

Lagebericht der Markthallen München (MHM)

für das Wirtschaftsjahr 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	2
1.1. Rechtsform	2
1.2. Betriebszweck	2
1.3. Leitbild	3
1.4. Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement	4
2. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand	5
3. Jahresergebnis	6
3.1 Erträge	6
3.2. Aufwendungen	6
3.2.1. Materialaufwand	6
3.2.2. Abschreibung	7
3.2.3. sonstiger betrieblicher Aufwand	7
4. Bericht über fortlaufende Projekte	8
4.1. Neue Großmarkthalle	8
4.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte	8
4.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt	9
5. Vermögenslage	9
6. Eigenkapitalentwicklung	10
7. Entwicklung der Rückstellungen	10
8. Finanzlage	11
9. Auslastung der Vermietungsobjekte	13
10. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing	13
11. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	15
12. Prognose	16

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 Bauermärkten (WOM). Der im städtischen Eigentum stehende Bereich Schlacht- und Viehhof (SVH) wird von den MHM im Rahmen einer mit dem Kommunalreferat getroffenen Vereinbarung seit 01.01.2014 auf dessen Rechnung bewirtschaftet. Seit 2014 ist dieser Bereich kein eigenständiger Betriebsteil mehr; es gibt nur noch den einheitlichen Betrieb MHM.



1.2. Betriebszweck

Aufgabe des Eigenbetriebes ist es, die den oben genannten Bereichen zugeordneten Flächen als Einrichtungen der Landeshauptstadt München zu betreiben.

Die den MHM zur Verfügung stehenden Flächen sind gewerblichen Nutzungen zuzuführen (Flächen- und Objektmanagement) mit dem Ziel, den Gewerbestandort für Handel, Handwerk und Gastronomie zu optimieren und zur Versorgung der Bevölkerung mit hochwertigen, gesunden und frischen Lebensmitteln sowie Blumen beizutragen.

1.3. Leitbild

Im Jahr 2014 wurde das Leitbild der MHM zuletzt überarbeitet. Es hat folgenden Wortlaut:

Unser Selbstverständnis

Markthallen München – Qualität aus Tradition!

Wir betreiben die Unternehmensbereiche Großmarkthalle und Schlachthof, die vier festen Lebensmittelmärkte sowie die Wochen- und Bauernmärkte und führen die Flächen gewerblichen Nutzungen zu. Seit weit mehr als 100 Jahren versorgen diese Einrichtungen die Münchner Bevölkerung mit hochwertigen Lebensmitteln und Blumen.

Wir fördern regionale und internationale Handelsbeziehungen genauso wie den Bestand von kleinen und mittelständischen Unternehmen. Wir verfügen über einen optimalen Standort für Lebensmittelhandel, Handwerk und Gewerbe sowie Gastronomie und bilden die Basis für die kleinteilige und dezentrale Versorgung in München.

Wir sind unseren Kunden ein verlässlicher und professioneller Partner. Unser Ziel ist die erforderlichen räumlichen, technischen und organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen, um die Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Unternehmen zu verbessern. Unsere Zukunftsprojekte sichern dauerhaft die hohe Qualität unserer Vermietungsobjekte. Wir finanzieren unseren Aufwand durch die von unseren Kunden zu erhebenden Gebühren und Entgelte. Mit diesem Geld gehen wir sparsam und wirtschaftlich um.

Unsere Märkte sind ein Stück Stadtkultur und ein unverzichtbarer Bestandteil der Münchner Lebensart. Wir fördern das traditionelle Bild und reagieren sensibel auf neue Anforderungen und Wünsche der Kunden. Als kommunaler Eigenbetrieb sind wir ein wesentlicher Teil der Daseinsvorsorge, auf welche die Münchnerinnen und Münchner vertrauen können.

Unsere Verantwortung

Als internationales Frischezentrum ist uns der Bereich Hygiene eine besondere Verpflichtung. Im Interesse unserer Kunden haben wir ein Qualitäts- und Umweltmanagementsystem eingeführt und uns verpflichtet, unsere Abläufe einer laufenden Verbesserung und wiederkehrenden Überwachung zu unterziehen. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Zur Verminderung von Umweltwirkungen des Betriebs und zur Optimierung des Hygienestandards haben wir uns darüber hinaus zur Anwendung der besten verfügbaren, wirtschaftlich vertretbaren Technik verpflichtet. Die laufende Verbesserung unserer Abläufe wird durch die nachprüfbar festgelegte und Umsetzung von Qualitäts- und Umweltzielen dokumentiert.

1.4. Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement

Die Markthallen München sind eine nach DIN EN ISO 9001 und TÜV MS Standard HACCP zertifizierte Organisation und verfügen somit über ein geprüftes Qualitäts- und Hygienemanagement. Der Standort Großmarkthalle ist ein nach EMAS (Umweltmanagement) validierter Standort.

2019 fanden folgende Audits statt, die erfolgreich bestanden wurden:

- internes Audit im Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement
- Überwachungsaudit im Qualitäts- und Hygienemanagement
- Revalidierung des Standortes nach EMAS

Audits stellen systematische und unabhängige Untersuchungen dar, die feststellen, ob im Betrieb alle Tätigkeiten und die damit zusammenhängenden Ergebnisse den geplanten Anforderungen entsprechen und ob diese Anforderungen wirkungsvoll verwirklicht und geeignet sind, die vorgegebenen Ziele zu erreichen.

Die Audits dienen der Überprüfung der nachfolgenden Fragestellungen:

- Sind die in den Prozessbeschreibungen beschriebenen Prozesse vollständig?
- Sind angemessene detaillierte schriftliche Anweisungen an den Arbeitsplätzen verfügbar?
- Stimmen die Prozessbeschreibungen mit dem tatsächlichen Leben überein?
- Sind die Tätigkeiten geeignet, unsere Ziele (Qualitätsziele, Umweltziele, Hygiene) zu erreichen?

- Werden die Anweisungen bei der täglichen Arbeit befolgt?
- Stimmen die umweltbezogenen Gegebenheiten am Standort mit der Unternehmenspolitik überein?
- Werden die einschlägigen Vorschriften und Normen (DIN EN ISO 9001, EMAS, Lebensmittelrecht, sonstige Regelwerke) eingehalten?

Das integrierte Managementsystem sowie dessen regelmäßige Überprüfung durch externe Gutachter trägt dazu bei, die Wettbewerbsfähigkeit und die Standortsicherheit der MHM zu sichern.

2. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand

Zum 31.12.2019 waren 97 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei den Markthallen München beschäftigt. Im Laufe des Jahres 2019 verließen 11 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Markthallen München, es konnten jedoch wieder 11 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewonnen werden.

In 2019 betrug der Anteil der Beamtinnen und Beamten 18,56 %.

Der weibliche Beschäftigtenanteil ist mit 29,90 % weiterhin sehr gering. Vor allem die Abteilung Technischer Betrieb und das Sachgebiet Kontrolldienst werden noch immer von männlichen Dienstkräften dominiert.

Der Personalaufwand 2019 betrug 7,842 Mio. €, davon fielen 3,561 Mio. € für soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung an.

Der Aufwand für **Zeitarbeitskräfte** (Teil der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen) steigt 2019 deutlich von 306 T€ (2018) auf 530 T€ an.

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 31.12.2019 Pensionsverpflichtungen in Höhe von 19,957 Mio. € aus.

Neben den üblichen beeinflussenden Faktoren (Lebenserwartung, Zu- und Abgänge im Betrieb,

verstorbene Rentner/Pensionäre, Änderungen im Renten- und Pensions- sowie im Besoldungs- und Tarifrecht) führte die Anpassung des im versicherungsmathematischen Gutachten zugrunde gelegten Zinssatzes zu den Veränderungen bei den Pensionsverpflichtungen.

3. Jahresergebnis

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für 2019 einen **Jahresfehlbetrag** von **3.350.017,21 €** auf und liegt damit unter dem geplanten Ergebnis von TEUR -2.517. Das Jahresergebnis 2018 betrug -0,993 Mio. €.

3.1. Erträge

Die **Umsatzerlöse** beinhalten im Wesentlichen Mieterlöse und Nutzungsentgelte, das Entgelt für die Verwaltung des Schlacht- und Viehhofs, Mietnebenkosten, Einfuhrgebühren, Benutzungsgebühren sowie Abfall- und Lagergebühren. Sie liegen auf einem mit 2018 vergleichbaren hohen Niveau von 16,153 Mio. €.

Zu den **sonstigen betrieblichen Erträgen**, die mit 279 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.

3.2 Aufwendungen

3.2.1. Materialaufwand

Die **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren** betragen 2019 rund 59 T€ (2018: 90 T€).

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** dagegen stiegen gegenüber dem Vorjahr von 5,788 Mio. € auf 6,889 Mio. € (Plan: 9,400 Mio. €), was auf folgende maßgebliche Umstände zurückgeht:

- Anstieg des **Mietaufwands** von 453 T€ auf 677 T€ u.a. wegen Anmietung von Lagerhallenflächen als Ersatz für die beendeten Kellernutzungen der Großmarkthalle
- Zunahme des **Bauunterhalts** von 1,930 Mio. € auf 2,713 Mio. €. Maßnahmen bei der Instandhaltung bei Gebäuden, Betriebsvorrichtungen und Außenanlagen sind hier die

wesentlichen Posten. Die größten Maßnahmen waren

◦ Halle 1-6 Keller Prüfung Elektroleitungen (172481)	348 T€
◦ Halle 1-6 Keller Brandschutz und Elektroverteilung (172530)	287 T€
◦ Ladenreihe Sanierung Vordach (172500)	246 T€
◦ Halle 1-6, Reparatur RLT-Anlagen (172590)	215 T€
◦ Halle 1-6, Rep. Sprinkleranlage (171973)	177 T€
◦ Ladenreihe Renovierung Aussenfasade (172689)	125 T€
◦ Halle 1-6 Überwachung Stand- und Verkehrssicherheit (172414)	80 T€
◦ Postgebäude, Instandhaltung Fenster westliche Seite (172621)	64 T€

weitere Instandhaltungsaufwendungen waren kleiner als 60 T€

- Die **Betriebskosten** 2019 (u.a. Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Straßen- und Gebäudereinigung, Winterdienst, Heizkosten, Fernwärme, Müllentsorgung und Strom) erfuhren mit 3,494 Mio. € eine leichte Erhöhung, 3,408 Mio. € in 2018.

3.2.2. Abschreibungen

Die **Abschreibungen** auf Gebäude, Außenanlagen, Maschinen, immaterielle Wirtschaftsgüter sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich 2019 auf rund 1,297 Mio. € (VJ 1,276 Mio. €).

3.2.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten Ausgaben u.a. für Mitarbeiterfortbildung, Kfz, Büromaterial, Reisekosten, Porto, Beratung, Versicherungen, Marketing, IT und interne Leistungsverrechnung der LHM und schlagen mit 2,665 Mio. € zu buche.

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

Relevante Veränderungen zum Vorjahr gab es bei folgenden Untergliederungen:

- Rückgang der Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von 165 T€ (2018) auf 29 T€ (2019).

- Anstieg Zeitarbeitskräfte von 306 T€ (2018) auf 530 T€ (2019) (siehe auch unter 3.).

4. Bericht über fortlaufende Projekte

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

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

4.1. Neue Großmarkthalle (Investorenmodell)

Die Maßnahme ist nicht investiv. Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2019 zu verzeichnen gewesen:

- Eine Vorlage für die Nichtöffentliche Sitzung der Vollversammlung am 13.02.2019 wurde erarbeitet und beschlossen. Das Kommunalreferat wurde ermächtigt und beauftragt, mit dem Investor Verhandlungen über den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages aufzunehmen. Das Kommunalreferat wurde beauftragt, in Abstimmung mit dem Planungsreferat ein Konzept zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualität für das Bauwerk vorzuschlagen und zu vereinbaren.
- Die Verhandlungen zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages dauern noch an.

4.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2019 zu verzeichnen gewesen:

- **Elisabethmarkt (EM):**
Der Interimsmarkt befindet sich in der Realisierungsphase und soll Anfang August 2020 in Betrieb gehen. Danach beginnt die Stadtparkasse mit Abbruch am alten Markt, mit der Baugrubenherstellung und den Vorbereitenden Maßnahmen für den Rohbau der Untergeschosse für den Markt sowie Anwohner-TG.

Der Bauantrag für den neuen Markt ist eingereicht. Im Zusammenhang mit der Planung der U9 wurden 2020 in Abstimmung mit den SWM und dem Baureferat Anpassungen an einem Marktgebäude und den Untergeschossen vorgenommen, um einen Konflikt beim späteren Bau der U-Bahnstation Elisabethplatz zu vermeiden.

- **Wiener Markt (WM):**

Das Baureferat hat 2019 die notwendigen Planer eingeschaltet. Noch notwendige Detailuntersuchungen an der Gebäudesubstanz wurden veranlasst, um ein Konzept für die Sanierung zu erarbeiten, auf dessen Basis 2020 die Vorplanung durchgeführt werden kann.

- **Pasinger Viktualienmarkt (PVM):**

Die Beauftragung der notwendigen Fachplaner und Gutachter durch das Baureferat soll in 2020-21 erfolgen. Entscheidend für den Beginn der Vergabeverfahren ist der Baufortschritt am Elisabethplatz, da die Module des dortigen Interimsmarktes in Pasing wieder verwendet werden.

4.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

Für den Viktualienmarkt wurden seit Mitte 2019 die für die europaweiten Vergabeverfahren zur Einschaltung der Planer notwendigen Präzisierungen der Nutzerbedarfsbeschreibungen erarbeitet. Aufgrund der Komplexität können diese Arbeiten voraussichtlich erst im zweiten Quartal 2020 abgeschlossen werden.

5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 48,880 Mio. € um 1,511 Mio. € auf 50,391 Mio. € erhöht. Bei den einzelnen Positionen der Bilanz gab es folgende bedeutende Veränderungen:

Auf der Aktivseite der Bilanz:

- Das Anlagevermögen nahm um 198 T€ zu. Die Investitionen waren im Jahr 2019 mehr als die Summe aus Abschreibungen und Anlagenabgänge.
- Starke Reduktion liquider Mittel (- 2,173 Mio. €). Die getätigten konsumtiven und investiven

Auszahlungen übersteigen die erzielten Einnahmen; Neukredite wurden nicht aufgenommen.

- Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag erhöht sich um den Jahresverlust von 3,350 Mio. € nun auf 5,099 Mio. €.

Auf der Passivseite der Bilanz:

- Anstieg der Rückstellung um 1,778 Mio. aus im Wesentlichen Pensions- und Beihilferückstellung.
- Reduzierung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (- 1,011 Mio. €), siehe unter 11. Finanzlage.
- Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, gegenüber dem Einrichtungsträger und anderen Eigenbetrieben sowie der sonstigen Verbindlichkeiten um 806 T€.

6. Eigenkapitalentwicklung

Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag erhöht sich um den Jahresverlust von 3,350 Mio. € nun auf 5,099 Mio. €.

Im Rahmen der Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresergebnisses 2019 im Herbst 2020 wird vorgeschlagen, den Jahresfehlbetrag von 3,350 T€ in das Jahr 2020 vorzutragen.

Nach § 8 Abs. 2 und 3 der Eigenbetriebsverordnung Bayern (EBV) kann ein entstandener Jahresverlust eines Eigenbetriebs von der Gemeinde ausgeglichen werden. Sofern der Verlust auf neue Rechnung vorgetragen und nach fünf Jahren nicht vom Betrieb getilgt bzw. durch Rücklagen ausgeglichen werden konnte, ist ein Ausgleich durch die LHM gesetzlich vorgeschrieben.

7. Entwicklung der Rückstellungen

Der Rückstellungsstand zum 31.12.2019 erhöht sich von 22,957 Mio. € um rund 1,778 Mio. € auf 24,735 Mio. €.

Im Wesentlichen sind hier die Rückstellungen für Pensionen und Personalkosten (Beihilfe) zu

benennen. Die Summe beider Posten beträgt bereits 23,425 Mio. €.

8. Finanzlage

Der Stand der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sinkt 2019 weiter von 21,176 Mio. € auf 20,164 Mio. €, da wie schon in den Vorjahren keine neuen Kredite aufgenommen wurden.

Der Zinsaufwand in 2019 betrug 1,031 Mio. € (2018: 1;107 Mio. €) und umfasst Aufwendungen für Kredite (474 T€) und für Zinssatzänderungen und Zuführung Pensionen (556 T€).

Im Jahr 2019 konnte ein kleiner Zinsertrag in Höhe von 18 € erwirtschaftet 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 %. In 2020 stehen zwei Kredite zur Umschuldung an. Es ist davon auszugehen, dass der Zinsaufwand erneut sinkt.

Von der im Wirtschaftsplan bzw. in der Haushaltssatzung vorgesehenen Möglichkeit, Kassenkredite für kurzfristige Liquiditätsengpässe zu beanspruchen, musste 2019 nicht Gebrauch gemacht werden.

Zwischen 01.01. und 31.12.2019 verringerte sich der Geldmittelbestand von 3,705 Mio. € auf 1,532 Mio. €.

Die einzelnen Zahlungsströme im Vergleich zum Vorjahr sind nachfolgend aufgelistet

Kapitalflussrechnung (Cashflow) in T€	2019	2018
Jahresüberschuss (+) bzw. -Fehlbetrag (-)	-3.350	-993
Abschreibungen (+) /Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.297	1.276
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Rückstellungen	1.221	-507
Zunahme (-) /Abnahme (+) Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-137	11
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	803	-1.109
Gewinne (-) bzw. Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.031	1.107
Auflösung Fördermittel und Zuschüsse von Dritten	-67	-106
A Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	798	-320
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-1.494	-531
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	0	0
B Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.494	-538
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten (+)	0	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-1.002	-995
Gezahlte Zinsen (-)	-475	-496
C Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.477	-1.491
A+B+C Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.173	-2.349
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.705	6.054
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.532	3.705

9. Auslastung der Vermietungs- und Zuweisungsobjekte

Die MHM setzen darauf, möglichst alle vorhandenen und vermietbaren Flächen einer Vermarktung zuzuführen. Auf Grund der teilweise vorliegenden Betretungsverbote wegen unzulänglichen Brandschutzes bzw. hoher statischer Gefährdungen können nicht alle Vermietungsflächen tatsächlich genutzt werden. Während der Dauer von Baumaßnahmen ist ebenfalls eine nur

eingeschränkte Vermietung möglich. Fluktuationsbedingte kurzfristige Leerstände sind in allen Bereichen zu verzeichnen. Die Vermietungssituation ist dennoch in allen Vermarktungssegmenten gut.

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

10. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing

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

Die Traditionsmärkte Großmarkthalle, Wochenmärkte, Viktualienmarkt, Markt am Elisabethplatz, Wiener Markt und Pasinger Viktualienmarkt sind in der Bevölkerung fest verankert. Die Markenbekanntheit gilt es zu stärken und weiterhin auszubauen, um interessierte Händler_innen für die verschiedenen Märkte sowie Bürger_innen als potenzielle Kund_innen zu gewinnen.

In einer ganzen Reihe von Veranstaltungen und Aktionen warben die MHM 2019 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, Groß- 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. Der Verband für handwerkliche Milchverarbeitung e.V. hielt wieder den **Hofkäsetag** ab.

- 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_innen, -schauspieler_innen, Kabarettist_innen und Kostümgruppen an den geschmückten Brunnen des Marktes ohne Gage auf und lebten ein Stück der Münchner Unterhaltungskunst. Das **Kürbisfest** mit Kürbisstelzenläufer_innen, 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 zeigten die Kunst des Brennens durch Seminare, Schaubrennen und Verkostungen erlebbar.
- Die Münchner Wochenmärkte beteiligten sich bei der europäischen Kampagne „**Erlebe Deinen Wochenmarkt**“ auch 2019 mit zahlreichen Veranstaltungen und Aktionen auf den Märkten.
- Die Weihnachtszeit ist für die Händler_innen der Märkte nicht unbedingt die umsatzstärkste Zeit. Um mehr Kunden auf den Viktualienmarkt zu locken, wurde der **Winterzauber** auf dem Markt nun bereits zum vierten Mal mit vielen zusätzlichen Buden und Attraktionen abgehalten.
- Die Märkte am Elisabethplatz und am Wiener Platz erstrahlten wieder im weihnachtlichen Glanz

11. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die MHM verfügen über ein Risikomanagementsystem, das laufend alle erkennbaren Risiken erfasst, sie in eine von 4 Risikoarten einteilt und bewertet. Auf dieser Basis werden entsprechende

Maßnahmen zur Beherrschung bzw. Minimierung der Risiken ergriffen.

Für die Bewertung wurden den Einzelrisiken Eintrittswahrscheinlichkeiten von 1 ((eher) unwahrscheinlich/selten) bis 3 (sehr wahrscheinlich/(sehr) häufig) sowie eine Schadenshöhe von 1 (unwesentlich bzw. unter 10.000 €) bis 3 (groß bzw. über 50.000 €) zugeordnet, um jederzeit anhand von Punktwerten die größten Risiken erkennen zu können. Der Risikowert ist die Multiplikation von Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe.

Im Rahmen des Risikocontrollings werden mit den Fachabteilungen und der Werkleitung Strategien zur Behebung, Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation der einzelnen Risiken erarbeitet und umgesetzt.

Die Werkleitung und die Fachabteilungen werden regelmäßig über vorhandene Restrisiken sowie über die Abarbeitung geeigneter risikominimierender Maßnahmen unterrichtet.

Folgende relevante Chancen und Risiken wurden zum 31.12.2019 festgestellt:

1. Externe Risiken	
1.1. Chancen	Durch den mittel- bzw. langfristig vorgesehenen Umzug der am Großmarkt ansässigen Handelsbetriebe in eine neue von Privat errichtete Großmarkthalle entfallen die für die Markthallen finanziell nicht mehr tragbaren Instandhaltungs- und Sanierungserfordernisse.
1.2. Risiken	Durch den geplanten Neubau der Großmarkthalle durch einen privaten Investor bricht mittel- bis langfristig eines der beiden Hauptgeschäftsfelder des Betriebes weg. Der Risikowert ist auf 4 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Schadenshöhe jeweils mit 2 bewertet wurde.
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. Der Risikowert ist auf 4 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Schadenshöhe jeweils mit 2 bewertet wurde. 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. Der Risikowert ist auf 4 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Schadenshöhe jeweils mit 2 bewertet wurde.

3. Finanzrisiken	
3.1. Chancen	Die Landeshauptstadt hat die Unmöglichkeit erkannt, die Sanierung bzw. den Neubau der festen Lebensmittelmärkte aus der Finanzkraft des Betriebes zu erwirtschaften. Durch die Übernahme entsprechender Kosten verbessert sich die Finanzsituation des Betriebes.
3.2. Risiken	In den nächsten Jahren muss weiterhin mit beträchtlichen Aufwendungen für die Unterhaltung der Bestandsbauten gerechnet werden, die sich wegen zu kurzen Laufzeiten nicht refinanzieren lassen. Der Risikowert ist auf 6 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit mit 2 und die Schadenshöhe mit 3 bewertet wurde.
4. Personal- und Organisationsrisiken	
4.1. Chancen	---
4.2. Risiken	Die Privatisierung der Großmarkthalle wirkt sich auf den Personalbestand aus. Eine Verkleinerung des Personalstamms durch den Wegfall von Aufgaben und durch eine möglicherweise ansteigende Fluktuation ist zu erwarten. Der Risikowert ist auf 6 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit mit 3 und die Schadenshöhe mit 2 bewertet wurde.

12. Prognose

Die in der Betriebssatzung verankerten Aufgaben der Markthallen München werden auch in Zeiten einer geänderten zukunftssträchtigen Ausrichtung des Betriebes von keiner Seite in Abrede gestellt. Die Werkleitung hält daher den Fortbestand des Betriebs trotz aller genannten Risiken für gesichert.

Die Landeshauptstadt München und auch die Markthallen München gewähren ihren Nutzern während der Corona-Krise Zahlungsaufschub der laufenden Entgelte und kommen somit, in der sehr angespannten und schwierigen wirtschaftlichen Lage, den Nutzern entgegen. Dieses Entgegenkommen birgt, je nach Andauern der Krise, eine signifikante Belastung auf das Ergebnis 2020 wie auch der Liquidität.

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 2020 vorherrschen. Das Volumen der Benutzungsgebühren und -entgelte kann weiterhin nicht die anfallenden laufenden Kosten abdecken. Der Betriebszweck der Markthallen München ist

bewirtschaftungsfähige Flächen zu vermieten. Die Verfügbarkeit der Flächen ist eine wesentliche Steuerungsgröße. Der Bauzustand ist desaströs; durch hohe Erhaltungsaufwendungen wird versucht, den Betrieb aufrecht zu halten. Zur Finanzierung der geplanten Sanierungsarbeiten im Jahr 2020 ist die Veräußerung einer Immobilie an das Betreuungsreferat geplant.

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.

In der 2. Jahreshälfte 2020 läuft der aktuelle Tarifvertrag aus. Auf Grund der derzeitigen Situation kann keine Aussage getroffen werden, wie die Tarifverhandlungen beendet werden.

Die Werkleitung geht bei der Auslastung der Flächen und Immobilien 2020 von einem ähnlich guten Verlauf wie oben unter 9. beschrieben aus.

Kreditermächtigungen aus den Vermögensplänen 2018 und 2019 (jeweils 1,000 Mio. €) stehen dem Betrieb weiterhin 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 15. Mai 2020

Erste Werkleiterin

Zweiter Werkleiter

Kristina Frank

Boris Schwartz

