



Stadtgüter München

Anlage zur Bekanntgabe

**Lagebericht
und
Jahresabschluss
der
Stadtgüter München
2023**

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	7
5. Risiko- und Chancenbericht	8
6. Prognosebericht	10
Unterschrift der Werkleitung	10
 II. Jahresabschluss	 11
Bilanz zum 31.12.2022	12
Gewinn- und Verlustrechnung	14
Anhang:	
- Anlagennachweis	15
- Grundsätzliches zum Jahresabschluss	16
- Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	16
- Jahresabschlusserläuterung	17
- A. Bilanz	17
- Versorgungsverpflichtungen	18
- Umsatzerlöse	18
- Arbeitnehmer	19
- Sonstige Angaben	19
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19
- Latente Steuern	19
- Nachtragsbericht	19
- Ergebnisverwendung (geplant)	20
- Sonstiges	20
- Organe des Eigenbetriebes und Aufwendungen für Organe	20
- Unterschrift der Werkleitung	21

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 Pachtverwaltung, sowie die übertragenen und die zusätzlich vertraglich vereinbarten Verwaltungstätigkeiten für die Stadt und Dritte zu gewährleisten.

Aufgabe der SgM 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 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 2023 aus den nachstehenden wirtschaftlich zusammengefassten Gutsverbänden mit einem Umgriff von 2.869,91 ha (2.856,73 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, Feldmoching und Mooschwaige

Die tatsächlich genutzte landwirtschaftliche Fläche betrug 1.528,63 ha (1.510,35 ha) und umfasst alle Grundstücke, die von den städtischen Gütern als Acker- und Grünland im Erntejahr 2023 bewirtschaftet wurden.

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

Flächennutzung	2023	2022
Landwirtschaftliche Nutzung (Eigenbewirtschaftung)	1.528,63 ha	1.510,35 ha
davon ökologischer Landbau	979,35 ha	897,70 ha
davon integrierter Pflanzenbau	549,28 ha	612,65 ha
Gutswaldungen	119,02 ha	119,02 ha
Verpachtete Fläche	967,89 ha	986,16 ha

Sonstige Flächen (Gebäude- u. Hofflächen, Wege, Garten, Gewässer, Ödland)	254,37 ha	241,20 ha
Betriebsfläche (inkl. Anpachtung)	2.869,91 ha	2.856,73 ha
davon angepachtete Fläche	123,44 ha	124,14 ha
davon Eigentumsfläche der Stadt	2.746,47 ha	2.732,59 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 und angemessenen Landschaftselementen ist für die Versorgung mit Lebensmitteln und den Erhalt unserer Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft und für den Erhalt einer vielfältigen Natur von zentraler Bedeutung. Diese Ansprüche erfüllen ökologisch wirtschaftende Betriebe und auch viele verantwortungsvolle konventionelle Betriebe.

Die Märkte für **konventionell erzeugte Agrarprodukte** waren 2023 stark rückläufig. Zum einen stiegen die weltweiten Vorräte an Getreide leicht an und zum anderen kommen hohen Getreidemengen aus der Ukraine nach Europa und setzen die Preise für die Erzeuger unter Druck.

Die Erzeugerpreise für **ökologisch erzeugte Agrarprodukte** sind nach dem Hoch zur Ernte 2022 im Jahr 2023 deutlich gefallen. Insbesondere sind die Preise für Futtergetreide stark eingebrochen. Lediglich der Rückgang für qualitativ hochwertiges Speisegetreide war nicht so massiv.

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 hochwertigem 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 Witterung im Frühjahr 2023 war extrem nasskalt und führte daher zu einer verspäteten, unter schwierigen Bodenverhältnissen stattfindenden Aussaat von Sommerungen. Daran anschließend folgte eine über sechs Wochen anhaltende Trockenheit, die insbesondere auf den Schotterböden zu hohen Ertrags- und Qualitätseinbußen führte. Häufige und ergiebige Niederschläge im Juli behinderten und verzögerten die Getreideernte erheblich.

Die Preise für konventionell erzeugte Marktfrüchte sind 2023 stark gefallen. Eine gute Versorgung der Märkte und Getreidelieferungen aus der Ukraine führten zu einem deutlichen Preisrückgang für fast alle von den Stadtgütern erzeugten Marktfrüchten. Lediglich der Preis für Jungbullen, der die Grundlage für die Ochsenvermarktung bildet, blieb konstant.

Die Preise für ökologisch erzeugte Marktfrüchte waren ebenfalls stark rückläufig. Einzelne Partien waren gar unverkäuflich.

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 2023 Umsatzerlöse in Höhe von 8.388 T€ und damit um 233 T€ weniger als im Vorjahrszeitraum erzielt. Der Minderumsatz ist hauptsächlich auf die Bereiche der Landwirtschaft durch die gesunkenen Preise und der, witterungsbedingt, unterdurchschnittlichen Erntemengen sowie der schlechten Qualitäten zurückzuführen. Ebenso sind die Markterlöse bei der Erzeugung von Strom wieder deutlich gesunken.

Das Jahresergebnis der SgM weist einen Gewinn von 169.602,49 € (Gewinn 2022: 1.929.416,56 €) aus. Das Ergebnis liegt, begründet durch einen einmaligen Vorgang im Vorjahr (Erbpacht Gut Delling) in Höhe von 1.343.637,93 € (siehe Anhang Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Jahresabschlusserläuterungen A. Bilanz), deutlich unter dem Vorjahresergebnis. Die Erwartungen für 2023 (Wirtschaftsplan Gewinn 30.700 €) wurden erfüllt.

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

Umsatz	2023	2022	Veränderungen	
	€	€	€	%
Viehwirtschaft	1.096.010,37 €	1.065.664,92 €	30.345,45 €	2,85
Feld- und Wiesenbau	1.523.647,03 €	1.840.096,41 €	- 316.449,38 €	-17,20
Mieten und Pachten	2.259.253,90 €	2.098.903,53 €	160.350,37 €	7,64
Regenerative Energieerzeugung	1.034.110,69 €	1.311.648,53 €	- 277.537,84 €	-21,16
Sonstige Umsatzerlöse	1.791.796,43 €	1.741.504,65 €	50.291,78 €	2,89
Periodenfremde Umsatzerlöse	682.691,57 €	562.409,09 €	120.282,48 €	21,39
	8.387.509,99 €	8.620.227,13 €	- 232.717,14 €	-2,70

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

Ochsenmast	Einheit	2023	2022
Bestand am 31.12.	Stück	600	572
Zugang	Stück	560	511
Abgang	Stück	532	519
davon Verkauf	Stück	524	514
Umsatz	T€	1.051	1.054

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. Die Preisentwicklung am Rindfleischmarkt war nur leicht negativ zum Vorjahr, so dass im ganzen Jahr wieder sehr gute Erlöse erzielt werden konnten. Auch die Vermarktung der erzeugten Bio-Schweine bereitete keine Probleme und führte zu guten Umsätzen.

Im **Pflanzenbau** konnten Erlöse in Höhe von 1.524 T€ (Vorjahr 1.840 T€) erzielt werden. Hier wirkten sich die schlechten Witterungsbedingungen auf die Erntemengen und die Erntequalität aus. Zudem sanken die Erzeugerpreise im Vergleich zum Vorjahr deutlich.

Die **Mieteinnahmen** betragen im Berichtsjahr 1.240 T€ (1.090 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 1.020 T€ (1.009 T€). Größere Mietausfälle und Kündigungen von Miet- und Pachtverhältnissen sind nicht eingetreten.

Die Erlöse aus **regenerativer Energieerzeugung** sind im Berichtsjahr um 278 T€ auf 1.034 T€ gesunken (Vj.: 1.311 T€). Die Stromerzeugung durch die Biogasanlage und den beiden PV-Anlagen am Gut Karlshof werden am Strommarkt gehandelt. Im Vorjahr konnten durch die stark gestiegenen Stromkosten deutlich höhere Marktpreise erzielt werden als im Berichtsjahr 2023. Die verminderte Stromproduktion aufgrund geringer vorhandener Gärsubstrate ist in etwa gleichgeblieben.

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 149 T€ (164 T€) betreibt einen **Hofladen** zum Verkauf von Ochsenfleisch aus eigener Erzeugung (Gut Karlshof). 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. Das Umsatzziel von insgesamt 186 T€ konnte nicht ganz erreicht werden. Den größten Anteil am Umsatz stellt der Ochsenfleischverkauf mit Einnahmen in Höhe von 121 T€ (128 T€) dar.

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 55 T€ (10 T€) entstanden. Die Verwaltungskosten für die Bewirtschaftung durch die Forstverwaltung betragen 32 T€ (35 T€). Aus dem Holzverkauf konnten 28 T€ (7 T€) erzielt werden.

Der **Gesamtpersonalaufwand** stieg um 8,38 % auf insgesamt 2.977 T€. Im Wesentlichen wirkte sich die Tarifierhöhung vom 01.10.2022 um 8,3 % und die Stellenmehrung im Vorjahr im Berichtsjahr erstmalig voll aus. Der Vergleichswert im Vorjahr war durch eine Auflösung von

Rückstellungen bei der Altersversorgung verhältnismäßig niedrig. Die Rückstellungsverpflichtungen für aufgelaufene Urlaubsreste und geleistete Überstunden konnten erneut vermindert werden.

Der Personalstand der SgM einschließlich der kaufmännischen Verwaltung betrug 52 Beschäftigte, in VZÄ 44,04 (53, in VZÄ 45,44) Mitarbeiter zum 31.12.2023. Davon sind 48 Tarifbeschäftigte und 4 Auszubildende.

Die zur Verfügung gestandene Arbeitsleistung mit 44,04 (44,30) Vollzeitäquivalente ist im Gesamtjahresdurchschnitt konstant geblieben.

Die **Instandhaltungsaufwendungen** Gebäude und Technik betragen zusammen 885 T€ (1.115 T€). Die Kosten für die Instandhaltung der Landwirtschaftstechnik (Maschinen und Fahrzeuge) sind gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. Die Kosten für die Gebäudeinstandhaltung sind im Vergleich zum niedrigen Vorjahresniveau erneut gestiegen und überwiegend durch kleinere Maßnahmen, entstanden. Es wurde aber auch der stillgelegte und sanierungsbedürftige Brennereikamin am Gut Karlshof abgerissen und die Fenster in einem Gebäude mit drei Wohnungen am Gut Riem erneuert.

Auf den Gutsarealen der SgM stehen vom Backhaus bis zum Stallgebäude viele verschiedene Gebäude mit sehr unterschiedlichen Nutzungen. Die Gebäude sind überwiegend Altbestand, teilweise auch denkmalgeschützt. Darunter ist u. a. auch eine Kirche, eine Kapelle, Kartoffelkeller, Brennereigebäude, Lagerhallen, Holzschuppen und Wohnhäuser. 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 391 T€ (330 T€) abzuführen, die den Betrieb belasten.

3.3 Vermögens- und Finanzlage

Die **Bilanzsumme** zum 31. Dezember 2023 beträgt 19.442 T€ und ist damit um 164 T€ höher als im Vorjahr zum 31. Dezember 2022. 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 2023 von insgesamt 1.448 T€ (1.073T€) handelt es sich in diesem Jahr um Gebäude in Höhe von 34 T€ (455 T€), Sachanlagen in Höhe von 692 T€ (348 T€), Software in Höhe von 21 T€ (0 T€) und um im Bau befindliche Gebäude und Anlagen von 701 T€ (270 T€).

Es sind nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 21 T€ für die Umwallung der Biogasanlage, dem MitMachStall und dem Gärrestbehälter angefallen. Eine Betonschutzwand für die Kompostplatte Obergrashof in Höhe von 7 T€ und die Umzäunung eines Wohngebäudes in Höhe von 7 T€ am Gut Schorn wurden angeschafft. Die Mistplatte für die Ställe am Gut Karlshof in Höhe von 80 T€ wurde fertig gestellt.

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 Schleppers (256 T€) und eines E-Laders (59 T€). Bei den weiteren Neuanschaffungen handelt es sich um landwirtschaftliche Maschinen für die Feldwirtschaft wie eine Kreiselegge (52 T€), ein Ballenwagen (39 T€), ein Tieflader (49 T€), zwei Pflüge (60 T€) und ein Striegel (28 T€). Es wurde ein weiteres Elektroauto (32 T€) angeschafft und

Lagebericht

(Vorjahreswerte in Klammer)

am Gut Riem wurde eine PV-Anlage auf dem MitmachStall (45 T€) installiert.

Am 31.12.2023 befinden sich nachfolgende Objekte im Bau:

Gut Delling	Betriebsgebäude	859 T€	(312 T€)
Gut Schorn	Wohngebäudesanierung	101 T€	(59 T€)
Gut Karlshof	Stallgebäude	24 T€	(19 T€)
Gut Karlshof	Stromspeicher	4 T€	(0 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
	01.01.2023	2023	2023	2023	31.12.2023
Allg. Rücklagen	3.772.253,92 €	0,00 €	0,00 €	1.812.200,58 €	5.584.454,50 €
Zweckgeb. Rücklagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Rücklagen	3.772.253,92 €	0,00 €	0,00 €	1.812.200,58 €	5.584.454,50 €

Die allgemeinen Rücklagen erhöhten sich nach Beschluss des Stadtrates zur Gewinnverwendung 2022 vom 31.01.2024 auf 5.584 T€ (3.772 T€).

Die Rückstellungen in € setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand	Abgang	Auflösung	Zugang	Stand
	01.01.2023	2023	2023	2023	31.12.2023
Pensionsrückstellungen *	1.119.312,00 €	119.652,00 €	0,00 €	7.721,00 €	1.007.381,00 €
Sonstige Rückstellungen	1.427.229,68 €	642.824,35 €	109.919,08 €	861.315,12 €	1.535.801,37 €
Steuerrückstellungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Insgesamt	2.546.541,68 €	762.476,35 €	109.919,08 €	869.036,12 €	2.543.182,37 €

* 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

Die Stadtgüter München haben eine Umwelterklärung für 2023 (Registrierungsnummer DE-155-00272) erstellt, die durch die OmniCert Umweltgutachter GmbH (Registrierungsnummer DE-V-0284) am 24.01.2024 bestätigt wurde und für die Öffentlichkeit freigegeben ist. Zu finden ist die Umwelterklärung 2023 unter <https://stadt.muenchen.de/infos/stadtqueter-muenchen.html>.

Mit der Umwelterklärung wollen wir unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Nachbarinnen und Nachbarn sowie die interessierte Öffentlichkeit über das Umweltmanagementsystem bei den Stadtgütern München informieren.

Umweltmanagementsysteme finden zunehmend Eingang in die betriebliche Praxis. Als kommunaler Eigenbetrieb zeigen die Stadtgüter München (SgM) wie Ökologie, Ökonomie und soziale

Belange miteinander vereinbar sind. Die landwirtschaftliche Produktion bei den Stadtgütern ist an das Prinzip der Nachhaltigkeit geknüpft. Im Vordergrund steht die umweltgerechte Produktion von Nahrungsmitteln und Energieerzeugung.

Die Stadtgüter München haben 2005 am Gut Karlshof/Obergrashof begonnen, die Umweltkontrollsysteme QS (Qualität und Sicherheit) und Global G.A.P einzuführen. Seit 2006 ist das Gut Karlshof nach Ökoprotit zertifiziert und erhält auch seit 2014 die Auszeichnung als ‚Münchner Ökoprotit Betrieb‘. Die Auswirkung von Belastungen auf Umweltgüter, wie Gewässer, Boden, Luft, Arten und deren Lebensräume werden über Umweltanalysen ausgewertet und die ökologische Situation der Stadtgüter beschrieben.

Im Jahr 2008 führten die Stadtgüter München am Gut Karlshof und Obergrashof das Umweltmanagementsystem EMAS ein, welches 2011 um die Standorte Gut Dietersheim und Großlappen und 2016 um die Standorte Gut Buchhof/Beigarten/Delling erweitert wurde. Im Jahr 2021 wurden ebenfalls die Güter Riem und Schorn in das Umweltmanagementsystem integriert. Die SgM fühlen sich als kommunaler landwirtschaftlicher Betrieb einer umweltgerechten und klimaschonenden Wirtschaftsweise verpflichtet. Die in vorliegender Umwelterklärung festgelegten Ziele und Maßnahmen werden die Stadtgüter München trotz steigender wirtschaftlicher Anforderungen auch weiterhin umsetzen und kontinuierlich verbessern.

Die SgM bewirtschaften acht Güter nach den Vorgaben des ökologischen Landbaus. Damit werden rund 64 % (59 %) der landwirtschaftlich eigengenutzten Flächen ökologisch bewirtschaftet. Die restlichen eigengenutzten Flächen sollen ab 2024 auf ökologischen Landbau umgestellt werden.

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

5. Risiko- und Chancenbericht

Der vom Kommunalreferat vereinheitlichte Risikomanagementbericht wurde 2023 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. Die Verunsicherung auf den Agrarmärkten bleibt groß. Neben den verschiedenen Kriegsgeschehen weltweit befürchten Meteorologen, dass unregelmäßig wiederkehrende Wetterphänomene (Temperaturrekorde, Überschwemmungen, Dürre...) erhebliche Ertragsschwankungen bei Marktfrüchten verursachen, die sich auf die Märkte auswirken können. Verschiebungen von Handelswegen und Schwankungen in den weltweiten Vorräten können die Märkte für Agrarprodukte in beide Richtungen kurzfristig beeinflussen. Das trifft sowohl für konventionell als auch für ökologisch erzeugte Agrarprodukte zu. Auch die landwirtschaftlichen Produktionsmittel können kurzfristig erheblich schwanken.

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 wenig 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 Verbraucher 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. Im zweiten Schritt erfolgt im Jahr 2024 die Umstellung der restlichen Flächen, so dass nach erfolgreicher Umstellungsphase im Jahre 2026 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. Es müssen auch Flächen für Unterkünfte von Geflüchteten 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) 2023 wurde neu ausgerichtet. Um auch 2024 die deutlich reduzierte Einkommensunterstützung 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 2024 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.

Für das Geschäftsjahr 2024 erwarten wir einen ähnlichen Geschäftsverlauf wie 2023 mit einem leicht positiven Betriebsergebnis. Allerdings können der Witterungsverlauf und Marktstörungen die Planungen für 2024 erheblich beeinflussen.

München, 31.03.2024

Erste Werkleiterin

Zweiter Werkleiter

gez.

gez.

Kristina Frank
Kommunalreferentin

Dr. Alfons Bauschmid
Dipl. Ing.agr.

II. Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2023

Aktivseite

	Restlaufzeiten	Stand am 31.12.2023	Stand Vorjahr
	€	€	T€
A. Anlagevermögen:			
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände, Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		30.262,07	0
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit			
a) Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten		5.473.296,61	5.731
b) Waldbestockung		502.300,00	502
2. Maschinen und maschinelle Anlagen		2.938.801,60	2.859
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung		164.732,29	179
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		988.017,74	466
		10.067.148,24	9.737
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		125.870,29	163
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		0,00	0
3. fertige Erzeugnisse und Waren		1.061.845,28	1.027
4. geleistete Anzahlungen		0,00	0
		1.187.715,57	1.190
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		607.846,88	493
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
2. Forderungen an die Stadt		605.345,03	573
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
3. Forderungen an den Einrichtungsträger		4.009.036,70	4.188
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
4. Sonstige Vermögensgegenstände		1.193.823,37	1.359
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	1.169.471,39		
		6.416.051,98	6.613
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		0,00	0
IV. Kassenbestand			
		7.180,39	6
C. Rechnungsabgrenzungsposten:			
		10.658,47	9
		19.442.020,73	19.278

(Vorjahreswerte)

Bilanz zum 31.12.2023

Passivseite

	Restlaufzeiten	Stand am 31.12.2023	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		5.584.454,50	3772
2. Zweckgebundene Rücklagen		0,00	0
		<u>5.584.454,50</u>	<u>3.772</u>
III. Gewinn/ Verlust der Vorjahre	1.929.416,56		
Verwendung für Rücklagen	1.812.200,58		
Stammkapitalverzinsung an den Einrichtungsträger	117.215,98		
	<u>0,00</u>		
Jahresgewinn/ Jahresverlust	<u>169.602,49</u>	<u>169.602,49</u>	<u>1929</u>
		<u>14.421.384,14</u>	<u>14.369</u>
B. Sonderposten mit Rücklageanteil:		<u>0,00</u>	<u>0</u>
C. Rückstellungen:			
1. Pensionsrückstellungen		1.007.381,00	1119
2. Steuerrückstellung		0,00	0
3. Sonstige Rückstellungen		1.535.801,37	1427
		<u>2.543.182,37</u>	<u>2.547</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		0,00	45
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (45.071,61 €)	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		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen		287.940,45	386
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (385.838,97 €)	287.940,45		
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		265.123,81	141
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (141.856,40 €)	265.123,81		
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		39.059,24	26
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (23.827,87 €)	39.059,24		
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>592.123,50</u>	<u>598</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten:		<u>1.885.330,72</u>	<u>1.764</u>
		<u>19.442.020,73</u>	<u>19.278</u>

(Vorjahreswerte)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	€	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse		8.387.509,99		8.620
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		34.397,09		-13
3. andere aktivierte Eigenleistungen		0,00		5
4. sonstige betriebliche Erträge		<u>234.081,10</u>		<u>1.649</u>
davon Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil 0,00 € (0,00 €)			8.655.988,18	10.262
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		2.038.679,14		1.982
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		<u>741.793,41</u>		<u>703</u>
			<u>2.780.472,55</u>	<u>2.685</u>
Rohertrag			5.875.515,63	7.577
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.352.944,37			2.157
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung	623.705,44			590
davon für Altersversorgung 134.607,32 € (119.188,22 €)				
		<u>2.976.649,81</u>		<u>2.747</u>
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	1.086.929,89			993
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>1.086.929,89</u>		<u>993</u>
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>1.656.956,80</u>		<u>1.881</u>
davon Zuführung zu Sonderposten mit Rücklageanteil 0,00 € (0,00 €)			5.720.536,50	5.261
			<u>154.979,13</u>	<u>1.956</u>
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			133.454,05	4
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens			0,00	0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			118.300,04	42
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			<u>0,00</u>	<u>-11</u>
15. Ergebnis nach Steuern			170.133,14	1.930
16. sonstige Steuern			530,65	1
17. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			<u><u>169.602,49</u></u>	<u><u>1.929</u></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 84.801,24 €		b) aus dem Haushalt der Stadt
c) zur Abführung an den Haushalt der Stadt 84.801,25 € * ₁		auszugleichen 0,00 €
d) auf neue Rechnung vorzutragen 0,00 €		c) auf neue Rechnung vorzutragen 0,00 €

*1 Stammkapitalverzinsung

(Vorjahreswerte)

Anlagennachweis 2023

	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	21.475,33	0,00	99.566,74	190.493,46	69.449,39	90.782,00	0,00	0,00	160.231,39	30.262,07	2,00
	69.451,39	21.475,33	0,00	99.566,74	190.493,46	69.449,39	90.782,00	0,00	0,00	160.231,39	30.262,07	2,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte												
a) Geschäfts-, Betriebs und andere Bauten	13.726.373,02	34.051,13	0,00	79.828,59	13.840.252,74	7.995.855,13	371.101,00	0,00	0,00	8.366.956,13	5.473.296,61	5.730.517,89
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	11.413.151,72	674.507,50	177.658,39	0,00	11.910.000,83	8.554.029,51	593.943,48	176.773,76	0,00	8.971.199,23	2.938.801,60	2.859.122,21
3. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	611.296,84	17.292,83	5.688,17	0,00	622.901,50	432.749,44	31.103,41	5.683,64	0,00	458.169,21	164.732,29	178.547,40
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	466.484,12	700.928,95	0,00	-179.395,33	988.017,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	988.017,74	466.484,12
	26.719.605,70	1.426.780,41	183.346,56	-99.566,74	27.863.472,81	16.982.634,08	996.147,89	182.457,40	0,00	17.796.324,57	10.067.148,24	9.736.971,62
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
	28.512.061,10	1.448.255,74	183.346,56	0,00	29.776.970,28	17.052.083,47	1.086.929,89	182.457,40	0,00	17.956.555,96	11.820.414,32	11.459.977,63

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 Delling). Zum 1. Februar 2022 wurde eine Erweiterung des bestehenden Erbbaurechts bzgl. des Guts Delling 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 Erbbaupflichteten (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. 0,91 % und 1,91 %.

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.

Jahresabschlusserläuterungen

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 350.572,44 € (Vj.: 234.091,66 €) enthalten. In den Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger sind Mitzugehörigkeitsposten zu den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 767,74 € (Vj.: 4.884,43 €) 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 2023 1.169.471,39 € und verringert sich jährlich um die entsprechenden Zahlungseingänge. Die Restlaufzeit beträgt über 5 Jahre (bis zum Jahr 2060).

Es bestehen keine Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen mehr (Vj.: 45.071,61 €). Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern sind in Höhe von 0,00 € (0,00 €), im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 22.294,28 € (22.532,72 €) 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 13.02.2024 vor. Die Bewertung erfolgte mit dem durch die Bundesbank festgelegten 10-Jahres-Durchschnittszins von 1,82 % (Vorjahr 1,78 %) für langfristige Verbindlichkeiten und ergab eine Versorgungsverpflichtung in Höhe von 1.007.381 € (Vorjahr 1.119.312 €).

Der Unterschiedsbetrag für die beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,74 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,82 %) ergibt einen Betrag von 5.996 € (Vj.: 29.622 €).

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 31.12.2023 nach den Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck.

	Rente	Sonderzahlung	Sterbegeld	Beihilfe	Gesamt 31.12.23
Gut Beigarten	17.664 €	5.053 €	507 €	- €	23.224 €
Gut Buchhof	17.769 €	2.484 €	819 €	- €	21.072 €
Gut Delling	9.486 €	2.714 €	272 €	- €	12.472 €
Gut Dietersheim	5.561 €	1.591 €	293 €	- €	7.445 €
Gut Großlappen	96.634 €	7.683 €	481 €	- €	104.798 €
Gut Karlshof	55.564 €	7.690 €	1.331 €	- €	64.585 €
Gut Nantesbuch	198.347 €	20.309 €	3.117 €	- €	221.773 €
Gut Riem	192.826 €	15.878 €	- €	- €	208.704 €
Verwaltung	192.772 €	9.557 €	- €	140.979 €	343.308 €
Stadtgüter München	786.623 €	72.959 €	6.820 €	140.979 €	1.007.381 €

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 2023 wurden nachstehende Umsatzerlöse erzielt. Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen setzen sich aus Erlösen der Trocknung, Fremdleistungen und Kommunalen Dienstleistungen zusammen.

Umsatzerlöse	2023	2022
Landwirtschaft	3.312.608,70 €	3.700.683,54 €
Regenerative Energien	1.034.110,69 €	1.311.648,53 €
Mieten und Pachten	2.259.253,90 €	2.098.903,53 €
Hauswirtschaft/Führungen	169.560,82 €	164.319,37 €
Dienstleistungen	929.284,31 €	782.263,07 €
periodenfremde Umsatzerlöse	682.691,57 €	562.409,09 €
Insgesamt	8.387.509,99 €	8.620.227,13 €

Arbeitnehmer

Vollzeitäquivalent zum 31.12.2023	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	38,12	26,97	30,00	7,00	23,00	8,12	3,28	4,84
Auszubildende IGBAU	3,00	66,67	3,00	2,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Geringfügig Beschäftigte IGBAU	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamt	44,04	27,88	35,00	9,00	26,00	9,04	3,28	5,76

31.12.2022: 45,44 VZÄ; 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 31.12.2023 waren 52 (Vorjahr 53) Personen beschäftigt.

Im Jahresdurchschnitt waren es 51,17 (Vorjahr 51,42) Personen bzw. 44,04 (Vorjahr 44,30) Vollzeitäquivalent.

Sonstige Angaben

Es sind periodenfremde Erträge in Höhe von 682.691,57 € (Vj: 562 T€) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 19.857,96 € (Vj.: 15 T€) enthalten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen in Höhe von 7.721 € (27 €) enthalten. Diese setzen sich aus der Aufzinsung in Höhe von 19.411 € (22 T€) und der Zinsänderung mit -11.690 € (Vorjahr 5 T€) zusammen.

Latente Steuern

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

	Verlustvortrag 2022		Steuer	
BgA RegEnergie	318.829,75 €	(360.285,06 €)	91.143,22 €	(192.993,97 €)
BgA Hofladen	179.734,86 €	(157.972,45 €)	49.211,40 €	(43.252,86 €)

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

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 2023 in Höhe von 169.602,49 € auf neue Rechnung vorzutragen, den Gewinnvortrag zur Stammkapitalverzinsung in Höhe von 84.801,25 € zu verwenden und den Restbetrag in Höhe von 84.801,24 € 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 3,19 % im Jahr 2023.

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
Paul Bickelbacher	Stadtrat	Mitglied seit 02.05.2008	Geographiestudium
Simone Burger	Stadträtin	Mitglied seit 22.10.2019 bis 30.11.2023	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

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2023

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)
Lena Odell	Stadträtin	Mitglied seit 01.12.2018	Ärztin
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
Bernd Schreyer	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020 bis 01.07.2023	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 Politikwissen- schaft, 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, 31.03.2024

Erste Werkleiterin

Zweiter Werkleiter

gez.

gez.

Kristina Frank
Kommunalreferentin

Dr. Alfons Bauschmid
Dipl. Ing. agr.