

## **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 20. Juli 2024. Die MM haben ihren Sitz in München.

Aufgabe des Eigenbetriebes ist es, die Großmarkthalle München einschließlich des Umschlagplatzes, der Sortieranlage, des Fruchthofs, der städtischen Lebensmittelmärkte (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 31.12.2025 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.

Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau enthalten im wesentlichen Kosten für Sanierung des Daches und Verwaltungsgebäude und Neubau Viktualienmarkt. 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 5 T€ (Vorjahr 4,527 Mio. €) sind im Geschäftsjahr unwesentlich, da die Forderungen aus dem Vergleichsjahr ausgeglichen wurden.

Die übrigen Aktiva werden mit dem Nominalwert bilanziert.

### 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 und passive latente Steuern werden saldiert ausgewiesen.

Der Berechnung der latenten Steuern liegt ein sich schrittweiser reduzierende effektiver Steuersatz für Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag zugrunde.

### Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelte sich wie folgt:

<b>Eigenkapital in €</b>	<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>Zugang</b>	<b>Abgang</b>	<b>Stand 31.12.2025</b>
Stammkapital	2.556.450,00			2.556.450,00
Allgemeine Rücklagen	787.099,80			787.099,80
Verlustvortrag(-)/Gewinnvortrag(+)	-17.997.463,42	198.207,36		-17.799.256,06
Jahresgewinn (+)/ Jahresverlust (-)	198.207,36	30.352.230,47	-198.207,36	30.352.230,47
<b>Summe</b>	<b>-14.455.706,26</b>	<b>30.550.437,83</b>	<b>-198.207,36</b>	<b>15.896.524,21</b>

Im Eigenkapitalspiegel ist ersichtlich, dass nach Verrechnung des Jahresgewinns zum 31.12.2025 ein positives 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 von der LHM für den Neubau Elisabethmarkt und Sanierung der anderen festen Lebensmittelmärkte. Er wird ab dem Aktivierungszeitpunkt entsprechend der Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstandes erfolgswirksam aufgelöst (Auflösungsbetrag 2025: 2,098 Mio. €). Im Jahr 2025 erhielten die MM-Zuschüsse i. H. v. 7,411 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 Einmalprämienvorverfahren) 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 2,06 % (Vorjahr 1,90 %). 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 2025 ist eine Rückstellung gemäß § 249 HGB in Verbindung mit Art. 28 EGHGB i. H. v. 9,897 Mio. € (Vorjahr: 9,563 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 31.12.2025 für Pensionen Rückstellungen i. H. v. 23,321 Mio. € (Vorjahr: 23,941 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 2025 einen Zinssatz von 2,06 % (10-Jahres-Durchschnitt) anstatt von 2,22 % (7-Jahres-Durchschnitt) entspricht. Unter Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes wäre gem. § 253 Abs. 6 HGB eine Bruttoverpflichtung von 22,765 Mio. € entstanden. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB entspricht 557 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 27 T€ (Vorjahr 60 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 2,22 % (Vorjahr 1,96 %) Berücksichtigung finden.

Rückstellungen für im Jahr 2025 geleistete Überstunden sowie für nicht genommene Urlaubstage mit 368 T€ (Vorjahr: 366 T€) werden auf Grundlage individueller durchschnittlicher Stundensätze gebildet.

Die gebildete Rückstellung für Beihilfe (Vorjahr: 4,627 Mio. €) wurde in Abhängigkeit der Pensionsrückstellung 2025 fortgeschrieben und um 296 T€ auf 4,924 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 2025 Rückstellungen für ausstehende Rechnungen i. H. v. 5,821 Mio. € (Vorjahr: 376 T€). Diese betreffen im Wesentlichen Grundleitungssanierungen, die gem. §§ 60, 61 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit der Entwässerungssatzung der MSE § 8 müssen im Bereich UGM I und II durchgeführt werden.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 10,837 Mio. € (Vorjahr 12,737 Mio. €) Darlehen und 22 T€ (Vorjahr: 24 T€) Zinsabgrenzungen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber der LHM und anderen Eigenbetrieben i. H. v. 9,537 Mio. € (Vorjahr: 31,791 Mio. €) setzen sich wie folgt zusammen:

Gem. Vertrag von 19.08.2025 verkauft die MM den Fruchthof mit der Flst.10666/7 und Flst.9 an das Kommunalreferat. Da aber der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erst zum 01.01.2027 erfolgt, hat die MM eine Anzahlung i. H. v. 9,080 Mio. € erhalten.

Die Restlaufzeit, der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten, ergeben sich wie folgt:

Verbindlichkeiten	Gesamt- betrag	mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	mehr als 5 Jahren
	T€	T€	T€	T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.859	1.396	6.315	3.148
(Vorjahr)	(12.761)	(5.224)	(3.952)	(3.586)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.502	1.502	0	0
(Vorjahr)	(3.074)	(3.074)	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt München und anderen Eigenbetrieben	9.537	9.537	0	0
(Vorjahr)	(31.791)	(31.791)	0	0
4. sonstige Verbindlichkeiten	673	81	329	263
(Vorjahr)	(765)	(512)	0	(253)
Summe	22.571	12.516	6.644	3.411
(Vorjahr)	(48.391)	(40.601)	(3952)	(3.839)

### 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

Latente Steuern in €	2025
Aktivdifferenzen	4.276
Passivdifferenzen	-3.648.204
berücksichtigungsfähige Verlustvorträge	0
<b>Summe</b>	<b>-3.643.928</b>

Die Aktivdifferenzen resultieren aus Pensions- und ATZ-Rückstellungen und Passivdifferenzen aus dem SOPO und in der Steuerbilanz gebildeten 6b-Rücklage. Es wird mit sich um schrittweise 1% reduzierenden Steuersätzen gerechnet. Beginnend mit 15,83% im Jahr 2026 und endend im 2032 10,55% gerechnet.

### Angaben zu den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

Erlöse in €	2025	2024
Umsatzerlöse	19.723	19.617
Aktivierete Eigenleistungen	0	0
sonstige betriebliche Erträge	45.559	5.384
<b>Summe</b>	<b>65.282</b>	<b>25.001</b>

In den Umsätzen sind enthalten: öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Nutzungsentgelte sowie Nebenkosten, Anfalls- und Marktbenutzungsgebühren, Erlöse aus Geschäftsbesorgung sowie Werbetöpfe, Umsatzmieten, die zum Teil aus Vorjahren stammen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich hauptsächlich aus dem Verkauf der Königsdorfer Parkplatz i. H. v. 40,359 Mio. €, der als Anlagenabgang zum 30.06.2025 gebucht wurde, aus weiterberechneten Kosten i. H. v. (162 T€), Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse (2.098 Mio. €), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (2,572 Mio. €).

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. 493 T€ enthalten.

Die Werkleitung des Eigenbetriebs MM schlägt dem Stadtrat vor, den Gewinn i. H. v. 30,352 Mio. € auf neue Rechnung auf das Jahr 2026 vorzutragen.

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

Das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen 2025 beträgt netto 19 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 Benutzungszwang, d. h. Leistungen, die die LHM im Rahmen ihrer Verwaltung erbringt bzw. erstellt, sind die MM als Eigenbetrieb verpflichtet einzukaufen.

### **Arbeitnehmer**

Vollzeitäquivalent zum 31.12.2025	davon männlich	davon weiblich	Gesamt
Beamte	10,75	9,48	20,23
Tarifbeschäftigte	58,49	32,52	91,01
Geringfügig Beschäftigte	0,13	0,11	0,24
Märkte München	69,37	42,11	111,48

Am 31.12.2025 waren 116 (Vorjahr: 109) Personen beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt waren 113 (Vorjahr: 110) Personen bei den MM beschäftigt.

Anteil der Schwerbehinderten sind 10 Personen, davon 8 männlich und 2 weiblich, prozentualer Anteil an der Gesamtbelegschaft zum 31.12.25 ist 8,62 %.

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

Die Tarifbeschäftigten 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 2025 waren insgesamt 96 (Vorjahr: 91) 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 2025 setzte sich die Zahlung aus 3,75 % Umlage und 4,00 % Zusatzbeitrag jeweils vom ZVK-pflichtigen Entgelt der Tarifbeschäftigten zusammen.

### **Außerordentliche Geschäftsvorfälle**

Aus dem Verkauf des Königsdorfer Parkplatzes wurde gem. Vertrag der Übergang Besitz, Nutzen und Lasten an den Erwerber Kommunalreferat übertragen. Der Erlös aus dem Anlagenabgang sind in der GuV unter sonstige Erlöse ausgewiesen.

### **Zusammensetzung der Werkleitung und des Werkausschusses**

Erste Werkleiterin	Jacqueline Charlier, Kommunalreferentin (bis 14.07.25)
Erster Werkleiter	Edwin Grodeke, Leiter des Kommunalreferats (ab 15.07.25)
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 2025 waren folgende Stadträtinnen 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
Holtmann, Nicola	Stadträtin, Dipl.-Verwaltungsfachwirtin
Hübner, Anne	Stadträtin, Dipl.-Verwaltungswirtin
Jagel, Stefan	Stadtrat, Krankenpfleger
Kainz, Heike	Stadträtin, Juristin
Lux, Gudrun	Stadträtin, Politikwissenschaftlerin
Mentrup, Lars	Stadtrat, Dipl.- Technomathematiker
Niederbühl, Thomas	Stadtrat, Studium Katholische Theologie, Germanistik
Odell, Lena	Stadträtin, Übersetzerin und Dolmetscherin
Pilz-Strasser, Angelika	Stadträtin, Ärztin
Progl, Richard	Stadtrat, Geschäftsführer
Reissl, Alexander	Stadtrat, Stadtparkassenangestellter
Smolka, Christian	Stadtrat, Optiker
Stadler, Matthias	Stadtrat, Immobilienkaufmann
Stöhr, Sibylle	Stadträtin, Politikwissenschaftlerin

München, 31.03.2026

Erster Werkleiter

Zweite Werkleiterin

Edwin Grodeke

Kira Weißbach