzungen zuzuführen (Flächen und Immobilienmanagement). Die Flächen des Schlacht- und Viehhofs werden seit dem 01.01.2014 im Rahmen einer Geschäftsbesorgungsvereinbarung für das Kommunalreferat der LHM bewirtschaftet.

## **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Jahresabschluss der MHM zum 31.12.2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften und der EBV Bay erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

## **Anlagevermögen**

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten zuzüglich des zu aktivierenden Anteils der Umsatzsteuer und abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Abschreibungen erfolgen linear entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer unter der Berücksichtigung der Empfehlung der „Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement“ und steuerlichen AfA-Tabellen. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu € 800,00 im Zugangsjahr werden voll abgeschrieben.

Im Zuge der Planung des Neubaus der Großmarkthalle wurden die Restnutzungsdauern der Hallen 23 und 10 sowie die der alten Blumengroßmarkthalle (Feinkosthalle) überprüft. Bei der Überprüfung wurde lediglich die Halle 10 auf eine Restnutzungszeit von 15 Jahren angepasst, da die anderen Hallen keine bzw. kleinere Restnutzungsdauern haben.

Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau enthalten Kosten für die Planung der Generalsanierung des Kontorhauses II und Überplanung des Marktes am Elisabethplatz. Die Bilanzierung erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibung des Geschäftsjahres im Anlagennachweis dargestellt.

Markthallen München

## Umlaufvermögen

Im Jahr 2014 wurde das SAP-Modul MM eingeführt. Verbrauchsmaterialien mit einem Stückpreis bis €5,00 wurden bei Anschaffung sofort in den Aufwand gebucht.

Der Ansatz der Forderungen erfolgt mit dem Nominalwert. Dem Ausfallrisiko wurde mit Einzelwertberichtigung und einer pauschalen Wertberichtigung Rechnung getragen.

Die Forderungen gegenüber der LHM und anderen Eigenbetrieben in Höhe von 3.563 T€ (Vorjahr 844 T€) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr.

Die übrigen Aktiva werden mit dem Nominalwert bilanziert.

## Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelte sich wie folgt:

Eigenkapital in €	Stand 31.12.2020	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2021
Stammkapital	2.556.450,00			2.556.450,00
Allgemeine Rücklagen	551.778,66			551.778,66
Verlustvortrag(-)/Gewinnvortrag(+)	-8.207.047,64	25.191.936,34		16.984.888,70
Jahresgewinn (+)/ Jahresverlust (-)	25.191.936,34	-11.938.854,03	-25.191.936,34	-11.963.853,23
<b>Summe</b>	<b>20.093.117,36</b>	<b>13.253.082,31</b>	<b>-25.191.936,34</b>	<b>8.129.264,13</b>

Im Eigenkapitalsspiegel ist ersichtlich, dass nach Verrechnung des Jahresgewinns zum 31.12.2021 ein positives Eigenkapital entsteht.

## Sonderposten für Investitionszuschüsse

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse wurde analog den Vorschriften von § 21 Abs. 3 EBV Bay gebildet. Er beinhaltet einen Zuschuss der LHM für die Fruchthofsanierung, die bei Grundstücken mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten ausgewiesen wird. Er wird ab 01. September 2013 entsprechend der Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstandes erfolgswirksam aufgelöst (Auflösungsbetrag 2021: 124 T€).

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

## Markthallen München

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

### **Rückstellung**

Für künftige, am Bilanzstichtag bereits verursachte, Belastungen wurden gem. § 249 HGB und § 253 Abs. 1 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung Rückstellungen mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt bzw. bewertet.

### **Pensionsrückstellungen**

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

Die Pensionsrückstellungen sind mit der Projected Unit Credit Methode (laufendes Einmalprämienverfahren) bewertet. Zur Berechnung wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Zinssatz beträgt 1,87 % (Vorjahr 2,30 %). Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden der Rententrend bei Beamten mit 1,60 % (Vorjahr 1,60 %), bei Eigenversorgern mit 1,00 % (Vorjahr 1,00 %) und die Erhöhung des Rentenwerts in der gesetzlichen Rentenversicherung mit 2,00 % (Vorjahr 2,00 %) berücksichtigt.

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

Für Pensionszusagen vom 01. Januar 1987 bis 31. Dezember 2021 ist eine Rückstellung gemäß § 249 HGB in Verbindung mit Art. 28 EGHGB i. H. v. 7,230 Mio. € (Vorjahr: 6,536 Mio. €) für aktive Beschäftigte passiviert worden. Für Versorgungsempfänger mit Pensionszusagen vor dem 01. Januar 1987 (Altfälle) besteht gemäß Art. 28 EGHGB ein Wahlrecht zur Passivierung von Rückstellungen.

Insgesamt sind zum 31.12.2021 für Pensionen Rückstellungen i. H. v. 22,902 Mio. € (Vorjahr: 22,638 Mio. €) passiviert. Der Bilanzansatz stimmt mit dem Wert des versicherungsmathematischen Gutachtens überein.

Laut § 253 Abs. 2 HGB sind Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins abzuzinsen, der sich im Falle von Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren ergibt. Demnach wurde für das Berichtsjahr

## Markthallen München

der Betrachtungszeitraum bei der Ermittlung des durchschnittlichen Rechnungszinses von sieben auf zehn Geschäftsjahre angehoben, was für das Jahr 2021 einen Zinssatz von 1,87 % (10-Jahres-Durchschnitt) anstatt von 1,35 % (7-Jahres-Durchschnitt) entspricht. Unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittzinssatzes wäre gem. § 253 Abs. 6 HGB eine Bruttoverpflichtung von 24,833 Mio. € entstanden. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB entspricht 1,931 Mio. €.

### **Sonstige Rückstellungen**

Bei der Bemessung der sonstigen Rückstellungen wurden alle erkennbaren Verpflichtungen berücksichtigt und nach kaufmännischen Grundsätzen mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Die Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit mit 53 T€ (Vorjahr 19 T€) erfolgte gem. § 253 Abs. 2 HGB zum abgezinsten Erfüllungsbetrag anhand eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß den Heubeck-Richttafeln 2018 G, wobei zukünftige Entgeltsteigerungen in Höhe von 1,00 % p.a. und ein Rechnungszins von 1,35 % (Vorjahr 1,60 %) Berücksichtigung finden.

Rückstellungen für im Jahr 2021 geleistete Überstunden sowie für nicht genommene Urlaubstage mit 341 T€ (Vorjahr: 291 T€) werden auf Grundlage individueller durchschnittlicher Stundensätze gebildet.

Für Rückbauverpflichtungen wurden Rückstellungen auf Basis eines Angebots für den Rückbau geschätzt. Die Rückbauverpflichtung beträgt im Jahr 2021, wie im Vorjahr 132 T€.

Die gebildete Rückstellung für Beihilfe (Vorjahr: 3,700 Mio. €) wurde in Abhängigkeit der Pensionsrückstellung 2021 fortgeschrieben und um 211 T€ auf 3,911 Mio. € aufgestockt. Dabei dient das versicherungsmathematische Gutachten über Pensionsrückstellung als Berechnungsgrundlage. Die Rückstellung für Beihilfe wird ermittelt, indem der von der LHM ermittelte Prozentsatz der Beihilfezahlung für Beamte auf den Anteil der Pensionszusagen für Beamte angewandt wird. Der Differenzbetrag zur bereits gebildeten Rückstellung wird zusätzlich zugeführt.

Es bestehen im Jahr 2021 Rückstellungen für Kanalsanierung i. H. v. 995 T€ (Vorjahr: 1,408 T€). Im Jahr 2021 wurden Abwasserkanäle teilweise saniert. Die Rückstellung für Kanalsanierung ist daher um 0,413 Mio. € gemindert.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

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

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

## Markthallen München

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

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

### Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit diese Aufwendungen einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag betreffen.

Auf der Passivseite werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag in den Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt, soweit sie Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag darstellen. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Zahlungseingänge im Geschäftsjahr für Benutzungsgebühren des nächsten Jahres.

### Latente Steuern

Bestehen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen Differenzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, so wird eine sich daraus insgesamt ergebende Steuerbelastung als passive latente Steuer und eine insgesamt sich ergebende Steuerentlastung als aktive latente Steuer in der Bilanz angesetzt. Aktive latente Steuern ergeben sich aus der unterschiedlichen Bewertung von Pensionsrückstellungen nach Handels- und Steuerrecht. Das Bilanzierungswahlrecht gem. § 274 Abs. 1 HGB wurde nicht in Anspruch genommen. Es wird mit einem gesamten Steuersatz von 37,65 % gerechnet.

Markthallen München

**Angaben zu den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung**

<b>Erlöse</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Umsatzerlöse	16.644	15.685
Aktivierete Eigenleistungen	0	0
sonstige betriebliche Erträge	782	36.812
<b>Summe</b>	<b>17.426</b>	<b>52.497</b>

In den Umsätzen sind enthalten: öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Nutzungsentgelte sowie Nebenkosten, Anfalls- und Marktbenutzungsgebühren, Erlöse aus Geschäftsbesorgung sowie Werbetöpfe, sowie Umsatzmieten, die zum Teil aus Vorjahren stammen. Erträge aus weiterberechneten Kosten i. H. v. 99 T€, Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse (124 T€), sonstige Erlöse und Erträge (68 T€) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (467 T€).

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

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

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

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

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

Das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen 2021 beträgt netto 16 T€ und umfasst die Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts sowie die Prüfung nach § 53 HGrG.

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

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

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

## Markthallen München

**Arbeitnehmer**

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

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

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

Die Tarifbeschäftigten der MHM haben einen tarifvertraglichen Anspruch auf eine Zusatzversorgung. Sie werden bei der Einstellung bzw. beim Abschluss eines unbefristeten Dienstvertrages zur Zusatzversorgungskasse der Bayerischen Gemeinden (ZVK) angemeldet, soweit sie das 17. Lebensjahr vollendet haben und bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres die Wartezeit (60 Pflichtmonatsbeiträge) erfüllen können. Im Jahr 2021 waren insgesamt 94 (Vorjahr: 92) Tarifbeschäftigte versichert.

Bei dieser Zusatzversorgung handelt es sich um eine mittelbare, nicht bilanzierungspflichtige Pensionsverpflichtung. Eine betragsmäßige Angabe der Unterdeckung in Form der Differenz zwischen den Versorgungsansprüchen und dem anteiligen auf die Gesellschaft entfallenden Vermögen der Zusatzversorgungskasse ist nicht möglich, da sich die Zusatzversorgungskasse außerstande sieht, diese Angaben zu ermitteln.

Der Arbeitgeber erfüllt seine Verpflichtung durch satzungsgemäße Umlagezahlungen. Im Jahr 2021 setzte sich die Zahlung aus 3,75 % Umlage und 4,00 % Zusatzbeitrag jeweils vom ZVK-pflichtigen Entgelt der Tarifbeschäftigten zusammen.

**Zusammensetzung der Werkleitung und des Werkausschusses**

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

Markthallen München

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

**Im Jahr 2021 waren folgende Stadträtinnen und Stadträte Mitglieder des Werkausschusses:**

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

München, 29.04.2022

Erste Werkleiterin

Zweite Werkleiterin

Kristina Frank

Kira Weißbach

Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2021 (01.01 - 31.12.)  
Eigenbetrieb Markthallen München

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	Angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 4 ausgewiesenen Abgänge	Endstand	Stand 31.12.21	Stand 31.12.20	Durchschnittlicher Abschreibungs- satz	Restbuch- wert	
	€ 2	€ 3	€ 4	€ 5	€ 6	€ 7	€ 8	€ 9	€ 10	€ 11	€ 12	% 13	% 14	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände:</b>														
EDV-Software	855.795,29	0,00	0,00	0,00	855.795,29	851.720,26	1.619,77	0,00	853.340,03	2.455,26	4.075,03	0,19	0,29	
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	851.720,26	1.619,77	0,00	853.340,03	2.455,26	4.075,03	0,19	0,29	
<b>II. Sachanlagen:</b>														
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	54.852.213,16	96.473,68	1.223.249,54	4.399.859,58	58.125.296,88	18.396.019,19	1.723.612,76	306.509,68	19.813.122,27	38.312.174,61	36.456.193,97	2,97	65,91	
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	9.002.310,65	22.355,39	26.800,06	0,00	8.997.865,98	8.395.645,69	79.074,93	26.215,06	8.448.505,56	549.360,42	606.664,96	0,88	6,11	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	997.651,67	178.697,62	206.710,90	28.828,10	998.466,49	748.856,63	87.516,07	206.559,36	629.813,34	368.653,15	248.795,04	18,13	83,06	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.920.682,02	6.657.440,62	0,00	-4.428.687,68	10.149.434,96	0,00	0,00	0,00	0,00	10.149.434,96	7.920.682,02	0,00	100,00	
gesamt	72.772.857,50	6.954.967,31	1.456.760,50	0,00	78.271.064,31	27.540.521,51	1.890.203,76	539.284,10	28.891.441,17	49.379.623,14	45.232.335,99	2,41	63,09	
Anlagevermögen gesamt	73.628.652,79	6.954.967,31	1.456.760,50	0,00	79.126.859,60	28.392.241,77	1.891.823,53	539.284,10	29.744.781,20	49.382.078,40	45.236.411,02	2,39	62,41	

## Lagebericht der Markthallen München (MHM)

für das Wirtschaftsjahr 2021

### 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 .....	10
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.

2021 fanden folgende Audits statt, die erfolgreich bestanden wurden:

- internes Audit im Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement
- Überwachungsaudit im Qualitäts- und Hygienemanagement
- Überwachungsaudit mit Validierung der aktualisierten Umwelterklärung im Bereich 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 31.12.2021 waren 113 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei den Markthallen München beschäftigt. Im Laufe des Jahres 2021 verließen 7 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Markthallen München, es konnten jedoch wieder 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewonnen werden.

In Jahr 2021 betrug der Anteil der Beamtinnen und Beamten 16,81 %.

Der weibliche Beschäftigtenanteil ist mit 32,74% weiterhin sehr gering. Vor allem die Abteilung Technischer Betrieb und das Sachgebiet Kontrolldienst werden noch immer von männlichen Dienstkräften dominiert.

Der Personalaufwand 2021 betrug 8,147 Mio. €, davon fielen 2,780 Mio. € für soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung an.

Der Aufwand für **Zeitarbeitskräfte** (Teil der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen) sinkt 2021 von 565 T€ (2020) auf 261 T€.

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

Das finanz- bzw. versicherungsmathematische Gutachten weist für den Stichtag 31.12.2021 Pensionsverpflichtungen in Höhe von 22,902 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 2021 einen **Jahresverlust** von **11.947.677,23 €** auf und liegt damit deutlich über dem geplanten Ergebnis, einem Verlust von TEUR 20.039. Das Jahresergebnis 2020 betrug TEUR 25,192 und resultiert im Wesentlichen aus einem Sondereffekt, der Veräußerung einer Immobilie.

#### 3.1. Erträge

Die **Umsatzerlöse** beinhalten im Wesentlichen Mieterlöse und Nutzungsentgelte, das Entgelt für die Verwaltung des Schlacht- und Viehhofs, Mietnebenkosten, Einfuhrgebühren, Benutzungsgebühren sowie Abfall- und Lagergebühren. Der Umsatz konnte zum Vorjahr (15,685 Mio. €) um 1 Mio. € auf 16,644 Mio. € erhöht werden.

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** i. H. v. 782 T€ fließen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellung (467 T€) und Sonderposten für Investitionszuschüssen (124 T€) ein.

#### 3.2 Aufwendungen

##### 3.2.1. Materialaufwand

Der **Materialaufwand** betrug 2021 rund 15,392 Mio. € (2020: 12,279 Mio. €).

Die **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe** betragen 2021 rund 38 T€ (2020: 79 T€).

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** dagegen stiegen erneut gegenüber dem Vorjahr von 12,200 Mio. € auf 15,354 Mio. € (Plan: 22,582 Mio. €), was auf folgende maßgebliche Umstände zurückgeht:

- Rückgang des **Mietaufwands** von 681 T€ auf 485 T€ u.a. wegen der Rückgabe von Lagerhallenflächen als Ersatz für die beendeten Kellernutzungen der Großmarkthalle
- Zunahme des **Bauunterhalts** von 7,887 Mio. € auf 11,120 Mio. €. Maßnahmen bei der

Instandhaltung von Gebäuden, Betriebsvorrichtungen und Außenanlagen sind hier die wesentlichen Posten. Die größten Maßnahmen waren

○ Halle 2-4, Rabitzdecken Abbruch und Gerüst (172862)	2.621 T€
○ Halle 1-6, Freimachung UG (172780)	2.367 T€
○ Halle 3, Dachsanierung (172529)	1.636 T€
○ Freifläche, Instands. Unterf./Brücken/Gänge, Verfüllen Pilzbörse (172771)	1.328 T€
○ Blumengroßmarkt, Ableitung Niederschlagswasser (172054)	500 T€
○ Halle 1-6, Keller Grundleitungsuntersuchung (172728)	472 T€
○ Fruchthof, Sanierung Atelierwohnung (172825)	356 T€
○ Postgebäude, Grundleitungssanierung (172899)	308 T€
○ Ladenreihe, Sanierung Außenfassade (172689)	243 T€
○ Freifläche, Asphaltierung, Elektroanschl. Ausweichfläche Keller (172505)	181 T€
○ Gärtnerhalle, Blitzschutz erstellen und Dacheindeckung erneuern (172590)	160 T€
○ Postgebäude, Instandsetzung Fenster (172631)	90 T€
○ Gaststätte, Küchenbodensanierung (172739)	88 T€
○ VM Petersbergl + Abt. V, Kanalsanierung (172632)	78 T€
○ Gaststätten-/Postgebäude, Heizungssanierung (171675)	73 T€

weitere Instandhaltungsaufwendungen waren kleiner als 70 T€

- Die **Betriebskosten** 2021 (u.a. Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Straßen- und Gebäudereinigung, Winterdienst, Heizkosten, Fernwärme, Müllentsorgung und Strom) erfuhren erneut mit 3,748 Mio. € eine leichte Erhöhung, 3,632 Mio. € in 2020.

### 3.2.2. Abschreibungen

Die **Abschreibungen** auf Gebäude, Außenanlagen, Maschinen, immaterielle Wirtschaftsgüter sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich 2021 auf rund 1,892 Mio. € (Vorjahr: 1,248 Mio. €).

### 3.2.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten Ausgaben u.a. für Mitarbeiterfortbildung, Kfz, Büromaterial, Reisekosten, Porto, Beratung, Versicherungen, Marketing, IT und interne Leistungsverrechnung der LHM und schlagen mit 3,139 Mio. € (Vorjahr: 3,329 Mio. €) zu buche.

Relevante Veränderungen zum Vorjahr gab es bei folgenden Untergliederungen:

- Rückgang der Rechts- und Prüfungskosten von 160 T€ (2020) auf 73 T€ (2021)
- Rückgang Versicherungen und Gebühren von 118 T€ (2020) auf 28 T€ (2021)
- Rückgang Zeitarbeitskräfte von 565 T€ (2020) auf 261 T€ (2021), (siehe auch unter 2.)
- Rückgang Sonstiger Werbungskosten von 355 T€ (2020) auf 179 T€ (2021)
- Anstieg der internen Leistungsverrechnung von 684 T€ (2020) auf 1.166 T€ (2021)
- Anstieg der IT/TK Hardwarekosten von 278 T€ (2020) auf 354 T€ (2021)

#### **4. Bericht über fortlaufende Projekte**

Mit der Vorlage des Wirtschaftsplans 2016 wurde beschlossen, dass die Kosten sämtlicher (konsumtiver) Projektgrundlagenermittlungen für den Neubau der Großmarkthalle im Eigentümermodell und der Zukunftsplanungen für die vier Lebensmittelmärkte von der LHM getragen werden.

Ausgaben, die die investiv zu betrachtenden Leistungsphasen der Projekte (Vor-, Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung, vgl. § 34 Abs. 3 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)) betreffen, werden nach den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften in der Bilanz des Eigenbetriebs ausgewiesen.

##### **4.1. Neue Großmarkthalle (Investorenmodell)**

Die Verhandlungen zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit dem Investor, der UGM GbR, konnten im Jahr 2021 nicht wie geplant abgeschlossen werden.

Anfang 2021 teilte die UGM GbR mit, dass sie in einem ersten Schritt nach Kapitalgebern sucht, bevor die Planungen intensiviert werden könnten. Parallel dazu hat das Kommunalreferat (KR) proaktiv vergaberechtliche Prüfungen eines Investoreneinstiegs im Zusammenhang mit der Beschlusslage begonnen. Die UGM GbR wurde im Juli 2021 darauf hingewiesen, dass etwaige Veränderungen in der Gesellschafterstruktur der UGM GbR erhebliche vergaberechtliche Konsequenzen für das Gesamtprojekt implizieren könnten und um enge Abstimmung gebeten.

Im Zuge dieser sich andeutenden, dynamischen Entwicklungen beantragte das KR im Oktober 2021 die Verlängerung der bis 30.04.2022 befristeten juristischen Stelle, die insbesondere die rechtlichen Verhandlungen für den Neubau der Großmarkthalle für die LHM begleiten sollte (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04335).

Im November 2021 teilte die UGM GbR dem KR mit, dass die Büschl Gruppe alle Gesellschafteranteile der UGM GbR übernehmen werde. Auch hierzu hat das KR auf mögliche vergaberechtliche Konsequenzen hingewiesen. Der notarielle Vollzug der Übernahme wurde dem KR Ende Dezember bestätigt.

Gleichzeitig wurde im November 2021 der vom KR initiierte „Beirat zum Neubau der GMH“ einberufen, um die Änderungen beim potenziellen Erbbaurechtsnehmer zu kommunizieren sowie den potentiellen Gesellschafter vorzustellen.

In der Folge brachten die Mehrheitsfraktionen im Münchner Stadtrat zwei Anträge zum Neubau der Großmarkthalle ein: „Interimslösung für die Großmarkthalle“ (Antrag Nr. 20-26 / A 02231 vom 13.12.2021) sowie „Projekt Großmarkthalle mit neuer Nutzungsmischung und Zugkraft umsetzen“ (Antrag Nr. 20-26 / A 02229 vom 13.12.2021). Beide Anträge werden im Weg eines Beschlussverfahrens im Jahr 2022 beantwortet.

#### **4.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte**

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2021 zu verzeichnen gewesen:

- **Elisabethmarkt (EM):**

Die Kosten für den Bau des Interimsmarktes, sowie für den Neubau des Elisabethmarkt werden von der LHM getragen. Die Markthallen haben daher einen Sonderposten für Investitionen zum Elisabethmarkt in Höhe der weiterberechneten Kosten gebildet. Der Baubeginn für das Tiefbauwerk, das von der Stadtparkasse für die Markthallen errichtet wird, erfolgte planmäßig. Die Grundsteinlegung fand im Juni 2021 statt.

- **Wiener Markt (WM):**

Das mit der Baudurchführung beauftragte Baureferat hat im Jahr 2021 das Planungsbüro für die haustechnischen Anlagen gewechselt. Es werden Möglichkeiten untersucht, die Klimaziele der LHM bestmöglich zu erreichen. Hierfür wurden in 2021 weitere Gutachten für geothermische Untersuchungen beauftragt. Für Ende 2022 ist der Abschluss der Vorplanung mit dem Projektauftrag vorgesehen.

- **Pasinger Viktualienmarkt (PVM):**

Die Beauftragung der notwendigen Fachplaner und Gutachter durch das Baureferat wurde im Jahr 2021 vorbereitet und soll im Jahr 2022 erfolgen. Entscheidend für den

Beginn der Baumaßnahme ist der Baufortschritt am Elisabethplatz, da die Module des dortigen Interimsmarktes in Pasing wiederverwendet werden sollen.

#### **4.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt**

Im Jahr 2021 wurde mit der Vorplanung begonnen. Insbesondere die umfangreichen Bestandsuntersuchungen für die zu sanierenden Abteilungen wurden vorangetrieben. Für die beiden Neubauabteilungen erfolgten vertiefende Abstimmungen und Gutachten für eine notwendige Umverlegung der vorhandenen, zahlreichen Sparten auf dem Marktgelände. Der Projektauftrag nach Abschluss der Vorplanung ist für 2023 vorgesehen.

### **5. Vermögenslage**

Die Bilanzsumme hat sich von 83,882 Mio. € um 5,468 Mio. € auf 78,129 Mio. € vermindert.

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

#### **Auf der Aktivseite der Bilanz:**

- Das Anlagevermögen nahm um 4.145 Mio. € zu. Der Interimsmarkt Elisabethmarkt wurde mit einem Betrag von 4,390 Mio. € aktiviert und der Abschreibung zugeführt. Für den Neubau Elisabethmarkt wurden Auszahlungen für Anlagen im Bau i. H. v. 6,641 Mio. € geleistet.
- Die Forderungen gegenüber der LHM erhöhte sich um 2,718 Mio. € auf 3,563 Mio. €. Es handelt sich hierbei um Rechnungsstellungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.
- Die liquiden Mittel schmolzen von 36,247 Mio. € (2020) um 12,248 Mio. € auf 24,000 Mio. € (2021).

#### **Auf der Passivseite der Bilanz:**

- Anstieg der Sonderposten für Investitionszuschüsse von 8,862 Mio. € auf 13,663 Mio. € durch Zuschüsse zur Sanierung der festen Lebensmittelmärkte.
- Anstieg der Rückstellung um 2,670 Mio. € aus im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Fremdrechnung und sonstigen Rückstellungen.

- Reduzierung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (- 1,894 Mio. €), siehe unter 8. Finanzlage.
- Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 0,433 Mio. €
- Erwirtschaftung eines negativen Ergebnisses von 11,948 Mio. €

## 6. Eigenkapitalentwicklung

Das Eigenkapital zum 01.01.2021 von 20,093 Mio. € reduziert sich aufgrund des erwirtschafteten negativen Ergebnisses von 11,948 Mio. € auf 8,145 Mio. €

Im Rahmen der Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresergebnisses 2021 im Herbst 2022 wird vorgeschlagen, den Jahresverlust von 11,948 Mio. € in das Jahr 2022 vorzutragen.

## 7. Entwicklung der Rückstellungen

Der Rückstellungsstand zum 31.12.2020 erhöht sich von 32,729 Mio. € um rund 2,670 Mio. € auf 35,400 Mio. €

Im Wesentlichen sind hier die Rückstellungen für Pensionen und Personalkosten (Beihilfe) zu benennen. Die Summe beider Posten beträgt bereits 26,813 Mio. €. Zusätzlich wurden aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Verpflichtung Sanierungsrückstellungen in Höhe von 8,586 Mio. € gebildet.

## 8. Finanzlage

Der Stand der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sinkt 2021 weiter von 19,026 Mio. € auf 17,132 Mio. €, da wie schon in den Vorjahren lediglich zur Umschuldung neue Kredite aufgenommen wurden.

Der Zinsaufwand im Jahr 2021 betrug 804 T€ (2020: 970 T€) und umfasst Aufwendungen für Kredite (363 T€) sowie Zuführung Pensionen (441 T€).

Die Zinsfestschreibungen für die Darlehen enden in den Jahren 2024 bis 2035. Für die laufenden

Darlehen variieren die Zinssätze von -0,05 % bis 1,999 %.

Von der im Wirtschaftsplan bzw. in der Haushaltssatzung vorgesehenen Möglichkeit, Kassenkredite i. H. v. 2,500 Mio. € für kurzfristige Liquiditätsengpässe zu beanspruchen, wurde im Jahr 2021 kein Gebrauch gemacht.

Zwischen 01.01. und 31.12.2021 minimierte sich der Geldmittelbestand von 36,248 Mio. € auf 24,000 Mio. €. Damit wurde die laufende Geschäftstätigkeit finanziert.

Die einzelnen Zahlungsströme im Vergleich zum Vorjahr sind nachfolgend aufgelistet:

<b>Kapitalflussrechnung (Cashflow) in T€</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Jahresüberschuss (+) bzw. Fehlbetrag (-)	-11.948	26.070
Abschreibungen (+) /Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.892	1.248
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Rückstellungen	3.587	7.995
Zunahme (-) /Abnahme (+) Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.349	-1.268
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	616	362
Gewinne (-) bzw. Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	-38.641
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	363	436
Auflösung Fördermittel und Zuschüsse von Dritten	-124	-120
<b>A Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-7.962</b>	<b>-3.918</b>
Auszahlung (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	0	42.527
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-6.955	-2.319
Einzahlungen aus der Bildung von Sonderposten (+)	4.926	0
<b>B Cashflow aus der Investitionsätigkeit</b>	<b>-2.029</b>	<b>40.208</b>
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	6.000	3.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-7.757	-4.138
gezahlte Zinsen (-)	-500	-436
<b>C Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.257</b>	<b>-1.574</b>
<b>A+B+C Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-12.248</b>	<b>34.716</b>
Finanzmittel am Anfang der Periode	36.248	1.532
<b>Finanzmittel am Ende der Periode</b>	<b>24.000</b>	<b>36.248</b>

## 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 gut.

Wegen der Maßnahmen zur Zukunftssicherung werden auslaufende Mietverträge und öffentlich-rechtliche Zuweisungen objektbezogen nur befristet verlängert, um Planungsfreiheit zu gewährleisten.

## 10. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing

„**Qualität aus Tradition**“ - unter diesem Leitgedanken verfolgen die MHM die Zielsetzung, alle Betriebsbereiche gemeinsam mit den Vertragspartner\*innen positiv in der Öffentlichkeit darzustellen. Alle Marketingmaßnahmen dienen dazu, die Vielfalt der Produkte sowie die Attraktivität der Standorte so vielen Kund\*innen wie möglich näher zu bringen und diese langfristig an die Märkte der Stadt zu binden.

Die Traditionsmarken Großmarkthalle, Wochenmärkte, Viktualienmarkt, Markt am Elisabethplatz, Wiener Markt und Pasinger Viktualienmarkt sind in der Bevölkerung fest verankert. Die Markenbekanntheit gilt es zu stärken und weiterhin auszubauen, um interessierte Händler\*innen für die verschiedenen Märkte sowie Bürger\*innen als potenzielle Kund\*innen zu gewinnen.

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

Veranstaltungen wie der Winterzauber auf dem Viktualienmarkt waren für das Jahr 2021 geplant, wurden jedoch aufgrund der andauernden Corona-Pandemie nicht abgehalten.

Daher verlagerte sich der Schwerpunkt der Werbemaßnahmen in den Online-Bereich. Eine Werbekooperation mit der Protalgesellschaft von [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de) stelle die Besonderheiten der

Märkte in dem Pandemiejahr 2021 heraus. Außerdem wurden die Social-Media-Kanäle der MHM intensiv bespielt, um Kund\*innen auf die Märkte zu locken.

## 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 31.12.2021 festgestellt:

<b>1. Externe Risiken</b>	
<b>1.1. Chancen</b>	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.
<b>1.2. Risiken</b>	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.
<b>2. Betriebliche Risiken</b>	
<b>2.1. Chancen</b>	Die größtenteils erfolgte Sperrung des Kellers der Großmarkthalle ermöglicht den Handelsbetrieben, oberirdisch auf der Freifläche in eigenen Hallen- bzw. Kühlbauwerken ihren Geschäften nachzugehen.

<b>2.2. Risiken</b>	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.
<b>3. Finanzrisiken</b>	
<b>3.1. Chancen</b>	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.
<b>3.2. Risiken</b>	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.
<b>4. Personal- und Organisationsrisiken</b>	
<b>4.1. Chancen</b>	- - -
<b>4.2. Risiken</b>	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 Markthallen München 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 Markthallen München haben während der Corona-Pandemie ihren Mietern und Zuweisungsnehmern wirtschaftliche Erleichterungen in Form von Stundungen bzw. im Härtefall Erlass des Nutzungsentgelts angeboten, bis das öffentliche Leben wieder hergestellt ist. Die Geschäftspartner der Markthallen München nahmen die Möglichkeit der Stundung an und sind jetzt bereits wieder in der Rückzahlungsphase. Das Ausfallrisiko wurde über die Wertberichtigung im Jahresabschluss berücksichtigt.

Die wesentlichen strukturellen Einflussfaktoren auf den Betrieb werden auch im Jahr 2022 vorherrschen. Das Volumen der Benutzungsgebühren und -entgelte kann weiterhin nicht die anfallenden laufenden Kosten abdecken. Der Betriebszweck der Markthallen München ist

bewirtschaftungsfähige Flächen zu vermieten. Die Verfügbarkeit der Flächen ist eine wesentliche Steuerungsgröße. Der Bauzustand ist desaströs; durch hohe Erhaltungsaufwendungen wird versucht, den Betrieb aufrecht zu halten. Um die Finanzierung der geplanten Sanierungsarbeiten in den kommenden Jahren sicherzustellen, werden Gespräche für die Veräußerung einer weiteren Immobilie an das Betreuungsreferat geführt.

Die Werkleitung geht bei der Auslastung der Flächen und Immobilien 2022 von einem ähnlich guten Verlauf wie oben unter 9. beschrieben aus.

Im Jahr 2020 haben sich die Tarifpartner für die Dauer von 28 Monate bis zum 31.12.2022 auf einen Tarifvertrag geeinigt. Tarifverhandlungen im Jahr 2023 haben zusätzliche Auswirkungen auf den Personalaufwand.

Die Markthallen München planen für das Jahr 2022 einen Verlust von rund 19,395 Mio. €. Darin sind Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von rund 21,195 Mio. € zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs berücksichtigt.

Kreditermächtigungen aus den Vermögensplänen 2020 und 2021 (jeweils 1,000 Mio. €) stehen dem Betrieb weiterhin zur Verfügung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit Kassenkredite i. H. v. 2,500 Mio. € zu nutzen

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

München, den 29. April 2022

Erste Werkleiterin

Zweite Werkleiterin

Kristina Frank

Kira Weißbach

Datum: 12.04.2022

Telefon: 0 233- [REDACTED]

Telefax: 0 233-38595

[REDACTED]

[REDACTED]@muenchen.de

**Kommunalreferat**

Markthallen München

Geschäftsstelle

Rechnungswesen/Controlling

**Markthallen München (MHM);  
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021  
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2022****Vorblatt Klimaschutzprüfung zur  
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06383****Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss vom 31.05.2022**

Die Klimaschutzprüfung<sup>1</sup> wurde durch den für die o.g. Sitzungsvorlage zuständigen Fachbereich durchgeführt.

Ist Klimarelevanz gegeben

NEIN In dieser Sitzungsvorlage wird über den Jahresabschluss 2021 sowie über den Fortschritt des 1. Quartals des Wirtschaftsplans 2022 berichtet. Darin sind keine klimarelevanten Themen zur Beschlussfassung aufgeführt.

JA, positiv

JA, negativ

Falls eine Klimarelevanz gegeben ist: Sind durch das Vorhaben auch soziale Auswirkungen zu erwarten?

Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz (RKU):

Das Ergebnis der Klimaschutzprüfung wurde dem RKU vorab zur Kenntnis zugeleitet.

Eine Stellungnahme des RKU liegt bei.

Im Rahmen der stadtweiten Abstimmung war das RKU eingebunden.

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