



Stadtgüter München

Anlage zur Bekanntgabe

**Lagebericht
und
Jahresabschluss
der
Stadtgüter München
2022**

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Lagebericht	1
1. Grundlagen des Eigenbetriebs	2
2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	3
3. Wirtschaftsbericht	3
3.1 Geschäftsverlauf	3
3.2. Ertragslage	4
3.3. Vermögens- und Finanzlage	6
4. Nachhaltigkeitsbericht	8
5. Risiko- und Chancenbericht	10
6. Prognosebericht	11
Unterschrift der Werkleitung	12
 II. Jahresabschluss	 13
Bilanz zum 31.12.2022	14
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Anhang:	
- Anlagennachweis	17
- Grundsätzliches zum Jahresabschluss	18
- Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	18
- Jahresabschlusserläuterung	19
- A. Bilanz	19
- Versorgungsverpflichtungen	20
- Umsatzerlöse	20
- Arbeitnehmer	21
- Sonstige Angaben	21
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen	21
- Latente Steuern	21
- Nachtragsbericht	21
- Ergebnisverwendung (geplant)	22
- Sonstiges	22
- Organe des Eigenbetriebes und Aufwendungen für Organe	22
- Unterschrift der Werkleitung	23

I. Lagebericht

1. Grundlagen des Eigenbetriebs

Die Stadtgüter München (SgM) werden organisatorisch, verwaltungsmäßig und finanzwirtschaftlich als gesondertes wirtschaftliches Unternehmen der Landeshauptstadt München ohne eigene Rechtspersönlichkeit (Eigenbetrieb) geführt. Zur Organisation der SgM gehört eine zentrale Verwaltung, um die Steuerung und Verwaltung der Gutsbetriebe, die Miet- und Pacht-verwaltung, sowie die übertragenen und die zusätzlich vertraglich vereinbarten Verwaltungs-tätigkeiten für die Stadt und Dritte zu gewährleisten.

Aufgabe der SgM ist die Bewirtschaftung der städtischen Güter im Rahmen der Grundstücksvorratspolitik 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 SgM ist dabei auch die Verwaltung / Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen An- und Verpachtungen und die Vermietung von Objekten. Zur Erfüllung und Förderung dieser Aufgaben können die SgM 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.

Die SgM bestehen 2022 aus den nachstehenden wirtschaftlich zusammengefassten Gutsverbänden mit einem Umgriff von 2.856,73 ha (2.873,29 ha) **Fläche** und sind ausschließlich im Geschäftsfeld Landwirtschaft tätig.

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

Die tatsächlich genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche betrug 1.510,35 ha (1.513,36ha) und umfasst alle Grundstücke, die von den städtischen Gütern als Acker- und Grünland im Erntejahr 2022 genutzt wurden.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird über drei wirtschaftlich zusammengefasste Gutsverbände der SgM bewirtschaftet.

Flächennutzung	2022	2021
Landwirtschaftliche Nutzung (Eigenbewirtschaftung)	1.510,35 ha	1.513,36 ha
davon ökologischer Landbau	897,70 ha	876,10 ha
davon integrierter Pflanzenbau	612,65 ha	637,26 ha
Gutswaldungen	119,02 ha	119,02 ha
Verpachtete Fläche	986,16 ha	1.007,04 ha

Sonstige Flächen (Gebäude- u. Hofflächen, Wege, Garten, Gewässer, Ödland)	241,20 ha	233,87 ha
Betriebsfläche (inkl. Anpachtung)	2.856,73 ha	2.873,29 ha
davon angepachtete Fläche	124,14 ha	124,14 ha
davon Eigentumsfläche der Stadt	2.732,59 ha	2.749,15 ha

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 SgM und ein eigenes Logo beschlossen. Die Satzungsänderung erfolgte am 07. Juli 2009.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingen

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 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.

Auf den Agrar- und Rohstoffmärkten für **konventionell erzeugte Agrarprodukte** setzte sich der positive Trend aus 2021 fort. Die für die Stadtgüter bedeutenden Märkte für Getreide sind 2022 aufgrund des Ukraine-Krieges noch einmal deutlich angestiegen, ebenso die Preise für unser Ochsenfleisch.

Die Nachfrage nach Lebensmitteln aus **ökologischer Landwirtschaft** weist dagegen rückläufige Tendenzen auf. Die Preise für ökologisch erzeugte Marktfrüchte wurden zunächst durch den Anstieg der konventionellen Marktfrüchte mitgezogen. Sie zeigten aber zum Jahresende rückläufige Tendenzen.

Die Preise für landwirtschaftliche **Produktionsmittel** (Energie, Düngemittel, Pflanzenschutz...) sind bedingt durch den Ukrainekrieg in 2022 deutlich gestiegen.

Der überwiegende Anteil der von den Stadtgütern konventionell erzeugten pflanzlichen Produkte, wird über die Biogasanlage in Strom und Wärme umgewandelt oder über die Ochsenmast zu hochwertigen Ochsenfleisch veredelt. Die Preise der Strom- und Wärmeproduktion sind über das erneuerbare Energiegesetz langfristig abgesichert. Die Preise für das Ochsenfleisch sind über Vereinbarungen mit den Abnehmern durch Zuschläge auf die aktuellen Marktpreise festgelegt.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Geschäftsverlauf

Die Vegetationsperiode 2022 war eines der wärmsten und trockensten Jahre seit Beginn der Messungen. Im Großraum München hat es allerdings immer wieder ausreichend geregnet, so dass im Futter- und Marktfruchtbau zufriedenstellende bis gute Erträge erzielt wurden.

Die Preise für konventionelle Marktfrüchte sind aufgrund des Ukrainekrieges und den damit verbundenen gestörten Lieferketten im 1. Halbjahr 2022 explodiert. Ein deutlicher Anstieg war auch bei den Jungbullenpreisen, die die Grundlage für unsere Ochsenvermarktung bilden, zu verzeichnen.

Die Preise für ökologisch erzeugte Produkte zeigen zum Jahresende rückläufige Tendenzen.

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

3.2 Ertragslage

Insgesamt haben die SgM im Geschäftsjahr 2022 Umsatzerlöse in Höhe von 8.620 T€ und damit um 1.046 T€ mehr als im Vorjahrszeitraum erzielt. Der Mehrumsatz ist hauptsächlich auf die Bereiche der Landwirtschaft durch die gestiegenen Preise zurück zu führen. Da jedoch auch die Preise für Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe deutlich gestiegen sind ist die Entwicklung nicht uneingeschränkt positiv zu sehen.

Das Jahresergebnis der SgM weist einen Gewinn von 1.929.416,56 € (Gewinn 2021: 345.906,50 €) aus. Das Ergebnis liegt durch einen einmaligen Vorgang (Erbpacht Gut Delling) in Höhe von 1.343.637,93 € (siehe Anhang Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Jahresabschluss-erläuterungen A. Bilanz) deutlich über den Erwartungen für 2022 (Wirtschaftsplan Gewinn 156.400 €). Hierbei handelt es sich jedoch um einen Vermögensgegenstand der über die Laufzeit des Vertrages bis 31.12.2060 durch die monatlichen Erbbauzinszahlungen beglichen wird. Der Gewinn aus dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb liegt bei 585.778,63 € ebenfalls deutlich über den Erwartungen und ist unter anderem durch die gestiegenen Umsatzerlöse in den Landwirtschaftsbereichen begründet.

Der **Umsatz** setzte sich wie folgt zusammen:

Umsatz	2022	2021	Veränderungen	
	€	€	€	%
Viehwirtschaft	1.065.664,92 €	775.240,69 €	290.424,23 €	37,46
Feld- und Wiesenbau	1.840.096,41 €	1.512.369,51 €	327.726,90 €	21,67
Mieten und Pachten	2.098.903,53 €	2.045.478,30 €	53.425,23 €	2,61
Regenerative Energieerzeugung	1.311.648,53 €	1.117.528,49 €	194.120,04 €	17,37
Sonstige Umsatzerlöse	1.741.504,65 €	1.680.381,25 €	61.123,40 €	3,64
Periodenfremde Umsatzerlöse	562.409,09 €	443.428,63 €	118.980,46 €	26,83
	8.620.227,13 €	7.574.426,87 €	1.045.800,26 €	13,81

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

Ochsenmast	Einheit	2022	2021
Bestand am 31.12.	Stück	572	580
Zugang	Stück	511	467
Abgang	Stück	519	472
davon Verkauf	Stück	514	464
Umsatz	T€	1.054	768

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

Zu den Umsätzen aus der Ochsenmast am Gut Karlshof sind die Erlöse aus der Tierhaltung von Schweinen, Rindern und Schafen am Gut Riem hinzugekommen. Durch die positive Preisentwicklung am Rindfleischmarkt und die Nachfrage der Großkunden konnten im ganzen Jahr sehr gute Erlöse erzielt werden. Auch die Vermarktung der erzeugten Bio-Schweine bereitete keine Probleme und führte zu guten Umsätzen.

Im **Pflanzenbau** konnten Erlöse in Höhe von 1.840 T€ (Vorjahr 1.512 T€) erzielt werden. Im Vorjahr 2021 gab es einen Hagelschaden vor allem auf den Getreideflächen. Dies wirkt sich zusätzlich zu den höheren Erzeugerpreisen entsprechend auf die Erntemengen und die Umsatzzahlen aus.

Die **Mieteinnahmen** betragen im Berichtsjahr 1.090 T€ (1.051 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 1.009 T€ (995 T€). Aufgrund von Corona wurden keine Mieterhöhungsverlangen durchgeführt. Zwei bestehende Erbbauverträge wurde erneuert und erweitert. Größere Mietausfälle und Kündigungen von Miet- und Pachtverhältnissen sind nicht eingetreten.

Die Erlöse aus **regenerativer Energieerzeugung** sind im Berichtsjahr um 194 T€ auf 1.311 T€ angestiegen (Vj.: 1.118 T€). Die Stromerzeugung durch die Biogasanlage und die beiden PV-Anlagen am Gut Karlshof werden am Strommarkt gehandelt und konnten, trotz verminderter Stromproduktion aufgrund geringer vorhandener Gärsubstrate, durch die höheren Marktpreise mehr Umsatz erzielen.

Die **sonstigen Umsatzerlöse** beinhalten Erlöse aus Kompostverarbeitung, Erlöse aus Dienstleistungen für Kommunen, Erlöse aus Fleischverkauf, Erlöse aus der Weiterberechnung von Verwaltungskosten, Erlöse aus dem Bereich der Ausgleichsflächen und sonstige Erlöse.

Der **Gutshaushalt** mit einem Gesamtumsatz von 164 T€ (167 T€) betreibt einen **Hofladen** zum Verkauf von Ochsenfleisch aus eigener Erzeugung (Gut Karlshof) und saisonalem Gemüse aus der Region. Zudem wird ein Essensangebot für die eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Verfügung gestellt. Über den bestehenden Veranstaltungsraum ist es möglich, Schulungen, Seminare oder ähnliches abzuhalten. Den größten Umsatzanteil stellt der Ochsenfleischverkauf mit Einnahmen in Höhe von 128 T€ (154 T€) dar, welcher erneut den Vorjahreswert nicht erreichen konnte und somit das Umsatzziel von insgesamt 229 T€ nicht erreicht wurde.

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 10 T€ (56 T€) entstanden. Die Verwaltungskosten für die Bewirtschaftung durch die Forstverwaltung betragen 35 T€ (68 T€). Aus dem Holzverkauf konnten 7 T€ (43 T€) erzielt werden.

Die nur geringe Kostensteigerung im **Gesamtpersonalaufwand** ist begründet durch die Auflösung

von Rückstellungen bei der Altersversorgung. Neben der Tarifierhöhung von 8,3 % zum 01.10.2022 hätte auch die Stellenmehrung von 2 VZÄ, die sich zusammensetzt aus der geplanten Stellenbesetzung eines Mitarbeiters für den Bereich Landschaftspflege und der kurzfristigen Verlängerung eines Ausbildungsvertrages, zu höheren Mehrkosten führen müssen. Aufgrund der sehr guten Witterungsbedingungen konnten die Feldarbeiten vor allem im Herbst zügig zu Regelarbeitszeiten durchgeführt werden, so dass die Rückstellungsverpflichtungen für aufgelaufene Urlaubsreste und geleistete Überstunden vermindert werden konnten. Durch die Auflösung von Rückstellungen bei der Altersversorgung wurden die Steigerungen bei den sozialen Abgaben und der Altersversorgung, die sich aus den gestiegenen Personalkosten ergeben, kompensiert.

Der Personalstand der SgM einschließlich der kaufmännischen Verwaltung betrug 53 Beschäftigte, in VZÄ 45,44 (49, in VZÄ 43,29) Mitarbeiter zum 31.12.2022. Davon sind 48 Tarifbeschäftigte und 5 Auszubildende.

Die zur Verfügung gestandene Arbeitsleistung mit 44,30 (42,02) Vollzeitäquivalente ist im Gesamtjahresdurchschnitt gestiegen.

Die **Instandhaltungsaufwendungen** Gebäude und Technik betragen zusammen 1.115 T€ (889 T€). Die Kosten für die Instandhaltung der Landwirtschaftstechnik (Maschinen und Fahrzeuge) sind gegenüber dem Vorjahr unverändert hoch geblieben. Es wurden aber die Blockheizkraftwerke der Biogasanlage für einen umweltfreundlichen und emissionsarmen Betrieb mit SCR-Katalysatoren zur Reduzierung von Stickoxiden nachgerüstet und die Wartungsarbeiten an allen BHKW's an eine Fachfirma vergeben.

Die Kosten für die Gebäudeinstandhaltung haben sich im Vergleich zum sehr niedrigen Vorjahresniveau wieder normalisiert und sind überwiegend durch kleinere Maßnahmen, entstanden. Es wurde aber auch die Ölheizung eines alten Gebäudes durch eine Pelletheizung ersetzt.

Auf den Gutsarealen der SgM 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 m² Fläche bis zur Lagerhalle mit einer Fläche von ca. 900 m². 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 SgM.

Als selbständiges wirtschaftliches Unternehmen der Stadt hatten die SgM an die verschiedenen Dienststellen **Verwaltungskosten** und Steuerungsumlagen in Höhe von 330 T€ (374 T€) abzuführen, die den Betrieb belasten.

3.3 Vermögens- und Finanzlage

Die **Bilanzsumme** zum 31. Dezember 2022 beträgt 19.278 T€ und ist damit um 2.079 T€ höher als im Vorjahr zum 31. Dezember 2021. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Zugängen bei den Forderungen (siehe Anhang Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Jahresabschluss erläuterungen A. Bilanz). Durch die Bauverzögerungen aufgrund der aktuellen Lage wurden bereit gestellt Finanzmittel nicht benötigt. Mit den Baufortschritten der im Bau befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen sowie für die Finanzierung des bereits genehmigten Vermögensplans werden die Finanzmittel aber in den Folgejahren abfließen.

Bei den Neuanschaffungen 2022 von insgesamt 1.073 T€ (1.345 T€) handelt es sich in diesem Jahr um Gebäude in Höhe von 455 T€ (134 T€), Sachanlagen in Höhe von 348 T€ (645 T€) und um im Bau befindliche Gebäude und Anlagen von 270 T€ (566 T€).

Am Gut Riem wurde ein Paddock für die Esel in Höhe von 6 T€ erstellt und es sind noch nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 2 T€ für den MitMachStall angefallen. Die Umwallung der Biogasanlage konnte mit Herstellungskosten von 229 T€ fertig gestellt werden und für einen undicht gewordenen Güllebehälter wurde kurzfristig ein Ersatzbehälter (217 T€) erstellt, da eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar war.

Bei den Neubeschaffungen von Sachanlagen handelt es sich überwiegend um Maschinen, Geräte, und Kraftfahrzeuge für die Landwirtschaft und die Biogasanlage. Den größten Anteil in der Landwirtschaft hat die Neubeschaffung eines Ladewagens (143 T€), zweier Kipper (52 T€) und die Nachrüstung eines Schleppers zur Nutzung von RTK-Signalen (18 T€). Bei den weiteren Neuanschaffungen handelt es sich im Wesentlichen um landwirtschaftliche Maschinen für die Feldwirtschaft wie Grubber (38 T€), Kreiselheuer (13 T€) und Mulcher (11 T€).

Am 31.12.2022 sind nachfolgende Objekte im Bau befindlich:

Gut Delling	Betriebsgebäude	312 T€	(53 T€)
Gut Karlshof	Stallgebäude	19 T€	(19 T€)
Gut Karlshof	Mistlagerstätte	2 T€	(0 T€)
Gut Schorn	Wohngebäudesanierung	59 T€	(0 T€)
Zentrale	Vertragsverwaltungssoftware	75 T€	

Die Vorgaben der Haushaltssatzung wurden von den SgM 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.

Das Stammkapital in Höhe von 5.920.000 € und das weitere Eigenkapital in Höhe von 2.747.327,15 € betragen am 31.12.2022 insgesamt 8.667.327,15 €.

Rücklagen in €

	Stand	Abgang	Auflösung	Zugang	Stand
	01.01.2022	2022	2022	2022	31.12.2022
Allg. Rücklagen	3.431.675,42 €	0,00 €	0,00 €	340.578,50 €	3.772.253,92 €
Zweckgeb. Rücklagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Rücklagen	3.431.675,42 €	0,00 €	0,00 €	340.578,50 €	3.772.253,92 €

Die allgemeinen Rücklagen erhöhten sich nach Beschluss des Stadtrates zur Gewinnverwendung 2021 vom 01.02.2023 auf 3.772 T€ (3.432 T€).

Die Rückstellungen in € setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand	Abgang	Auflösung	Zugang	Stand
	01.01.2022	2022	2022	2022	31.12.2022
Pensionsrückstellungen *	1.219.814,00 €	127.339,00 €	0,00 €	26.837,00 €	1.119.312,00 €
Sonstige Rückstellungen	1.336.738,60 €	597.183,35 €	177.818,95 €	865.493,38 €	1.427.229,68 €
Steuerrückstellungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Insgesamt	2.556.552,60 €	724.522,35 €	177.818,95 €	892.330,38 €	2.546.541,68 €

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

Die Werkleitung ist mit der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage insgesamt zufrieden.

4. Nachhaltigkeitsbericht

Unsere Maßnahmen zur **Förderung der Artenvielfalt** umfassen folgende Aktivitäten:

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
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".

Die SgM bewirtschaften sieben Güter nach den Vorgaben des ökologischen Landbaus. Damit werden rund 59 % (58 %) der landwirtschaftlich genutzten Flächen ökologisch bewirtschaftet.

Durch den Einsatz der in den letzten Jahren beschafften modernen Schlepper und der Nachrüstung der Blockheizkraftwerke der Biogasanlage mit SCR-Katalysatoren zur Abgasreinigung kann die Stickoxide-Emission des verbrauchten Dieselmotors bei diesen Fahrzeugen um 90 % gesenkt werden.

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

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

Folgende Maßnahmen der SgM dienen dem Erosionsschutz:

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

Durch die Erzeugung und den Einsatz der bereits erläuterten alternativen Energieformen (regenerative Energieerzeugung und -nutzung) im Jahr 2021 entsteht ein Einsparpotential an CO₂-Emissionen. Dem Stadtrat wird vom Kommunalreferat regelmäßig ein Energiebericht vorgelegt, in dem die SgM eingeschlossen sind.

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

Heizung:

Gut Beigarten	Pelletheizung für Büro und Wohnung
Gut Buchhof:	Hackschnitzelheizung Verwaltungsgebäude
Gut Buchhof:	Pelletöfen in den Wohnungen „Melkerhaus“ und „Atelier“
Gut Karlshof	Heizung durch Kraft-Wärme-Kopplung der Biogasanlage
Gut Karlshof	Trocknungsanlage für landwirtschaftliche Produkte durch Nutzung der Wärme aus der Biogasanlage.
Gut Schorn	Pelletheizung für das Werkstatt-Garagen-Bürogebäude und das vermietete Doppelhaus.

Biogasanlage:

Die Biogasanlage am Gut Karlshof erzeugt aus Gülle, Mist und Energiepflanzen (derzeit Mais, Getreide, Silphie und Gras) große Mengen Gas. Durch die Umrüstung der beiden älteren BHKWs auf Gas wird für die Stützfeuerung kein Pflanzenöl mehr benötigt. Die aus dem Gas erzeugte Energie wurde primär zur Stromerzeugung verwendet, aber auch Wärme erzeugt. Insgesamt konnten über 50 % 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 erhöht und in Zeiten niedrigen Strombedarfs gedrosselt wird.

Photovoltaikanlage:

Derzeit befinden sich auf den Dächern der SgM folgende Photovoltaikanlagen:

<u>Standort</u>	<u>Fremdanlagen-Eigentümer</u>	<u>Anlagengröße</u>
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 Zengeremoos	Fremdfirma	31,00 kW

<u>Standort</u>	<u>SgM-Anlagen</u>	<u>Anlagengröße</u>
Gut Großlappen	PV-I	26,60 kW
Gut Großlappen	PV-II	30,50 kW
Gut Großlappen	PV-III	20,50 kW
Gut Großlappen	PV-IV	20,70 kW
Gut Karlshof	PV-V	149,04 kW
Gut Schorn	PV-VI	9,95 kW
Gut Karlshof	PV-VII	39,90 kW

Vom erzeugten Strom wurde ein Teil am Gut Karlshof selbst verbraucht.

5. Risiko- und Chancenbericht

Der vom Kommunalreferat vereinheitlichte Risikomanagementbericht wurde 2022 erstellt. Er beschreibt alle wesentlichen Risikofaktoren der Stadtgüter München aufgrund der Unternehmensstrategie.

Risiken aus Zahlungsstromschwankungen, sowie ein Liquiditätsrisiko bestehen derzeit nicht. Die Forderungsausfälle bewegen sich auf niedrigem Niveau. Ein **Marktpreisrisiko** besteht dahingehend, dass die Rohstoffpreise weltweiten Schwankungen ausgesetzt sind. Da die operativen Geschäfte der Stadtgüter München in Euro getätigt werden, existiert kein Währungsrisiko. Vor allem der **Ukraine-Krieg** hält seit 24. Februar 2022 die Welt in Atem. Auf den Agrarmärkten war die Verunsicherung groß, da die Auswirkungen des Krieges nicht absehbar waren. Die Ukraine und Russland sind bedeutende Exporteure für Agrarprodukte wie Weizen, Raps, Sonnenblumen, Futtermittel und Düngemittel. Eine Verschiebung der Handelswege und eingeschränkte Exportmöglichkeiten führten zu extremen **Preissteigerungen** für Agrarprodukte und agrarische Betriebsmittel. Ab Mitte 2022 wurde wieder Getreide aus der Ukraine exportiert. Zum Jahresbeginn 2023 sind deshalb die Preise sowohl für konventionelle als auch für ökologisch erzeugte Marktfrüchte deutlich rückläufig. Die Rindfleischpreise verharren auf hohem Niveau. Aufgrund der unsicheren Situation kann sich die Weltmarktsituation innerhalb weniger Tage oder Wochen drastisch verändern.

Ein weiteres grundsätzliches **Risiko** sehen wir in der **Grundstücksvorratspolitik**. In den nächsten Jahren besteht ein großer Bedarf an Flächen aus dem landwirtschaftlichen Grundstücksvorratsvermögen für verschiedene Projekte:

- Bereitstellung des 3. Ökokontos 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. 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.

Die Arbeitsweise eines Teils der **konventionellen Landwirtschaft** wird im Allgemeinen zunehmend von der Gesellschaft kritisch diskutiert. 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 Pflanzenschutzmitteln müssen dabei auf den Prüfstand genommen werden. Es wird nicht reichen mit Aufklärungsarbeit die Verbraucherinnen und Verbraucher von den aktuellen Produktionsmethoden zu überzeugen. Vor diesem Hintergrund steht die Landwirtschaft in einem ständigen Spannungsfeld zwischen sozialer und ökologischer Verantwortung und der Notwendigkeit ökonomischen Handelns.

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

Im Folgenden haben wir unsere **Chancen** in der künftigen Entwicklung beschrieben.

Die SgM bewirtschaften die Flächen der Gutsbetriebe bisher entweder in konventioneller oder ökologischer Wirtschaftsweise. Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 23. Februar 2022 in öffentlicher Sitzung eine schrittweise **Umstellung auf ökologischen Landbau** aller, bis jetzt noch konventionell eigenbewirtschafteten Flächen der SgM, beschlossen. Bereits im Jahr 2022 wurden im ersten Schritt die restlichen Flächen im Münchner Stadtgebiet (ca. 40 ha) auf ökologische Bewirtschaftung umgestellt. Die weiteren Schritte erfolgen im Jahre 2024 und 2026, so dass nach erfolgreicher Umstellungsphase im Jahre 2028 der Eigenbetrieb Stadtgüter München ein reiner Biobetrieb sein wird. Die dazu nötige betriebliche Umstrukturierung bedeutet eine Herausforderung für die nächsten Jahre, die von den SgM gerne angenommen wird. Ziel ist es die landwirtschaftliche Produktion von Lebensmitteln im Einklang mit Ökologie, Ökonomie und Sozialem zu erzeugen.

Neben der landwirtschaftlichen Urproduktion wird in den nächsten Jahren die Bedeutung der Pflege von **ökologischen Ausgleichsmaßnahmen** bzw. Ausgleichsflächen/Ökokonten, derzeit ca. 191 ha, weiter zunehmen. Derzeit laufen die Vorbereitungen für die Herstellung des 3. Ökokontos. Die Flächen stehen ab 2024 bereit und werden Zug um Zug nach dem jeweiligen Entwicklungskonzept hergestellt und gepflegt. Für 2023 müssen auch Flächen für Unterkünfte von Flüchtlingen und dazu notwendige ökologische Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden. 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.

Wir sind überzeugt, dass die Landwirtschaft eine Zukunftsbranche mit hohem gesellschaftlichem Mehrwert ist. Wir sehen uns, neben unserer Hauptaufgabe Grundstücksvorratsflächen bereit zu halten, mit unseren Produktionsschwerpunkten Nahrungsmittelerzeugung, erneuerbare Energien, Pflege ökologischer Ausgleichsflächen und Umweltpädagogik für die Herausforderungen der nächsten Jahre gut gerüstet.

6. Prognosebericht

Die **Gemeinsame-EU-Agrarpolitik** (GAP) 2022 wurde als weiteres Übergangsjahr mit den im Rahmen der EU-Agrarpolitik für die Periode 2014 bis 2020 festgelegten Prämiensystem, weitergeführt. Deshalb sind 2022 die Prämien aus der GAP-Förderung für die Stadtgüter weitgehend konstant geblieben. Ab 2023 startet dann die neue Förderperiode. Um künftig die deutlich reduzierte Einkommensgrundstützung für Nachhaltigkeit („Basisprämie“) zu erhalten müssen die Landwirte die sogenannten „Konditionalitäten“ erfüllen. Die Betriebe müssen dazu neun Standards für den guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand von Flächen (GLÖZ) einhalten. Diese Anforderungen werden von den SgM bereits erfüllt. Darüber hinaus werden einjährige Agrarumwelt- und Klimaschutzprogramme angeboten, die von den landwirtschaftlichen Betrieben freiwillig umgesetzt werden können. Diese Programme (Öko-Regelungen) können auch von den SgM in Anspruch genommen werden. Damit können die SgM auch in der kommenden GAP-Förderperiode ab 2023 mit GAP-Prämien in vergleichbarer Höhe wie bisher rechnen.

Von den Angeboten der Kulturlandschaftsprogramme (2. Säule der GAP) bleiben die Stadtgüter als kommunaler Betrieb weiterhin ausgeschlossen

Die Auswirkungen durch die Corona-Pandemie, die die **Agrarmärkte** in den letzten beiden Jahren bestimmt haben und zu einer starken Verunsicherung der Märkte geführt haben, haben sich etwas entspannt. Jetzt trifft der Krieg in der Ukraine die Agrarmärkte mit voller Wucht. Russland und die Ukraine nehmen eine bedeutende Rolle im weltweiten Agrarmarkt ein. Vor allem als Exporteure für Weizen, Gerste, Mais und Sonnenblumenkerne beeinflussen die beiden Staaten die Weltmärkte für konventionell erzeugte Produkte. Es werden sich in der Folge neue Warenströme bilden. Insgesamt

Lagebericht

(Vorjahreswerte in Klammer)

muss mit steigenden Preisen für Getreide, Futtermittel, Betriebsmittel und Dünger gerechnet werden.

Für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir wieder niedrigere Umsatzerlöse im Vergleich zum Berichtsjahr, da die Preise für ökologisch und konventionell erzeugte Marktfrüchte derzeit deutlich rückläufig sind. Allerdings geben auch die Preise für Produktionsmittel nach. Für das Jahresergebnis 2023 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss, der aber unter dem Ergebnis des Vorjahres liegt.

München, 31.03.2023

Erste Werkleiterin

Zweiter Werkleiter

gez.
Kristina Frank
Kommunalreferentin

gez.
Dr. Alfons Bauschmid
Dipl. Ing.agr.

II. Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite

	Restlaufzeiten	Stand am 31.12.2022	Stand Vorjahr
	€	€	T€
A. Anlagevermögen:			
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		5.730.517,89	5.705
b) Waldbestockung		502.300,00	502
2. Maschinen und maschinelle Anlagen		2.859.122,21	3.129
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung		178.547,40	200
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		466.484,12	197
		9.736.971,62	9.732
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		6.393,56	6
2. Wertpapiere des Anlagevermögens		1.716.610,45	1.717
3. Sonstige Ausleihungen		0,00	0
		1.723.004,01	1.723
B. Umlaufvermögen:			
I. Vorräte:			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		162.851,28	123
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		0,00	0
3. fertige Erzeugnisse und Waren		1.027.448,19	1.040
4. geleistete Anzahlungen		0,00	0
		1.190.299,47	1.163
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		492.743,13	539
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
2. Forderungen an die Stadt		572.617,21	412
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
3. Forderungen an den Einrichtungsträger		4.188.289,30	3.612
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
4. Sonstige Vermögensgegenstände		1.359.158,95	2
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
		6.612.808,59	4.565
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		0,00	0
IV. Kassenbestand			
		5.910,64	8
C. Rechnungsabgrenzungsposten:			
		8.508,26	8
		19.277.504,59	17.199

(Vorjahreswerte)

Bilanz zum 31.12.2022

Passivseite

	Restlaufzeiten	Stand am 31.12.2022	Stand Vorjahr
	€	€	T€
A. Eigenkapital:			
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		3.772.253,92	3432
2. Zweckgebundene Rücklagen		0,00	0
		<u>3.772.253,92</u>	<u>3.432</u>
III. Gewinn/ Verlust der Vorjahre	345.906,50		
Verwendung für Rücklagen	340.578,50		
Stammkapitalverzinsung an den Einrichtungsträger	<u>5.328,00</u>		
	0,00		
Jahresgewinn/ Jahresverlust	<u>1.929.416,56</u>	<u>1.929.416,56</u>	<u>346</u>
		14.368.997,63	12.445
B. Sonderposten mit Rücklageanteil:		<u>0,00</u>	<u>0</u>
C. Rückstellungen:			
1. Pensionsrückstellungen		1.119.312,00	1220
2. Steuerrückstellung		0,00	0
3. Sonstige Rückstellungen		1.427.229,68	1337
		<u>2.546.541,68</u>	<u>2.557</u>
D. Verbindlichkeiten:			
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 (45.071,61 €)	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		385.719,55	519
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (518.723,30 €)	385.838,97		
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		141.115,31	196
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (196.470,22 €)	141.856,40		
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		25.688,96	100
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (100.063,88 €)	23.827,87		
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>597.595,43</u>	<u>860</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten:		<u>1.764.369,85</u>	<u>1.337</u>
		<u>19.277.504,59</u>	<u>17.199</u>

(Vorjahreswerte)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	€	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse		8.620.227,13		7.574
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-12.740,20		44
3. andere aktivierte Eigenleistungen		5.460,00		18
4. sonstige betriebliche Erträge		1.648.890,81		232
davon Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil 0,00 € (0,00 €)			10.261.837,74	7.869
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		1.981.890,92		1.455
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		702.968,17		771
			2.684.859,09	2.226
Rohertrag			7.576.978,65	5.643
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.156.987,62			2.110
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung	589.522,08			622
davon für Altersversorgung 119.188,22 € (174.605,19 €)		2.746.509,70		2.732
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	993.262,84			967
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 €)		993.262,84		967
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.881.385,93		1.536
davon Zuführung zu Sonderposten mit Rücklageanteil 0,00 € (0,00 €)			5.621.158,47	5.236
			1.955.820,18	407
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			4.466,36	1
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens			0,00	0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			41.620,07	72
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-11.401,74	-11
15. Ergebnis nach Steuern			1.930.068,21	347
16. sonstige Steuern			651,65	1
17. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			1.929.416,56	346

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 1.812.200,58 €		b) aus dem Haushalt der Stadt
c) zur Abführung an den Haushalt der Stadt 117.215,98 € * ₁		auszugleichen 0,00 €
d) auf neue Rechnung vorzutragen 0,00 €		c) auf neue Rechnung vorzutragen 0,00 €

*1 Stammkapitalverzinsung

(Vorjahreswerte)

Anlagennachweis 2022

	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
		+	/.	+ / /.			+	/.	+ / /.			
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen												
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände												
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	74.768,04	0,00	-74.768,04	69.451,39	69.449,39	0,00	0,00	0,00	69.449,39	2,00	2,00
	69.451,39	74.768,04	0,00	-74.768,04	69.451,39	69.449,39	0,00	0,00	0,00	69.449,39	2,00	2,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte												
a) Geschäfts-, Betriebs und andere Bauten	13.703.716,50	8.357,74	432.461,84	446.760,62	13.726.373,02	7.999.215,76	355.793,99	359.154,62	0,00	7.995.855,13	5.730.517,89	5.704.500,74
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	11.123.414,08	335.483,60	45.745,96	0,00	11.413.151,72	7.994.171,60	603.808,46	43.950,55	0,00	8.554.029,51	2.859.122,21	3.129.242,48
3. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	607.526,31	12.636,43	8.865,90	0,00	611.296,84	407.942,87	33.660,39	8.853,82	0,00	432.749,44	178.547,40	199.583,44
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	196.536,45	641.940,25	0,00	-371.992,58	466.484,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	466.484,12	196.536,45
	26.133.493,34	998.418,02	487.073,70	74.768,04	26.719.605,70	16.401.330,23	993.262,84	411.958,99	0,00	16.982.634,08	9.736.971,62	9.732.163,11
III. Finanzanlagen												
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
	27.925.948,74	1.073.186,06	487.073,70	0,00	28.512.061,10	16.470.779,62	993.262,84	411.958,99	0,00	17.052.083,47	11.459.977,63	11.455.169,12

Grundsätzliches zum Jahresabschluss

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

Die landwirtschaftlichen Betriebe schaffen Raum für nachhaltige Entwicklung im Einklang mit der Natur. Durch konsequenten Einsatz ökologischer Anbaumethoden und die Nutzung regenerativer Energien nehmen sie im Agrarsektor eine Vorbildfunktion ein. Außerdem sind sie Teil der vorausschauenden Flächenpolitik Münchens.

Acht der zehn städtischen Güter sind Bioland- oder Naturland-zertifiziert. Seit 2021 sind alle Güter nach dem Umweltmanagementsystem EMAS zertifiziert. Knapp fünf Millionen kWh Strom werden pro Jahr aus erneuerbaren Energieträgern erzeugt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

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. Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen werden mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig abgeschrieben. Wirtschaftsgüter, die der selbständigen Nutzung fähig sind, wurden bis zu einem Wert von 250,00 € in voller Höhe im Jahr der Anschaffung als Aufwand erfasst. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 250,01 € und 800,00 € wurden als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit einem Wert von über 800,00 € werden nach den betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern abgeschrieben.

Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauern betragen für immaterielle Vermögensgegenstände 3 Jahre, für Gebäude 14 bis 50 Jahre sowie für Sachanlagen 3 bis 25 Jahre.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bzw. zu niedrigerem beizulegenden Wert am Bilanzstichtag angesetzt. In den Vorräten wurden die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe zu Anschaffungskosten oder zu niedrigeren Tageswerten bewertet. Die fertigen Erzeugnisse kamen mit ihren Herstellungskosten in Ansatz, wobei Bestandsrisiken, die sich aus Lagerdauer und geminderter Verwertbarkeit ergeben, in angemessenem Umfang Berücksichtigung fanden.

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.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten einen sonstigen Vermögensgegenstand im Zusammenhang einem Erbbaurecht (Gut Dellling). Zum 1. Februar 2022 wurde eine Erweiterung des bestehenden Erbbaurechts bzgl. des Guts Dellling um einzelne Flächen vereinbart, mit einer

Laufzeit bis in das Jahr 2060. Auf den zusätzlichen Flächen befinden sich Gebäude. Durch die Vereinbarung zur Erweiterung des Erbbaurechts ging auch das wirtschaftliche Eigentum an den Gebäuden vom Erbbauperpflichteten (SgM) auf den Erbbauberechtigten über. Der Teil des Erbbauzinses, der auf die Gebäude entfällt wurde handelsrechtlich zum Zeitpunkt der Erweiterung des Erbbaurechts im Jahr 2022 als sonstiger Vermögensgegenstand aktiviert. Der Vermögensgegenstand umfasst dabei die abgezinste Summe aller künftigen jährlichen Zahlungen, bewertet mit einem Sicherheitsabschlag aufgrund der langen Laufzeit. Die Abzinsung erfolgte unter Zugrundelegung der Abzinsungssätze gemäß § 253 Abs. 2 HGB (7-Jahresdurchschnitt) der Deutschen Bundesbank. Die Zinssätze betragen je nach Restlaufzeit zw. 0,28 % und 1,54 %.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Das gekennzeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen wurde in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. 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 Marktzens als Abzinsungssatz zugrunde gelegt.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Jahresabschluss erläuterungen

A. Bilanz

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

In den Forderungen an den Einrichtungsträger sind Mitzugehörigkeitsposten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 234.091,66 € (Vj.: 240.283,43 €) enthalten. In den Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger sind Mitzugehörigkeitsposten zu den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4.884,43 € (Vj.: 4.215,10 €) enthalten. Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr, mit Ausnahme des Vermögensgegenstands im Zusammenhang mit dem Erbbaurecht Gut Delling.

Der sonstige Vermögensgegenstand im Zusammenhang mit dem Erbbaurecht Gut Delling beträgt zum 31. Dezember 2022 1.343.637,93 € und verringert sich jährlich um die entsprechenden Zahlungseingänge. Die Restlaufzeit beträgt über 5 Jahre (bis zum Jahr 2060).

Die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 45.071,61 € (Vj.: 45.071,61 €) bestehen überwiegend aus Verbindlichkeiten an den Einrichtungsträger. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern sind in Höhe von 0,00 € (76.822,82 €), im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 22.532,72 € (22.567,02 €) enthalten. Alle Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Personalrückstellung, wie Urlaubs- und Mehrarbeitsstundenübertragungen und Rückstellung für Dienstjubiläen sowie Rückstellungen für ausstehende Rechnungen.

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 03.02.2023 vor. Die Bewertung erfolgte mit dem durch die Bundesbank festgelegten 10-Jahres-Durchschnittszins von 1,78 % (Vorjahr 1,87 %) für langfristige Verbindlichkeiten und ergab eine Versorgungsverpflichtung in Höhe von 1.119.312 € (Vorjahr 1.219.814 €).

Der Unterschiedsbetrag für die beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,44 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78 %) ergibt einen Betrag von 29.622 € (Vj.: 49.303 €).

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 SgM wurden die folgenden Beiträge errechnet:

Versicherungsmathematische Abschlussbewertung zum 31.12.2022 nach den Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck.

	Rente	Sonderzahlung	Sterbegeld	Beihilfe	Gesamt 31.12.22
Gut Beigarten	55.816 €	5.412 €	506 €	- €	61.734 €
Gut Buchhof	18.689 €	2.639 €	819 €	- €	22.147 €
Gut Delling	29.975 €	2.906 €	272 €	- €	33.153 €
Gut Dietersheim	17.570 €	1.704 €	292 €	- €	19.566 €
Gut Großlappen	100.947 €	8.102 €	481 €	- €	109.530 €
Gut Karlshof	58.905 €	8.213 €	1.330 €	- €	68.448 €
Gut Nantesbuch	214.701 €	21.657 €	3.112 €	- €	239.470 €
Gut Riem	202.275 €	21.170 €	- €	- €	223.445 €
Verwaltung	181.036 €	9.212 €	- €	151.571 €	341.819 €
Stadtgüter München	879.914 €	81.015 €	6.812 €	151.571 €	1.119.312 €

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 2022 wurden nachstehende Umsatzerlöse erzielt. Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen setzen sich aus Erlösen der Trocknung, Fremdleistungen und Kommunalen Dienstleistungen zusammen.

Umsatzerlöse	2022	2021
Landwirtschaft	3.700.683,54 €	3.042.271,36 €
Regenerative Energien	1.311.648,53 €	1.117.528,49 €
Mieten und Pachten	2.098.903,53 €	2.045.478,30 €
Hauswirtschaft/Führungen	164.319,37 €	167.864,21 €
Dienstleistungen	782.263,07 €	757.855,88 €
periodenfremde Umsatzerlöse	562.409,09 €	443.428,63 €
Insgesamt	8.620.227,13 €	7.574.426,87 €

Arbeitnehmer

Vollzeitäquivalent zum 31.12.2022	Anzahl	Anteil (%) weiblich	Vollzeit	davon weiblich	davon männlich	Teilzeit	davon weiblich	davon männlich
Verwaltung TVöD	2,92	0,00	2,00	0,00	2,00	0,92	0,00	0,92
Tarifbeschäftigte IGBAU	37,52	29,48	28,00	7,00	21,00	9,52	4,06	5,46
Auszubildende IGBAU	5,00	20,00	5,00	1,00	4,00	0,00	0,00	0,00
Geringfügig Beschäftigte IGBAU	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamt	45,44	26,54	35,00	8,00	27,00	10,44	4,06	6,38

31.12.2021: 43,29 VZÄ; 31.12.2020: 41,96 VZÄ; 31.12.2019: 39,86 VZÄ; 31.12.2018: 41,30 VZÄ

Am 31.12.2022 waren 53 (Vorjahr 49) Personen beschäftigt.

Im Jahresdurchschnitt waren es 51,42 (Vorjahr 47,75) Personen bzw. 44,30 (Vorjahr 42,02) Vollzeitäquivalent.

Sonstige Angaben

Es sind periodenfremde Erträge in Höhe von 562.409,09 € (Vj: 443 T€) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 14.899,99 € (Vj.: 21 T€) enthalten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen in Höhe von 26.837 € (72.233 €) enthalten. Diese setzen sich aus der Aufzinsung in Höhe von 22.044 € (27.234 €) und der Zinsänderung mit 4.793 € (Vorjahr 44.999 €) zusammen.

Latente Steuern

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

	Verlustvortrag 2021		Steuer	
BgA RegEnergie	360.285,06 €	(202.652,10 €)	102.993,97 €	(57.931,75 €)
BgA Hofladen	157.972,45 €	(143.229,54 €)	43.252,86 €	(39.216,25 €)

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

Im Vorjahr hat nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2021 der Krieg in der Ukraine massive Auswirkungen auf die Agrarmärkte sowie dem Energiemarkt mit sich gebracht, die sogar zu einer, mit Einschränkungen, positiven Ergebnisentwicklung geführt hat. In diesem Jahr ist seit Jahresbeginn 2023 zwar eine Senkung der Produktionsmittelpreise erkennbar, aber auch nur mehr eine schwache Nachfrage nach unseren Agrarprodukten zu deutlich niedrigeren Preisen.

Weitere Vorgänge nach dem Schluss des Geschäftsjahres bis zur Bilanzerstellung von besonderer Bedeutung, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind nicht eingetreten.

Ergebnisverwendung (geplant)

Dem Stadtrat wird vorgeschlagen, den Jahresgewinn 2022 in Höhe von 1.929.416,56 € auf neue Rechnung vorzutragen, den Gewinnvortrag zur Stammkapitalverzinsung in Höhe von 117.215,98 € zu verwenden und den Restbetrag in Höhe von 1.812.200,58 € der Gewinnrücklage 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 1,98 % im Jahr 2022.

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	
Kathrin Abele	Stadträtin	Mitglied seit 13.05.2020	Juristin
Andreas Babor	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Rechtsanwalt
Simone Burger	Stadträtin	Mitglied seit 22.10.2019	Regionsgeschäftsführerin
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
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)
Angelika Pilz-Strasser	Stadträtin	Mitglied seit 13.05.2020	Ärztin
Richard Progl	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Diplom-Betriebswirt (FH)
Alexander Reissl	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Sparkassenangestellter

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2022

Bernd Schreyer	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Dipl.Soz.Päd. (FH)
Christian Smolka	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Augenoptiker
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.

München, 31.03.2023

Erste Werkleiterin

Zweiter Werkleiter

gez.

gez.

Kristina Frank
Kommunalreferentin

Dr. Alfons Bauschmid
Dipl. Ing. agr.