

Lagebericht der Märkte München (MM)

für das Wirtschaftsjahr 2024

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 ständigen Lebensmittelmärkte	8
4.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt	9
5. Vermögenslage	9
6. Eigenkapitalentwicklung	10
7. Entwicklung der Rückstellungen	10
8. Finanzlage	11
9. Auslastung der Vermietungsobjekte	12
10. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing	13
11. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	13
12. Prognose	15

1. Allgemeines

1.1. Rechtsform

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

Die MM bestehen aus den Betriebsbereichen Großmarktareal (GM) inklusive Fruchthof und Sortieranlage, den vier ständigen Lebensmittelmärkten (LMM) und den 44 Wochen- und Bauernmärkten (WOM). Der im städtischen Eigentum stehende Bereich Schlacht- und Viehhof (SVH) ist seit 2014 kein eigenständiger Betriebsteil mehr und wird von den MM im Rahmen einer mit dem Kommunalreferat getroffenen Vereinbarung seit 01.01.2024 auf dessen Rechnung bewirtschaftet.



1.2. Betriebszweck

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

Diese 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 MM zuletzt überarbeitet. Es hat folgenden Wortlaut:

Unser Selbstverständnis

Märkte München – Qualität aus Tradition!

Wir betreiben die Unternehmensbereiche Großmarkt, die vier ständigen Lebensmittel Märkte sowie die Wochen- und Bauernmärkte und führen die Flächen gewerblichen Nutzungen zu. Zudem verwalten wir das Schlacht- und Viehhofgelände im Auftrag der Landeshauptstadt München. 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 Kundinnen und 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 Zukunftsvorprojekte sichern dauerhaft die hohe Qualität unserer Vermietobjekte. Wir finanzieren unseren Aufwand durch die von unseren Kundinnen und 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 Hygiene-standards haben wir uns darüber hinaus zur Anwendung der besten verfügbaren, wirtschaftlich vertretbaren Technik verpflichtet. Die laufende Verbesserung unserer Abläufe wird durch die nach-prüfbare Festlegung und Umsetzung von Qualitäts- und Umweltzielen dokumentiert.

1.4. Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement

Die Märkte 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.

2024 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
- Kein Audit im Bereich Umweltmanagement auf Grund der KMU-Ausnahmeregelung; nächstes Audit in 2025

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 MM zu sichern.

2. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand

Zum 31.12.2024 waren 109 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei den Märkte München beschäftigt. Im Laufe des Jahres 2024 verließen 12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Märkte München, es konnten jedoch wieder 12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewonnen werden.

Im Jahr 2024 betrug der Anteil der Beamtinnen und Beamten 19,26 %.

Der weibliche Beschäftigtenanteil ist mit 35,81 % VZÄ weiterhin sehr gering. Vor allem die Abteilung Technischer Betrieb und das Sachgebiet Infrastrukturelles Immobilienmanagement werden noch immer von männlichen Dienstkräften dominiert.

Der Personalaufwand 2024 betrug 8,96 Mio. EUR, davon fielen 2,607 Mio. EUR für soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung an.

Der Aufwand für **Zeitarbeitskräfte** (Teil der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen) stieg 2024 von 86 TEUR (2023) auf 156 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 31.12.2024 Pensionsverpflichtungen in Höhe von 23,941 Mio. EUR (23,449 Mio. EUR in 2023). aus

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

verstorbene Rentner*innen/Pensionär*innen, Änderungen im Renten- und Pensions- sowie im Bezahlungs- 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 2024 einen **Jahresgewinn** von **198.207,36 EUR** auf und liegt damit deutlich über dem geplanten Ergebnis, einem Verlust von TEUR 24.627. Das Jahresergebnis 2023 betrug TEUR -11.615.

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 (17,809 Mio. EUR) um 1,808 Mio. EUR auf 19,617 Mio. EUR, das heißt um ca. 10,2 %.

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** i. H. v. 5.384 TEUR fließen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen (1.093 TEUR) und Sonderposten für Investitionszuschüsse (1.475 TEUR) sowie ein Betriebskostenzuschuss i. H. v. 2.433 TEUR ein.

3.2 Aufwendungen

3.2.1. Materialaufwand

Der **Materialaufwand** betrug 2024 rund 10,576 Mio. TEUR (2023: 13,081 Mio. EUR).

Die **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe** betrugen 2024 rund 75 TEUR (2023: 95 TEUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** dagegen sanken gegenüber dem Vorjahr erneut von 12,986 Mio. EUR auf 10,500 Mio. EUR (Plan: 23 Mio. EUR), was auf folgende maßgebliche Umstände zurückgeht:

- Abnahme des **Bauunterhalts** von 6,794 Mio. EUR auf 4,797 Mio. EUR. Maßnahmen bei der Instandhaltung von Gebäuden, Betriebsvorrichtungen und Außenanlagen sind hier die wesentlichen Posten. Die größten Maßnahmen waren

○ Halle 1-6, Freimachung UG (172780)	663 TEUR
○ GM, Straßenbaumaßnahmen (172788)	89 TEUR
○ Halle 2-4, Rabitzdecken Abbruch (172862)	93 TEUR
○ Feinkosthalle, Dachsanierung (172878)	856 TEUR
○ Gärtnerhalle, Erneuerung Fenster (17022)	266 TEUR
○ Kontorhaus 1, Dach- und Fassadensanierung (173037)	-1.152 TEUR
○ Ladenreihe, Feuchtigkeit Keller (173038)	92 TEUR
○ GM, H 1-6, Vorplanung Kellersanierung (173045)	2.512 TEUR
○ KBS, Sanierung Kellerwände und Aufzugsschacht (173061)	108 TEUR
○ Kontorhaus 2, Sanierung Büros EG (173071)	77 TEUR
○ Werkstatt, Fassadensanierung (173073)	72 TEUR
○ VM, Abt. 5 + Petersbergl Keller Mängelbeseitigung (173094)	75 TEUR
○ Kontorhaus 2, Instandsetzung Heizkörper (173125)	60 TEUR

weitere Instandhaltungsaufwendungen waren jeweils kleiner als 50 TEUR.

- Die **Betriebskosten** 2024 (u.a. Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Straßen- und Gebäudereinigung, Winterdienst, Heizkosten, Fernwärme, Müllentsorgung und Strom) sanken erneut von 5,759 Mio. EUR (2023) auf 5,271 Mio. EUR.

3.2.2. Abschreibungen

Die **Abschreibungen** auf Gebäude, Außenanlagen, Maschinen, immaterielle Wirtschaftsgüter sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich 2024 auf rund 2,550 Mio. EUR (Vorjahr: 2,168 Mio. EUR).

3.2.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten Ausgaben u.a. für Mitarbeiterfortbildung, Kfz, Büromaterial, Reisekosten, Porto, Beratung, Versicherungen, Marketing, IT und interne Leistungsverrechnung der LHM und schlagen mit 2,888 Mio. EUR (Vorjahr: 8,360 Mio. EUR) zu Buche. Relevante Veränderungen zum Vorjahr gab es bei folgenden Untergliederungen:

- Rückgang sonstige Personalaufwendungen 106 TEUR (2023) auf 59 TEUR (2024)
- Anstieg Zeitarbeitskräfte von 86 TEUR (2023) auf 156 TEUR (2024), (siehe auch unter 2.)
- Anstieg sonstige Werbungskosten von 338 TEUR (2023) auf 513 TEUR (2024)

- Rückgang der Rechts- und Beratungskosten von 394 TEUR (2023) auf 73 TEUR (2024)
- Anstieg der Abschreibung auf Forderungen von 7 TEUR (2023) auf 111 TEUR (2024)
- Rückgang periodenfremder Aufwendungen von 5.199 TEUR (2023) auf 2 TEUR (2024)

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 Lebensmittel Märkte von der LHM getragen werden. Aufgrund der Haushaltskonsolidierung wurden den MM für 2025 keine Mittel mehr für die Sanierung der ständigen Lebensmittel Märkte bewilligt.

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. Im Oktober 2024 wurde ein erneutes indikatives Angebot abgegeben. Die Frist für die Abgabe des finalen Angebots wurde auf den 14.07.2025 verlängert.

4.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen ständigen Lebensmittel Märkte

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2024 zu verzeichnen gewesen:

❖ Elisabethmarkt (EM):

Die Marktstände wurden im September 2024 eröffnet. Die Eröffnung der Untergeschosse ist für Frühjahr 2025 vorgesehen.

❖ Wiener Markt (WM):

Gemäß Beschluss Wirtschaftsplan 2025 der MM wird der WM von den MM in Eigenregie saniert werden. Im Herbst 2025 soll der Interimsmarkt aufgestellt werden. Sanierungsbeginn ist für Anfang 2026 geplant.

❖ Pasinger Viktualienmarkt (PVM):

Die Sanierung des PVM ist bis 2028 zurückgestellt.

4.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

Da den MM keine Mittel aus dem Hoheitshaushalt zugeteilt worden sind, wurde das Projekt „Zukunftsconcept Viktualienmarkt“ gestoppt. Um die größten Defizite zu beheben, wird ein neues, kleineres Projekt initiiert, das nur den Bau des Kellers in der Abteilung II und Ertüchtigung der darauf stehenden Marktstände umfasst. Frhestmöglicher Sanierungsbeginn ist 2027.

5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 116,934 Mio. EUR um 1,407 Mio. EUR auf 115,837 Mio. EUR reduziert.

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

Auf der Aktivseite der Bilanz:

- ⊕ Das Anlagevermögen nahm um 12,352 Mio. EUR zu. Der Neubau des Elisabethmarkt wurde aktiviert. Dabei verringerte sich die Auszahlungen für Anlagen in Bau um 14,094 Mio. €.
- ⊕ Die Forderungen gegenüber der LHM erhöhten sich um 2,334 Mio. TEUR auf 4,527 Mio. TEUR. Es handelt sich hierbei um Rechnungsstellungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.
- ⊕ Die liquiden Mittel sanken von 29,581 Mio. TEUR (2023) um 15,162 Mio. TEUR auf 14,419 Mio. TEUR (2024).

Auf der Passivseite der Bilanz:

- ⊕ Abnahme des nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrags um 198 TEUR auf 14.456 TEUR.
- ⊕ Zunahme der Sonderposten für Investitionszuschüsse von 20,839 Mio. EUR auf 33,68 Mio. EUR durch Weiterberechnung der investiven Auszahlungen für die ständigen

Lebensmittelmärkte.

- ⊕ Reduzierung der Rückstellungen um 4,199 Mio. EUR im Wesentlichen auf Grund von Auflösung und Verbrauch von Rückstellungen aus ausstehenden Fremdrechnungen.
- ⊕ Reduzierung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (- 1,463 Mio. EUR), siehe unter 8. Finanzlage.
- ⊕ Reduzierung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 8,575 Mio. EUR.
- ⊕ Erwirtschaftung eines positiven Ergebnisses von 198 TEUR.

6. Eigenkapitalentwicklung

Aufgrund des erwirtschafteten Gewinns von 198 TEUR wird zum 31.12.2024 ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von 14,456 Mio. EUR (Vorjahr 14,654 Mio. EUR) ausgewiesen.

Im Rahmen der Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresergebnisses 2024 im Herbst/Winter 2025 wird vorgeschlagen, den Jahresgewinn von 198 TEUR in das Jahr 2025 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 31.12.2024 sank von 37,613 Mio. EUR um rund 4,199 Mio. EUR auf 33,414 Mio. EUR.

Im Wesentlichen sind hier die Rückstellungen für Pensionen und Personalkosten (Beihilfe) zu benennen. Die Summe beider Posten beträgt bereits 28,568 Mio. EUR. Des Weiteren wurden sonstige Rückstellungen aufgrund des Wegfalls gesetzlicher oder vertraglicher Verpflichtung i. H. v. 4,691 Mio. EUR aufgelöst.

8. Finanzlage

Der Stand der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sinkt 2024 weiter von 14,225 Mio. EUR auf 12,761 Mio. EUR, da wie schon in den Vorjahren lediglich zur Umschuldung neue Kredite aufgenommen wurden.

Aufgrund der günstigen Zinsentwicklung konnte auch in 2024 auf dem bei der Kämmerei auf Gut-habenbasis geführten Verrechnungskonto ein Zinsertrag von 739 TEUR erwirtschaftet werden (Vorjahr: 169 TEUR).

Der Zinsaufwand im Jahr 2024 betrug 568 TEUR (2023: 547 TEUR) und umfasst im Wesentlichen Aufwendungen für Kredite (102 TEUR), Darlehenszinsabgrenzungen (-2 TEUR) sowie die Zuführung zur Rückstellung für Pensionen (468 TEUR).

Die Zinsfestschreibungen für die Darlehen enden in den Jahren 2025 bis 2035. Für die laufenden Darlehen variieren die Zinssätze von -0,05 % bis 1,99 %.

Von der im Wirtschaftsplan bzw. in der Haushaltssatzung vorgesehenen Möglichkeit, Kassenkredite i. H. v. 2,5 Mio. EUR für kurzfristige Liquiditätsengpässe zu beanspruchen, wurde im Jahr 2024 kein Gebrauch gemacht.

Zwischen 01.01. und 31.12.2024 verringerte sich der Geldmittelbestand von 29,581 Mio. EUR auf 14,419 Mio. EUR. Damit wurde die laufende Geschäftstätigkeit finanziert.

Die einzelnen Zahlungsströme im Vergleich zum Vorjahr sind nachfolgend aufgelistet:

Kapitalflussrechnung (Cashflow) in TEUR	2024	2023
Jahresüberschuss (+) bzw. Fehlbetrag (-)	198	-11.615
Abschreibungen (+) /Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.550	2.168
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Rückstellungen	-4.199	896
Zunahme (-) /Abnahme (+) Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.607	-3.713
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.588	41.152
Gewinne (-) bzw. Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	28
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	-272	-63
Auflösung Fördermittel und Zuschüsse von Dritten	-1.475	-882
A Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-13.393	-13.393
Auszahlung (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	0	22
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-14.903	-16.577
Einzahlungen aus der Bildung von Sonderposten (+)	14.697	9.835
B Cashflow aus der Investitionsaktivität	-206	-6.720
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-1.461	-1.455
gezahlte Zinsen (-)	-102	-108
C Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.563	-1.563
A+B+C Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-15.162	-8.283
Finanzmittel am Anfang der Periode	29.581	9.893
Finanzmittel am Ende der Periode	14.419	14.419

9. Auslastung der Vermietungs- und Zuweisungsobjekte

Die MM setzen darauf, möglichst alle vorhandenen und vermietbaren Flächen einer Vermarktung zuzuführen. Auf Grund der teilweise vorliegenden Betretungsverbote wegen unzulänglichen Brand- schutzes 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 Vermarktssegmenten 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 MM 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. Unter diesem Aspekt haben die "Markthallen München" ihren Namen in "Märkte München" geändert.

Die gestiegenen Energiekosten und weitere Auswirkungen der Wirtschaftskrise, 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, das Brunnenfest und der Winterzauber auf dem Viktualienmarkt fanden wieder statt. Die Eröffnung des neuen Elisabethmarkts wurde im September groß gefeiert und mit Werbemaßnahmen begleitet. 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 MM 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 EUR) bis 3 (groß bzw. über 50.000 EUR) 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 31.12.2024 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 Märkte 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 Geschäftten 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 ständigen Lebensmittel Märkte 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 MM werden auch in Zeiten einer geänderten zukunftsträchtigen 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 2025 vorherrschen. Das Volumen der Benutzungsgebühren und -entgelte kann weiterhin nicht die anfallenden laufenden Kosten abdecken. Der Betriebszweck der MM ist bewirtschaftungsfähige Flächen zu vermieten. Die Verfügbarkeit der Flächen ist eine wesentliche Steuerungsgröße. Die MM 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 Veräußerung eines weiteren Grundstücks geführt.

Die Werkleitung geht bei der Auslastung der Flächen und Immobilien 2025 von einem ähnlich guten Verlauf wie oben unter 9. beschrieben aus.

Zum 31.12.2024 lief der im Jahr 2023 geschlossene Tarifvertrag aus. Die Tarifverhandlungen im Jahr 2025 haben zusätzliche Auswirkungen auf den Personalaufwand.

Die Märkte München gehen für das Jahr 2025 von einem Gewinn von rund 21,790 Mio. EUR aus. Darin sind Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von rund 17.983 Mio. EUR zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs berücksichtigt.

Für das Jahr 2025 stehen Kredittermächtigungen aus 2024 (12,953 Mio. TEUR) dem Betrieb zur Verfügung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Kassenkredite i. H. v. 2,5 Mio. TEUR zu nutzen.

Über den Vollzug des Wirtschaftsplans 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 MM legt hiermit den nach den Vorschriften des Handelsrechts und der Eigenbetriebsverordnung (Bayern) erstellten Lagebericht vor.

München, den 28. April 2025

Erste Werkleiterin

Zweite Werkleiterin

Jacqueline Charlier

Kira Weißbach