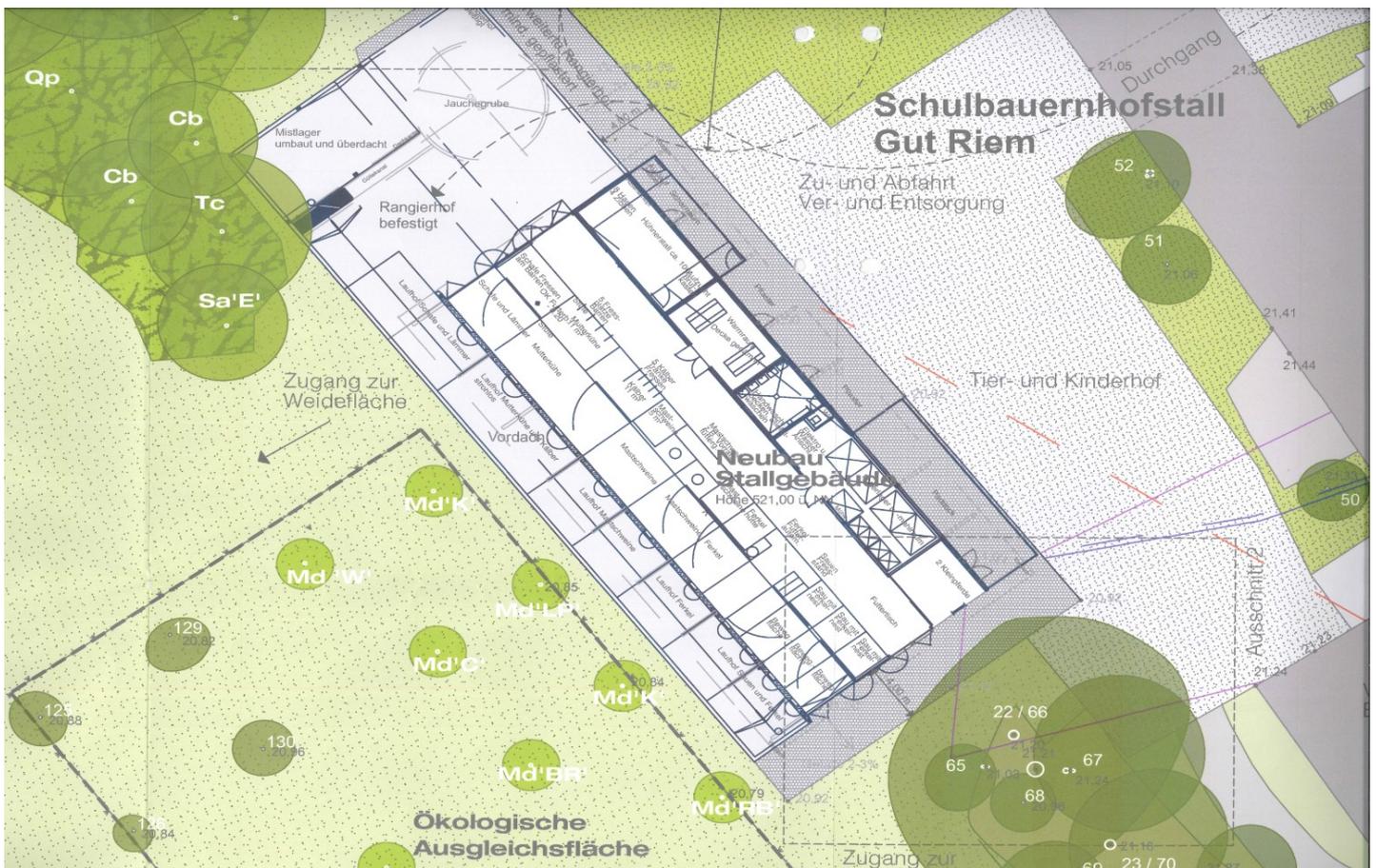




## Stadtgüter

# Jahresbericht 2019



Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Lagebericht</b>	1
<b>1. Allgemein</b>	2
<b>2. Grundlagen des Unternehmens</b>	2
2.1 Struktur des Unternehmens und Geschäftstätigkeit	2
2.2 Gesamtwirtschaftliche und branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen	3
2.3 Beschaffungs- und Absatzmarkt	3
<b>3. Wirtschaftsbericht</b>	4
3.1 Geschäftsverlauf, Wettbewerbssituation und Marktstellung der Stadtgüter München	4
3.1.1 Allgemeines	4
3.1.2 Flächenausstattung des Betriebes	4
3.1.3 Umweltmanagementsystem nach EMAS am Gut Karlshof/Dietersheim, Gut Großlappen/Obergrashof, Gut Buchhof/Beigarten/Delling	5
3.1.4 Kommunale Aufgaben	6
3.1.5 Aufgaben im Auftrag des Kommunalreferates	6
3.1.6 Sonstige Aktivitäten der Stadtgüter München	7
<b>3.2 Ertragslage</b>	9
3.2.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen (LN) – Pflanzenbau	9
3.2.2 Regenerative Energieerzeugung und -nutzung	12
3.2.3 Viehhaltung	13
3.2.4 Gutshaushalt/Hofladen	14
3.2.5 Gutswaldungen	14
3.2.6 Mieten und Pachten	14
3.2.7 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	14
3.2.8 Entwicklung weiterer wesentlicher Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung	16
<b>3.3 Finanzlage</b>	20
3.3.1 Kapitalflussrechnung	20
<b>3.4 Vermögenlage</b>	20
3.4.1 Aktiva/Investitionen	20
3.4.2 Passiva/Finanzierung	21
<b>4. Bericht zur voraussichtlichen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen   und Risiken (Chancen- und Risikobericht)</b>	21
4.1 Risikomanagement	21
4.2 Risiken aus Finanzinstrumenten	21
4.3 Chancen und Risiken	22
Unterschrift der Werkleitung	23
<b>II. Jahresabschluss</b>	25
Bilanz zum 31.12.2019	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang:	
- Anlagennachweis	29
- Grundsätzliches zum Jahresabschluss	30
- Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	30
- Versorgungsverpflichtungen	31
- Umsatzerlöse	32
- Arbeitnehmer	32
- Sonstige Angaben	32
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen	33
- Latente Steuern	33
- Nachtragsbericht	33
- Ergebnisverwendung (geplant)	33
- Sonstiges	33
- Organe des Eigenbetriebes und Aufwendungen für Organe	33
- Unterschrift der Werkleitung	34

**Bestätigungsvermerk Jahresabschluss 2019**

**Bekanntgabe des Lageberichts und des Jahresabschlusses 2019**



# I. Lagebericht

**1. Allgemeines**

Der Lagebericht soll die Bedeutung der selbst bewirtschafteten Güter der Stadt darstellen und Erläuterungen zum umfangreichen Zahlenmaterial des Jahresabschlusses über die einzelnen Gutsbetriebe geben.

Geschichte: Der erste Lagebericht des Eigenbetriebes „Landwirtschaftliche Betriebe der Landeshauptstadt München“ nach der Eigenbetriebsverordnung von 1938 stammt aus dem Jahresbericht 1940/41. Darin setzte sich der Betrieb mit einer Betriebsgröße von 1.657 ha zusammen aus den Gütern Fürstenried, Großlappen, Karlshof, Peterhof und Zengermoos, dem zugepachteten Betrieb Wildschwaige sowie der Bewirtschaftung der zum Vermögen der Stadtentwässerung gehörenden Grundstücke des Gutes Dietersheim. Das Gut Karlshof ist mit dem Erwerb im Jahre 1899 der älteste verbliebene Gutshof des Eigenbetriebes. Durch den Stadtrat wurde am 24.06.2009 für den Eigenbetrieb der neue Name Stadtgüter München und ein eigenes Logo beschlossen. Die Satzungsänderung erfolgte am 07. Juli 2009.

**2. Grundlagen des Unternehmens**

**2.1 Struktur des Unternehmens und Geschäftstätigkeit**

Die Stadtgüter München werden organisatorisch, verwaltungsmäßig und finanzwirtschaftlich als gesondertes wirtschaftliches Unternehmen der Landeshauptstadt München ohne eigene Rechtspersönlichkeit (Eigenbetrieb) geführt. Aufgabe der Stadtgüter München ist die Bewirtschaftung der städtischen Güter im Rahmen der Grundstücksvorsratspolitik der Landeshauptstadt München durch Eigenbewirtschaftung oder Verpachtung in ökologischer oder konventioneller Weise. Im Vordergrund steht hierbei die Bewahrung und dauerhafte Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, sowie die heimischen Tier- und Pflanzenarten und ihre notwendigen Lebensräume zu schonen und zu erhalten. Eine weitere Tätigkeit der Stadtgüter München ist dabei auch die Verwaltung/Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Anpachtungen und die Verpachtung und Vermietung von Objekten. Zur Erfüllung und Förderung dieser Aufgaben können die Stadtgüter München Neben- und Hilfsbetriebe einrichten und sich an anderen Unternehmen beteiligen. Erwerb, Veräußerung, Tausch und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten befinden sich nicht in der Zuständigkeit des Eigenbetriebes.

Zur Organisation der Stadtgüter München gehört eine zentrale Verwaltung, um die Steuerung und Verwaltung der Gutsbetriebe, die Miet- und Pachtverwaltung, sowie die übertragenen und die zusätzlich vertraglich vereinbarten Verwaltungstätigkeiten für die Stadt und Dritte zu gewährleisten.

Die Stadtgüter München bestehen 2019 aus den nachstehenden wirtschaftlich zusammengefassten Gutsverbänden mit einem Umgriff von 2.859,02 ha (2.815,08 ha) Fläche und sind ausschließlich im Geschäftsfeld Landwirtschaft tätig.

Gutsverbände	Güter, Nebenbetriebe, Flächenstandorte
Ökobetriebe Süd (Verwaltungssitz Gut Buchhof)	Beigarten, Leithen, Am Kreuzacker-Puppling, Buchhof, Harkirchen, Schmalzhof, Delling, Ettenhofen, Algertshausen, Streiflach, Freiham
Konventionelle Betriebe Nord (Verwaltungssitz Gut Karlshof)	Karlshof, Dietersheim, Flächen Garching/Freimann
Ökobetriebe Nord (Verwaltungssitz Gut Großlappen)	Großlappen, Riem, Obergrashof, Zengermoos, Hochmutting, Schorn, Bleitzhof, Ausgleichsflächen (Stadtgebiet München, Eching, Freimann), Ökokonto-Eschenried und Mooschwaige

## **2.2 Gesamtwirtschaftliche und branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die moderne Landwirtschaft erfüllt heute, neben der Erzeugung von Nahrungsmitteln, zusätzliche Dienstleistungs-, Öko- und Ausgleichsfunktionen für die Gesellschaft, Natur und Umwelt. Landwirte tragen eine hohe Verantwortung für den Erhalt unserer vielfältigen Kulturlandschaft und der damit verbundenen Artenvielfalt, prägen das soziale Gefüge im ländlichen Raum und sind Verursacher und Leidtragende des Klimawandels. Die Wirtschaftsweise nimmt deutlichen Einfluss auf die Belastung von Boden, Wasser und Luft.

Die Sicherung einer flächendeckenden landwirtschaftlichen Produktion mit einer nachhaltigen Bewirtschaftung ist für die Versorgung mit regionalen Lebensmitteln und den Erhalt unserer Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft von zentraler Bedeutung. Diese Ansprüche erfüllen ökologisch wirtschaftende Betriebe und auch viele verantwortungsvolle konventionelle Betriebe.

Die Arbeitsweise eines Teils der konventionellen Landwirtschaft wird zunehmend von der Gesellschaft kritisch diskutiert.

Die Landwirtschaft in Deutschland konnte seit dem zweiten Weltkrieg durch den Einsatz industriell gefertigter Inputs, wie Mineraldünger, Pflanzenschutzmittel und Maschinen aller Art, ihre Produktivität kontinuierlich verbessern. Der züchterische Fortschritt im pflanzlichen und tierischen Bereich führte zu enormen Leistungssteigerungen. Als Folge dieser Entwicklungen konnten die biologischen Grundregeln der landwirtschaftlichen Erzeugung, wie eine vielfältige Fruchtfolge zur Verringerung des Schädlingsbefalls, eine flächengebundene Tierhaltung für einen geschlossenen Nährstoffkreislauf, eine artgerechte Tierhaltung und vieles mehr durchbrochen werden. Durch den wirtschaftlichen Druck einer weltweiten Konkurrenz und zur arbeitswirtschaftlichen Optimierung werden diese biologischen Grundregeln immer wieder außer Acht gelassen. Einseitige Fruchtfolgen (Monokulturen), hohe Stickstoffüberschüsse durch Gülledüngung und intensive Tierhaltung führen in der Folge zu erheblichen Umweltproblemen in verschiedenen Regionen in Deutschland.

Um Akzeptanz und Anerkennung beim Verbraucher zu erlangen, ist in der konventionellen Landwirtschaft ein gravierendes Umdenken erforderlich. Sowohl Probleme beim Tierwohl, als auch die Düngepraxis oder der Einsatz von Pflanzenschutzmittel müssen dabei auf den Prüfstand genommen werden. Es wird nicht reichen mit Aufklärungsarbeit die Verbraucher und Verbraucherinnen von den aktuellen Produktionsmethoden zu überzeugen.

Vor diesem Hintergrund steht die Landwirtschaft in einem ständigen Spannungsfeld zwischen sozialer und ökologischer Verantwortung und der Notwendigkeit ökonomischen Handelns.

In Deutschland kommt hinzu, dass vier große Lebensmitteleinzelhandelsketten, durch ihre Marktmacht die Bedingungen für die Produktion diktieren. In Zeiten gut versorgter Märkte für Agrarprodukte nutzen diese die Situation rigoros aus und drücken die Preise nach unten. Der deutsche Lebensmittelhandel muss sich als mächtigstes Glied der Kette (chain-captain) seiner sozialen Verantwortung bewusst werden und Verantwortung gegenüber den Verbraucherinnen und Verbraucher und der Landwirtschaft übernehmen.

## **2.3 Beschaffungs- und Absatzmarkt**

Konventionelle Landwirtschaft:

Der überwiegende Anteil der von den Stadtgütern konventionell erzeugten pflanzlichen Produkten wird über die Biogasanlage in Strom und Wärme umgewandelt oder über die Ochsenmast zu hochwertigem Ochsenfleisch veredelt. Die Preise der Strom- und Wärmeproduktion sind über das erneuerbare Energiegesetz langfristig abgesichert und die Preise für Ochsenfleisch sind über Vereinbarungen mit Hauptabnehmern festgelegt.

Die übrigen Marktfrüchte werden über den Landhandel vermarktet. Nach einigen Jahren mit deutlich positiver Weltgetreidebilanz sind die Getreidebestände auf ein solides Niveau angewachsen. Hinzu kommen geringere Exportmöglichkeiten aufgrund starker Konkurrenz und Währungsschwankungen. Das führt dazu, dass die Preise für Marktfrüchte auf niedrigem Niveau verharren.

### Ökologische Landwirtschaft:

Die Nachfrage nach ökologisch erzeugten Produkten ist weiterhin ansteigend. Nach der Umstellungswelle vor einigen Jahren mit überwiegend Milcherzeugern, folgten in den letzten Jahren vermehrt Ackerbauern, die jetzt mit ökologisch anerkannter Ware auf den Markt drängen. Diese zusätzlichen Mengen setzen vor allem den Markt für Futtergetreide unter Druck. Mahlgetreide und Futterleguminosen sind weiterhin gut absetzbar.

### Produktionsmittel:

Es ist für die landwirtschaftlichen Produktionsmittel wie Saatgut, Dünger, Pflanzenschutzmittel, aber auch für Landtechnik und Diesel, mit leichten Preissteigerungen zu rechnen.

## 3. Wirtschaftsbericht

### 3.1 Geschäftsverlauf, Wettbewerbssituation und Marktstellung der Stadtgüter München

#### 3.1.1 Allgemeines

In der Vegetationsperiode 2018/2019 war, wie bereits im Vorjahr, die Wasserverfügbarkeit auf den flachgründigen Schotterböden deutlich ertragsmindernd. Auf den übrigen Standorten konnten durchschnittliche Erträge erzielt werden. Hinzu kam ein starker Hagelschlag am Pfingstmontag 2019, der erhebliche Schäden auf mehr als 200 ha bei den Stadtgütern anrichtete.

Insgesamt sorgen gut versorgte Märkte bei konventionell erzeugten Marktfrüchten für ein weiterhin niedriges Preisniveau für konventionelle Produkte.

Die Preise für ökologisch erzeugte Produkte sind weitgehend stabil, mit Ausnahme von Futtergetreide, hier hat man einen deutlichen Preisrückgang verzeichnet.

Um Schwankungsrisiken auszugleichen und das Vermarktungsrisiko zu streuen, wurden Teilverkäufe der Ernte über das Jahr verteilt durchgeführt.

Die Erlöse aus der Erzeugung erneuerbarer Energien (Biogasanlage und Photovoltaikanlagen) und aus Vermietung und Verpachtung entsprachen den Erwartungen.

Die Marktstellung der Stadtgüter München ist trotz der Größe der Güter nicht beherrschend. Durch die verschiedenen Produktionsschwerpunkte (konventionelle bzw. ökologische Bewirtschaftung an regional unterschiedlichen Standorten, Energieerzeugung) können auftretende Markt- und Produktionsschwankungen in begrenztem Maße kompensiert werden.

Um die Marktstellung zu verbessern, wäre eine verbesserte Flächenausstattung und eine Arrondierung in schlagkräftige Einheiten förderlich. Der Grundstückshandel zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist jedoch nicht Aufgabe der Stadtgüter München.

Mit der Zertifizierung der konventionellen Gutsbetriebe nach EMAS und der ökologischen Bewirtschaftung verfolgt die Werkleitung das Ziel, das Vertrauen der Kunden in umweltfreundliche Produkte zu stärken.

#### 3.1.2 Flächenausstattung des Betriebes

Die Flächen der Stadtgüter München umfassen eine Größe von insgesamt 2.859,02 ha, Stand 31.12.2019 (2.815,08 ha).

Die in der landwirtschaftlichen Nutzung stehenden Eigentumsflächen der Stadt sind jederzeit verfügbares Vorratsgelände für den kommunalpolitischen Grundstücksbedarf der Landeshauptstadt.

In der landwirtschaftlichen Eigenbewirtschaftung befinden sich insgesamt 1.524,33 Hektar

(1.523,49 Hektar). Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird über drei wirtschaftlich zusammengefasste Gutsverbände der Stadtgüter München bewirtschaftet.

Flächenänderungen ...	Zugänge	Abgänge
durch Ankauf und Verkauf	37,07 ha	0,56 ha
durch stadintern Änderungen	14,68 ha	4,92 ha
durch angepachtete Flächen		2,85 ha

Flächennutzung	2019	2018
Landwirtschaftliche Nutzung (Eigenbewirtschaftung)	1.524,33 ha	1.523,49 ha
davon ökologischer Landbau	889,92 ha	901,27 ha
davon integrierter Pflanzenbau	634,41 ha	622,22 ha
Gutswaldungen	119,23 ha	119,23 ha
Verpachtete Fläche	1.000,46 ha	959,23 ha
Sonstige Flächen (Gebäude- u. Hofflächen, Wege, Garten, Gewässer, Ödland)	215,00 ha	213,13 ha
<b>Betriebsfläche (inkl. Anpachtung)</b>	<b>2.859,02 ha</b>	<b>2.815,08 ha</b>
davon angepachtete Fläche	*114,36 ha	115,82 ha
davon Eigentumsfläche	2.744,66 ha	2.699,26 ha

\*Korrektur Bestandsdaten 2019

Erfreulicherweise konnten trotz der diffizilen Marktsituation im landwirtschaftlichen Flächenerwerb im Jahr 2019 mehrere Flächen angekauft werden, welche sich nun in der Verwaltung der Stadtgüter München befinden.

### 3.1.3 Umweltmanagementsystem nach EMAS am Gut Karlshof/Dietersheim, Gut Großlappen/Obergrashof, Gut Buchhof/Beigarten/Delling

Bereits im Jahr 2008 wurde auf den Gütern Karlshof und Obergrashof ein Umweltmanagement- und Betriebsprüfungssystem nach der EU-Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 (EMAS) eingeführt. Im Jahr 2011 wurde das sogenannte 'Öko-Audit' auf die Güter Dietersheim und Großlappen erweitert. Das Hauptaugenmerk beim Umweltmanagementsystem nach EMAS liegt sowohl auf der kontinuierlichen Verbesserung der Umwelleistung unter Einbindung der Mitarbeiter, als auch auf Transparenz der betrieblichen Abläufe und Rechtssicherheit. Eine Umwelterklärung wird jährlich veröffentlicht, um die interessierte Öffentlichkeit über das Umweltmanagement bei den Stadtgütern zu informieren.

Durch die Änderung des Energiedienstleistungsgesetzes (EDL-G) vom 22. April 2015 besteht für Unternehmen die Pflicht zur Durchführung eines Energieaudits zur Steigerung der Energieeffizienz. Eine Freistellung von dieser Vorgabe erfolgt bei Einführung eines Umweltmanagementsystems nach EMAS bis 31. Dezember 2016. Hierbei muss das Umweltmanagementsystem mindestens 90 % des gesamten betrieblichen Energieverbrauchs umfassen.

Derzeit sind die Güter Karlshof/Dietersheim, Großlappen/Obergrashof und Buchhof/Beigarten/Delling nach dem Umweltmanagementsystem EMAS zertifiziert. Im Dezember 2019 fand zuletzt eine Begutachtung und Validierung in voller Übereinstimmung mit den Anforderungen der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 in Verbindung mit der Verordnung (EU) 2017/1505 statt.

Im nächsten Prüfungsintervall sollen die Güter Riem und Schorn in das Umweltmanagementsystem integriert werden.

**3.1.4 Kommunale Aufgaben**

Im Jahr 2019 haben die Stadtgüter München, zusätzlich zur Bewirtschaftung der städtischen Vorratsflächen, kommunale Aufgaben mit folgenden Schwerpunkten übernommen:

Gut Beigarten

Das Gut Beigarten versorgt den Tierpark mit Futter und übernimmt die Entsorgung des Tierparkmistes.

Auf der Kompostplatte wird Grüngut von Wertstoffhöfen der umliegenden Gemeinden und von privaten Anlieferern verarbeitet. Der anfallende Kompost wird als Dünger verwertet.

Gut Großlappen

Das Gut Großlappen pflegt umfangreiche Grünflächen im Bereich des Klärwerks Gut Marienhof und der Nordheide. Außerdem werden vom Gut Großlappen verschiedene ökologische Ausgleichsflächen angelegt und dauerhaft gepflegt. Die erheblichen Mengen an Grüngut konnten durch Kompostierung und in Zusammenarbeit mit Wanderschäfereien ökologisch sinnvoll und kostengünstig verwertet werden.

Gut Karlshof

Das Baureferat - Gartenbau bezieht jedes Jahr Stroh zur Abdeckung von Anpflanzungen und zur Frostsicherung von Brunnen.

Gut Obergrashof

Am Gut Obergrashof wird der am Schlachthof München anfallende Mist, Grüngutschnitt des Gartenbaus sowie von Wertstoffhöfen des Abfallwirtschaftsbetriebes und Anlieferungen von Privatfirmen kompostiert und verwertet.

**3.1.5 Aufgaben im Auftrag des Kommunalreferates**

Gutachtertätigkeit

Für städtische Dienststellen und die Stadtwerke München GmbH (SWM GmbH) wurden Gutachten erstellt und Beratungen in landwirtschaftlichen Fachfragen durchgeführt. Die SWM GmbH wurde insbesondere bei der Fortführung ihres Programms zur Förderung des ökologischen Landbaus im Wassereinzugsgebiet Mangfalltal und bei der Pflege von Streuwiesen im Wassereinzugsgebiet Oberau beraten.

Anzahl der verwalteten Verträge für andere Dienststellen

	Anwesen	Flächen	Jagd	Fischerei	Sonstige	Gesamt
SWM GmbH	6	126	3	15	3	153
Autobahndirektion						0
Baureferat		1		11		12
Forstverwaltung		62	3	5	0	70
Forstverwaltung/SWM				1		1
Stiftungsverwaltung		4				4
<b>Gesamt</b>	<b>6</b>	<b>193</b>	<b>6</b>	<b>32</b>	<b>3</b>	<b>240</b>

Ökologische Ausgleichsflächen und Ökokonto

Die Stadtgüter München übernehmen die Herstellung und Pflege von umfangreichen ökologischen Ausgleichsflächen, die zur Kompensation von baulichen Eingriffsmaßnahmen in die Natur und Landschaft nach dem Bundesbaugesetzbuch gefordert werden. Im Vordergrund steht die Bildung von Bausteinen für die Freiraum- und Landschaftsentwicklung, Erholungsnutzung und Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Die Pflegemaßnahmen bestehen beispielsweise aus Mahd und Abfuhr von Mähgut, die Umwandlung von Ackerflächen in ein- bis zweischüriges feuchtes Grünland mit extensiver Beweidung, Heckenpflege und Neophytenbekämpfung.

Das Ökokonto Mooschwaige wurde im Jahr 2014 offiziell eröffnet und befindet sich in der Herstellungsphase. Dies umfasst sowohl die weitere Entwicklung von extensivem Grünland und Hochstaudensäumen, als auch die Begründung von artenreichem Magergrünland auf ehemaligen Ackerflächen, welche zuvor durch landwirtschaftliche Nutzung ohne Düngung ausgehagert werden. In den Jahren 2018 und 2019 wurden bereits 4,65 ha Ackerland mittels Mähgutübertragung aus artenreichen Spenderflächen in Grünland umgewandelt.

Eingriffsmaßnahme	Ausgleichsmaßnahme/Gemarkung	Fläche in ha
1. Münchner Ökokonto	Langwied, Lochhausen	49,2674
2. Münchner Ökokonto „Mooschwaige“	Aubing, Germering	42,3300
Bebauung Nordheide	Oberschleißheim	36,1660
Einkaufszentrum Nordheide	Eching	0,3020
Nordwest-Sammelkanal	Oberschleißheim	10,3600
Erweiterung Fa. BMW	Eching	1,8000
Baumaßnahme Klärwerk I Betriebshof Nord u. Zulauf Ost	Freimann	0,7500
Baumaßnahme Klärwerk I Sandfiltrationsanlage	Garching	0,7400
Baumaßnahme und Erschließung Arena	Garching	22,6792
Gut Delling Parkplatz TQS	Meiling	0,6238
BLS „Am Kiefernwald“	Eching	6,2500
Ortsumfahrung Weßling	Meiling	2,5350
MIS Harkirchen	Steinebach	0,0720
Erweiterung Areal Fahrloanlage Gut Karlshof	Ismaning	0,5007
BP 2084 Henschelstraße	Langwied	4,2028
Insgesamt werden gepflegt:		178,5789

**3.1.6 Sonstige Aktivitäten der Stadtgüter München**

Kartoffelsternte-Aktion

Auch im vergangenen Jahr lud das Gut Riem Münchnerinnen und Münchner zur Sternte von Biokartoffeln ein. Es wurden dabei ca. 17.845 kg (14.282 kg) Kartoffeln von den Bürgerinnen und Bürgern mit nach Hause genommen.

Erlebnispädagogische Hofbesuche

Die Umweltpädagogik am Gut wird mit eigenem Personal durchgeführt, um eine besondere Nähe und Kompetenz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Projekte zu gewährleisten. Das Gut Riem beteiligt sich dabei an dem Programm „Erlebnis Bauernhof“ des Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten für die 2. bis 4. Schulklassen.

Das Gut Karlshof beteiligt sich ebenfalls an dem Programm „Erlebnis Bauernhof“ des Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten für die 2. bis 4. Schulklassen.

Insgesamt wurden durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 53 (43) Führungen mit 1.709 (1.100) Teilnehmerinnen und Teilnehmern durchgeführt.

Krautgärten

Im Rahmen des Projektes „Münchner Krautgärten“ nutzten 520 (526) Münchner Familien an den

Standorten in Trudering, Riem, Perlach, Berg-am-Laim, Gronsdorf, Hohenbrunn und Aschheim die Möglichkeit, auf Parzellen von je 30 m<sup>2</sup> bzw. 60 m<sup>2</sup>, in einzelnen Fällen sogar 120 m<sup>2</sup> bzw. 180 m<sup>2</sup>, Biogemüse zu ziehen und zu ernten. Betreut wurden die „Krautgartler“ vom Gut Riem.

### Kompostierung

In den Kompostieranlagen der Güter Beigarten und Obergrashof wurde Grüngut aus städtischen Wertstoffhöfen, Mist vom Tierpark Hellabrunn und vom Schlachthof München sowie Grünschnitt von städtischen Grünanlagen, verschiedenen Kommunen und von privaten Anlieferern kompostiert. Der gesamte Kompost wurde als organischer Dünger auf landwirtschaftlichen Flächen der Stadtgüter verwertet.

Die Kompostieranlagen Beigarten und Obergrashof sind durch die Bundesgütegemeinschaft Kompost RAL-zertifiziert.

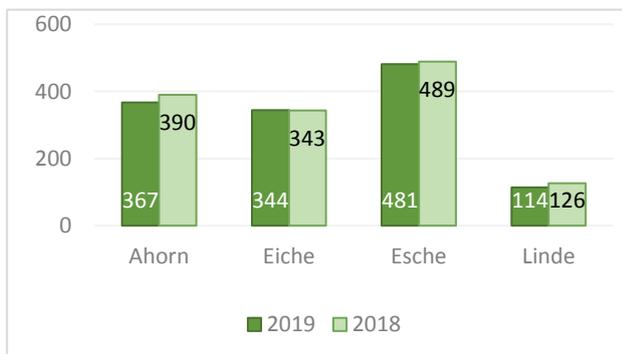
### Pflege agrarökologischer Strukturen

Durch umfangreiche Aufpflanzungen auf den landwirtschaftlichen Flächen haben die Stadtgüter München in den letzten Jahren zur Gestaltung des Landschaftsraumes beigetragen. Diese agrarökologische Strukturen müssen jedes Jahr erhalten und gepflegt werden.

### Baumbestand im Verkehrssicherungsbereich

Um den Bestand der Bäume in den Hofbereichen und den Verkehrswegen erfolgreich zu pflegen, zu dokumentieren und Pflegemaßnahmen effektiver durchführen zu können, wurden bestehende Bäume bzw. Baumgruppen digital erfasst.

Diese Maßnahme wird durch einen qualifizierten Baumkontrolleur federführend vom Gut Schorn für alle Gutsbetriebe geleistet. Durch Schulungen und den Einsatz der eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Baumpflegeteams können die Maßnahmen in Eigenregie durchgeführt werden.



Derzeit sind 1.912 (2.099) Bäume auf den Hof- und Verkehrsflächen der Güter erfasst. Der Rückgang um 187 Bäume gegenüber 2018, ist nicht auf Baumfällungen, sondern auf eine Mehrfacherfassung einzelner Bäume im Jahr 2018 begründet. Die häufigste Baumart ist die Esche mit einem Anteil von 25 (23) %, dicht gefolgt vom Ahorn mit 19 (19) %. Die Eiche mit einem Anteil von insgesamt 18 (16) % ist vor allem in der historisch bedeutsamen Eichenallee beim Gut Delling vertreten.

In der Gesamtbewertung des Baumzustandes wurden 5 (5) % als mangelhaft und 23 (23) % als ausreichend eingestuft. Je nach Bedarf wurden unverzüglich Pflegemaßnahmen eingeleitet.

### Hoffest

Am 15.09.2019 fand unser traditionelles Hoffest zum Tag der Regionen bereits zum 21igsten Mal am Gut Riem statt.

Die Programmviefalt und das besondere Ambiente am Gut Riem lockten bei schönem Wetter wieder ca. 6.000 Besucher an. Insgesamt beteiligten sich über 47 Initiativen, Verbände und Direktvermarkter mit Informations- und Verkaufsständen am Hoffest.

Für die Kinder gab es ein umfangreiches Programm mit Tretbulldogs, Strohhüpfburg, Ponyreiten und vieles mehr. Für gute Stimmung bei besten Bioschmankerl aus der Region sorgten, wie bereits in den letzten Jahren, „Die 6 lustigen 5“.

Thorsten Otto führte am Nachmittag durch das Programm und diskutierte mit Absolventen der Landwirtschaftsschule, mit Absolventen der Fachschule Ökologischer Landbau und mit Abiturienten das brisante Thema „Biodiversität im Ballungsraum“.

### 3.2 Ertragslage

#### 3.2.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen (LN) - Pflanzenbau

Die tatsächlich genutzte landwirtschaftliche Fläche betrug 1.524,33 ha (1.523,49 ha) und umfasst alle Grundstücke, die von den städtischen Gütern als Acker- und Grünland im Erntejahr 2019 genutzt wurden.

Die Stadtgüter München sind bestrebt, durch naturnahe Bewirtschaftung eine ökologisch nachhaltige Landwirtschaft zu betreiben. Durch die Pflege, Erhaltung und Ergänzung ökologischer Strukturen, wie Hecken, Streuobstwiesen, Ackerraine oder Feuchtflächen, die ein bedeutender Teil der Kulturlandschaft sind, werden Lebensräume für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt gefördert.



Nutzung ha	Ökobetriebe Süd	Ökobetriebe Nord	Konventionell Nord	Stadtgüter München
Getreide	319,23	93,26	214,61	627,1
Körnermais	19,79	18,13	0	37,92
Hackfrüchte	0	2,2	2,33	4,53
Eiweißfrüchte	16,33	12,77	48,14	77,24
Feldfutter	72,72	66,82	214,25	353,79
Sonstiges	1,9	6,91	84,62	93,43
<b>Summe Acker</b>	<b>429,97</b>	<b>200,09</b>	<b>563,95</b>	<b>1194,01</b>
Grünland	57,09	240,96	32,32	330,37
<b>Gesamt</b>	<b>487,06</b>	<b>441,05</b>	<b>596,27</b>	<b>1524,38</b>

Auf den Gutsverbänden wurden folgende Schwerpunkte im Pflanzenbau gesetzt:

#### Ökobetriebe Süd:

Getreide, Mais, Feldfutter, Leguminosen, Grünland, Kompostierung, Bewirtschaftung nach den Richtlinien des ökologischen Landbaues (Naturlandbetrieb)

#### Ökobetriebe Nord:

Getreide, Mais, Leguminosen, Kartoffeln, Grünland, Kompostierung, Brache/Dreifelderwirtschaft, Bewirtschaftung nach den Richtlinien des ökologischen Landbaues (Biolandbetrieb)

#### Konventionell Nord:

Getreide, Feldfutter, Energiepflanzen, Kartoffeln, Brache/Dreifelderwirtschaft, Leguminosen

#### Die Witterung im Vegetationsjahr 2018/2019

Der **Oktober 2018** war von anhaltendem Hochdruckeinfluss geprägt und brachte sonnenscheinreiches und warmes Wetter. Die Niederschläge zu Beginn der ersten sowie der dritten Monatsdekade reichten nach dem überaus heißen und trockenen Sommer auf den meisten Standorten für eine gute Herbstentwicklung des Wintergetreides aus.

Der **November** reihte sich in die lange Serie der zu warmen, erheblich zu trockenen und ungewöhnlich sonnenscheinreichen Monate des Jahres 2019 ein.

Anfang **Dezember** stellte sich die Wetterlage um. Größere Niederschlagsmengen beendeten die Trockenheit und hielten den Himmel meist bedeckt. Die dabei vorherrschende Westströmung

bescherte gleichzeitig sehr milde Temperaturen und keine weißen Weihnachten.

Der **Januar 2019** sollte im Süden Bayerns mit gewaltigen Schneefällen in die Geschichte der Wetteraufzeichnungen eingehen. Erst unter einem großräumigen Hochdruckeinfluss in der zweiten Monatshälfte entspannte sich die Situation langsam.

Im **Februar** waren zunächst erneut ergiebige Schneefälle zu verzeichnen. Nach der letzten Dauerfrostperiode des Winters drehte sich zur Mitte des Monats die Wetterlage. Unter Hochdruckeinfluss herrschte nachts weiterhin Frost, tagsüber taute der Boden auf, so dass morgens die Felder befahren und Dünger ausgebracht werden konnte. Gegen Monatsende schwächten sich die Nachtfröste ab, die Winterruhe ging fast überall zu Ende.

Im **März** beherrschte eine Reihe von Tiefdruckgebieten das Land, die feucht-mildes und gleichzeitig stürmisches Wetter mit sich führten. In den meisten Lagen schritt die Entwicklung der Winterungen zügig voran. Feldarbeiten und die Aussaat des Sommergetreides waren durch die schlechte Befahrbarkeit der Felder erst Ende des Monats möglich.

Anfang **April** setzte eine Trockenphase ein. Noch ausstehende Arbeiten konnten zügig erledigt werden. Im fortwährenden Verlauf zeigten sich auf flachgründigen Standorten jedoch schon bald Symptome von Trockenstress. Regenfälle gegen Ende des Monats entspannten die Situation, beliefen sich in der Summe aber nur knapp auf ein Drittel der sonst üblichen Menge.

Der Wonnemonat **Mai** war im Süden Bayerns niederschlagsreich und deutlich zu kalt. Ursächlich war eine wechselhafte Witterung mit warmen und sonnigen aber auch feuchten und kühlen Phasen, die in der ersten Monatshälfte nochmals Temperaturen unter dem Gefrierpunkt bescherten. Witterungsbedingt blieb der Krankheitsdruck in allen Kulturen sehr niedrig. Die kühlen Temperaturen dämpften jedoch auch das Wachstum im Mais.

Die erste **Junidekade** brachte den Hochsommer ins Land. Niederschläge gab es lediglich in Form lokal begrenzter Gewitterschauer, so dass sich die Trockenheit in einigen Regionen weiter verschärfte. Der Krankheitsdruck beim Getreide blieb weiter gering und die Bestände reiften zügig heran. Ende des Monats konnte mit der Ernte der Wintergerste begonnen werden.

Der **Juli** gestaltete sich wechselhaft. Neben Phasen mit hochsommerlichen Temperaturen zur Monatsmitte und zum Monatsende gab es immer wieder Schauer und Gewitter. Die Getreideernte konnte meist bis zum Monatsende abgeschlossen werden. Sowohl hinsichtlich Ertrag als auch Qualität zog man eine positive Bilanz.



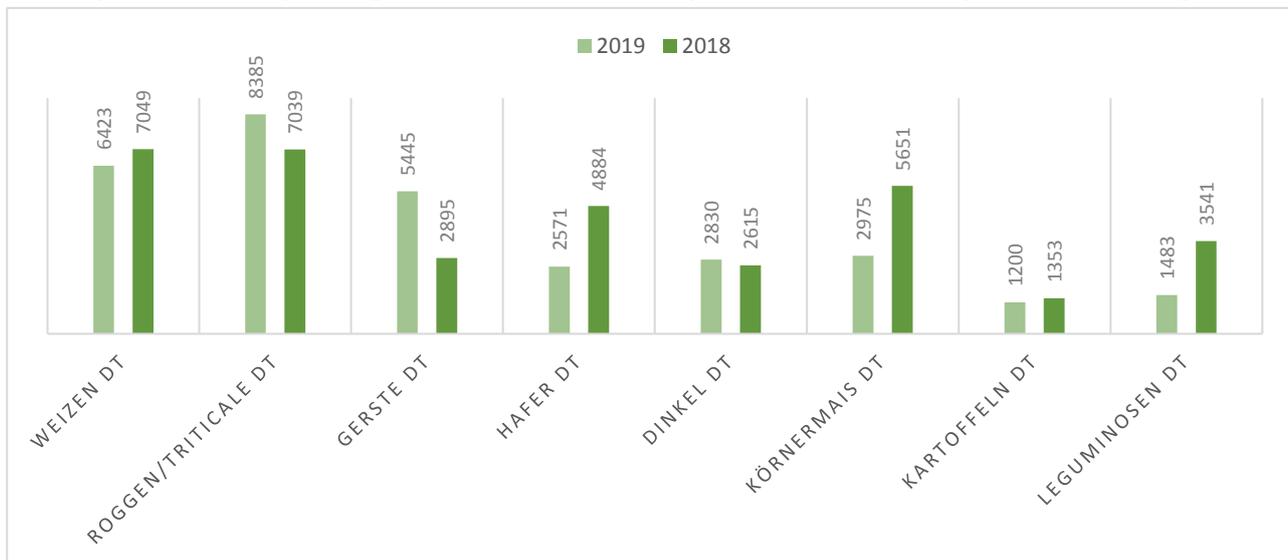
*Abendstimmung bei der Ernte*

Die ersten beiden **August**dekaden waren wechselhaft und nur mäßig warm. Trocken-heiße Tage gab es nur sehr vereinzelt. Mitte des Monats brachten Tiefausläufer wiederholt flächendeckenden Regen, unter dessen Einfluss sich auch die Maisbestände auf Trockenstandorten sichtlich erholten.

Der **September** präsentierte sich durchwachsen. Mäßige Temperaturen und immer wiederkehrende Niederschläge ließen den Silomais kontinuierlich abreifen. Trockenes Wetter für optimale Erntebedingungen herrschte nur während eines kleinen Zeitfensters am Monatsende, bevor der Herbst mit feucht-kühler Witterung Einzug hielt.

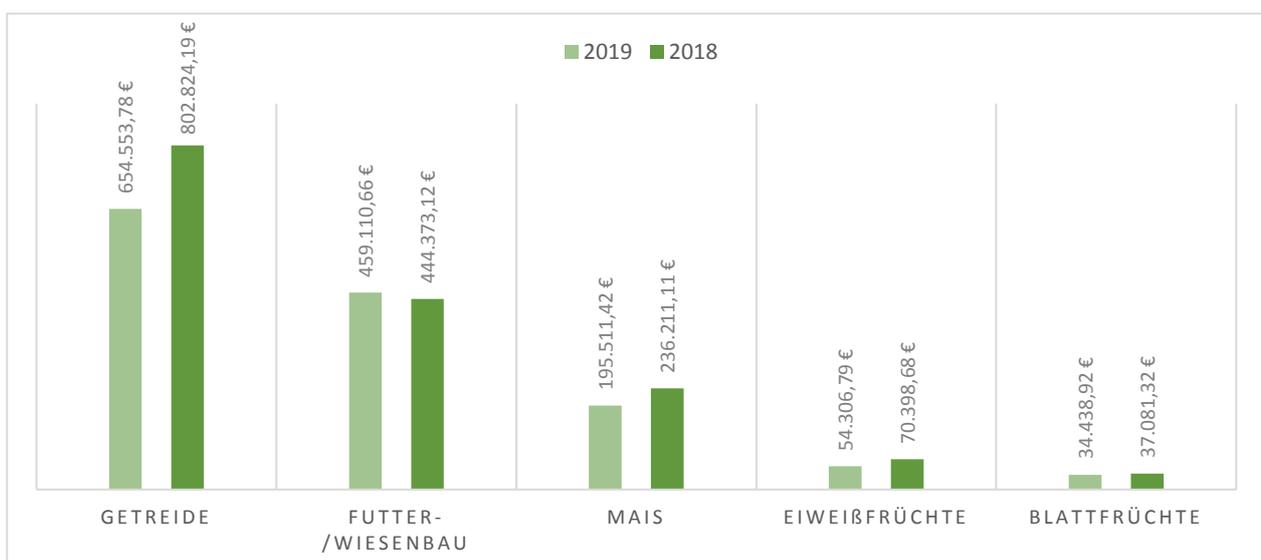
Quelle: Berichtsjahr 2019, Integrierter Pflanzenbau Versuchsergebnisse und Beratungshinweise, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim

Im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich 2019 für ausgewählte Kulturen folgende Erntemengen in dt:



Durch den großen Hagelschaden am 10./11.06.2019 waren vor allem die Getreide- und Maisflächen betroffen. Dies wirkte sich entsprechend auf die Erntemengen und die Umsatzzahlen aus. Das Hagelrisiko war versichert und wurde in Höhe von 268 T€ entschädigt.

Insgesamt konnten im Pflanzenbau Erlöse in Höhe von 1.398 T€ (Vorjahr 1.590 T€) erzielt werden, die sich wie nachfolgend aufteilen (in T€):



**3.2.2 Regenerative Energieerzeugung und -nutzung**

Bei den Stadtgütern München werden derzeit auf folgenden Gütern erneuerbare Energien erzeugt oder eingesetzt:

Heizung:

- Gut Buchhof: Hackschnitzelheizung Verwaltungsgebäude
- Gut Buchhof: Pelletöfen in den Wohnungen „Melkerhaus“ und „Atelier“
- Gut Delling: Hackschnitzelheizung
- Gut Großlappen: Heizung des Verwaltungsgebäudes einschließlich der Wohnungen mit Klärgas aus dem Klärwerk Großlappen
- Gut Karlshof: Heizung durch Kraft-Wärme-Kopplung der Biogasanlage
- Gut Karlshof: Trocknungsanlage für landwirtschaftliche Produkte durch Nutzung der Wärme aus der Biogasanlage.
- Gut Schorn: Pelletheizung für das Werkstatt-Garagen-Bürogebäude und das vermietete Doppelhaus.

Biogasanlage:

Die Biogasanlage am Gut Karlshof erzeugt aus Gülle, Mist und Energiepflanzen (derzeit Mais, Getreide und Gras) Strom und Wärme. Im Jahre 2019 wurden 4.915.980 kWh Strom (4.912.360 kWh) ins Netz eingespeist. Für die Stützfeuerung der Blockheizkraftwerke (BHKW's) I und II der Biogasanlage wurde ausschließlich kalt gepresstes nachhaltig zertifiziertes Pflanzenöl eingesetzt. Im Berichtsjahr wurden 65.240 Liter (56.803 Liter) verbraucht.

Rohstoffe zur Gaserzeugung (zusätzlich zu Gülle und Mist)	Einheit	2019	2018
Silage	dt	75146	70868
GPS	dt	1010	526
Getreide	dt	781	1155
Zuckerrüben	dt	196	201

Insgesamt wurden ca. 2,3 Mio. m<sup>3</sup> Gas erzeugt. Die daraus erzeugte Energie wurde primär zur Stromerzeugung verwendet, aber auch ca. 6,3 Mio. kWh (6,4 Mio. kWh) (errechnet) Wärme erzeugt. Insgesamt konnten ca. 51 % der Wärme für den Prozess, die Trocknungsanlage und zur Beheizung der Gutsgebäude genutzt werden.

Die Biogasanlage ist Teil des virtuellen Kraftwerks der Stadtwerke München. Die Stromerzeugung erfolgt bedarfsorientiert, wodurch in Zeiten hohen Strombedarfs die Anlagenleistung durch die SWM erhöht und in Zeiten niedrigen Strombedarfs gedrosselt wird.

Photovoltaikanlage:

Derzeit befinden sich auf den Dächern der Stadtgüter München folgende Photovoltaikanlagen:

Standort	Fremdanlagen-Eigentümer	Anlagengröße
Gut Dietersheim	Mitarbeiter-Anlage	113,20 kW
Gut Karlshof	Mitarbeiter-Anlage	120,48 kW
Gut Karlshof	Fremdfirma	63,40 kW
Gut Riem	Bürger-Anlage	46,00 kW

## Lagebericht

(Vorjahreswerte in Klammer)

Gut Zengermoos Fremdfirma 31,00 kW

Standort	Stadtgüter München-Anlagen	Anlagengröße	Verkauf
Gut Großlappen	PV-I	26,60 kW	29.456 kwh
Gut Großlappen	PV-II	30,50 kW	33.665 kwh
Gut Großlappen	PV-III	20,50 kW	22.613 kwh
Gut Großlappen	PV-IV	20,70 kW	19.581 kwh
Gut Karlshof	PV-V	149,04 kW	153.256 kwh
Gut Schorn	PV-VI	9,95 kW	10.764 kwh
Gut Karlshof	PV-VII (Installiert, aber noch nicht im Netz)	39,90 kW	

Im Jahre 2019 erzeugten die **Photovoltaikanlagen der Stadtgüter München** 269.335 kWh – 85.222,30 € (280.985 kWh – 90.730,16 €) Strom. Am Gut Karlshof wurden davon 102.935 kWh (112.115 kWh) selbst verbraucht.

### 3.2.3 Viehhaltung

Schwerpunkt der Viehhaltung auf den Gütern ist die Erzeugung von hochwertigem Ochsenfleisch.

Ochsenmast	Einheit	2019	2018
Bestand am 31.12.	Stück	570	572
Zugang	Stück	549	513
Abgang	Stück	551	560
davon Verkauf	Stück	539	554
Umsatz	T€	807	859
<b>Futtermittelverbrauch für die Ochsenmast</b>			
Silage	dt	33765	40306
Eiweißfrüchte	dt	2127	2058
Getreide	dt	30	1659
Körnermais	dt	551	0
Stroh	dt	7735	7799
Heu	dt	130	144
Luzerne	dt	888	472

Durch die extensive Fütterung mit überwiegend eigenerzeugtem Futter und durch folgende Vorgaben wird eine hohe Fleischqualität erreicht:

- Ausgewogene Fütterung der Ochsen ausschließlich mit Heu, Getreide, Mais, Gras, Ackerbohnen, Rapsschrot, Stroh
- Verzicht auf den Einsatz von Fütterungsantibiotika
- Verzicht auf den Einsatz von gentechnisch veränderten Futtermitteln
- Optimierung der Haltungsbedingungen
- Tierärztlicher Betreuungsvertrag

**3.2.4 Gutshaushalt/Hofladen**

Der Gutshaushalt mit einem Gesamtumsatz von 194 T€ (181 T€) betreibt einen Hofladen zum Verkauf von Ochsenfleisch aus eigener Erzeugung (Gut Karlshof) und saisonalem Gemüse aus der Region. Zu dem wird ein Essensangebot für die eigenen Mitarbeiter\*innen zur Verfügung gestellt. Über den bestehenden Veranstaltungsraum ist es möglich, Schulungen, Seminare oder ähnliches abzuhalten.

Den größten Anteil stellt der Ochsenfleischverkauf mit einer Verkaufsmenge von ca. 8.800 kg (8.600 kg) und Einnahmen in Höhe von 146 T€ (141 T€) im Jahre 2019 dar.

**3.2.5 Gutswaldungen**

Die Gutswaldungen sind wegen ihrer strukturellen Lage (Auwaldungen, Hanglagen, Ödlandaufforstungen, Moorböden) für den wirtschaftlichen Ertrag der Güter von geringer Bedeutung. Sie stellen jedoch eine ökologisch wertvolle Ergänzung der Gutsflächen dar und sind seit Oktober 2001 nach dem international anerkannten FSC-Siegel zertifiziert.

Als Aufwendungen für Aufforstungen und Pflegearbeiten bei Wald und Hecken sind 11 T€ (15 T€) entstanden. Die Verwaltungskosten für die Bewirtschaftung betragen 36 T€ (15 T€). Aus dem Holzverkauf konnten 2 T€ (10 T€) erzielt werden.

**3.2.6 Mieten und Pachten**

Die Mieteinnahmen betragen im Berichtsjahr 921 T€ (1.002 T€). Dabei haben die Einnahmen aus den Vermietungen von landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Objekten (z.B. Stallungen) zur gewerblichen Nutzung große Bedeutung. Die Einnahmensenkung resultiert aus der zeitliche befristeten Vermietung einer Fläche zur Zwischenlagerung von Bodenaushub im Vorjahr. Die Pachteinahmen betragen im Berichtsjahr 967 T€ (986 T€).

**3.2.7 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt



Schutz von Wildtieren und Wiesenbrütern	
Mahd von Grünlandflächen	Alle Mahdflächen < 1 ha (Grünland, Ackergras) werden von innen nach außen gemäht.
Mahdzeitpunkt	Bei mehr als 10 % der Grünlandflächen erfolgt die Mahd nach dem 15. Juni; Förderung einer vielfältigen Vegetation.
Pflege von Grünlandflächen im Frühjahr	Gründlandpflege (Walzen, Schleppen, Striegeln) im Frühjahr möglichst bis 15. März abschließen, bei ungünstiger Witterung bis 10. April.
Gewässerschutz und Umweltbildung	
Anlage von Uferrandstreifen	Anlage und Pflege von Grünlandstreifen entlang von Gewässern (mind. 10 m).
Nachhaltige Landwirtschaft	Projektangebote für Schulklassen zum Thema "ökologische Landwirtschaft", "Bodenleben", "Vielfalt der Kartoffeln", "Biodiversität".

Erhalt und Verbesserung von Lebensräumen	
Erhalt Dauergrünland	Kein Umbruch von bestehendem Dauergrünland
Obstbaumreihen und Streuobstwiesen pflegen und erhalten	Obstbaumschnitt und Pflege der Streuobstwiesen
Waldflächen stilllegen	Ausgewählte Waldflächen werden nicht genutzt (Totholzbiotope)
Reduzierung der Lichtverschmutzung im Gutsbereich	Keine nächtliche Dauerbeleuchtung im Gutsbereich
Ausweitung der ökologischen Bewirtschaftung prüfen	Prüfung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Auswirkungen der Umstellung weiterer Flächen auf ökologischen Landbau
Vernässung von ausgewählten Standorten	Wiedervernässung Schorner Röste
Anlage von Totholzansammlungen	Anlage von Totholzbiotopen an geeigneter Stelle (auf jedem Gutsbetrieb mindestens eines)
Anlage von Steinlesehäufen	Anlage von Steinlesehäufen an geeigneter Stelle (auf jeden Gutsbetrieb mindestens eines)
Installieren von Insektenhotels	Aufbauen von Insektenhotels an geeigneter Stelle (auf jedem Gutsbetrieb mindestens eines)
Blühstreifen	Blühstreifen werden mehrjährig (3-5 Jahre) angelegt
Blühflächen	Blühflächen werden mehrjährig (3-5 Jahre) angelegt
Insektenfreundliche Bepflanzung im Gutsbereich	Bepflanzung wird nach Lebensraumeignung für Insekten ausgewählt
Alte Kultursorten	Ausbau auserwählter alter/selten gewordenen Sorten

Umwelt

Durch die Erzeugung und den Einsatz der bereits erläuterten alternativen Energieformen im Jahr 2019 entsteht ein Einsparpotential an CO<sub>2</sub>-Emissionen. Dem Stadtrat wird vom Kommunalreferat regelmäßig ein Energiebericht vorgelegt, in dem die Stadtgüter München eingeschlossen sind.

Die Stadtgüter München bewirtschaften acht Güter nach den Vorgaben des ökologischen Landbaus. Damit werden 58 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen ökologisch bewirtschaftet.

Es wurden insgesamt ca. 217.000 Liter (226.800 Liter) Dieselmotorkraftstoff durch eigene Fahrzeuge verbraucht. Durch den Einsatz der in den letzten Jahren beschafften modernen Schlepper mit AdBlue-Abgasreinigung kann die Stickoxide-Emission des verbrauchten Dieselmotorkraftstoffes um 90 % gesenkt werden. Basierend auf den AdBlue-Verbrauch wurde 2019 der Ausstoß von Stickoxiden bei ca. 75.600 Liter Dieselmotorkraftstoff gesenkt.

Auf den Einsatz von Glyphosat wird freiwillig seit 2012, auf den Einsatz von Neonicotinoiden seit 2019 verzichtet.

Bodenfruchtbarkeit ist die Grundlage für nachhaltige Landbewirtschaftung. Ein wichtiger Punkt ist dabei der Boden- und Erosionsschutz.

Einstufung der Flächen beim Wassererosionsschutz:

	Erosionsschutzkataster 0	Erosionsschutzkataster 1	Erosionsschutzkataster 2
Wasser	1.411 ha	101 ha	12 ha
Wind	1.502 ha	22 ha	0 ha

Folgende Maßnahmen der Stadtgüter München dienen dem Erosionsschutz:

- Vielfältige Fruchtfolge
- Gewässer- und Erosionsschutzstreifen
- Anbau von Zwischenfrüchten und Untersaaten zur Winterbegrünung
- Mulchsaatverfahren (teilweise)
- Anlage von Feldhecken

Die Pflicht zur Durchführung eines Energieaudits zur Steigerung der Energieeffizienz wird durch die Einführung eines Umweltmanagementsystems nach EMAS erfüllt. Hierbei muss das Umweltmanagementsystem mindestens 90 % des gesamten betrieblichen Energieverbrauchs umfassen. Siehe auch Punkt 3.1.3

Die Stadt München bezieht ihr Trinkwasser u.a. aus dem Wasserschutzgebiet im Mangfalltal. Im Auftrag der Stadtwerke München GmbH entwickelten die Stadtgüter München Anfang der 90er Jahre ein Projekt zur ökologischen Bewirtschaftung dieses Gebietes. Durch die Erweiterung des Schutzgebietes bewirtschaften jetzt über 150 Landwirte ca. 3.500 ha nach den ökologischen Anbau Richtlinien. Die Stadtwerke München GmbH werden weiterhin bei landwirtschaftlichen Fachfragen durch die Stadtgüter München beraten.

### Personal

Der Anteil der schwerbehinderten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liegt 2019 bei ca. 2,3 % (2,4 %).

Eingeführte oder geplante Grundsatzbeschlüsse oder Vereinbarungen der Landeshauptstadt München, wie das Konzept zur sozialen Integration vorhandener leistungsgeminderter Dienstkräfte, das interkulturelle Integrationskonzept, das betriebliche Eingliederungsmanagement, das betriebliche Gesundheitsmanagement, die Vereinbarung für Chancengleichheit und gegen Diskriminierung, die Dienstvereinbarung Mobbing und Schikane, das Gleichstellungskonzept oder der Leitfaden für Beurlaubungsgespräche gelten bei den Stadtgütern München unmittelbar.

Im Ausbildungsjahr 2018/2019 sind 5 (6) Ausbildungsplätze besetzt. 6 Auszubildende beendeten 2019 ihre Ausbildungszeit bei den Stadtgütern München. Eine Auszubildende wurde als Landwirtin übernommen. Die Auszubildenden kehren nach ihrer Ausbildungszeit bei den SgM in der Regel auf den elterlichen Familienbetrieb zurück.

Die Stadtgüter München werden als Eigenbetrieb der Landeshauptstadt München zusätzlich zur Landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft durch den Betriebsärztlichen Dienst und den Fachdienst für Arbeitssicherheit der Landeshauptstadt München betreut. Im Jahre 2019 lag der Krankenstand bei 4,1 % (2,78 %). Die Steigerung ist auf zwei Langzeiterkrankungen zurück zu führen.

Es werden jährlich Mitarbeitergespräche geführt (2019: 34; 2018: 38). Grundlage dafür sind die Richtlinien der Landeshauptstadt München. Die angebotenen Schulungen/Fortbildungen werden von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gut wahrgenommen (148 Fortbildungstage ohne Auszubildende, Vorjahr 153). Fortbildungsmaßnahmen werden von der Werkleitung aktiv gefördert.

### **3.2.8 Entwicklung weiterer wesentlicher Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung**

#### Personalverhältnisse

Der Personalstand der Stadtgüter München einschließlich der kaufmännischen Verwaltung betrug 48 (49) Mitarbeiter zum 31.12.2019. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit des Stammpersonals (ohne Auszubildende und geringfügig Beschäftigte) liegt bei 13,7 (13,7) Jahren, das Durchschnittsalter bei knapp 40,6 (41,2) Jahren.

Der Personalstand nach Personen zum Jahresende ist leicht von 49 Personen auf 48 Personen (VZÄ von 41,30 auf 39,86 Personen) gesunken. Die im Gesamtjahresdurchschnitt zur Verfügung gestandene Arbeitsleistung mit 41,47 (40, 51) Personen (Vollzeitäquivalent) ist höher und erreicht jetzt wieder den Wert von 2016.

Nach Personen	31.12.2018	Zugang	Abgang	31.12.2019
Beamte	0	0	0	0
Tarifbeschäftigte	42	3	2	43
<b>Stammpersonal</b>	<b>42</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>43</b>
Auszubildende	6	5	6	5
Geringfügig Beschäftigte	1	0	1	0
<b>Gesamtpersonal</b>	<b>49</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>48</b>

## Gesamtpersonalaufwand

	2019	2018	Veränderung %	Veränderung %
	€	€	2018/2019	2017/2018
<b>Entgelt</b>	<b>1.916.543,70</b>	<b>1.696.375,32</b>	<b>12,98</b>	<b>6,71</b>
Soziale Abgaben ohne Altersversorgung	427.113,85	377.661,99	13,09	6,01
Altersversorgung und Unterstützung	36.080,49	163.738,23	o. Berechnung	o. Berechnung
Pensionsrückstellungen	0,00	0,00		
<b>Soziale Abgaben und Altersversorgung</b>	<b>463.194,34</b>	<b>541.400,22</b>	<b>-14,45</b>	<b>23,48</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.379.738,04</b>	<b>2.237.775,54</b>	<b>6,34</b>	<b>10,34</b>

Die Tarifvertragsparteien (Arbeitsgeberverband für die landwirtschaftlichen Arbeitnehmer und die Industriegewerkschaft Bauen, Agrar und Umwelt) konnten sich nach jahrelangem Stillstand zum Jahreswechsel 2017/2018 auf eine Bundesempfehlung einigen. Die Tarife für Bayern wurden am 22.03.2018 abgeschlossen. Ab dem 01.05.2018 erhöhten sich die Entgelte der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in der Landwirtschaft deutlich, da die letzten Entgelttarife aus dem Jahre 2013 stammten. Der Abschluss enthielt weitere moderate Steigerungen ab dem 01.01.2019 und dem 01.01.2020, so dass Planungssicherheit besteht. Insgesamt erhöhten sich dadurch die Personalkosten (Entgelt einschließlich sozialer Abgaben) im Jahre 2018 und 2019. Durch den nun vorliegenden Rahmentarifvertrag für die Arbeitnehmer\*innen in den Bereichen der Land- und Forstwirtschaft in Bayern konnte auch die bereits mehrfach angekündigte Änderung der örtlichen Tarifvereinbarung verhandelt und 2019 zum Abschluss gebracht werden. Mit Beschluss des Werkausschusses am 30.04.2019 wurde die Neufassung B 61 für die Stadtgüter München beschlossen, die letztendlich eine Kostensteigerung beinhaltet. Als Gegenleistung wurde u.a. eine Erhöhung auf 40 Wochenarbeitsstunden vereinbart, die sich durch mehr zur Verfügung stehende Arbeitszeiten aber momentan nur bedingt bei den Personalkosten wiederfindet.

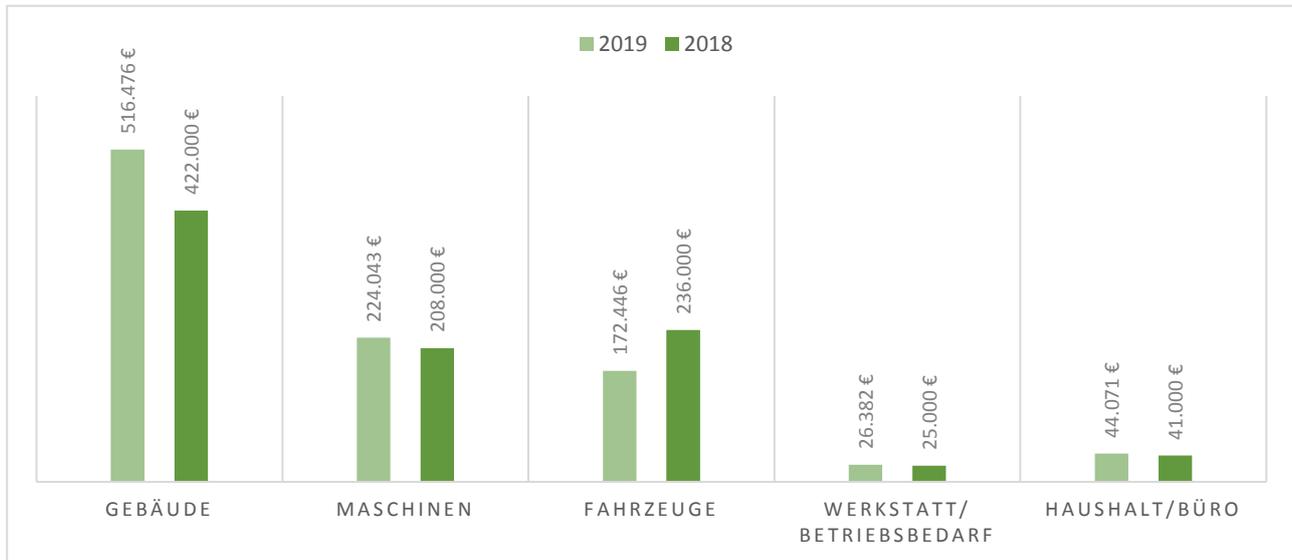
Weitere Personalkostensteigerungen:

- Der Personalstand sank zwar zum Jahresende von 49 auf 48 Mitarbeiter\*innen (1 Ausbildungsstelle und 1 Minijob-Stelle wurde im Vergleich zum Vorjahr nicht besetzt). Real konnten wir aber eine Vollzeitstelle am Gut Karlshof wieder dauerhaft besetzen.
- Eine einmalige Personalkostensteigerung brachte die Bildung einer Rückstellung für die Einführung der Leistungsprämie mit sich.
- Die vom Stadtrat beschlossene Erhöhung der München-Zulage trug 2019 ebenso zu der Personalkostensteigerung bei, wird sich aber erst 2020 ebenso wie die Übernahme der Fahrtkosten für öffentliche Verkehrsmittel verstärkt auswirken.

Die deutliche Kostensenkung bei der Altersversorgung resultiert aus der Tatsache, dass auch im Jahre 2019 einige Bezieher von Eigenversorgungsleistungen verstorben sind.

Instandhaltungen

Die Instandhaltungsaufwendungen Gebäude und Technik betragen zusammen 983 T€ (931 T€).



Die Kosten für die Gebäudeinstandhaltung sind im Vergleich zum niedrigen Vorjahresniveau gestiegen und überwiegend durch kleinere Maßnahmen entstanden. Nachfolgend die größeren Posten:

Gut Beigarten	Renovierung Wohnhaus	8 T€
Gut Beigarten	Renovierung Diensträume	33 T€
Gut Buchhof	Dachflächen und Fassaden streichen	18 T€
Gut Delling	Algertshausen – Garagen sanieren	34 T€
Gut Delling	Beseitigung Dachschäden Maschinenhalle	20 T€
Gut Delling	Beseitigung Dachschäden Kirche	13 T€
Gut Großlappen	Verwaltungsgebäude Fenster austauschen	8 T€
Gut Großlappen	Waschplatz sanieren	17 T€
Gut Karlshof	Erneuerung Tore an beiden Ställen	24 T€
Gut Karlshof	Sanierung von 2 Kleingebäuden	7 T€
Gut Karlshof	Renovierung Wohnungen Peterhof	24 T€
Gut Obergrashof	Abdichtung Kompostplatte	30 T€
Gut Riem	Akustische Sanierung Deck Veranstaltungsraum	15 T€
Gut Schorn	Heizungssanierung	18 T€
Gut Zengermoos	Fassade	9 T€
Grundstücksflächen	Winterdienst	74 T€

Auf den Gutsarealen der Stadtgüter München stehen insgesamt **140 Gebäude**, vom Backhaus bis zum Stallgebäude. Die Gebäude sind überwiegend Altbestand, teilweise auch denkmalgeschützt. Darunter ist u. a. auch eine Kirche, eine Kapelle, Kartoffelkeller, Brennereigebäude, Lagerhallen, Holzschuppen, Wohnhäuser und viele gemischt genutzte Gebäude. In diesen Gebäuden sind über **1.000 Räume**, vom Abstellraum mit 1 m<sup>2</sup> Fläche bis zur Lagerhalle mit einer Fläche von ca. 900 m<sup>2</sup>. Die Nutzung erfolgt überwiegend für den Eigenbedarf, jedoch werden auch viele, in der Landwirtschaft nicht mehr nutzbare Räume, vermietet. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Sondervermögens des Eigenbetriebes nach aktuellem Standard ist eine wichtige Aufgabe der Stadtgüter München.

Die Kosten für die Instandhaltung der Landwirtschaftstechnik sind gegenüber dem Vorjahr etwas gesunken. Das liegt vor allem an der Erneuerung des Fahrzeugbestandes und den in den ersten Betriebsjahren niedrigeren Unterhaltskosten. In den Kosten enthalten sind auch ca. 101 T€ (110 T€) für die Maschinen der Biogasanlage.

Verwaltungskosten

Als selbständiges wirtschaftliches Unternehmen der Stadt hatten die Stadtgüter an die verschiedenen Dienststellen Verwaltungskosten und Steuerungsumlagen in Höhe von 297 T€ (218 T€) abzuführen, die den Betrieb belasten.

Sachversicherungen

Bei den Stadtgütern München wurden folgende Risiken versichert:

Gebäudebrandversicherung, Sturmversicherung, Hagelversicherung, Haftpflichtversicherung für Zugmaschinen und Fahrzeuge, Kaskoversicherung für Neufahrzeuge, Gebäudeinhaltsversicherung, Tierbestandversicherung, Einbruch-/Diebstahlversicherung, Lokal- und Botenberaubungsversicherung, Stadt-Haftpflichtversicherung, Umwelt-Haftpflichtversicherung, Elektronikversicherung. Die Umwelthaftpflichtversicherung Bausteine II und III wurde zentral für die gesamte Stadtverwaltung von der Stadtkämmerei abgeschlossen. Für die betriebseigenen Photovoltaikanlagen bestehen "all-risk-Versicherungen" und für die Biogasanlage am Karlshof wurde eine Maschinenversicherung abgeschlossen.

Die Stadt München stellte im Jahre 2011 die bestehenden Selbstversicherungen auf Fremdversicherungen um. Daraus resultierende Kostensteigerungen können nicht wie bei den anderen städtischen Betrieben über Gebühren umgelegt werden, da sich die Verkaufserlöse der landwirtschaftlichen Produkte ausschließlich am Markt orientieren. Für Versicherungsprämien wurden im Berichtsjahr 96 T€ (103 T€) aufgewendet.

Jahreserfolgsrechnung 2019

	Ansatz 2019	Rechnung 2019	Veränderungen
Umsatzerlöse	6.318.000,00 €	6.199.930,77 €	- 118.069,23 €
Erhöhung/Verminderung Bestand	- €	66.041,16 €	66.041,16 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	- €	- €	- €
Sonstige betrieblichen Erträge	442.000,00 €	1.409.458,81 €	967.458,81 €
Finanzerträge	- €	1.146,82 €	1.146,82 €
<b>Summe Erträge</b>	<b>6.760.000,00 €</b>	<b>7.676.577,56 €</b>	<b>916.577,56 €</b>
Aufwand Betriebsstoffe	1.459.100,00 €	1.550.156,93 €	91.056,93 €
Aufwand bezogene Leistungen	570.600,00 €	623.915,23 €	53.315,23 €
<b>Summe Materialaufwand</b>	<b>2.029.700,00 €</b>	<b>2.174.072,16 €</b>	<b>144.372,16 €</b>
Entgelt	1.950.800,00 €	1.916.543,70 €	- 34.256,30 €
Soziale Abgaben	556.700,00 €	463.194,34 €	- 93.505,66 €
<b>Summe Personalaufwand</b>	<b>2.507.500,00 €</b>	<b>2.379.738,04 €</b>	<b>- 127.761,96 €</b>
Abschreibungen	935.500,00 €	895.103,40 €	- 40.396,60 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.139.700,00 €	1.627.919,38 €	488.219,38 €
Steuern vom Einkommen/Ertrag	20.000,00 €	- 8.533,07 €	- 28.533,07 €
Sonstige Steuern	900,00 €	922,65 €	22,65 €
Finanzaufwendungen	74.000,00 €	95.654,00 €	21.654,00 €
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>6.707.300,00 €</b>	<b>7.164.876,56 €</b>	<b>457.576,56 €</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>52.700,00 €</b>	<b>511.701,00 €</b>	<b>459.001,00 €</b>

Das Jahresergebnis der Stadtgüter München weist einen Gewinn von 511.701,00 € (Gewinn 2018: 223.772,53 €) aus. Das Ergebnis liegt deutlich über den Erwartungen für 2019 (Wirtschaftsplan Gewinn 52.700 €), ist unter anderem durch eine ungewöhnlich hohe Nachzahlung aufgrund eines erhöhten Kiesabbaus begründet.

### 3.3 Finanzlage

Die Vorgaben der Haushaltssatzung wurden von den Stadtgütern München eingehalten, da weder Kredite aufgenommen, noch Kassenkredite beansprucht wurden. Die Finanzkraft ist als gut zu bezeichnen. Sie reicht aus, um die Instandhaltung der Anlagen und Neuinvestitionen aus eigenen Mitteln zu finanzieren.

#### 3.3.1 Kapitalflussrechnung

	2019 T€	2018 T€
Periodenergebnis	512	224
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.507	388
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-1.456	-345
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-53	-40
Finanzmittel am Ende der Periode	2	4

### 3.4 Vermögenslage

#### 3.4.1 Aktiva/Investitionen

Bei den Neuanschaffungen 2019 von insgesamt 1.456 T€ (346 T€) handelt es sich in diesem Jahr um Gebäude in Höhe von 0 T€ (33 T€) und um Sachanlagen in Höhe von 1.072 T€ (152 T€). Die im Bau befindliche Gebäude und Anlagen erhöhten sich um 384 T€ (314 T€) und betragen nun 699 T€

Bei den Neubeschaffungen von Sachanlagen handelt es sich überwiegend um Maschinen, Geräte, und Kraftfahrzeuge für die Landwirtschaft. Den größten Anteil hat davon die Neubeschaffung von drei Zugmaschinen (567 T€), eines Futtermischwagens (170 T€) zur Versorgung der Ochsen und der Beschickung der Biogasanlage sowie einer Pflanzenschutzspritze (116 T€). Bei den weiteren Neuanschaffungen handelt es sich im Wesentlichen um landwirtschaftliche Maschinen für die Feldwirtschaft.

Es konnten keine Gebäude fertig gestellt werden. Weiterhin in Bau befinden sich:

Gut Karlshof	Umwallung	16 T€	(16 T€)
Gut Beigarten	Halle	59 T€	(8 T€)
Gut Riem	Stallbau	232 T€	(164 T€)
Gut Beigarten	Waschplatte	0 T€	
Gut Karlshof	Stallgebäude	8 T€	
Gut Delling	Betriebsgebäude	14 T€	

Ebenso in der Fertigstellung befindet sich die Anlagen

Gut Karlshof	Erweiterung der Biogasanlage um ein BHKW in einem Container	328 T€	(126 T€)
Gut Karlshof	PV-Anlage	41 T€	

Neu begonnen wurden die Planungs- und Bauarbeiten für das Stallgebäude am Gut Karlshof, das Betriebsgebäude am Gut Delling und die Waschplatte am Gut Beigarten. Die Durchführung der Baumaßnahmen zur Erstellung der Umwallung konnte noch nicht begonnen werden, da Planung und Ausschreibung noch nicht zum Abschluss gebracht werden konnte. Mit den ersten Bauarbeiten begonnen wurde bei der Halle in Beigarten und beim Stallgebäude in Riem.

Die Erweiterung der Biogasanlage um ein BHKW in einem Container und der Installation einer PV-Anlage am Gut Karlshof ist technisch fertig, jedoch noch nicht in Betrieb, da die Abnahme der Stromversorger noch nicht erfolgte.

### 3.4.2 Passiva/Finanzierung

Die allgemeinen Rücklagen erhöhten sich nach Beschluss des Stadtrates zur Gewinnverwendung 2018 vom 22.01.2019 auf 2.635 T€ (2.465 T€).

Das Stammkapital in Höhe von 5.920.000 € und das weitere Eigenkapital in Höhe von 2.747.327,15 € betragen am 31.12.2019 insgesamt 8.667.327,15 €.

Rücklagen in €

	Stand	Abgang	Auflösung	Zugang	Stand
	01.01.2019	2019	2019	2019	31.12.2019
Allg. Rücklagen	2.464.687,16 €	0,00 €	0,00 €	170.492,53 €	2.635.179,69 €
Zweckgeb. Rücklagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Rücklagen</b>	<b>2.464.687,16 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>170.492,53 €</b>	<b>2.635.179,69 €</b>

Rückstellungen in €

	Stand	Abgang	Auflösung	Zugang	Stand
	01.01.2019	2019	2019	2019	31.12.2019
Pensionsrückstellungen *	1.379.566,00 €	244.450,00 €	0,00 €	95.654,00 €	1.230.770,00 €
Sonstige Rückstellungen	697.587,09 €	431.214,82 €	27.447,29 €	727.299,19 €	966.224,17 €
Steuerrückstellungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Insgesamt</b>	<b>2.077.153,09 €</b>	<b>675.664,82 €</b>	<b>27.447,29 €</b>	<b>822.953,19 €</b>	<b>2.196.994,17 €</b>

\* Erläuterung zu den Pensionsverpflichtungen aus Altzusagen siehe Anhang - Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Restlaufzeit der erhaltenen Anzahlungen liegt bei maximal einem Jahr. Die Laufzeit der Verbindlichkeiten beträgt bis zu einem Jahr, wobei Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 0,00 € (0,00 €) bestehen.

## 4. Bericht zur voraussichtlichen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken (Chancen- und Risikobericht)

### 4.1 Risikomanagement

Der vom Kommunalreferat vereinheitlichte Risikomanagementbericht wurde 2019 erstellt. Er beschreibt alle wesentlichen Risikofaktoren der Stadtgüter München aufgrund der Unternehmensstrategie. Risiken, die zu einer konkreten Unternehmensgefährdung führen könnten, bestehen derzeit nicht. Allerdings ist die Entwicklung in einzelnen Betriebszweigen kritisch zu beobachten. Ebenso müssen die weiteren agrarpolitischen Entscheidungen bezüglich der Zahlungsansprüche und der Umweltauflagen sehr genau verfolgt werden.

### 4.2 Risiken aus Finanzinstrumenten

Risiken aus Zahlungsstromschwankungen, sowie ein Liquiditätsrisiko bestehen derzeit nicht. Die Forderungsausfälle bewegen sich auf niedrigem Niveau. Da die operativen Geschäfte der Stadtgüter München in Euro getätigt werden, existiert kein Währungsrisiko. Ein Marktpreisrisiko besteht dahingehend, dass die Rohstoffpreise weltweiten Schwankungen ausgesetzt sind.

### 4.3 Chancen und Risiken

#### Marktsituation

Das Coronavirus ist voraussichtlich das beherrschende Thema für das Jahr 2020. Die Corona-Pandemie sorgt für tiefe Verunsicherung in allen Lebensbereichen. Es hat mittlerweile auch die Agrarmärkte erreicht. Derzeit, am Beginn der Krise, werden auf Grund der raschen Verbreitung des Coronavirus die Märkte für konventionelle Marktfrüchte von einer negativen Marktstimmung getrieben. Die Preise für Getreide, Ölsaaten und Fleisch gehen nach unten. Die Märkte für ökologisch erzeugte Produkte blieben dagegen bisher weitgehend unbeeinflusst. Die mittel- und langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Agrarmärkte sind nicht abzuschätzen

Die Globalisierung zeigt hier ihre Schattenseiten, wie Produktionsausfälle in weit entfernten Gebieten ganze Lieferketten, auch im Nahrungsmittelbereich, sprengen können. Die Corona-Pandemie gibt einen wichtigen Denkanstoß das bisherige System kritisch zu hinterfragen. Eine Rückbesinnung auf regionale Wertschöpfungsketten und damit auf heimische Agrarprodukte könnte damit angestoßen werden.

Neben dem Coronavirus führen die Handelskonflikte der USA mit China und Europa, der bevorstehende Brexit und die Auswirkungen des Klimawandels auf die Marktfruchterträge weltweit zu stärkeren Marktschwankungen sowohl für konventionell als auch für ökologisch erzeugte Agrarprodukte.

#### Grundstücksvorratspolitik

In den nächsten Jahren besteht ein großer Bedarf an Flächen aus dem landwirtschaftlichen Grundstücksvorratsvermögen für verschiedene Projekte:

- Bereitstellung eines 3. Ökokonto im Münchner Norden
- Zusätzliches Ökokonto nach der Kompensationsverordnung
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Münchner Nordosten
- Projekt KOSMO im Münchner Norden
- Ökologische Ausgleichsmaßnahmen für verschiedene Bebauungspläne und vieles mehr

Im Rahmen der verschiedenen Bedarfe werden in den nächsten Jahren mehrere Hundert Hektar Grundstücksvorratsflächen benötigt. Gleichzeitig ist der Markt für landwirtschaftliche Immobilien im Großraum München leergefegt. Es gibt kaum Angebote für landwirtschaftliche Flächen auf dem Markt. Entsprechend gering ist auch der Flächenerwerb. Das führt zwangsläufig dazu, dass der Bestand an eigenen landwirtschaftlichen Grundstücksvorratsvermögen von derzeit 2744,66 ha deutlich zurückgehen wird. Es ist deshalb dringend darauf zu achten mit der Verwendung der Flächen sorgsam umzugehen. Insbesondere gehen stadtnahe Flächen verloren. Deshalb sollte in der Grundstücksvorratsstrategie überlegt werden zukünftig ganze landwirtschaftliche Betriebe, auch weiter entfernt zu kaufen, um sie abwanderungswilligen Münchner Landwirten als Tauschbetriebe anbieten zu können.

#### EU-Agrarpolitik

Die Flächenprämien, die im Rahmen der EU-Agrarpolitik für die Periode 2014 bis 2020 festgelegt wurden, werden auch 2020 weitgehend konstant bleiben. Die Diskussion für die Förderperiode nach 2020 wird derzeit intensiv geführt. Dabei soll insbesondere die Förderung im Rahmen der EU-Agrarpolitik dazu beitragen, dass die großen Herausforderungen für die Landwirtschaft der Zukunft, wie Klimawandel, Umwelt- und Naturschutz, Biodiversität sowie Tierwohl in Einklang mit den gesellschaftlichen Ansprüchen gebracht werden. Bedingt durch den Brexit wird auf jeden Fall weniger Geld für die Finanzierung der gemeinsamen Agrarpolitik zur Verfügung stehen. Zudem sollen die Zahlungen an Großbetriebe eingeschränkt werden. Nach derzeitigem Stand werden die Verhandlungen nicht rechtzeitig abgeschlossen und deshalb soll das Jahr 2021 als Übergangsjahr mit den Bedingungen der alten Förderperiode weitergeführt werden.

### Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Neben der landwirtschaftlichen Urproduktion wird in den nächsten Jahren die Bedeutung der Pflege von ökologischen Ausgleichsflächen/Ökokonten, derzeit ca. 178 ha, weiter zunehmen. Derzeit sind ein 3. Ökokonto und ein weiteres Ökokonto nach der Kompensationsverordnung in Planung. Die Herstellung und nachhaltige Pflege dieser Flächen trägt zur Förderung der Biodiversität, zum Klimaschutz, zum Boden- und Grundwasserschutz und zur Gestaltung einer attraktiven Kulturlandschaft im Münchner Grüngürtel bei. Insbesondere werden in Zukunft Artenschutzmaßnahmen im Rahmen der landwirtschaftlichen Produktion, sogenannte produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) an Bedeutung gewinnen.

### Umweltpädagogik

Der Lernort Schulbauernhofstall am Gut Riem wird Realität. Mit dem Bau des Stalles wird im Frühjahr 2020 begonnen und wenn alles gut läuft kann der Stall voraussichtlich Ende 2020 in Betrieb genommen werden. Gemeinsam mit dem umfangreichen Krautgartenangebot, Kartoffelsternte-Aktionen, jährliche Hoffeste und dem neu erbauten Schulbauernhofstall wird das Gut Riem zu einem echten Begegnungsort für Münchner Kinder und Eltern mit der Landwirtschaft. Am Gut Riem lässt sich hautnah erleben, wie Landwirtschaft, Ökologie, Tierwohl und Umwelt im Einklang stehen.

Wir sind überzeugt, dass die Landwirtschaft eine Zukunftsbranche mit hohem gesellschaftlichem Mehrwert ist. Die Stadtgüter sehen sich, neben ihrer Hauptaufgabe Grundstückerzeugung, erneuerbare Energien, Pflege ökologischer Ausgleichsflächen und Umweltpädagogik für die Herausforderungen der nächsten Jahre gut gerüstet.

Für die nächsten Jahre erwarten die Stadtgüter eine Fortsetzung der Entwicklung der Betriebsergebnisse im positiven Bereich.

Die Werkleitung legt hiermit den nach den Vorschriften des Handelsrechtes und der Eigenbetriebsverordnung erstellten Lagebericht vor.

München, 21.04.2020

Erste Werkleiterin

Zweiter Werkleiter

gez.

gez.

Kristina Frank  
Kommunalreferentin

Dr. Alfons Bauschmid  
Dipl. Ing.agr.



## **II. Jahresabschluss**

## Bilanz zum 31.12.2019

### Aktivseite

	Restlaufzeiten	Stand am 31.12.2019	Stand Vorjahr
	€	€	T€
<b>A. Anlagevermögen:</b>			
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände, Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		2,00	0
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit			
a) Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten		5.384.713,87	5.733
b) Waldbestockung		502.300,00	502
2. Maschinen und maschinelle Anlagen		2.808.178,06	2.299
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung		66.768,63	78
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		698.802,50	314
		9.460.763,06	8.927
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		6.393,56	7
2. Wertpapiere des Anlagevermögens		1.716.610,45	1.717
3. Sonstige Ausleihungen		0,00	0
		1.723.004,01	1.723
<b>B. Umlaufvermögen:</b>			
I. Vorräte:			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		156.442,11	146
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		0,00	0
3. fertige Erzeugnisse und Waren		935.262,44	869
4. geleistete Anzahlungen		0,00	0
		1.091.704,55	1.015
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		473.639,38	771
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
2. Forderungen an die Stadt		353.880,15	393
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
3. Forderungen an den Einrichtungsträger		3.270.793,84	2.860
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
4. Sonstige Vermögensgegenstände		9.681,17	13
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
		4.107.994,54	4.037
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		0,00	0
IV. Kassenbestand		1.561,24	4
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten:</b>		1.179,42	5
		16.386.208,82	15.711

(Vorjahreswerte)

# Bilanz zum 31.12.2019

## Passivseite

	Restlaufzeiten	Stand am 31.12.2019	Stand Vorjahr
€	€	€	T€
<b>A. Eigenkapital:</b>			
I. Stammkapital			
1. Stammkapital		5.920.000,00	5920
2. Weiteres Eigenkapital		<u>2.747.327,15</u>	<u>2747</u>
		8.667.327,15	8.667
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklagen		2.635.179,69	2465
2. Zweckgebundene Rücklagen		<u>0,00</u>	<u>0</u>
		2.635.179,69	2.465
III. Gewinn/ <del>Verlust</del> der Vorjahre	223.772,53		
Verwendung für Rücklagen	170.492,53		
Stammkapitalverzinsung an den Einrichtungsträger	<u>53.280,00</u>		
	0,00		
Jahresgewinn/ <del>Jahresverlust</del>	<u>511.701,00</u>	<u>511.701,00</u>	<u>224</u>
		11.814.207,84	11.355
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil:</b>		<u>0,00</u>	<u>0</u>
<b>C. Rückstellungen:</b>			
1. Pensionsrückstellungen		1.230.770,00	1380
2. Steuerrückstellung		0,00	0
3. Sonstige Rückstellungen		<u>966.224,17</u>	<u>698</u>
		2.196.994,17	2.077
<b>D. Verbindlichkeiten:</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 5 Jahre (0,00 €)	0,00		
2. Erhaltene Anzahlungen		45.000,00	45
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (45.000,00 €)	45.000,00		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 5 Jahre (0,00 €)	0,00		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen		815.509,63	559
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (559.059,99 €)	815.509,63		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 5 Jahre (0,00 €)	0,00		
4. Verbindlichkeiten gegenüber Einrichtungsträger		114.767,22	159
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (158.682,67 €)	114.767,22		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 5 Jahre (0,00 €)	0,00		
5. Sonstige Verbindlichkeiten , davon		11.581,79	26
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (26.123,77 €)	11.581,79		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 5 Jahre (0,00 €)	0,00		
		<u>986.858,64</u>	<u>789</u>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten:</b>		<u>1.388.148,17</u>	<u>1.489</u>
		<u>16.386.208,82</u>	<u>15.711</u>

(Vorjahreswerte)

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	€	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse		6.199.930,77		6.481
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		66.041,16		-27
3. andere aktivierte Eigenleistungen		0,00		13
4. sonstige betriebliche Erträge		1.409.458,81		698
davon Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil 0,00 € (0,00 €)			7.675.430,74	7.165
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		1.550.156,93		1.524
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		623.915,23		656
			2.174.072,16	2.180
<b>Rohhertrag</b>			5.501.358,58	4.985
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.916.543,70			1.696
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung	463.194,34			541
davon für Altersversorgung 36.080,49 € (163.738,23 €)		2.379.738,04		2.238
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	895.103,40			842
davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB 0,00 (0,00 €)				
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00			0
davon nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB 0,00 (0,00 €)		895.103,40		842
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.627.919,38		1.549
davon Zuführung zu Sonderposten mit Rücklageanteil 0,00 € (0,00 €)			4.902.760,82	4.629
			598.597,76	356
9. Erträge aus Beteiligungen			0,00	0
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			0,00	0
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			1.146,82	6
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens			0,00	0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			95.654,00	106
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-8.533,07	32
15. Ergebnis nach Steuern			512.623,65	224
16. sonstige Steuern			922,65	0
17. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			511.701,00	224

### Nachrichtlich:

Verwendung des Jahresgewinnes	und/oder	Behandlung des Jahresverlustes
a) zur Tilgung des Verlustvortrages 0,00 €		a) zu tilgen aus dem Gewinnvortrag 0,00 €
b) zur Einstellung von Rücklagen 496.309,00 €		b) aus dem Haushalt der Stadt
c) zur Abführung an den Haushalt der Stadt 15.392,00 € * <sub>1</sub>		auszugleichen 0,00 €
d) auf neue Rechnung vorzutragen 0,00 €		c) auf neue Rechnung vorzutragen 0,00 €

\*1 Stammkapitalverzinsung

(Vorjahreswerte)

## Anlagennachweis 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwert	
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Endstand	Anfangsstand	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	Abgang von Abschreibungen	Umbuchung	Endstand	am Ende des Wirtschaftsjahr es	am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres
		+	J.	+ / J.			+	J.	+ / J.			
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>												
<b>I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. Konzessionen und Rechte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Software	69.451,39	0,00	0,00	0,00	69.451,39	69.449,39	0,00	0,00	0,00	69.449,39	2,00	2,00
	69.451,39	0,00	0,00	0,00	69.451,39	69.449,39	0,00	0,00	0,00	69.449,39	2,00	2,00
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte												
a) Geschäfts-, Betriebs und andere Bauten	12.726.933,21	0,00	0,00	0,00	12.726.933,21	6.993.525,15	348.694,19	0,00	0,00	7.342.219,34	5.384.713,87	5.733.408,06
b) Waldbestockung	502.300,00	0,00	0,00	0,00	502.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	502.300,00	502.300,00
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	9.272.175,34	1.056.230,29	382.234,23	0,00	9.946.171,40	6.973.650,01	519.603,02	355.259,69	0,00	7.137.993,34	2.808.178,06	2.298.525,33
3. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	473.092,25	15.689,91	12.178,32	0,00	476.603,84	395.202,28	26.806,19	12.173,26	0,00	409.835,21	66.768,63	77.889,97
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	314.438,67	384.363,83	0,00	0,00	698.802,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	698.802,50	314.438,67
	23.288.939,47	1.456.284,03	394.412,55	0,00	24.350.810,95	14.362.377,44	895.103,40	367.432,95	0,00	14.890.047,89	9.460.763,06	8.926.562,03
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Beteiligungen	6.393,56	0,00	0,00	0,00	6.393,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.393,56	6.393,56
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.716.610,45	0,00	0,00	0,00	1.716.610,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.716.610,45	1.716.610,45
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.723.004,01	0,00	0,00	0,00	1.723.004,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.723.004,01	1.723.004,01
	25.081.394,87	1.456.284,03	394.412,55	0,00	26.143.266,35	14.431.826,83	895.103,40	367.432,95	0,00	14.959.497,28	11.183.769,07	10.649.568,04

### **Grundsätzliches zum Jahresabschluss**

Die Stadtgüter München sind ein Eigenbetrieb der Landeshauptstadt München. Sie werden nach der Gemeindeordnung, der Eigenbetriebsverordnung Bayern und der Betriebssatzung für die Stadtgüter München geführt.

Die Neuregelungen des BilRUG (Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz) wurden bereits im Geschäftsjahr 2015 freiwillig angewandt.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Ansatz- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich stetig angewandt.

Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (einschließlich immaterieller Anlagewerte) werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten (d.h. bis 2006 einschließlich Vorsteuer) beinhalten die aktivierungspflichtigen Beträge. Die Nutzungsdauer wird aufgrund der betrieblichen Erfahrungen ermittelt, die sich weitgehend mit den Angaben in den steuerlichen AfA-Tabellen decken.

Bewegliche Anlagegüter werden grundsätzlich linear abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände von 250 € bis 800 € werden seit dem 01.01.2018 sofort abgeschrieben. Bis 2017 wurden Vermögensgegenstände von 150 € bis 1.000 € als ein Vermögensgegenstand aktiviert und in 5 Jahren abgeschrieben.

Die Gliederung der Anlagennachweise entspricht dem Formblatt 2 und die Kontierung der Anlagenbuchführung dem Formblatt 3 der Verwaltungsvorschriften zu § 23 EBV.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

In den Vorräten wurden die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe zu Anschaffungskosten oder zu niedrigeren Tageswerten bewertet. Die unfertigen und fertigen Erzeugnisse kamen mit ihren Herstellungskosten in Ansatz, wobei Bestandsrisiken, die sich aus Lagerdauer und geminderter Verwertbarkeit ergeben, in angemessenem Umfang Berücksichtigung fanden. Bei der Ermittlung der Herstellungskosten wurden analog die steuerlichen Vorschriften zugrunde gelegt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich zum Nominalwert angesetzt. Erkennbaren Einzelrisiken wurde durch angemessene Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die flüssigen Mittel sind mit ihrem Nominalwert angesetzt.

In den Forderungen an den Einrichtungsträger sind Mitzugehörigkeitsposten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 89.539,26 € (44.265,80 €) enthalten. In den Verbindlichkeiten an den Einrichtungsträger sind Mitzugehörigkeitsposten zu den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.849,65 € (2.806,68 €) enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 45.000,00 € (45.000,00 €) bestehen aus Verbindlichkeiten an den Einrichtungsträger. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern sind in Höhe von 8.729,01 € (23.306,21 €) enthalten.

Passivierungspflichtige Rückstellungen sind für alle erkennbaren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet worden, die zurückzustellenden Beträge wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen. Der erstmalige Ansatz einer Rückstellung erfolgt nach der Nettomethode. Für die Abzinsung der Rückstellung wurde grundsätzlich das Barwertverfahren herangezogen. Bei einer Laufzeit von über einem Jahr wird grundsätzlich der von der Bundesbank für den jeweiligen Abschlussstichtag ermittelte und veröffentlichte Restlaufzeit entsprechende Marktzins als Abzinsungssatz zugrunde gelegt. Rückstellungen von bis zu einem Jahr wurden nicht abgezinst.

Für den Jahresabschluss, die Urlaubs- und Mehrarbeitsstundenübertragungen, für Dienstjubiläen und für ausstehende Rechnungen wurden Rückstellungen gebildet.

Ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten wurde für die Überlassung einer vorhandenen Maschinenhalle gebildet, der linear bis zum Vertragsende aufgelöst wird. Für die Durchführung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen der Landeshauptstadt München wurde ebenfalls ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet, der linear nach den Pflege- und Entwicklungsplänen aufgelöst wird.

### Versorgungsverpflichtungen

Für den Wert der Versorgungsverpflichtungen liegt das versicherungsmathematische Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vom 24.01.2020 vor. Die Bewertung erfolgte mit dem durch die Bundesbank festgelegten 10-Jahres-Durchschnittszins von 2,71 % (Vorjahr 3,21 %) für langfristige Verbindlichkeiten und ergab eine Versorgungsverpflichtung in Höhe von 1.230.770 € (Vorjahr 1.379.566 €).

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,97 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,71 %) ergibt einen Betrag von 71.812 € (Ausschüttungssperre).

Durch das Bilanzrichtlinienmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind die Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen in Höhe von 95.654 € (Vorjahr 103.630 €), davon 52.437 € (Vorjahr 53.503 €) aufgrund Zinsänderung, als Aufwand zu erfassen und wurden der Pensionsrückstellung zugeführt. Der errechnete Verbrauch von Pensionsverpflichtungen in Höhe von 244.450 € (Vorjahr 97.089 €) wurde mit den tatsächlichen Aufwendungen für die Altersversorgung verrechnet.

Die Bewertung erfolgt nach dem HGB Anwartschaftsbarwertverfahren PUC unter Verwendung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck und wurden nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik durchgeführt. Es wurden nachfolgende Werte berücksichtigt: Rentenanpassungstrend 1,0 %, Vorjahr 1,0 %; Anpassung Sterbegeld/Sonderzahlung 0,00 %, Beihilfetrend 1,75 %, Vorjahr 1,75 %.

Für die von der Landeshauptstadt München zugesagten Pensionen (Eigen- und Beamtenversorgung) für Beschäftigte bei den Stadtgütern wurden die folgenden Beiträge errechnet:

Versicherungsmathematische Abschlussbewertung zum 31.12.2019 nach den Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck.

	Rente	Sonderzahlung	Sterbegeld	Beihilfe	Gesamt 31.12.19
Gut Beigarten	55.820 €	6.184 €	456 €	- €	62.460 €
Gut Buchhof	21.248 €	3.092 €	755 €	- €	25.095 €
Gut Delling	29.978 €	3.321 €	245 €	- €	33.544 €
Gut Dietersheim	17.574 €	1.947 €	266 €	- €	19.787 €
Gut Großlappen	107.722 €	14.001 €	1.328 €	- €	123.051 €
Gut Karlshof	160.250 €	19.222 €	2.116 €	- €	181.588 €
Gut Nantesbuch	237.264 €	19.665 €	2.800 €	- €	259.729 €
Gut Riem	205.568 €	22.715 €	- €	- €	228.283 €
Verwaltung	158.268 €	7.732 €	- €	131.233 €	297.233 €
Stadtgüter München	993.692 €	97.879 €	7.966 €	131.233 €	1.230.770 €

Aus der Mitgliedschaft bei der Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden wird allen Arbeitnehmern eine zusätzliche Alters-, Hinterbliebenen-, Berufs- und Erwerbsunfähigkeitsversorgung in Form der Pflichtversicherung gewährt. Die hieraus entstandenen zukünftigen Verpflichtungen werden nicht passiviert.

## Umsatzerlöse

In 2019 wurden Umsatzerlöse in Höhe von 6.199.930,77 € (6.480.996,47 €) erzielt.

Umsatzerlöse	2019	2018
Landwirtschaft	2.786.622,78 €	3.048.680,41 €
Regenerative Energien	1.042.720,24 €	1.055.329,41 €
Mieten und Pachten	1.888.175,74 €	1.988.648,00 €
Hauswirtschaft/Führungen	200.674,30 €	186.411,19 €
Dienstleistungen	281.737,71 €	201.927,46 €
<b>Insgesamt</b>	<b>6.199.930,77 €</b>	<b>6.480.996,47 €</b>

Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen setzen sich aus Erlösen der Trocknung, Fremdleistungen und Kommunalen Dienstleistungen zusammen.

## Arbeitnehmer

Vollzeitäquivalent zum 31.12.2019	Anzahl	Anteil (%) weiblich	Vollzeit	davon weiblich	davon männlich	Teilzeit	davon weiblich	davon männlich
Verwaltung TVöD	2,72	0,00	2,00	0,00	2,00	0,72	0,00	0,72
Tarifbeschäftigte IGBAU	33,14	30,18	24,00	6,00	18,00	9,14	4,00	5,14
Auszubildende IGBAU	4,00	25,00	4,00	1,00	3,00	0,00	0,00	0,00
Geringfügig Beschäftigte IGBAU	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>39,86</b>	<b>27,60</b>	<b>30,00</b>	<b>7,00</b>	<b>23,00</b>	<b>9,86</b>	<b>4,00</b>	<b>5,86</b>

Vorjahr 41,30 VZÄ

Am 31.12.2019 waren 48 (Vorjahr 49) Personen beschäftigt.

Im Jahresdurchschnitt waren es 48,58 (Vorjahr 47,75) Personen bzw. 41,47 (Vorjahr 40,51) Vollzeitäquivalent.

## Sonstige Angaben

Geschäfte in nachstehender Höhe wurden im Wirtschaftsjahr 2019 mit dem Einrichtungsträger oder Schwesterunternehmen erzielt.

		Erhaltene .....	Geleistete .....
Einrichtungsträger	<b>.. Dienstleistungen</b>	314.977,27 €	*1/2) 656.712,95 €
Einrichtungsträger	<b>.. Warenlieferungen</b>	7.432,00 €	*1) 9.671,23 €
Schwesterunternehmen	<b>.. Dienstleistungen</b>	47.119,10 €	*2) 46.619,29 €
Schwesterunternehmen	<b>.. Warenlieferungen</b>	1.288,56 €	7.358,59 €

\*1) In diesem Betrag sind Dauerschuldverhältnisse in Höhe von 0 € enthalten. Der daraus erzielte Umsatz im Wirtschaftsjahr betrug 0 €.

\*2) In den Beträgen sind Warenlieferungen von untergeordneter Bedeutung enthalten.

Es sind periodenfremde Erträge in Höhe von 563.279,43 T€ (Vorjahr 124 T€) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 71 T€ (Vorjahr 26 T€) enthalten.

Das Abschlussprüfungshonorar in Höhe von 8.000 € betrifft allein die Abschlussprüfungsleistung.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen in Höhe von 95.654 € enthalten. Diese setzen sich aus der Aufzinsung in Höhe von 43.217 € (50.127 €) und der Zinsänderung mit 52.437 € (Vorjahr 53.503 €) zusammen.

### Latente Steuern

Die latenten Steuern ergeben sich aus den steuerlichen Verlustvorträgen wie folgt:

	Verlustvortrag 2018		Steuer	
BgA RegEnergie	0,00 €	(0,00 €)	0,00 €	(0,00 €)
BgA Hofladen	137.596,69 €	(132.154,02 €)	37.673,97 €	(-36183,77 €)

Die Bewertung der latenten Steuer erfolgt nach dem Steuersatz in Höhe von 32,98 % (München) bzw. 27,38 % (Ismaning). Vom Wahlrecht, die aktive latente Steuer zu bilanzieren, wurde kein Gebrauch gemacht.

### Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres bis zur Bilanzerstellung haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ereignet, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ausübten.

### Ergebnisverwendung (geplant)

Dem Stadtrat wird vorgeschlagen, den Jahresgewinn 2019 in Höhe von 511.701,00 € in die Bilanz 2020 vorzutragen, den Gewinnvortrag zur Stammkapitalverzinsung in Höhe von 15.392,00 € zu verwenden und den Restbetrag in Höhe von 496.309,00 € der allgemeinen Rücklage zuzuführen.

### Sonstiges

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen keine Haftungsverhältnisse.

### Organe des Eigenbetriebes und Aufwendungen für Organe

#### Vollversammlung des gewählten Stadtrates

Oberbürgermeister Dieter Reiter (seit 01.05.2014)

#### Zusammensetzung der Werkleitung und des Werkausschusses

Werkleitung:

Erste Werkleiterin	Kristina Frank	Seit 01.08.2018	Kommunalreferentin
Zweiter Werkleiter	Dr. Alfons Bauschmid		Dipl. Ing. Agr.

Mitglieder des Werkausschusses:

Manuel Pretzl	2. Bürgermeister	Vorsitzender seit 27.11.2018	
Johann Altmann	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014	Polizeibeamter
Ulrike Boesser	Stadträtin	Mitglied seit 28.05.2014	Dipl. Geographin
Simone Burger	Stadträtin	Mitglied seit 22.10.2019	Regionsgeschäftsführerin
Anja Burkhardt	Stadträtin	Mitglied seit 15.06.2016	Dipl.Ing.(FH) Architektin

## Anhang für das Wirtschaftsjahr 2019

Herbert Danner	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014	Baubiologe und Umweltberater
Verena Dietl	Stadträtin	Mitglied seit 02.10.2019 bis 22.10.2019	Dipl.-Sozialpädagogin
Anna Hanusch	Stadträtin	Mitglied seit 28.05.2014	Architektin
Heike Kainz	Stadträtin	Mitglied seit 20.12.2018	Rechtsanwältin
Renate Kürzdörfer	Stadträtin	Mitglied seit 20.11.2016	Dipl.Ing.Innenarchitektin
Gabriele Neff	Stadträtin	Mitglied seit 28.05.2014	Verwaltungswirtin
Thomas Niederbühl	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014	Geschäftsführer
Hans Podiuk	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014	Diplomverwaltungswirt (FH)
Alexander Reissl	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014 bis 02.10.2019	Sparkassenangestellter
Heide Rieke	Stadträtin	Mitglied seit 28.05.2014	Juristin, selbständige Verlegerin
Jens Röver	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014	Wissenschaftl. Referent
Tobias Ruff	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014	Dipl. Forstwirt (FH)
Otto Seidl	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014	Betriebswirt
Johann Stadler	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014	Rechtsanwalt

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

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 15.03.2017 wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BKWP, Wiedemann & Partner mbh, München mit den gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen für die Jahresabschlüsse 2017 und optional für die Jahre 2018 bis 2020 beauftragt. Die Option für die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 wurde wahrgenommen und erfolgt von März bis Juli 2020.

Der Jahresabschluss der Stadtgüter München besteht aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang.

München, 21.04.2020

Erste Werkleiterin

Zweiter Werkleiter

gez.

gez.

Kristina Frank  
Kommunalreferentin

Dr. Alfons Bauschmid  
Dipl. Ing.agr.





## **6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

Für den Jahresabschluss und den Lagebericht 2019 in der aus den Anlagen 1 und 2 ersichtlichen Fassung haben wir am 01.07.2020 folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

### **„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS:**

An den Eigenbetrieb Stadtgüter München

#### ***VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS***

##### ***Prüfungsurteile***

Wir haben den Jahresabschluss des Eigenbetriebs Stadtgüter München, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetriebs Stadtgüter München für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse bestätigen wir nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 und 3 KommPrV:

Die Buchführung und der Jahresabschluss entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den Rechtsvorschriften und der Betriebssatzung. Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

##### ***Grundlage für die Prüfungsurteile***

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts entsprechend § 317 HGB und Art. 107 Abs. 3 Satz 2 GO unter Beachtung der KommPrV und der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in

Übereinstimmung mit den kommunalrechtlichen Vorschriften und haben unsere Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### ***Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Werkausschusses für den Jahresabschluss und den Lagebericht***

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Werkausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebs zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### ***Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts***

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und Art. 107 Abs. 3 Satz 2 GO unter Beachtung der KommPrV und der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung übten wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahrten eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebs abzugeben.

- 
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
  - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
  - beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.
  - beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.
  - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

***Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen******Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 KommPrV*****Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen**

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen des Eigenbetriebs i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Wirtschaftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 befasst.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten bestätigen wir zu den wirtschaftlichen Verhältnissen nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 KommPrV:

Die wirtschaftlichen Verhältnisse wurden geprüft; sie geben keinen Anlass zu Beanstandungen.

***Verantwortung der gesetzlichen Vertreter***

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebs sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

***Verantwortung des Abschlussprüfers***

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.“

München, 01.07.2020  
BKWP Wiedemann & Partner mbB  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christian Baumann  
Wirtschaftsprüfer



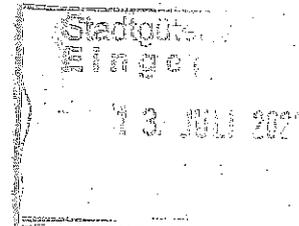
## Belegexemplar

Stadtgüter München (SgM);  
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019  
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2020

Übereinstimmung mit  
Original geprüft

Am 02. Juli 2020  
D-II-V  
Stadtrat

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00502



### Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Stadtgüter München am 02.07.2020

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) berichtet der Eigenbetrieb Stadtgüter München (SgM) dem Werkausschuss über den Jahresabschluss 2019 (§ 25 EBV) sowie mit dem Ersten Zwischenbericht 2020 über die Entwicklung des Erfolgs- und Vermögensplanes 2020 (§ 19 EBV).
<b>Inhalt</b>	Mit dem Jahresabschluss 2019 wird der Stadtrat über die Entwicklung des Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr informiert. Aufgrund des insgesamt positiven Geschäftsverlaufes konnte ein Jahresgewinn von 0,512 Mio. € erzielt werden. Der Erste Zwischenbericht für 2020 zeigt die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Jahr auf. Die Bekanntgabe verknüpft zwei Geschäftsjahre, um ein umfassenderes Bild vom Eigenbetrieb zu vermitteln.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Der Stadtrat nimmt die Bekanntgabe zur Kenntnis.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht, Erfolgsplan, Vermögensplan
<b>Ortsangabe</b>	

**I. Vortrag der Referentin**

1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019	1
1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2019	2
1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019	2
1.3 Stammkapitalverzinsung	2
2. Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2020	2
2.1 Datenbasis	3
2.2 Entwicklung des Erfolgsplanes für das Wirtschaftsjahr 2020	3
2.3 Entwicklung des Vermögensplans für das Wirtschaftsjahr 2020	4
3. Zusammenfassung	4
4. Information der Stadtkämmerei	5
5. Beteiligung der Bezirksausschüsse	6
6. Unterrichtung der Korreferentin	6

**II. Bekanntgegeben**

**Stadtgüter München (SgM);  
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019  
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2020**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00502**

3 Anlagen:

1. Lagebericht und Jahresabschluss der Stadtgüter München
2. Entwicklung des Erfolgsplans 2010 – 2020 (Tabelle)
3. Entwicklung des Erfolgsplans 2010 – 2020 (Grafik)

**Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Stadtgüter  
München am 02.07.2020**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019**

Mit dieser Bekanntgabe wird der Werkausschuss über die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2019 und die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2020 bei den SgM informiert.

Die Werkleitung der SgM legt hiermit den Jahresabschluss 2019, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie den Lagebericht 2019 vor. Gemäß § 25 Abs. 1 der Eigenbetriebsverordnung (EBV) ist der Jahresabschluss innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen und dem Werkausschuss bekannt zu geben.

**1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2019**

Die endgültige Beschlussfassung des Werkausschusses sowie die Feststellung des Jahresabschlusses durch die Vollversammlung können erst nach Durchführung der örtlichen Rechnungsprüfung (durch das Revisionsamt) und der anschließenden Behandlung im Rechnungsprüfungsausschuss, voraussichtlich im Herbst, erfolgen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BKWP, Wiedemann & Partner mbH München, führt derzeit die Abschlussprüfungen durch.

Das Jahresergebnis der SgM weist eine Bilanzsumme von 16,386 Mio. € und einen Gewinn von 0,512 Mio. € aus. Das Ergebnis liegt deutlich über den Erwartungen für 2019 und ist unter anderem durch eine ungewöhnlich hohe Nachzahlung aufgrund eines erhöhten Kiesabbaus begründet. Die Einzelheiten des Jahresabschlusses sind in der Anlage 1 im Detail dargestellt.

Ergebnis- und Ansatzvergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Ergebnis in Mio. €	Ansatz in Mio. €	Veränderungen zum Ansatz in Mio. €	Veränderungen zum Vorjahr in Mio. €
2019	0,512	0,053	0,459	0,288
2018	0,224	0,168	0,056	-0,128
2017	0,352	0,107	0,245	0,083
2016	0,269	0,077	0,192	-0,050
2015	0,319	0,060	0,259	0,063

## 1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019

Beim Lagebericht (Anlage 1) 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 wird über die Vor- und Nachteile berichtet, die sich nicht oder noch nicht im Jahresabschluss niederschlagen haben und die unter Umständen auch nicht quantifiziert werden können.

## 1.3 Stammkapitalverzinsung

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 27.11.2018 entschieden, dass auch weiterhin eine Verzinsung des Stammkapitals der SgM zu einem variablen Zinssatz, gebildet aus dem Durchschnitt der Renditen öffentlicher Pfandbriefe, erfolgen soll. Die vollständige Verzinsung des Stammkapitals von 5,920 Mio. € mit einem ermittelten Zinssatz i.H.v. 0,26 % beträgt 0,015 Mio. € für das Jahr 2019. Eine endgültige Festlegung über den Jahresabschluss 2019 erfolgt nach vorangegangener Abschlussprüfung gemäß Art. 107 GO und örtlicher Rechnungsprüfung.

## 2. Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2020

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

Da dies gleichzeitig mit der Information über den Jahresabschluss 2019 geschieht, werden zwei Geschäftsjahre miteinander verknüpft. Dadurch wird dem Stadtrat ein umfassendes Bild von der Entwicklung des Eigenbetriebes vermittelt.

## 2.1 Datenbasis

Die mit dem ersten Zwischenbericht vorgelegten Zahlen basieren auf dem Abschluss des 1. Quartals 2020 und lassen somit erste vorsichtige Rückschlüsse auf die weitere Entwicklung des Jahres zu. Allerdings könnten sich bereits zu diesem Zeitpunkt gravierende Entwicklungen und Abweichungen vom Wirtschaftsplan abzeichnen, dessen Erarbeitung im Sommer des Vorjahres erfolgte. Der Stadtrat hätte somit die Möglichkeit, rechtzeitig steuernd einzugreifen.

Die Zahlen des 1. Quartals 2020 verstehen sich als tatsächlich gebuchte Zahlen. Dies bedeutet, dass keinerlei Abgrenzungen vorgenommen wurden, um Zahlungsströme, die nicht kontinuierlich erfolgen, auszugleichen. Eine einfache Hochrechnung auf das Jahr ist nicht möglich.

## 2.2 Entwicklung des Erfolgsplanes für das Wirtschaftsjahr 2020

Die folgende Grobgliederung des Erfolgsplanes ermöglicht einen Einblick in die Entwicklung der wichtigsten Positionen. Die Tabelle enthält das Ergebnis des Vorjahres, die gebuchten Zahlen des 1. Quartals 2020, den Wirtschaftsplan 2020 und die Prognose des Jahresergebnisses 2020 auf Basis des ersten Quartals.

	Ist 2019	Ist 1. Quartal 2020	Plan 2020	Prognose 2020
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Umsatzerlöse	6,200	0,906	6,608	6,608
Bestandsveränderungen	0,066	0,000	0,000	0,000
Andere aktive Eigenleistungen	0,000	0,000	0,000	0,000
Sonstige betriebliche Erträge	1,410	0,003	0,440	0,440
Erträge aus Beteiligungen	0,000	0,000	0,000	0,000
Erträge aus and. Finanzanlagen	0,000	0,000	0,000	0,000
Sonstige Zinsen u. ähnl. Erträge	0,001	0,000	0,000	0,000
<b>Summe Erträge</b>	<b>7,677</b>	<b>0,909</b>	<b>7,048</b>	<b>7,048</b>
Materialaufwand	2,174	0,272	2,028	2,028
Personalaufwand	2,380	0,567	2,633	2,633
Abschreibungen	0,895	0,000	0,924	0,924
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,628	0,163	1,304	1,304
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Finanzanlagen	0,000	0,000	0,000	0,000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,096	0,000	0,074	0,074

Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,009	0,002	0,005	0,005
Sonstige Steuern	0,001	0,000	0,001	0,001
<b>Summe Aufwendungen</b>	7,165	1,004	6,969	6,969
<b>Jahresgewinn/-verlust</b>	0,512	-0,095	0,079	0,079

Mit Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss vom 07.11.2019 und der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.11.2019 wurde der Wirtschaftsplan 2020 mit einem Gewinn in Höhe von 0,079 Mio. € genehmigt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16587).

Sowohl die Erlöse und Erträge als auch der Sachaufwand werden von einem ungleichmäßigen Verlauf des Wirtschaftsjahres in der Landwirtschaft geprägt. Dabei sind die Umsatzerlöse stark von den Ernteerträgen beeinflusst, die witterungsabhängig sind und erst im Sommer bzw. Frühherbst einigermaßen sicher festgestellt werden können. Der Sachaufwand hängt vom Betriebsmittelaufwand und vom Bauunterhalt ab. Bei beiden Positionen fallen erst ab April verstärkt Kosten an.

Insgesamt wird erwartet, dass das geplante Ergebnis eingehalten werden kann.

### **2.3 Entwicklung des Vermögensplans für das Wirtschaftsjahr 2020**

Die Neubauten eines Betriebsleiterhauses mit Werkstatt am Gut Delling, eines Ochsenstalles mit Weideauslauf am Gut Karlshof und der Kauf eines Schleppers, sind die wesentlichen Bestandteile im Vermögensplan 2020. Die beiden Neubauten werden voraussichtlich nicht mehr in diesem Jahr fertig gestellt.

Der sich noch im Bau befindliche Hallenneubau am Gut Beigarten wird voraussichtlich 2020 fertig gestellt werden. Der Stallbau am Gut Riem kann 2020 aufgrund von Verzögerungen bei den Vergabeverfahren nicht mehr abgeschlossen werden. Hier wird mit einer Fertigstellung im Sommer 2021 gerechnet.

Zusätzlich wird derzeit die Generalsanierung des alten Pfarrhofs (ein Wohngebäude) am Gut Schorn geplant. Die Baumaßnahme soll 2021 durchgeführt werden. Nach Feststellung der Eckdaten wird die Baumaßnahme dem Stadtrat zur Genehmigung im Rahmen des Vermögensplans 2021 vorgelegt.

Der Vermögensplan 2020 wird voraussichtlich entsprechend dem genehmigten Ansatz eingehalten.

### **3. Zusammenfassung**

Wie in den letzten Jahren, ermöglichte ein warmer und trockener April den Betrieben optimale Bedingungen für die Frühjahrssaat und für die Frühjahrsdüngung. Allerdings sind durch die Trockenheit Dürreschäden bei allen Kulturen zu befürchten. Nach den heißen und trockenen Sommern 2018 und 2019 sind die Wasserspeicher in den Böden leer. Der trockene April 2020 führt zu einer drastisch sinkenden Bodenfeuchte vor allem auf den leichten Schotterböden. Der Regen in den letzten Apriltagen hat die Lage leicht entspannt.

Bei günstigem Witterungsverlauf kann aus aktueller Sicht mit durchschnittlichen Ernteergebnissen gerechnet werden. Aber das größte Risiko für den Ackerbau ist eine Dürre. Eine länger anhaltende Trockenheit könnte zu erheblichen Ertragsausfällen führen.

#### **Markt für konventionell erzeugte Produkte**

Die Getreidelager für konventionelles Getreide sind gut gefüllt. Deshalb sind die Märkte für konventionelles Getreide und Mais auf niedrigem Niveau. Am Anfang der Corona-Krise hat der Handel mit konventionellem Getreide und Mais eine negative Marktstimmung erzeugt. Welche Auswirkungen das veränderte Verbraucherverhalten in der Corona-Krise mittelfristig auf die Marktpreise haben wird, ist derzeit nicht absehbar. Exportbeschränkungen verschiedener Länder können zu deutlichen Marktverwerfungen führen. Daneben spielen das witterungsbedingte Ertragsrisiko, die Handelskonflikte der USA mit China und Europa und der Brexit für die Märkte für landwirtschaftliche Marktfrüchte eine wichtige Rolle.

#### **Markt für ökologisch erzeugte Produkte**

Die Nachfrage nach ökologisch erzeugtem Mahlgetreide und Futterleguminosen ist derzeit noch stabil. Allerdings ist bei Futtergetreide und Futtermais ein Überhang zu verzeichnen, der zu deutlichen Preisabschlägen geführt hat. Auch in diesem Jahr erwartet der Biomarkt, unter anderem bedingt durch große Mengen an Umstellungsgetreide, Preisrückgänge bei einigen Getreidearten wie z.B. bei Roggen, Triticale, Mais.

Derzeit ist von durchschnittlichen Erlösen für die Marktfrüchte auszugehen.

Wir erwarten erneut Mehreinnahmen durch einen erhöhten Kiesabbau und gehen davon aus, dass Einnahmeverluste durch die Coronakrise damit kompensiert werden können. Die Prognose der Umsatzerlöse 2020 wurde deshalb nicht verändert.

Die Erzeugung von regenerativen Energien aus der Biogasanlage und aus der Photovoltaik liegen im Plan.

Beim Materialaufwand und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen Abweichungen zu erwarten.

Mit dem im Jahre 2019 erzielten Gewinn werden die SgM die vollständige Stammkapitalverzinsung an den Hoheitshaushalt abführen können, die mit Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss vom 08.11.2018 und der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.11.2018 festgelegt wurde.

In den Anlagen 2 und 3 wird in tabellarischer und grafischer Form die finanzielle Entwicklung der Stadtgüter über 10 Jahre hinweg aufgezeigt.

#### **4. Information der Stadtkämmerei**

Die Stadtkämmerei hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## 5. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## 6. Unterrichtung der Korreferentin

Die Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Anna Hanusch, hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

*Der*  
~~Die Referentin~~

gez. Dietl

gez. Grotke

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank  
~~Berufsmäßige Stadträtin~~  
in Vertretung ~~des Referenten~~  
der Referentin

- III. Abdruck von I. und II.  
über das Direktorium HAII/IV- Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.

- IV. Wv. Kommunalreferat - Stadtgüter München

## Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An  
KR-SB  
z.K.

Am \_\_\_\_\_