

**Märkte München (MM);
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2025
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2026**

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00321

Bekanntgabe in der Sitzung des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Märkte München vom 11.06.2026

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Bekanntgabe

Anlass	Gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) berichtet der Eigenbetrieb Märkte München (MM) dem Werkausschuss über den Jahresabschluss 2025 (§ 25 EBV) sowie mit dem ersten Zwischenbericht über die Entwicklung des Erfolgs- und Vermögensplans 2026 (§ 19 EBV).
Inhalt	Mit dem Jahresabschluss 2025 wird der Stadtrat über die Entwicklung des Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr informiert. Es wurde ein positives Jahresergebnis von rund 30,352 Mio. EUR (Plan 21,790 Mio. EUR) erwirtschaftet. Der erste Zwischenbericht für das Jahr 2026 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 2025
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2026**

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00321

5 Anlagen

1. Bilanz 2025
2. Gewinn- und Verlustrechnung 2025
3. Anhang gem. § 23 EBV 2025
4. Anlagenspiegel 2025
5. Lagebericht gem. § 24 EBV für 2025

Bekanntgabe in der Sitzung des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Märkte München vom 11.06.2026

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	3
1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2025	3
1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2025	3
1.2 Lagebericht	4
2. Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2026	5
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.....	6
2.4.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen Lebensmittelmärkte	6
2.4.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt	7
2.5 Entwicklung des Vermögens	7
2.6 Investitionen.....	7
3. Zusammenfassung und Ausblick für 2026.....	8
4. Beteiligung des Beirats der Märkte Münchens	8
5. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	8
6. Anhörung des Bezirksausschusses.....	8
7. Unterrichtung des Korreferenten, der Korreferentin.....	8
II. Bekannt gegeben	8

I. Vortrag des Referenten

Mit dieser Bekanntgabe wird der Werkausschuss über die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2025 und die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2026 bei den Märkten München (MM) informiert.

1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2025

Die Werkleitung der MM legt hiermit den Jahresabschluss 2025, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), Anhang, Anlagenspiegel sowie den Lagebericht 2025 vor.

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

1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2025

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 113,708 Mio. EUR.

Die GuV weist für 2025 einen Jahresgewinn von rund 30,352 Mio. EUR aus. Für das Wirtschaftsjahr 2025 wurde ein Jahresgewinn von 21,79 Mio. EUR geplant.

		Ist 2025	Plan 2025	Abweichung Ist - Plan 2025	Ist 2024
		EUR	EUR	EUR	TEUR
1.	Umsatzerlöse	19.723.220,46	17.600.000,00	2.123.220,46	19.617,5
2.	Sonstige betriebliche Erträge	45.558.969,67	40.900.000,00	4.658.969,67	5.384,3
	Summe 1. bis 2.	65.282.190,13	58.500.000,00	6.782.190,13	25.001,8
3.	Materialaufwand				
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-62.402,02	-50.000,00	-12.402,02	-75,4
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-16.229.142,53	-17.933.000,00	1.703.857,47	-10.500,5
	Summe 3. a) und b)	-16.291.544,55	-17.983.000,00	1.691.455,45	-10.575,9
4.	Personalaufwand				
	a) Löhne und Gehälter	-6.784.807,28	-7.660.000,00	875.192,72	-6.353,0
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-1.863.020,13	-3.264.000,00	1.400.979,87	-2.606,8
	Summe 4. a) und b)	-8.647.827,41	-10.924.000,00	2.276.172,59	-8.959,88

5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-3.215.579,17	-2.000.000,00	-1.215.579,17	-2.550,4
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.958.494,27	-5.602.000,00	2.643.505,73	-2.888,0
7.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	411.333,12	400.000,00	11.333,12	738,6
8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-583.722,12	-600.000,00	16.277,88	-567,7
9.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Summe 1. bis 8.)	33.996.355,73	21.791.000,00	12.205.355,73	198,5
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.643.928,26	0,00	-3.643.928,26	0,00
11.	Sonstige Steuern (Kfz.-Steuer)	-197,00	-1000	803,00	-0,2
12.	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag (-) (Summe 9. bis 12.)	30.352.230,47	21.790.000,00	8.562.230,47	198,2

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bavaria Treuhand AG 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 Aufwendungen für bezogene Leistungen, beim Personalaufwand, Abschreibungen 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 im Wesentlichen die Aufdeckung stiller Reserven aus der Anlagenübertragung des Parkplatzes an der Königsdorfer Straße an das Kommunalreferat (KR) 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 beplant. Im Jahr 2025 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 nicht umgesetzten Werbeveranstaltungen (553 TEUR), geringeren Kosten für IT (509 TEUR), Rechts- und sonstiger Beratung (413 TEUR), Zeitarbeitskräften (258 TEUR), Interner Leistungsverrechnung (243 TEUR) und sonstigen Dienstleistungen (391 TEUR).

Die MM werden dem Stadtrat bei der Feststellung des Jahresabschlusses 2025 nach Abschluss der örtlichen Rechnungsprüfung im Herbst/Winter vorschlagen, den Jahresgewinn i. H. v. 30,352 Mio. EUR in das Folgejahr 2026 vorzutragen.

Einzelheiten sind in der Bilanz, GuV, im Anhang gem. § 24 EBV, im Anlagenspiegel und im Lagebericht gem. § 25 EBV ersichtlich. Diese Unterlagen liegen als Anlagen bei.

1.2 Lagebericht

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 2026

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 2025 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 2026 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 einzugreifen.

Die Zahlen des 1. Quartals 2026 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 2025 und die Ist-Zahlen des 1. Quartals 2026 einschließlich der unterjährig ausgewiesenen diskontierten Aufwendungen und Erträge, die bei Anfall der tatsächlichen Buchungen wieder aufgelöst werden. Daneben werden der Planansatz 2026 und die Prognose für 2026 angegeben. Rundungsdifferenzen wurden berücksichtigt.

Erfolgsplan Erträge / Aufwendungen in TEUR	Ergebnis 2025	Ist-Zahlen 1. Quartal 2026	Linearer Planansatz 1. Quartal	Plan 2026	Prognose 2026
Umsatzerlöse	19.723,2	4.806,0	5.000,0	20.000,0	20.000,0
sonstige betriebliche Erträge und andere aktivierte Eigenleistungen	45.559,0	598,9	1.000,0	4.000,0	4.000,0
Summe Erträge	65.282,2	5.404,9	6.000,0	24.000,0	24.000,0
Materialaufwand	16.291,5	2.110,1	3.636,0	14.544,0	14.544,0
Personalaufwand	8.647,8	2.497,2	2.745,8	10.983,0	10.983,0
Abschreibung	3.215,6	822,1	625,0	2.500,0	2.500,0
sonstige betriebliche Aufwendungen / sonstige Steuern	2.958,7	899,6	1.026,5	4.106,0	4.106,0
Saldo Zins Aufwand - Ertrag	172,4	71,6	0,0	0,0	0,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	3.643,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Aufwendungen	34.929,9	6.400,6	8.033,3	32.133,0	32.133,0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	30.352,3	-995,7	-2.033,3	-8.133,0	-8.133,0

In der Vollversammlung des Stadtrats vom 17.12.2025 wurde der Wirtschaftsplan 2026 mit einem Verlust von 8,133 Mio. EUR (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17908) genehmigt.

Zum 31.03.2026 ergibt sich ein Fehlbetrag von -1,334 Mio. EUR. Dieser liegt deutlich unter dem negativen linearen Planansatz von 2,033 Mio. EUR. 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 trotz des streng konservativen Planansatzes mit 194 TEUR unter dem linearen Planansatz.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** spiegelt sich im Wesentlichen die Auflösung der Sonderposten für Investitionszuschüsse wider.

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. 2,497 Mio. EUR liegt mit 9,05 % 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 2026 durchgeführt:

- | | |
|---|----------|
| • GMH, Freimachung UG (172780) | 85 TEUR |
| • Viktualienmarkt, Beseitigung div. Mängel (172967) | 18 TEUR |
| • GMH, Halle 1-6, statische Sicherung, Brandschutz (173045) | 460 TEUR |
| • Kontorhaus 2, Sanierung Büros EG (173071) | 15 TEUR |
| • Gaststätte, Instandsetzung Wohnung 2.OG (173177) | 78 TEUR |

Weitere Instandhaltungsmaßnahmen waren kleiner als 15 TEUR und betreffen beispielsweise die Bauwerksprüfungen und weitere Einzelmaßnahmen an der Großmarkthalle (GMH).

2.4 Bericht über fortlaufende Projekte

2.4.1 Neue Großmarkthalle

Das Vergabeverfahren wurde beendet. Es soll ein Konzept für die Zukunft des Großmarktes München erarbeitet werden. Hierzu sollen vier Runde Tische unter Leitung der /des zuständigen Bürgermeisters*in stattfinden. Das Ergebnis soll im Jahr 2026 in den Stadtrat eingebracht werden.

2.4.2 Zukunftssicherung für die drei kleinen Lebensmittelmärkte

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2025 zu verzeichnen gewesen:

❖ Elisabethmarkt (EM):

Die neue Elisabethmarkt ist baulich fertig und wird nun in den Gewerken schlussgerechnet.

❖ Wiener Markt (WM):

Die Errichtung des Interimsmarktes wurde abgeschlossen und die Händler*innen beziehen den Interimsmarkt. Die Sanierung des Marktes kann begonnen werden.

❖ **Pasinger Viktualienmarkt (PVM):**

Die Sanierung des PVM ist bis 2028 zurückgestellt.

2.4.3 Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

Das Baureferat wurde mit der Vorplanung für die Sanierung der Abteilung II des Viktualienmarktes beauftragt. Die Finanzierung der Vorplanung ist sichergestellt.

2.5 Entwicklung des Vermögens

Der Vermögensplan der MM für das Wirtschaftsjahr 2026 umfasst auf der Finanzdeckungsseite 4,2 Mio. EUR (2,5 Mio. EUR Abschreibung, 0,2 Mio. EUR eigene Finanzmittel und 1,5 Mio. EUR als Zuschuss aus dem Hoheitshaushalt). Davon sind 1,374 Mio. EUR für die Schuldentilgung, 2,626 Mio. EUR für Investitionsmaßnahmen Märkte, 100 TEUR für Maschinen und Anlagen sowie 100 TEUR für Betriebs- und Geschäftsausstattung vorgesehen.

Die Liquidität zum 31.03.2026 betrug 27,222 Mio. EUR. Für das Geschäftsjahr 2026 haben die MM die Möglichkeit, Kassenkredite i. H. v. 3,0 Mio. EUR zur Überbrückung kurzfristiger Liquiditätsengpässe zu beanspruchen.

2.6 Investitionen

Maßnahmen / Investitionen in Mio. EUR	Insgesamt geplante Kosten	Ansatz 2026	Ausgaben 1. Quartal 2026
1. Großmarktbereich	12,400	0,000	0,261
Zwischensumme:	12,400	0,000	0,261
2. Lebensmittelbereich (LMM)			
2.1 Sanierung Viktualienmarkt	0,000	1,500	0,035
2.2 Sanierung Wiener Markt	3,000	1,126	0,215
2.3 Sanierung Pasinger Viktualienmarkt	0,000	0,000	0,000
Zwischensumme:	3,000	2,626	0,250
3. Maschinen und Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,200	0,200	0,012
Zwischensumme:	0,200	0,200	0,012
Gesamtsumme:	15,600	2,826	0,523

Zum 31.03.2026 wurden, wie in der Gesamtsumme ersichtlich, im investiven Bereich 0,523 Mio. EUR ausgegeben. Hiervon entfielen 0,261 Mio. EUR auf die GMH (Neubau Dach Halle 1 mit Verwaltungsgebäude), 0,250 Mio. EUR auf die Zukunftssicherung der Lebensmittelmärkte (LMM, Auflösung Rückstellung) und 0,012 Mio. EUR auf Maschinen und Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung. Weitere Zahlungen stehen an.

Alle Ausgaben sind durch Ansätze im Vermögensplan 2026 und in Vermögensplänen 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 2026

Die Werkleitung der MM erwartet für das Jahr 2026, wie im Wirtschaftsplan veranschlagt, ein negatives Rechnungsergebnis in Höhe von 8,133 Mio. EUR.

4. Beteiligung des Beirats der Märkte Münchens

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 des Korreferenten bzw. der Korreferentin

Der Korreferent/die Korreferentin des Kommunalreferats hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in

i.V. Dr. Christian Scharpf
Berufsmäßiger Stadtrat

**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 – GS – RW/CO

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

Am