

Lagebericht der Markthallen München (MHM)

für das Wirtschaftsjahr 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	2
1.1. Rechtsform	2
1.2. Betriebszweck	2
1.3. Leitbild.....	3
1.4. Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement.....	4
2. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand	5
3. Jahresergebnis	6
3.1. Erträge	6
3.2. Aufwendungen	6
3.2.1. Materialaufwand	6
3.2.2. Abschreibung	7
3.2.3. sonstiger betrieblicher Aufwand.....	7
4. Bericht über fortlaufende Projekte	8
4.1. Neue Großmarkthalle	8
4.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte	9
4.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt	10
5. Vermögenslage.....	10
6. Eigenkapitalentwicklung.....	11
7. Entwicklung der Rückstellungen	11
8. Finanzlage	11
9. Auslastung der Vermietungsobjekte.....	13
10. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing	13
11. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.....	14
12. Prognose	15

1. Allgemeines

1.1. Rechtsform

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

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



1.2. Betriebszweck

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

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

1.3. Leitbild

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

Unser Selbstverständnis

Markthallen München – Qualität aus Tradition!

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

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

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

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

Unsere Verantwortung

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

2021 fanden folgende Audits statt, die erfolgreich bestanden wurden:

- internes Audit im Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement
- Überwachungsaudit im Qualitäts- und Hygienemanagement
- Überwachungsaudit mit Validierung der aktualisierten Umwelterklärung im Bereich Umweltmanagement

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

Die Audits dienen der Überprüfung der nachfolgenden Fragestellungen:

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

erreichen?

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

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

2. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand

Zum 31.12.2021 waren 113 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei den Markthallen München beschäftigt. Im Laufe des Jahres 2021 verließen 7 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Markthallen München, es konnten jedoch wieder 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewonnen werden.

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

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

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

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

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

Das finanz- bzw. versicherungsmathematische Gutachten weist für den Stichtag 31.12.2021 Pensionsverpflichtungen in Höhe von 22,902 Mio. € aus.

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

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

3. Jahresergebnis

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für 2021 einen **Jahresverlust** von **11.947.677,23 €** auf und liegt damit deutlich über dem geplanten Ergebnis, einem Verlust von TEUR 20.039. Das Jahresergebnis 2020 betrug TEUR 25,192 und resultiert im Wesentlichen aus einem Sondereffekt, der Veräußerung einer Immobilie.

3.1. Erträge

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

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

3.2 Aufwendungen

3.2.1. Materialaufwand

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

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

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

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

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

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

weitere Instandhaltungsaufwendungen waren kleiner als 70 T€

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

3.2.2. Abschreibungen

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

3.2.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Relevante Veränderungen zum Vorjahr gab es bei folgenden Untergliederungen:

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

4. Bericht über fortlaufende Projekte

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

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

4.1. Neue Großmarkthalle (Investorenmodell)

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

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

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

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

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

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

4.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2021 zu verzeichnen gewesen:

- **Elisabethmarkt (EM):**

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

- **Wiener Markt (WM):**

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

- **Pasinger Viktualienmarkt (PVM):**

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

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

4.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

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

5. Vermögenslage

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

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

Auf der Aktivseite der Bilanz:

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

Auf der Passivseite der Bilanz:

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

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

6. Eigenkapitalentwicklung

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

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

7. Entwicklung der Rückstellungen

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

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

8. Finanzlage

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

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

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

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

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

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

Die einzelnen Zahlungsströme im Vergleich zum Vorjahr sind nachfolgend aufgelistet:

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

9. Auslastung der Vermietungs- und Zuweisungsobjekte

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

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

10. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing

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

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

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

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

Daher verlagerte sich der Schwerpunkt der Werbemaßnahmen in den Online-Bereich. Eine Werbekooperation mit der Protalgesellschaft von www.muenchen.de stelle die Besonderheiten der

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

11. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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

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

Folgende relevante Chancen und Risiken wurden zum 31.12.2021 festgestellt:

1. Externe Risiken	
1.1. Chancen	Durch den mittel- bzw. langfristig vorgesehenen Umzug der am Großmarkt ansässigen Handelsbetriebe in eine neue von privat errichtete Großmarkthalle entfallen die für die Markthallen finanziell nicht mehr tragbaren Instandhaltungs- und Sanierungserfordernisse.
1.2. Risiken	Durch den geplanten Neubau der Großmarkthalle durch einen privaten Investor bricht mittel- bis langfristig eines der beiden Hauptgeschäftsfelder des Betriebes weg. Der Risikowert ist auf 6 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit mit 2 bewertet wurde, die Schadenshöhe mit 3 bewertet wurden.
2. Betriebliche Risiken	
2.1. Chancen	Die größtenteils erfolgte Sperrung des Kellers der Großmarkthalle ermöglicht den Handelsbetrieben, oberirdisch auf der Freifläche in eigenen Hallen- bzw. Kühlbauwerken ihren Geschäften nachzugehen.

2.2. Risiken	Aufgrund der schlechten Gebäudesubstanz können Personen- und Sachschäden wegen objektbedingter Mängel eintreten. Der Risikowert ist auf 9 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit und die Schadenshöhe jeweils mit 3 bewertet wurden.
3. Finanzrisiken	
3.1. Chancen	Die Landeshauptstadt hat die Unmöglichkeit erkannt, die Sanierung bzw. den Neubau der festen Lebensmittelmärkte aus der Finanzkraft des Betriebes zu erwirtschaften. Durch die Übernahme entsprechender Kosten verbessert sich die Finanzsituation des Betriebes.
3.2. Risiken	In den nächsten Jahren muss weiterhin mit beträchtlichen Aufwendungen für die Unterhaltung der Bestandsbauten gerechnet werden, die sich wegen zu kurzen Laufzeiten nicht refinanzieren lassen. Der Risikowert ist auf 6 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit mit 2 und die Schadenshöhe mit 3 bewertet wurden.
4. Personal- und Organisationsrisiken	
4.1. Chancen	- - -
4.2. Risiken	Die Privatisierung der Großmarkthalle wirkt sich auf den Personalbestand aus. Eine Verkleinerung des Personalstamms durch den Wegfall von Aufgaben und durch eine möglicherweise ansteigende Fluktuation ist zu erwarten. Der Risikowert ist auf 6 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit mit 3 und die Schadenshöhe mit 2 bewertet wurden.

12. Prognose

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

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

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

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

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

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

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

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

Über den Vollzug des Wirtschaftsplanes sowie über sonstige wichtige Geschäftsvorfälle und Ereignisse berichtet die Werkleitung während des Wirtschaftsjahres mit Zwischenberichten.

Risiken können im Rahmen des internen Risikomanagements und in der Außenkommunikation in den Zwischenberichten frühzeitig erkannt und kommuniziert werden.

Die Werkleitung der Markthallen München legt hiermit den nach den Vorschriften des Handelsrechts und der Eigenbetriebsverordnung (Bayern) erstellten Lagebericht vor.

München, den 29. April 2022

Erste Werkleiterin

Zweite Werkleiterin

Kristina Frank

Kira Weißbach