

Lagebericht der Markthallen München (MHM)

für das Wirtschaftsjahr 2022

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	9
5. Vermögenslage	9
6. Eigenkapitalentwicklung	10
7. Entwicklung der Rückstellungen	11
8. Finanzlage	11
9. Auslastung der Vermietungsobjekte	13
10. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing	13
11. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	13
12. Prognose	15

1. Allgemeines

1.1. Rechtsform

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

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



1.2. Betriebszweck

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

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

1.3. Leitbild

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

Unser Selbstverständnis

Markthallen München – Qualität aus Tradition!

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

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

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

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

Unsere Verantwortung

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

1.4. Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement

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

2022 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 31.12.2022 waren 109 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei den Markthallen München beschäftigt. Im Laufe des Jahres 2022 verließen 10 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Markthallen München, es konnten jedoch wieder 6 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewonnen werden.

Im Jahr 2022 betrug der Anteil der Beamtinnen und Beamten 18,61 VZÄ.

Der weibliche Beschäftigtenanteil ist mit 34,4 VZÄ weiterhin sehr gering. Vor allem die Abteilung Technischer Betrieb und das Sachgebiet Infrastrukturelles Immobilienmanagement werden noch immer von männlichen Dienstkräften dominiert.

Der Personalaufwand 2022 betrug 8,719 Mio. €, davon fielen 3,046 Mio. € für soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung an.

Der Aufwand für **Zeitarbeitskräfte** (Teil der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen) sinkt 2022 von 261 T€ (2021) auf 126 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 31.12.2022 Pensionsverpflichtungen in Höhe von 23,527 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 2022 einen **Jahresverlust** von **11.419.538,54 €** auf und liegt damit deutlich über dem geplanten Ergebnis, einem Verlust von TEUR 19.395. Das Jahresergebnis 2021 betrug TEUR 11.948.

3.1. Erträge

Die **Umsatzerlöse** beinhalten im Wesentlichen Mieterlöse und Nutzungsentgelte, das Entgelt für die Verwaltung des Schlacht- und Viehhofareals, Mietnebenkosten, Einfuhrgebühren, Benutzungsgebühren sowie Abfall- und Lagergebühren. Der Umsatz sank zum Vorjahr (16,644 Mio. €) um TEUR 322 Mio. € auf 16,322 Mio. €, das heißt um ca. 1,9 %.

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** i. H. v. 2.493 T€ fließen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen (347 T€) und Sonderposten für Investitionszuschüsse (1.617 T€) ein.

3.2 Aufwendungen

3.2.1. Materialaufwand

Der **Materialaufwand** betrug 2022 rund 16,077 Mio. € (2021: 15,392 Mio. €).

Die **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe** betragen 2022 rund 40 T€ (2021: 38 T€).

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** dagegen stiegen erneut gegenüber dem Vorjahr von 15,354 Mio. € auf 16,036 Mio. € (Plan: 21,195 Mio. €), was auf folgende maßgebliche Umstände zurückgeht:

- Abnahme des **Bauunterhalts** von 11,120 Mio. € auf 11,103 Mio. €. Maßnahmen bei der Instandhaltung von Gebäuden, Betriebsvorrichtungen und Außenanlagen sind hier die wesentlichen Posten. Die größten Maßnahmen waren
 - Halle 1-6, Freimachung UG (172780) 4.925 T€
 - Freifläche, Instands. Unterf./Brücken/Gänge, Verfüllen Pilzbörse (172771) 2.504 T€
 - Halle 2-4, Rabitzdecken Abbruch und Gerüst (172862) 1.322 T€
 - GMH, Lärmschutzmaßnahmen (172826) 600 T€

◦ Halle 3, Dachsanierung (172529)	255 T€
◦ Halle 1-6, Instandsetzung Toiletten (173042)	205 T€
◦ Postgebäude, Grundleitungssanierung (172899)	122 T€
◦ VM Petersbergl und Abt. V, Kanalsanierung (172632)	99 T€
◦ Gaststätte, Sanierung Blechdach (173044)	91 T€
◦ Freifläche, div. Arbeiten (172955)	90 T€
◦ Ladenreihe, div. Arbeiten (172931)	79 T€
◦ Freifläche, Asphaltierung, Elektroanschl. Ausweichfläche Keller (172505)	78 T€
◦ Halle 1-6, Überwachung Stand- und Verkehrssicherheit (172414)	72 T€

weitere Instandhaltungsaufwendungen waren kleiner als 70 T€.

- Die **Betriebskosten** 2022 (u.a. Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Straßen- und Gebäudereinigung, Winterdienst, Heizkosten, Fernwärme, Müllentsorgung und Strom) stiegen erneut von 3,748 Mio. € (2021) um Preissteigerungen auf 4,448 Mio. €.

3.2.2. Abschreibungen

Die **Abschreibungen** auf Gebäude, Außenanlagen, Maschinen, immaterielle Wirtschaftsgüter sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich 2022 auf rund 1,970 Mio. € (Vorjahr: 1,892 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 2,864 Mio. € (Vorjahr: 3,139 Mio. €) zu buche.

Relevante Veränderungen zum Vorjahr gab es bei folgenden Untergliederungen:

- Anstieg Kosten für Telekommunikation von 126 T€ (2021) auf 170 T€ (2022)
- Anstieg Rechts- und Prüfungskosten von 73 T€ (2021) auf 214 T€ (2022)
- Rückgang Aufwand weiterberechnete Lief./Leist. Von 119 T€ (2021) auf 91 T€ (2022)
- Rückgang Zeitarbeitskräfte von 261 T€ (2021) auf 126 T€ (2022), (siehe auch unter 2.)
- Rückgang andere sonstige Dienstleistungen von 349 T€ (2021) auf 152 T€ (2022)
- Rückgang interne Leistungsverrechnung von 1.166 T€ (2021) auf 739 T€ (2022)
- Anstieg Kosten IT-Fachverfahren, IT-Arbeitsplätze von 332 T€ (2021) auf 396 T€ (2022)
- Anstieg Kosten für IT-Hardware von 22 T€ (2021) auf 68 T€ (2022)

- Anstieg periodenfremder Aufwendungen von 0 T€ (2021) auf 500 T€ (2022)

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)

Durch die Übernahme der UGM GbR durch die Büschl- Gruppe wurde eine Ausschreibung für das Projekt Neubau Großmarkthalle erforderlich. Durch den Verkauf sämtlicher Gesellschaftsanteile an die Büschl- Gruppe hat die UGM ihr Alleinstellungsmerkmal, nämlich den langfristigen Mietvertrag auf dem Großmarktgelände, aufgegeben. Die MHM haben einen Nachtrag zum Mietvertrag ausgehandelt, der den Zugriff auf die bisherigen Mietflächen UGM 1 und UGM 2 für den Neubau einer Großmarkthalle ermöglicht.

Für den neuen Großmarkt soll eine Konzession durch die MHM vergeben werden mit 30 Jahren Laufzeit, die den Betrieb der Großmarkthalle für die Laufzeit sicherstellt. Danach ist ein Anmietrecht vorgesehen.

Das Grundstück für den Neubau der Großmarkthalle soll im Erbbaurecht vergeben werden. Erbbaurechtsgeber werden die MHM sein, die Laufzeit ist für 60 Jahre mit Verlängerungsoption vorgesehen. Auf ca. 85.000 qm Fläche sind optionale Nutzungen neben der Großmarkthalle denkbar.

Es wurde ein zweistufiger Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben.

In der ersten Stufe des Teilnahmewettbewerbes hat nur die Büschl- Gruppe eine gültige Bewerbung abgegeben, so dass der Teilnahmewettbewerb in der zweiten Stufe als Verhandlungsverfahren mit nur einer Bieterin fortgeführt wird.

4.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2022 zu verzeichnen gewesen:

- **Elisabethmarkt (EM):**

Die Erstellung des Tiefbauwerks durch die Stadtparkasse München hat sich aus verschiedenen, baubedingten Gründen verzögert, so dass die Übergabe an die MHM erst im 1.Quartal 2023 erfolgen wird. In 2022 wurden ca. 80% der Bauleistungen der MHM ausgeschrieben und vergeben. Es ist mit einer Kostensteigerung aufgrund Materialpreissteigerungen zu rechnen.

- **Wiener Markt (WM):**

Die Vorplanung wurde in 2022 wieder aufgenommen und weitergeführt. In 2023 soll der Projektauftrag dem Stadtrat vorgelegt werden.

- **Pasinger Viktualienmarkt (PVM):**

Die Planer wurden beauftragt und die Vorplanung aufgenommen. Diese soll Ende 2023 mit Projektauftrag abgeschlossen werden. Ein Baubeginn kann frühestens Anfang 2025 erfolgen, wenn die Interimsstände vom Elisabethplatz umgezogen worden sind.

4.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

Die Vorplanungen wurden weitergeführt. Insbesondere die neuen Kellerbauwerke in Abt. II und VI mit den zugehörigen Neubautänden wurden geplant. Zudem musste der Interimsmarkt zur Auslagerung der betroffenen Händlerschaft verortet und geplant werden. Der Projektauftrag wird wegen der langen Bauzeit in mehreren Stufen analog den Realisierungsabschnitten erfolgen. Die erste Stufe wird nötige Vorabmaßnahmen, den Interimsmarkt und die beiden Neubauabteilungen samt Umgriff beinhalten. Dieser erste Projektauftrag ist Anfang 2024 vorgesehen.

5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 78,129 Mio. € um 13,619 Mio. € auf 64,510 Mio. € vermindert.

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

Auf der Aktivseite der Bilanz:

- Das Anlagevermögen nahm um 3,901 Mio. € zu. Für den Neubau Elisabethmarkt wurden Auszahlungen für Anlagen im Bau i. H. v. 3,118 Mio. € geleistet.
- Die Forderungen gegenüber der LHM verringerten sich um 3,563 Mio. € auf 0,53 Mio. €. Es handelt sich hierbei um Rechnungsstellungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.
- Die liquiden Mittel schmolzen von 24,000 Mio. € (2021) um 14,107 Mio. € auf 9,893 Mio. € (2022).

Auf der Passivseite der Bilanz:

- Reduzierung der Sonderposten für Investitionszuschüsse von 13,663 Mio. € auf 12,047 Mio. € durch die Auflösung der Sonderposten für die festen Lebensmittelmärkte.
- Anstieg der Rückstellungen um 1,318 Mio. € aus im Wesentlichen Rückstellungen aus Pensionsrückstellungen, ausstehenden Fremdrechnungen und sonstigen Rückstellungen.
- Reduzierung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (- 1,451 Mio. €), siehe unter 8. Finanzlage.
- Reduzierung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 0,438 Mio. €.
- Erwirtschaftung eines negativen Ergebnisses von 11,420 Mio. €.

6. Eigenkapitalentwicklung

Durch eine Grundstücksübertragung aus dem Hoheitsbereich erhöht sich die allgemeine Rücklage um 235 T€ auf 787 T€. Aufgrund des erwirtschafteten negativen Ergebnisses von 11,420 Mio. € wird zum 31.12.2022 ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von 3,039 Mio. € ausgewiesen.

Im Rahmen der Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresergebnisses 2022 im Herbst/Winter 2023 wird vorgeschlagen, den Jahresverlust von 11,420 Mio. € in das Jahr 2023 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 31.12.2022 erhöht sich von 35,400 Mio. € um rund 1,318 Mio. € auf 36,717 Mio. €.

Im Wesentlichen sind hier die Rückstellungen für Pensionen und Personalkosten (Beihilfe) zu benennen. Die Summe beider Posten beträgt bereits 27,849 Mio. €. Zusätzlich wurden aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Verpflichtung Rückstellungen in Höhe von 8,868 Mio. € gebildet.

8. Finanzlage

Der Stand der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sinkt 2022 weiter von 17,132 Mio. € auf 15,682 Mio. €, da wie schon in den Vorjahren lediglich zur Umschuldung neue Kredite aufgenommen wurden.

Der Zinsaufwand im Jahr 2022 betrug 606 T€ (2021: 804 T€) und umfasst im Wesentlichen Aufwendungen für Kredite (115 T€), Zinsaufwendungen für Guthaben (62 T€) sowie Zuführung Pensionen (431 T€).

Die Zinsfestschreibungen für die Darlehen enden in den Jahren 2024 bis 2035. Für die laufenden Darlehen variieren die Zinssätze von -0,05 % bis 1,99 %.

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 2022 kein Gebrauch gemacht.

Zwischen 01.01. und 31.12.2022 minimierte sich der Geldmittelbestand von 24,000 Mio. € auf 9,893 Mio. €. Damit wurde die laufende Geschäftstätigkeit finanziert.

Die einzelnen Zahlungsströme im Vergleich zum Vorjahr sind nachfolgend aufgelistet:

Kapitalflussrechnung (Cashflow) in T€	2022	2021
Jahresüberschuss (+) bzw. Fehlbetrag (-)	-11.420	-11.948
Abschreibungen (+) /Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.970	1.892
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Rückstellungen	1.318	3.587
Zunahme (-) /Abnahme (+) Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.413	-2.349
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-687	616
Gewinne (-) bzw. Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4	1
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	175	363
Auflösung Fördermittel und Zuschüsse von Dritten	-1.617	-124
A Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-6.844	-7.962
Auszahlung (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	3	0
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-5.640	-6.955
Einzahlungen aus der Bildung von Sonderposten (+)	0	4.926
B Cashflow aus der Investitionsätigkeit	-5.637	-2.029
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	6.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-1.449	-7.757
gezahlte Zinsen (-)	-177	-500
C Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.626	-2.257
A+B+C Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-14.107	-12.248
Finanzmittel am Anfang der Periode	24.000	36.248
Finanzmittel am Ende der Periode	9.893	24.000

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 sehr 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 das Brunnenfest und der Winterzauber auf dem Viktualienmarkt konnten nach der Corona bedingten Pause endlich wieder stattfinden. Zusammen mit der intensiven Bespielung der Social-Media-Kanäle der MHM, konnten wieder mehr Kund*innen auf die Märkte gelockt werden.

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 31.12.2022 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 MHM 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 MHM haben während der Corona-Pandemie ihren Mieter*innen und Zuweisungsnehmer*innen wirtschaftliche Erleichterungen in Form von Stundungen bzw. im Härtefall Erlass des Nutzungsentgelts angeboten bis das öffentliche Leben wieder hergestellt ist. Die Geschäftspartner der MHM 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 2023 vorherrschen. Das Volumen der Benutzungsgebühren und -entgelte kann weiterhin nicht die anfallenden laufenden Kosten abdecken. Der Betriebszweck der MHM ist bewirtschaftungsfähige Flächen zu vermieten. Die Verfügbarkeit der Flächen ist eine wesentliche Steuerungsgröße. Die MHM ergreifen fortlaufend die entsprechend erforderlichen Maßnahmen zur Bestandserhaltung. Durch hohe Erhaltungsaufwendungen kann der Betrieb aufrecht erhalten werden. 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 2023 von einem ähnlich guten Verlauf wie oben unter 9. beschrieben aus.

Im Jahr 2020 haben sich die Tarifpartner für die Dauer von 28 Monaten bis zum 31.12.2022 auf einen Tarifvertrag geeinigt. Der Tarifvertrag ist ausgelaufen, die Tarifverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen. Die Tarifverhandlungen im Jahr 2023 haben zusätzliche Auswirkungen auf den Personalaufwand.

Die Markthallen München gehen für das Jahr 2023 von einem Verlust von rund 7,976 Mio. € aus. Darin enthalten sind Verkaufserlöse aus dem Verkauf eines Grundstücks und Gebäude in Höhe von 12,87 Mio. € sowie Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von rund 19,500 Mio. € zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs berücksichtigt.

Kreditermächtigungen aus dem Vermögensplan 2023 (8,953,000 Mio. €) stehen dem Betrieb weiterhin zur Verfügung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit Kassenkredite i. H. v. 4,876 Mio. € zu nutzen.

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

München, den 31. März 2023

Erste Werkleiterin

Zweite Werkleiterin

Kristina Frank

Kira Weißbach