

Anlage 1

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht und Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2018	Anlage 1 / I
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2018	Anlage 1 / II
Anhang für das Wirtschaftsjahr vom 01.01. - 31.12.2018	Anlage 1 / III
Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2018	Anlage 1 / IV
Lagebericht	Anlage 1 / V

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Anlage 1 / I

Aktivseite

		Bilanz 31.12.2018	Vorjahr
	€	€	T€
A. Anlagevermögen:			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene EDV-Software		9.452,39	10
II. <u>Sachanlagen:</u>			
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	40.673.633,31		41.779
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	650.408,15		748
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	204.872,43		204
4. Geleistete Anzahlungen	876.400,72		413
und Anlagen im Bau		42.405.314,61	43.143
		42.414.767,00	43.154
B. Umlaufvermögen:			
I. <u>Vorräte</u>			
Hilfs- und Betriebsstoffe		110.033,60	114
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		505.201,15	416
davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	505.201,15		
2. Forderungen gegenüber der Landes- hauptstadt München und anderen Eigenbetrieben		116.097,98	230
davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	116.097,98		
3. Sonstige Vermögens- gegenstände		252.115,86	263
davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	5.767,26		
davon aus Steuer	0,00		
		873.414,99	909
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei der Stadtkasse und bei Kreditinstituten</u>			
		3.704.784,78	6.054
		4.688.233,37	7.077
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		28.577,50	0
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag			
		1.748.801,77	755
		48.880.379,64	50.986

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Anlage 1 / I

Passivseite

		Bilanz	Vorjahr
		31.12.2018	
	€	€	T€
A. Eigenkapital:			
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		-3.863.683,40	-252
Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)		-993.347,03	-3.611
IV. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>		1.748.801,77	755
		0,00	0,00
B. <u>Sonderposten für Investitionszuschüsse</u>		2.730.501,60	2.836
C. <u>Rückstellungen:</u>			
1. Pensionsrückstellungen	18.518.272,00		18.042
2. Sonstige Rückstellungen	<u>4.438.480,30</u>		<u>4.810</u>
		22.956.752,30	22.852
D. <u>Verbindlichkeiten:</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		21.175.504,80	22.180
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.209.673,66		1.210
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		595.201,46	1.203
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	595.201,46		1.203
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben		1.028.620,55	1.510
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.028.620,55		1.510
4. Sonstige Verbindlichkeiten		368.246,77	369
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	123.461,86		119
davon aus Steuern 0,00 €			0
		23.167.573,58	25.262
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		25.552,16	36
		48.880.379,64	50.986

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	31.12.18	Vorjahr
	€	T€
1. Umsatzerlöse	16.185.016,29	16.178
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0
3. Sonstige betriebliche Erträge	328.231,79	5.312
4. Materialaufwand:		
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	89.501,70	108
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.788.365,67	6.868
	<u>5.877.867,37</u>	<u>6.976</u>
Rohhertrag	10.635.380,71	14.515
5. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter	4.460.807,97	4.642
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.186.884,80	4.025
davon für Altersversorgung: 263.715,41 €		2.373
	<u>6.647.692,77</u>	<u>8.667</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.276.291,08	1.361
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.598.016,64	6.897
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.106.827,25	1.201
10. Ergebnis nach Steuer (BilRUG)	<u>-993.447,03</u>	<u>-3.611</u>
11. Sonstige Steuern	-100,00	1
12. Jahresverlust (-) / Jahresgewinn (+)	<u>-993.347,03</u>	<u>-3.611</u>

Markthallen München

Grundsätzliches zum Jahresabschluss

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

Aufgabe des Eigenbetriebes ist es, die Großmarkthallen München einschließlich des Umschlagplatzes, die Sortieranlage, die ständigen Lebensmittelmärkte (Viktualienmarkt, Markt am Elisabethplatz, Pasinger Viktualienmarkt, Markt am Wiener Platz) und die städtischen Wochenmärkte als Einrichtungen der Landeshauptstadt München 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 Landeshauptstadt München bewirtschaftet.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der Markthallen München zum 31.12.2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften und der Eigenbetriebsverordnung Bayern 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 Berücksichtigung der Empfehlungen 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 wurde die Restnutzungsdauer der Hallen 23 und 10 sowie die der alte Blumengroßmarkthalle 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 der 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

In 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 Einzelwertberichtigungen und einer pauschalen Wertberichtigung Rechnung getragen.

Die Forderungen gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben in Höhe von 105 T€ (Vorjahr: 230 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: 31.12.2017	Zugang	Abgang	Stand: 31.12.2018
Stammkapital	2.556.450,00			2.556.450,00
Allgemeine Rücklage	551.778,66			551.778,66
Verlustvortrag	-252.213,53	-3.611.469,87		-3.863.683,40
Jahresgewinn/ -verlust	-3.611.469,87	-993.347,03	3.611.469,87	-993.347,03
Summe	-755.454,74	-4.604.816,90	3.611.469,87	-1.748.801,77

Im Eigenkapitalspiegel ist ersichtlich, dass nach Verrechnung des Jahresverlustes zum 31.12.2018 weiterhin ein negatives Eigenkapital besteht.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse wurde analog den Vorschriften von § 21 Abs. 3 EBV Bay gebildet. Er beinhaltet einen Zuschuss der Landeshauptstadt München für die Fruchthofsanierung, die bei Grundstücken mit Geschäfts-, Betriebs- und andere Bauten ausgewiesen wird. Er wird ab 01. September 2013 entsprechend der Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstandes erfolgswirksam aufgelöst (Auflösungsbetrag 2018: 110 T€).

Die Markthallen München haben auch im Jahr 2018 ein Elektrofahrzeug angeschafft, für das ein Investitionszuschuss für bewegliche Wirtschaftsgüter in Höhe von 6,4 T€ gewährt wurde. Wie im Vorjahr wird der Zuschuss über die gewöhnliche Nutzungsdauer von 6 Jahren aufgelöst.

Markthallen München

Rückstellungen

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

In 2018 wurde keine Zuführung der Versorgungsrücklage gebildet, da nach Art. 1 Abs. 3 Nr. 1 Bay-VersRücklG das Gesetz keine Anwendung findet. Die Markthallen München bilden nach anderen gesetzlichen Vorschriften (HGB) in ihrer Bilanz Rückstellungen, die die künftigen Versorgungsausgaben (Pensions- und Beihilferückstellungen) in vollem Umfang decken. Die Bewertungseinheit wurde aufgelöst.

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 sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Zinssatz beträgt 3,21 % (Vorjahr 3,68 %). Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden der Rententrend bei Beamten mit 1,60 % (Vorjahr 1,45 %), bei Eigenversorgern mit 1,00 % (Vorjahr 1,00%) und die Erhöhung des Rentenwerts in der gesetzlichen Rentenversicherung mit 2,00 % (Vorjahr 1,65 %) berücksichtigt.

Für die Pensionsrückstellungen liegt ein aktuelles versicherungsmathematisches Gutachten von Dipl.-Math. J. Kreiß, WIMA Gesellschaft für Wirtschaftsmathematik mbH, geprüfter versicherungsmathematischer Sachverständiger für Altersversorgung, vor.

Für Pensionszusagen vom 01. Januar 1987 bis 31. Dezember 2018 ist eine Rückstellung gemäß § 249 HGB in Verbindung mit Art. 28 EGHGB in Höhe von 4.332 T€ (Vorjahr: 4.012 T€) 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. Im Rahmen des Jahresabschlusses 2012 wurde vom Revisionsamt angeregt, die Pensionsrückstellungen zu 100 % zu passivieren. Diese Anregung greifen die Markthallen München auf und füllen die Pensionsrückstellung, je nach wirtschaftlicher Lage, auf 100 % auf. Im Wirtschaftsjahr 2018 wurden 471 T€ zusätzlich passiviert und fortgeführt. Zum 31.12.2018 sind somit 100 % passiviert.

Insgesamt sind zum 31.12.2018 für Pensionen Rückstellungen in Höhe von 18.518 T€ (Vorjahr: 18.042 T€) passiviert.

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 Rückstellung 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 2018 einen Zinssatz von 3,21 % (10-Jahres-Durchschnitt) anstatt 2,32 % (7-Jahres-Durchschnitt) entspricht. Unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes wäre gem. § 253 Abs. 6 HGB eine Bruttoverpflichtung von 21.075 T€ entstanden. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB entspricht 2.557 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 128 T€ (Vorjahr: 190 T€) erfolgte gem. § 253 Abs. 2 HGB zum abgezinster Erfüllungsbetrag anhand eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß den Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, wobei zukünftige Entgeltsteigerungen in Höhe von 1,00 % p.a. und ein Rechnungszins von 2,32 % (Vorjahr: 2,80 %) Berücksichtigung finden.

Rückstellungen für Überstunden sowie für nicht genommene Urlaubstage mit 458 T€ (Vorjahr: 317 T€) werden auf Grundlage individueller durchschnittlicher Stundensätze gebildet.

Für Rückbauverpflichtungen wurden Rückstellungen auf Basis eines Angebots für den Rückbau geschätzt. Die Rückbauverpflichtung beträgt in 2018, wie im Vorjahr, 132 T€.

Die gebildete Rückstellung für Beihilfe (Vorjahr: 2.723 T€) wurde in Abhängigkeit der Pensionsrückstellung in 2018 fortgeschrieben und um 134 T€ auf 2.857 T€ aufgestockt. Dabei dient das versicherungsmathematische Gutachten über Pensionsrückstellung als Berechnungsgrundlage. Die Rückstellung für Beihilfe wird ermittelt, indem der von der Landeshauptstadt München ermittelte Anteil der Beihilfezahlungen für Beamte an den Pensionszahlungen auf die gesamte Pensionsrückstellung für Beamte angewandt wird. Der Differenzbetrag zur bereits gebildeten Rückstellung wurde zusätzlich zugeführt.

Es bestehen im Jahr 2018 Rückstellungen für die Kanalsanierung i. H. v. 470 T€ auf Grund von Kanalbefahrungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 20.970 T€ (Vorjahr: 21.965 T€) Darlehen und 206 T€ (Vorjahr: 214 T€) Zinsabgrenzungen ausgewiesen. Im Jahr 2018 wurde kein Darlehen umgeschuldet. Die günstigen Zinsen senken weiterhin die Zinsbelastung.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten von 1.029 T€ (Vorjahr: 1.510 T€) aus dem laufenden Geschäftsverkehr.

Markthallen München

Die Restlaufzeiten der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten ergeben sich wie folgt:

Verbindlichkeit	Gesamt- betrag T€	mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr T€	1 bis 5 Jahren T€	Mehr als 5 Jahren T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.176	1.208	12.369	7.599
(Vorjahr)	(22.180)	(1.210)	(12.816)	(8.154)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	595	595	0	0
(Vorjahr)	(1.203)	(1.203)	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber Der Landeshauptstadt und Anderen Eigenbetrieben	1.029	1.029	0	0
(Vorjahr)	(1.510)	(1.510)	0	0
4. sonstige Verbindlichkeiten	368	122	0	246
(Vorjahr)	(369)	(119)	0	(250)
Summe	23.168	2.954	12.369	7.845
(Vorjahr)	(25.262)	(4.042)	(12.816)	(8.404)

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.

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

Erlöse	2018 T€	2017 T€
Umsatzerlöse	16.185	16.178
Aktiviertete Eigenleistung	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	328	5.312
Summe	16.513	21.490

In den Umsatzerlösen sind enthalten: öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Nutzungsentgelte sowie Nebenkosten, Anfalls- und Marktbenutzungsgebühren, Erlöse aus Geschäftsbesorgung sowie Werbebeiträge. Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im wesentlichen Erträge aus weiter berechneten Kosten in Höhe von 107 T€, sonstige Erträge und Erlöse (62 T€) sowie Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse (112 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 in Höhe von 590 T€ enthalten.

Die Werkleitung des Eigenbetriebes Markthallen München schlägt dem Stadtrat vor, den Jahresverlust 2018 in Höhe von 993 T€ auf neue Rechnung in das Jahr 2019 vorzutragen.

Sonstige Angaben

Das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen 2018 beträgt netto 17 T€ und umfasst die Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts sowie die Prüfung nach § 53 HGrG.

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

Markthallen München

Arbeitnehmer

Vollzeitäquivalent zum 31.12.2018	davon männlich	davon weiblich	Gesamt
Beamte	13,93	3,07	17,0
Tarifbeschäftigte	53,72	21,27	74,99
Geringfügig Beschäftigte	0,30	0,15	0,45
Markthallen München	67,95	24,49	92,44

Am 31.12.2018 waren 97 (Vorjahr: 102) Personen beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 96 (Vorjahr: 103) Personen bei den Markthallen München 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 angemeldet, soweit sie das 17. Lebensjahr vollendet haben und bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres die Wartezeit (60 Pflichtmonatsbeiträge) erfüllen können. In 2018 waren insgesamt 84 (Vorjahr: 79) 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 satzungsmäßige Umlagezahlungen. Im Jahr 2018 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

Erster Werkleiter bis 31.07.2018	Axel Markwardt, Kommunalreferent
Erste Werkleiterin ab 01.08.2018	Kristina Frank, Kommunalreferentin
Zweiter Werkleiter	Boris Schwartz

Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Der Werkausschuss für die Markthallen München ist gemäß § 4 Abs. 1 der Betriebssatzung der Kommunalausschuss des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Markthallen München

Mitglieder des Werkausschusses zum 31.12.2018 sind:

Altmann Johann	Stadtrat, Polizeibeamter
Boesser, Ulrike	Stadträtin, Dipl. Geographin
Burkhardt, Anja	Stadträtin, Architektin
Danner, Herbert	Stadtrat, Baubiologe und Umweltberater
Hanusch, Anna	Stadträtin, Architektin
Kürzdörfer, Renate	Stadträtin, Innenarchitektin
Kainz, Heike	Stadträtin, Rechtsanwältin
Neff, Gabriele	Stadträtin, Verwaltungsfachwirtin
Niederbühl, Thomas	Stadtrat, Geschäftsführer
Podiuk, Hans	Stadtrat, Dipl. Verwaltungswirt (FH)
Pretzl, Manuel	2. Bürgermeister, Vorsitzender
Reissl, Alexander	Stadtrat, Bankangestellter
Rieke, Heide	Stadtrat, Verlegerin
Röver, Jens	Stadtrat, Dipl. Politikwissenschaftler
Ruff, Tobias	Stadtrat, Dipl. Forstwirt
Seidl, Otto	Stadtrat, Betriebswirt
Stadler, Johann	Stadtrat, Rechtsanwalt

München, den 10.05.2019

Erste Werkleiterin

Zweiter Werkleiter

Kristina Frank

Boris Schwartz

Lagebericht der Markthallen München (MHM)

für das Wirtschaftsjahr 2018

Inhaltsverzeichnis

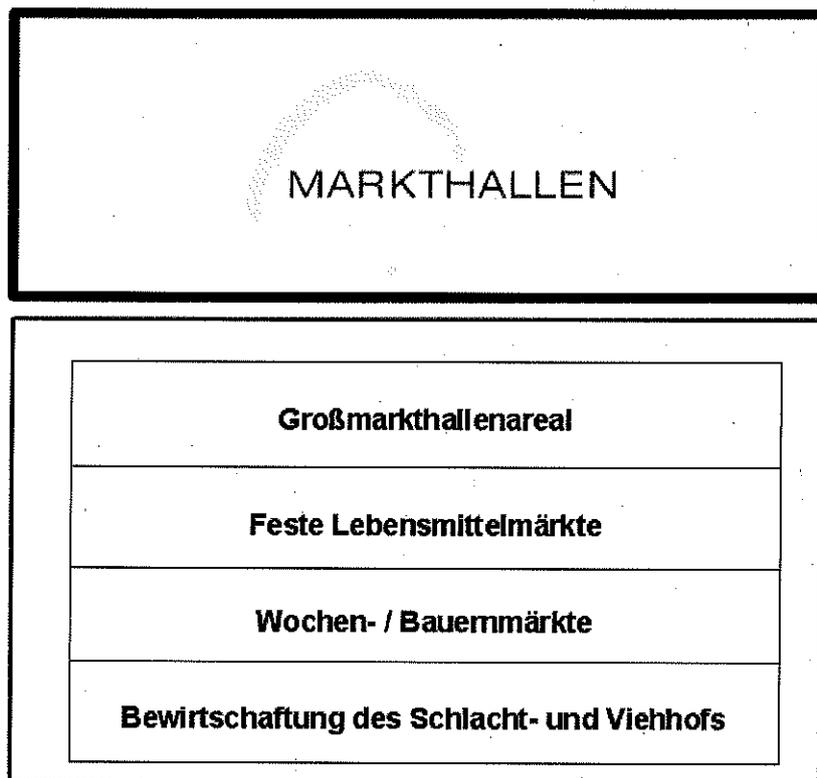
1. Allgemeines.....	2
1.1. Rechtsform.....	2
1.2. Betriebszweck.....	2
1.3. Leitbild.....	3
1.4. Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement.....	4
2. Änderungen im Flächen- und Gebäudebestand.....	6
2.1. Flächenbestand.....	6
2.2. Gebäudebestand.....	7
2.2.1. Großmarkthallenareal.....	7
2.2.2. Feste Lebensmittelmärkte.....	8
2.2.3. Schlacht- und Viehhofareal.....	9
3. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand.....	11
3.1. Personalstand.....	11
3.2. Fluktuation.....	12
3.3. Mitarbeiterinsatz in den Beschäftigungsbereichen.....	12
3.4. Geschlecht und Beschäftigungsgruppen.....	13
3.5. Personalaufwand.....	14
4. Bauvorhaben und Anlagen im Bau.....	17
4.1. Sachstand für den Mittelabfluss bedeutender Maßnahmen.....	17
4.2. Investitionssummen.....	17
5. Jahresergebnis, Gewinn- und Verlustrechnung.....	19
5.1. Jahresergebnis.....	19
5.2. Gewinn- und Verlustrechnung.....	20
5.2.1. Erträge.....	21
5.2.2. Materialaufwand (ohne Bauunterhalt).....	22
5.2.3. Bauunterhalt (Teil des Materialaufwands).....	22
5.2.4. Personalaufwand.....	29
5.2.5. Abschreibungen.....	29
5.2.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	29
5.2.7. Finanzergebnis.....	30
5.3. Aufwands- und Ertragsstruktur.....	31
6. Bericht über fortlaufende Projekte.....	32
6.1. Neue Großmarkthalle (Investorenmodell).....	32
6.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte.....	32
6.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt.....	34
7. Kosten der städtebaulichen Grundlagenermittlungen für die Zukunftsprojekte.....	35
8. Vermögenslage.....	36
9. Eigenkapitalentwicklung.....	38
10. Entwicklung der Rückstellungen.....	39
11. Finanzlage.....	41
11.1. Zinsaufwendungen und -erträge, Kredite.....	41
11.2. Cashflow.....	42
12. Auslastung der Vermietungsobjekte.....	43
13. Abfallentsorgung und Abfallmenge.....	45
14. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing.....	47
15. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.....	49

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 43 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 Vermietobjekte. 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 umgesetzte Qualität- und Umweltziele 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 geprüfetes Qualitäts- und Hygienemanagement. Der Standort Großmarkthalle ist ein nach EMAS (Umweltmanagement) validierter Standort.

2018 fanden folgende Audits statt, die erfolgreich bestanden wurden:

- internes Audit im Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement
- Überwachungsaudit im Qualitäts- und Hygienemanagement

Die nächste Revalidierung des Standortes nach EMAS wird für 2019 angestrebt.

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. Änderungen im Flächen- und Gebäudebestand

Der im Eigentum der MHM stehende und unter 2.1. und 2.2. ausgewiesene Flächen- und Gebäudebestand blieb 2018 mit Ausnahme der üblichen Flächenveränderungen bei den Wochen- und Bauernmärkten konstant. Die Nutzbarkeit des überwiegenden Teils des GMH-Keller-geschoßes ist auf Grund der dortigen Gefährdungssituation bis auf weiteres jedoch nicht mehr gegeben. Vgl. hierzu auch unter 5.2.3.1. und 12. Die auf den Freiflächen des Großmarktareals neu geschaffenen Flächen für die ehemaligen GMH-Kellernutzungen werden im Rahmen der für die Bebauung erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen erst in 2019 vermessen.

2.1. Flächenbestand

Folgende Flächen waren zum 31.12.2018 insgesamt im Bestand der MHM:

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Größe am 31.12.2018
Großmarkthallenareal u.a. inkl. Kontorhaus 1, Fruchthof und Sortieranlage	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Vertragspartner / Zuweisungsnehmer, Wohnungsmieter	273.658 m ²
Viktualienmarkt	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Vertragspartner / Zuweisungsnehmer.	10.215 m ²
Markt am Elisabethplatz	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Vertragspartner / Zuweisungsnehmer	2.834 m ²
Pasinger Viktualienmarkt	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Vertragspartner / Zuweisungsnehmer	400 m ²
Markt am Wiener Platz	Flächen im MHM-Eigentum, Nutzung durch Vertragspartner / Zuweisungsnehmer	680 m ²
Schlacht- und Viehhofgelände	Städtische Flächen werden von den MHM im Auftrag und auf Rechnung der LHM bewirtschaftet.	127.081 m ²

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Größe am 31.12.2018
Wochen- und Bauernmärkte	Städtische und teilweise private Flächen werden von den MHM bewirtschaftet.	33 Wochenmärkte: 2.833 Frontmeter Stände 10 Bauernmärkte
„Brunthaler Parkplatz“	Städtische Flächen werden von den MHM bewirtschaftet.	4.107 m ²

2.2. Gebäudebestand

2.2.1. Großmarkthallenareal

Zum 31.07.2018 musste ein Großteil der Kelleranlage unter den Großmarkthallen 1-6 aus Sicherheitsgründen geschlossen werden. Die allermeisten dieser Flächen können daher seitdem von den Handelsbetrieben nicht mehr genutzt werden.

Folgende Objekte wurden zum 31.12.2018 auf dem GMH-Areal bewirtschaftet:

Bezeichnung	Objekts- / Nutzungsrechte	Nutzungsart
Hallen 1 bis 6	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Gewerbliche Nutzung für Obst- und Gemüsegroßhandel, Lager und Kommissionierung
Blumengroßmarkt	Überlassung MHM-Grundstück, Gebäude in fremdem Eigentum	Gewerbliche Nutzung für Blumenhandel
Kontorhaus 1	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Büronutzung
Kontorhaus 2	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Büronutzung
Post- und Gaststättengebäude	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Nutzung als Gaststätte, Büro, Post, Wohnungen
„Hammermühle“ (ehemalige Abfallentsorgungsstation)	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Gewerbliche Lagernutzung
Abfallentsorgungsstation	MHM-Eigentum, Vermietung an Stationsbetreiber	Nutzung als Abfallsammel- und -entsorgungsstation
Fahrzeughalle (alt) für Flächenreinigung und Winterdienst	MHM-Eigentum, Vermietung an Dienstleister für Reinigung / Winterdienst	Nutzung zur Unterstellung von Reinigungs- und Winterdienstfahrzeugen

Bezeichnung	Objekts- / Nutzungsrechte	Nutzungsart
Neue Fahrzeughalle	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Gewerbliche Nutzung für Lagerung und Kommissionierung
3 Hallen (Umschlagzentrum Großmarkt München, UGM)	Überlassung MHM-Grundstück, Gebäude in fremdem Eigentum	Nutzung zum Umschlag von Obst und Gemüse
Fruchthof	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Wohn-, Gewerbe-, Gastronomie, Atelier- und Büronutzung
Gärtnerhalle	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Gewerbliche Nutzung für Handel mit Gärtnererzeugnissen
Feinkosthalle	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Gewerbliche Nutzung für Handel mit Lebensmitteln und Feinkost
Ladenreihe mit Kopfbauten	MHM-Eigentum, zum Teil entgeltliche Überlassung	Büro- und Wohnnutzung, Handelsflächen
Lagerhallen 10 und 23	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Nutzung als Lagerflächen für Obst und Gemüse
Verwaltungsgebäude	MHM-Eigentum, zum Teil entgeltliche Überlassung	Büronutzung
Werkstätte	MHM-Eigentum	Nutzung als Werkstatt
Tiefkühlhalle (TGM)	Grundstücksüberlassung, Gebäude in fremdem Eigentum	Lagerung von Lebensmitteln, Tiefgarage
Sortieranlage	MHM-Eigentum, entgeltliche Überlassung	Gewerbliche und gastronomische Nutzung, Lagernutzung
Fa. Hausladen	Überlassung MHM-Grundstück, Gebäude in fremdem Eigentum	u.a. Lagerung für Obst, Gemüse u.a., Bananenreiferei, Abpackstation

2.2.2. Feste Lebensmittelmärkte

Folgende Objekte wurden zum 31.12.2018 auf den vier festen Lebensmittelmärkten bewirtschaftet:

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Nutzungsart
Viktualienmarkt: über 100 feste Stände und Läden bzw. Zelt- und Schirmstände	MHM-Eigentum	Gewerbliche Nutzung der Stände und Läden (Einzelhandel mit Obst, Gemüse, Fleischwaren und sonstigen Lebensmitteln, Blumen, Gastronomie u.a.)

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Nutzungsart
Markt am Elisabethplatz: ca. 20 feste Stände bzw. Läden	MHM-Eigentum	Gewerbliche Nutzung der Stände und Läden (Einzelhandel mit Obst, Gemüse, Fleischwaren, Feinkost, Imbiss u.a.)
Pasinger Viktualienmarkt: ca. 14 feste Stände bzw. Zelt- und Schirmstände	MHM-Eigentum	Gewerbliche Nutzung der Stände und Läden (Einzelhandel mit Obst, Gemüse, Fisch, Feinkost u.a.)
Markt am Wiener Platz: ca. 11 feste Stände	MHM-Eigentum	Gewerbliche Nutzung der Stände und Läden (Einzelhandel mit Obst, Gemüse, Backwaren, Delikatessen, Imbiss u.a.)

2.2.3. Schlacht- und Viehhofareal

Folgende Objekte wurden zum 31.12.2018 auf dem Schlacht- und Viehhof-Areal von den MHM im Auftrag des Kommunalreferates verwaltet:

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Nutzungsart
Zenettistr. 2	Im städtischen Eigentum	Büronutzung
Zenettistr. 6	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben	Büronutzung, Nutzung als Kühlhaus; Großhandel mit Fleisch- und Wurstwaren
Zenettistr. 7	Im städtischen Eigentum	Handel mit Fleisch- und Wurstwaren, Büronutzung, Wohnungsnutzung
Zenettistr. 8, Pfortnerhäuschen	Im städtischen Eigentum	Eigennutzung
Zenettistr. 10	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben	Handel mit Fleisch- und Wurstwaren
Zenettistr. 10, Halle 9/10	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben, jedoch Nutzungsrecht für LHM	Handel insbesondere mit Fleisch- und Wurstwaren

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Nutzungsart
Zenettistr. 10 b und c, Schweineschlachthalle	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben, jedoch Nutzungsrecht teilweise für LHM	Schweineschlachtung, Kühlung, Fleischgroßhandel
Zenettistr. 10 e	Städtisches Eigentum; entgeltliche Überlassung	Gewerbliche Nutzung für Feinkosthandel
Zenettistr. 10 d, BU- Gebäude („Bakteriologische Untersuchungsstelle“)	Im städtischen Eigentum	Nutzung durch Veterinäramt (KVR)
Zenettistr. 11, Torwarthäuschen	Im städtischen Eigentum, zum Teil entgeltliche Überlassung	Eigennutzung, gewerbliche Nutzung als Handelsfläche
Zenettistr. 11, Wagenwaschanlage	Im städtischen Eigentum	Nutzung als Wagenwaschanlage
Zenettistr. 11, Gewerbehalle 1	Im städtischen Eigentum	Handel mit Feinkost, Getränken, Produktion, Lagerflächen, Gastronomie, Büronutzung
Zenettistr. 11, Gewerbehalle 2	Im städtischen Eigentum	Lagerung, Verkauf von Feinkost, Fisch und Lebensmitteln, Produktion von Fleischerzeugnissen, Gastronomie, Büronutzung
Zenettistr. 11, Garagen	Im städtischen Eigentum	Garagennutzung
Zenettistr. 12, Kassengebäude	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben	Gastronomie, Büronutzung
Zenettistr. 13, Torwarthäuschen	Im städtischen Eigentum	Büronutzung, Nutzung durch Dienstleistungsbetrieb
Zenettistr. 14	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben	Großviehschlachtung
Zenettistr. 15, 17, 19 Bank-/Schulgebäude	Im städtischen Eigentum	Büronutzung
Zenettistr. 20	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben	Büronutzung, Nutzung als Kühlräume
Zenettistr. 21	Im städtischen Eigentum	Teil des Bauvorhabens Münchner Volkstheater
Thalkirchner Str. 96-102, Tröpferlbad	Städtisches Eigentum; Erbbaurecht vergeben, jedoch Nutzungsrecht für LHM	Kultureinrichtungen, Jugendfreizeitstätte

Bezeichnung	Grundstücks-/Nutzungsrechte	Nutzungsart
Thalkirchner Str. 104	Im städtischen Eigentum	Büronutzung
Thalkirchner Str. 106	Im städtischen Eigentum	Büronutzung, gewerbliche Nutzung als Feinkostgroßhandel und Lebensmittelproduktion, Schulungsraum
Thalkirchner Str. 110	Im städtischen Eigentum	Denkmal, Büro- und Wohnnutzung
Thalkirchner Str. 112	Im städtischen Eigentum	Wohnnutzung
Tumblinger Str. 21-23, Bürocenter Kapuzinerplatz	Städt. Eigentum, zum Teil entgeltliche Überlassung	Private und städt. Büronutzung, Handel, Praxis, private Musikschule
Tumblingerstr. 27	Im städtischen Eigentum	Teil des Bauvorhabens Münchner Volkstheater
Tumblingerstr. 29	Im städtischen Eigentum	Wohnnutzung
Tumblingerstr. zwischen Nr. 27 und 29, Winterstallung	Im städtischen Eigentum	Abriss erfolgte für Bauvorhaben Münchner Volkstheater
Rampengelände	Im städtischen Eigentum	Parkplatz
Wasserhaus	Im städtischen Eigentum	Eigenwasserversorgung (bis Ende 2014)

3. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand

3.1. Personalstand

Im Wirtschaftsplan 2018 (Stellenplan) der MHM wurden 109 Stellen (ohne Auszubildende/ Praktikanten) ausgewiesen. Tatsächlich waren zum 31.12.2018 inklusive 5 Stellen mit einer befristeten Beschäftigungsgenehmigung **112 Stellen vorhanden**, wovon **15 (13,4 %) unbesetzt** waren.

Durch Teilzeittätigkeiten sind zum 31.12.2018 zusätzlich insgesamt rechnerisch 4,56 (4,1 %) Stellen unbesetzt. Zusammen mit den oben genannten komplett unbesetzten 15 Stellen ergibt sich eine **Gesamtquote an fehlendem Personal von $19,56 / 112 = 17,5 \%$** .

Wegen dieser Stellenvakanzen wurden 2018 insgesamt 14 Zeitarbeitskräfte (im Technischen Dienst 3, in der Verwaltung 1 und im Kontrolldienst 10) eingesetzt.

3.2. Fluktuation

Die nachfolgende Übersicht gibt die Personalsituation zum 01.01. bzw. 31.12.2018 wieder. Berücksichtigt sind alle bei den MHM aktiv tätigen Dienstkräfte ohne Beurlaubte und ohne Mitarbeiter/innen im befristeten Ruhestand. Dienstkräfte, die mehrere Stellen besetzen, sind nur ein Mal gezählt. Die Stelle der Ersten Werkleiterin ist nicht im Stellenplan der MHM enthalten.

Entwicklung des Personalstands vom 01.01. bis 31.12.2018

Beschäftigtengruppe	Stand: 01.01.2018	Zugang	Abgang	Stand: 31.12.2018
Beamtinnen/Beamte	23	2	7	18
Tarifbeschäftigte	79	9	9	79
Gesamt	102	11	16	97

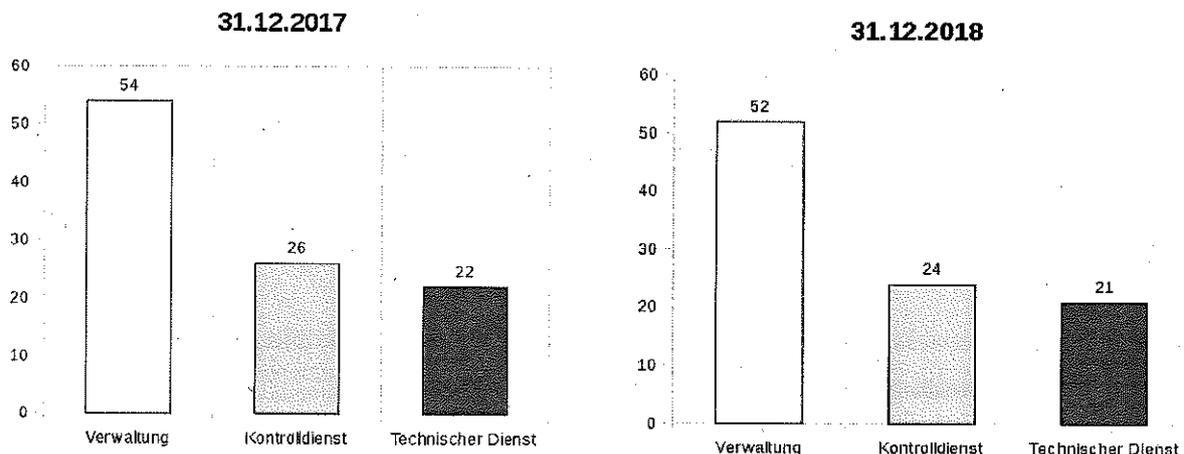
Die Personalabgänge (16) waren bedingt durch Kündigung (7), Umsetzung zu anderen Dienststellen der LHM (6) und Ruhestandsversetzung (3).

Personalzugänge (11) waren im Kontrolldienst (2) und in der Verwaltung (8) sowie im Technischen Dienst (1) zu verzeichnen.

Im Saldo standen dem Betrieb zum 31.12.2018 somit fünf festangestellte Dienstkräfte weniger zur Verfügung als ein Jahr zuvor.

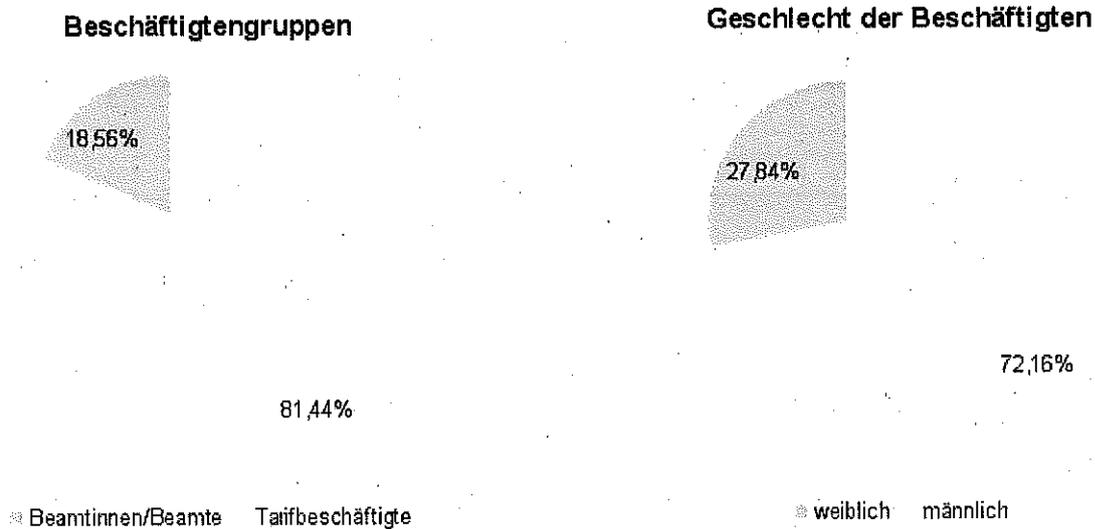
3.3. Mitarbeiterereinsatz in den Beschäftigungsbereichen

Die 97 aktiven Dienstkräfte sind 2018 folgenden Beschäftigungsbereichen zuzuordnen (zum Vergleich links die Verteilung zum Jahresende 2017):



3.4. Geschlecht und Beschäftigungsgruppen

Die Aufteilung in die Beschäftigungsgruppen Beamtinnen/Beamte und Tarifbeschäftigte sowie nach Geschlecht ergibt sich aus den folgenden Grafiken:



Der Anteil der Beamtinnen und Beamte, die vor allem im Verwaltungsbereich eingesetzt sind, betrug in den letzten Jahren etwa $\frac{1}{4}$ der Gesamtbelegschaft. Zum 31.12.2018 sank er unter die Marke von $\frac{1}{5}$.

Der weibliche Beschäftigtenanteil ist mit 27,84 % weiterhin sehr gering. Vor allem die Abteilung Technischer Betrieb und der Kontrolldienst werden noch immer von männlichen Dienstkräften dominiert.

3.5. Personalaufwand

Eine Gesamtübersicht des Personalaufwandes und der weiteren im Zuge des internen und externen Personaleinsatzes anfallenden Aufwendungen ergibt sich aus folgender Tabelle.

Die hierin aufgeführten Beträge entsprechen den unter 3.1. und 3.2. näher dargestellten personalwirtschaftlichen Entwicklungen. Sie beinhalten die üblichen Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie die auf dem vorliegenden finanzmathematischen Gutachten basierenden Veränderungen bei den Pensionsrückstellungen.

		2018 Plan EUR	2018 Ist EUR	2017 Ist EUR	Differenz Ist 2018-2017 EUR	Differenz Ist 2018-2017 %
1	Personalaufwand	7.740.000,00	6.647.692,77	8.666.825,39	-2.019.132,62	-23,30
1a	Löhne und Gehälter	4.700.000,00	4.460.807,97	4.642.214,26	-181.406,29	-3,91
1b	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	3.040.000,00	2.186.884,80	4.024.611,13	-1.837.726,33	-45,66
2	Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit	600.000,00	611.055,00	683.540,00	-72.485,00	-10,60
1+2	Personalaufwand eigenes Personal inkl. Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit	8.340.000,00	7.258.747,77	9.350.365,39	-2.091.617,62	-22,37
3	Zeitarbeitskräfte	100.000,00	305.693,27	118.681,07	187.012,20	157,58
1+2+3	Personalaufwand eigenes / fremdes Personal inkl. Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen und Altersteilzeit	8.440.000,00	7.564.441,04	9.469.046,46	-1.904.605,42	-20,11

Die **Löhne und Gehälter** 2018 betragen 4,461 Mio. €. Sie liegen 239 T€ unter dem Planwert 2018 und 181 T€ unter dem Istwert 2017.

Der Aufwand für **Zeitarbeitskräfte** (Teil der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen, siehe 5.2.6.) steigt 2018 deutlich von 119 T€ (2017) bzw. 138 T€ (2016) auf 306 T€ an. 88 % entfallen auf den Bereich Infrastrukturelles Immobilienmanagement / Kontrolldienst.

Die Gewinnung geeigneten Personals innerhalb und außerhalb der Landeshauptstadt München in Zeiten guter Konjunktur auf dem Arbeitsmarkt stellt sich weiterhin als große Herausforderung dar.

Das finanz- bzw. versicherungsmathematische Gutachten weist für den Stichtag 31.12.2018 Pensionsverpflichtungen in Höhe von 18,518 Mio. € aus. Die entsprechenden aus der nachfolgenden Tabelle zu entnehmenden Werte stiegen seit 2012 kontinuierlich an, wobei die Mehrung zwischen 2017 und 2018 nur unwesentlich ist (+ 6 T€).

Finanzmathematisches Gutachten	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Durchschnitt
Abzinsungssatz	5,04%	4,88%	4,53%	3,89%	4,01%	3,68%	3,21%	4,18%
Pensionsverpflichtungen in €	13.404.693	13.552.615	14.802.422	16.123.837	16.770.383	18.512.709	18.518.272	15.954.990
Jahresveränderungen in €	+ 147.922	+ 1.249.807	+ 1.321.415	+ 646.546	+ 1.742.326	+ 5.563		+852.263
Jahresveränderungen in %	+ 1,10%	+ 9,22%	+ 8,93%	+ 4,01%	+ 10,39%	+ 0,03%		+ 5,61%

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 finanzmathematischen Gutachten zugrundegelegten Zinssatzes zu den Veränderungen bei den Pensionsverpflichtungen. Im Berichtsjahr fielen insgesamt 6 Personen (-3,87 %) aus dem zu berücksichtigenden Kreis bei der Berechnung der Pensionsanswartschaften bzw. bei den laufenden Pensionsverpflichtungen heraus, was sich deutlich auswirkte.

Gemäß einer Empfehlung des Revisionsamtes wurde der Anteil der in der Bilanz passivierten Pensionsrückstellungen in den letzten Jahren deutlich erhöht. Zum 31.12.2016 wurden alleine 2,583 Mio. € an freiwilligen Rückstellungen (Erfüllungsgrad des Gutachtens: 93,36 %) und zum 31.12.2017 weitere 782 T€ (Erfüllungsgrad des Gutachtens: 97,46 %) getätigt. 2015 lag der Erfüllungsgrad noch bei 78,06 %. Zum 31.12.2018 sind nunmehr sowohl die im versicherungsmathematischen Gutachten aufgeführten zwingenden als auch die freiwilligen Pensionsrückstellungen, letztere durch eine Zuführung in Höhe von 471 T€, in voller Höhe passiviert.

Der Rückgang der **Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung** von 4,025 Mio. € (2017) um 1,838 Mio. € auf 2,187 Mio. € (2018) entspricht fast exakt der in der nächsten Tabelle aufgeführten Veränderung der Pensionsverpflichtungen (-1,839 Mio. €). Dies bedeutet, dass die übrigen hierin enthaltenen Ausgaben (u.a. laufende Sozialversicherungsbeiträge für Tarifbeschäftigte und Beihilfe für Beamtinnen und Beamte sowie Versorgungsbezüge für ehemalige Beschäftigte) gegenüber 2017 konstant blieben.

Die Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung liegen daher mit 2,187 Mio. € deutlich unter dem Plan (3,040 Mio. €). Das Ergebnis 2017 betrug 4,025 Mio. €.

Die **Pensionsrückstellungen** entwickelten sich zwischen 31.12.2017 und 31.12.2018 im Detail wie folgt:

	31.12.17	31.12.18		Saldo
Pensionsverpflichtungen laut finanzmathematischem Gutachten	18.512.709,00 €	18.518.272,00 €		5.563,00 €
Bilanzansatz	18.041.995,00 €	18.518.272,00 €		476.277,00 €
Fehlbetrag freiwillige Pensionsrückstellungen	470.714,00 €	0,00 €		-470.714,00 €
Erfüllungsgrad Pensionsverpflichtungen	97,46%	100,00%		2,54%
Zuführungsbetrag	2.385.083,00 €	476.277,00 €		-1.908.806,00 €
davon Zinsaufwand	677.224,00 €	607.715,00 €		-69.509,00 €
davon Personalaufwand	1.707.859,00 €	-131.438,00 €		-1.839.297,00 €
a) Veränderungen Personalaufwand	925.758,00 €	-602.152,00 €		-1.527.910,00 €
b) Aufwand freiwillige Pensionsrückstellung	782.101,00 €	470.714,00 €		-311.387,00 €

Die teilweise erheblichen Schwankungen in den finanzmathematischen Gutachten und die prekäre Situation auf dem Arbeitsmarkt erschweren eine verlässliche Vorausschau der auf die Pensionsverpflichtungen entfallenden Anteile des Zins- und Personalaufwands im jeweiligen Wirtschaftsplan.

4. Bauvorhaben und Anlagen im Bau

4.1. Sachstand für den Mittelabfluss bedeutender Maßnahmen

- **Hallen 1-6, Brandschutzmaßnahmen (Nr. 180004)**
Im abgelaufenen Jahr erging noch eine Schlussrechnung einer Elektrofirma für die bereits seit einiger Zeit abgeschlossenen früheren Brandschutzmaßnahmen in der Großmarkthalle.
- **Zukunft Markt am Elisabethplatz (Nrn. 180183, 180463, 180467)**
Ausführungen zu den Projektaktivitäten dieser Maßnahmen befinden sich unter dem gesonderten Punkt 6. (Bericht über fortlaufende Projekte). Investiv schlugen 2018 vor allem erbrachte externe Projektmanagementleistungen zu Buche.

4.2. Investitionssummen

Für Investitionen im Baubereich (kein Bauunterhalt) wurden in 2018 folgende Ausgaben getätigt. Aufgeführt sind nur für die Buchhaltung in 2018 relevante Investitionen.

MHM-interne Nr.	Maßnahmen	Investitionen 2018 in EUR inkl. Rückstellungen	Investitionen 2017 in EUR	Investitionen 2018 mit Vorjahr/en in EUR
Großmarktareal				
180004	Hallen 1 - 6, Brandschutzmaßnahmen	131.604,50	867,34	2.199.929,56
180280	Postgebäude, Büroräume Verwaltung	-12.385,35	0,00	156.242,63
180382	Kontorhaus 2 – Sanierungsplanung	690,00	296.252,96	366.729,43
180440	Fruchthof, Umbau Gaststätte zu Büro	3.483,34	0,00	105.964,42
180460	GMH Keller, Schließanlage mechatronisch	9.859,58	0,00	9.859,58
	Zwischensummen:	133.252,07	297.120,30	2.722.901,62
Feste Lebensmittelmärkte				
180040	VM - Abt. V – Sofortmaßnahmen, Brandschutz	78,00	1.588,22	1.489.528,52
180181	Pasinger Viktualienmarkt, Überplanung	11.197,14	0,00	11.197,14
180182	Wiener Markt, Überplanung	12.228,60	0,00	12.228,60
180183 180463 180467	Markt am Elisabethplatz, Überplanung	300.946,07	69.605,57	349.130,52
180260	VM – Petersberg – Sofortmaßnahmen	2.280,38	224,65	884.545,26
180461	VM Petersberg, Installation Abwasserbegleitheizung	3.740,96	0,00	3.740,96
	Zwischensummen:	330.471,15	71.418,44	2.746.630,04
	Summen:	463.723,22	368.538,74	5.469.531,66

Das Gesamtinvestitionsvolumen 2018 beträgt rund 464 T€, wobei nur die unter 4.1. genannten Maßnahmen zu nennenswerten Mittelabflüssen führten.

Grundsätzlich konnten für alle einzelnen Maßnahmen die Vermögensplanansätze 2018 sowie ggf. die nicht oder nicht in vollem Umfang in Vorjahren ausgeschöpften Ansätze zur Finanzierung beansprucht werden.

5. Jahresergebnis, Gewinn- und Verlustrechnung

5.1. Jahresergebnis

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für 2018 einen Jahresfehlbetrag von **993.347,03 €** (Wirtschaftsplan: -2,500 Mio. €). Das Jahresergebnis 2017 betrug -3,611 Mio. €.

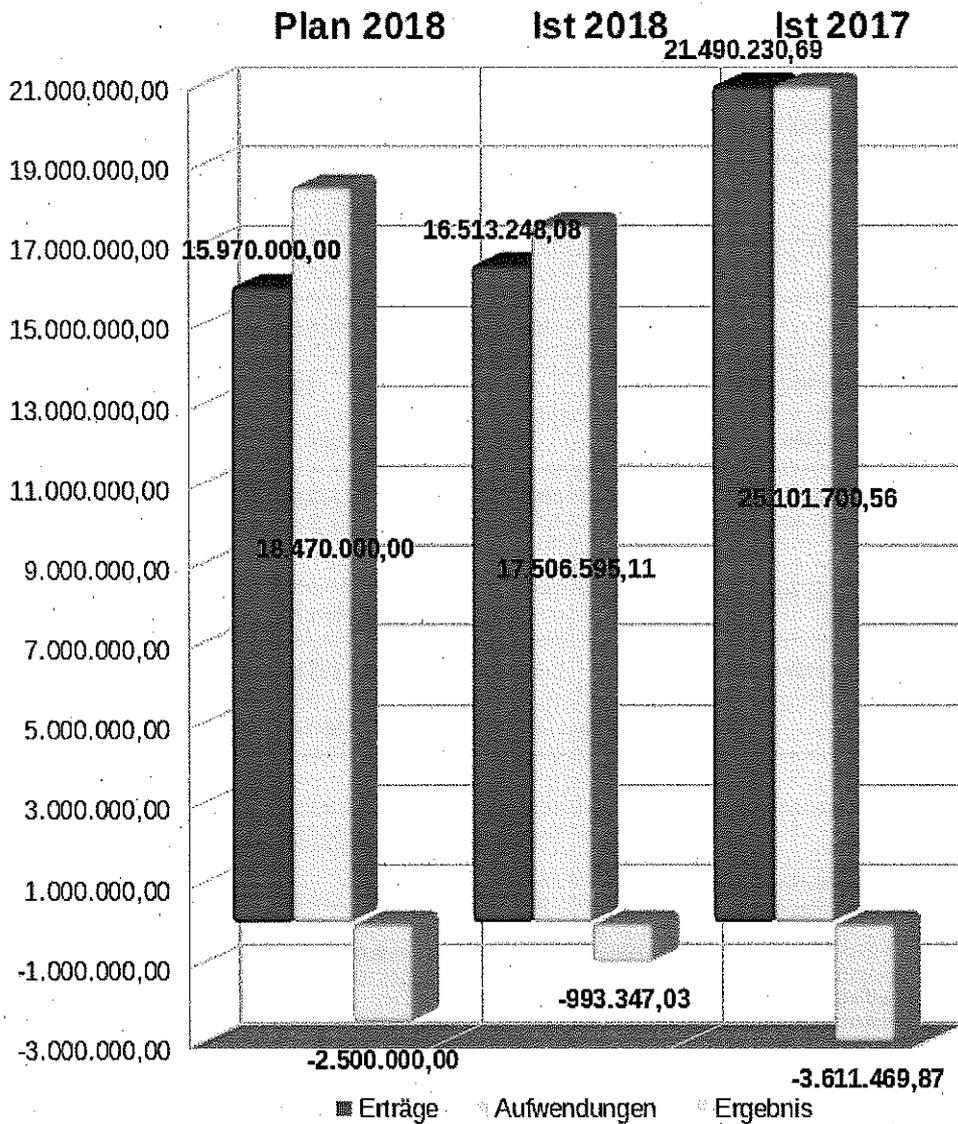


Abbildung: Erlöse/Erträge und Aufwendungen sowie Jahresergebnisse 2018 und 2017 im Vergleich

In den letzten Bekanntgaben und Beschlussvorlagen zu den Wirtschaftsplänen, den Zwischenberichten und den Jahresabschlüssen wurde hinreichend über die bestehenden strukturellen Probleme des Eigenbetriebes und deren Ursachen berichtet.

Unter dem nachfolgenden Punkt 5.2. erfolgen detailliertere Ausführungen zu den einzelnen Bereichen der Gewinn- und Verlustrechnung.

5.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Einzelnen nachfolgend aufgeführt die wesentlichen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung 2018 im Vergleich zum Jahresergebnis 2017 und zur Wirtschaftsplanung 2018:

		Plan	Ist	Ist	Veränderung	
		2018	2018	2017	Ist 2018-Ist 2017	
		EUR	EUR	EUR	EUR	%
1.	Umsatzerlöse	15.720.000,00	16.185.016,29	16.177.942,18	7.074,11	0,04
2.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00	195,00	-195,00	-100,00
3.	Sonstige betriebliche Erträge	250.000,00	328.231,79	5.312.093,51	-4.983.861,72	-93,82
	Summe 1. bis 3.	15.970.000,00	16.513.248,08	21.490.230,69	-4.976.982,61	-23,16
4.	Materialaufwand					
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren	85.000,00	89.501,70	107.578,77	-18.077,07	-16,80
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.810.000,00	5.788.365,67	6.868.135,21	-1.079.769,54	-15,72
	Summe 4. a) und b)	5.895.000,00	5.877.867,37	6.975.713,98	-1.097.846,61	-15,74
5.	Personalaufwand					
	a) Löhne und Gehälter	4.700.000,00	4.460.807,97	4.642.214,26	-181.406,29	-3,91
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	3.040.000,00	2.186.884,80	4.024.611,13	-1.837.726,33	-45,66
	Summe 5. a) und b)	7.740.000,00	6.647.692,77	8.666.825,39	-2.019.132,62	-23,30
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.314.000,00	1.276.291,08	1.360.999,77	-84.708,69	-6,22
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.370.000,00	2.598.016,64	6.897.056,00	-4.299.039,36	-62,33
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.150.000,00	1.106.827,25	1.200.576,42	-93.749,17	-7,81
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Summe 1. bis 9.)	-2.499.000,00	-993.447,03	-3.610.940,87	2.617.493,84	-72,49
11.	Sonstige Steuern (Kfz.-Steuer)	1.000,00	-100,00	529,00	-629,00	-118,90
12.	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-) (Summe 10. und 11.)	-2.500.000,00	-993.347,03	-3.611.469,87	2.618.122,84	-72,49

In komprimierter Form stellt sich folgende Ergebnissituation dar:

Übersicht der Ergebnisse						
		Plan 2018	Ist 2018	Ist 2017	Veränderung Ist 2018-Ist 2017	
		EUR	EUR	EUR	EUR	%
A	Betriebsergebnis inkl. KfZ-Steuer (Summe 1. bis 7., 11.)	-1.350.000,00	113.480,22	-2.410.893,45	2.524.373,67	-104,71
B	Finanzergebnis (Summe 8. und 9.)	-1.150.000,00	-1.106.827,25	-1.200.576,42	93.749,17	-7,81
A+B	Jahresergebnis (siehe 12.)	-2.500.000,00	-993.347,03	-3.611.469,87	2.618.122,84	-72,49
	davon Gesamterträge (1. bis 3. und 8.)	15.970.000,00	16.513.248,08	21.490.230,69	-4.976.982,61	-23,16
	davon Gesamtaufwendungen (4. bis 7., 9. und 11.)	18.470.000,00	17.506.595,11	25.101.700,56	-7.595.105,45	-30,26

Da den Zinsbelastungen keine entsprechenden Zinserträge aus Vermögensanlagen gegenüberstehen, ist das Finanzergebnis (siehe auch unter 11. Finanzlage) deutlich negativ (-1,107 Mio. €).

Das Betriebsergebnis inkl. KfZ-Steuer ist -anders als 2017 (-2,411 Mio. €)- mit 113 T€ positiv.

Die maßgeblichen Veränderungen in den Erträgen und Aufwendungen, die 2018 zu einem deutlich besseren Ergebnis als geplant bzw. in 2017 erzielt führten, werden unter 5.2.1. bis 5.2.7. und 5.3. näher erläutert.

5.2.1. 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. Sie liegen auf einem mit 2017 vergleichbaren hohen Niveau von 16,185 Mio. € deutlich über dem Plan von 15,720 Mio. €.

Relevante Veränderungen gab es zwischen 2017 und 2018 beim Entgelt für die Verwaltung des Schlacht- und Viehhofareals. Da zum einen die 2017 erworbene städtische Immobilie Bürocenter Kapuzinerplatz erstmals ein ganzes Jahr betreut wurde und zum anderen wieder umfassende bauliche Maßnahmen (siehe 5.2.3.2.) und Dienstleistungen des betriebseigenen Technischen Dienstes durchgeführt werden mussten, kam es 2018 zu einem entsprechenden Anstieg.

Zu den **sonstigen betrieblichen Erträgen**, die mit 328 T€ im üblichen unteren bis mittleren 6-stelligen Bereich rangieren, zählen u.a. sonstige Erträge und Erlöse, weiterberechnete Kosten

sowie Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse.

Die starke Abweichung zum Vorjahreswert von 5,312 Mio. € begründet sich zum einen darin, dass 2017 die unter 7. näher aufgeschlüsselten und von der LHM übernommenen Projektgrundlagenkosten der beendeten Planungen für die Eigenerrichtung der neuen Großmarkthalle enthalten waren. Bereinigt um diese 4,662 Mio. € betrug der Istwert 2017 650 T€. Des Weiteren wurden in den Jahren vor 2018 durch das Personal- und Organisationsreferat Berechnungen zu Versorgungsrücklagen nach dem Gesetz über die Bildung von Versorgungsrücklagen im Freistaat Bayern (BayVersRückIG) erstellt und den Markthallen zur Passivierung zur Verfügung gestellt. Da das Gesetz zwar für die Hoheitsverwaltung der LHM, gemäß Art. 1 Abs. 3 Nr. 1 aber nicht für den Betrieb einschlägig ist, wurde der aufgelaufene Rückstellungsbetrag von 246 T€ einmalig in 2017 erfolgswirksam aufgelöst.

5.2.2. Materialaufwand (ohne Bauunterhalt)

Die **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren** betragen 2018 rund 90 T€ (2017: 108 T€, Plan 2018: 85 T€).

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** sinken gegenüber dem Vorjahr von 6,868 Mio. € auf 5,788 Mio. € (Plan: 5,810 Mio. €), was auf folgende maßgebliche Umstände zurückgeht:

- Anstieg des **Mietaufwands** von 248 T€ auf 453 T€ u.a. wegen Anmietung von Lagerhallenflächen als Ersatz für die beendeten Kellernutzungen der Großmarkthalle
- Rückgang des **Bauunterhalts** (siehe unter 5.2.3.) von 3,191 Mio. € auf 1,930 Mio. €, wobei 2017 einmalige Rückstellungen getätigt wurden in Höhe von 1,035 Mio. € für gebotene Kanalsanierungsmaßnahmen.
- Die **Betriebskosten** 2018 (u.a. Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Straßen- und Gebäudereinigung, Winterdienst, Heizkosten, Fernwärme, Müllentsorgung und Strom) von 3,409 Mio. € entsprechen dem Vorjahresniveau (3,424 Mio. €).

5.2.3. Bauunterhalt (Teil des Materialaufwands)

2018 wurden zur Sicherstellung des Betriebs auf allen Flächen und Objekten zahlreiche kleinere und größere Baumaßnahmen für den Eigenbetrieb (5.2.3.1.) und im Rahmen der Verwaltung des Schlacht- und Viehhofareals für die Hoheitsverwaltung (5.2.3.2.) auf den Weg gebracht.

5.2.3.1. Bauunterhalt der MHM

Folgende Unterhaltungsmaßnahmen wurden vor allem durchgeführt:

a) Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Mieterwechseln

- **Kontorhaus 2 – Absturzsicherung Geländer Haupttreppehaus (Nr. 172290)**
Die erforderlichen Baumaßnahmen zur Bereitstellung einer Absturzsicherung wegen des zu niedrigen Treppenhausegeländers wurden im 2. Quartal 2018 abgeschlossen.
- **Sortieranlage, Laden 1 – Substanz erhaltende Maßnahmen (Nrn. 172237, 172262, 172263)**
Beim Umbau des Ladens durch einen neuen Mieter sind Schäden an der bestehenden Bausubstanz (Dachkonstruktion und Fenster) zutage getreten. Zusätzlich wurden Maßnahmen, die „Dach und Fach“ betreffen, durch die Markthallen übernommen. Sie konnten im 2. Quartal 2018 abgeschlossen werden.
- **Elisabethmarkt, Stand 24 – Umbau zur Kundentoilette (Nr. 172305)**
Für den vorgesehenen Umbau eines durch einen Zuweisungsnehmer zurück gegebenen Standes zu einer Kundentoilette wurde ein Nutzungsänderungsverfahren in die Wege geleitet. Die Maßnahme konnte im 2. Quartal abgeschlossen werden.
- **Viktualienmarkt, Abt. III – Renovierung Stand 20/21 (Nr. 172547)**
Aufgrund der Bausubstanz und bedingt durch einen Mieterwechsel muss der Stand saniert werden. Im 2. Halbjahr 2018 wurde der Nutzerbedarf ermittelt und mit der Planung der Baumaßnahmen begonnen.

b) Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund von überalterter Bausubstanz

- **Statische Sofortmaßnahmen im Keller der Hallen 1-6 (Nr. 171982)**
Die im Sommer 2016 begonnenen umfangreichen Baumaßnahmen wurden, bis auf wenige Restarbeiten, im 2. Quartal 2018 fertiggestellt. Auf Grund der u.a. von der Elektroverteilung ausgehenden massiven Gefährdungssituation im Kellerbereich mussten die geplanten Arbeiten zeitweise eingestellt werden. Nach erfolgter Wiederaufnahme der Restarbeiten konnte die Baumaßnahme Ende 2018 fertiggestellt werden.

- **WC-Anlage am Westtor – Dachsanierung (Nr. 172183)**
Die Erneuerung der beschädigten Dacheindeckung der WC-Anlage am Westtor des Großmarkts wurde im 2. Quartal 2018 abgeschlossen.
- **Carport westlich der Halle 1-4 – Sanierung der Fenster (Nr. 172318)**
Die stark beschädigten bestehenden Fensterelemente mussten aus Sicherheitsgründen erneuert werden. Die Maßnahme konnte im November 2018 erfolgreich abgeschlossen werden.
- **Halle 1-6 UG Pilzbörse (Nr. 172301)**
Der von Schwerlastverkehr überfahrene Bereich des Kellers vor dem Verwaltungsgebäude (Pilzbörse) wurde 2017 statisch untersucht und für Fahrzeuge ab 7,5 Tonnen gesperrt. Das benötigte Sanierungskonzept wurde im 2. Quartal 2018 vollendet. Die daraus resultierende Sanierung soll im Zuge der Maßnahmen zur Bestandssicherung der Statik der Hallen 1-6 (siehe unten Nr. 172530) ausgeführt werden.
- **Halle 1 – Instandsetzungskonzept südliche Kellerstraße, Unterführung zu Halle 1 (Ohne Nummer)**
Aufgrund der Ergebnisse der Bauwerksprüfung und der dabei festgestellten Mängel wurde die Erstellung eines Instandsetzungskonzeptes Ende 2017 beauftragt. Nach einer Unterbrechung – bedingt durch die Notmaßnahme im Keller der Halle 1-6 – konnte das Ergebnis mit möglichen Varianten und entsprechenden Grobkostenschätzungen nicht mehr 2018 vorgelegt werden.
- **Ladenreihe – Sanierung Vordach (Nr. 172500)**
Das stark beschädigte und sanierungsbedürftige denkmalgeschützte Vordach der Ladenreihe soll saniert werden. Baubeginn war Herbst 2018. Die Sanierung soll im Mai 2019 abgeschlossen werden.
- **Viktualienmarkt – Sanitär-Container (Nr. 172602)**
Die zuständige Bezirksinspektion fordert für einen Teil der Händlerschaft aus hygienischen Gründen eine bislang fehlende Sanieranlage. Mit der Errichtung eines Sanitärcontainers wird dem entsprochen. Wegen der zeitaufwändigen Standortbestimmung verschiebt sich der Abschluss der Maßnahme in das Jahr 2019.

c) Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Haustechnik und Brandschutz

- **Hallen 1-6 – Sprinkleranlage Keller (Nr. 171973)**

Baubeginn für die aus Sicherheitsgründen dringend erforderliche und umfassende Sanierung der gesamten Sprinkleranlage im Keller der Hallen 1-6 war bereits 2016. Die Weiterführung der Maßnahme musste im 2. Quartal 2018 aufgrund von Notmaßnahmen, die die Elektrik in den Kellern der Halle 1-6 betrafen, ausgesetzt werden. Die Arbeiten wurden im 4. Quartal 2018 wieder aufgenommen. Geplanter Fertigstellungstermin: 1. Halbjahr 2019.
- **Hallen 1-6 – Untersuchung und Konzept Taubenschutz inklusive Überprüfung Brandschutz (Nr. 172266)**

Im Erdgeschoss und im Keller der Hallen 1-6 ist der bauliche Brandschutz unzureichend. Zudem gibt es hygienische Mängel bzw. Beeinträchtigungen, die von Taubenkot und dem Feinstaub von Dieselmotoren verursacht werden. Um Optionen für eine weitere Nutzung der Hallen und des Kellers aufzuzeigen, wurde ein grundlegendes Konzept vorgelegt. Auf dieser Basis soll im Anschluss ein Planungsbüro mit der Erstellung eines Brandschutzkonzeptes beauftragt werden. Im Rahmen dieser Planungen wird eine angepasste Nutzung des Lagerkellers geprüft. Die Untersuchung wurde im 2. Quartal 2018 abgeschlossen.
- **Hallen 1-6, Keller – Notmaßnahme Elektro (Nr. 172481)**

Aufgrund eines Stromunfalles am 23.04.2018 im Keller der Hallen 1-6 wurde der Fachdienst für Arbeitssicherheit beauftragt, eine Gefährdungsbeurteilung zu erstellen. Es wurde eine akute Gefährdung an der Elektroinstallation mit erhöhter Brand- und Unfallgefahr und umgehendem Handlungsbedarf festgestellt. In der Folge erfolgte die Räumung und Schließung des gesamten Kellers mit Ausnahme eines Teils des Kellerbereiches unter Halle 1 / Verwaltung. Im 2. Halbjahr wurde eine sicherheitstechnische Prüfung der Stromversorgung von Keller und Erdgeschoß vorbereitet mit Optionen für eine Neuinstallation der Elektroverteilung und Rückbau der bestehenden veralteten Leitungen.
- **Hallen 1-6, Keller – statische, brandschutz- und elektrotechnische Bestandsicherungsmaßnahme der Hallenkeller zur Aufrechterhaltung des Betriebes bis zur Nutzungsaufgabe (Nr. 172530)**

Im Anschluss an die Notmaßnahme Elektro in den Kellern (siehe oben Nr. 172481) soll die hier beschriebene Baumaßnahme erfolgen. Diese umfasst neben der Errichtung von Brandabschnitten in den Kellern und zur darüber liegenden Verkaufshalle die Schaffung von Rauchabzügen in den Kellern und Verkaufshallen und den Einbau einer Brandalarmie-

rung für das Verwaltungsgebäude. Dabei müssen die durch den laufenden Wassereintritt aufgetretenen Schäden an der Tragstruktur des Hallenkellers weiter saniert werden. Vor dem Hintergrund der akuten Sicherheitsprobleme mit der Elektroverteilung muss eine neue Elektroverteilung einschließlich eines Potentialausgleichs aufgebaut werden. Bestandsuntersuchungen und Zustandsanalysen sind großteils erbracht worden. Das Brandschutzkonzept befindet sich im Abstimmungsprozess mit der Branddirektion. Das Baureferat übernahm Anfang 2019 die Projektleitung. Die Vorplanung soll voraussichtlich Mitte 2019 abgeschlossen werden, die Fertigstellung 2021.

- **GMH-Areal – Schaffung von Ersatzflächen für die ehemaligen Kellernutzer der Hallen 1-6 (Nr. 172505)**

Als Ersatz für die geräumten Lagerflächen in den Kellern unter der Großmarkthalle wurden Ersatzflächen auf dem Areal hergestellt. Die MHM sammelten die baulichen Anforderungen für die durch die Händler zu errichtenden Ersatzlagerhallen und stellen die notwendigen Bauanträge für alle bis zu einem definierten Stichtag eingegangenen Bauvorhaben. Die Maßnahmen sollen im 4. Quartal 2019 abgeschlossen werden.

- **Gaststätte am Großmarkt – Grundleitungssanierung (Nr. 172140)**

Die Grundleitungssanierung konnte im 2. Quartal 2018 fertiggestellt werden.

- **Entsorgungsstation – Grundleitungssanierung (Nr. 172386)**

Die Undichtigkeiten im bestehenden Kanalsystem an der neuen Abfallentsorgungsstation an der Schäftlarnstraße wurden durch die im 2. Quartal 2018 abgeschlossene Grundleitungssanierung behoben.

- **Gaststätte und Postgebäude – Erneuerung der Heizungsanlage (Nr. 171675)**

Die Heizungsanlage muss ab der Wärmeerzeugung in der bestehenden Zentrale erneuert werden. In diesem Zuge ist auch ein neuer Fernwärmeanschluss erforderlich. 2018 wurde die Maßnahme MHM-intern vorbereitet. Planungsbeginn unter externer Begleitung war im 1. Quartal 2019, die Umsetzung der Maßnahme soll in 2020 erfolgen.

- **Hammermühle – Notmaßnahme Ausweichlagerflächen für Kellermieter (Nr. 172520)**

Als Ersatz für die durch die Räumung entfallenen Lagerflächen in den Kellern der Halle 1-6, soll ein Teil der bestehenden Räumlichkeiten saniert und als Lager genutzt werden. Die Planungen hierfür erfolgten in der 2. Jahreshälfte 2018. Die Fertigstellung der Maßnahme ist für das 1. Halbjahr 2019 vorgesehen.

- **Hallen 10 und 23 – Elektroanschlüsse an Rampe für LKW-Aggregate (Nr. 180470, 180471)**

Bedingt durch die massive Lärmbelastigung auf dem Gelände der Großmarkthallen durch die Kühlung von LKW mittels Dieselmotor soll künftig die Möglichkeit für einen elektrischen Betrieb von Kühlaggregaten geschaffen werden. Hierfür wurden in 2018 Planungen für neue Elektroanschlüsse angestellt. Die Baumaßnahmen sollen im 2. Quartal 2019 umgesetzt sein.

- **Viktualienmarkt – Grundleitungsuntersuchung Kanalbestand (Nr. 171881)**

Die Grundleitungsuntersuchung ist abgeschlossen. Auf Grund der umfassenden Auswirkungen auf den Marktbetrieb fanden mit der Projektgruppe zur Überplanung des Viktualienmarktes im 4. Quartal 2018 tieferegehende Abstimmungen statt. Mit der Planung der Kanalsanierung in der Abteilung 5 und Petersberg I wurde Anfang 2019 begonnen.

- **Brunthaler Parkplatz – Beleuchtung Verkehrsflächen (Nr. 172157)**

Da die Beleuchtung der Verkehrsflächen auf dem Parkplatz nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprach, musste diese entsprechend nachgerüstet werden. Die Maßnahme konnte im Herbst 2018 erfolgreich abgeschlossen werden.

5.2.3.2. Bauunterhalt auf dem Gebiet des Schlacht- und Viehhofs

Durch die Übernahme der Verwaltung des Schlacht- und Viehhofs für das Kommunalreferat wurden durch die MHM-Abteilung Technischer Betrieb einige Maßnahmen auch in diesem Bereich durchgeführt. Sie wirken sich nicht auf die Ergebnisse der MHM aus, da die Aufwendungen vom Kommunalreferat übernommen werden. Sie sollen an dieser Stelle erwähnt werden, da sie zur Geschäftsbesorgung des Areals zählen und den Betreuungsumfang der Bestandsimmobilien veranschaulichen:

a) Bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Mieterwechseln

- **Viehhof Gewerbehalle 1 – Ersatzlager für Marketing (Nr. 270510)**

Wegen der Notmaßnahmen in den Kellern der Großmarkthallen musste das dortige Lager des Bereichs Marketing der MHM umgesiedelt werden. In einem Teil der bestehenden Räumlichkeiten der Gewerbehalle konnten zur Nutzung frei gewordene Räumlichkeiten entsprechend saniert und übernommen werden. Die Maßnahme wurde im November 2018 abgeschlossen.

b) Instandsetzungsmaßnahmen auf Grund von überalterter Bausubstanz

- **Halle 9 – Dachsanierung (Nr. 270179)**
Eine Sanierung des Daches ist auf Grund von Undichtigkeiten und Feuchteschäden im Tragwerk notwendig. Die Baumaßnahme konnte im 3. Quartal 2018 erfolgreich abgeschlossen werden.
- **Viehhofmauer – Sanierung (Nr. 270184)**
Die statische Ertüchtigung der denkmalgeschützten Viehhofmauer wurde im 2. Quartal 2017 geplant. Die im 1. Quartal 2018 begonnenen Ausführungsarbeiten sollen voraussichtlich 2019 abgeschlossen werden.
- **Freifläche Viehhof – Umbau Hydranten (Nr. 270402)**
Die Baumaßnahme zum Ersatz von Ober- durch Unterflurhydranten wurde im 2. Quartal 2018 abgeschlossen.
- **Freifläche Viehhof – Ertüchtigung der Parkfläche Moby Dick (Nr. 270428)**
Die Baumaßnahme zur Anpassung der ausgewiesenen Parkflächen an den Stellplatznachweis wurde im 2. Quartal 2018 abgeschlossen.
- **Frischeparadies – Dachsanierung (Nr. 270522)**
Die Sanierung beider Dächer ist auf Grund von Undichtigkeiten der Dachhaut notwendig. Der Start der Planung ist im 2. Quartal 2018 erfolgt. Die Fertigstellung der Maßnahme ist für Ende 2019 terminiert.

c) Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Haustechnik und Brandschutz

- **Freiflächen Schlachthof – Stellplatznachweis (Nr. 270027)**
Nach der endgültigen Abstimmung der Änderungen des Stellplatznachweises mit der Lokalbaukommission wurde im 2. Quartal 2018 der Nachweis entsprechend überarbeitet und eingereicht. Die Rückmeldung der Lokalbaukommission hierzu steht noch aus.
- **Zenettistraße 2 / 10d / Thalkirchner Straße 104-106 / 104a – Nutzungsänderung und Brandschutzsanierung (Nrn. 270297-270299)**
Ein überarbeitetes Brandschutzkonzept wurde erstellt. Zum Ende des Jahres 2018 wurde der Bauantrag gestellt und bei der Lokalbaukommission eingereicht. Die Maßnahme soll voraussichtlich Ende 2019 abgeschlossen werden.

- **Bürocenter Kapuzinerplatz – Erneuerung der Lüftungssteuerung (Nr. 270457)**
Die bestehende Lüftungssteuerung war defekt. Die Erneuerung der Anlage wurde im 4. Quartal 2018 abgeschlossen.
- **Bürocenter Kapuzinerplatz – Erneuerung Zugangskontrollsystem (Nr. 270492)**
Das bestehende Zugangskontrollsystem zum Parkplatz bzw. zum Gebäude (Hauseingang und Tiefgarage) ist veraltet bzw. nicht mehr funktionsfähig. Der Aufbau eines neuen Systems wurde in 2018 geplant und teilweise beauftragt.

5.2.4. Personalaufwand

Der Planwert des **Personalaufwands** von 7,740 Mio. € wurde mit 6,648 Mio. € (Ergebnis 2017: 8,667 Mio. €) deutlich unterschritten. Sämtliche Veränderungen im Personalaufwand sind unter 3.5. ausführlich dargestellt.

5.2.5. Abschreibungen

Die **Abschreibungen** auf Gebäude, Außenanlagen, Maschinen, immaterielle Wirtschaftsgüter sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich 2018 auf rund 1,276 Mio. € (Plan: 1,314 Mio. €).

5.2.6. 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.

Bei den hierin enthaltenen mannigfaltigen Geschäftsvorfällen lässt sich seit mehreren Jahren nicht nur auf Grund der allgemeinen Preissteigerungen und geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen eine ansteigende Tendenz beobachten.

Der Planwert 2018 (2,370 Mio. €) wurde mit einem Ergebnis von 2,598 Mio. € um 228 T€ überschritten. Der Istwert 2017 (6,897 Mio. €) beträgt 2,235 Mio. €, bereinigt um die Umgliederung von 4,662 Mio. € von der Bilanzposition Anlagen im Bau zu den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die wegen des Stopps der Planungen der neuen Großmarkthalle im Eigentümermodell erforderlich wurde.

Relevante Veränderungen zum Vorjahr gab es bei folgenden Untergliederungen:

- Anstieg der Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von 74 T€ (2017) auf 237 T€ (2018).
- Anstieg des Aufwands für Zeitarbeitskräfte von 119 T€ (2017) auf 306 T€ (2018) (siehe auch unter 3.).

5.2.7. Finanzergebnis

Unter 5.2. ist das Finanzergebnis in der Gesamtergebnisdarstellung ausgewiesen.

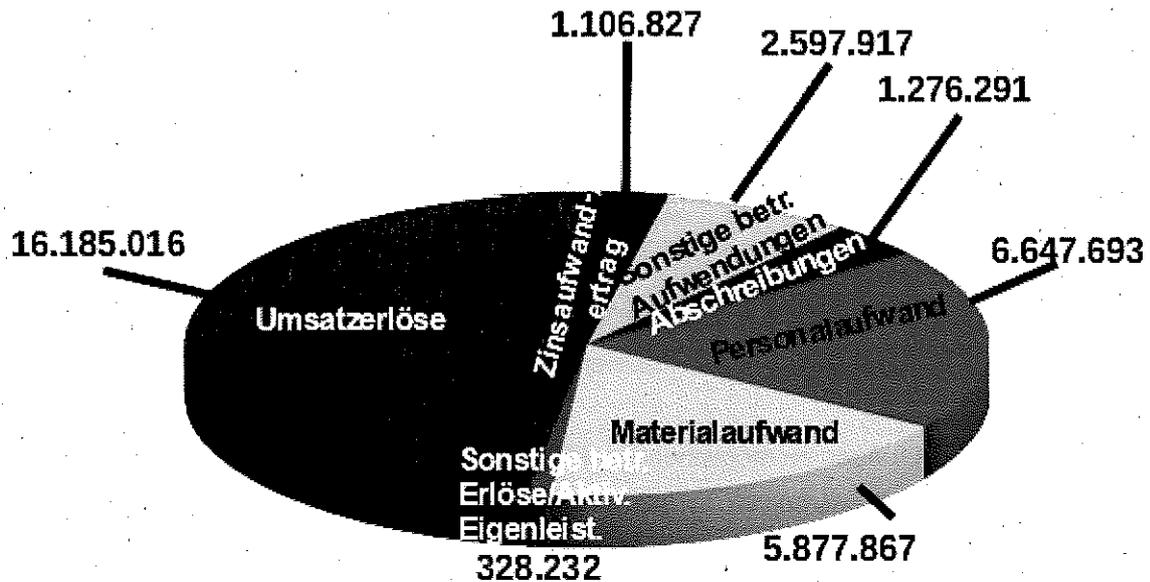
Der Saldo aus **Zinsaufwendungen und -erträgen** belief sich 2018 auf 1,107 Mio. €. Dieser Betrag rangiert unter dem Planwert (1,150 Mio. €) und unter dem Ergebnis 2017 (1,201 Mio. €).

Enthalten im Istwert 2018 ist ein nicht zahlungswirksamer Betrag von 0,611 Mio. € für Pensionsrückstellungen von 0,608 Mio. € (siehe unter 3.5. ausführlich) sowie für Altersteilzeit in Höhe von 3 T€.

Nähere Erläuterungen zum Verständnis der oben aufgeführten Ergebnisse unter 10. (Rückstellungen) und 11.1. (Zinsaufwendungen und -erträge).

5.3. Aufwands- und Ertragsstruktur

Die maßgeblichen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung und deren Größenverhältnisse zueinander lassen sich nachfolgender Grafik entnehmen – alle Beträge in €:



Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten wegen der besseren Darstellbarkeit die Sonstigen Steuern (KfZ-Steuer).

Die Gesamtaufwendungen übersteigen die Erträge, so dass sich das ausgewiesene negative Jahresergebnis ergibt.

6. Bericht über fortlaufende Projekte

6.1. Neue Großmarkthalle (Investorenmodell)

Die Maßnahme ist nicht investiv. Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2018 zu verzeichnen gewesen:

- Der unter der Leitung des 2. Bürgermeisters gebildete Lenkungskreis tagte in seiner 8. Sitzung am 05.06.2018 abschließend.
- Eine Vorlage für die Sitzung der Vollversammlung am 25.07.2018 wurde erarbeitet und beschlossen. Ein Neubau durch die UGM GbR auf dem bisherigen bzw. erweiterten Areal der Hallen UGM I und II soll auf seine Realisierungsmöglichkeiten geprüft werden.
- Umfassende Prüfungen zu möglichen Realisierungsvarianten erfolgten unmittelbar nach dem Stadtratsbeschluss im Juli. Im letzten Quartal 2018 wurden dann die gewonnenen Erkenntnisse zur Behandlung im Kommunalausschuss am 31.01.2019 bzw. in der Vollversammlung am 13.02.2019 in einer weiteren Beschlussvorlage aufbereitet.
- Die Planungen zur Sanierung des Kontorhauses 2 wurden 2018 nicht weiter verfolgt, da die UGM GbR im Zuge der geplanten Neubaumaßnahme in größerem Umfang und für mehrere Jahre Büroraum für die Projektbeteiligten anmieten möchte. Des Weiteren soll das Gebäude zukünftig für städtische Büronutzungen vorgesehen werden. Eine vermögensrechtliche Übertragung an das Kommunalreferat ist daher beabsichtigt.

6.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte

Die Maßnahmen für die Märkte am Wiener Platz und am Pasinger Viktualienmarkt wurden im Laufe des Jahres investiv, die Planungen für den Markt am Elisabethmarkt waren es bereits zuvor. Die angefallenen (nicht investiven) Kosten sind unter 7., die Investitionssummen unter 4.2., dargestellt. Die konsumtiven Projektausgaben, v.a. für die Zeiträume vor Eintritt in die investiven Planungsphasen, wurden von der LHM als städtebauliche Grundlagenermittlungskosten übernommen.

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2018 zu verzeichnen gewesen:

- Elisabethmarkt (EM):

Klärung von Fragen und Bearbeitung der Vorplanung zum Interimsmarkt (Teilnahme der Händlerschaft, Ausstattung, Fertigung (Material), Entwässerung, Beschilderung), Vorstellung mehrerer Varianten für die zu errichtende Tiefgarage am (endgültigen) Markt, Festlegung von Flächenbedarfen, Befassung mit Konfiguration und Konstruktion der Interimsstände, Einreichung des Bauantrags für den Interimsmarkt Anfang Oktober 2018. Der Kommunalausschuss hat am 08.11.2018 die Bedarfs- und Konzeptgenehmigung sowie den Projektauftrag erteilt. Am 27.11.2018 wurde vom Stadtrat der Vorplanungsauftrag für die empfohlene Variante einer Anwohner Tiefgarage unter dem neuen Markt am Elisabethplatz erteilt. Ebenfalls beschlossen wurde die Gewährung eines investiven Planungs- und Baukostenzuschusses für den Interimsmarkt in Höhe von 4,39 Mio. € aus dem städtischen Haushalt. Die Planungen und die Baumaßnahme für den Interimsmarkt sowie den neuen Elisabethmarkt inklusive der Anwohner Tiefgarage unter dem Markt müssen von den Markthallen selbst umgesetzt werden. Für die Projektsteuerung musste ein externes Büro eingeschaltet werden, da die Stadtparkasse diese Leistung nicht übernehmen konnte.

- Wiener Markt (WM):

Am 12.04.2018 wurde vom Stadtrat dem Sanierungskonzept, entsprechend dem Vorschlag der Machbarkeitsstudie, zugestimmt und der Vorplanungsauftrag erteilt. Das Baureferat wurde gebeten, die notwendigen Planungen durchzuführen. Die Beauftragung der notwendigen Fachplaner und Gutachter durch das Baureferat soll in 2019 erfolgen.

- Pasinger Viktualienmarkt (PVM):

Am 08.05.2018 stimmte der Stadtrat dem Neubaukonzept für den PVM, entsprechend dem Vorschlag der Machbarkeitsstudie, zu und erteilte den Vorplanungsauftrag. Das Baureferat wurde gebeten, die notwendigen Planungen durchzuführen. Die Beauftragung der notwendigen Fachplaner und Gutachter durch das Baureferat soll in 2019 erfolgen.

6.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

Die Maßnahme befand sich im Berichtsjahr auf dem Übergang von der konsumtiven in die investive Projektphase. Die angefallenen Kosten sind unter 7. dargestellt. Sie wurden von der LHM als städtebauliche Grundlagenermittlungskosten übernommen. Ausgaben für investive Planungsleistungen sind 2018 noch keine angefallen.

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2018 zu verzeichnen gewesen:

- Bekanntgabe der Ergebnisse des Bürgergutachtens an alle Beteiligten und im Werkausschuss am 08.03.2018.
- Am 27.06.2018 wurde vom Stadtrat dem Sanierungskonzept mit Neubaumaßnahmen in Abteilung 2 und 6, entsprechend dem Vorschlag der Machbarkeitsstudie, zugestimmt und der Vorplanungsauftrag erteilt. Das Baureferat wurde gebeten, die notwendigen Planungen durchzuführen. Die Beauftragung der notwendigen Fachplaner und Gutachter durch das Baureferat soll in 2019 erfolgen.
- Die projektbezogene Öffentlichkeitsarbeit wurde bis Ende 2018 weitergeführt. Für die geplante zukünftige projektbezogene Öffentlichkeitsarbeit und Projektkommunikation für den Viktualienmarkt und die anderen drei Märkte haben die Vorbereitungen für die notwendige Ausschreibung (europaweit) Ende 2018 begonnen.

7. Kosten der städtebaulichen Grundlagenermittlungen für die Zukunftsprojekte

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. Siehe hierzu unter 4.

Die MHM kommen hiermit der Ziffer 8 zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 19.11.2015 zum Wirtschaftsplan 2016 nach und stellen nachfolgend sämtliche bis 31.12.2018 angefallenen und durch die LHM erstatteten nicht investiven Kosten dar:

Nr.	Maßnahme	Brutto 2007-2017 €	Brutto 2018 €	Brutto Gesamt- Summe €
1	Großmarkthalle, Zukunftssicherung Konzepterstellung	2.829.141,36	57.403,33	2.886.544,69
2	Großmarkthalle, Übernahme der getätigten (ehemaligen) Investitionen	4.659.237,62	1.528.814,63	6.188.052,25
3	Gleisrückbau GMH, Übernahme der getätigten (ehemaligen) Investitionen	745.016,21		745.016,21
4	Parkhaus Königsdorfer Parkplatz	748.368,18		748.368,18
5	Viktualienmarkt, Überplanung	1.030.869,24	1.347.169,32	2.378.038,56
6	Pasinger Viktualienmarkt, Überplanung	508.925,06	22.131,99	531.057,05
7	Wiener Markt, Überplanung	452.531,44	975,80	453.507,24
8	Markt am Elisabethplatz, Überplanung	708.946,05	31.055,64	740.001,69
	Summen:	11.683.035,16	2.987.550,71	14.670.585,87

2018 erfolgten Kostenübernahmen von der LHM in Höhe von insgesamt 2,988 Mio. € brutto.

Die größten Geldabflüsse erfolgten für die erbrachten Planungsleistungen im Rahmen des Neubaus der Großmarkthalle (Eigentümermodell) und den Viktualienmarkt.

Die Gesamtsumme der angefallenen vorlaufenden und städtebaulichen Planungskosten beträgt somit zum 31.12.2018 rund 14,671 Mio. €.

8. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 50,986 Mio. € um 2,106 Mio. € auf 48,880 Mio. € reduziert.

Bei einzelnen Positionen der Bilanz gab es folgende bedeutende Veränderungen:

Auf der Aktivseite der Bilanz:

- Der Rückgang bei den Sachanlagen (- 738 T€) resultiert aus den Abschreibungen, die die getätigten Investitionen entsprechend übersteigen. Details hierzu sind ersichtlich im Anlagennachweis.
- Starke Reduktion liquider Mittel (- 2,349 Mio. €). Die getätigten konsumtiven und investiven Auszahlungen übersteigen die erzielten Einnahmen; Neukredite wurden nicht aufgenommen. Siehe hierzu 11.1. und 11.2.
- Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag erhöht sich um den Jahresverlust von 994 T€.

Summe maßgeblicher Veränderungen: - 2.093 T€

Weitere Veränderungen zum Vorjahr waren jeweils kleiner als 115 T€.

Auf der Passivseite der Bilanz:

- Reduzierung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (- 1,004 Mio. €), siehe unter 11. Finanzlage.
- Im Vergleich zu 2017 verminderter Stand der Verbindlichkeiten gegenüber der LHM (- 481 T€) und Dritten (- 619 T€).

Summe maßgeblicher Veränderungen: - 2.104 T€

Weitere Veränderungen zum Vorjahr war jeweils kleiner als 106 T€.

Es ergibt sich nachfolgende Bilanzdarstellung im Vergleich 2018/2017:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	Veränderung
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Immaterielle Vermögensgegenstände	9	0,02	10	0,02	-1	-10,00%
Sachanlagen	42.405	86,75	43.143	84,62	-738	-1,71%
Vorräte	110	0,23	114	0,22	-4	-3,51%
Forderungen an Dritte und Sonstige Vermögensgegenstände	757	1,55	679	1,33	78	11,49%
Rechnungsabgrenzungsposten	29	0,06	0	0,00	29	---
Forderungen gegenüber der LHM	116	0,24	230	0,45	-114	-49,57%
Flüssige Mittel	3.705	7,58	6.054	11,87	-2.349	-38,80%
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	1.749	3,58	755	1,48	994	131,66%
Bilanzsumme	48.880	100,00	50.986	100,00	-2.106	-4,13%
Passiva						
Eigenkapital	0	0,00	0	0,00	0	0,00%
Sonderposten für Investitionszuschüsse	2.731	5,59	2.836	5,56	-105	-3,70%
Rückstellungen	22.957	46,97	22.852	44,82	105	0,46%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.176	43,32	22.180	43,50	-1.004	-4,53%
Verbindlichkeiten gegenüber der LHM	1.029	2,11	1.510	2,96	-481	-31,85%
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	989	2,02	1.608	3,15	-619	-38,50%
Bilanzsumme	48.880	100,00	50.986	100,00	-2.106	-4,13%

9. Eigenkapitalentwicklung

Das Eigenkapital der MHM entwickelte sich im Jahr 2018 folgendermaßen:

Eigenkapital in €	Stand: 31.12.2017	Zugang	Abgang	Stand: 31.12.2018
Stammkapital	2.556.450,00			2.556.450,00
Allgemeine Rücklage	551.778,66			551.778,66
Verlustvortrag	-252.213,53	-3.611.469,87		-3.863.683,40
Stammkapitalverzinsung				0,00
Jahresfehlbetrag	-3.611.469,87	-993.347,03	-3.611.469,87	-993.347,03
Summe	-755.454,74	-4.604.816,90	-3.611.469,87	-1.748.801,77

Durch den erzielten Jahresfehlbetrag von 993 T€ vermindert sich das zum 31.12.2017 erstmals negative Eigenkapital weiter auf nunmehr – 1,749 Mio. €.

Im Rahmen der Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresergebnisses 2018 im Herbst 2019 wird vorgeschlagen, den Jahresfehlbetrag von 993 T€ in das Jahr 2019 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.

10. Entwicklung der Rückstellungen

Für nach § 249 HGB vorgesehene Sachverhalte ergeben sich die aus nachfolgender Aufstellung ersichtlichen Rückstellungen.

Rückstellungen für	Stand: 31.12.2017	Verbrauch	Auflösung	Umgliederung	Zuführung	Stand: 31.12.2018
Pensionen	18.041.995,00	0,00	0,00	0,00	476.277,00	18.518.272,00
Personalkosten	3.229.637,90	379.105,90	0,00	0,00	603.873,26	3.454.405,26
Prozesskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jahresabschlussprüfung	40.773,02	40.773,02	0,00	0,00	20.386,51	20.386,51
Archivierungskosten	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
Ausstehende Rechnungen	1.343.216,35	188.708,61	681.200,00	-300.000,00	123.780,79	297.088,53
Andere sonstige Rückstellungen	195.600,00	0,00	0,00	300.000,00	170.000,00	665.600,00
Summen:	22.852.222,27	608.587,53	681.200,00	0,00	1.394.317,56	22.956.752,30

Demzufolge erhöht sich der Rückstellungsstand zum 31.12.2018 von 22,852 Mio. € leicht um rund 105 T€ bzw. 0,46 % auf 22,957 Mio. €.

Die Erhöhung der Pensionsrückstellung um 476 T€ auf 18,518 Mio. € ist oben unter 3.5. ausführlich erläutert. Vor allem die in 2018 nicht genommenen Urlaubstage und die nicht abgebauten Überstunden mehrten die Personalkosten um insgesamt 225 T€.

Maßgebliche Veränderungen ergaben sich des Weiteren bei den ausstehenden Rechnungen. Diese enthielten zum 31.12.2017 einen Betrag von 1,035 Mio. € wegen bestehender Verpflichtungen zur Grundleitungssanierung. Durch die Abrechnung der durchgeführten Kanalsanierung beim Gaststättengebäude des Großmarktes erfolgte eine entsprechende Auflösung der Rückstellung. Des Weiteren wurden 300 T€ umgliedert zu den Anderen sonstigen Rückstellungen, da die Rückstellung zur Kanalsanierung nicht auf Grund einer im Geschäftsjahr erbrachten und noch nicht abgerechneten Baudienstleistung, sondern wegen der rechtlichen Sanierungsverpflichtung erfolgte.

Die Anderen sonstigen Rückstellungen steigen um den genannten Betrag von 300 T€ sowie um weitere 170 T€ an, die sich ebenfalls auf die zu erwartenden Aufwendungen im Rahmen von Kanalsanierungen beziehen.

Die weiteren Rückstellungen weisen keine besonderen Auffälligkeiten auf.

11. Finanzlage

11.1. Zinsaufwendungen und -erträge, Kredite

Die Entwicklung der Zinsaufwendungen und -erträge sowie der Kredite stellt sich folgendermaßen dar:

	Plan 2018	Ist 2018	Ist 2017	Veränderung Ist €	Veränderung Ist %
1. Saldo Zinsaufwand /-ertrag in €	1.150.000,00	1.106.827,25	1.200.576,42	-93.749,17	-7,81
1.1. Zinsaufwand Pensionsrückstellungen / Altersteilzeit in €	600.000,00	611.055,00	683.540,00	-72.485,00	-10,60
1.2. Zinsaufwand Darlehen in €	550.000,00	495.772,25	517.036,42	-21.264,17	-4,11
1.3. Zinserträge in €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Kredittilgung in €	1.000.000,00	995.445,50	988.674,44	6.771,06	0,68
3. Betrag neuer Kredite in €	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in €	---	21.175.504,80	22.179.552,87	-1.004.048,07	-4,53

Der Stand der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sinkt 2018 weiter von 22,180 Mio. € auf 21,176 Mio. €, da wie schon in den beiden Vorjahren kein neuer Kredit aufgenommen wurde.

Der Zinsaufwand betrug 2018 1,107 Mio. € (Planwert: 1,150 Mio. €, Ist 2017: 1,201 Mio. €).

Zinserträge fielen auch 2018 keine an, da mittlerweile „Negativzinsen“ auf Bankguthaben in Rechnung gestellt werden. Diese „Negativzinsen“ als Nebenkosten des Geldverkehrs sind nicht bei den Zinsaufwendungen, sondern bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu verbuchen. Sie betragen für 2018 rund 10 T€.

Die Entwicklung der einzelnen Werte im Vergleich können der obigen Tabelle entnommen werden.

Die Zinsfestschreibungen für die Darlehen enden in den Jahren 2020 bis 2035. Für die laufenden Darlehen variieren die Zinssätze von 0,52 % bis 4,65 %.

Von der im Wirtschaftsplan bzw. in der Haushaltssatzung vorgesehenen Möglichkeit, Kassenkredite für kurzfristige Liquiditätsengpässe zu beanspruchen, musste 2018 nicht Gebrauch gemacht werden.

11.2. Cashflow

Zwischen 01.01. und 31.12.2018 verringerte sich der Geldmittelbestand von 6,054 Mio. € auf 3,705 Mio. €. Die einzelnen Zahlungsströme im Vergleich zum Vorjahr sind nachfolgend aufgelistet:

Kapitalflussrechnung (Cashflow) in T€	2018	2017
Jahresüberschuss (+) bzw. -Fehlbetrag (-)	-993	-3.611
Abschreibungen (+) /Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.276	1.361
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Rückstellungen	-507	3.334
Zunahme (-) /Abnahme (+) Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	11	-130
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.109	885
Gewinne (-) bzw. Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	629
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.107	517
Auflösung Fördermittel und Zuschüsse von Dritten	-106	-102
A Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-320	2.883
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-6	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	0	2.790
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-531	-82
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	0	0
B Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-538	2.707
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten (+)	0	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-995	-989
Gezahlte Zinsen (-)	-496	-517
C Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.491	-1.506
A+B+C Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.349	4.085
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.054	1.969
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.705	6.054

12. Auslastung der Vermietungsobjekte

Bei den für eine Überlassung zur Verfügung stehenden Flächen bestand zum 31.12.2018 die in der nachfolgenden Tabelle bzw. Grafik visualisierte Auslastung. Die Vermietungssituation ist demnach in allen Vermarktungssegmenten gut.

Fluktuationsbedingte Leerstände sind mit Ausnahme der Bauernmarktflächen, die direkt einem Vertragspartner zur weiteren Vermietung zur Verfügung stehen und daher seitens der MHM komplett vermietet sind, in allen Bereichen zu verzeichnen.

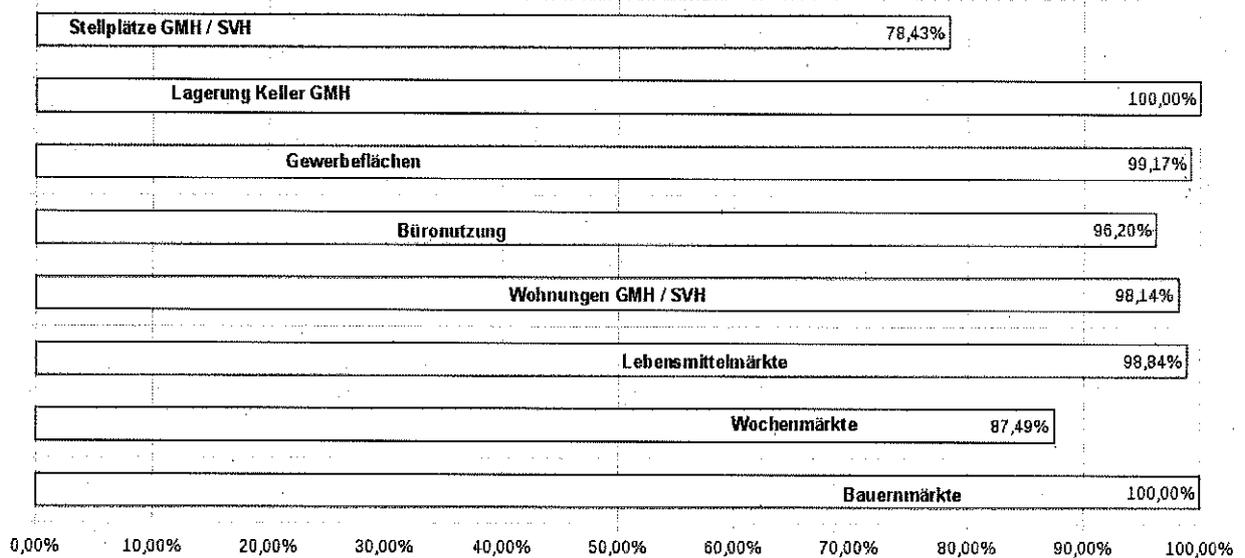
Auf Grund der in weiten Bereichen des GMH-Kellergeschoßes nicht mehr gegebenen Vermietbarkeit reduzieren sich diese Flächen von 15.152 m² auf 2.314 m². Die auf dem Freiflächenareal neu geschaffenen bebaubaren Flächen werden im Laufe des Jahres 2019 im Rahmen des genehmigungsrechtlichen Verfahrens vermessen und anschließend in die Auslastungsstatistik übernommen.

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.

Wegen der Maßnahmen zur Zukunftssicherung werden auslaufende Mietverträge teilweise nur kurzfristig verlängert, um Planungsfreiheit zu gewährleisten.

Nachfolgenden Darstellungen sind die Objektauslastungen nun zu entnehmen.

Kategorie	Auslastung	Bezugsgröße
Bauernmärkte	100,00%	10 Bauernmärkte
Wochenmärkte	87,49%	33 Wochenmärkte mit 2.833 Frontmetern
Lebensmittelmärkte	98,84%	4 feste Lebensmittelmärkte mit 440 Standplätzen
Wohnungen GMH / SVH	98,14%	4.438,07 m ²
Büronutzung	96,20%	15.300,22 m ²
Gewerbeflächen	99,17%	71.447,93 m ²
Lagerung Keller GMH	100,00%	2.314,00 m ²
Stellplätze GMH / SVH	78,43%	1.159 Stellplätze



Abbildungen: Auslastung einzelner Objektkategorien mit Bezugsgrößen sowie im Diagramm

13. Abfallentsorgung und Abfallmenge

Im Areal GMH sammelt die Entsorgungsgenossenschaft (EG) im Auftrag der MHM den von den hier ansässigen Händlern und Kunden auf den Freiflächen widerrechtlich zurückgelassenen Abfall ein und führt ihn der Verwertung zu. Sie betreibt zudem eine Entsorgungsstation für den von den Gewerbetreibenden abgegebenen Gewerbeabfall.

Auch die Fraktion "Bio" wird über die EG der Verwertung zugeführt; bevor dies jedoch erfolgt, werden Lebensmittel, die an Schönheitsfehlern leiden, aber noch ohne Bedenken zum menschlichen Verzehr geeignet sind, durch den Handel zuerst an die Münchner Tafel oder den Tierpark Hellabrunn abgegeben. Nur die überbleibenden Lebensmittelabfälle werden verwertet.

Nähere Einzelheiten zu den Abfallmengen auf dem GMH-Areal ergeben sich aus der folgenden Aufstellung:

Gesamtabfallmengen GMH in kg	2018		2017		Differenz	
	zuordenbar	Freifläche	zuordenbar	Freifläche	zuordenbar	Freifläche
Kompost	1.630.102	1.308	1.176.103	5.247	453.999	-3.939
Papier	842.657	116.643	667.330	99.500	175.327	17.143
Holz	518.876	850.954	559.377	841.653	-40.501	9.301
Sonstige Abfälle zur Verwertung	324.165	114.525	309.519	105.321	14.646	9.204
Restmüll	481.528	190.072	424.073	146.807	57.455	43.265
Summe zuordenbar / Freifläche	3.797.328	1.273.502	3.136.402	1.198.528	660.926	74.974
Gesamtsumme	5.070.830		4.334.930		735.900	

Die Gesamtabfallmenge (5.071 t) stieg gegenüber dem Vorjahr um 736 t (17 %).

Der auf den Freiflächen zurückgelassene Müll (1.274 t) wuchs dabei um 75 t (6 %) erneut an. Die den Verursachern direkt zuordenbare Abfallmenge (3.797 t) erhöhte sich deutlich um rund 661 t (21 %).

Die Entwicklung der Abfallmengen der einzelnen Fraktionen unterliegt Schwankungen, die nicht auf einen spezifischen Umstand zurückzuführen sind. Das Zusammenspiel folgender wesentlicher Einflussfaktoren ist für die Veränderungen verantwortlich:

- Erntemengen für Obst und Gemüse
- Frische und Qualität der Ware
- Warenverkehrs- und Handelswege
- Wareneinbringungsmengen in den Großmarkt
- Einkaufsverhalten der Großhandelsbetriebe
- Konsumverhalten der Endkunden
- Preispolitik der Handelsbetriebe
- Entsorgungsanteil vor Ort bzw. außerhalb des GMH-Geländes
- Beschaffenheit von Verpackungsmaterialien
- Umfang der Überwachung auf dem Areal
- Regelkonformität der Akteure auf dem Gelände

14. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing

„**Qualität aus Tradition**“ - unter diesem Leitgedanken verfolgen die MHM die Zielsetzung, alle Betriebsbereiche gemeinsam mit den Vertragspartnerinnen und -partnern positiv in der Öffentlichkeit darzustellen. Alle Marketingmaßnahmen dienen dazu, die Vielfalt der Produkte sowie die Attraktivität der Standorte so vielen Kundinnen und Kunden 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 Händlerinnen und Händler für die verschiedenen Märkte sowie Bürgerinnen und Bürger als potenzielle Kundinnen / Kunden zu gewinnen.

In einer ganzen Reihe von Veranstaltungen und Aktionen warben die MHM 2018 für ihre Geschäftsziele:

- Die MHM waren wie jedes Jahr auf der **Messe Fruit Logistica** in Berlin am Gemeinschaftsstand der GFI vertreten. Traditionell am Donnerstag präsentierte sich auch dieses Mal der Stand wieder ganz auf Bayerisch. In Zusammenarbeit mit dem Cluster Ernährung und der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft fand der Bayerische Nachmittag statt. Dieses Treffen entwickelt sich für die bayerischen Aussteller, Erzeuger und Einzelhandelsvertreter zur festen Einrichtung.
- Unter dem Motto „**Fasching hat Herz**“ und unter der Leitung der Narrhalla präsentierten sich alle Münchner Faschingsgesellschaften am Unsinnigen Donnerstag auf dem Viktualienmarkt. Der traditionelle **Tanz der Marktweiber** bildete wieder den Höhepunkt und den Abschluss des Münchner Straßenfaschings.
- Auf dem **Viktualienmarkt** fanden verschiedene Aktionen mit unterschiedlichen Kooperationspartnern statt:
Der traditionelle **Spargelanstich** bildete den Auftakt der Saison. Der Erzeugerverband aus Schrobenhausen informierte zum Thema Spargel.
Beim **Brotmarkt** zeigten die Münchner Bäcker die Vielfalt ihrer Brotspezialitäten, organisiert von der Bäcker-Innung München und Landsberg.

Viktualien & Wein - Das Marktfest mit verschiedenen Winzern aus den Weinregionen Franken, Burgenland und Weinviertel erfreute sich großer Beliebtheit bei den Münchnerinnen und Münchnern.

Der **Jazz-Samstag** begeisterte erstmalig alle Jazz-Fans. An allen Brunnen spielten Studentinnen und Studenten des Jazz-Instituts der Hochschule für Musik und Theater München.

Beim **Brunnenfest** traten über 100 Volkssänger, -schauspieler, Kabarettisten und Kostümgruppen an den geschmückten Brunnen des Marktes ohne Gage auf und lebten ein Stück der Münchner Unterhaltungskunst.

Das **Kürbisfest** mit Kürbisstelzenläufer, einem Riesenkürbis, Kürbisschnitzen oder der Trommelkurs mit Kalebassen fanden großen Anklang bei den Kindern.

Zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten veranstalteten die MHM die Aktion „**Bayern Brand am Viktualienmarkt**“. Einige der besten Brenner Bayerns stellten sich vor und machten die Kunst des Brennens durch Seminare, Schaubrennen und Verkostungen erlebbar.

- Die Münchner Wochenmärkte beteiligten sich bei der europäischen Kampagne „**Erlebe Deinen Wochenmarkt**“ auch 2018 und zwar unter dem Motto „Herzensangelegenheit“ mit zahlreichen Veranstaltungen und Aktionen auf den Märkten.
- **Sommerfest auf dem Pasinger Viktualienmarkt**
Die Händlerinnen und Händler verwöhnten die Besucherinnen und Besucher mit den Spezialitäten vom Markt, exzellenten Weinen, Bieren und kulinarischen Köstlichkeiten.
- **Markt-Workshops auf dem Markt am Elisabethplatz**
An mehreren Dienstag-Abenden im Jahre informierten die Händlerinnen und Händler während eines kurzen und spannenden Vortrags samt Verköstigung über ihre Produkte.
- Die Weihnachtszeit ist für die Händlerinnen und Händler der Märkte nicht unbedingt die umsatzstärkste Zeit. Um mehr Kunden auf den Viktualienmarkt zu locken, wurde der **Winterzauber** auf dem Markt nun bereits zum dritten Mal mit vielen zusätzlichen Buden und Attraktionen abgehalten.
- Die Märkte am Elisabethplatz und am Wiener Platz erstrahlten wieder im weihnachtlichen Glanz.

15. 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.

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 Risiko minimierender Maßnahmen unterrichtet.

Folgende relevante Chancen und Risiken wurden zum 31.12.2018 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.
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	Bis zu einem vollständigen Neuaufbau des Stromnetzes in der Großmarkthalle besteht die Gefahr von unvorhersehbaren Ausfällen in der Versorgung. Durch die dauerhaft im Bestand nicht wirtschaftlich behebbaren statischen Probleme vor allem der Decke über dem Großmarkthallenkellerbauwerk kommt es zunehmend zu neuen Umleitungen auf dem Hauptareal, wodurch die Orientierung auf dem Gelände und ein zügiger Verkehrsfluss erschwert werden.
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 kurzer Laufzeiten nicht refinanzieren lassen.
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.

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.

In allen relevanten Handlungsfeldern wurden geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen. Sofern erforderlich, erfolgt eine Anpassung dieser Maßnahmen.

Die wesentlichen strukturellen Einflussfaktoren auf den Betrieb werden auch in 2018 vorherrschen. Das Volumen der Benutzungsgebühren und -entgelte kann weiterhin nicht die anfallenden laufenden Kosten abdecken, der Bauzustand ist desaströs und die Besetzung einiger dringend benötigter Stellen im Betrieb wird weiterhin andauern.

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.

Auf Grund vereinbarter Tarifierpassungen und gesetzlicher Änderungen ist damit zu rechnen, dass die Löhne und Gehälter 2019 in der Gesamtjahresbetrachtung wieder in einer Größenordnung von ca. 3 % ansteigen werden.

Die Werkleitung geht bei der Auslastung der Flächen und Immobilien 2019 von einem ähnlich guten Verlauf wie oben unter 12. beschrieben aus.

Kreditermächtigungen aus den Vermögensplänen 2018 und 2019 (jeweils 1,000 Mio. €) stehen dem Betrieb zur Verfügung.

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 06.05.2019

Erste Werkleiterin

Zweiter Werkleiter

Kristina Frank

Boris Schwartz