



Stadtgüter

# Jahresbericht 2020



Titelbild:  
Der Mitmachstall in Riem ist in Betrieb.

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	4
<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	5
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	8
3.2 Ertragslage	10
3.2.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen (LN) – Pflanzenbau	10
3.2.2 Regenerative Energieerzeugung und -nutzung	13
3.2.3 Viehhaltung	14
3.2.4 Gutshaushalt/Hofladen	15
3.2.5 Gutswaldungen	15
3.2.6 Mieten und Pachten	15
3.2.7 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	16
3.2.8 Entwicklung weiterer wesentlicher Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung	18
3.3 Finanzlage	21
3.3.1 Kapitalflussrechnung	21
3.4 Vermögenslage	21
3.4.1 Aktiva/Investitionen	20
3.4.2 Passiva/Finanzierung	22
<b>4. Bericht zur voraussichtlichen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen   und Risiken (Chancen- und Risikobericht)</b>	23
4.1 Risikomanagement	23
4.2 Risiken aus Finanzinstrumenten	23
4.3 Chancen und Risiken	23
Unterschrift der Werkleitung	25
<b>II. Jahresabschluss</b>	27
Bilanz zum 31.12.2020	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang:	
- Anlagennachweis	31
- Grundsätzliches zum Jahresabschluss	32
- Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	32
- Versorgungsverpflichtungen	33
- Umsatzerlöse	34
- Arbeitnehmer	34
- Sonstige Angaben	34
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen	35
- Latente Steuern	35
- Nachtragsbericht	35
- Ergebnisverwendung (geplant)	35
- Sonstiges	35
- Organe des Eigenbetriebes und Aufwendungen für Organe	35
- Unterschrift der Werkleitung	37

**Bestätigungsvermerk Jahresabschluss 2020**

**Bekanntgabe des Lageberichts und des Jahresabschlusses 2020**

# 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 Grundstücksvorsatzpolitik 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 2020 aus den nachstehenden wirtschaftlich zusammengefassten Gutsverbänden mit einem Umgriff von 2.852,85 ha (2.859,02 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, verschiedene Ausgleichsflächen, Ökokonto-Eschenried und Mooschwaige

### 2.2 Gesamtwirtschaftliche und branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die moderne Landwirtschaft erfüllt heute, neben der Erzeugung von Nahrungsmitteln, zusätzliche Dienstleistungs- und ökologische 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 somit gleichzeitig 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 Überdüngung 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.



Bienenstöcke an einem Obstbaumrandstreifen bei Gut Beigarten.

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 Lebensmit-

telhandel 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.

Eine besondere Herausforderung für die Landwirtschaft stellt die Corona-Pandemie dar. Die Einschränkungen im Zuge der Pandemie führen zu einer völlig neuen Marktsituation. Im Einzelhandel werden Rekordumsätze erzielt, während in der Gastronomie der Absatz völlig weggebrochen ist. Die gesamte Lebensmittelkette muss sich bei Transport, Verarbeitung, Verpackung und Verteilung auf diese neue Situation einstellen. Das führte zu einer starken Verunsicherung der Agrarmärkte. Die unterschiedlichen Rahmenbedingungen während der Pandemie konnten zu starken Preiseinbrüchen (z.B. Schweinepreis) oder zu Preissteigerungen (z.B. Preis für Brotgetreide) führen.

### 2.3 Beschaffungs- und Absatzmarkt

Konventionelle Landwirtschaft:

Der überwiegende Anteil der von den Stadtgütern konventionell erzeugten pflanzlichen Produkte wird über die Biogasanlage Gut Karlshof 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, die Preise für Ochsenfleisch über Vereinbarungen mit Hauptabnehmern festgelegt.

Unsere übrigen Marktfrüchte werden über den Landhandel vermarktet. Der Ausbruch von Corona führte im Frühjahr 2020 zu großer Verunsicherung auf den Agrarmärkten für konventionell erzeugte Produkte. Im Herbst 2020 bekam die Nachfrage etwa nach Brotgetreide einen Schub, da in vielen Ländern strategische Notfallreserven angelegt wurden. Dazu kamen Ankündigungen von Staaten wie Russland oder der Ukraine die Exporte zu begrenzen. Folglich konnte ein preislicher Anstieg für Brotgetreide beobachtet werden.

Ökologische Landwirtschaft:

Die Nachfrage nach ökologisch erzeugten Produkten nimmt weiterhin zu. Der Lockdown hat die Nachfrage nach Ökoprodukten einen zusätzlichen Schub verliehen und den befürchteten Preisdruck auf ökologisch erzeugte Produkte, der durch die erhöhte Zahl von Umstellungsbetrieben in den letzten Jahren erwartet wurde, abgefedert. Der erwartete Preiseinbruch bei Futtergetreide verlief weniger dramatisch und Mählgetreide und Futterleguminosen sind weiterhin gut absetzbar.

Produktionsmittel:

Bei der Beschaffung landwirtschaftlicher Produktionsmittel wie Saatgut, Dünger, Pflanzenschutzmittel, Landtechnik und Diesel ist mit leichten Preissteigerungen zu rechnen.

## 3. Wirtschaftsbericht

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

#### 3.1.1 Allgemeines

Die Vegetationsperiode 2019/2020 war von einem normalen Witterungsverlauf geprägt, der durchschnittliche Erträge zur Folge hatte.

Insgesamt sind die Märkte für konventionell erzeugte Produkte gut versorgt und verharrten auf einem niedrigen Niveau. Erst eine steigende Nachfrage im Herbst 2020 führte für einige Produkte (z.B. Brotgetreide) zu steigenden Preisen. Grund dafür war unter anderem die Anlage von Notfallreserven als Folge der Corona-Pandemie.

Die Preise für ökologisch erzeugte Produkte gaben nur leicht nach. Der erwartete Einbruch durch zusätzliches Angebot durch die Umstellungswelle der letzten Jahre konnte durch die verstärkte Nachfrage nach Ökoprodukten aufgrund der Corona-Pandemie weitgehend aufgefangen werden.

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

### 3.1.2 Flächenausstattung des Betriebes

Die Flächen der Stadtgüter München umfassen eine Größe von insgesamt 2.852,85 ha, Stand 31.12.2020 (2.859,02 ha).

Die in der landwirtschaftlichen Nutzung stehenden Eigentumsflächen der Stadt sind jederzeit verfügbares, bei verpachteten Flächen unter Berücksichtigung der jeweiligen Kündigungsfristen, Vorratsgelände für den kommunalpolitischen Grundstücksbedarf der Landeshauptstadt.

In der landwirtschaftlichen Eigenbewirtschaftung befinden sich insgesamt 1.505,46 ha (1.524,33 ha). Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird über drei wirtschaftlich zusammengefasste Gutsverbände der Stadtgüter München bewirtschaftet.

Flächenänderungen ...	Zugänge	Abgänge
durch Ankauf und Verkauf	5,50 ha	27,50 ha
durch stadintern Änderungen	4,94 ha	2,02 ha
durch angepachtete Flächen	1,50 ha	
Bestandskorrekturen *	14,38 ha	2,97 ha

\* Korrektur der Bestandsdaten 2020 (z.B. Neuvermessung, Pachtdurchsicht).

Flächennutzung	2020	2019
Landwirtschaftliche Nutzung (Eigenbewirtschaftung)	1.505,46 ha	1.524,33 ha
davon ökologischer Landbau	868,36 ha	889,92 ha
davon integrierter Pflanzenbau	637,10 ha	634,41 ha
Gutswaldungen	119,23 ha	119,23 ha
Verpachtete Fläche	1.005,34 ha	1.000,46 ha
Sonstige Flächen (Gebäude- u. Hofflächen, Wege, Garten, Gewässer, Ödland)	222,82 ha	215,00 ha
<b>Betriebsfläche (inkl. Anpachtung)</b>	<b>2.852,85 ha</b>	<b>2.859,02 ha</b>
davon angepachtete Fläche	124,35 ha	114,36 ha
davon Eigentumsfläche	2.728,50 ha	2.744,66 ha

### 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 veröffent-

licht, 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 November 2020 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, sowie der Verordnung (EU) 2018/2026 statt.

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

### 3.1.4 Kommunale Aufgaben

Im Jahr 2020 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 Tierparkmists.

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

Für städtische Dienststellen und die Stadtwerke München GmbH (SWM GmbH) wurden die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen und verschiedene Beratungen in landwirtschaftlichen Fachfragen durchgeführt. Die SWM GmbH wurde insbesondere bei der Fortführung ihres Programms zur Förderung des ökologischen Landbaus im Wassereinzugsgebiet Mangfalltal unterstützt.

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
Stiftungsverwaltung		4				4
<b>Gesamt</b>	<b>6</b>	<b>193</b>	<b>6</b>	<b>31</b>	<b>3</b>	<b>239</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 bzw. nach der Kompensationsverordnung gefordert werden. Im Vordergrund steht die Bildung von Bausteinen für die Freiraum- und Landschaftsentwicklung, Erholungsnutzung und Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

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 und 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 Fahrsiloanlage Gut Karlshof	Ismaning	0,5007
BP 2084 Henschelstraße	Landwied	4,2028
Bebauungsplan Bayernkaserne	Garching, Eching	2,1350
<b>Insgesamt werden gepflegt:</b>		<b>180,7139</b>

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. Bis zum Jahresende 2020 wurden bereits knapp 10 ha Ackerland mittels Mähgutübertragung aus artenreichen Spenderflächen in Grünland umgewandelt.

### 3.1.6 Sonstige Aktivitäten der Stadtgüter München

#### Kartoffelselfsternte-Aktion

Auch im vergangenen Jahr lud das Gut Riem Münchner\*innen zur Selbsternte von Biokartoffeln ein. Es wurden dabei ca. 15.287 kg (17.845 kg) Kartoffeln von den Bürgerinnen und Bürgern mit nach Hause genommen. Die Veranstaltungstage durften mit besonderen Hygieneauflagen, die mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) abgestimmt wurden, durchgeführt werden.

#### Erlebnispädagogische Hofbesuche

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

Bedingt durch Corona durften nur in einem sehr kurzen Zeitraum Veranstaltungen durchgeführt werden. Insgesamt wurden durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 12 (53) Führungen mit 263 (1.709) Teilnehmerinnen und Teilnehmern durchgeführt.

#### Krautgärten

Für die Durchführung des Krautgartenjahres konnte ein überzeugendes Hygienekonzept dem RGU vorgelegt werden, so dass die „Krautgartler“ auch im Corona-Jahr ihren Salat und Gemüse selbst ziehen und ernten durften.

Im Rahmen des Projektes „Münchner Krautgärten“ nutzten 459 (520) 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 Anlieferer 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.

Kurzumtriebsplantage

Im Jahre 2013/2014 wurde begleitet durch die TU Weihenstephan eine Kurzumtriebsplantage mit schnellwachsenden Bäumen (Pappeln, etc.) zur Erzeugung von Energieholz am „Schmalzhof“ in der Nähe von Gut Buchhof angelegt, die nun geerntet werden kann.

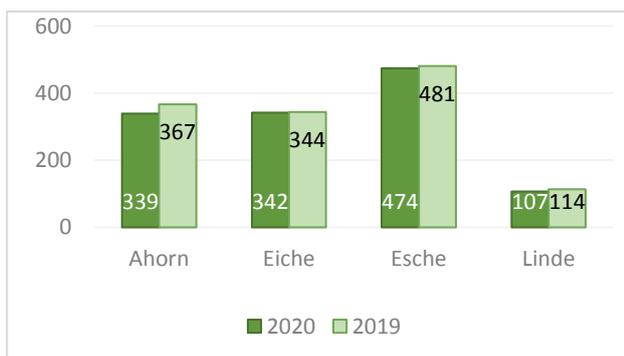


Kurzumtriebsplantage

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 Mitarbeiter\*innen in Baumpflegeteams können die Maßnahmen in Eigenregie durchgeführt werden.



Derzeit sind 1.860 (1.912) Bäume auf den Hof- und Verkehrsflächen der Güter erfasst. Teilweise handelt es sich um Baumgruppen. Die häufigste Baumart ist die Esche mit einem Anteil von 25 (25) %, gefolgt vom Ahorn mit 18 (19) %. Die Eiche, ebenfalls mit einem Anteil von insgesamt 18 (18) % ist vor allem in der historisch bedeutsamen Eichenallee beim Gut Delling vertreten.

In der Gesamtbewertung des Baumzustandes wurden 5 (5) % als mangelhaft und 28 (23) % als

ausreichend eingestuft. Je nach Bedarf wurden unverzüglich Pflegemaßnahmen eingeleitet. Bei den durchgeführten 2007 Maßnahmen handelt es sich überwiegend um die Entfernung von Totholz, Stamm- und Stockaustrieben sowie um die Herstellung und Pflege von Lichtraumprofilen.

Hoffest

Leider musste das 22. Hoffest am Gut Riem zum Tag der Regionen aufgrund der Corona-Einschränkungen abgesagt werden.

**3.2 Ertragslage**

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

Die tatsächlich genutzte landwirtschaftliche Fläche betrug 1.509,47 ha (1.524,33 ha) und umfasst alle Grundstücke, die von den städtischen Gütern als Acker- und Grünland im Erntejahr 2020 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 Feuchtfelder, 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	277,20	110,63	218,27	606,10
Körnermais	34,95	22,94	0,00	57,89
Hackfrüchte	0,00	2,50	3,27	5,77
Eiweißfrüchte	23,04	8,13	31,91	63,08
Feldfutter	63,91	57,23	212,54	333,68
Sonstiges	3,08	6,53	97,24	106,85
<b>Summe Acker</b>	<b>402,18</b>	<b>207,96</b>	<b>563,23</b>	<b>1173,37</b>
Grünland	57,61	245,66	32,83	336,10
<b>Gesamt</b>	<b>459,79</b>	<b>453,62</b>	<b>596,06</b>	<b>1509,47</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



ÖkoNord-Gut Schorn nach der Getreideernte

Die Witterung im Vegetationsjahr 2019/2020

Der **Oktober 2019** startete kühl und verregnet. Zur Monatsmitte brachte der Föhn nochmals spätsommerliches Wetter, vielerorts wurde der letzte Silageschnitt eingebracht. Erst in den letzten Oktobertagen wurde es kälter, in höheren Lagen gab es die ersten Nachtfröste.

Der **November** gestaltete sich recht wechselhaft. Obwohl der Niederschlag in der Summe unter dem Soll blieb, führten die starken Regenfälle in der ersten Monatshälfte zeitweise zu einer schlechten Befahrbarkeit der Flächen. Die Temperaturen hingegen lagen über dem langjährigen Mittel, so dass die Vegetation weiter voranschritt.

Der **Dezember** war ebenso wie im Vorjahr Spitzenreiter in einer Reihe deutlich zu warmer Monate. Gleichzeitig war es häufig zu trocken. Die Schneefälle zu Monatsbeginn brachten einen Hauch von Winter, dieser war jedoch nur vorübergehend.

Sonnig, warm und trocken – so läutete der **Januar das Jahr 2020** ein. Zwar waren die Nächte oft frostig, bei reichlich Sonnenschein lagen die Tagestemperaturen aber deutlich über den sonst üblichen Werten. Etwas kühler war es in den Niederungen, wo sich teilweise ganztägig zähe Nebelfelder hielten.

Der **Februar** brachte unter dem Einfluss von Sturm und Orkantiefs milde und feuchte Luft vom Atlantik. Ergiebige Niederschläge vermochten die Wasservorräte im Oberboden wieder aufzufüllen. Mit Temperaturen, die im Durchschnitt bis zu 5°C über dem langjährigen Mittel lagen, schloss der Februar den deutlich zu warmen Winter ab.

Nachdem der **März** mit einem kleinen Wintereinbruch gestartet war, verlief auch dieser Monat trotz der insgesamt wechselhaften Witterung zu warm. Auch die zahlreichen Sonnenstunden trugen dazu bei, dass die Vegetation am Monatsende einen leichten Vorsprung gegenüber dem vieljährigen Mittel aufwies.

Von wechselhaftem **Aprilwetter** war 2020 nichts zu spüren. Beständige Hochdruckwetterlagen brachten reichlich Sonnenschein und kaum Niederschläge. Während sich das Wintergetreide mit seinem tieferen Wurzelwerk noch gut versorgen konnte, war die Trockenheit für die Sommerungen – insbesondere den in der zweiten Monatshälfte gesäten Mais – kritisch. Erst in der letzten Dekade stellte sich die Wetterlage um und mit wiederkehrenden und durchaus ergiebigen Niederschlägen entspannte sich die Lage.

Der Wonnemonat **Mai** zeigte sich im Süden Bayerns überraschend kühl und tendenziell zu trocken. Pünktliche zu den Eisheiligen gab es einen Kälteeinbruch mit lokalen Frösten. Die wenigen Niederschläge waren zeitlich gut verteilt, so dass die Kulturen dennoch oft davon profitieren konnten. Der Vegetationsvorsprung wurde eingekürzt, war aber noch sichtbar.

Der **Juni** begann sonnig und sommerlich warm. Mit zunehmendem Abstand zum Alpenrand zeichneten die landwirtschaftlichen Kulturen auf den leichteren Standorten Symptome von Trockenstress. Stärkere Niederschläge zur Monatsmitte beendeten die Trockenheit nachhaltig. Es stellte sich wüchsiges Wetter ein. Zur Ausbreitung von Pilzkrankheiten kam es auf Grund des geringen Ausgangsbefalls aber nur vereinzelt.

Ähnlich wie im Vormonat, gab es in Süddeutschland auch im **Juli** ein starkes Niederschlagsgefälle von Südost nach Nordwest – allerdings auf einem insgesamt niedrigeren Niveau. Doch selbst in den regenreichen Gebieten ermöglichten mehrtägige trockene Zeitfenster eine Getreideernte bei niedriger Kornfeuchte.

Der **August** gestaltete sich wechselhaft, insgesamt war der Monat in Süddeutschland erneut deutlich wärmer als der langjährige Durchschnitt. Starke Niederschläge zu Beginn des Monats erfüllten mancherorts bereits das Monatssoll, so dass die laufenden Erntearbeiten zeitweise unterbrochen werden mussten.

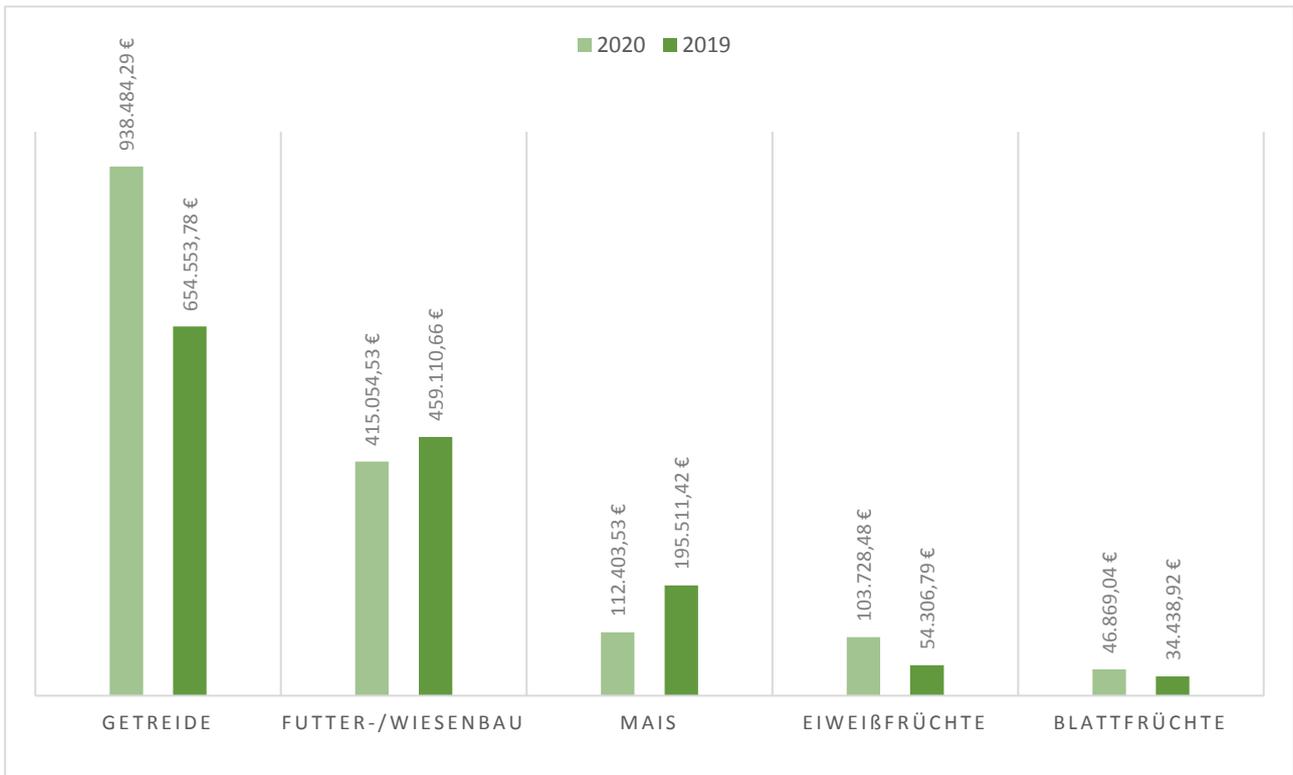


Arbeit bis in die Nacht hinein beim Silieren

Der **September** verwöhnte zunächst mit spätsommerlichen Temperaturen und zahlreichen Sonnenstunden. Doch ein Wechsel der Großwetterlage zum Monatsende brachte pünktlich zum astronomischen Herbstanfang kühle und nasse Witterung. Die kräftigen Niederschläge ließen nur wenige Zeitfenster für die Silomaisern und führten vielfach zu einer schlechten Befahrbarkeit der Flächen. Dort musste der Erntetermin häufig bis in den Oktober hinein verschoben werden.

und Beratungshinweise, Amt für

(Vorjahr 1.398 T€) erzielt werden.



Im Vorjahr gab es einen Hagelschaden, bei dem vor allem die Getreide- und Maisflächen betroffen waren. Dies wirkte sich entsprechend auf die Erntemengen und die Umsatzzahlen aus

Im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich 2020 für ausgewählte Kulturen folgende Erntemengen:



### 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, ab 2021 Pelletheizung
- Gut Großlappen: Heizung des Verwaltungsgebäudes einschließlich der Wohnungen mit Klärgas aus dem Klärwerk Großlappen, im Laufe von 2021 Umrüstung auf Erdgas.
- Gut Karlshof: Heizung durch Kraft-Wärme-Kopplung der Biogasanlage
- Gut Karlshof: Trocknungsanlage für landwirtschaftliche Produkte durch Nutzung der Wärme aus der Biogasanlage.
- Gut Riem: Seit Mitte Dezember 2020 Erdgasheizung in beiden Wohn- und Verwaltungsgebäuden
- 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 2020 wurden 4.891.780 kWh Strom (4.915.980 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 51.002 Liter (65.240 Liter) verbraucht. Der Verbrauch von Pflanzenöl sinkt durch die Umrüstung der älteren BHKWs auf Gas.

Rohstoffe zur Gaserzeugung	Einheit	2020	2019
Silage	dt	73820	75146
GPS	dt	0	1010
Getreide	dt	1495	781
Zuckerrüben	dt	1819	196
Gülle	dt	27780	26040
Mist	dt	42520	35280

Insgesamt wurden ca. 2,4 Mio. m<sup>3</sup> (2,3 Mio. m<sup>3</sup>) Gas erzeugt. Die daraus erzeugte Energie wurde primär zur Stromerzeugung verwendet, aber auch ca. 6,1 Mio. kWh (6,3 Mio. kWh) (errechnet) Wärme erzeugt. Insgesamt konnten ca. 53 % (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
Gut Zengermoos	Fremdfirma	31,00 kW

Standort	Stadtgüter München-Anlagen	Anlagengröße	Erzeugung
Gut Großlappen	PV-I	26,60 kW	30.039 kwh
Gut Großlappen	PV-II	30,50 kW	36.242 kwh
Gut Großlappen	PV-III	20,50 kW	24.342 kwh
Gut Großlappen	PV-IV	20,70 kW	20.233 kwh
Gut Karlshof	PV-V	149,04 kW	151.693 kwh
Gut Schorn	PV-VI	9,95 kW	10.691 kwh
Gut Karlshof	PV-VII (seit August 2020 im Netz)	39,90 kW	5.881 kwh

Im Jahre 2020 erzeugten **die Photovoltaikanlagen der Stadtgüter München** 279.121 kWh – 86306,43 € (269.335 kWh – 85.222,30 €) Strom. Am Gut Karlshof wurden davon 112.407 kWh (102.935 kWh) selbst verbraucht.

### 3.2.3 Viehhaltung

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

Ochsenmast	Einheit	2020	2019
Bestand am 31.12.	Stück	585	570
Zugang	Stück	553	549
Abgang	Stück	538	551
davon Verkauf	Stück	529	539

Ochsenmast	Einheit	2020	2019
Umsatz	T€	785	807
<b>Futtermittelverbrauch für die Ochsenmast</b>			
Silage	dt	29.422	33.765
Eiweißfrüchte	dt	1.092	2.127
Getreide	dt	1.316	30
Körnermais	dt	489	551
Stroh	dt	8.296	7.735
Heu	dt	188	130
Luzerneheu	dt	472	888

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, Treber, Stroh
- Verzicht auf den Einsatz von Fütterungsantibiotika
- Verzicht auf den Einsatz von gentechnisch veränderten Futtermitteln
- Optimierung der Haltungsbedingungen
- Tierärztlicher Betreuungsvertrag

Die Vermarktung der „Wies'n-Ochsn“ wurde trotz Oktoberfestausfall von unserem langjährigen Abnehmer sichergestellt. Insgesamt entstand bei Rindfleisch ein Umsatzrückgang.

### 3.2.4 Gutshaushalt/Hofladen

Der Gutshaushalt mit einem Gesamtumsatz von 208 T€ (194 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. 9.600 kg (8.800 kg) und Einnahmen in Höhe von 180 T€ (146 T€) im Jahre 2020 dar.

Durch Corona konnten fast keine Veranstaltungen, Schulungen, etc. angeboten werden. Der Umsatzausfall wurde jedoch überkompensiert durch eine gestiegene Nachfrage nach unserem regionalem Ochsenfleisch.

### 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 45 T€ (11 T€) entstanden. Die Verwaltungskosten für die Bewirtschaftung betragen 53 T€ (36 T€). Aus dem Holzverkauf konnten 37 T€ (2 T€) erzielt werden.

### 3.2.6 Mieten und Pachten

Die Mieteinnahmen betragen im Berichtsjahr 986 T€ (921 T€). Dabei haben die Einnahmen aus

den Vermietungen von landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Objekten (z.B. Stallungen) zur gewerblichen Nutzung große Bedeutung. Die Pachteinnahmen betragen im Berichtsjahr 995 T€ (967 T€). Aufgrund von Corona wurden keine Mieterhöhungsverlangen durchgeführt. Größere Mietausfälle und Kündigungen von Miet- und Pachtverhältnissen sind bisher nicht eingetreten.

**3.2.7 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt



Renaturierung Bachlauf am Gut Obergrashof

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".
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	Grünlandpflege (Walzen, Schleppen, Striegeln) im Frühjahr möglichst bis 15. März abschließen, bei ungünstiger Witterung bis 10. April.

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



Bereits renaturierter Bachlauf am Gut Obergrashof

Umwelt

Durch die Erzeugung und den Einsatz der bereits erläuterten alternativen Energieformen im Jahr 2020 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 rund 58 % (58 %) der landwirtschaftlich genutzten Flächen ökologisch bewirtschaftet.

Es wurden insgesamt ca. 238.000 Liter (217.000 Liter) Dieselkraftstoff durch eigene Fahrzeuge verbraucht. Durch den Einsatz der in den letzten Jahren beschafften modernen Schlepper mit AdBlue-Abgasreinigung kann die Stickoxide-Emission des verbrauchten Dieselkraftstoffes um 90 % gesenkt werden. Basierend auf den AdBlue-Verbrauch wurde 2020 der Ausstoß von Stickoxiden bei ca. 49.600 Liter Dieselkraftstoff gesenkt.

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

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

Einstufung der Flächen beim Wassererosionsschutz:

	<b>Erosionsschutzkataster 0</b>	<b>Erosionsschutzkataster 1</b>	<b>Erosionsschutzkataster 2</b>
Wasser	1.396 ha	101 ha	12 ha
Wind	1.487 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
- Mulchsaatenverfahren (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 2020 bei ca. 2,3 % (2,3 %).

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 Leitfa-den für Beurlaubungsgespräche gelten bei den Stadtgütern München unmittelbar.

Im Ausbildungsjahr 2019/2020 sind 5 (5) Ausbildungsplätze besetzt worden. Mit einem Auszubildenden musste das Ausbildungsverhältnis wieder beendet werden. 5 Auszubildende beendeten 2020 ihre Ausbildungszeit bei den Stadtgütern München. 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 2020 lag der Krankenstand bei 3,1 % (4,1 %).

Es werden jährlich Mitarbeitergespräche geführt (2020: 39; 2019: 34;). Grundlage dafür sind die Richtlinien der Landeshauptstadt München. Durch Corona konnten den Mitarbeiter\*innen Schulungen/Fortbildungen nur bedingt angeboten werden (25 Fortbildungstage ohne Auszubildende, Vorjahr 148). Fortbildungsmaßnahmen werden von der Werkleitung aber auch weiterhin aktiv gefördert.

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

Gesamtpersonalaufwand

	2020	2019	Veränderung %	Veränderung %
	€	€	2019/2020	2018/2019
<b>Entgelt</b>	<b>1.940.752,69</b>	<b>1.916.543,70</b>	<b>1,26</b>	<b>12,98</b>
Soziale Abgaben ohne Altersversorgung	418.832,69	427.113,85	-1,94	13,09
Altersversorgung und Unterstützung	156.598,97	36.080,49	o. Berechnung	o. Berechnung
Zuführung zu Pensionsrückstellungen	0,00	0,00		
<b>Soziale Abgaben und Altersversorgung</b>	<b>575.431,66</b>	<b>463.194,34</b>	<b>24,23</b>	<b>-14,45</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.516.184,35</b>	<b>2.379.738,04</b>	<b>5,73</b>	<b>6,34</b>

Die einzig bedeutende Veränderung mit einer deutlichen Kostensteigerung fand bei der Altersversorgung statt. Diese Steigerung resultiert aus der Tatsache, dass im Vergleich zum Vorjahr kein/e Bezieher\*in von Eigenversorgungsleistungen im Jahre 2020 verstorben ist und der Wert für 2020 die echten Aufwendungen für ein Jahr darstellen.

Personalverhältnisse

Der Personalstand der Stadtgüter München einschließlich der kaufmännischen Verwaltung betrug 47 (48) Mitarbeiter zum 31.12.2020. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit des Stammpersonals (ohne Auszubildende und geringfügig Beschäftigte) liegt bei 14 Jahren und 3 Monaten (13

Jahre 7 Monate), das Durchschnittsalter bei 41 Jahren und 5 Monaten (40 Jahre 6 Monate). Der Personalstand nach Personen zum Jahresende ist leicht von 48 Personen auf 47 Personen

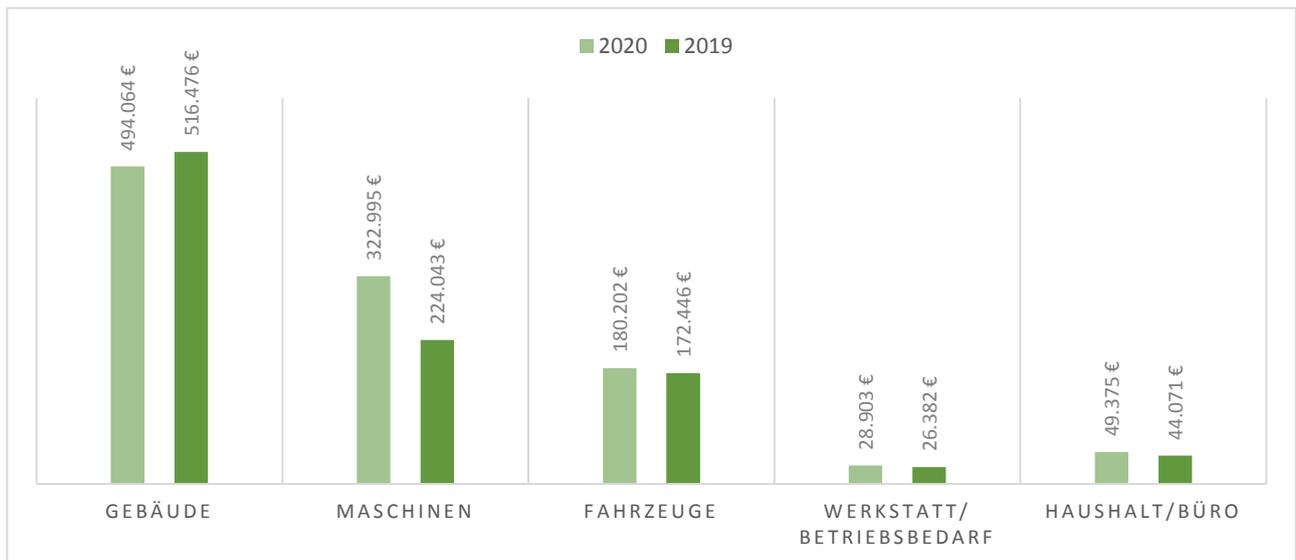
Nach Personen	31.12.2020	Zugang	Abgang	31.12.2019
Beamte	0	0	0	0
Tarifbeschäftigte	42	3	4	43
<b>Stammpersonal</b>	<b>42</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>43</b>
Auszubildende	5	5	5	5
Minijob	0	0	0	0
<b>Gesamtpersonal</b>	<b>47</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>48</b>

gesunken, nach VZÄ jedoch von 39,86 auf 41,96 Personen gestiegen. Die zur Verfügung gestandene Arbeitsleistung mit 41,22 (41,47) Personen (Vollzeitäquivalent) ist im Gesamtjahresdurchschnitt nahezu gleichgeblieben.

Instandhaltungen

Die Instandhaltungsaufwendungen Gebäude und Technik betragen zusammen 1.076 T€ (983 T€).

Die Kosten für die Instandhaltung der Landwirtschaftstechnik haben sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Das liegt vor allem an der Erneuerung des Fahrzeugbestandes und den in den ersten Betriebsjahren niedrigeren Unterhaltskosten. Der Unterhalt für die Maschinen der Biogasanlage ist deutlich auf ca. 190 T€ (101 T€) gestiegen. Hier ist u.a. die Generalsanierung eines der ersten BHKW's nötig geworden. Nach 10 Jahren im Einsatz werden aber auch anderen technischen Bauteile, wie Pumpen, Rührwerke, der Feststoffdosierer, etc. anfälliger für Reparaturen.



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

Gut Delling	Heizung Verwaltungsgebäude	80 T€
Gut Delling	Beseitigung Dachschäden Kirche	61 T€
Gut Dietersheim	Mehrzweckhalle - Tore erneuert	6 T€
Gut Großlappen	Verwaltungsgebäude, WC-Raum erneuert	6 T€
Gut Karlshof	Renovierung Räume im Eingangsbereich, Diele und Küche	22 T€
Gut Karlshof	Strohhalle, Streifenfundament Separat-Lager	11 T€
Gut Karlshof	Unterhaltsmaßnahmen bei den Stallgebäude	10 T€
Gut Karlshof	Umbau Elektroanlage Kartoffelhalle wg. Eigenstromnutzung	9 T€

## Lagebericht

(Vorjahreswerte in Klammer)

Gut Riem	Dachsanierung Schafstall	4 T€
Gut Riem	Fassadenanstrich	10 T€
Gut Riem	Renovierung/Umbau Sanitärbereich	26 T€
Gut Riem	Dachreparatur	5 T€
Gut Riem	Umrüstung auf Gasheizung	7 T€
Gut Riem	Gasanschluss	27 T€
Gut Zengermoos	Malerarbeiten an mehrere Gebäuden	11 T€
Gut Zengermoos	Anstrich Tore	9 T€
Grundstücksflächen	Winterdienst	24 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.

### Verwaltungskosten

Als selbständiges wirtschaftliches Unternehmen der Stadt hatten die Stadtgüter an die verschiedenen Dienststellen Verwaltungskosten und Steuerungsumlagen in Höhe von 324 T€ (297 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€ (96 T€) aufgewendet.

### Jahreserfolgsrechnung 2020

Das Jahresergebnis der Stadtgüter München weist einen Gewinn von 300.186,73 € (Gewinn 2019: 511.701,00 €) aus. Das Ergebnis liegt deutlich über den Erwartungen für 2020 (Wirtschaftsplan Gewinn 79.400 €), ist unter anderem durch eine hohe Nachzahlung aufgrund eines erhöhten Kiesabbaus begründet.

	Ansatz 2020	Rechnung 2020	Veränderungen
Umsatzerlöse	6.607.900,00 €	6.639.131,55 €	31.231,55 €
Erhöhung/Verminderung Bestand	- €	60.643,44 €	60.643,44 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	- €	- €	- €
Sonstige betrieblichen Erträge	440.000,00 €	918.677,99 €	478.677,99 €
Finanzerträge	- €	406,82 €	406,82 €
<b>Summe Erträge</b>	<b>7.047.900,00 €</b>	<b>7.618.859,80 €</b>	<b>570.959,80 €</b>
Aufwand Betriebsstoffe	1.427.200,00 €	1.494.268,27 €	67.068,27 €
Aufwand bezogene Leistungen	600.900,00 €	637.341,73 €	36.441,73 €
<b>Summe Materialaufwand</b>	<b>2.028.100,00 €</b>	<b>2.131.610,00 €</b>	<b>103.510,00 €</b>
Entgelt	2.052.400,00 €	1.940.752,69 €	- 111.647,31 €
Soziale Abgaben	580.100,00 €	575.431,66 €	- 4.668,34 €
<b>Summe Personalaufwand</b>	<b>2.632.500,00 €</b>	<b>2.516.184,35 €</b>	<b>- 116.315,65 €</b>
Abschreibungen	924.400,00 €	903.434,12 €	- 20.965,88 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.303.400,00 €	1.685.774,08 €	382.374,08 €
Steuern vom Einkommen/Ertrag	5.000,00 €	2.611,87 €	- 2.388,13 €
Sonstige Steuern	1.100,00 €	817,65 €	- 282,35 €
Finanzaufwendungen	74.000,00 €	78.241,00 €	4.241,00 €
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>6.968.500,00 €</b>	<b>7.318.673,07 €</b>	<b>350.173,07 €</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>79.400,00 €</b>	<b>300.186,73 €</b>	<b>220.786,73 €</b>

### 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

	2020 T€	2019 T€
Periodenergebnis	300	512
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	710	1.507
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-1.400	-1.456
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	695	-53
Finanzmittel am Ende der Periode	7	2

### 3.4 Vermögenslage

#### 3.4.1 Aktiva/Investitionen

Bei den Neuanschaffungen 2020 von insgesamt 800 T€ (1.456 T€) handelt es sich in diesem Jahr um Sachanlagen in Höhe von 448 T€ (1.072 T€) und um im Bau befindliche Gebäude und Anlagen von 352 T€ (384 T€). Darin ist der Zuschuss des Einrichtungsträgers für den Stallneubau für die pädagogischen Hofbesuche in Riem in Höhe von einmalig 633 T€ bereits abgezogen.



Halle Gut Beigarten

Bei den Neubeschaffungen von Sachanlagen handelt es sich überwiegend um Maschinen, Geräte, und Kraftfahrzeuge für die Landwirtschaft und die Biogasanlage. In der Biogasanlage ging das 4. Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Anschaffungskosten in Höhe von 383 T€ in Betrieb. Ebenso produziert die nunmehr 7. PV-Anlage der SgM mit Anschaffungskosten in Höhe von 57 T€ nun Strom für den Eigenverbrauch.

Den größten Anteil in der Landwirtschaft hat die Neubeschaffung einer Zugmaschine (169 T€), eines Anhängers (51 T€) und eines Elektro-Hofladers (52 T€). Bei den weiteren Neuanschaffungen handelt es sich im Wesentlichen um landwirtschaftliche Maschinen für die Feldwirtschaft.

Im Jahre 2020 konnten die nachstehenden, im Bau befindlichen Gebäude und bauliche Anlagen, fertig gestellt werden.

Gut Beigarten	Halle	163 T€	(59 T€)
Gut Beigarten	Waschplatte	43 T€	(0 T€)

Weiterhin in Bau befinden sich:

Gut Karlshof	Umwallung Biogasanlage	19 T€	(16 T€)
Gut Karlshof	Stallgebäude	15 T€	(8 T€)
Gut Delling	Betriebsgebäude	50 T€	(14 T€)
Gut Riem	Stallbau	352 T€	(232 T€)

Der einmalige Investitionszuschuss des Einrichtungsträger zum Stallbau am Gut Riem in Höhe von 633 T€ ist in diesem Betrag bereits abgezogen. Die Gesamtkosten des Stallgebäudes lagen am 31.12.2020 bei 958 T€.

Die Durchführung der Baumaßnahmen zur Erstellung der Umwallung konnte noch immer nicht begonnen werden, da Planung und Ausschreibung in Verbindung mit der Aufsichtsbehörde noch nicht zum Abschluss gebracht werden konnte.

### 3.4.2 Passiva/Finanzierung

Das Stammkapital in Höhe von 5.920.000 € und das weitere Eigenkapital in Höhe von 2.747.327,15 € betragen am 31.12.2020 insgesamt 8.667.327,15 €.

Rücklagen in €

	Stand	Abgang	Auflösung	Zugang	Stand
	01.01.2020	2020	2020	2020	31.12.2020
Allg. Rücklagen	2.635.179,69 €	0,00 €	0,00 €	496.309,00 €	3.131.488,69 €
Zweckgeb. Rücklagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Rücklagen</b>	<b>2.635.179,69 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>496.309,00 €</b>	<b>3.131.488,69 €</b>

Die allgemeinen Rücklagen erhöhten sich nach Beschluss des Stadtrates zur Gewinnverwendung 2019 vom 27.01.2021 auf 3.131 T€ (2.635 T€).

Rückstellungen in €

	Stand	Abgang	Auflösung	Zugang	Stand
	01.01.2020	2020	2020	2020	31.12.2020
Pensionsrückstellungen *	1.230.770,00 €	82.217,00 €	0,00 €	78.241,00 €	1.226.794,00 €
Sonstige Rückstellungen	966.224,17 €	517.268,19 €	39.759,83 €	756.652,29 €	1.165.848,44 €
Steuerrückstellungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Insgesamt</b>	<b>2.196.994,17 €</b>	<b>599.485,19 €</b>	<b>39.759,83 €</b>	<b>834.893,29 €</b>	<b>2.392.642,44 €</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 2020 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.

Die Risiken aufgrund der anhaltenden Pandemie wird bei den einzelnen Positionen erläutert.

##### 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 bleibt auch 2021 das beherrschende Thema. Die Corona-Pandemie sorgt für tiefe Verunsicherung in allen Lebensbereichen. Die mittel- und langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Agrarmärkte sind nicht abzuschätzen. Für 2021 muss sich die Landwirtschaft auf eine Phase der Unsicherheit an den Agrarmärkten einstellen.

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 auf heimische Agrarprodukte könnte damit angestoßen werden. Das zeigt sich derzeit darin, dass die Märkte für ökologisch erzeugte Produkte bisher weitgehend unbeeinflusst sind.

Neben dem Coronavirus führen Exportbegrenzungen von Russland und Ukraine, der 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
- Stadtplanerische Entwicklung 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, wodurch auch der Erwerb von Flächen entsprechend gering ist. Das führt zwangsläufig dazu, dass der Bestand an landwirtschaftlichen Grundstücksvorratsvermögen von derzeit 2729 ha (2019: 2744 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 in weiterer Entfernung zu erwerben, um diese abwanderungswilligen Münchner Landwirten als Tauschbetriebe anbieten zu können.

### Gemeinsame-EU-Agrarpolitik (GAP)

Die Flächenprämien, die im Rahmen der EU-Agrarpolitik für die Periode 2014 bis 2020 festgelegt wurden, werden auch 2021 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. Mit dem richtigen Maßnahmenplan, der diese Herausforderungen entsprechend berücksichtigt, sind die Flächenprämien gerechtfertigt.

Zudem sollen die Zahlungen an Großbetriebe eingeschränkt werden. Das kann für die Stadtgüter erhebliche Auswirkungen haben. Da die Verhandlungen nicht rechtzeitig abgeschlossen wurden, soll das Jahr 2021 als Übergangsjahr unter den Bedingungen der alten Förderperiode weitergeführt werden. Derzeit wird der Strategieplan zur Umsetzung der GAP zwischen dem Europäischen Parlament, dem Rat und der Kommission verhandelt. Die Europäische Kommission prüft und genehmigt diesen Strategieplan im Laufe des Jahres 2022. Es ist davon auszugehen, dass 2022 ein weiteres Übergangsjahr sein wird. Ab 01.01.2023 wird dann mit der neuen Agrarpolitik gestartet.

### Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Neben der landwirtschaftlichen Urproduktion wird in den nächsten Jahren die Bedeutung der Pflege von ökologischen Ausgleichsflächen/Ökokonten, derzeit ca. 181 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 Mitmachstall vom Lernort Biobauernhof am Gut Riem wird Realität. Mit dem Bau des Stalles wurde im Sommer 2020 begonnen und wenn alles gut läuft kann der Stall im Sommer 2021 in Betrieb genommen werden. Mit dem Schulbauernhofstall, mit dem Angebot an Krautgärten, mit der

## Lagebericht

(Vorjahreswerte in Klammer)

Kartoffelselfsternte und unserem Hoffest 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.



Mitmachstall Gut Riem; Stand: 16.03.2021

Wir sind überzeugt, dass die Landwirtschaft eine Zukunftsbranche mit hohem gesellschaftlichem Mehrwert ist. Die Stadtgüter sehen sich, neben ihrer Hauptaufgabe Grundstücksvorratsflächen bereit zu halten, mit Ihren Produktionsschwerpunkten Nahrungsmittelerzeugung, 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 Handelsrechts und der Eigenbetriebsverordnung erstellten Lagebericht vor.

München, 14.04.2021

Erste Werkleiterin

Zweiter Werkleiter

gez.

gez.

Kristina Frank  
Kommunalreferentin

Dr. Alfons Bauschmid  
Dipl. Ing.agr.



## **II. Jahresabschluss**

# Bilanz zum 31.12.2020

## Aktivseite

	Restlaufzeiten	Stand am 31.12.2020	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		5.257.753,16	5.385
b) Waldbestockung		502.300,00	502
2. Maschinen und maschinelle Anlagen		3.122.154,35	2.808
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung		64.856,44	67
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		409.797,42	699
		<u>9.356.861,37</u>	<u>9.461</u>
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		6.393,56	6
2. Wertpapiere des Anlagevermögens		1.716.610,45	1.717
3. Sonstige Ausleihungen		0,00	0
		<u>1.723.004,01</u>	<u>1.723</u>
<b>B. Umlaufvermögen:</b>			
I. Vorräte:			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		97.508,77	156
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		0,00	0
3. fertige Erzeugnisse und Waren		995.905,88	935
4. geleistete Anzahlungen		0,00	0
		<u>1.093.414,65</u>	<u>1.091</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		391.266,53	473
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
2. Forderungen an die Stadt		493.396,37	354
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
3. Forderungen an den Einrichtungsträger		3.827.768,14	3.271
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
4. Sonstige Vermögensgegenstände		108.431,47	10
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
		<u>4.820.862,51</u>	<u>4.108</u>
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		0,00	0
IV. Kassenbestand		6.853,83	2
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten:</b>		1.281,64	1
		<u>17.002.280,01</u>	<u>16.386</u>

(Vorjahreswerte)

# Bilanz zum 31.12.2020

## Passivseite

	Restlaufzeiten		Stand am 31.12.2020	Stand Vorjahr
	€	€	€	T€
<b>A. Eigenkapital:</b>				
I. Stammkapital				
1. Stammkapital			5.920.000,00	5920
2. Weiteres Eigenkapital			2.747.327,15	2747
			<u>8.667.327,15</u>	<u>8.667</u>
II. Rücklagen				
1. Allgemeine Rücklagen			3.131.488,69	2635
2. Zweckgebundene Rücklagen			0,00	0
			<u>3.131.488,69</u>	<u>2.635</u>
III. Gewinn/ <del>Verlust</del> der Vorjahre	511.701,00			
Verwendung für Rücklagen	496.309,00			
Stammkapitalverzinsung an den Einrichtungsträger	<u>15.392,00</u>			
	0,00			
Jahresgewinn/ <del>Jahresverlust</del>	<u>300.186,73</u>		<u>300.186,73</u>	<u>512</u>
			<u>12.099.002,57</u>	<u>11.814</u>
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil:</b>			<u>0,00</u>	<u>0</u>
<b>C. Rückstellungen:</b>				
1. Pensionsrückstellungen			1.226.794,00	1231
2. Steuerrückstellung			0,00	0
3. Sonstige Rückstellungen			<u>1.165.848,44</u>	<u>966</u>
			<u>2.392.642,44</u>	<u>2.197</u>
<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			45.071,61	45
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (45.000,00 €)		45.071,61		
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			865.913,09	816
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (815.509,63 €)		865.913,09		
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			290.052,22	115
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (114.767,22 €)		290.052,22		
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			23.523,51	11
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (11.581,79 €)		23.523,51		
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>1.224.560,43</u>	<u>987</u>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten:</b>			<u>1.286.074,57</u>	<u>1.388</u>
			<u>17.002.280,01</u>	<u>16.386</u>

(Vorjahreswerte)

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	€	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse		6.639.131,55		6.200
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		60.643,44		66
3. andere aktivierte Eigenleistungen		0,00		0
4. sonstige betriebliche Erträge		<u>918.677,99</u>		<u>1.409</u>
davon Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil 0,00 € (0,00 €)			7.618.452,98	7.675
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		1.494.268,27		1.550
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		<u>637.341,73</u>		<u>624</u>
			<u>2.131.610,00</u>	<u>2.174</u>
<b>Rohhertrag</b>			5.486.842,98	5.501
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.940.752,69			1.917
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung	575.431,66			463
davon für Altersversorgung 156.598,97 € (36.080,49 €)		<u>2.516.184,35</u>		<u>2.380</u>
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	903.434,12			895
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 €)		<u>903.434,12</u>		<u>895</u>
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>1.685.774,08</u>		<u>1.628</u>
davon Zuführung zu Sonderposten mit Rücklageanteil 0,00 € (0,00 €)			<u>5.105.392,55</u>	<u>4.903</u>
			381.450,43	599
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			406,82	1
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens			0,00	0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			78.241,00	96
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			<u>2.611,87</u>	<u>-9</u>
15. Ergebnis nach Steuern			301.004,38	513
16. sonstige Steuern			<u>817,65</u>	<u>1</u>
17. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			<u>300.186,73</u>	<u>512</u>

**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 300.186,73 €		b) aus dem Haushalt der Stadt
c) zur Abführung an den Haushalt der Stadt 0,00 € * <sub>1</sub>		auszugleichen 0,00 €
d) auf neue Rechnung vorzutragen 0,00 €		c) auf neue Rechnung vorzutragen 0,00 €

\*1 Stammkapitalverzinsung

(Vorjahreswerte)

## Anlagennachweis 2020

	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
		+	/.	+ / ./.			+	/.	+ / ./.			
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<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	-146,63	0,00	205.989,06	12.932.775,64	7.342.219,34	332.803,14	0,00	0,00	7.675.022,48	5.257.753,16	5.384.713,87
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	9.946.171,40	418.961,74	98.609,35	434.765,50	10.701.289,29	7.137.993,34	539.742,42	98.600,82	0,00	7.579.134,94	3.122.154,35	2.808.178,06
3. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	476.603,84	28.995,02	42.555,44	0,00	463.043,42	409.835,21	30.888,56	42.536,79	0,00	398.186,98	64.856,44	66.768,63
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	698.802,50	351.749,48	0,00	-640.754,56	409.797,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	409.797,42	698.802,50
	24.350.810,95	799.559,61	141.164,79	0,00	25.009.205,77	14.890.047,89	903.434,12	141.137,61	0,00	15.652.344,40	9.356.861,37	9.460.763,06
<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
	26.143.266,35	799.559,61	141.164,79	0,00	26.801.661,17	14.959.497,28	903.434,12	141.137,61	0,00	15.721.793,79	11.079.867,38	11.183.769,07

### **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.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Ansatz- und Bewertungsmethoden wurden 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 220.246,05 € (89.539,26 €) enthalten. In den Verbindlichkeiten an den Einrichtungsträger sind Mitzugehörigkeitsposten zu den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 9.644,98 € (2.849,65 €) enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 45.071,61 € (45.000,00 €) bestehen überwiegend aus Verbindlichkeiten an den Einrichtungsträger. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern sind in Höhe von 0,00 € (8.729,01 €), im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 21.771,91 € (0,00 €) 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 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 25.01.2021 vor. Die Bewertung erfolgte mit dem durch die Bundesbank festgelegten 10-Jahres-Durchschnittszins von 2,30 % (Vorjahr 2,71 %) für langfristige Verbindlichkeiten und ergab eine Versorgungsverpflichtung in Höhe von 1.226.794 € (Vorjahr 1.230.770 €).

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,60 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,30 %) ergibt einen Betrag von 67.016 € (71.812 €) (Ausschüttungssperre).

Durch das Bilanzrichtlinienmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind die Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen in Höhe von 78.241 € (Vorjahr 95.654 €), davon 45.860 € (Vorjahr 52.437 €) aufgrund Zinsänderung, als Aufwand zu erfassen und wurden der Pensionsrückstellung zugeführt. Der errechnete Verbrauch von Pensionsverpflichtungen in Höhe von 82.217 € (Vorjahr 244.450 €) 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 31.12.2020 nach den Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck.

	Rente	Sonderzahlung	Sterbegeld	Beihilfe	Gesamt 31.12.20
Gut Beigarten	53.846 €	5.971 €	478 €	- €	60.295 €
Gut Buchhof	20.213 €	2.941 €	783 €	- €	23.937 €
Gut Delling	28.918 €	3.206 €	257 €	- €	32.381 €
Gut Dietersheim	16.952 €	1.880 €	278 €	- €	19.110 €
Gut Großlappen	106.946 €	13.662 €	1.382 €	- €	121.990 €
Gut Karlshof	154.677 €	18.445 €	2.193 €	- €	175.315 €
Gut Nantesbuch	230.314 €	19.124 €	2.938 €	- €	252.376 €
Gut Riem	205.050 €	22.433 €	- €	- €	227.483 €
Verwaltung	165.389 €	8.077 €	- €	140.441 €	313.907 €
Stadtgüter München	982.305 €	95.739 €	8.309 €	140.441 €	1.226.794 €

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 2020 wurden nachstehende Umsatzerlöse erzielt. Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen setzen sich aus Erlösen der Trocknung, Fremdleistungen und Kommunalen Dienstleistungen zusammen

Umsatzerlöse	2020	2019
Landwirtschaft	3.171.449,69 €	2.786.622,78 €
Regenerative Energien	1.050.840,94 €	1.042.720,24 €
Mieten und Pachten	1.980.891,25 €	1.888.175,74 €
Hauswirtschaft/Führungen	208.820,55 €	200.674,30 €
Dienstleistungen	227.129,12 €	281.737,71 €
Insgesamt	6.639.131,55 €	6.199.930,77 €

### Arbeitnehmer

Vollzeitäquivalent zum 31.12.2020	Anzahl	Anteil (%) weiblich	Vollzeit	davon weiblich	davon männlich	Teilzeit	davon weiblich	davon männlich
Verwaltung TVöD	3,00	0,00	3,00	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00
Tarifbeschäftigte IGBAU	33,96	27,39	25,00	5,00	20,00	8,96	4,30	4,66
Auszubildende IGBAU	5,00	40,00	5,00	2,00	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
Gesamt	41,96	26,93	33,00	7,00	26,00	8,96	4,30	4,66

31.12.2019: 39,86 VZÄ; 31.12.2018: 41,30 VZÄ

Am 31.12.2020 waren 47 (Vorjahr 48) Personen beschäftigt.

Im Jahresdurchschnitt waren es 47,75 (Vorjahr 48,58) Personen bzw. 41,22 (Vorjahr 41,47) Vollzeitäquivalent.

### Sonstige Angaben

Geschäfte in nachstehender Höhe wurden im Wirtschaftsjahr 2020 mit dem Einrichtungsträger oder Schwesterunternehmen erzielt.

		Erhaltene ....	Geleistete .....
Einrichtungsträger	.. Dienstleistungen	285.851,86 €	*1/2) 648.270,75 €
Einrichtungsträger	.. Warenlieferungen	6.386,38 €	*1) 2.191,50 €
Schwesterunternehmen	.. Dienstleistungen	72.478,50 €	*2) 66.108,80 €
Schwesterunternehmen	.. Warenlieferungen	24.585,00 €	12.255,72 €

\*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 429.602,03 € (Vorjahr 563 T€) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 34.160,03 € (Vorjahr 3 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 78.241 € (95.654 €) enthalten. Diese setzen sich aus der Aufzinsung in Höhe von 32.381 € (43.217 €) und der Zinsänderung mit 45.860 € (Vorjahr 52.437 €) zusammen.

**Latente Steuern**

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

	Verlustvortrag 2019		Steuer	
BgA RegEnergie	15.071,00 €	(0,00 €)	4.308,32 €	(0,00 €)
BgA Hofladen	140.618,28 €	(137.596,69 €)	38.501,29 €	(37673,97 €)

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 2020 in Höhe von 300.186,73 € in die Bilanz 2021 vorzutragen und den Gewinnvortrag der allgemeinen Rücklage zuzuführen. Die Verzinsung des Stammkapitals erfolgt nach Beschluss des Stadtrates in Höhe eines variablen Zinssatzes, gebildet aus dem Durchschnitt der Renditen öffentlicher Pfandbriefe. Der ermittelte Zinssatz beträgt 0,00 % im Jahr 2020.

**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:

Verena Dietl	2. Bürgermeisterin	Vorsitzende seit 13.05.2020	
Manuel Pretzl	2. Bürgermeister	Vorsitzender seit 27.11.2018 bis 30.04.2020	
Kathrin Abele	Stadträtin	Mitglied seit 13.05.2020	Juristin
Johann Altmann	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014 bis 30.04.2020	Polizeibeamter
Andreas Babor	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Rechtsanwalt
Ulrike Boesser	Stadträtin	Mitglied seit 28.05.2014 bis 30.04.2020	Dipl. Geographin
Simone Burger	Stadträtin	Mitglied seit 22.10.2019	Regionsgeschäftsführerin
Anja Burkhardt	Stadträtin	Mitglied seit 15.06.2016 bis 30.04.2020	Dipl.Ing.(FH) Architektin
Herbert Danner	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014 bis 30.04.2020	Baubiologe und Umweltberater
Michael Dzeba	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Dipl. sc. pol. Univ.
Nikolaus Gradl	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	
Anna Hanusch	Stadträtin	Mitglied seit 28.05.2014	Architektin
Nicola Holtmann	Stadträtin	Mitglied seit 13.05.2020	Diplomverwaltungswirtin, Dipl.-Ing. Umwelt-Engineering (TU)
Stefan Jagel	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Krankenpfleger
Heike Kainz	Stadträtin	Mitglied seit 20.12.2018	Rechtsanwältin
Renate Kürzdörfer	Stadträtin	Mitglied seit 20.11.2016 bis 30.04.2020	Dipl.Ing.Innenarchitektin
Gudrun Lux	Stadträtin	Mitglied seit 13.05.2020	Studium der Politikwissenschaften, Kath. Theologie und Hispanistik
Lars Mentrup	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Dipl.-Technomathematiker (TUM)
Gabriele Neff	Stadträtin	Mitglied seit 28.05.2014 bis 30.04.2020	Verwaltungswirtin
Thomas Niederbühl	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014 bis 30.04.2020	Geschäftsführer
Angelika Pilz-Strasser	Stadträtin	Mitglied seit 13.05.2020	Ärztin
Hans Podiuk	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014 bis 30.04.2020	Diplomverwaltungswirt (FH)
Richard Progl	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Diplom-Betriebswirt (FH)
Alexander Reissl	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Sparkassenangestellter
Heide Rieke	Stadträtin	Mitglied seit 28.05.2014 bis 30.04.2020	Juristin, selbständige Verlegerin

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2020

Jens Röver	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014 bis 30.04.2020	Wissenschaftl. Referent
Tobias Ruff	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014 bis 30.04.2020	Dipl. Forstwirt (FH)
Bernd Schreyer	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Dipl. Soz. Päd. (FH)
Otto Seidl	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014 bis 30.04.2020	Betriebswirt
Christian Smolka	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Augenoptiker
Johann Stadler	Stadtrat	Mitglied seit 28.05.2014 bis 30.04.2020	Rechtsanwalt
Mathias Stadler	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Immobilienkaufmann, Betriebswirt
Sibylle Stöhr	Stadträtin	Mitglied seit 13.05.2020	Magisterstudium der Politikwissenschaft, Soziologie und Geographie
Christian Vorländer	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Rechtsanwalt/Strafverteidiger

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 2020 wurde wahrgenommen und erfolgt von März bis Juli 2021.

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

München, 14.04.2021

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 2020 in der aus den Anlagen 1 und 2 ersichtlichen Fassung haben wir am 22.06.2021 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 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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.

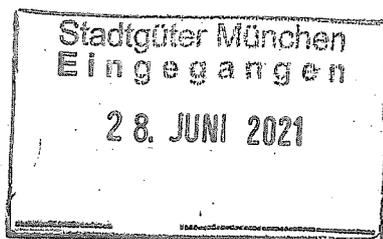
**Verantwortung des Abschlussprüfers**

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, 22.06.2021  
BKWP Wiedemann & Partner mbB  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Helmut Wiedemann  
Wirtschaftsprüfer

Übereinstimmung mit  
Original geprüftAm 17. Juni 2021  
D-II-V  
Stadtratsprotokolle

**Stadtgüter München (SgM);**  
**Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020**  
**Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2021**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03376

**Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für  
die Stadtgüter München am 17.06.2021**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) berichtet der Eigenbetrieb Stadtgüter München (SgM) dem Werkausschuss über den Jahresabschluss 2020 (§ 25 EBV) sowie mit dem Ersten Zwischenbericht 2021 über die Entwicklung des Erfolgs- und Vermögensplanes 2021 (§ 19 EBV).
<b>Inhalt</b>	Mit dem Jahresabschluss 2020 wird der Stadtrat über die Entwicklung des Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr informiert. Aufgrund des insgesamt positiven Geschäftsverlaufes konnte ein Jahresgewinn von 0,300 Mio. € erzielt werden. Der Erste Zwischenbericht für 2021 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 2020	1
1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2020	1
1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020	2
1.3 Stammkapitalverzinsung	2
2. Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2021	3
2.1 Datenbasis	3
2.2 Entwicklung des Erfolgsplanes für das Wirtschaftsjahr 2021	3
2.3 Entwicklung des Vermögensplans für das Wirtschaftsjahr 2021	4
3. Zusammenfassung	5
4. Information der Stadtkämmerei	5
5. Beteiligung der Bezirksausschüsse	5
6. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	5

**II. Bekanntgegeben**

**Stadtgüter München (SgM);  
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020  
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2021**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03376**

3 Anlagen:

1. Lagebericht und Jahresabschluss der Stadtgüter München
2. Entwicklung des Erfolgsplans 2011 – 2021 (Tabelle)
3. Entwicklung des Erfolgsplans 2011 – 2021 (Grafik)

**Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Stadtgüter  
München am 17.06.2021**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020**

Mit dieser Bekanntgabe wird der Werkausschuss über die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2020 und die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2021 bei den SgM informiert.

Die Werkleitung der SgM legt hiermit den Jahresabschluss 2020, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie den Lagebericht 2020 vor. Gemäß § 25 Abs. 1 der 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 2020**

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 17,002 Mio. € und einen **Gewinn von 0,300 Mio. €** aus. Das Ergebnis liegt deutlich über den Erwartungen für 2020 und ist unter anderem durch eine hohe Nachzahlung bei den Pächterlösen 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. €
2020	0,300	0,079	0,221
2019	0,512	0,053	0,459
2018	0,224	0,168	0,056
2017	0,352	0,107	0,245
2016	0,269	0,077	0,192

## 1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020

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 Vorkommnisse berichtet, die sich nicht oder noch nicht im Jahresabschluss niedergeschlagen haben und die unter Umständen auch nicht quantifiziert werden können.

## 1.3 Stammkapitalverzinsung

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 27.11.2018 entschieden, dass 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. € entfällt für das Jahr 2020, da ein Zinssatz i.H.v. 0,00 % ermittelt wurde. Eine endgültige Festlegung über den Jahresabschluss 2020 erfolgt nach vorangegangener Abschlussprüfung gemäß Art. 107 GO und örtlicher Rechnungsprüfung.

## 2. Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2021

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 2020 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 2021 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 2021 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 2021

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 2021, den Wirtschaftsplan 2021 und die Prognose des Jahresergebnisses 2021 auf Basis des ersten Quartals.

	Ist 2020	Ist 1. Quartal 2021	Plan 2021	Prognose 2021
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Umsatzerlöse	6,639	0,988	6,880	6,880
Bestandsveränderungen	0,061	0,000	0,000	0,000
Andere aktive Eigenleistungen	0,000	0,000	0,000	0,000
Sonstige betriebliche Erträge	0,919	0,127	0,466	0,466
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	0,000	0,000	0,000	0,000
<b>Summe Erträge</b>	<b>7,619</b>	<b>1,115</b>	<b>7,346</b>	<b>7,346</b>
Materialaufwand	2,132	0,286	2,061	2,061

Personalaufwand	2,516	0,578	2,687	2,687
Abschreibungen	0,903	0,000	0,941	0,941
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,686	0,283	1,425	1,425
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Finanzanlagen	0,000	0,000	0,000	0,000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,078	0,000	0,076	0,076
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,003	-0,007	0,005	0,005
Sonstige Steuern	0,001	0,007	0,001	0,001
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>7,319</b>	<b>1,147</b>	<b>7,196</b>	<b>7,196</b>
<b>Jahresgewinn/-verlust</b>	<b>0,300</b>	<b>-0,032</b>	<b>0,150</b>	<b>0,150</b>

Mit Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss vom 29.10.2020 und der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.11.2020 wurde der Wirtschaftsplan 2021 mit einem Gewinn in Höhe von 0,150 Mio. € genehmigt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01600).

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 2021

Die Sanierung des Wohngebäudes in Schorn, die Umwallung der Biogasanlage am Karlshof und der Kauf von zwei neuen Schleppern sind die wesentlichen Bestandteile im Vermögensplan 2021. Davon kann die Wohngebäudesanierung in Schorn voraussichtlich nicht in diesem Jahr fertiggestellt werden.

Bei den sich noch im Bau befindlichen Gebäuden wird der Mitmachstall vom Lernort Bio-bauernhof Gut Riem im Sommer 2021 in Betrieb gehen. Der Neubau Ochsenstall mit Weideauslauf am Gut Karlshof verzögert sich, weil durch die Unsicherheiten aufgrund der Pandemie noch keine Abnahmevereinbarung mit der bisherigen Hauptabnehmerin bzgl. der Ochsen geschlossen werden konnte. Der für die Baumaßnahme Betriebsleiterhaus mit Werkstatt in Delling begründende Erbpachtvertrag steht noch aus, so dass der Baubeginn hinausgeschoben wurde.

Der Vermögensplan 2021 wird voraussichtlich entsprechend dem genehmigten Ansatz eingehalten.

### 3. Zusammenfassung

Im Bereich Pflanzenbau sind die meisten Frühjahrsansaatn bereits erfolgt. Die im Herbst gesäten Winterungen sind gut entwickelt in die Vegetation gestartet. Bei günstigem Witterungsverlauf kann aus aktueller Sicht mit durchschnittlichen Ernteerträgen gerechnet werden. Allerdings kann eine länger anhaltende Trockenheit zu Ertragsausfällen führen.

Die Erzeugung von regenerativen Energien aus der Biogasanlage und aus der Photovoltaik entsprechen den Erwartungen. Ebenso sind bei den Erträgen aus Vermietung und Verpachtung keine größeren Abweichungen erkennbar. Die Prognose für die Umsatzerlöse für 2021 wird deshalb beibehalten.

Beim Materialaufwand, bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und bei den Personalkosten sind aus heutiger Sicht keine wesentlichen Abweichungen zu erwarten.

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 und der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

gez. Dietl

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Die Referentin

gez. Frank

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

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

IV. Ww. Kommunalreferat - Stadtgüter München -

### **Kommunalreferat**

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

II. An  
KR-SB  
z.K.

Am \_\_\_\_\_