

**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

Anlass	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).
Inhalt	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.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Märkte München, MM, Jahresabschluss, Lagebericht, Anhang
Ortsangabe	-/-

**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**

Inhaltsverzeichnis	Seite
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.	Umsatzerlöse	19.617.498,37	16.400.000,00	3.217.498,37	17.809.031,45
2.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
3.	Sonstige betriebliche Erträge	5.384.299,29	400.000,00	4.984.299,29	2.803.359,81
	Summe 1. bis 3.	25.001.797,66	16.800.000,00	8.201.797,66	20.612.391,26
4.	Materialaufwand				
	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
	Summe 4. a) und b)	-10.575.899,08	-23.045.000,00	12.469.100,92	-13.080.901,33
5.	Personalaufwand				
	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
	Summe 5. a) und b)	-8.959.858,58	-11.250.000,00	2.290.141,42	-8.240.622,88
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-2.550.401,58	-2.000.000,00	-550.401,58	-2.167.924,90
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.888.003,06	-4.731.000,00	1.842.996,94	-8.360.465,95
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	738.529,60	200.000,00	538.529,60	169.160,30
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-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
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	198	-1.804	5.448	21.790	21.790

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

Bilanz zum 31. Dezember 2023**Aktivseite**

	Bilanz 31.12.2023	Vorjahr
	€	€
	T€	
A. Anlagevermögen:		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene EDV-Software	0,00	0
II. Sachanlagen:		
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	63.072.723,98	36.761
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	1.245.351,75	1.097
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	240.204,80	253
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>15.457.784,35</u>	29.552
	<u>80.016.064,88</u>	<u>67.664</u>
	80.016.064,88	67.664
B. Umlaufvermögen:		
I. Vorräte		
Hilfs- und Betriebsstoffe	69.336,11	75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	1.918.652,20	1.508
2. Forderungen gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr	4.526.974,88	2.193
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit bis zu ein Jahr davon aus Steuer	431.698,69	1.258
	<u>177.649,25</u>	
	0,00	0
	<u>0,00</u>	<u>0</u>
	6.877.325,77	4.959
III. Kassenbestand, Guthaben bei der Stadtkasse und bei Kreditinstituten	<u>14.418.919,65</u>	<u>29.582</u>
	<u>21.365.581,53</u>	<u>34.616</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	26,18	0
D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	14.455.706,26	14.654
	<u>115.837.378,85</u>	<u>116.934</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2023**Passivseite**

	Bilanz 31.12.2023	Vorjahr
	€	T€
A. Eigenkapital:		
I. <u>Stammkapital</u>	2.556.450,00	2.556
II. <u>Rücklagen</u>		
1. Allgemeine Rücklage	787.099,80	787
III. <u>Bilanzgewinn</u> Verlustvortrag	-17.997.463,42	-6.382
Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)	198.207,36	-11.615
IV. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>	14.455.706,26	14.654
	0,00	0
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	33.681.921,64	20.839
C. Rückstellungen:		
1. Pensionsrückstellungen	23.940.761,00	23.449
2. Sonstige Rückstellungen	<u>9.473.368,50</u>	<u>14.164</u>
	33.414.129,50	37.613
D. Verbindlichkeiten:		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.924.155,83	12.761.487,79
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	3.074.215,48	3.074.215,48
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	32.101.442,15	40.910
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr davon aus Steuern 0,00 €	511.610,77 0	765.110,16 670
	48.702.255,58	58.430
E. Rechnungsabgrenzungsposten	39.072,13	52
	115.837.378,85	116.934

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	31.12.24 nach BilRUG	Vorjahr nach BilRUG
	€	T€
1. Umsatzerlöse	19.617.498,37	17.809
2. andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0
3. sonstige betriebliche Erträge	5.384.299,29	2.803
4. Materialaufwand:		
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	75.445,13	95
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	10.500.453,95	12.986
	10.575.899,08	13.081
Rohertrag	14.425.898,58	7.531
5. Personalaufwand:		
a) Löhne und Gehälter	6.353.017,65	5.995
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.606.840,93	2.246
davon für Altersversorgung: 409.597,52 €	374	
	8.959.858,58	8.241
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.550.401,58	1.970
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.888.003,06	2.864
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	738.529,60	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	567.718,60	606
10. Ergebnis nach Steuer (BilRUG)	198.446,36	-6.150
11. Außerordentliche Aufwendungen (alte Fassung)	0,00	
12. Sonstige Steuern	239,00	0
13. Jahresverlust(-) / Jahresgewinn(+)	198.207,36	-6.150

Grundsätzliches zum Jahresabschluss

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

Aufgabe des Eigenbetriebes ist es, die Großmarkthalle München einschließlich des Umschlagplatzes, der Sortieranlage, des Fruchthofs, der städtischen Lebensmittel Märkte (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 MM zum 31.12.2024 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 Sanierungskosten für Dach und Verwaltungsgebäude. Die Bilanzierung erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten.

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

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 4.527 T€ (Vorjahr 2.193 T€) beinhalten im Wesentlichen die Weiterberechnungen des Verwalterentgelts für den Schlacht- und Viehhofs und für den Neubau EM.

Die übrigen Aktiva werden mit dem Nominalwert bilanziert.

Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelte sich wie folgt:

Eigenkapital in €	Stand 31.12.2023	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2024
Stammkapital	2.556.450,00			2.556.450,00
Allgemeine Rücklagen	787.099,80			787.099,80
Verlustvortrag(-)/Gewinnvortrag(+)	-6.382.327,07	-11.615.136,35		-17.997.463,42
Jahresgewinn (+)/ Jahresverlust (-)	-11.615.136,35	198.207,36	11.615.136,35	198.207,36
Summe	-14.653.913,62	-11.416.928,99	11.615.136,35	-14.455.706,26

Im Eigenkapitalspiegel ist ersichtlich, dass nach Verrechnung des Jahresverlust zum 31.12.2024 ein negatives Eigenkapital entsteht.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse wurde analog den Vorschriften von § 21 Abs. 3 EBV Bay gebildet. Er beinhaltet im Wesentlichen Zuschüsse der LHM für die Fruchthofsanierung und Sanierung der festen Lebensmittel Märkte. Er wird ab dem Aktivierungszeitpunkt entsprechend der Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstandes erfolgswirksam aufgelöst (Auflösungsbetrag 2024: 1.475 T€). Im Jahr 2024 erhielten die MM-Zuschüsse i. H.v. 11,234 Mio. €.

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 MM 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 2018 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 zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Dieser Zinssatz beträgt 1,90 % (Vorjahr 1,82 %). 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 2024 ist eine Rückstellung gemäß § 249 HGB in Verbindung mit Art. 28 EGHGB i. H. v. 9,563 Mio. € (Vorjahr: 8,701 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 31.12.2024 für Pensionen Rückstellungen i. H. v. 23,941 Mio. € (Vorjahr: 23,449 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 2024 einen Zinssatz von 1,90 % (10-Jahres-Durchschnitt) anstatt von 1,96 % (7-Jahres-Durchschnitt) entspricht. Unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes wäre gem. § 253 Abs. 6 HGB eine Bruttoverpflichtung von 23,721 Mio. € entstanden. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB entspricht 220 T€.

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 60 T€ (Vorjahr 77 T€) erfolgte gem. § 253 Abs. 2 HGB zum abgezinsten 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 1,96 % (Vorjahr 1,74 %) Berücksichtigung finden.

Rückstellungen für im Jahr 2024 geleistete Überstunden sowie für nicht genommene Urlaubstage mit 366 T€ (Vorjahr: 321 T€) werden auf Grundlage individueller durchschnittlicher Stundensätze gebildet.

Die gebildete Rückstellung für Beihilfe (Vorjahr: 4,610 Mio. €) wurde in Abhängigkeit der Pensionsrückstellung 2024 fortgeschrieben und um 17 T€ auf 4,627 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 2024 Rückstellungen für Kanalsanierung i. H. v. 376 T€ (Vorjahr: 372 T€). Im Jahr 2024 konnten die Abwasserkanäle noch nicht saniert werden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 12,737 Mio. € (Vorjahr 14,198 Mio. €) Darlehen und 24 T€ (Vorjahr: 26 T€) Zinsabgrenzungen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der LHM und anderen Eigenbetrieben i. H. v. 32,102 Mio. € (Vorjahr: 40,910 Mio. €) setzen sich wie folgt zusammen:

Der Verkauf des Königsdorfer Parkplatz als Anlagenabgang zum 31.12.24 konnte noch nicht erfasst werden, weil gem. Vertrag der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten noch nicht an den Erwerber übergegangen ist. Der Kaufpreis i.H.v. 34,600 Mio. € wurde aber bereits am 29.12.23 an die MM beglichen.

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	12.761	1.924	6.351	4.486
(Vorjahr)	(14.225)	(1.488)	(6.042)	(6.695)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.074	3.074	0	0
(Vorjahr)	(2.625)	(2.625)	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben	32.102	32.102	0	0
(Vorjahr)	(40.910)	(40.910)	0	0
4. sonstige Verbindlichkeiten	765	512	0	253
(Vorjahr)	(670)	(414)	0	(256)
Summe	48.702	37.612	6.351	4.739
(Vorjahr)	(58.430)	(45.437)	(6.042)	(6.951)

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.

Angaben zu den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

Erlöse	2024	2023
Umsatzerlöse	19.617	17.809
Aktivierte Eigenleistungen	0	0
sonstige betriebliche Erträge	5.384	2.803
Summe	25.001	20.612

In den Umsätzen sind enthalten: öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Nutzungsentgelte sowie Nebenkosten, Anfalls- und Marktbewutungsgebühren, Erlöse aus Geschäftsbesorgung sowie Werbetöpfen, Umsatzmieten, die zum Teil aus Vorjahren stammen. Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich zusammen aus weiterberechneten Kosten i. H. v. (116 T€), Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse (1.475 T€), sonstige Erlöse und Erträge (2.533 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (1.093 T€).

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. 468 T€ enthalten.

Die Werkleitung des Eigenbetriebs MM schlägt dem Stadtrat vor, den Gewinn i. H. v. 198 T€ auf neue Rechnung auf das Jahr 2025 vorzutragen.

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

Das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen 2024 beträgt netto 18 T€ und umfasst die Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts sowie die Prüfung nach § 53 HGrG.

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

Arbeitnehmer

Vollzeitäquivalent zum 31.12.2024	davon männlich	davon weiblich	Gesamt
Beamte	10,75	9,43	20,18
Tarifbeschäftigte	55,93	28,98	84,91
Geringfügig Beschäftigte	0,13	0,11	0,24
Märkte München	66,81	38,52	105,33

Am 31.12.2024 waren 109 (Vorjahr: 109) Personen beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 110 (Vorjahr: 111) Personen bei den MM beschäftigt.

Anteil der Schwerbehinderten sind 11 Personen, davon 9 männlich und 2 weiblich, prozentualer Anteil an der Gesamtbelegschaft zum 31.12.24 ist 10,09 %.

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

Die Tarifbeschäftigte der MM 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 2024 waren insgesamt 91 (Vorjahr: 87) 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 2024 setzte sich die Zahlung aus 3,75 % Umlage und 4,00 % Zusatzbeitrag jeweils vom ZVK-pflichtigen Entgelt der Tarifbeschäftigte zusammen.

Zusammensetzung der Werkleitung und des Werkausschusses

Erste Werkleiterin Kristina Frank, Kommunalreferentin (bis 31.07.24)

Erste Werkleiterin Jacqueline Charlier, Kommunalreferentin (ab 01.08.24)

Zweite Werkleiterin Kira Weißbach

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

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

Im Jahr 2024 waren folgende Stadträinnen und Stadträte Mitglieder des Werkausschusses:

Abele, Kathrin	Stadträtin, Juristin
Babor, Andreas	Stadtrat, Jurist
Bickelbacher, Paul	Stadtrat, Dipl. Stadt- und Verkehrsplaner
Dietl, Verena	3. Bürgermeisterin, Vorsitzende
Dzeba, Michael	Stadtrat, Dipl. sc. pol. Univ
Gaßmann, Alexandra	Stadträtin, Arzthelferin
Gradl, Nikolaus	Stadtrat, Informatiker
Hanusch, Anna	Stadträtin, Architektin
Holtmann, Nicola	Stadträtin, Dipl.-Verwaltungsfachwirtin
Jagel, Stefan	Stadtrat, Krankenpfleger
Kainz, Heike	Stadträtin, Juristin
Lux, Gudrun	Stadträtin, Politikwissenschaftlerin
Odell, Lena	Stadträtin, Übersetzerin und Dolmetscherin
Pilz-Strasser, Angelika	Stadträtin, Ärztin
Progl, Richard	Stadtrat, Geschäftsführer
Reissl, Alexander	Stadtrat, Stadtsparkassenangestellter
Smolka, Christian	Stadtrat, Optiker
Stadler, Matthias	Stadtrat, Immobilienkaufmann
Stöhr, Sibylle	Stadträtin, Politikwissenschaftlerin
Vorländer, Christian	Stadtrat, Jurist

München, 28.04.2025

Erste Werkleiterin

Jacqueline Charlier

Zweite Werkleiterin

Kira Weißbach

Anlagenachweis für das Wirtschaftsjahr 2024 (01.01 - 31.12.)
Eigenbetrieb Märkte München

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	Angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 4 ausgewiesenen Abgänge	Endstand	Stand 31.12.24	Stand 31.12.23
1	€ 2	€ 3	€ 4	€ 5	€ 6	€ 7	€ 8	€ 9	€ 10	€ 11	€ 12
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:											
EDV-Software	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
gesamt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen:											
1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	60.214.408,53	8.757.727,03	0,00	19.878.991,67	88.851.127,23	23.452.963,09	2.325.440,16	0,00	25.778.403,25	63.072.723,98	36.761.445,44
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	9.349.659,17	97.589,26	0,00	210.250,13	9.657.498,56	8.252.571,05	159.575,76	0,00	8.412.146,81	1.245.351,75	1.097.088,12
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.040.707,49	32.342,85	0,00	20.147,21	1.093.197,55	787.607,09	65.385,66	0,00	852.992,75	240.204,80	253.100,40
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	29.552.012,03	6.015.161,33	0,00	-20.109.389,01	15.457.784,35	0,00	0,00	0,00	0,00	15.457.784,35	29.552.012,03
gesamt	100.156.787,22	14.902.820,47	0,00	0,00	115.059.607,69	32.493.141,23	2.550.401,58	0,00	35.043.542,81	80.016.064,88	67.663.645,99
Anlagevermögen gesamt	100.156.787,22	14.902.820,47	0,00	0,00	115.059.607,69	32.493.141,23	2.550.401,58	0,00	35.043.542,81	80.016.064,88	67.663.645,99

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 Zukunftsprojekte 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