

Telefon: 0 233-38504
Telefax: 0 233-38595

Kommunalreferat
Markthallen München

Belegexemplar

Markthallen München (MHM);
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2021

Übereinstimmung mit
Original geprüft

Am **17. Juni 2021**
D-II-V
Stadtratsprotokolle

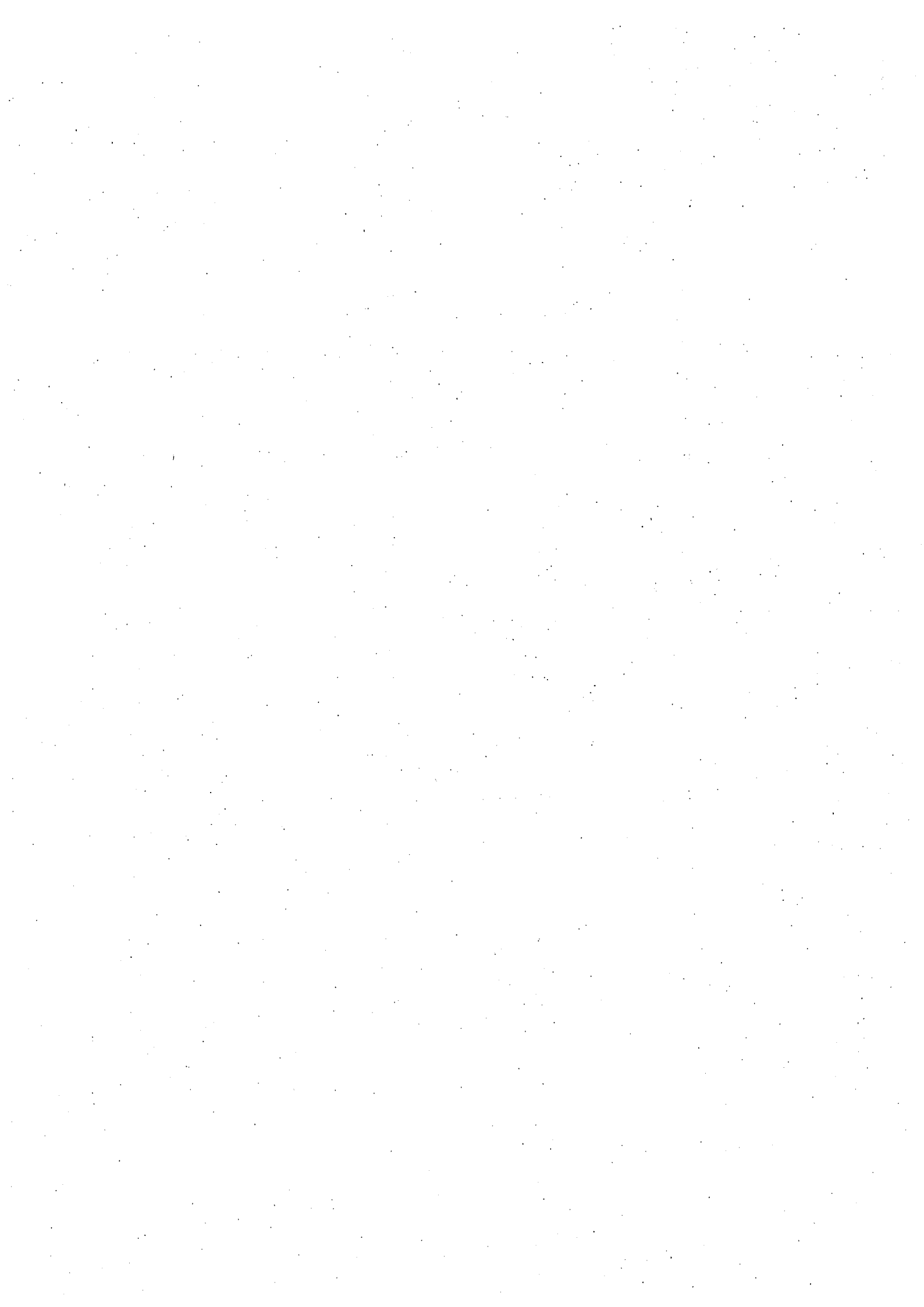
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03391

**Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für
die Markthallen München am 17.06.2021**

Öffentliche Sitzung

Anlass	Gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) berichtet der Eigenbetrieb Markthallen München (MHM) dem Werkausschuss über den Jahresabschluss 2020 (§ 25 EBV), sowie mit dem ersten Zwischenbericht über die Abwicklung des Erfolgs- und Vermögensplans 2021 (§ 19 EBV)
Inhalt	Mit dem Jahresabschluss 2020 wird der Stadtrat über die Entwicklung des Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr informiert. In 2020 wurde ein positives Jahresergebnis von rund 25,192 Mio. € erwirtschaftet. Der erste Zwischenbericht zeigt die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Jahr. Die Vorlage verknüpft zwei Geschäftsjahre, um ein umfassendes Bild des Eigenbetriebs zu vermitteln.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zum Jahresabschluss und Lagebericht 2020, sowie zum ersten Zwischenbericht 2021 zur Kenntnis.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht, Erfolgsplan, Vermögensplan
Ortsangabe	-/-

I. Vortrag der Referentin	1
1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020	1
1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2020	2
1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020	3
2. Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2021	3
2.1 Datenbasis	3
2.2 Entwicklung des Erfolgsplans	4
2.3 Bauunterhalt der MHM	5
2.4 Bericht über fortlaufende Projekte	5
2.4.1 Neue Großmarkthalle (Investorenmodell)	5
2.4.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen festen Lebensmittelmärkte	5
2.4.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt	6
2.5 Die Entwicklung des Vermögensplans	6
2.6 Investitionen	7
3. Zusammenfassung und Ausblick für 2021	7
4. Beteiligung des Markthallenbeirates	7
5. Beteiligung anderer Referate	8
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	8
7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	8
II. Bekanntgegeben	8



**Markthallen München (MHM);
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2021**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03391

5 Anlagen:

1. Bilanz 2020
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2020
3. Anhang gem. § 285 HGB für 2020
4. Anlagenspiegel 2020
5. Lagebericht gem. § 289 HGB für 2020

**Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Markthallen
München am 17.06.2021**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Mit dieser Bekanntgabe wird der Werkausschuss über die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2020 und die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2021 bei den MHM informiert.

1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020

Die Werkleitung der MHM legt hiermit den Jahresabschluss 2020, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Anlagenspiegel sowie den Lagebericht 2020 vor.

Gemäß § 25 Abs. 1 der EBV ist der Jahresabschluss innerhalb von 6 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen und dem Werkausschuss vorzulegen.

1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2020

Die endgültige Beschlussfassung des Werkausschusses sowie die Feststellung des Jahresabschlusses durch die Vollversammlung können erst nach Durchführung der üblichen örtlichen Rechnungsprüfung (durch das Revisionsamt) und die anschließende Behandlung im Rechnungsprüfungsausschuss, voraussichtlich im Herbst, erfolgen.

Die Bilanzsumme beträgt 83,882 Mio. €.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für 2020 einen Jahresgewinn von rund 25,192 Mio. € aus. Im Wirtschaftsplan 2020 wurde ein Jahresüberschuss von 4 Mio. € eingeplant.

	Ist 2020	Plan 2020	Abweichung Ist - Plan 2020	Ist 2019
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	15.685.113,87	15.950.000,00	-264.886,13	16.153.164,51
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
3. Sonstige betriebliche Erträge	36.812.823,73	14.796.000,00	22.016.823,73	279.285,60
Summe 1. bis 3.	52.497.937,60	30.746.000,00	21.751.937,60	16.432.450,11
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-79.398,10	-75.000,00	-4.398,10	-58.803,81
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-12.199.868,65	-14.109.000,00	1.909.131,35	-6.889.054,10
Summe 4. a) und b)	-12.279.266,75	-14.184.000,00	1.904.733,25	-6.947.857,91
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-4.818.758,35	-4.900.000,00	81.241,65	-4.280.611,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-4.659.924,63	-2.880.000,00	-1.779.924,63	-3.561.414,28
Summe 5. a) und b)	-9.478.682,98	-7.780.000,00	-1.698.682,98	-7.842.025,48
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.248.314,11	-1.245.000,00	-3.314,11	-1.296.753,76
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.328.995,73	-2.424.000,00	-904.995,73	-2.664.558,16
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20,49	0	20,49	18,68
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-970.120,18	-950.000,00	-20.120,18	-1.030.749,69
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Summe 1. bis 9.)	25.192.578,34	4.163.000,00	21.029.578,34	-3.349.494,89
11. Sonstige Steuern (Kfz.-Steuer)	-642,00	0	-642,00	-541
12. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-) (Summe 10. und 11.)	25.191.936,34	4.163.000,00	21.028.936,34	-3.350.035,89

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Schneider & Partner GmbH führte die Abschlussprüfung durch.

In der vorangegangener Tabelle ist ersichtlich, dass die größten Abweichungen bei sonstigen betrieblichen Erträgen, bei Aufwendungen für bezogene Leistungen sowie bei den Personalaufwendungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu finden sind.

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** ist die Übertragung des Kontorhauses I abgebildet. Das in Auftrag gegebene Bewertungsgutachten wies einen Übertragungswert von 39,3 Mio. € aus. Geplant wurde mit einem Erlös von 17,5 Mio. €.

Durch die Verschiebung von Instandhaltungsmaßnahmen in das Folgejahr wurde das Budget für **Aufwendungen für bezogene Leistungen** nicht ausgeschöpft.

Im Bereich des **Personalaufwands** schlägt im wesentlichen die Zuführung zur Pensionsrückstellung mit 1,3 Mio. € aufgrund der anhaltenden niedrigen Zinsen zu Buche.

Die Abweichungen bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich aus einer Vielzahl von Positionen zusammen. Die wesentlichen Posten sind die Zunahme von Einzelwertberichtigungen i. H. v. 227 T€, ein Anstieg der internen Leistungsverrechnungen i. H. v. 180 T€ und Zahlung von Versicherungsbeiträgen u.a. für Vorjahre i. H. v. 100 T€.

Die MHM werden dem Stadtrat bei der Feststellung des Jahresabschlusses 2020 nach Abschluss der örtlichen Rechnungsprüfung im Herbst 2021 vorschlagen, den Jahresgewinn von 25,192 Mio. € als Gewinnvortrag in das Folgejahr 2021 vorzutragen.

Einzelheiten sind in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung, im Anhang gem. § 285 HGB, im Anlagennachweis und im Lagebericht gem. § 289 HGB ersichtlich. Diese Unterlagen liegen als Anlagen bei.

1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020

Beim Lagebericht handelt es sich um einen separaten Bericht, der nicht Bestandteil des Jahresabschlusses ist. Mit dem Lagebericht, der die Vergangenheit darstellt und in die Zukunft weist, wird der Jahresabschluss ergänzt. Darin kann z. B. über Vorkommnisse berichtet werden, die sich nicht oder noch nicht im Jahresabschluss niedergeschlagen haben und die unter Umständen auch nicht quantifiziert werden können.

2. Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2021

Gemäß § 19 EBV und der Betriebssatzung der MHM ist der Stadtrat halbjährlich über die Entwicklung des Vermögens- und des Erfolgsplans zu unterrichten.

Da dies gleichzeitig mit der Information über den Jahresabschluss 2020 geschieht, werden zwei Geschäftsjahre miteinander verknüpft. Dadurch wird dem Stadtrat ein umfassendes Bild von der Entwicklung des Eigenbetriebs vermittelt.

2.1 Datenbasis

Die mit dem ersten Zwischenbericht vorgelegten Zahlen basieren auf dem Abschluss des 1. Quartals 2021 und lassen somit erste, vorsichtige Rückschlüsse auf die weitere Entwicklung des Jahres zu. Allerdings können sich bereits zu diesem Zeitpunkt gravierende Entwicklungen und Abweichungen vom Wirtschaftsplan abzeichnen, dessen Erarbeitung im Sommer des Vorjahres erfolgte. Der Stadtrat hat somit die Möglichkeit, rechtzeitig steuernd eingreifen zu können.

Die Zahlen des 1. Quartals 2021 verstehen sich als tatsächlich gebuchte Zahlen. Daneben werden auch maßgebliche, nicht kontinuierlich anfallende Aufwendungen und Erträge (z.B. Darlehenszinsen, Jahressonderzuwendung) in der jahresanteilig erwarteten Höhe ausgewiesen, um einzelne Monate besser miteinander vergleichen zu können. Eine einfache Hochrechnung auf das Jahr ist nicht möglich.

2.2 Entwicklung des Erfolgsplans

Die folgende Grobgliederung ermöglicht einen Einblick in die Entwicklung der wichtigsten Positionen des Erfolgsplans. Die Tabelle enthält das Jahresergebnis 2020 und die Ist-Zahlen des 1. Quartals 2021 einschließlich der unterjährig ausgewiesenen diskontinuierlichen Aufwendungen und Erträge, die bei Anfall der tatsächlichen Buchungen wieder aufgelöst werden. Daneben werden der Planansatz 2021 und die Prognose für 2021 angegeben. Rundungsdifferenzen wurden berücksichtigt.

Erfolgsplan Erträge / Aufwendungen in T€	Ergebnis 2020	Ist-Zahlen 1. Quartal 2021	Plan 2021	Prognose 2021
Umsatzerlöse	15.685	3.900	16.128	16.128
Sonstige betriebliche Erträge und andere aktivierte Eigenleistungen	36.813	42	377	377
Summe Erträge	52.498	3.942	16.505	16.505
Materialaufwand	12.279	2.021	22.644	22.644
Personalaufwand	9.479	2.320	8.960	8.960
Abschreibungen	1.249	283	1.236	1.236
Sonstige betriebliche Aufwendungen / Sonstige Steuern	3.329	426	2.704	2.704
Saldo Zinsaufwand – Ertrag	970	211	1.000	1.000
Summe Aufwendungen	27.306	5.261	36.544	36.544
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	25.192	-1.319	-20.039	-20.039

Mit Beschluss des Stadtrats vom 16.12.2020 wurde der Wirtschaftsplan 2021 mit einem **Verlust von 20,039 Mio. €** genehmigt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01603).

Zum 31.03.2021 ergibt sich ein **Fehlbetrag von -1,319 Mio. €**. Erfahrungsgemäß ist eine Einschätzung des für das gesamte Jahr zu erzielenden Jahresergebnisses nach Ablauf der ersten drei Monate auf Basis der vorliegenden Ergebnisse allerdings schwierig.

Insbesondere können **umsatzbezogene Benutzungsgebühren und Entgelte** stärkeren Schwankungen im Jahresverlauf unterliegen, wie die andauernde Corona-Krise zeigt. Eine genauere Prognose kann, solange das öffentliche Leben nicht wieder hergestellt ist, nicht getroffen werden. Den Mieter_innen und Zuweisungsnehmer_innen wurden mit den Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 00356 und Nr. 20-26 / V 02153 auf Antrag wirtschaftliche Erleichterungen in Form von Stundungen und Erlassen der Nutzungsgebühren gewährt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind Forderungen mit einer Corona-Mahnsperre i. H. v. 112 T€ versehen bzw. gestundet. Die Stundungen bzw. Mahnsperren haben derzeit keine Erfolgsauswirkung.

Beim **Materialaufwand**, der v.a. die Betriebskosten und den Bauunterhalt beinhaltet, ist üblicherweise im weiteren Jahresverlauf mit einem stärkeren Anstieg zu rechnen.

Der **Personalaufwand** i. H. v. 2,320 Mio. € liegt mit 25,89 % im Plan. Die Einmalzahlungen (Jahressonderzahlung und LOB) wurden zeitanteilig berücksichtigt.

2.3 Bauunterhalt der MHM

Folgende Unterhaltsmaßnahmen wurden im 1. Quartal 2021 durchgeführt:

• Großmarkthalle (GMH), Halle 3, Dachsanierung (172529)	119 T€
• Gärtnerhalle, Blitzschutz erstell. und Dacheindeck. erneuern (172731)	91 T€
• GMH, Gaststätte, Küchenbodensanierung (172739)	74 T€
• Fruchthof, Sanierung Wohnungen (172825)	57 T€
• GMH, Halle 1-4, Reinigung Torluftschleier (172571)	42 T€
• GMH, Freifl., Asphaltierung, E-Anschluss, Ausweichfl. Keller (172505)	39 T€
• GMH, Gaststätte/Postgebäude, Heizungssanierung (171675)	38 T€
• Viktualienmarkt (VM), Abt. 5+7, Grundleitungssanierung (172632)	25 T€
• GMH, Freifl. Instandhaltung Überführungen, Brücken/ Gänge (172771)	24 T€

Weitere Instandhaltungsaufwendungen waren kleiner als 20 T€.

2.4 Bericht über fortlaufende Projekte

2.4.1 Neue Großmarkthalle (Investorenmodell)

Am 08.04.2020 wurde vom Verwaltungs- und Personalausschuss als Feriensenat der Grundsatz- und Eckdatenbeschluss zur Neuentwicklung des Großmarktgeländes gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13751).

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. Zudem fand in der Geschäftsführung des Investors zum 01.01.2020 ein Wechsel statt.

Die Verhandlungen zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages wurden nach dieser internen Neuaufstellung beim Investor im Frühjahr 2021 wieder aufgenommen.

2.4.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen, festen Lebensmittelmärkte

Elisabethmarkt (EM):

Der Interimsmarkt wurde Anfang August 2020 in Betrieb genommen. Danach begann die Stadtparkasse (SSKM) mit dem Abbruch der alten Marktstände und hat mit den Arbeiten

für die Baugrube begonnen, die für den neuen Markt und den Neubau der SSKM gemeinsam errichtet wird.

Zur Beschleunigung der Abläufe wurden für die Baugrubenherstellung Teilbauanträge von den MHM und der SSKM gestellt und genehmigt. Im Zusammenhang mit der Planung der U9 wurden 2020 in Abstimmung mit den Stadtwerken München (SWM) und dem Baureferat (BAU) Anpassungen an einem Marktgebäude und den Untergeschossen vorgenommen, um einen Konflikt beim späteren Bau der U-Bahnstation Elisabethplatz zu vermeiden.

Wiener Markt (WM)

Das BAU 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 BAU soll im Jahr 2021 erfolgen. Entscheidend für den Beginn der Vergabeverfahren ist der Baufortschritt am EM, da die Module des dortigen Interimsmarktes in Pasing wiederverwendet werden sollen.

2.4.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

Für den Viktualienmarkt wurden seit Mitte 2019 die für die europaweiten Vergabeverfahren zur Einschaltung der Planer notwendigen Präzisierungen der Nutzerbedarfsbeschreibung erarbeitet. Aufgrund der Komplexität konnten diese Arbeiten erst im zweiten Quartal 2020 abgeschlossen werden. Daraufaufgehend wurden die Vergabeverfahren für die Planungsleistungen durchgeführt.

2.5 Die Entwicklung des Vermögensplans

Der Vermögensplan der MHM für das Wirtschaftsjahr 2021 umfasst auf der Finanzdeckungsseite 13,595 Mio. € (1,236 Mio. € Abschreibung, 3,044 Mio. € eigene Finanzmittel und 9,315 Mio. € Zuschüsse).

Davon sind 1,115 Mio. € für die Schuldentilgung, 12,330 Mio. € für Investitionsmaßnahmen und für Maschinen und Anlagen, sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung 150 T€ vorgesehen.

Die Liquidität zum 31.03.2021 mit 34,623 Mio. € hat sich im Vergleich zum Vorjahr (79 T€) wesentlich verbessert. Für das Geschäftsjahr 2021 stehen dem Betrieb Kreditermächtigungen aus 2020 i. H. v. 1 Mio. € zur Verfügung sowie die Möglichkeit, Kassenkredite zur Überbrückung kurzfristiger Liquiditätsengpässe zu beanspruchen.

2.6 Investitionen

Maßnahmen / Investitionen	Geplante Kosten in Mio. €	Ansatz 2021 in Mio. €	Ausgaben 1. Quartal 2021 in Mio. €
1. Großmarktbereich			
Zwischensumme:	0,000	0,000	0,000
2: Lebensmittelmärkte			
Vorplanung Elisabethmarkt bis einschl. Leistungsphase 4 (Neubau) bzw. Gesamtplanung und Ausführung (Interimsmarkt)	12,330	12,330	0,239
Zwischensumme:	12,330	12,330	0,239
3. Maschinen und Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung der Verwaltung			
Zwischensumme:	0,150	0,150	0,061
Gesamtsumme:	12,480	12,480	0,300

Zum 31.03.2021 wurden, wie in der Gesamtsumme ersichtlich, im investiven Bereich 0,300 Mio. € ausgegeben. Es handelt sich hierbei um Investitionen in die Zukunft des EM, sowie um übliche Geschäftsausstattung. Weitere Zahlungen stehen an.

Alle Ausgaben sind durch Ansätze der Vermögenspläne 2020 bzw. vorangegangener Wirtschaftsjahre abgedeckt.

Der Vollzug des Vermögensplans verläuft insgesamt planmäßig.

Unter Ziff. 2.4.2 wird über die (investiven) Projektaktivitäten zum EM berichtet.

3. Zusammenfassung und Ausblick für 2021

Aufgrund der Ist-Zahlen für das 1. Quartal 2021 erwartet die Werkleitung der MHM, wie im Wirtschaftsplan 2021 veranschlagt ein negatives Jahresergebnis. Die Erhaltungsaufwendungen für die Großmarkthalle 1-6 werden wahrscheinlich lt. Auskunft des BÄU nicht in diesem Umfang wie geplant zu Buche schlagen, so dass ein geschätzter Jahresverlust für 2021 i. H. v. 20 Mio. € erwartet wird.

4. Beteiligung des Markthallenbeirates

Der Markthallenbeirat wurde gemäß § 9 der Betriebssatzung der MHM bei der Erstellung dieser Bekanntgabe mit der Möglichkeit zur Stellungnahme eingebunden. Eine eventuelle Stellungnahme wird nachgereicht.

5. Beteiligung anderer Referate

Die Stadtkämmerei hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Heike Kainz, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

gez. Dietl

gez. Frank

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

III. Abdruck von I. und II.

über das Direktorium HAII/IV- Stadtratsprotokolle

an das Revisionsamt

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

z.K.

IV. Wv. Kommunalreferat - Markthallen München - RW/CO

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

KR-SB

z.K.

Am _____



Bilanz zum 31. Dezember 2020**Aktivseite**

	€	Bilanz 31.12.2020 €	Vorjahr T€
A. <u>Anlagevermögen:</u>			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene EDV-Software		4.075,03	6
II. <u>Sachanlagen:</u>			
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	36.456.193,97		39.593
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	606.664,96		643
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	248.795,04		224
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>7.920.682,02</u>		2.146
		<u>45.232.335,99</u>	<u>42.606</u>
		45.236.411,02	42.612
B. <u>Umlaufvermögen:</u>			
I. <u>Vorräte</u>			
Hilfs- und Betriebsstoffe		98.857,59	114
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	1.175.286,16	1.175.286,16	647
2. Forderungen gegenüber der Landes- hauptstadt München und anderen Eigenbetrieben davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	844.203,40	844.203,40	47
3. Sonstige Vermögens- gegenstände davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr davon aus Steuer	4.351,97 0,00	258.516,66	310
		<u>2.278.006,22</u>	<u>1.004</u>
III. <u>Kassenbestand, Guthaben bei der Stadtkasse und bei Kreditinstituten</u>			
		<u>36.247.938,09</u>	<u>1.532</u>
		38.624.801,90	2.650
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
		21.179,22	30
D. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>			
		0,00	5.099
		<u>83.882.392,14</u>	<u>50.391</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2020**Passivseite**

		Bilanz 31.12.2020 €	Vorjahr T€
	€		
A. <u>Eigenkapital:</u>			
I. <u>Stammkapital</u>		2.556.450,00	2.556
II: <u>Rücklagen</u>			
1. Allgemeine Rücklage		551.778,66	552
III. <u>Bilanzgewinn</u>			
Verlustvortrag		-8.207.047,64	-4.857
Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)		25.191.936,34	-3.350
IV. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>		0,00	5.099
		20.093.117,36	0,00
B. <u>Sonderposten für Investitionszuschüsse</u>		8.861.638,24	2.664
C. <u>Rückstellungen:</u>			
1. Pensionsrückstellungen	22.637.975,00		19.957
2. Sonstige Rückstellungen	<u>10.091.078,33</u>	32.729.053,33	<u>4.777</u> 24.734
D. <u>Verbindlichkeiten:</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.969.243,38	19.026.465,99	20.165 1.969
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.503.670,66	1.503.670,66	1.332 1.332
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.208.977,19	1.208.977,19	1.127 1.127
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr davon aus Steuern 0,00 €	162.025,12 0	416.189,81	338 87
		22.155.303,65	22.962
E. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		43.279,56	31
		83.882.392,14	50.391

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	31.12.20 nach BilRUG	Vorjahr nach BilRUG
	€	T€
1. Umsatzerlöse	15.685.113,87	16.153
2. andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0
3. sonstige betriebliche Erträge	36.812.823,73	279
4. Materialaufwand:		
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	79.398,10	59
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	12.199.868,65	6.889
	<u>12.279.266,75</u>	<u>6.948</u>
Rohertrag	40.218.670,85	9.484
5. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter	4.818.758,35	4.281
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	4.659.924,63	3.561
davon für Altersversorgung: 2.457.115,82 €		1.240
	<u>9.478.682,98</u>	<u>7.842</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.248.314,11	1.297
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	3.328.995,73	2.664
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20,49	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	970.120,18	1.030
10. Ergebnis nach Steuer (BilRUG)	25.192.578,34	-3.349
11. Außerordentliche Aufwendungen (alte Fassung)		
12. Sonstige Steuern	642,00	1
13. Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)	<u><u>25.191.936,34</u></u>	<u><u>-3.350</u></u>



Markthallen München

Grundsätzliches zum Jahresabschluss

Die Markthallen München (MHM) werden als Eigenbetrieb der Landeshauptstadt München (LHM) geführt. Sie unterliegen den Vorschriften der Gemeindeordnung, der Eigenbetriebsverordnung Bayern (EBV Bay) und der Betriebssatzung der MHM vom 05. Juli 2006, zuletzt geändert am 05. Februar 2018. Die MHM haben ihren Sitz in München.

Aufgabe des Eigenbetriebes ist es, die Großmarkthalle München einschließlich des Umschlagplatzes, der Sortieranlage, den Fruchthof, der städtischen Lebensmittelmärkte (Viktualienmarkt, Markt am Elisabethplatz, Pasinger Viktualienmarkt, Markt am Wiener Platz) und der städtischen Wochenmärkte und Bauernmärkte als Einrichtungen der LHM zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Blumen zu betreiben und die zur Verfügung stehenden Flächen gewerblichen Nutzungen zuzuführen (Flächen und Immobilienmanagement). Die Flächen des Schlacht- und Viehhofs werden seit dem 01.01.2014 im Rahmen einer Geschäftsbesorgungsvereinbarung für das Kommunalreferat der LHM bewirtschaftet.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der MHM zum 31.12.2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften und der EBV Bay erstellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet.

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten zuzüglich des zu aktivierenden Anteils der Umsatzsteuer und abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Abschreibungen erfolgen linear entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer unter der Berücksichtigung der Empfehlung der „Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement“ und steuerlichen AfA-Tabellen. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu € 800,00 im Zugangsjahr werden voll abgeschrieben.

Im Zuge der Planung des Neubaus der Großmarkthalle wurden die Restnutzungsdauern der Hallen 23 und 10 sowie die der alten Blumengroßmarkthalle (Feinkosthalle) überprüft. Bei der Überprüfung wurde lediglich die Halle 10 auf eine Restnutzungszeit von 15 Jahren angepasst, da die anderen Hallen keine bzw. kleinere Restnutzungsdauern haben.

Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau enthalten Kosten für die Planung der Generalsanierung des Kontorhauses II und Überplanung des Marktes am Elisabethplatz. Die Bilanzierung erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibung des Geschäftsjahres im Anlagennachweis dargestellt.

Markthallen München

Umlaufvermögen

Im Jahr 2014 wurde das SAP-Modul MM eingeführt. Verbrauchsmaterialien mit einem Stückpreis bis € 5,00 wurden bei Anschaffung sofort in den Aufwand gebucht.

Der Ansatz der Forderungen erfolgt mit dem Nominalwert. Dem Ausfallrisiko wurde mit Einzelwertberichtigung und einer pauschalen Wertberichtigung Rechnung getragen.

Die Forderungen gegenüber der LHM und anderen Eigenbetrieben in Höhe von 844 T€ (Vorjahr 47 T€) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr.

Die übrigen Aktiva werden mit dem Nominalwert bilanziert.

Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelte sich wie folgt:

Eigenkapital in €	Stand 31.12.2019	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2020
Stammkapital	2.556.450,00			2.556.450,00
Allgemeine Rücklagen	551.778,66			551.778,66
Verlustvortrag	-4.857.030,43	-3.350.017,21		-8.207.047,64
Jahresgewinn (+)/ Jahresverlust (-)	-3.350.017,21	25.191.936,34	3.350.017,21	25.191.936,34
Summe	-5.098.818,98	21.841.919,13	3.350.017,21	20.093.117,36

Im Eigenkapitalsspiegel ist ersichtlich, dass nach Verrechnung des Jahresgewinns zum 31.12.2020 ein positives Eigenkapital entsteht.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse wurde analog den Vorschriften von § 21 Abs. 3 EBV Bay gebildet. Er beinhaltet einen Zuschuss der LHM für die Fruchthofsanierung, die bei Grundstücken mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten ausgewiesen wird. Er wird ab 01. September 2013 entsprechend der Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstandes erfolgswirksam aufgelöst (Auflösungsbetrag 2020: 110 T€).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 18. Dezember 2019 den Investitionszuschuss für Elektrostationen für LKW-Kühlaggregate beschlossen. Dieser Zuschuss in Höhe von 50 T€ wird analog zur Aktivierung der Elektroladestationen über die Abschreibungszeit von 7 Jahren aufgelöst.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat erkannt, dass die Markthallen München die Sanierung der festen Lebensmittelmärkte selbst nicht finanzieren können. Die

Markthallen München

Landeshauptstadt München übernimmt daher die Sanierungskosten in Form eines Investitionszuschusses, der in der Bilanz als Sonderposten ausgewiesen wird. Dieser Sonderposten wird nach Fertigstellung der Sanierung über die Nutzungsdauer der festen Lebensmittelmärkte aufgelöst.

Rückstellung

Für künftige, am Bilanzstichtag bereits verursachte, Belastungen wurden gem. § 249 HGB und § 253 Abs. 1 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung Rückstellungen mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt bzw. bewertet.

Pensionsrückstellungen

Die MHM bilden nach den gesetzlichen Vorschriften des HGBs in ihrer Bilanz Rückstellungen, die die künftigen Versorgungsausgaben (Pensions- und Beihilferückstellungen) in vollem Umfang decken.

Die Pensionsrückstellungen sind mit der Projected Unit Credit Methode (laufendes Einmalprämienverfahren) bewertet. Zur Berechnung wurden die Richttafeln 2019 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Zinssatz beträgt 2,30 % (Vorjahr 2,71 %). Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden der Rententrend bei Beamten mit 1,60 % (Vorjahr 1,60 %), bei Eigenversorgern mit 1,00 % (Vorjahr 1,00 %) und die Erhöhung des Rentenwerts in der gesetzlichen Rentenversicherung mit 2,00 % (Vorjahr 2,00 %) berücksichtigt.

Für die Pensionsrückstellungen liegt ein aktuelles versicherungsmathematisches Gutachten eines geprüften versicherungsmathematischen Sachverständigen für Altersversorgung der WIMA Gesellschaft für Wirtschaftsmathematik mbH vor.

Für Pensionszusagen vom 01. Januar 1987 bis 31. Dezember 2020 ist eine Rückstellung gemäß § 249 HGB in Verbindung mit Art. 28 EGHGB i. H. v. 6,536 Mio. € (Vorjahr: 5,262 Mio. €) für aktive Beschäftigte passiviert worden. Für Versorgungsempfänger mit Pensionszusagen vor dem 01. Januar 1987 (Altfälle) besteht gemäß Art. 28 EGHGB ein Wahlrecht zur Passivierung von Rückstellungen.

Insgesamt sind zum 31.12.2020 für Pensionen Rückstellungen i. H. v. 22,638 Mio. € (Vorjahr: 19,957 Mio. €) passiviert. Der Bilanzansatz stimmt mit dem Wert des versicherungsmathematischen Gutachtens überein.

Laut § 253 Abs. 2 HGB sind Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins abzuzinsen, der sich im Falle von Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren ergibt. Demnach wurde für das Berichtsjahr der Betrachtungszeitraum bei der Ermittlung des durchschnittlichen Rechnungszinses von sieben auf zehn Geschäftsjahre angehoben, was für das Jahr 2020 einen Zinssatz

Markthallen München

von 2,30 % (10-Jahres-Durchschnitt) anstatt von 1,60 % (7-Jahres-Durchschnitt) entspricht. Unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes wäre gem. § 253 Abs. 6 HGB eine Bruttoverpflichtung von 25,210 Mio. € entstanden. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB entspricht 2,572 Mio. €.

Sonstige Rückstellungen

Bei der Bemessung der sonstigen Rückstellungen wurden alle erkennbaren Verpflichtungen berücksichtigt und nach kaufmännischen Grundsätzen mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Die Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit mit 19 T€ (Vorjahr 26 T€) erfolgte gem. § 253 Abs. 2 HGB zum abgezinnten Erfüllungsbetrag anhand eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß den Heubeck-Richttafeln 2018 G, wobei zukünftige Entgeltsteigerungen in Höhe von 1,00 % p.a. und ein Rechnungszins von 1,60 % (Vorjahr 2,31 %) Berücksichtigung finden.

Rückstellungen für im Jahr 2020 geleistete Überstunden sowie für nicht genommene Urlaubstage mit 291 T€ (Vorjahr: 248 T€) werden auf Grundlage individueller durchschnittlicher Stundensätze gebildet.

Für Rückbauverpflichtungen wurden Rückstellungen auf Basis eines Angebots für den Rückbau geschätzt. Die Rückbauverpflichtung beträgt im Jahr 2020, wie im Vorjahr 132 T€.

Die gebildete Rückstellung für Beihilfe (Vorjahr: 3,468 Mio. €) wurde in Abhängigkeit der Pensionsrückstellung 2020 fortgeschrieben und um 233 T€ auf 3,700 Mio. € aufgestockt. Dabei dient das versicherungsmathematische Gutachten über Pensionsrückstellung als Berechnungsgrundlage. Die Rückstellung für Beihilfe wird ermittelt, indem der von der LHM ermittelte Prozentsatz der Beihilfezahlung für Beamte auf den Anteil der Pensionszusagen für Beamte angewandt wird. Der Differenzbetrag zur bereits gebildeten Rückstellung wird zusätzlich zugeführt.

Es bestehen im Jahr 2020 Rückstellungen für Kanalsanierung i. H. v. 1,408 Mio. € (Vorjahr: 470 T€). Im Jahr 2020 wurden Abwasserkanäle befahren, die einer Sanierung bedürfen. Aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung sind die Rückstellungen für Kanalsanierung um 0,938 Mio. € zu erhöhen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 18,859 Mio. € (Vorjahr 19,967 Mio. €) Darlehen und 190 T€ (Vorjahr: 197 T€) Zinsabgrenzungen ausgewiesen. Im Jahr 2020 wurden drei Darlehen zu einem umgeschuldet. Die günstigen Zinsen senken weiterhin die Zinsbelastung.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der LHM und anderen Eigenbetrieben i. H. v. 1,209 Mio. € (Vorjahr: 1,127 Mio. €) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus dem laufenden Geschäftsverkehr.

Markthallen München

Die Restlaufzeit, der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten, ergeben sich wie folgt:

Verbindlichkeiten	Gesamt- betrag T€	mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1. Jahr T€	1 bis 5 Jahren T€	mehr als 5 Jahren T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.026	7.624	7.830	3.572
(Vorjahr)	(20.165)	(1.970)	(14.085)	(4.110)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.504	1.504	0	0
(Vorjahr)	(1.332)	(1.332)	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben	1.228	1.228	0	0
(Vorjahr)	(1.127)	(1.127)	0	0
4. sonstige Verbindlichkeiten	416	162		254
(Vorjahr)	(338)	(87)	0	(251)
Summe	22.174	10.518	7.830	3.826
(Vorjahr)	(22.962)	(4.516)	(14.085)	(4.361)

Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit diese Aufwendungen einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag betreffen.

Auf der Passivseite werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag in den Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt, soweit sie Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag darstellen. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Zahlungseingänge im Geschäftsjahr für Benutzungsgebühren des nächsten Jahres.

Latente Steuern

Bestehen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen Differenzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, so wird eine sich daraus insgesamt ergebende Steuerbelastung als passive latente Steuer und eine insgesamt sich ergebende Steuerentlastung als aktive latente Steuer in der Bilanz angesetzt. Aktive latente Steuern ergeben sich aus der unterschiedlichen Bewertung von Pensionsrückstellungen nach Handels- und Steuerrecht. Das Bilanzierungswahlrecht gem. § 274 Abs. 1 HGB wurde nicht in Anspruch genommen. Es wird mit einem gesamten Steuersatz von 37,65 % gerechnet.

Markthallen München

Angaben zu den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

Erlöse	2020 T€	2019 T€
Umsatzerlöse	15.685	16.153
Aktivierte Eigenleistungen	0	0
sonstige betriebliche Erträge	36.812	279
Summe	52.497	16.432

In den Umsätzen sind enthalten: öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Nutzungsentgelte sowie Nebenkosten, Anfalls- und Marktbenutzungsgebühren, Erlöse aus Geschäftsbesorgung sowie Werbetöpfe, sowie Umsatzmieten, die zum Teil aus Vorjahren stammen. Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Anlagenverkauf i. H. v. 36,331 Mio. € (Verkaufspreis – Restbuchwert), Erträge aus weiterberechneten Kosten i. H. v. 131 T€, Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse (120 T€), sonstige Erlöse und Erträge (107 T€) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (102 T€).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auch dieses Jahr keine periodenfremden Aufwendungen enthalten.

Die Aufwendungen für Grundsteuer werden bei den Nebenkosten für Grundstücksvermietungen unter den Materialaufwendungen ausgewiesen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Altersteilzeitvereinbarungen i. H. v. 534 T€ enthalten.

Die Werkleitung des Eigenbetriebs MHM schlägt dem Stadtrat vor, den Jahresgewinn 2020 i. H. v. 25,192 Mio. € auf neue Rechnung auf das Jahr 2021 vorzutragen.

Sonstige Angaben und Nachtragsbericht gem. §285 Nr. 33 HGB

Das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen 2020 beträgt netto 16 T€ und umfasst die Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts sowie die Prüfung nach § 53 HGrG.

Als Eigenbetrieb der LHM unterliegen die MHM dem Anschluss- und Benutzungszwang, d. h. Leistungen, die die LHM im Rahmen ihrer Verwaltung erbringt bzw. erstellt, sind die MHM als Eigenbetrieb verpflichtet einzukaufen.

Die LHM und auch die MHM gewähren weiterhin ihren Mietern während der Corona-Krise Zahlungsaufschub bzw. Stundung der laufenden Nutzungsentgelte und kommen somit, in der sehr angespannten und schwierigen wirtschaftlichen Lage, den Mietern entgegen.

Markthallen München

Zum Abschlussstichtag 31.12.2020 waren Forderungen i. H. v. 181 T€ mit dem Sperrkennzeichen „C“ gestundet.

Arbeitnehmer

Vollzeitäquivalent zum 31.12.2020	davon männlich	davon weiblich	Gesamt
Beamte	11,50	4,00	15,50
Tarifbeschäftigte	57,61	19,70	77,31
Geringfügig Beschäftigte	0,23	0,00	0,23
Markthalle München	69,34	23,70	93,04

Am 31.12.2020 waren 105 (Vorjahr: 97) Personen beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 100 (Vorjahr: 97) Personen bei den MHM beschäftigt.

Die MHM sind bei der Bayerischen Versorgungskammer (Zusatzversorgungskasse der bay. Gemeinden) Mitglied.

Die Tarifbeschäftigten der MHM haben einen tarifvertraglichen Anspruch auf eine Zusatzversorgung. Sie werden bei der Einstellung bzw. beim Abschluss eines unbefristeten Dienstvertrages zur Zusatzversorgungskasse der Bayerischen Gemeinden (ZVK) angemeldet, soweit sie das 17. Lebensjahr vollendet haben und bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres die Wartezeit (60 Pflichtmonatsbeiträge) erfüllen können. Im Jahr 2020 waren insgesamt 92 (Vorjahr: 84) Tarifbeschäftigte versichert.

Bei dieser Zusatzversorgung handelt es sich um eine mittelbare, nicht bilanzierungspflichtige Pensionsverpflichtung. Eine betragsmäßige Angabe der Unterdeckung in Form der Differenz zwischen den Versorgungsansprüchen und dem anteiligen auf die Gesellschaft entfallenden Vermögen der Zusatzversorgungskasse ist nicht möglich, da sich die Zusatzversorgungskasse außerstande sieht, diese Angaben zu ermitteln.

Der Arbeitgeber erfüllt seine Verpflichtung durch satzungsgemäße Umlagezahlungen. Im Jahr 2020 setzte sich die Zahlung aus 3,75 % Umlage und 4,00 % Zusatzbeitrag jeweils vom ZVK-pflichtigen Entgelt der Tarifbeschäftigten zusammen.

Zusammensetzung der Werkleitung und des Werkausschusses

Erste Werkleiterin

Kristina Frank, Kommunalreferentin

Zweiter Werkleiter

Boris Schwartz

Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Markthallen München

Der Werkausschuss für die MHM ist gem. § 4 Abs. 1 der Betriebssatzung der Kommunalausschuss des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Im Jahr 2020 waren folgende Stadträtinnen und Stadträte Mitglieder des Werkausschusses:

Abele, Kathrin	Stadträtin, Juristin	seit 13.05.2020
Altmann, Johann	Stadtrat, Polizeibeamter	bis 30.04.2020
Babor, Andreas	Stadtrat, Jurist	seit 13.05.2020
Boesser, Ulrike	Stadträtin, Dipl.-Geographin	bis 30.04.2020
Burger, Simone	Stadträtin, Geschäftsführerin	durchgehend
Burkhardt, Anja	Stadträtin, Architektin	bis 30.04.2020
Danner, Herbert	Stadtrat, Biologe und Umweltberater	bis 30.04.2020
Dietl, Verena	3. Bürgermeisterin, Vorsitzende	seit 13.05.2020
Dzeba, Michael	Stadtrat, Dipl. sc. pol. Univ	seit 13.05.2020
Gradl, Nikolaus	Stadtrat, Informatiker	seit 13.05.2020
Hanusch, Anna	Stadträtin, Architektin	durchgehend
Holtmann, Nicola	Stadträtin, Dipl.-Verwaltungsfachwirtin	seit 13.05.2020
Jagel, Stefan	Stadtrat, Krankenpfleger	seit 13.05.2020
Kainz, Heike	Stadträtin, Juristin	durchgehend
Kürzdörfer, Renate	Stadträtin, Innenarchitektin	bis 30.04.2020
Lux, Gudrun	Stadträtin, Politikwissenschaftlerin	seit 13.05.2020
Mentrup, Lars	Stadtrat, Dipl.-Technomathematiker	seit 13.05.2020
Neff, Gabriele	Stadträtin, Verwaltungsfachwirtin	bis 30.04.2020
Niederbühl, Thomas	Stadtrat, Geschäftsführer	bis 30.04.2020
Pilz-Strasser, Angelika	Stadträtin, Ärztin	seit 13.05.2020
Podiuk, Hans	Stadtrat, Dipl. Verwaltungsfachwirt (FH)	bis 30.04.2020
Pretzl, Manuel	2. Bürgermeister, Vorsitzender	bis 30.04.2020
Progl, Richard	Stadtrat, Geschäftsführer	seit 13.05.2020
Reissl, Alexander	Stadtrat, Stadtparkassenangestellter	seit 13.05.2020
Rieke, Heide	Stadträtin, Verlegerin	bis 30.04.2020
Röver, Jens	Stadtrat, Dipl. Politikwissenschaftler	bis 30.04.2020
Ruff, Tobias	Stadtrat, Dipl. Forstwirt	bis 30.04.2020
Schreyer, Bernd	Stadtrat, Dipl. Soz.Päd. (FH)	seit 13.05.2020
Seidl, Otto	Stadtrat, Betriebswirt	bis 30.04.2020
Smolka, Christian	Stadtrat, Optiker	seit 13.05.2020
Stadler, Johann	Stadtrat, Jurist	bis 30.04.2020
Stadler, Matthias	Stadtrat, Immobilienkaufmann	seit 13.05.2020
Stöhr, Sibylle	Stadträtin, Politikwissenschaftlerin	seit 13.05.2020
Vorländer, Christian	Stadtrat, Jurist	seit 13.05.2020

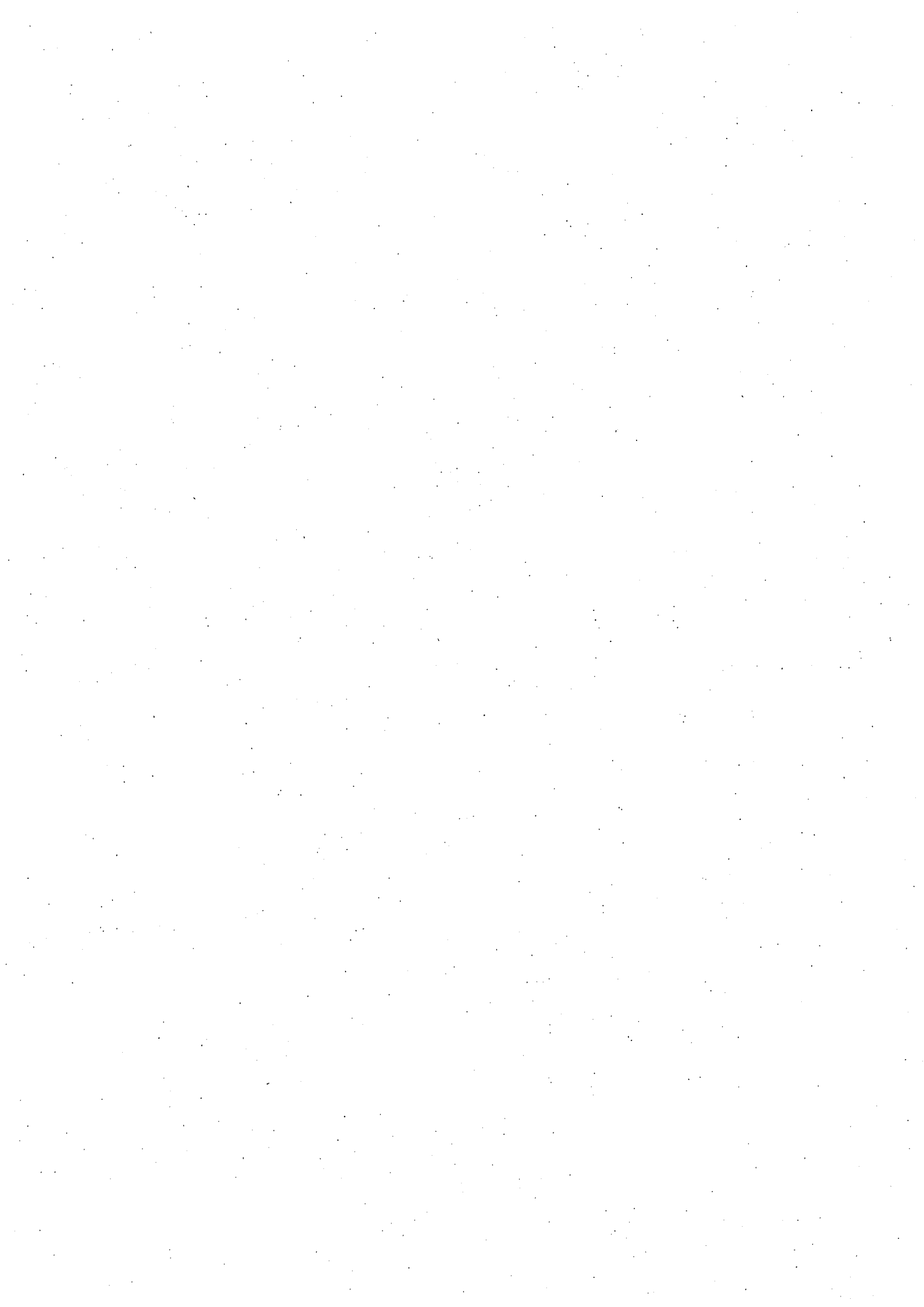
München, 12.05.2021

Erste Werkleiterin

Zweiter Werkleiter

Kristina Frank

Boris Schwartz



Lagebericht der Markthallen München (MHM)

für das Wirtschaftsjahr 2020

Inhaltsverzeichnis

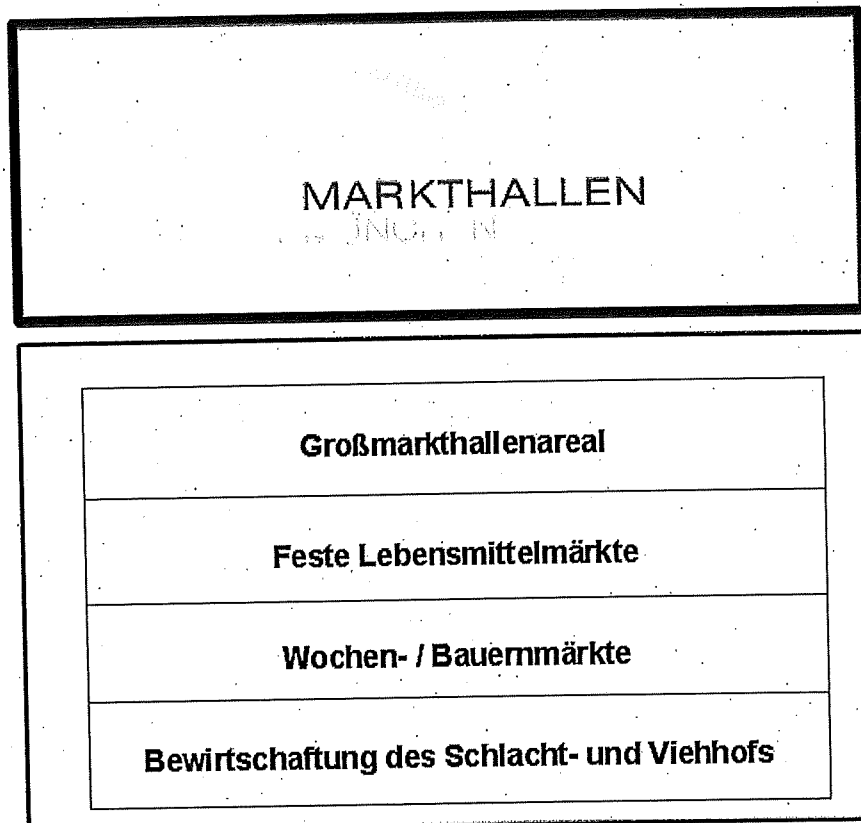
1. Allgemeines	2
1.1. Rechtsform	2
1.2. Betriebszweck	2
1.3. Leitbild	3
1.4. Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement	4
2. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand	5
3. Jahresergebnis	5
3.1 Erträge	5
3.2. Aufwendungen	6
3.2.1. Materialaufwand	6
3.2.2. Abschreibung	7
3.2.3. sonstiger betrieblicher 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 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.

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 schlugen 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:

Kapitalflussrechnung (Cashflow) in T€	2020	2019
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
A Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.831	798
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 Cashflow aus der Investitionsätigkeit	32.459	-1.494
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
C Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.574	-1.477
A+B+C Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	34.716	-2.173
Finanzmittel am Anfang der Periode	1.532	3.705
Finanzmittel am Ende der Periode	36.248	1.532

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:

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 und 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 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.
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 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

