

**Märkte München (MM);  
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2024  
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2025**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16493**

**Bekanntgabe in der Sitzung des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die  
Märkte München vom 05.06.2025**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zur beiliegenden Bekanntgabe

<b>Anlass</b>	Gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) berichtet der Eigenbetrieb Märkte München (MM) dem Werkausschuss über den Jahresabschluss 2024 (§ 25 EBV) sowie mit dem ersten Zwischenbericht über die Entwicklung des Erfolgs- und Vermögensplans 2025 (§ 19 EBV).
<b>Inhalt</b>	Mit dem Jahresabschluss 2024 wird der Stadtrat über die Entwicklung des Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr informiert. In 2024 wurde ein positives Jahresergebnis von rund 198 TEUR (Plan -24,627 Mio. EUR) erwirtschaftet. Der erste Zwischenbericht für das Jahr 2025 zeigt die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Jahr. Die Vorlage verknüpft zwei Geschäftsjahre, um ein umfassendes Bild des Eigenbetriebs zu vermitteln.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Märkte München, MM, Jahresabschluss, Lagebericht, Anhang
<b>Ortsangabe</b>	-/-

**Märkte München (MM);  
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2024  
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2025**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16493**

**5 Anlagen**

1. Bilanz 2024
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2024
3. Anhang gem. § 285 HGB für 2024
4. Anlagenspiegel 2024
5. Lagebericht gem. § 289 HGB für 2024

**Bekanntgabe in der Sitzung des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die  
Märkte München vom 05.06.2025  
Öffentliche Sitzung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin .....	3
1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2024 .....	3
1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2024 .....	3
1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2024 .....	4
2. Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2025 .....	4
2.1 Datenbasis .....	5
2.2 Entwicklung des Erfolgsplans .....	5
2.3 Bauunterhalt der MM .....	6
2.4 Bericht über fortlaufende Projekte .....	6
2.4.1 Neue Großmarkthalle (Investorenmodell) .....	6
2.4.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen ständigen Lebensmittelmärkte .....	6
2.4.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt (VM) .....	7
2.5 Entwicklung des Vermögens .....	7
2.6 Investitionen .....	7
3. Zusammenfassung und Ausblick für 2025 .....	8
4. Beteiligung des Beirats der Märkte München .....	8
5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten .....	8
6. Anhörung des Bezirksausschusses .....	8
7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin .....	8
II. Bekannt gegeben .....	9

## I. Vortrag der Referentin

Mit dieser Bekanntgabe wird der Werkausschuss über die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2024 und die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2025 bei den Märkten München (MM) informiert.

### 1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2024

Die Werkleitung der MM legt hiermit den Jahresabschluss 2024, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), Anhang, Anlagenspiegel sowie den Lagebericht 2024 vor.

Gemäß § 25 Abs. 1 der Eigenbetriebsverordnung (EBV) ist der Jahresabschluss innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahrs aufzustellen und dem Werkausschuss vorzugleben.

#### 1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2024

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/Winter, erfolgen.

Die Bilanzsumme beträgt 101,070 Mio. EUR.

Die GuV weist für 2024 einen Jahresgewinn von rund 198 TEUR aus. Im Wirtschaftsjahr 2024 wurde ein Jahresverlust von 24,627 Mio. EUR geplant.

		Ist 2024	Plan 2024	Abweichung Ist - Plan 2024	Ist 2023
		EUR	EUR	EUR	TEUR
1.	<b>Umsatzerlöse</b>	19.617.498,37	16.400.000,00	3.217.498,37	17.809.031,45
2.	<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	0	0	0	0
3.	<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	5.384.299,29	400.000,00	4.984.299,29	2.803.359,81
	<b>Summe 1. bis 3.</b>	<b>25.001.797,66</b>	<b>16.800.000,00</b>	<b>8.201.797,66</b>	<b>20.612.391,26</b>
4.	<b>Materialaufwand</b>				
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-75.445,13	-45.000,00	-30.445,13	-94.597,60
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-10.500.453,95	-23.000.000,00	12.499.546,05	-12.987.303,73
	<b>Summe 4. a) und b)</b>	<b>-10.575.899,08</b>	<b>-23.045.000,00</b>	<b>12.469.100,92</b>	<b>-13.080.901,33</b>
5.	<b>Personalaufwand</b>				
	a) Löhne und Gehälter	-6.353.017,65	-7.600.000,00	1.246.982,35	-5.994.784,57
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-2.606.840,93	-3.650.000,00	1.043.159,07	-2.245.838,31
	<b>Summe 5. a) und b)</b>	<b>-8.959.858,58</b>	<b>-11.250.000,00</b>	<b>2.290.141,42</b>	<b>-8.240.622,88</b>
6.	<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen</b>	-2.550.401,58	-2.000.000,00	-550.401,58	-2.167.924,90
7.	<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-2.888.003,06	-4.731.000,00	1.842.996,94	-8.360.465,95
8.	<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	738.529,60	200.000,00	538.529,60	169.160,30
9.	<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-567.718,60	-600.000,00	32.281,40	-546.533,85

10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Summe 1. bis 9.)	198.446,36	-24.626.000,00	24.624.446,36	-11.614.897,35
11.	Sonstige Steuern (Kfz.-Steuer)	-239,00	-1000	761,00	-239,00
12.	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-) (Summe 10. und 11.)	198.207,36	-24.627.000,00	24.825.207,36	-11.615.136,35

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Schneider & Partner GmbH führte die Abschlussprüfung durch.

In der vorangegangenen Tabelle ist ersichtlich, dass die größten Abweichungen gegenüber dem Planansatz bei den Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen, bei den Materialaufwendungen, beim Personalaufwand sowie bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu finden sind. Dazu im Detail:

Bei den **Umsatzerlösen** führten zusätzliche Vermietungen und nachträgliche Vertragsanpassungen zu zusätzlichen Einnahmen.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** wirkt sich neben den Auflösungen von Sonderposten für Investitionszuschüsse, Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und der Weiterberechnung von Kosten auch der Zufluss eines konsumtiven Betriebskostenzuschusses aus.

Durch Verzögerungen im Baufortschritt bzw. Verschiebung von Instandhaltungsmaßnahmen in Folgejahre wurde das Budget für **Materialaufwendungen** (Aufwendungen für bezogene Leistungen) nicht ausgeschöpft.

Bei den **Personalaufwendungen** wurden alle im Stellenplan aufgeführten Stellen geplant. Im Jahr 2024 waren nicht alle Stellen besetzt. Außerdem musste für Pensionsrückstellungen ein geringerer Betrag als ursprünglich geplant zugeführt werden.

Bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** wurde eine Vielzahl von unterschiedlichen Geschäftsvorfällen zusammengefasst. Ein Großteil der Einsparungen resultiert aus periodenfremdem Aufwand (548 TEUR), IT-Arbeitsplatzbetreuung (478 TEUR), IT-Projekte (396 TEUR) sowie Rechts- und Beratungskosten (183 TEUR).

Die MM werden dem Stadtrat bei der Feststellung des Jahresabschlusses 2024 nach Abschluss der örtlichen Rechnungsprüfung im Herbst/Winter vorschlagen, den Jahresgewinn i. H. v. 198 TEUR als Gewinnvortrag zur Verrechnung des bislang vorgetragenen Verlustes i. H. v. 17,997 Mio. EUR in das Folgejahr 2025 vorzutragen.

Einzelheiten sind in der Bilanz, GuV, im Anhang gem. § 285 HGB, im Anlagenspiegel und im Lagebericht gem. § 289 HGB ersichtlich. Diese Unterlagen liegen als Anlagen bei.

## 1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2024

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 qualifiziert werden können.

## 2. Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2025

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

Da dies gleichzeitig mit der Information über den Jahresabschluss 2024 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 2025 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 Frühjahr des Vorjahres erfolgte. Der Stadtrat hat somit die Möglichkeit, rechtzeitig steuernd einzutreten.

Die Zahlen des 1. Quartals 2025 verstehen sich als tatsächlich gebuchte Zahlen. Daneben werden auch maßgebliche, nicht kontinuierlich anfallende Aufwendungen und Erträge (z. B. Darlehenszinsen, Jahressonderzahlungen u. a.) in der jahresanteilig erwarteten Höhe ausgewiesen, um einzelne Monate besser miteinander vergleichen zu können. Eine Hochrechnung auf das ganze Jahr ist aber dennoch nicht möglich.

## 2.2 Entwicklung des Erfolgsplans

Die folgende Tabelle ermöglicht einen Einblick in die Entwicklung der wichtigsten Positionen des Erfolgsplans. Die Tabelle enthält das Jahresergebnis 2024 und die Ist-Zahlen des 1. Quartals 2025 einschließlich der unterjährig ausgewiesenen diskontierten Aufwendungen und Erträge, die bei Anfall der tatsächlichen Buchungen wieder aufgelöst werden. Daneben werden der Planansatz 2025 und die Prognose für 2025 angegeben. Rundungsunterschiede wurden berücksichtigt.

Erfolgsplan Erträge / Aufwendungen in TEUR	Ergebnis 2024	Ist-Zahlen 1. Quartal 2025	Linearer Planansatz 1. Quartal	Plan 2025	Prognose 2025
Umsatzerlöse	19.618	4.675	4.400	17.600	17.600
sonstige betriebliche Erträge und andere aktivierte Eigenleistungen	5.384	616	10.225	40.900	40.900
Summe Erträge	25.002	5.291	14.625	58.500	58.500
Materialaufwand	10.576	3.368	4.496	17.983	17.983
Personalaufwand	8.960	2.388	2.731	10.924	10.924
Abschreibung	2.551	860	500	2.000	2.000
sonstige betriebliche Aufwendungen / sonstige Steuern	2.888	413	1.401	5.603	5.603
Saldo Zins Aufwand - Ertrag	-171	66	50	200	200
Summe Aufwendungen	24.804	7.095	9.178	36.710	36.710
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>198</b>	<b>-1.804</b>	<b>5.448</b>	<b>21.790</b>	<b>21.790</b>

In der Vollversammlung des Stadtrats vom 18.12.2024 wurde der Wirtschaftsplan 2025 mit einem Gewinn von 21,790 Mio. EUR (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14813) genehmigt.

Zum 31.03.2025 ergibt sich ein Fehlbetrag von -1,804 Mio. EUR. Dieser liegt deutlich unter dem positiven linearen Planansatz von 5,448 Mio. EUR (siehe sonstige betriebliche Erträge wie Sonderposten und Gewinnausweise). 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. Dennoch werden die einzelnen Positionen wie folgt erläutert:

Grundsätzlich können umsatzbezogene Benutzungsgebühren und Entgelte Schwankungen unterliegen. Die **Umsatzerlöse** liegen aufgrund des streng konservativen Planansatzes mit 275 TEUR über dem linearen Planansatz.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** spiegelt sich im Wesentlichen die Auflösung der Sonderposten für Investitionszuschüsse wider. Der Übergang Besitz, Nutzen und Lasten und somit der Gewinnausweis aus der Übertragung des Königsdorfer Parkplatzes, wie im Wirtschaftsplan 2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14813) unter Ziff. 1.1.1 erläutert, findet erst im 2. Quartal statt.

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. 2,388 Mio. EUR liegt mit 12,56 % wegen fehlender Besetzung, Personalwechsel und Nachbesetzungen unter dem Planansatz. Die Einmalzahlungen (u. a. Jahressonderzahlung) wurden zeitanteilig berücksichtigt.

Bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** werden eine Vielzahl von unterschiedlichen Geschäftsvorfällen zusammengefasst. Auch hier ist, wie beim Materialaufwand, im weiteren Jahresverlauf mit einem stärkeren Anstieg zu rechnen.

## 2.3 Bauunterhalt der MM

Folgende Unterhaltsmaßnahmen wurden im 1. Quartal 2025 durchgeführt:

- GMH, Freimachung UG (172780) 41 TEUR
- Gärtnerhalle, Erneuerung Fenster (173022) 125 TEUR
- GMH, Halle 1-6, statische Sicherung, Brandschutz (173045) 703 TEUR
- GMH, Erneuerung Überflurhydranten (173068) 34 TEUR
- Kontorhaus 2, Sanierung Büros EG (173071) 63 TEUR
- Ladenreihe mit Kopfbau, Bereitstellung Notheizung (173134) 21 TEUR

Weitere Instandhaltungsmaßnahmen waren kleiner als 20 TEUR und betreffen beispielsweise die Verfüllung der Pilzbörse und weitere Einzelmaßnahmen an der Großmarkthalle (GMH).

## 2.4 Bericht über fortlaufende Projekte

### 2.4.1 Neue Großmarkthalle (Investorenmodell)

Das Verhandlungsverfahren zur Vergabe der Konzession für den Bau und Betrieb der neuen GMH mit der Bieterin läuft. Die Bieterin hat im Oktober 2024 ein neues indikatives Angebot vorgelegt. Die Vertragsverhandlungen dauern an. Die Bieterin hat das finale Angebot spätestens am 14.07.2025 vorzulegen.

### 2.4.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen ständigen Lebensmittelmärkte

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind im 1. Quartal 2025 zu verzeichnen gewesen:

- **Elisabethmarkt (EM)**

Der Markt ist in Betrieb. Restarbeiten in den Untergeschossen und an der Oberfläche dauern an. Die vollständige Inbetriebnahme steht in Kürze an.

- **Wiener Markt (WM)**

Das Projekt wurde als Großreparatur gem. Betriebssatzung der MM neu aufgesetzt und soll gemäß Wirtschaftsplan 2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14813) von den MM in Eigenregie mit eigenen Mitteln ausgeführt werden. Der Interimsmarkt soll im Herbst 2025 vom Elisabethplatz umgezogen werden. Projektstart für den ständigen Markt ist im 1. Quartal 2026 geplant. Hierzu wird dem Stadtrat noch

eine eigene Vorlage in Kürze vorgelegt werden.

- **Pasinger Viktualienmarkt (PVM)**

Die Vorplanung wurde erarbeitet. Die Variantenentscheidung durch den Stadtrat steht aus. Das Projekt wurde auf 2028 aufgrund der angespannten Haushaltslage verschoben.

#### **2.4.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt (VM)**

Im Eckdatenbeschluss für 2025 wurden den MM keine Mittel aus dem Hoheitshaushalt zugeteilt. Daher wurde das große Sanierungsprojekt beendet. Es soll ein neues Projekt aufgesetzt werden, das nur das Kellerbauwerk in Abteilung II umfasst. Dieses Projekt wurde zum Eckdatenbeschluss für 2026 mit ca. 20 Mio. EUR (Kostenrahmen) angemeldet. Eine Sitzungsvorlage hierzu wird dem Stadtrat in Kürze vorgelegt.

#### **2.5 Entwicklung des Vermögens**

Der Vermögensplan der MM für das Wirtschaftsjahr 2025 umfasst auf der Finanzdeckungsseite 5,489 Mio. EUR (2 Mio. EUR Abschreibung, 3,489 Mio. EUR eigene Finanzmittel aus der Übertragung von Grundbesitz). Davon sind 1,9 Mio. EUR für die Schuldentilgung und 3,389 Mio. EUR für Investitionsmaßnahmen Märkte und 100 TEUR für Maschinen und Anlagen und 100 TEUR für Betriebs- und Geschäftsausstattung vorgesehen.

Die Liquidität zum 31.03.2025 betrug 15,543 Mio. EUR. Für das Geschäftsjahr 2025 haben die MM die Möglichkeit, Kassenkredite i. H. v. 3,0 Mio. EUR zur Überbrückung kurzfristiger Liquiditätsengpässe zu beanspruchen.

#### **2.6 Investitionen**

Maßnahmen / Investitionen	Insgesamt geplante Kosten in Mio. EUR	Ansatz 2025 in Mio. EUR	Ausgaben 1. Quartal 2025 in Mio. EUR
<hr/>			
1. Großmarktbereich	12,400	0,000	0,180
Zwischensumme:	12,400	0,000	0,180
<hr/>			
2. Lebensmittelbereich (LMM)			
2.1 Sanierung Viktualienmarkt	0,000	1,843	0,318
2.2 Sanierung Wiener Markt	8,836	1,546	0,017
2.3 Sanierung Pasinger Viktualienmarkt	19,516	0,000	0,018
Zwischensumme:	28,352	3,389	0,353
<hr/>			
3. Maschinen und Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,200	0,200	0,019
Zwischensumme:	0,200	0,200	0,019
Gesamtsumme:	40,952	3,589	0,552

Zum 31.03.2025 wurden, wie in der Gesamtsumme ersichtlich, im investiven Bereich 0,552 Mio. EUR ausgegeben. Hiervon entfielen 0,180 Mio. EUR auf die GMH (u. a. Neubau Dach Halle 1 mit Verwaltungsgebäude), 0,353 Mio. EUR auf die Zukunftssicherung der Lebensmittelmärkte (LMM) und 0,018 Mio. EUR auf Maschinen und Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung. Weitere Zahlungen stehen an.

Alle Ausgaben sind durch Ansätze im Vermögensplan 2025 bzw. Vermögenspläne der vorangegangenen Wirtschaftsjahre abgedeckt.

Der Vollzug des Vermögensplans läuft insgesamt planmäßig.

Unter Ziff. 2.4 wurde über die investiven Projektaktivitäten zu den Märkten berichtet.

### **3. Zusammenfassung und Ausblick für 2025**

Die Werkleitung der MM erwartet für das Jahr 2025, wie im Wirtschaftsplan veranschlagt, ein positives Rechnungsergebnis in Höhe von 21,79 Mio. EUR.

### **4. Beteiligung des Beirats der Märkte München**

Der Beirat für die MM wurde gemäß § 9 der Betriebssatzung der MM bei der Erstellung dieser Bekanntgabe mit der Möglichkeit der Stellungnahme eingebunden. Eine eventuelle Stellungnahme wird nachgereicht.

### **5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten**

Die Stadtkämmerei hat einen Abdruck dieser Sitzungsvorlage erhalten.

### **6. Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

### **7. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin**

Die Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und die Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Heike Kainz, haben einen Abdruck der Bekanntgabe erhalten.

**II. Bekannt gegeben**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Jacqueline Charlier  
Berufsmäßige Stadträatin

**III. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
z. K.

**IV. Wv. Kommunalreferat – MM – RW/CO**

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An  
KR-SB  
KR-GL2  
z. K.

Am