

Lagebericht der Märkte München (MM)

für das Wirtschaftsjahr 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	2
1.1. Rechtsform	2
1.2. Betriebszweck	2
1.3. Leitbild	3
1.4. Qualitäts-, Umwelt- und Hygienemanagement	4
2. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand	5
3. Jahresergebnis	5
3.1. Erträge	6
3.2. Aufwendungen	6
3.2.1. Materialaufwand	6
3.2.2. Abschreibungen	7
3.2.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	7
4. Bericht über fortlaufende Projekte	8
4.1. Neue Großmarkthalle (Investorenmodell)	8
4.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen ständigen Lebensmittelmärkte	8
4.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt	8
5. Vermögenslage	8
6. Eigenkapitalentwicklung	9
7. Entwicklung der Rückstellungen	10
8. Finanzlage	10
9. Auslastung der Vermietungs- und Zuweisungsobjekte	12
10. Öffentlichkeitsarbeit / Marketing	12
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 (KR) getroffenen Vereinbarung (Geschäftsbesorgung) auf dessen Rechnung bewirtschaftet. Ebenso übernehmen die MM die Geschäftsbesorgung für die an des Kommunalreferat veräußerte Grundstücke und Gebäude (Haus- und Grundstücksverwaltung, HGV).



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 Lebensmittelmärkte 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 Selbstverständ-

lichkeit. Zur Verminderung von Umweltwirkungen des Betriebs und zur Optimierung des Hygienestandards haben wir uns darüber hinaus zur Anwendung der besten verfügbaren, wirtschaftlich vertretbaren Technik verpflichtet. Die laufende Verbesserung unserer Abläufe wird durch die nachprüfbar festgelegte und umgesetzte Qualität- und Umweltziele 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.

2025 fanden folgende Audits statt, die erfolgreich bestanden wurden:

- internes Audit gemäß DIN EN ISO 9001:2015, HACCP-Konzept und EMAS-Verordnung
- Überwachungsaudit auf Grund von DIN EN ISO 9001:2015 (Qualitätsmanagement) sowie auf Grund von TÜV MS Standard HACCP (Hygienemanagement)
- Überwachungsaudit im Bereich Umweltmanagement auf Grund der KMU-Ausnahmeregelung; im Jahr 2026 findet keine Auditierung statt, es wird jedoch die Umwelterklärung aktualisiert.

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 Auditoren bzw. Gutachter trägt dazu bei, die Wettbewerbsfähigkeit und die Standortsicherheit der MM zu sichern.

2. Entwicklung von Personalstand und Personalaufwand

Zum 31.12.2025 waren 116 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei den Märkte München beschäftigt. Im Laufe des Jahres 2025 verließen 5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Märkte München, es konnten jedoch wieder 12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewonnen werden.

Zum 31.12.2025 betrug der Anteil der Beamtinnen und Beamten 17,24 %.

Der weibliche Beschäftigtenanteil ist mit 29,5 % VZÄ weiterhin sehr gering. Vor allem die Abteilung Technischer Betrieb und das Sachgebiet Infrastrukturelles Immobilienmanagement werden noch immer von männlichen Dienstkräften dominiert.

Der Personalaufwand 2025 betrug 8,648 Mio. EUR, davon fielen 1,863 Mio. EUR für soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung an.

Der Aufwand für **Zeitarbeitskräfte** (Teil der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen) stieg 2025 von 156 TEUR (2024) auf 192 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 31.12.2025 Pensionsverpflichtungen in Höhe von 23,321 Mio. EUR (23,941 Mio. EUR in 2024). aus

Neben den üblichen beeinflussenden Faktoren (Lebenserwartung, Zu- und Abgänge im Betrieb, verstorbene Rentner*innen/Pensionär*innen, Änderungen im Renten- und Pensions- sowie im Besoldungs- und Tarifrecht) führte die Anpassung des im versicherungsmathematischen Gutachten zugrunde gelegten Zinssatzes zu den Veränderungen bei den Pensionsverpflichtungen.

3. Jahresergebnis

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für 2025 einen **Jahresgewinn** von **30.352.230,47 EUR** auf und liegt damit deutlich über dem geplanten Ergebnis, einem Gewinn von TEUR 21.790. Das Jahresergebnis 2024 betrug TEUR 198.

3.1. Erträge

Umsatzerlöse in TEUR	2025	2024
Großmarktareal	10.842,1	11.216,9
Märkte*	6.440,2	6.289,9
Geschäftsbesorgung	2.440,9	2.110,7
Summe:	19.723,2	19.617,5
* vier ständige LMM, WOM		

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 (19,617 Mio. EUR) um 106 TEUR auf 19,723 Mio. EUR, das heißt um ca. 0,54 %.

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** i. H. v. 45,564 Mio. EUR fließen im Wesentlichen die Aufdeckung stiller Reserven aus dem Anlagenverkauf (40,359 Mio. EUR), Auflösung von Rückstellungen (2,572 Mio. EUR) und Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse (2,098 Mio. EUR) ein.

3.2 Aufwendungen

3.2.1. Materialaufwand

Der **Materialaufwand** betrug 2025 rund 16,291 Mio. EUR (2024: 10,576 Mio. EUR).

Die **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe** betragen 2025 rund 62 TEUR (2024: 75 TEUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** stiegen gegenüber dem Vorjahr von 10,500 Mio. EUR auf 16,229 Mio. EUR (Plan: 23 Mio. EUR), was im Wesentlichen auf die Zunahme des Bauunterhalts (Instandhaltung) von 4,797 Mio. EUR auf 10,935 Mio. EUR zurückgeht:

Die größten Maßnahmen waren

- UGM I, Grundleitungssanierung (Rückstellung) 2.787 TEUR
- UGM II Grundleitungssanierung (Rückstellung) 2.787 TEUR
- GM, Straßenbaumaßnahmen (172788) 257 TEUR
- Gärtnerhalle, Erneuerung Fenster (173022) 155 TEUR
- Ladenreihe, Feuchtigkeit Keller (173038) 67 TEUR

◦ GM, H 1-6, Vorplanung Kellersanierung (173045)	2.893 TEUR
◦ Kontorhaus 2, Sanierung Büros EG (173071)	97 TEUR
◦ VM, Abt. 5 + Petersberg Keller Mängelbeseitigung (173094)	188 TEUR
◦ Halle 10, Erneuerung Schwerlastrinnen (173126)	155 TEUR
◦ Ladenreihe, Großmarkthalle, Heizungsanschlüsse (173138)	108 TEUR
◦ GMH, Rückbau Eidechsenhabitat (173139)	54 TEUR
◦ Halle 1-4, Bodenmarkierungsarbeiten (173144)	55 TEUR
◦ Halle 1-4, Rückbau der Holzbühne (173157)	69 TEUR
◦ EM, Abbau der Module (173162)	205 TEUR

weitere Instandhaltungsaufwendungen waren jeweils kleiner als 50 TEUR.

- Die **Betriebskosten** 2025 (u.a. Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Straßen- und Gebäudereinigung, Winterdienst, Heizkosten, Fernwärme, Müllentsorgung und Strom) sanken erneut von 5,271 Mio. EUR (2024) auf 4,865 Mio. EUR.

3.2.2. Abschreibungen

Die **Abschreibungen** auf Gebäude, Außenanlagen, Maschinen, immaterielle Wirtschaftsgüter sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung beliefen sich 2025 auf rund 3,216 Mio. EUR (Vorjahr: 2,550 Mio. EUR).

3.2.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten Ausgaben u.a. sonstige Personalkosten, Kfz, Büromaterial, Reisekosten, Büroaufwand, Porto und Telefon, Rechts- und Beratungskosten, Versicherungen, Kosten der IT und interne Leistungsverrechnung der LHM und schlagen mit 2,958 Mio. EUR (Vorjahr: 2,888 Mio. EUR) zu Buche.

Relevante Veränderungen zum Vorjahr gab es bei folgenden Untergliederungen:

- Anstieg Zeitarbeitskräfte von 156 TEUR (2024) auf 192 TEUR (2025), (siehe auch unter 2.)
- Anstieg Versicherungen von 59 TEUR (2024) auf 113 TEUR (2025)
- Anstieg der Rechts- und Beratungskosten von 73 TEUR (2024) auf 339 TEUR (2025)
- Rückgang der Abschreibung auf Forderungen von 111 TEUR (2024) auf 46 TEUR (2025)
- Rückgang sonstiger Werbekosten von 513 TEUR (2024) auf 187 TEUR (2025)
- Rückgang interner Leistungsverrechnung von 1.057 TEUR (2024) auf 947 TEUR (2025)
- Anstieg der Kosten der IT von 463 TEUR (2024) auf 651 TEUR (2025)

4. Bericht über fortlaufende Projekte

4.1. Neue Großmarkthalle (Investorenmodell)

Das Vergabeverfahren wurde beendet. Es soll ein Konzept für die Zukunft des Großmarktes München erarbeitet werden. Hierzu sollen vier Runde Tische unter Leitung der 3. Bürgermeisterin stattfinden. Das Ergebnis soll in 2026 in den Stadtrat eingebracht werden.

4.2. Zukunftssicherung für die drei kleinen ständigen Lebensmittelmärkte

Folgende erwähnenswerte Projektaktivitäten sind 2025 zu verzeichnen gewesen:

❖ **Elisabethmarkt (EM):**

Die neue Elisabethmarkt wurde fertiggestellt.

❖ **Wiener Markt (WM):**

Die Errichtung des Interimsmarktes wurden aufgrund Händler- und Anrainerwunsch auf Januar 2026 verschoben. Anschließend kann mit der Sanierung des Marktes begonnen werden.

❖ **Pasinger Viktualienmarkt (PVM):**

Die Sanierung des PVM ist bis 2028 zurückgestellt.

4.3. Zukunftssicherung für den Viktualienmarkt

Den MM wurden Mittel für Aufnahme der Planung des kleinen Projektes bewilligt. In der Abteilung II soll ein Kellerbauwerk errichtet werden. Die dort vorhandenen Marktstände sollen im Bestand saniert werden. Die Planungen werden in 2026 wieder aufgenommen.

5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von 115,526 Mio. EUR um 1,817 Mio. EUR auf 113,709 Mio. EUR reduziert.

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

Auf der Aktivseite der Bilanz:

✚ Das Anlagevermögen nahm um 3,698 Mio. EUR zu. Der Übergang Besitz, Nutzen und Lasten des Parkplatzes Königsdorfer Straße an das KR wurde vollzogen. Die Restarbeiten des Elisabethmarkts wurden aktiviert. Die Auszahlungen für Anlagen in Bau nahm um 4,200 Mio. EUR zu.

✚ Forderungen aus Lief. und Leist. verringerten sich um 0,916 Mio. EUR auf 1,002 Mio. EUR.

- ✚ Die Forderungen gegenüber der LHM verringerten sich um 4,522 Mio. EUR auf 5 TEUR. Es handelt sich hierbei um Rechnungsstellungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.
- ✚ Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände stiegen von 120 TEUR auf 339 TEUR
- ✚ Die liquiden Mittel stiegen von 14,419 Mio. TEUR (2024) um 14,176 Mio. TEUR auf 28,595 Mio. TEUR (2025).

Auf der Passivseite der Bilanz:

- ✚ Zunahme der Sonderposten für Investitionszuschüsse um 2,760 Mio. EUR auf 36,440 Mio. EUR durch Weiterberechnung der investiven Auszahlungen für die ständigen Lebensmittelmärkte.
- ✚ Zunahme der Rückstellungen um 1,695 Mio. EUR im Wesentlichen auf Grund von der Bildung von Rückstellungen aus ausstehenden Fremdrechnungen.
- ✚ Reduzierung bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (-1,903 Mio. EUR), siehe unter 8. Finanzlage.
- ✚ Reduzierung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 1,572 Mio. EUR.
- ✚ Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben um 22,254 Mio. EUR.
- ✚ Erwirtschaftung eines positiven Ergebnisses von 30.352 Mio. EUR und dadurch Ausgleich des nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrags von 14,456 Mio. EUR.
- ✚ Bildung latenter Steuern i. H. v. 3,644 Mio. EUR.

6. Eigenkapitalentwicklung

Aufgrund des erwirtschafteten Gewinns von 30,352 Mio. EUR wird zum 31.12.2025 ein Eigenkapital in Höhe von 15,897 Mio. EUR (Vorjahr nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag 14,456 Mio. EUR) ausgewiesen.

Im Rahmen der Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresergebnisses 2025 im

Herbst/Winter 2026 wird vorgeschlagen, den Jahresgewinn von 30,352 Mio. EUR in das Jahr 2026 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

Bezeichnung Beträge in TEUR	Anfangsbestand zum 01.01.2025	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Zinsauf- wand	Um- buchung	Endbestand zum 31.12.2025
Pensions-RST	23.940,8	1.111,3			492,0		23.321,5
Summe .	23.940,8	1.111,3	0,0	0,0	492,0	0,0	23.321,5
Gleitzeit und Urlaub	365,8	365,8		367,6			367,6
Altersteilzeit	59,7	33,5			1,0		27,2
Jahresabschluss- prüfung	18,0	12,0	6,0	18,8			18,8
Prozesskosten	7,5			180,0			187,5
Archivierungs- kosten	1,0						1,0
ausstehende Fremdrechnunge n	4.040,7	1.212,4	2.582,3	5.575,4			5.821,4
ausstehende LHM- Rechnungen	353,4	86,7	32,8	195,2			429,2
Beihilfe	4.627,3			296,3			4.923,6
Nachversicherung	0,0			11,5			11,5
Summe sonstige Rückstellungen:	9.473,3	1.710,4	2.621,0	6.644,8	1,0	0,0	11.787,7
Gesamtsumme	33.414,1	2.821,7	2.621,0	6.644,8	493,0	0,0	35.109,2

Der Rückstellungsstand zum 31.12.2025 stieg von 33,414 Mio. EUR um rund 1,695 Mio. EUR auf 35,109 Mio. EUR.

Im Wesentlichen sind hier die Rückstellungen für Pensionen und Personalkosten (Beihilfe) zu benennen. Die Summe beider Posten beträgt bereits 28,245 Mio. EUR. Des Weiteren wurden sonstige Rückstellungen für ausstehende Fremdrechnungen i. H. v. 1,781 Mio. EUR gebildet.

8. Finanzlage

Der Stand der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sinkt 2025 weiter von 12,761 Mio. EUR auf 10,859 Mio. EUR, da wie schon in den Vorjahren lediglich zur Umschuldung neue Kredite aufgenommen wurden.

Aufgrund der günstigen Zinsentwicklung konnte auch in 2025 auf dem bei der Kämmerei auf Guthabenbasis geführten Verrechnungskonto ein Zinsertrag von 411 TEUR erwirtschaftet werden (Vorjahr: 739 TEUR).

Der Zinsaufwand im Jahr 2025 betrug 584 TEUR (2024: 568 TEUR) und umfasst im Wesentlichen Aufwendungen für Kredite (93 TEUR), Darlehenszinsabgrenzungen (-3 TEUR) sowie die Zuführung zur Rückstellung für Pensionen (493 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. 3,0 Mio. EUR für kurzfristige Liquiditätspässe zu beanspruchen, wurde im Jahr 2025 kein Gebrauch gemacht.

Zwischen 01.01. und 31.12.2025 veränderte sich der Geldmittelbestand von 14,419 Mio. EUR auf 28,595 Mio. EUR. Damit wurde die laufende Geschäftstätigkeit finanziert.

Die einzelnen Zahlungsströme im Vergleich zum Vorjahr sind nachfolgend aufgelistet:

Kapitalflussrechnung (Cashflow) in TEUR	2025	2024
Jahresüberschuss (+) bzw. Fehlbetrag (-)	30.352,2	198,0
Abschreibungen (+) /Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des	3.215,6	2.550,0
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Rückstellungen	1.695,0	-4.199,0
Zunahme (-) /Abnahme (+) Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.236,1	-1.607,0
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-26.958,2	-8.588,0
Zunahme (+)/Abnahme (-) passiver latenter Steuern	3.643,9	
Gewinne (-) bzw. Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-40.359,4	0,0
Zahlungswirksame Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	93,5	-272,0
Auflösung Fördermittel und Zuschüsse von Dritten	-2.103,0	-1.475,0
A Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-25.184,3	-13.393,0
Auszahlung (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	42.153,5	0,0
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-8.707,9	-14.903,0
Einzahlungen aus der Bildung von Sonderposten (+)	7.908,0	14.697,0
B Cashflow aus der Investitionsätigkeit	41.353,6	-206,0
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten (+)	0,0	0,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten (-)	-1.899,8	-1.461,0
gezahlte Zinsen (-)	-93,5	-102,0
C Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.993,3	-1.563,0
A+B+C Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	14.176,0	-1.769,0
Finanzmittel am Anfang der Periode	14.419,0	9.893,0
Finanzmittel am Ende der Periode	28.595,0	14.419,0

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 Brandschutzes bzw. hoher statischer Gefährdungen können nicht alle Vermietungsflächen tatsächlich genutzt werden. Während der Dauer von Baumaßnahmen ist ebenfalls eine nur eingeschränkte Vermietung möglich. Fluktuationsbedingte kurzfristige Leerstände sind in allen Bereichen zu verzeichnen. Die Vermietungssituation ist dennoch in allen Vermarktungssegmenten 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.

Die allgemeine Wirtschaftslage in Deutschland 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 das Brunnenfest und der Winterzauber auf dem Viktualienmarkt fanden wieder statt. Die Faschingsveranstaltungen auf dem Viktualienmarkt wurden wegen des Anschlags abgesagt. Auf dem Elisabethmarkt wurden zwei kleinere Feste gefeiert, um mehr Besucher*innen auf den Markt zu locken. 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 Chancen und Risiken	
1.1. Chancen	Durch den mittel- bzw. langfristig vorgesehenen Umzug der am Großmarkt ansässigen Handelsbetriebe in eine neu errichtete Großmarkthalle entfallen die für die Märkte finanziell nicht mehr tragbaren Instandhaltungs- und Sanierungserfordernisse.
1.2. Risiken	Der Rückzug des privaten Investors bringt mittel- bis langfristig Ungewissheit bei Händlern und Kunden mit sich. Der Risikowert ist auf 6 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit mit 2 bewertet wurde, die Schadenshöhe mit 3 bewertet wurden.
2. Betriebliche Chancen und Risiken	
2.1. Chancen	Die größtenteils erfolgte Sperrung des Kellers der Großmarkthalle ermöglicht den Handelsbetrieben, oberirdisch auf der Freifläche in eigenen Hallen- bzw. Kühlbauwerken ihren Geschäften nachzugehen.
2.2. Risiken	Aufgrund der schlechten Gebäudesubstanz 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. Finanzchancen und -risiken	
3.1. Chancen	Die Landeshauptstadt hat die Unmöglichkeit erkannt, die Sanierung bzw. den Neubau der ständigen Lebensmittelmärkte aus der Finanzkraft des Betriebes zu erwirtschaften. Durch die Übernahme entsprechender Kosten verbessert sich die Finanzsituation des Betriebes.
3.2. Risiken	In den nächsten Jahren muss weiterhin mit beträchtlichen Aufwendungen für die Unterhaltung der Bestandsbauten gerechnet werden, die sich wegen zu kurzen Laufzeiten nicht refinanzieren lassen. Der Risikowert ist auf 6 festgelegt, wobei die Eintrittswahrscheinlichkeit mit 2 und die Schadenshöhe mit 3 bewertet wurden.
4. Personal- und Organisationschancen und -risiken	
4.1. Chancen	In Zeiten von wirtschaftlichen Krisen bietet der Eigenbetrieb Kontinuität und eine niedrige Fluktuation.
4.2. Risiken	Der Rückzug des privaten Investors bringt mittel- bis langfristig Ungewissheit bei den Mitarbeitenden mit sich. 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 zukunftssträchtigen Ausrichtung des Betriebes von keiner Seite in Abrede gestellt.

Die Werkleitung hält daher den Fortbestand des Betriebs trotz aller genannten Risiken für gesichert.

Die wesentlichen strukturellen Einflussfaktoren auf den Betrieb werden auch im Jahr 2026 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 weiterer Grundstücke geführt.

Die Werkleitung geht bei der Auslastung der Flächen und Immobilien 2026 von einem ähnlich guten Verlauf wie oben unter 9. beschrieben aus.

In 2025 wurde der zum 31.12.2024 auslaufende Tarifvertrag neu abgeschlossen. Der Tarifvertrag hat wegen der Lohnsteigerungen zusätzliche Auswirkungen auf den zukünftigen Personalaufwand.

Die Märkte München gehen für das Jahr 2026 von einem Verlust von rund 8,133 Mio. EUR aus. Darin sind Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von rund 14,482 Mio. EUR zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs berücksichtigt.

Für das Jahr 2026 stehen Kreditermächtigungen aus 2025 (12,953 Mio. EUR) dem Betrieb zur Verfügung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Kassenkredite i. H. v. 3,0 Mio. EUR zu nutzen.

Über den Vollzug des Wirtschaftsplanes 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 31.März 2026

Erster Werkleiter

Zweite Werkleiterin

Edwin Grodeke

Kira Weißbach