

## Lagebericht der Markthallen München (MHM)

für das Wirtschaftsjahr 2020

### 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 .....	5
3.1 Erträge .....	5
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 .....	7
4.1. Neue Großmarkthalle .....	7
4.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte .....	8
4.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt .....	8
5. Vermögenslage.....	9
6. Eigenkapitalentwicklung.....	9
7. Entwicklung der Rückstellungen .....	9
8. Finanzlage .....	10
9. Auslastung der Vermietungsobjekte.....	11
10. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing .....	12
11. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.....	12
12. Prognose .....	14

## 1. Allgemeines

### 1.1. Rechtsform

Die MHM sind ein organisatorisch, verwaltungsmäßig und finanzwirtschaftlich gesondertes Unternehmen der Landeshauptstadt München (LHM) ohne eigene Rechtspersönlichkeit (Eigenbetrieb nach Art. 88 der Gemeindeordnung).

Die MHM bestehen aus den Betriebsbereichen Großmarkthallenareal (GMH) inklusive Fruchthof und Sortieranlage, den vier festen Lebensmittelmärkten (LMM) und den 46 Wochen- und Bauernmärkten (WOM). Der im städtischen Eigentum stehende Bereich Schlacht- und Viehhof (SVH) wird von den MHM im Rahmen einer mit dem Kommunalreferat getroffenen Vereinbarung seit 01.01.2014 auf dessen Rechnung bewirtschaftet. Seit 2014 ist dieser Bereich kein eigenständiger Betriebsteil mehr; es gibt nur noch den einheitlichen Betrieb MHM.



### 1.2. Betriebszweck

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

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

### **1.3. Leitbild**

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

#### **Unser Selbstverständnis**

##### **Markthallen München – Qualität aus Tradition!**

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

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

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

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

## Unsere Verantwortung

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

2020 fanden folgende Audits statt, die erfolgreich bestanden wurden:

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

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 31.12.2020 waren 105 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei den Markthallen München beschäftigt. Im Laufe des Jahres 2020 verließen 8 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Markthallen München, es konnten jedoch wieder 16 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewonnen werden.

In Jahr 2020 betrug der Anteil der Beamtinnen und Beamten 18,10 %.

Der weibliche Beschäftigtenanteil ist mit 25,37 % weiterhin sehr gering. Vor allem die Abteilung Technischer Betrieb und das Sachgebiet Kontrolldienst werden noch immer von männlichen Dienstkräften dominiert.

Der Personalaufwand 2020 betrug 9,479 Mio. €, davon fielen 4,660 Mio. € für soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung an.

Der Aufwand für **Zeitarbeitskräfte** (Teil der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen) steigt 2020 von 530 T€ (2019) auf 565 T€ an.

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

Das finanz- bzw. versicherungsmathematische Gutachten weist für den Stichtag 31.12.2020 Pensionsverpflichtungen in Höhe von 22,638 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 2020 einen **Jahresüberschuss** von **25.191.936,34 €** auf und liegt damit deutlich über dem geplanten Ergebnis von TEUR 4.163. Das Jahresergebnis 2019 betrug -3,350 Mio. €. Der Jahresüberschuss resultiert insbesondere aus dem Verkauf eines Grundstücks, bei dem Gewinne i. H. v. 36,331 Mio. € realisiert wurden.

### 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 2019 (16,153 Mio.€) vergleichbaren hohen Niveau von 15,685 Mio. €.

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** spiegelt sich ein Eimal-Effekt aus dem Verkauf eines Grundstücks wider. Durch den Einmal-Effekt konnten Erlöse i.H.v. 36,331 Mio. € generiert werden.

## 3.2 Aufwendungen

### 3.2.1. Materialaufwand

Die **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe** betragen 2020 rund 79 T€ (2019: 59 T€).

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** dagegen stiegen erneut gegenüber dem Vorjahr von 6,889 Mio. € auf 12,200 Mio. € (Plan: 9,400 Mio. €), was auf folgende maßgebliche Umstände zurückgeht:

- Anstieg des **Mietaufwands** von 677 T€ auf 681 T€ u.a. wegen Anmietung von Lagerhallenflächen als Ersatz für die beendeten Kellernutzungen der Großmarkthalle
- Zunahme des **Bauunterhalts** von 2,713 Mio. € auf 7,887 Mio. €. Maßnahmen bei der Instandhaltung bei Gebäuden, Betriebsvorrichtungen und Außenanlagen sind hier die wesentlichen Posten. Die größten Maßnahmen waren
 

▪ Halle 3, Dachsanierung (172529)	1.159 T€
▪ Halle 2-4, Rabitzdecken Abbruch + Gerüst (172862)	874 T€
▪ Halle 1-4, Keller, Brandschutzsan. und San. Elektroverteilung (172530)	769 T€
▪ Gärtnerhalle, Blitzschutz erstellen und Dacheindeckung erneuern (172590)	548 T€
▪ Halle 1-6, Freimachung UG (172780)	529 T€
▪ Gaststätten-/Postgebäude, Heizungssanierung (171675)	357 T€
▪ Freifläche, Asphaltierung, Elektroanschl. Ausweichfläche Keller (172505)	320 T€
▪ Halle 1-6, Keller Grundleitungsuntersuchung (172728)	153 T€
▪ Halle 1-6, Überprüfung Elektroleitung (172481)	145 T€
▪ Ladenreihe, Renovierung Aussenfassade, Fenster (172689)	137 T€
▪ Postgebäude, Instandsetzung Fenster westliche Seite (172631)	102 T€
▪ Halle 1-4, Reinigung Torluftschleier (172571)	86 T€
▪ Gaststättengebäude, Grundleitungssanierung (172140)	82 T€
▪ Freifläche, Instands. Unterf. / Brücken/Gänge, Verfüllen Pilzbörse (172771)	82 T€
▪ VM Abt. V, Sanierung Sand 2 und Keller 7 (172842)	81 T€
▪ Fruchthof, Fenstergeneralsanierung (172696)	70 T€
▪ Halle 1-6, Überwachung Statik und Verkehrssicherheit (172414)	63 T€
▪ VM Abt. III, Sanierung Stand 20/21 (172547)	62 T€

weitere Instandhaltungsaufwendungen waren kleiner als 60 T€

- Die **Betriebskosten** 2020 (u.a. Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Straßen- und Gebäudereinigung, Winterdienst, Heizkosten, Fernwärme, Müllentsorgung

und Strom) erfuhren erneut mit 3,632 Mio. € eine leichte Erhöhung, 3,494 Mio. € in 2019.

### 3.2.2. Abschreibungen

Die **Abschreibungen** auf Gebäude, Außenanlagen, Maschinen, immaterielle Wirtschaftsgüter sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich 2020 auf rund 1,248 Mio. € (Vorjahr: 1,297 Mio. €).

### 3.2.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten Ausgaben u.a. für Mitarbeiterfortbildung, Kfz, Büromaterial, Reisekosten, Porto, Beratung, Versicherungen, Marketing, IT und interne Leistungsverrechnung der LHM und schlagen mit 3,349 Mio. € (Vorjahr: 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:

- Anstieg der Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von 108 T€ (2019) auf 160 T€ (2020)
- Anstieg Zeitarbeitskräfte von 530 T€ (2019) auf 565 T€ (2020) (siehe auch unter 3.)
- Anstieg der Einzelwertberichtigung (u.a. coronabedingt) von 3 T€ (2019) auf 230 T€ (2020)
- Anstieg der internen Leistungsverrechnung von 503 T€ (2019) auf 684 T€ (2020)

## 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)

Am 08.04.2020 wurde vom Verwaltungs- und Personalausschuss als Feriensenat der Grundsatz- und Eckdatenbeschluss zur Neuentwicklung des Großmarktgeländes gefasst.

Durch die Corona bedingten Entwicklungen der Arbeitswelt wurden die Verhandlungen zum Erbbaurechtsvertrag auf Wunsch des Investors im Jahr 2020 zeitweise ausgesetzt. Insbesondere hat der Investor die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zukünftiger Büroimmobilien bei einer

Beratungsgesellschaft, welche sich auf den Bau- und Immobiliensektor spezialisiert hat, in Auftrag gegeben. Im Oktober teilte der Investor mit, dass aufgrund der notwendigen Baurechtschaffung von einer Inbetriebnahme der neuen Großmarkthalle im Jahr 2030 auszugehen ist. Zudem fand in der Geschäftsführung des Investors zum 01.01.2020 ein Wechsel statt.

Die Verhandlungen zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages wurden zum Jahresende 2020 wieder aufgenommen. Ziel ist es, diese im Jahr 2021 abzuschließen.

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

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2020 zu verzeichnen gewesen:

- **Elisabethmarkt (EM):**

Der Interimsmarkt wurde Anfang August 2020 in Betrieb genommen. Danach begann die Stadtparkasse, mit der die Markthallen München eine Kooperation für die Errichtung der Tiefgeschosse einging, mit dem Abbruch der alten Marktstände und hat mit den Arbeiten für die Baugrube begonnen.

Zur Beschleunigung der Abläufe wurden für die Baugrubenherstellung Teilbauanträge von den MHM und den SSKM gestellt und genehmigt. 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. Die Kosten für den Bau des Interimsmarkt, sowie für den Neubau des Elisabethmarkts werden von der LHM getragen. Die Markthallen München haben daher einen Sonderposten für die Investitionen zum Elisabethmarkt in Höhe der weiterberechneten Kosten gebildet.

- **Wiener Markt (WM):**

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

- **Pasinger Viktualienmarkt (PVM):**

Die Beauftragung der notwendigen Fachplaner und Gutachter durch das Baureferat soll im Jahr 2021 erfolgen. Entscheidend für den Beginn der Vergabeverfahren ist der Baufortschritt am Elisabethplatz, da die Module des dortigen Interimsmarktes in Pasing wiederverwendet werden sollen.

#### **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 konnten diese Arbeiten erst im zweiten Quartal 2020 abgeschlossen



werden. Darauffolgend wurden die Vergabeverfahren für die Planungsleistungen durchgeführt

## 5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 50,391 Mio. € um 33,491 Mio. € auf 83.882 Mio. € erhöht. Bei den einzelnen Positionen der Bilanz gab es folgende bedeutende Veränderungen:

### Auf der Aktivseite der Bilanz:

- Das Anlagevermögen nahm um 2,624 Mio. € ab. Die Investitionen konnten im Jahr 2020 die Summe aus dem Abgang eines Grundstückes (Buchwert) und der Abschreibungen nicht kompensieren. Im Geschäftsjahr wurden im Wesentlichen Investitionen für Anlagen im Bau insbesondere für den Elisabethmarkt in Höhe von 6,635 Mio. € vorgenommen.
- Die starke Erhöhung der liquiden Mittel (36,248 Mio. €) ist auf den Verkauf eines Grundstückes zurück zu führen; Neukredite wurden nicht aufgenommen.
- Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag wurde ausgeglichen.

### Auf der Passivseite der Bilanz:

- Anstieg der Sonderposten für Investitionszuschüsse von 2,664 Mio. € auf 8,862 Mio. € durch Zuschüsse zur Sanierung der festen Lebensmittelmärkte.
- Anstieg der Rückstellung um 7,995 Mio. aus im Wesentlichen Pensions- und Beihilferückstellung sowie allgemeinen Rückstellungen.
- Reduzierung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (- 1,138 Mio. €), siehe unter 8. Finanzlage.
- Durch die Realisierung eines Jahresüberschusses i. H. v. 25,192 Mio. € konnte der Bilanzgewinn erheblich gesteigert werden.

## 6. Eigenkapitalentwicklung

Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag wird durch den erwirtschafteten Jahresgewinn von 25,192 Mio. € ausgeglichen.

Im Rahmen der Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresergebnisses 2020 im Herbst 2021 wird vorgeschlagen, den Jahresgewinn von 25,192 T€ in das Jahr 2021 vorzutragen.

## 7. Entwicklung der Rückstellungen

Der Rückstellungsstand zum 31.12.2020 erhöht sich von 24,735 Mio. € um rund 7,995 Mio. € auf 32,729 Mio. €.

Im Wesentlichen sind hier die Rückstellungen für Pensionen und Personalkosten (Beihilfe) zu benennen. Die Summe beider Posten beträgt bereits 26,338 Mio. €. Zusätzlich wurden aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Verpflichtung Sanierungsrückstellungen in Höhe von 3,248 Mio. € gebildet.

## **8. Finanzlage**

Der Stand der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sinkt 2020 weiter von 20,164 Mio. € auf 19,026 Mio. €, da wie schon in den Vorjahren keine zusätzlichen Kredite aufgenommen wurden.

Der Zinsaufwand in 2020 betrug 970 T€ (2019: 1,031 Mio. €) und umfasst Aufwendungen für Kredite (436 T€) sowie Zuführung Pensionen (534 T€).

Im Jahr 2020 konnte ein minimaler Zinsertrag von 20 € erwirtschaftet werden.

Die Zinsfestschreibungen für die Darlehen enden in den Jahren 2020 bis 2035. Für die laufenden Darlehen variieren die Zinssätze von -0,05 % bis 3,582 %. Im Jahr 2021 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, wurde im Jahr 2020 kurzfristig Gebrauch gemacht, zum Ende des Wirtschaftsjahr jedoch restlos ausgeglichen. Den Markthallen München stehen zum 31.12.2020 zugesagte, aber nicht genutzte Kreditlinien i. H. v. 2,500 Mio. € zur Verfügung.

Zwischen 01.01. und 31.12.2020 erhöhte sich der Geldmittelbestand von 1,532 Mio. € auf 36,248 Mio. €. Das ist im Wesentlichen auf die Erlöse aus dem Verkauf eines Grundstücks zurückzuführen.

Die einzelnen Zahlungsströme im Vergleich zum Vorjahr sind nachfolgend aufgelistet:

<b>Kapitalflussrechnung (Cashflow) in T€</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Jahresüberschuss (+) bzw. Fehlbetrag (-)	25.192	-3.350
Abschreibungen (+) /Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.248	1.297
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Rückstellungen	7.995	1.221
Zunahme (-) /Abnahme (+) Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.268	-137
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	342	803
Gewinne (-) bzw. Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-36.312	0
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	436	1.031
Auflösung Fördermittel und Zuschüsse von Dritten	6.198	-67
<b>A Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.831</b>	<b>798</b>
Auszahlung (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	39.300	0
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-6.841	-1.494
Einzahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition (+)	0	0
<b>B Cashflow aus der Investitionsätigkeit</b>	<b>32.459</b>	<b>-1.494</b>
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten (+)	3.000	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-4.138	-1.002
gezahlte Zinsen (-)	-436	-475
<b>C Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.574</b>	<b>-1.477</b>
<b>A+B+C Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>34.716</b>	<b>-2.173</b>
Finanzmittel am Anfang der Periode	1.532	3.705
<b>Finanzmittel am Ende der Periode</b>	<b>36.248</b>	<b>1.532</b>

## 9. Auslastung der Vermietungs- und Zuweisungsobjekte

Die MHM setzen darauf, möglichst alle vorhandenen und vermietbaren Flächen einer Vermarktung zuzuführen. Auf Grund der teilweise vorliegenden Betretungsverbote wegen unzulänglichen Brandschutzes bzw. hoher statischer Gefährdungen können nicht alle Vermietungsflächen tatsächlich genutzt werden. Während der Dauer von Baumaßnahmen ist ebenfalls eine nur eingeschränkte Vermietung möglich. Fluktuationsbedingte kurzfristige Leerstände sind in allen Bereichen zu verzeichnen. Die Vermietungssituation ist dennoch in allen Vermarktungssegmenten gut.

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

## 10. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing

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

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

In einer ganzen Reihe von Veranstaltungen und Aktionen warben die MHM 2020 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.
- Weitere Veranstaltungen waren für das Jahr 2020 geplant, wurden jedoch aufgrund der andauernden Corona-Pandemie nicht abgehalten.

## 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 31.12.2020 festgestellt:

<b>1. Externe Risiken</b>	
<b>1.1. Chancen</b>	Durch den mittel- bzw. langfristig vorgesehenen Umzug der am Großmarkt ansässigen Handelsbetriebe in eine neue von privat errichtete Großmarkthalle entfallen die für die Markthallen finanziell nicht mehr tragbaren Instandhaltungs- und Sanierungserfordernisse.
<b>1.2. Risiken</b>	Durch den geplanten Neubau der Großmarkthalle durch einen privaten Investor bricht mittel- bis langfristig eines der beiden Hauptgeschäftsfelder des Betriebes weg. Der Risikowert ist auf 6 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit mit 2 bewertet und die Schadenshöhe mit 3 bewertet wurden.
<b>2. Betriebliche Risiken</b>	
<b>2.1. Chancen</b>	Die größtenteils erfolgte Sperrung des Kellers der Großmarkthalle ermöglicht den Handelsbetrieben, oberirdisch auf der Freifläche in eigenen Hallen- bzw. Kühlbauwerken ihren Geschäften nachzugehen.
<b>2.2. Risiken</b>	Aufgrund der schlechten Gebäudesubstanz könne Personen- und Sachschäden wegen objektbedingter Mängel eintreten. Der Risikowert ist auf 9 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Schadenshöhe jeweils mit 3 bewertet wurden.
<b>3. Finanzrisiken</b>	
<b>3.1. Chancen</b>	Die Landeshauptstadt hat die Unmöglichkeit erkannt, die Sanierung bzw. den Neubau der festen Lebensmittelmärkte aus der Finanzkraft des Betriebes zu erwirtschaften. Durch die Übernahme entsprechender Kosten verbessert sich die Finanzsituation des Betriebes.
<b>3.2. Risiken</b>	In den nächsten Jahren muss weiterhin mit beträchtlichen Aufwendungen für die Unterhaltung der Bestandsbauten gerechnet werden, die sich wegen zu kurzen Laufzeiten nicht refinanzieren lassen. Der Risikowert ist auf 6 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit mit 2 und die Schadenshöhe mit 3 bewertet wurden.
<b>4. Personal- und Organisationsrisiken</b>	
<b>4.1. Chancen</b>	- - -
<b>4.2. Risiken</b>	Die Privatisierung der Großmarkthalle wirkt sich auf den Personalbestand aus. Eine Verkleinerung des Personalstamms durch den Wegfall von Aufgaben und durch eine

	möglicherweise ansteigende Fluktuation ist zu erwarten. Der Risikowert ist auf 6 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit mit 3 und die Schadenshöhe mit 2 bewertet wurden.
--	--

## 12. Prognose

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

Die Markthallen München haben während der Corona-Pandemie ihren Mietern und Zuweisungsnehmern wirtschaftliche Erleichterungen in Form von Stundungen bzw. im Härtefall Erlass des Nutzungsentgelts angeboten, bis das öffentliche Leben wieder hergestellt ist. Die Geschäftspartner der Markthallen München nahmen die Möglichkeit der Stundungen an und sind bereits in der Rückzahlungsphase. Dem Ausfallrisiko wurde über die Wertberichtigung im Jahresabschluss Rechnung getragen.

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

Die wesentlichen strukturellen Einflussfaktoren auf den Betrieb werden auch im Jahr 2021 vorherrschen. Das Volumen der Benutzungsgebühren und -entgelte kann weiterhin nicht die anfallenden laufenden Kosten abdecken. Der Betriebszweck der Markthallen München ist bewirtschaftungsfähige Flächen zu vermieten. Die Verfügbarkeit der Flächen ist eine wesentliche Steuerungsgröße. Der Bauzustand ist desaströs; durch hohe Erhaltungsaufwendungen wird versucht, den Betrieb aufrecht zu halten. Um die Finanzierung der geplanten Sanierungsarbeiten in den kommenden Jahren sicherzustellen, werden Gespräche für die Veräußerung einer weiteren Immobilie an das Betreuungsreferat geführt.

Im Jahr 2020 haben sich die Tarifpartner für die Dauer von 28 Monate bis zum 31.12.2022 auf einen Tarifvertrag geeinigt.

Die Werkleitung geht bei der Auslastung der Flächen und Immobilien 2021 von einem ähnlich guten Verlauf wie oben unter 9. beschrieben aus.

Die Markthallen München planen für das Jahr 2021 einen Verlust von rund 20 Mio. €. Darin sind Aufwendungen für bezogene Leistungen i. H. v. rund 22,582 Mio. € zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs berücksichtigt.

Kreditermächtigungen aus den Vermögensplänen 2019 und 2020 (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 12. Mai 2021

Erste Werkleiterin

Zweiter Werkleiter

Kristina Frank

Boris Schwartz