

Lagebericht der Markthallen München (MHM)

für das Wirtschaftsjahr 2023

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	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 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.

2023 fanden folgende Audits statt, die erfolgreich bestanden wurden:

- internes Audit gemäß DIN EN ISO 9001:2025, HACCP-Konzept und EMAS Verordnung
- Wiederholungsaudit auf Grund von DIN EN ISO 9001:2015 (Qualitätsmanagement) sowie auf Grund von TÜV MS Standard HACCP
- Revalidierung gemäß EMAS 2018-2026 (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 31.12.2023 waren 109 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei den Markthallen München beschäftigt. Im Laufe des Jahres 2023 verließen 12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Markthallen München, es konnten jedoch wieder 12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewonnen werden.

Im Jahr 2023 betrug der Anteil der Beamtinnen und Beamten 19,93 %.

Der weibliche Beschäftigtenanteil ist mit 35,6% VZÄ weiterhin sehr gering. Vor allem die Abteilung Technischer Betrieb und das Sachgebiet Infrastrukturelles Immobilienmanagement werden noch immer von männlichen Dienstkräften dominiert.

Der Personalaufwand 2023 betrug 8,241 Mio. €, davon fielen 2,246 Mio. € für soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung an.

Der Aufwand für **Zeitarbeitskräfte** (Teil der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen) sinkt 2023 von 126 TEUR (2022) auf 86 TEUR.

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 31.12.2023 Pensionsverpflichtungen in Höhe von 23,449 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 2023 einen **Jahresverlust** von **11.615.136,35 €** auf und liegt damit deutlich über dem geplanten Ergebnis, einem Verlust von TEUR 20.831. Das Jahresergebnis 2022 betrug TEUR -11.420.

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 stieg zum Vorjahr (16,322 Mio. €) um 1,487 Mio. € auf 17,809 Mio. €, das heißt um ca. 9,1 %.

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** i. H. v. 2.803 TEUR fließen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen (1.047 TEUR) und Sonderposten für Investitionszuschüsse (882 TEUR) ein.

3.2 Aufwendungen

3.2.1. Materialaufwand

Der **Materialaufwand** betrug 2023 rund 13,081 Mio. € (2022: 16,077 Mio. €).

Die **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe** betrugen 2023 rund 95 TEUR (2022: 40 TEUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** dagegen sanken gegenüber dem Vorjahr von 16,036 Mio. € auf 12,986 Mio. € (Plan: 19,560 Mio. €), was auf folgende maßgebliche Umstände zurückgeht:

- Abnahme des **Bauunterhalts** von 11,103 Mio. € auf 6,794 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)	1.377 T€
○ Freifläche, Instands. Unterf./Brücken/Gänge, Verfüllen Pilzbörse (172771)	695 T€
○ GMH, Straßenbaumaßnahmen (172788)	68 T€
○ GMH, Instandhaltung Ingenieurbauten (172808)	67 T€
○ Gärtnerhalle, Grundleitung Umbuchung konsumtiv zu investiv (172813)	-78 T€
○ Feinkosthalle, Dachsanierung (172878)	416 T€
○ VM, Sammel-Auftrag bis 10 T€ Einzelmaßnahme (172967)	69 T€
○ Kontorhaus 1, Dach- und Fassadensanierung (173037)	1.461 T€
○ GMH, H 1-6 Vorpl. Kellersanierung (173045)	551 T€
○ GMH, H 1-6, Sanierung Toiletten (173042)	72 T€
○ Post-/Gaststättengeb. hydraulischer Abgleich (173046)	64 T€
○ KBS, Sanierung DG-Wohnung (173059)	91 T€
○ Kontorhaus 2, Sanierung Büros EG (17173071)	185 T€
○ Werkstatt, Fassadensanierung (173073)	53 T€
○ Halle 23, Sanierung Entwässerung (173075)	107 T€

weitere Instandhaltungsaufwendungen waren kleiner als 50 T€

- Die **Betriebskosten** 2023 (u.a. Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Straßen- und Gebäudereinigung, Winterdienst, Heizkosten, Fernwärme, Müllentsorgung und Strom) stiegen auf Grund von Preissteigerungen erneut von 4,448 Mio. € (2022) auf 5,759 Mio. €

3.2.2. Abschreibungen

Die **Abschreibungen** auf Gebäude, Außenanlagen, Maschinen, immaterielle Wirtschaftsgüter sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich 2023 auf rund 2,168 Mio. € (Vorjahr: 1,970 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 schlugen mit 8,360 Mio. € (Vorjahr: 2,858 Mio. €) zu Buche.

Relevante Veränderungen zum Vorjahr gab es bei folgenden Untergliederungen:

- Anstieg Kosten für Telefon, Porto und Rundfunk von 178 T€ (2022) auf 185 T€ (2023)
- Anstieg Rechts- und Prüfungskosten von 214 T€ (2022) auf 394 T€ (2023)
- Anstieg Aufwand weiterberechnete Lief./Leist. von 91 T€ (2022) auf 179 T€ (2023)
- Rückgang Zeitarbeitskräfte von 126 T€ (2022) auf 86 T€ (2023), (siehe auch unter 2.)
- Rückgang andere sonstige Dienstleistungen von 152 T€ (2022) auf 81 T€ (2023)
- Anstieg sonstige Werbungskosten von 153 T€ (2022) auf 338 T€ (2023)
- Anstieg interne Leistungsverrechnung von 739 T€ (2022) auf 1.084 T€ (2023)
- Anstieg Kosten IT-Fachverfahren, IT-Arbeitsplätze von 396 T€ (2022) auf 398 T€ (2023)
- Rückgang Kosten für IT-Hardware von 68 T€ (2022) auf 28 T€ (2023)
- Anstieg periodenfremder Aufwendungen von 500 T€ (2022) auf 5.199 T€ (2023)

Im Jahr 2020 übertrugen die Markthallen München das Kontorhaus 1 an das Betreuungsreferat gegen Entgelt unter der Voraussetzung, dass Besitz, Nutzen und Lasten bis zur Umsetzung der Umsatzsteuerreform für Gebietskörperschaften zum 01.01.2023 bei den Markthallen München verbleiben. Die Umsatzsteuerreform wurde 2022 um weitere zwei Jahre auf den 01.01.2025 verschoben. Ein aktualisiertes Wertgutachten für das Kontorhaus 1 ergab, dass 5,110 Mio. € zurückzuzahlen sind, woraus sich der außerordentliche Anstieg der periodenfremden Aufwendungen ergibt.

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 Investorenmodell 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)

Das Verhandlungsverfahren zur Vergabe der Konzession für den Bau und Betrieb der neuen Großmarkthalle mit der einzigen, verbliebenen Bieterin dauert an. Zunächst wurde Mitte 2023 ein erstes, indikatives Angebot für eine neue Großmarkthalle abgegeben. Dieses Angebot bedurfte jedoch noch der funktionalen Überarbeitung und erfüllte zunächst nicht die vorgegebenen Flächenanforderungen der Ausschreibung. Die Händlerschaft des Großmarktes hat die zugrundeliegende Investorenplanung zudem abgelehnt, so dass die Investorin derzeit das Angebot überarbeitet, um

einen funktionalen, zukunftsfähigen Großmarkt zu errichten.

4.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2023 zu verzeichnen gewesen:

❖ **Elisabethmarkt (EM):**

Mitte 2023 hat der Stadtrat die Ausführungsgenehmigung erteilt und die prognostizierte Projektkostenerhöhung bedingt durch Baupreissteigerungen genehmigt. Das Bauvorhaben läuft planmäßig. Die Marktstände wurden in Holzbauweise errichtet und der Innenausbau begonnen. Die Eröffnung ist für Mitte 2024 geplant. Betreiber für die Anwohnerparkgarage im 2. Untergeschoss werden die MHM.

❖ **Wiener Markt (WM):**

Die Vorplanung wurde erarbeitet. Der Wiener Markt soll in nur einem Bauabschnitt saniert werden, damit die gesamte Bauzeit möglichst kurzgehalten wird. Dafür ist ein Interimsmarkt notwendig, für den die Interimsmodule vom Elisabethplatz verwendet werden sollen. Die energetische Versorgung soll künftig über eine Wärmepumpe mit PV-Anlage erfolgen. Der Baubeginn soll 2025 erfolgen.

❖ **Pasinger Viktualienmarkt (PVM):**

Die Vorplanung wurde mit 2 Varianten erarbeitet. Der unter dem Markt befindliche Gewölbekeller wurde unter Denkmalschutz gestellt, so dass er erhalten werden muss. Die Varianten zur Entscheidung im Stadtrat sehen entweder nur den Erhalt oder alternativ auch die Nutzbarmachung des Kellers vor. Mit dem Einkaufszentrum „Pasing Arcaden“ wurde ein Mietvertrag über Freiflächen für die Aufstellung des Interimsmarktes verhandelt. Dieser wird auf der Freifläche „Paseo“ vor den „Pasing Arcaden“ verortet werden. Der Baubeginn soll 2025 sein, wenn die Interimsmodule vom Elisabethplatz zur Verfügung stehen und auf der Freifläche „Paseo“ betriebsbereit sind.

4.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

Die Vorplanungen des Sanierungsabschnittes 1 wurden fortgeführt. Die SWM haben eine Planung für die Verlegung der Fernwärme in Abt. II vorgelegt. Das Konzept für den Interimsmarkt wurde erarbeitet. Frühestmöglicher Beginn der SWM-Baustelle zur Fernwärmeverlegung ist Mitte 2025. Danach erfolgt die Erstellung der Baugrube für das neue Kellerbauwerk in Abt. II.

5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 67,549 Mio. € um 49,385 Mio. € auf 116,934 Mio. € erhöht.

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

Auf der Aktivseite der Bilanz:

- ✚ Das Anlagevermögen nahm um 14,381 Mio. € zu. Für die Sanierung der festen Lebensmittelmärkte, im Wesentlichen Neubau Elisabethmarkt, wurden Auszahlungen für Anlagen im Bau i. H. v. 15,855 Mio. € geleistet.
- ✚ Die Forderungen gegenüber der LHM erhöhten sich um 2,140 Mio. € auf 2,193 Mio. €. Es handelt sich hierbei um Rechnungsstellungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.
- ✚ Die liquiden Mittel stiegen von 9,893 Mio. € (2022) um 19,688 Mio. € auf 29,581 Mio. € (2023).

Auf der Passivseite der Bilanz:

- ✚ Zunahme des nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von 3,04 Mio. € auf 14,654 Mio. €
- ✚ Zunahme der Sonderposten Investitionszuschüsse von 12,047 Mio. € auf 20,839 Mio. € durch Weiterberechnung der investiven Auszahlungen für die festen Lebensmittelmärkte.
- ✚ Anstieg der Rückstellungen um 0,896 Mio. € im Wesentlichen auf Grund von Pensionsrückstellungen, ausstehenden Fremdrechnungen und sonstigen Rückstellungen.
- ✚ Reduzierung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (- 1,457 Mio. €), siehe unter 8. Finanzlage.
- ✚ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 40,949 Mio. €
- ✚ Erwirtschaftung eines negativen Ergebnisses von 11,615 Mio. €

Im Jahr 2023 haben die Markthallen München ein Grundstück im Wert von 34,6 Mio. € an das Betriebsreferat gegen Entgelt übertragen. Da Besitz, Nutzen und Lasten bis zur Verwertung durch

das Kommunalreferat bei den Markthallen verbleiben, haben sich die liquiden Mittel und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erheblich erhöht.

6. Eigenkapitalentwicklung

Aufgrund des erwirtschafteten negativen Ergebnisses von 11,615 Mio. € wird zum 31.12.2023 ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von 14,654 Mio. € ausgewiesen.

Im Rahmen der Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresergebnisses 2023 im Herbst/Winter 2024 wird vorgeschlagen, den Jahresverlust von 11,615 Mio. € in das Jahr 2024 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 31.12.2023 erhöht sich von 36,717 Mio. € um rund 0,896 Mio. € auf 37,613 Mio. €

Im Wesentlichen sind hier die Rückstellungen für Pensionen und Personalkosten (Beihilfe) zu benennen. Die Summe beider Posten beträgt bereits 28,058 Mio. €. Zusätzlich wurden aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Verpflichtung Rückstellungen in Höhe von 0,687 Mio. € gebildet.

8. Finanzlage

Der Stand der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sinkt 2023 weiter von 15,682 Mio. € auf 14,225 Mio. €, da wie schon in den Vorjahren lediglich zur Umschuldung neue Kredite aufgenommen wurden.

In 2023 konnte erstmals seit längerem wieder für das Guthaben auf dem bei der Kämmerei geführten Verrechnungskonto ein Zinsertrag von 169 TEUR erwirtschaftet werden (Vorjahr: Zinsaufwand -62 T€) werden.

Der Zinsaufwand im Jahr 2023 betrug 547 TEUR (2022: 606 TEUR) und umfasst im Wesentlichen

Aufwendungen für Kredite (108 TEUR), Darlehenszinsabgrenzungen (-2 TEUR) sowie die Zuführung zur Rückstellung für Pensionen (440 TEUR).

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. 4,876 Mio. € für kurzfristige Liquiditätsengpässe zu beanspruchen, wurde im Jahr 2023 kein Gebrauch gemacht.

Zwischen 01.01. und 31.12.2023 erhöhte sich der Geldmittelbestand von 9,893 Mio. € auf 29,581 Mio. €. Damit wurde die laufende Geschäftstätigkeit finanziert.

Die einzelnen Zahlungsströme im Vergleich zum Vorjahr sind nachfolgend aufgelistet:

Kapitalflussrechnung (Cashflow) in T€	2023	2022
Jahresüberschuss (+) bzw. Fehlbetrag (-)	-11.615	-11.420
Abschreibungen (+) /Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.168	1.970
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Rückstellungen	896	1.318
Zunahme (-) /Abnahme (+) Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.713	3.413
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	41.152	-687
Gewinne (-) bzw. Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	28	4
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	-63	175
Auflösung Fördermittel und Zuschüsse von Dritten	-882	-1.617
A Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	27.971	-6.844
Auszahlung (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	22	3
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-16.577	-5.640
Einzahlungen aus der Bildung von Sonderposten (+)	9.835	0
B Cashflow aus der Investitionsätigkeit	-6.720	-5.637
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-1.455	-1.449
gezahlte Zinsen (-)	-108	-177
C Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.563	-1.626
A+B+C Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	19.688	-14.107
Finanzmittel am Anfang der Periode	9.893	24.000
Finanzmittel am Ende der Periode	29.581	9.893

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 Großmarkt, 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 gestiegenen Energiekosten und weitere Auswirkungen aus vielfältigen Krisen, wie u.a. der Ukraine-Krieg führten bei den Verbraucher*innen zu einem rückläufigen Kaufverhalten. Außerdem spüren unsere Vertragspartner*innen die immer stärker werdende Online-Konkurrenz. Die Bewerbung der Märkte spielt also nach wie vor eine große Rolle für das Überleben der einzelnen Händler*innen.

Veranstaltungen wie der Tanz der Marktfrauen auf dem Viktualienmarkt und auch das Brunnenfest fanden wieder statt. Die Veranstaltung Winterzauber wurde mit einem neuen Konzept und großer Beteiligung der Händler*innen durchgeführt. Zusammen mit der intensiven Bespielung der Social-Media-Kanäle und Aktionen mit Content Creators, konnten 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 31.12.2023 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 wesentlichen strukturellen Einflussfaktoren auf den Betrieb werden auch im Jahr 2024 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 gehalten werden. Um die Finanzierung der geplanten Sanierungsarbeiten in den kommenden Jahren sicherzustellen, werden Gespräche für die die Gewährung konsumtiver Betriebskostenzuschüsse geführt.

Die Werkleitung geht bei der Auslastung der Flächen und Immobilien 2024 von einem ähnlich guten Verlauf wie oben unter 9. beschrieben aus.

Im Jahr 2023 haben sich die Tarifpartner für die Dauer von 24 Monaten bis zum 31.12.2024 auf einen Tarifvertrag geeinigt. Die Tarifverhandlungen im Jahr 2025 haben zusätzliche Auswirkungen auf den Personalaufwand.

Die Markthallen München gehen für das Jahr 2024 von einem Verlust von rund 24,627 Mio. € aus. Darin sind Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von rund 23,000 Mio. € zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs berücksichtigt.

Für das Jahr 2024 stehen Kreditermächtigungen aus 2023 (12,953 Mio. €) dem Betrieb zur Verfügung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Kassenkredite i. H. v. 2,5 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 15. April 2024

Erste Werkleiterin

Zweite Werkleiterin

Kristina Frank

Kira Weißbach