



## Stadtgüter München

Anlage zur Bekanntgabe

# Lagebericht und Jahresabschluss der Stadtgüter München 2013

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>I. Lagebericht</b>	<b>1</b>
1. Allgemeines	2
2. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	2
2.1 Struktur des Unternehmens und Geschäftstätigkeit	2
2.2 Gesamtwirtschaftliche und branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen	2
2.2.1 Branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen	2
2.2.2 Beschaffungs- und Absatzmarkt	3
3. Geschäftsverlauf, Wettbewerbssituation und Marktstellung der Stadtgüter München	3
3.1 Allgemeines	3
3.2 Flächenausstattung des Betriebes	3
3.3 Umweltmanagement nach EMAS am Gut Karlshof, Gut Obergrashof, Gut Dietersheim und Gut Großlappen	5
3.4 Kommunale Aufgaben	5
3.5 Aufgaben im Auftrag des Kommunalreferates	6
3.6 Sonstige Aktivitäten der Stadtgüter München	6
4. Ertragslage	8
4.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen (LN) – Pflanzenbau	8
4.2 Regenerative Energieerzeugung und -nutzung	10
4.3 Viehhaltung	11
4.4 Gutsbrennereien	11
4.5 Gutswaldungen	12
4.6 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	12
4.7 Entwicklung weiterer wesentlicher Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung	13
5. Finanzlage	15
6. Vermögenslage	15
6.1 Aktiva/Investitionen	15
6.2 Passiva/Finanzierung	16
7. Nachtragsbericht	16
8. Bericht zur voraussichtlichen Entwicklung mit Ihren wesentlichen Chancen und Risiken (Chancen- und Risikobericht)	16
8.1 Risikomanagement	16
8.2 Risiken aus Finanzinstrumenten	16
8.3 Chancen und Risiken	16
Unterschrift der Werkleitung	17
<b>II. Jahresabschluss</b>	<b>19</b>
Bilanz zum 31.12.2013	20
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Anhang:	
- Anlagennachweise	23
- Grundsätzliches zum Jahresabschluss	24
- Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	24
- Versorgungsverpflichtungen	24
- Arbeitnehmer	25
- Latente Steuern	25
- Sonstige Angaben	26
- Organe des Eigenbetriebes	26
- Erläuterungen zur Bilanz	27
- Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	31
- Unterschrift der Werkleitung	33
- Anlagen	33
Jahreserfolgsrechnung: Vergleich Ansatz und Rechnung	34
Betriebszahlen nach Gütern	34
Betriebsergebnisse und innerbetriebliche Umsätze nach Gütern	36

# I. Lagebericht

### 1. Allgemeines

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

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

### 2. Geschäft und Rahmenbedingungen

#### 2.1 Struktur des Unternehmens und Geschäftstätigkeit

Die Stadtgüter München werden organisatorisch, verwaltungsmäßig und finanzwirtschaftlich als gesondertes wirtschaftliches Unternehmen der Landeshauptstadt München ohne eigene Rechtspersönlichkeit (Eigenbetrieb) geführt. Aufgabe der Stadtgüter München ist die Bewirtschaftung der städtischen Güter im Rahmen der Grundstücksvorratspolitik der Landeshauptstadt München, durch Eigenbewirtschaftung oder Verpachtung in ökologischer oder konventioneller Weise. Im Rahmen der Bewirtschaftung der städtischen Güter sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu bewahren und dauerhaft zu verbessern, sowie die heimischen Tier- und Pflanzenarten und ihre notwendigen Lebensräume zu schonen und zu erhalten. Aufgabe der Stadtgüter München ist dabei auch die Verwaltung und Bewirtschaftung der von den Stadtgütern München gepachteten und die Verwaltung der von ihnen verpachteten und vermieteten Objekte. Erwerb, Veräußerung, Tausch und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sind nicht Aufgabe des Eigenbetriebes. Zur Erfüllung und Förderung dieser Aufgaben können die Stadtgüter München Neben- und Hilfsbetriebe einrichten und sich an anderen Unternehmen beteiligen.

Die Stadtgüter München bestehen aus den wirtschaftlich zusammengefassten Gutsverbänden Ökobetriebe Süd, Dietersheim/Großlappen, Karlshof, Riem, Schorn und Zengermoos/Obergrashof mit einem Umgriff von 2549 ha (2.558 ha) Fläche und sind ausschließlich im Geschäftsfeld Landwirtschaft tätig.

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

#### 2.2 Gesamtwirtschaftliche und branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen

##### 2.2.1 Branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Bedeutung der Landwirtschaft mit ihren vor- und nachgelagerten Wirtschaftsbereichen nimmt für die Wirtschaft, die Umwelt und den ländlichen Raum weiter zu. Es gilt die Ernährung einer wachsenden Weltbevölkerung sicher zu stellen. Auch bei der nachhaltigen Energie- und Rohstoffversorgung, dem Ressourcen- und Klimaschutz, sowie dem Erhalt der Artenvielfalt ist die Landwirtschaft unverzichtbar.

Zur Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) für die Periode 2014-2020 wurden 2013 die entscheidenden Rahmenbedingungen festgelegt.

- Umschichtung von 4,5 % der Mittel der 1. Säule (Direktzahlungsvolumen) auf die 2. Säule (Umweltprogramme)
- Einführung einer Greening-Prämie, d.h. die Auszahlung der Direktzahlungen aus der 1. Säule ist an Umweltleistungen gebunden (z.B. Pflege von ökologischen Vorrangflächen)

- Zuschläge bei den Direktzahlungen für die ersten 48 Hektar je Betrieb
- Keine Degression oder Kappung bei den Direktzahlungen
- Das Jahr 2014 wird ein Übergangsjahr mit den Vorgaben der GAP 2013

Insgesamt gilt die Neuausrichtung der GAP für die Periode 2014-2020 als erster Schritt in die richtige Richtung, um die Landwirtschaft wirtschaftlich, nachhaltig und gesellschaftsfähig weiter zu entwickeln.

### 2.2.2 Beschaffungs- und Absatzmarkt

Die Preise für Agrarrohstoffe werden nach Einschätzung der EU-Kommission in den kommenden Jahren fest bleiben. Als Grund wird ein wachsender Bedarf an Nahrungsmitteln weltweit sowie eine steigende Nachfrage aus dem Biokraftstoffsektor bei gleichzeitig begrenzten Produktionskapazitätswüchsen angegeben. Das schließt aber nicht aus, dass es, verursacht durch saisonale Produktions- oder Nachfrageschwankungen, bei einzelnen Produkten zu Preisausschlägen nach oben oder unten kommen kann.

Allerdings ist in allen Bereichen mit steigenden Kosten für Produktionsmittel und höheren Anforderungen an eine nachhaltige Wirtschaftsweise zu rechnen.

## 3. Geschäftsverlauf, Wettbewerbssituation und Marktstellung der Stadtgüter München

### 3.1 Allgemeines

Die Ernte 2013 war von den unterschiedlichsten Wetterfacetten geprägt. Ein langer Winter mit Schnee bis Anfang April und Nachtfrost bis zu  $-20^{\circ}$  und extremen Regenfällen von Ende Mai bis Mitte Juni führten zum Teil zu deutlichen Ertragseinbußen bei den Sommerungen (z.B. Hafer, Leguminosen, Mais). Alle Winterungen (Weizen, Triticale, Raps) reagierten weniger auf diese Wetterextreme und brachten durchschnittliche Erträge. Die Preise für landwirtschaftlich erzeugte Produkte sind nach der Ernte 2013 leicht zurückgegangen. Um die Schwankungsrisiken auszugleichen und das Vermarktungsrisiko zu streuen, wurden Teilverkäufe der Ernte über das Jahr verteilt durchgeführt.

Die Erlöse aus der Erzeugung erneuerbarer Energien und aus Vermietung und Verpachtung entsprachen den Erwartungen.

Der Geschäftsverlauf und die Wettbewerbssituation waren insgesamt zufriedenstellend.

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

Um die Marktstellung zu verbessern, wäre eine bessere Flächenausstattung und eine Arrondierung in schlagkräftige Einheiten hilfreich. Der Grundstückshandel zur Verbesserung der Marktsituation ist jedoch nicht Aufgabe der Stadtgüter München. Mit der Zertifizierung der konventionellen Gutsbetriebe nach EMAS oder alternativ der Bewirtschaftung als Ökobetrieb versucht die Werkleitung das Vertrauen der Kunden in umweltfreundliche Produkte zu stärken. Auch die Übernahme von kommunalen Aufgaben stärkt die Marktposition der Stadtgüter München.

### 3.2 Flächenausstattung des Betriebes

Die Flächen der Stadtgüter München haben eine Größe von 2.549 ha (2.558 ha).

Die in landwirtschaftlicher Nutzung stehenden Eigentumsflächen der Stadt sind jederzeit verfügbares Vorratsgelände für den kommunalpolitischen Grundstücksbedarf der Landeshauptstadt. Um die jederzeitige Verfügbarkeit des stadt-eigenen Vorratsgeländes sicherzustellen, befinden sich 1.772 ha (1.786 ha) in eigener Bewirtschaftung, die sich auf 6 (6) wirtschaftlich zusammengefasste Gutsverbände der "Stadtgüter München" aufteilen.

# Lagebericht

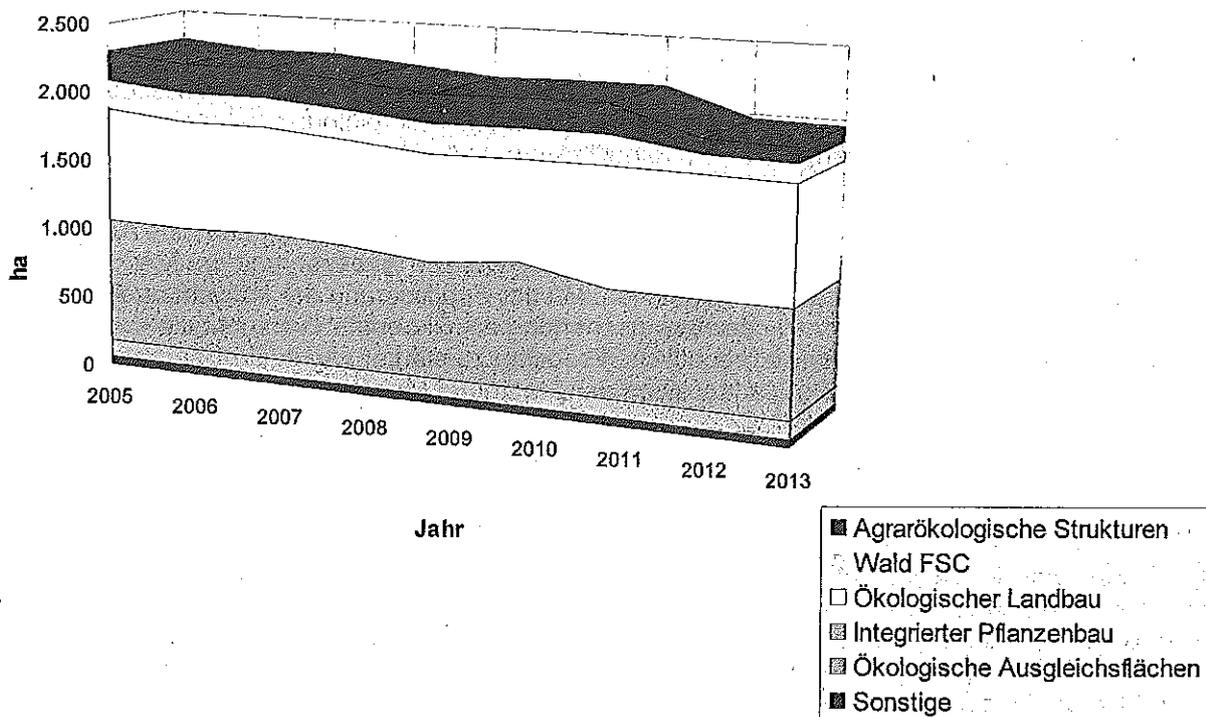
(Vorjahreswerte in Klammer)

Gesamtbetriebsgröße der 6 (6) Gutsverbände (Stand 31.12.2013):

Gutsverbände	2013	2012	Güter, Nebenbetriebe, Flächenstandorte
Ökobetriebe Süd	892 ha	901 ha	Beigarten, Leithen, Buchhof, Harkirchen, Schmalzhof, Delling, Ettenhofen, Algertshausen, Ökokonto-Eschenried, Streiflach, Moosschwaige
Dietersheim	600 ha	600 ha	Dietersheim, Großlappen, Freiham
Karlshof	333 ha	333 ha	Karlshof
Riem	161 ha	161 ha	Riem
Schorn	171 ha	171 ha	Schorn, Bleitzhof
Zengermoos	392 ha	392 ha	Zengermoos, Obergrashof, Hochmutting
<b>Summe SgM</b>	<b>2.549 ha</b>	<b>2.558 ha</b>	

Flächennutzung		2013
A	Landwirtschaftliche Nutzung	1.672 ha
	davon ökologischer Landbau	808 ha
	davon ökologische Ausgleichsflächen	124 ha
B	Gutswaldungen	129 ha
C	Agrarökologische Strukturen	103 ha
D	Sonstige Flächen (Gebäude- u. Hofflächen, Wege, Garten, Gewässer)	52 ha
	<b>Betriebsfläche (inkl. 193 ha zugepachtete Fläche)</b>	<b>1.956 ha</b>
E	Verpachtete Flächen	593 ha
	<b>Gesamtbetriebsfläche</b>	<b>2.549 ha</b>

## Flächenentwicklung:



### 3.3 Umweltmanagementsystem nach EMAS am Gut Karlshof, Gut Obergrashof, Gut Dietersheim und Gut Großlappen

Bereits im Jahr 2008 wurde auf den Gütern Karlshof und Obergrashof ein Umweltmanagement- und Betriebsprüfungssystem nach der EU-Verordnung 1221/2009 (EMAS) eingeführt. Im Jahr 2011 wurde dieses auch als „Öko-Audit“ bekannte Zertifizierungssystem auf die Güter Dietersheim und Großlappen erweitert. Hiermit setzen die Stadtgüter München ihre Bemühungen fort, die Umweltsituation weiter zu verbessern. Alle nicht nach den Richtlinien des ökologischen Landbaus zertifizierten Stadtgüter (Karlshof, Dietersheim, Großlappen) sind somit seit 2011 EMAS-zertifiziert. Als kommunaler Eigenbetrieb wollen wir zeigen, dass ökologische und ökonomische Belange miteinander vereinbart werden können. Darüber hinaus soll die Zertifizierung die Rechtssicherheit bei den betrieblichen Abläufen verbessern.

In der jährlichen Umwelterklärung werden in einem Rückblick die Ziele des Vorjahres überprüft und neue Ziele festgelegt. Mit der Umsetzung des Umweltprogramms soll die betriebliche Situation im Hinblick auf Ressourcenverbrauch, nachhaltige Landwirtschaft und Umweltwirkung verbessert werden. Die im Umweltbericht festgelegten Ziele und Maßnahmen sind Grundlage für einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess.

Mit der Veröffentlichung der Umwelterklärung wollen wir unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die interessierte Öffentlichkeit über den Umweltschutz bei den Stadtgütern München, Gut Karlshof/Obergrashof und Gut Dietersheim/Großlappen informieren.

Im Dezember 2013 fand eine Überprüfung statt, in deren Rahmen auch die entsprechende aktualisierte Umwelterklärung validiert wurde. Die Stadtgüter München mit den Standorten Gut Karlshof/Gut Obergrashof und Gut Dietersheim/Gut Großlappen erfüllten alle Kriterien der EMAS-Verordnung.

### 3.4 Kommunale Aufgaben

Im Jahr 2013 haben die Stadtgüter München zusätzlich zur Bewirtschaftung der städtischen Vorratsflächen kommunale Aufgaben mit folgenden Schwerpunkten übernommen:

#### Gut Beigarten

Das Gut Beigarten versorgt den Tierpark mit Futter und übernimmt die Entsorgung des Tierparkmistes. Eine kleine Herde von Przewalski-Pferden ist seit Jahren vom Tierpark nach Beigarten ausgelagert. Auf der Kompostplatte wird Grüngut von Wertstoffhöfen der umliegenden Gemeinden verarbeitet. Der anfallende Kompost wird als Dünger verwertet.

#### Gut Dietersheim/Großlappen

Das Gut Dietersheim/Großlappen pflegt umfangreiche Grünflächen im Bereich des Klärwerks Gut Dietersheim und der Nordheide. Außerdem werden vom Gut Dietersheim/Großlappen verschiedene ökologische Ausgleichsflächen angelegt und dauerhaft gepflegt. Die erheblichen Mengen an Grüngut konnten z. T. durch Mietenkompostierung und durch Flächenkompostierung ökologisch sinnvoll und kostengünstig verwertet werden.

#### Gut Karlshof

Das Baureferat - Gartenbau bezieht jedes Jahr Stroh zur Abdeckung von Anpflanzungen. Das Gut Karlshof pflegt die ökologischen Ausgleichsflächen (ca. 45 ha) in Hochmutting.

#### Gut Obergrashof

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

### 3.5 Aufgaben im Auftrag des Kommunalreferates

#### Gutachtertätigkeit

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

#### Anzahl der verwalteten Verträge für andere Dienststellen

	Anwesen	Flächen	Jagd	Fischerei	Sonstige	Gesamt
SWM GmbH	6	131	6	16	8	167
Autobahndirektion						0
Baureferat				13		13
Forstverwaltung		61	1	7		69
Forstverwaltung/SWM			1	1		2
Stiftungsverwaltung		1				1
<b>Gesamt</b>	<b>6</b>	<b>193</b>	<b>8</b>	<b>37</b>	<b>8</b>	<b>252</b>

#### Ökologische Ausgleichsflächen und Ökokonto

Die Stadtgüter München übernehmen die Pflege von umfangreichen ökologischen Ausgleichsflächen, die zur Kompensation von baulichen Eingriffsmaßnahmen in die Natur und die Landschaft gefordert werden. Es handelt sich dabei zum einen um Flächen, die durch Humusabtrag oder Mahd und Beweidung ausgehagert werden und sich zu Magerrasen entwickeln sollen, zum anderen um die Umwandlung von Ackerflächen in ein- bis zweischüriges feuchtes Grünland mit extensiver Beweidung.

Eingriffsmaßnahme	Ausgleichsmaßnahme/Gemarkung	Fläche in ha
1. Münchner Ökokonto	Langwied, Lochhausen	49,2674
Bebauung Nordheide	Oberschleißheim	36,1660
Einkaufszentrum Nordheide	Eching	0,3020
Nordwest-Sammelkanal	Oberschleißheim	10,3600
Erweiterung Fa. BMW	Eching	1,8000
Baumaßnahme Klärwerk I Betriebs Hof Nord u. Zulauf Ost	Freimann	0,7500
Baumaßnahme Klärwerk I Sandfiltrationsanlage	Garching	0,7400
Baumaßnahme und Erschließung Arena	Garching	22,6792
Gut Delling Parkplatz TQS	Meiling	0,6238
Baumaßnahme „Am Kiefernwald“	Eching	0,9169
Insgesamt werden gepflegt:		123,6053

### 3.6 Sonstige Aktivitäten der Stadtgüter München

#### Kartoffelsternte-Aktion

Auch im vergangenen Jahr lud das Gut Riem Münchnerinnen und Münchner zur Sternte von Biokartoffeln ein. Es wurde 1 ha Kartoffeln abgeerntet. Dabei wurden ca. 9.900 kg Kartoffeln von den Bürgerinnen und Bürgern mit nach Hause genommen.

#### Erlebnispädagogische Hofbesuche

Am Gut Riem lief, erfolgreich wie in den vergangenen Jahren, in Zusammenarbeit mit dem Schulreferat das Projekt „Erlebnispädagogische Hofbesuche“ und zusätzlich das von der Regierung von Oberbayern geförderte Projekt "Kleine Körner - oder wie Gras die Welt ernährt", bei denen insgesamt 45 (52) Kindergartengruppen und Schulklassen mit 1.016 (1.129) Kindern zu Gast waren.

Zusätzlich wurden, durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gutsverwaltung Riem, 18 (23) Führungen mit 888 (483) Teilnehmerinnen und Teilnehmern durchgeführt. Die Gruppen setzten sich aus Kindergartenkindern über Gymnasiasten bis zu Senioren aus Deutschland und im Jahre 2013 auch aus der Schweiz zusammen.

Das Gut Riem beteiligt sich auch an dem Programm „Erlebnis Bauernhof“ des Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten für 3. und 4. Grundschulklassen.

Auch auf den anderen Stadtgütern wurden verschiedene Führungen und Hofbesuche durchgeführt.

Krautgärten

Im Rahmen des Projektes „Münchner Krautgärten“ nutzten 568 (452) Münchner Familien an den Standorten in Trudering, Riem, Perlach, Berg-am-Laim, Gronsdorf und Hohenbrunn die Möglichkeit, auf Parzellen von je 30 m<sup>2</sup> bzw. 60 m<sup>2</sup>, in einzelnen Fällen sogar 120 m<sup>2</sup> bzw. 180 m<sup>2</sup>, Biogemüse zu ziehen und zu ernten. Betreut wurden die „Krautgartler“ vom Gut Riem. Für das Jahr 2014 liegen bereits 566 Anmeldungen vor.

Kompostierung

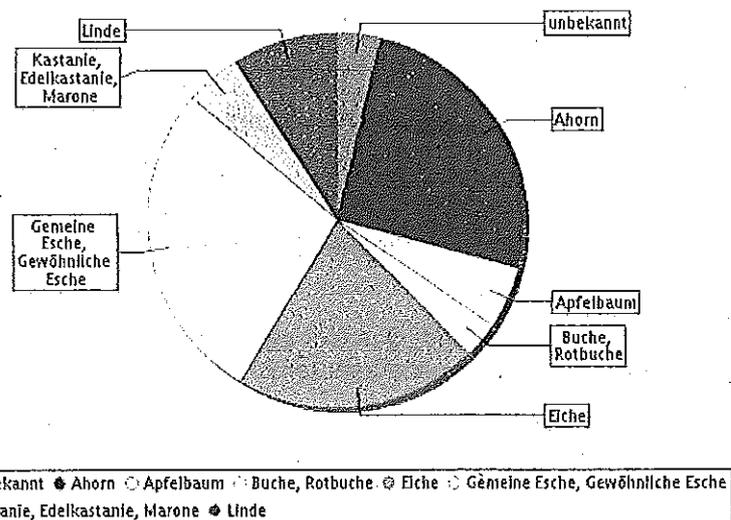
In den Kompostieranlagen der Güter Beigarten und Obergrashof wurde Grüngut aus städtischen Wertstoffhöfen, Mist vom Tierpark Hellabrunn und vom Schlachthof München sowie Grünschnitt von städtischen Grünanlagen und von verschiedenen Kommunen kompostiert. Der gesamte Kompost wurde als organischer Dünger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

Pflege agrarökologischer Strukturen

Durch umfangreiche Aufpflanzungen auf den landwirtschaftlichen Flächen haben die Stadtgüter München in den letzten Jahren zur Gestaltung des Landschaftsraumes beigetragen. Mittlerweile werden 203 ha agrarökologische Strukturen jedes Jahr erhalten und gepflegt.

Baumbestand im Verkehrssicherungsbereich

Um den Bestand der Bäume in den Hofbereichen und den Verkehrswegen besser zu pflegen, zu dokumentieren und effektiver durchführen zu können, wurde im Herbst/Winter 2013/2014 begonnen die Bäume bzw. Baumgruppen zu erfassen. Damit werden zukünftig die Pflege- und Sicherungsmaßnahmen noch gezielter, auf den Bedarf abgestimmt, durchgeführt.



Diese Maßnahme wird federführend vom Gut Schorn für alle Gutsbetriebe geleistet. Dies konnte durch Schulungen und den Einsatz der eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Baumpflegeteams in Eigenregie durchgeführt werden.

Bisher wurden 1958 Bäume auf den Hof- und Verkehrsflächen der Güter erfasst. Am häufigsten kommen Eschen mit einem Anteil von 23 %, dicht gefolgt von Ahorn mit 21 % vor. In der historisch bedeutsamen Eichenallee beim Gut Delling kommen Eichen mit einem Anteil von 17 % vor, ebenso Linden, Apfel, Buchen, Birken und viele andere Arten, die in Bayern beheimatet sind.

### Hoffest

Am 22.09.2013 fand das 15. Hoffest zum Tag der Regionen am Gut Riem statt. Traditionell zum Wiesbeginn organisieren die Stadtgüter München gemeinsam mit dem Bund Naturschutz und der Tagwerk Ökokiste ein ökologisches Hoffest im Rahmen der Öko-Erlebnistage. Die Programmvierfalt und das besondere Ambiente am Gut Riem lockten wieder ca. 4.000 bis 5000 Besucherinnen und Besucher an. Insgesamt beteiligten sich über 50 Initiativen und Verbände mit Verkaufs- bzw. Informationsständen am Hoffest.

Im Diskussionsforum in der Remise diskutierte Kommunalreferent Axel Markwardt mit verschiedenen Experten über die urbane Landwirtschaft und wie der Anbau von Lebensmitteln auf eine Stadt Einfluss nehmen kann.

## 4. Ertragslage

### 4.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen (LN) - Pflanzenbau

Die tatsächlich genutzte landwirtschaftliche Fläche betrug 1.602 ha (1.545 ha) und umfasst alle Grundstücke, die von den städtischen Gütern als Acker- und Grünland im Erntejahr 2013 genutzt wurden. Eine detailliertere Aufstellung befindet sich in den Anlagen.

Die Stadtgüter München sind bestrebt, durch flächendeckende Extensivierung eine ökologisch verträgliche Landwirtschaft zu betreiben. Durch die Pflege, Erhaltung und Ergänzung ökologischer Strukturen, wie Hecken, Streuobstwiesen, Ackerraine oder Feuchtflächen, die ein bedeutender Teil der Kulturlandschaft sind, werden Lebensräume für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt erhalten. Auf den Gutsbetrieben wurden folgende Schwerpunkte gesetzt:

#### Gut Buchhof/Delling/Beigarten:

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

#### Gut Dietersheim/Großlappen:

Getreide, Raps, Mais, Dauerbrache/Dreifelderwirtschaft

#### Gut Karlshof:

Getreide, Kartoffeln, Feldfutter, Energiepflanzen

#### Gut Riem:

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

#### Gut Schorn:

Getreide, Mais, Grünland. Das Gut befindet sich seit Juli 2011 in der Umstellung. Ab der Ernte 2014 ist Gut Schorn ein anerkannter Biolandbetrieb.

#### Gut Zengermoos/Obergrashof:

Getreide, Grünland, Heuverkauf, Bewirtschaftung nach den Richtlinien des ökologischen Landbaues (Biolandbetrieb), Kompostierung

### Witterung

Der insgesamt durchschnittliche **Oktober** 2012 verzeichnete deutliche Temperatur-Ausschläge. Zum letzten Oktoberwochenende setzte ein Wintereinbruch ein. Ein solch frühes Winterereignis trat letztmals 1981 auf. Der **November** war überdurchschnittlich warm und in Südbayern zu trocken. So konnten letzte Pflanzenschutzmaßnahmen durchgeführt und vor der Sperrfrist noch Gülle auf Grünland ausgebracht werden. Die Witterung im Herbst 2012 sorgte für eine unkomplizierte Mais- und Zuckerrübenenernte. Die Saat von Wintergetreide und dessen Auflaufen gingen ebenfalls problemlos vonstatten. Der Raps ging allerdings häufig sehr üppig entwickelt in die Winterruhe.

Der zu Beginn schneebedeckte **Dezember** wies auf Grund eines Hochs zunächst extreme Minus-

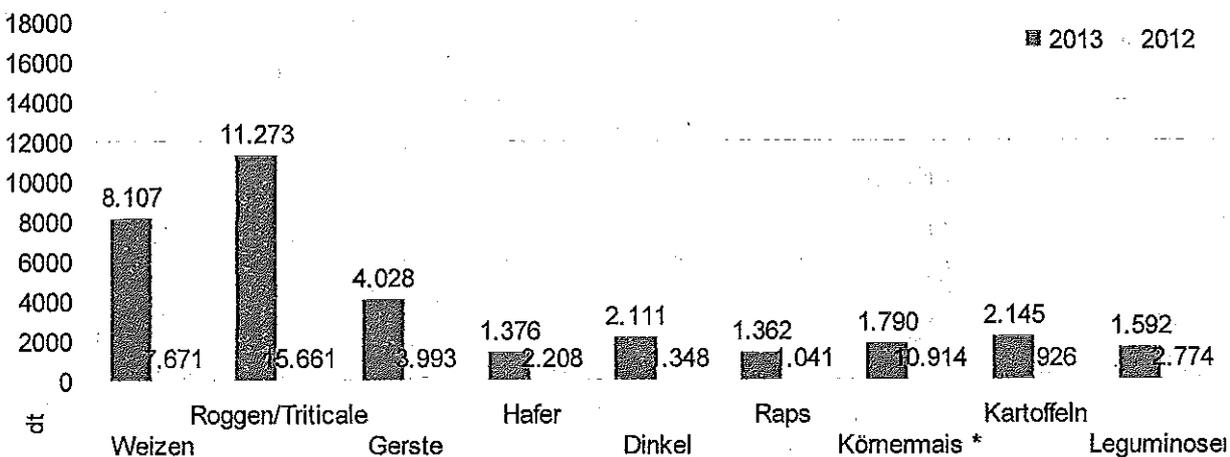
grade mit bis zu -20°C auf. Auch der **Januar** blieb unbeständig und mild, was zu ersten Wachstumsregungen führte. Es folgte ein Kaltlufteinbruch, der Dauerfrost nach sich zog. Den **Februar** prägte winterliches Wetter. Die lang anhaltende Schneedecke schützte die landwirtschaftlichen Kulturen vor strengen Nachfrösten, erhöhte aber das Risiko für Schneeschimmel im Frühjahr. Der Schnee schränkte jedoch auch die Frostgare ein, was zu einer qualitativ schlechteren Bodenstruktur im Frühjahr führte. Insgesamt war der Gesamtwinter so trüb wie seit über 60 Jahren nicht mehr.

Der trübe, kühle und trockene Trend setzte sich im **März** fort, was einen Vegetationsrückstand von ein bis zwei Wochen verursachte. Mit ähnlicher Witterung begann der **April**. Gefrorene Böden konnten gut zur Frühjahrsdüngung genutzt werden. Es folgten ab der zweiten Aprilwoche feuchte Luftmassen, wodurch die Befahrbarkeit der Böden sank und sich die Unkräuter gut entwickeln konnten. Zur Monatsmitte setzte bei trockener und wärmerer Witterung ein Wachstumsschub ein und es konnte endlich mit der Frühjahrsbestellung begonnen werden. Der **Mai** war weiterhin zu kalt, zu nass und zu trüb. Den Tiefausläufern schlossen sich Mitte Mai trockene, warme Luftmassen an, die zum Silageschnitt und für Pflanzenschutzmaßnahmen genutzt werden konnten. Ab Pfingsten traten jedoch weitere Niederschläge in Form von Gewitterschauern, Hagel und Starkregen und darauf Spätfröste auf. Der **Juni** war durch Nässe, Hochwasser und dessen Folgeschäden gekennzeichnet. Starke Niederschläge auf wassergesättigte Böden führten zu Überschwemmungen und dadurch zu Schäden in landwirtschaftlichen Kulturen. Im **Juli** zogen zunächst Tiefausläufer mit kräftigen Gewittern durch Bayern. Der Krankheitsdruck in Getreide und Kartoffeln war anhaltend hoch. Ein nachfolgendes Hoch brachte einen Umschwung zu sehr trockener und heißer Witterung. Zur Monatsmitte begann die Getreideernte, 5-10 Tage später als in den Vorjahren. Die große Hitze verursachte jedoch Trockenstress in den landwirtschaftlichen Kulturen. Vor allem der Mais und die Kartoffeln, die im Frühjahr unter den nasskalten Bedingungen zu leiden hatten, wurden weiterhin in ihrer Entwicklung gebremst.

Der hochsommerlich startende **August** mit Temperaturen bis zu 35°C wurde von kräftigen Gewittern begleitet. Es fanden sich aber ausreichend lange Zeitfenster für die Getreideernte und die Vorbereitungen für die Saat. Der Sommer 2013 war insgesamt der trockenste Sommer seit 2003. Der **September** begann zunächst spätsommerlich. Ab der zweiten Dekade stürzten die Temperaturen, ein Tief folgte dem anderen. Kühle Temperaturen und Niederschläge bremsen Maisabreife, Kartoffelernte und Wintergetreidesaat. Ein goldener **Oktober** mit unbeständigen Witterungsabschnitten lieferte jedoch wieder gute Bedingungen für Saat und Ernte. In manchen Regionen in Allgäu und Alpenvorland brachte ein kurzer Kaltlufteinbruch einen Vorgeschmack auf den Winter. Die Temperaturen stiegen aber ab Monatsmitte unter Föhnneinfluss wieder auf bis zu 25°C an, so dass die trockenen Tage intensiv für übrige Feld- und Erntearbeiten genutzt werden konnten.

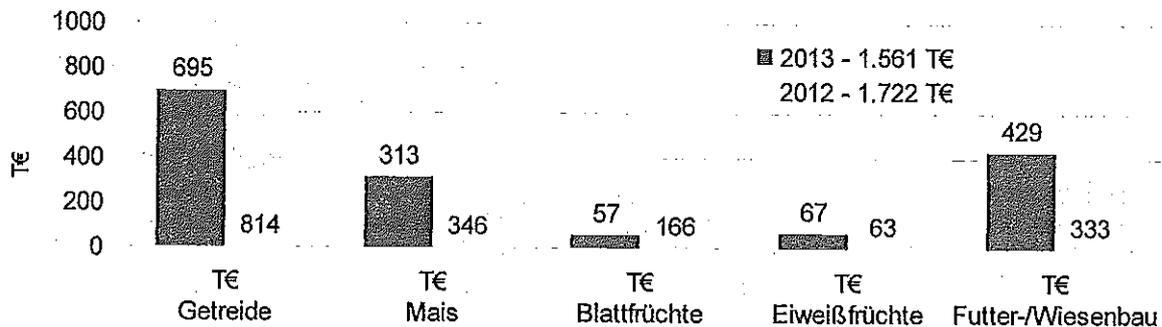
Quelle: Berichtsjahr 2013, Integrierter Pflanzenbau: Beratungshinweise.  
 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Rosenheim.

Im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich 2013 für ausgewählte Kulturen folgende Erntemengen:



\* Aufgrund des widrigen Witterungsverlaufs wurde fast die gesamte Maisernte siliert (Futter-, Energienutzung).

Insgesamt konnten im Pflanzenbau nachfolgende Erlöse erzielt werden:



#### 4.2 Regenerative Energieerzeugung und -nutzung

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

##### Heizung:

- Gut Buchhof: Hackschnitzelheizung Verwaltungsgebäude
- Gut Buchhof: Pelletöfen in den Wohnungen Melkerhaus und „Atelier“
- Gut Delling: Hackschnitzelheizung
- Gut Großlappen: Heizung des Verwaltungsgebäudes mit Wohnungen und Betrieb der Brennerei mit Klärgas aus dem Klärwerk Großlappen
- Gut Karlishof: Heizung durch Kraft-Wärme-Kopplung der Biogasanlage

##### Biogasanlage:

Die Biogasanlage am Gut Karlishof erzeugte aus Gülle, Mist und Energiepflanzen (derzeit Mais, Getreide und Gras) 4.052.267 kWh (3.423.264 kWh) Strom. Für die Stützfeuerung der Blockheizkraftwerke (BHKWs) der Biogasanlage wurde ausschließlich kalt gepresstes Pflanzenöl eingesetzt. Die verbrauchte Menge im Berichtsjahr von 68.599 Liter, entspricht 19,3 % (65.483 Liter, 16,6 %) des gesamten Heizöl- und Dieselbedarfs der Stadtgüter München.

##### Photovoltaikanlage:

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

Standort	Fremdanlagen-Eigentümer	Anlagengröße
Gut Dietersheim	Mitarbeiter-Anlage	113,20 kW
Gut Karlishof	Mitarbeiter-Anlage	120,48 kW
Gut Karlishof	Fremdfirma	63,40 kW
Gut Riem	Bürger-Anlage	46,00 kW
Gut Zengermoos	Fremdfirma	31,00 kW
Standort	Stadtgüter München-Anlagen	Anlagengröße
Gut Großlappen	PV-I	26,60 kW
Gut Großlappen	PV-II	30,50 kW
Gut Großlappen	PV-III	20,50 kW

## Lagebericht

(Vorjahreswerte in Klammer)

Gut Großlappen	PV-IV	20,70 kW
Gut Karlshof	PV-V (Inbetriebnahme April 2013)	149,04 kW

Im Jahre 2013 erzeugten die Photovoltaikanlagen der Stadtgüter München 236.536 kWh – 76.253,70 € (106.976 kWh – 49.474,73 €) Strom.

### 4.3 Viehhaltung

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

Jahr	2013	2012	Jahr	2013	2012
Verkaufte Ochsen	497 Stück	540 Stück	Erlös	703 T€	815 T€

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

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

### 4.4 Gutsbrennereien

Die Gutsbrennereien Großlappen und Schorn verfügten in der Brennkampagne 2012/2013 bis zur Rückgabe über folgende Alkoholbrennrechte :

	Kartoffelbrennrecht	Kornbrennrecht
Großlappen	2.810,00 hl	500,00 hl
Schorn	1.301,56 hl	699,71 hl

Das Gesamtbrennrecht der Gutsbrennereien von 5.311 hl durfte in der Brennkampagne (01.10.2012 - 30.09.2013) zu 30 % (60 %) des regelmäßigen Brennrechts ausgenutzt werden, dieses wurde vollständig abgebrannt.

Die gesamten Einnahmen aus der Alkoholerzeugung betragen im Zeitraum 01.01.2013-31.12.2013 211 T€ (401 T€). Bei insgesamt 1.319 hl (2.789 hl) abgenommenem Alkohol aus den landwirtschaftlichen Brennereien bedeutet dies einen durchschnittlichen Preis von 160 €/hl (144 €/hl).

#### Beendigung des Branntweinmonopols:

Nach knapp 100 Jahren läuft das Branntweinmonopol Ende 2017 durch Beschluss des Europäischen Parlaments vom 24.11.2010 endgültig aus. Die Stadtgüter München stellten rechtzeitig einen Antrag gemäß § 58 Abs. 1 Satz 2 BranntwMonG auf Befreiung von der Ablieferungspflicht nach § 58 Abs. 1 Satz 1 um für fünf Betriebsjahre (von 2013/14 bis 2017/18) einen Ausgleichsbeitrag nach Maßgabe des § 58a Abs. 4 BranntwMonG zu erhalten. Die Bescheide sind am 27.08.2013 und 29.08.2013 eingegangen.

Jahr	Abschreibung T€	Zahlungseingang netto / T€	Ausgleichsbeträge netto / T€ (abgegrenzt)	Ergebnisrelevant T€
2013	693	273	68 (03 Monate)	- 625
2014	0	273	273 (12 Monate)	273
2015	0	274	274 (12 Monate)	274
2016	0	274	274 (12 Monate)	274
2017	0	274	274 (12 Monate)	274
2018	0	0	205 (09 Monate)	205
<b>Summe</b>	<b>693</b>	<b>1.368</b>	<b>1.368 (60 Monate)</b>	<b>675</b>

Die Planungen über die zukünftige Nutzung der Gebäude sind offen. Die gegenüber der Brennereianlage am Gut Schorn technisch und energetisch bessere Brennereianlage in Großlappen, wird für die nächsten Jahre lediglich „winterfest“ stillgelegt, um ggf. bei Marktänderungen die Produktion für den freien Markt wieder aufnehmen zu können.

#### 4.5 Gutswaldungen

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

Als Aufwendungen für Aufforstungen und Pflegearbeiten bei Wald und Hecken sind 12 T€ (26 T€) entstanden. Die Verwaltungskosten für die Bewirtschaftung betragen 18 T€ (24 T€). Aus dem Holzverkauf konnten 16 T€ (43 T€) erzielt werden.

#### 4.6 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

##### Umwelt

Durch die Erzeugung und den Einsatz der bereits erläuterten alternativen Energieformen wurden im Jahre 2013 CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart. Dem Stadtrat wird vom Kommunalreferat regelmäßig ein Energiebericht vorgelegt, in dem die Stadtgüter München eingeschlossen sind.

Durch die Umstellung von Gut Schorn bewirtschaften die Stadtgüter München nun sieben Güter nach den Vorgaben des ökologischen Landbaus.

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

##### Personal

Der Anteil der schwerbehinderten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liegt 2013 bei ca. 8 % (6 %).

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

Im Ausbildungsjahr 2013/2014 sind 4 (7) Ausbildungsplätze besetzt. 7 Auszubildende beendeten 2013 ihre Ausbildungszeit bei den Stadtgütern München. Die Auszubildenden kehren nach ihrer Ausbildungszeit bei den SgM in der Regel auf den elterlichen Familienbetrieb zurück.

Die Stadtgüter München werden als Eigenbetrieb der Landeshauptstadt München zusätzlich zur Landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft durch den Betriebsärztlichen Dienst und den Fachdienst für Arbeitssicherheit der Landeshauptstadt München betreut. Bedingt durch mehrere länger andauernde Erkrankungen lag der Krankenstand in den Vorjahren höher, sank jedoch im Jahre 2013 wieder auf 3,5 % (4,6 %).

Es werden jährlich Mitarbeitergespräche geführt. Grundlage dafür sind die Richtlinien der Landeshauptstadt München. Die angebotenen Schulungen/Fortbildungen werden von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gut wahrgenommen (144 Fortbildungstage ohne Auszubildende, Vorjahr 107) und von der Werkleitung weiter gefördert.

#### 4.7 Entwicklung weiterer wesentlicher Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

##### Mieten und Pachten

Die Mieteinnahmen betragen im Berichtsjahr 838 T€ (871 T€). Dabei haben die Einnahmen aus den Vermietungen von landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Objekten (insb. ehem. Stallungen) zur gewerblichen Nutzung große Bedeutung. Der Rückgang der Mieteinnahmen ist durch den Abgang des Gutes Nantesbuch bedingt.

Die Pachteinnahmen betragen im Berichtsjahr 550 T€ (505 T€). Die Zunahme bei den Pachteinnahmen um 45 T€ ist im Wesentlichen durch die zusätzliche Verpachtung einer Fläche als Humuslager und durch im Jahre 2013 durchgeführte Pachterhöhungen begründet.

##### Personalverhältnisse

Der Personalstand der Stadtgüter München einschließlich der kaufmännischen Verwaltung betrug 44 (47) Mitarbeiter zum 31.12.2013. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit des Stammpersonals (ohne Auszubildende und geringfügig Beschäftigte) liegt bei 14,5 (15,5) Jahren, das Durchschnittsalter bei knapp 42,5 (43,5) Jahren.

Personalstatistik	2013	Veränderungen		2012
		Zugang	Abgang	
Beamte	0	0	0	0
Angestellte	15	2	1	14
Arbeiter	21	6	5	20
<b>Stammpersonal</b>	<b>36</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>34</b>
Auszubildende	4	4	7	7
Geringfügig Beschäftigte	4	2	4	6
<b>Gesamtpersonal</b>	<b>44</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>47</b>

In der Statistik ist noch 1 Arbeiter enthalten, der am 31.12.2013 das Arbeitsverhältnis beendete.

Die Steigerung der Lohn- und Gehaltskosten ist moderat und auf die Tarifierhöhung zum 01.03.2013 zurückzuführen. Der gesunkene Personalstand zum 31.12.2013 entstand nur durch die Verringerung der Auszubildendenzahl und der geringfügig Beschäftigten. Das Stammpersonal ist um 2 Personen gestiegen. Die im Gesamtjahresdurchschnitt zur Verfügung gestandene Arbeitsleistung ist von 40,7 auf 38,5 Personen (Vollzeitäquivalent) gesunken.

## Lagebericht

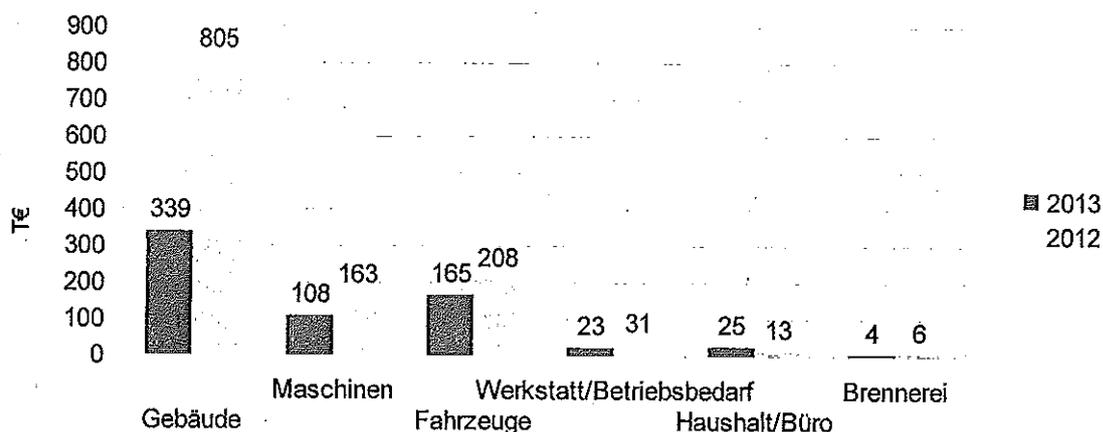
(Vorjahreswerte in Klammer)

### Gesamtpersonalaufwand

	2013	2012	Veränderung %	Veränderung %
	€	€	2012/2013	2011/2012
<b>Löhne und Gehälter</b>	<b>1.473.644,64</b>	<b>1.426.650,23</b>	<b>3,29</b>	<b>1,86</b>
Soziale Abgaben ohne Altersversorgung	354.959,14	331.089,20	7,21	-0,72
Altersversorgung und Unterstützung	-73.018,12	148.753,67	o. Berechg.	o. Berechg.
Zuführung zu Pensionsrückstellungen	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Soziale Abgaben und Altersversorgung</b>	<b>281.941,02</b>	<b>479.842,87</b>	<b>-41,24</b>	<b>38,86</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.755.585,66</b>	<b>1.906.493,10</b>	<b>-7,92</b>	<b>9,18</b>

Durch mehrere Sterbefälle verringerte sich die Rückstellungsverpflichtung deutlich, so dass im Jahr 2013 sogar ein Ertrag bei der Altersversorgung trotz der laufenden Kosten für die Zusatzversorgung der aktiv Beschäftigten entstand. Unter Berücksichtigung dieses einmaligen Effekts würden die Kosten der Altersversorgung sich auf Vorjahresniveau bewegen und die Gesamtsumme der Personalkosten hätte sich moderat um die Tarifsteigerung erhöht.

### Instandhaltungen



Die Instandhaltungsaufwendungen betragen zusammen 664 T€ (1.226 T€). Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Aufwendungen aufgrund des Gebäudezustandsberichts im Vorjahr sind die Kosten für die Gebäudeinstandhaltung unverändert geblieben.

Die Kosten für die Instandhaltung der Landwirtschaftstechnik sind in diesem Jahr sogar gesunken. Die Instandhaltung der technischen Anlagen der Biogasanlage spielt hier eine nicht unbedeutende Rolle. In den Brennereien wird nur mehr der unbedingt nötige Erhaltungsaufwand betrieben, bis eine nachfolgende Nutzung feststeht.

### Verwaltungskosten

Als selbständiges wirtschaftliches Unternehmen der Stadt hatten die Stadtgüter an die verschiedenen Dienststellen Verwaltungskosten und Steuerungsumlagen in Höhe von 194 T€ (169 T€) abzuführen, die den Betrieb belasten.

### Sachversicherungen

Bei den Stadtgütern München wurden folgende Risiken versichert:

Gebäudebrandversicherung, Sturmversicherung, Hagelversicherung, Haftpflichtversicherung für Zugmaschinen und Fahrzeuge, Kaskoversicherung für Neufahrzeuge, Fahrnisversicherung, Einbruch-/Diebstahlversicherung, Botenberaubungsversicherung, Stadt-Haftpflichtversicherung, Um-

welt-Haftpflichtversicherung, Elektronikversicherung. Die Umwelthaftpflichtversicherung Bausteine II und III wurde zentral für die gesamte Stadtverwaltung von der Stadtkämmerei abgeschlossen. Für die betriebseigenen Photovoltaikanlagen bestehen "all-risk-Versicherungen" und für die Biogasanlage am Karlshof wurde eine Maschinenversicherung abgeschlossen.

Durch die Systemumstellung der Stadt München der noch bestehenden Selbstversicherungen auf Fremdversicherungen im Jahre 2011 stiegen die Kosten für die Prämien deutlich an. Diese Kosten können nicht wie bei den anderen Betrieben über Gebühren umgelegt werden, da sich die Verkaufserlöse der landwirtschaftlichen Produkte ausschließlich am Markt orientieren. Für Versicherungsprämien wurden im Berichtsjahr 113 T€ (128 T€) aufgewendet. Der Rückgang ist teilweise auf den Verkauf von Gut Nantesbuch im Jahre 2012 zurückzuführen.

### Jahreserfolgsrechnung 2013

Das Jahresergebnis der Stadtgüter München weist einen Gewinn von 22.933,53 € (Gewinn 2012: 411.920,64 €) aus. Das deutliche positive Ergebnis im Vorjahr war geprägt durch den Verkauf der Gebäude des Gutes Nantesbuch, die wie alle Gebäude bei den Stadtgütern München bilanziert werden. Für 2013 war ein Verlust von 670 T€ veranschlagt, der im Wesentlichen durch außerordentliche Abschreibungen der Brennrechte in Höhe von 693 T€ ausgelöst wurde. Die Ausgleichszahlungen für die Rückgabe der Brennrechte in Höhe von 1.368 T€ erfolgt in 5 Jahresbeträgen bis 2018. Durch einen günstigen Geschäftsverlauf, der Auflösung von Rückstellungen und durch eine unerwartet hohe Auflösung der Pensionsverpflichtungen konnte sogar ein kleiner Gewinn erzielt werden.

## **5. Finanzlage**

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

## **6. Vermögenslage**

### **6.1 Aktiva/Investitionen**

Bei den Neuanschaffungen 2013 von insgesamt 572 T€ (1.015 T€) handelt es sich in diesem Jahr um Gebäude in Höhe von 179 T€ (0 T€) und um Sachanlagen in Höhe von 393 T€ (1.015 T€).

Das aus dem Vorjahr sich "in Bau befindliche" Gärrestelager III in Höhe von 176 T€ konnte fertig gestellt werden. Ebenso ging die die PV-Anlage auf der Strohbergehalle mit Anschaffungskosten in Höhe von 248 T€ in Betrieb. In Planung ist weiterhin der Stallbau am Gut Riem, die Wärmenutzung Karlshof und eine kleine Halle am Gut Schorn (Bleitzhof). In Bau befindet sich zum Jahreswechsel die Erweiterung Kompostlagerfläche Beigarten. Insgesamt stehen für die sich „in Bau bzw. Planung befindlichen“ Projekte Kosten in Höhe von 99 T€ (352 T€) zu Buche.

Durch den Verkauf des Gestütes Isarland wurden auch Gebäude, die zum Bestand des Gutes Buchhof gehörten, mit historischen Anschaffungskosten in Höhe von 90 T€ verkauft. Die Gebäude waren fast vollständig abgeschrieben.

Die Neubeschaffungen von Maschinen/Geräten, KFZ, maschinellen Anlagen oder anderem Sachbedarf betrug 393 T€ (405 T€). Den größten Anteil hatten dabei die Wiederbeschaffungskosten für Schlepper.

Die bilanzierten Brennrechte (immaterielles Anlagevermögen) mit einem Buchwert in Höhe von 693 T€ wurden außerordentlich abgeschrieben. Die ordentlichen Abschreibungen betragen im Berichtsjahr 741 T€ (711 T€). Siehe hierzu auch den Anlagennachweis und die Erläuterungen zur Bilanz.

**6.2 Passiva/Finanzierung**

Es gab keine Veränderungen beim Eigenkapital und den allgemeinen Rücklagen.

Die Restlaufzeit der erhaltenen Anzahlungen liegt bei maximal einem Jahr. Die Laufzeit der Verbindlichkeiten beträgt bis zu einem Jahr, wobei keine Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit bestehen.

Das Stammkapital in Höhe von 5.920.000 € und das weitere Eigenkapital in Höhe von 2.747.327,15 € betragen am 31.12.2013 insgesamt 8.667.327,15 €.

Rücklagen in €

	Stand 01.01.2013	Abgang 2013	Auflösung 2013	Zugang 2013	Stand 31.12.2013
Allg. Rücklagen	1.036.753,03	0,00	0,00	0,00	1.036.753,03
Zweckgeb. Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Rücklagen</b>	<b>1.036.753,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.036.753,03</b>

Rückstellungen in €

	Stand 01.01.2013	Abgang 2013	Auflösung 2013	Zugang 2013	Stand 31.12.2013
Pensionsrückstellungen *	2.132.601,00	400.633,00	0,00	115.208,00	1.847.176,00
Sonstige Rückstellungen	880.101,61	352.412,82	324.735,47	369.412,77	572.366,09
<b>Insgesamt</b>	<b>3.012.702,61</b>	<b>753.045,82</b>	<b>324.735,47</b>	<b>484.620,77</b>	<b>2.419.542,09</b>

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

**7. Nachtragsbericht**

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

**8. Bericht zur voraussichtlichen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken (Chancen- und Risikobericht)****8.1 Risikomanagement**

Der Risikomanagementbericht 2013, der alle wesentlichen Risikofaktoren der Stadtgüter München aufgrund der Unternehmensstrategie beschreibt, wurde erstellt. Risiken, die zu einer konkreten Unternehmensgefährdung führen könnten, bestehen derzeit nicht. Allerdings ist die Entwicklung in einzelnen Betriebszweigen kritisch zu beobachten. Ebenso müssen die weiteren agrarpolitischen Entscheidungen bezüglich der Zahlungsansprüche und der Umweltprogramme sehr genau verfolgt werden.

**8.2 Risiken aus Finanzinstrumenten**

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

**8.3 Chancen und Risiken**

Einerseits konfrontiert der Trend zu liberalisierten Agrarmärkten die Landwirtschaft mit erhöhtem Wettbewerbsdruck und in der Folge mit stärkeren Marktschwankungen, andererseits eröffnen Bevölkerungswachstum und global steigender Wohlstand neue Marktchancen. Angesichts der knappen Versorgungslage auf fast allen landwirtschaftlichen Märkten ist in den nächsten Jahren mit stabilen Märkten zu rechnen.

Dämpfende Wirkung auf die Agrarmärkte wird die Novelle des EEG (Erneuerbare Energiegesetz)

mit sich bringen. Der Erste Entwurf des EEG weist darauf hin, dass der Ausbau der erneuerbaren Energien stark eingebremst wird. Die beschlossenen Ausbauziele der Erneuerbaren „sollen“ nur noch erreicht werden. Die geplante Einschränkung der Biomassennutzung werden den Neubau von Biogasanlagen stark zurück gehen lassen. Es bleibt zu hoffen, dass in die Förderung der bestehenden EEG-Anlagen nicht nachträglich eingegriffen wird.

Nicht abgeschätzt werden können jedoch die Auswirkungen, die die derzeit laufenden WTO-Verhandlungen der Landwirtschaft bringen werden.

Ein bedeutendes Thema für die deutsche Landwirtschaft wird in den nächsten Jahren der Umgang mit der Tierhaltung sein. Dabei wird eine intensive Diskussion zur Haltung, Gesundheit und Fütterung der landwirtschaftlichen Nutztiere geführt werden. Die Themen tierartgerechte Haltung der Nutztiere und Wirtschaftlichkeit der landwirtschaftlichen Tierhaltung werden im Vordergrund stehen. Mit dem Projekt „Tierhaltung am Gut Riem“ wollen die Stadtgüter München zu diesem Dialog zwischen Landwirtschaft und Verbraucher beitragen.

Die Auswirkungen der GAP-Beschlüsse der EU für die Periode 2014-2020 sind nicht so dramatisch wie befürchtet und werden zu einem moderaten Rückgang der Flächenprämien für die Stadtgüter München, ansteigend auf ca. 12 % im Jahre 2020, führen. Die Anforderungen zur Verbesserung der ökologischen Strukturen (Greening) werden von den Stadtgütern München bereits heute erfüllt.

Insgesamt wird die Marktentwicklung für Agrarerzeugnisse mittelfristig auf Grund der steigenden Nachfrage nach Nahrungsmitteln von der Werkleitung positiv gesehen. Wir sind überzeugt, dass die Landwirtschaft eine Zukunftsbranche mit hohem gesellschaftlichen Mehrwert ist. Die Stadtgüter sehen sich mit Ihren Produktionsschwerpunkten Nahrungsmittelerzeugung, Erneuerbare Energien, Pflege ökologischer Ausgleichsflächen und Umweltpädagogik für die Herausforderungen der nächsten Jahre gut gerüstet.

Für die Zukunft erwarten die Stadtgüter München eine Fortsetzung der Entwicklung mit Ergebnissen, deutlich im positiven Bereich.

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

München, 14.04.2014

Erster Werkleiter

Zweiter Werkleiter

*Axel Markwardt*

*Baumgardner*

Axel Markwardt  
Kommunalreferent

Dr. Alfons Bauschmid  
TBiSonstD



## II. Jahresabschluss

# Bilanz zum 31.12.2013

## Aktivseite

	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Stand am 31.12.2013	Stand Vorjahr
	€	€	T€
<b>A. Anlagevermögen:</b>			
I. Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände, Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		6.436,56	701
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit			
a) Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten		5.395.327,77	5.507
b) Waldbestockung		502.300,00	502
2. Maschinen und maschinelle Anlagen		2.066.255,19	1.889
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung		68.949,14	57
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		99.257,47	353
		8.132.089,57	8.308
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen		6.185,17	6
2. Wertpapiere des Anlagevermögens		2.305.235,64	2.305
3. Sonstige Ausleihungen		0,00	0
		2.311.420,81	2.311
<b>B. Umlaufvermögen:</b>			
<b>I. Vorräte:</b>			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		91.386,90	100
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		54.272,81	54
3. fertige Erzeugnisse und Waren		827.439,92	700
4. geleistete Anzahlungen		0,00	0
		973.099,63	854
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	445.141,68	542
2. Forderungen an die Stadt davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	156.139,62	218
3. Forderungen an den Einrichtungsträger davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	3.314.602,38	3.046
4. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	0,00	45.770,38	76
		3.961.654,06	3.882
<b>III. Wertpapiere</b>			
Sonstige Wertpapiere		0,00	0
<b>IV. Kassenbestand</b>			
		8.315,41	4
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten:</b>			
		1.259,43	2
		15.394.275,47	16.062

## Bilanz zum 31.12.2013

### Passivseite

	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Stand am 31.12.2013	Stand Vorjahr
€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital:</b>			
<b>I. Stammkapital</b>			
1. Stammkapital		5.920.000,00	5920
2. Weiteres Eigenkapital		2.747.327,15	2747
		<u>8.667.327,15</u>	<u>8667</u>
<b>II. Rücklagen</b>			
1. Allgemeine Rücklagen		1.036.753,03	1037
2. Zweckgebundene Rücklagen		0,00	0
		<u>1.036.753,03</u>	<u>1037</u>
<b>III. Gewinn/Verlust des Vorjahres</b>	411.920,64		
Verwendung für Rücklagen/Ausgleich durch die Stadt	0,00		
	<u>411.920,64</u>		
<b>Jahresgewinn/Jahresverlust</b>	<u>22.933,53</u>	<u>434.854,17</u>	<u>412</u>
		<u>10.138.934,35</u>	<u>10116</u>
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil:</b>		0,00	0
<b>C. Rückstellungen:</b>			
1. Pensionsrückstellungen		1.847.176,00	2133
2. Sonstige Rückstellungen		572.366,09	880
		<u>2.419.542,09</u>	<u>3013</u>
<b>D. Verbindlichkeiten:</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0,00		
2. Erhaltene Anzahlungen		267.288,14	287
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	267.288,14		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		386.814,18	513
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	386.814,18		
4. Verbindlichkeiten gegenüber Einrichtungsträger		175.103,21	179
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	175.103,21		
5. Sonstige Verbindlichkeiten, davon		8.139,31	83
a) mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	8.139,31		
b) aus Steuern	0,00		
c) im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00		
		<u>837.344,84</u>	<u>1062</u>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten:</b>		1.998.454,19	1871
		<u>15.394.275,47</u>	<u>16062</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2013 bis 31.12.2013

	€	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse		4.021.796,08		4.350
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		127.191,92		-92
3. andere aktivierte Eigenleistungen		0,00		0
4. sonstige betriebliche Erträge		2.315.489,91		2.808
davon Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil 0,00 €			6.464.477,91	7.066
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		1.520.283,36		1.655
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		468.873,92		507
			1.989.157,28	2.162
<b>Rohertrag</b>			4.475.320,63	4.904
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.473.644,64			1.426
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung	281.941,02			480
davon für Altersversorgung -73.018,12 €		1.755.585,66		1.906
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	1.434.073,57			711
davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB € 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		1.434.073,57		711
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.156.785,11		1.740
davon Zuführung zu Sonderposten mit Rücklageanteil 0,00 €			4.346.444,34	4.357
			128.876,29	547
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	7.541,88			19
		7.541,88		19
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00			0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	115.213,15			129
		115.213,15		129
			-107.671,27	-110
14. Ergebnisse der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			21.205,02	437
15. außerordentliche Erträge		0,00		20
16. außerordentliche Aufwendungen		0,00		0
17. außerordentliches Ergebnis			0,00	20
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			0,00	0
19. sonstige Steuern			-1.728,51	45
20. Jahresgewinn/Jahresverlust			22.933,53	412

### 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 22.933,53 €		b) aus dem Haushalt der Stadt
c) zur Abführung an den Haushalt der Stadt 0,00 €		auszugleichen 0,00 €
d) auf neue Rechnung vorzutragen 0,00 €		c) auf neue Rechnung vorzutragen 0,00 €

# Anlagebuchweis 2013

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Restbuchwert		
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Endstand	Anfangsstand	Abgang im Wirtschaftsjahr	Umbuchung	Endstand	am Ende des Wirtschaftsjahres	am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres
	€	+	-	+/-	€	+	-	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>											
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
1. Konzessionen und Rechte	693.382,86	0,00	693.382,86	0,00	0,00	693.382,86	693.382,86	0,00	0,00	0,00	693.382,86
2. Software	33.240,18	0,00	0,00	0,00	33.240,18	1.136,00	0,00	0,00	26.803,62	6.436,56	7.572,56
	726.623,04	0,00	693.382,86	0,00	33.240,18	694.518,86	693.382,86	0,00	26.803,62	6.436,56	700.955,42
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte											
a) Geschäfts-, Betriebs- und andere Bauten	10.786.035,65	8.331,72	89.560,73	175.605,22	10.890.411,86	288.398,00	82.321,95	0,00	5.495.084,09	5.395.327,77	5.507.027,61
b) Waldbestockung	502.300,00	0,00	0,00	0,00	502.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	502.300,00	502.300,00
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	7.353.260,13	361.219,93	285.358,50	248.049,03	7.677.170,59	431.359,15	285.063,93	0,00	5.610.915,40	2.066.255,19	1.888.639,95
3. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	443.575,16	31.746,90	22.740,29	0,00	452.581,77	19.797,56	22.369,94	0,00	383.632,63	68.949,14	57.370,15
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	352.690,42	170.221,30	0,00	-423.654,25	99.257,47	0,00	0,00	0,00	0,00	99.257,47	352.690,42
	19.447.861,36	571.519,85	397.659,52	0,00	19.621.721,69	739.554,71	389.755,82	0,00	11.489.632,12	8.132.089,57	8.308.028,13
<b>III. Finanzanlagen</b>											
1. Beteiligungen	6.185,17	0,00	0,00	0,00	6.185,17	0,00	0,00	0,00	0,00	6.185,17	6.185,17
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.305.235,64	0,00	0,00	0,00	2.305.235,64	0,00	0,00	0,00	0,00	2.305.235,64	2.305.235,64
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
	2.311.420,81	0,00	0,00	0,00	2.311.420,81	0,00	0,00	0,00	0,00	2.311.420,81	2.311.420,81
	22.485.905,21	571.519,85	1.091.042,38	0,00	21.966.382,68	1.434.073,57	1.083.138,68	0,00	11.516.435,74	10.449.946,94	11.320.404,36

## Anhang

### Grundsätzliches zum Jahresabschluss

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

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bewegliche Anlagegüter werden grundsätzlich linear abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände von 150 € bis 1.000 € werden seit dem 01.01.2008 als ein Vermögensgegenstand aktiviert und in 5 Jahren abgeschrieben.

Die vorhandenen Brennrechte (immaterielles Anlagevermögen) in Höhe von 693 T€ wurden außerordentlich abgeschrieben.

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

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind ausgehend von den Buchwerten unter Berücksichtigung des erkennbaren und latent vorhandenen Ausfallrisikos bewertet.

In den Forderungen an den Einrichtungsträger sind Mitzugehörigkeitsposten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 53.851,81 € enthalten. In den Verbindlichkeiten an den Einrichtungsträger sind Mitzugehörigkeitsposten zu den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 43.123,36 € enthalten. Die Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 267.288,14 € bestehen ausschließlich aus Verbindlichkeiten an den Einrichtungsträger.

Bei den Verbindlichkeiten sind keine Posten mit einer Restlaufzeit über 5 Jahren enthalten. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Passivierungspflichtige Rückstellungen sind für alle erkennbaren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet worden, die zurück zu stellenden Beträge wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen.

Für den Jahresabschluss, die Urlaubübertragungen und für ausstehende Rechnungen wurden Rückstellungen gebildet.

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

### Versorgungsverpflichtungen

Für den Wert der Versorgungsverpflichtungen liegt das versicherungsmathematische Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vom 06.02.2014 vor. Die Bewertung erfolgte mit dem durch die Bundesbank festgelegten Durchschnittszins von 4,88 % (Vorjahr 5,04%) für langfristige Verbindlichkeiten und ergab eine Versorgungsverpflichtung in Höhe von 1.847.176 € (Vorjahr 2.132.601 €).

Durch das Bilanzrichtlinienmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind die Zinsaufwendungen für Pen-

## Anhang

sionsrückstellungen in Höhe von 115.208 € (Vorjahr 128.624 €), davon 20.448 € (Vorjahr 14.817 €) aufgrund Zinsänderung, als Aufwand zu erfassen und wurden der Pensionsrückstellung zugeführt. Der errechnete Verbrauch von Pensionsverpflichtungen in Höhe von 400.633 € (Vorjahr 210.210 €) wurde mit den tatsächlichen Aufwendungen für die Altersversorgung verrechnet.

Den Bewertungen liegen im Geschäftsjahr 2013 die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck und die Projected Unit Credit (PUC)-Methode im Sinne des IAS 19 (Rentenanpassungstrend von 1,0 %, Vorjahr 1,0 %, Anpassung Sterbegeld/Sonderzahlung 0,00 %, Beihilfetrend 1,75 %) zugrunde. Für die von der Landeshauptstadt München zugesagten Pensionen (Eigen- und Beamtenversorgung) für Beschäftigte bei den Stadtgütern wurden die folgenden Beiträge errechnet:

Versicherungsmathematische Abschlussbewertung zum 31.12.2013 nach den Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck.

	Rente	Sonderzahlung	Sterbegeld	Beihilfe	Gesamt 31.12.2013
Gut Beigarten	56.935 €	6.674 €	286 €	0 €	63.895 €
Gut Buchhof	181.085 €	27.981 €	1.147 €	0 €	210.213 €
Gut Delling	30.576 €	3.584 €	154 €	0 €	34.314 €
Gut Dietershelm	50.838 €	7.647 €	379 €	0 €	58.764 €
Gut Großlappen	260.795 €	28.626 €	1.755 €	0 €	291.176 €
Gut Karlshof	409.822 €	50.901 €	3.434 €	0 €	464.157 €
Gut Nantesbuch	325.545 €	44.496 €	3.542 €	0 €	373.583 €
Gut Riem	182.573 €	23.271 €	745 €	0 €	206.589 €
Verwaltung	108.993 €	0 €	0 €	35.492 €	144.485 €
Stadtgüter München	1.607.162 €	193.080 €	11.442 €	35.492 €	1.847.176 €

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.

### Arbeitnehmer

Vollzeitaquivalent zum 31.12.2013	davon männlich	Anteil %	davon weiblich	Anteil %	Gesamt
Beamte	0,00		0,00		0,00
Angestellte	9,54	69,28	4,23	30,72	13,77
Arbeiter	15,95	85,89	2,62	14,11	18,57
Auszubildende/Praktikanten	2,00	50,00	2,00	50,00	4,00
Geringfügig Beschäftigte	0,13	19,40	0,54	80,60	0,67
Stadtgüter München	27,62	74,63	9,39	25,37	37,01

Vorjahr 38,54

Am 31.12.2013 waren 44 Personen beschäftigt.

Im Jahresdurchschnitt waren es 46,08 Personen (38,48 Vollzeitäquivalent).

### Latente Steuern

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

Verlustvortrag 2012 BgA RegEnergie	266.336 €	Steuer	87.837,61 €
Verlustvortrag 2012 BgA Hofladen	62.888 €	Steuer	20.740,46 €

Die Bewertung der latenten Steuer erfolgt nach dem Steuersatz in Höhe von 32,98 %.

Vom Wahlrecht, die aktive latente Steuer zu bilanzieren, wurde kein Gebrauch gemacht.

## Anhang

### Sonstige Angaben

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

		Erhaltene .....	Geleistete .....
Einrichtungsträger	.. Dienstleistungen	200.514,53 €	*1/2) 187.296,86 €
Einrichtungsträger	.. Warenlieferungen	0,00 €	*1) 264.097,02 €
Schwesterunternehmen	.. Dienstleistungen	20.483,48 €	20.666,38 €
Schwesterunternehmen	.. Warenlieferungen	39.815,53 €	66.497,24 €

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

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

Es sind periodenfremde Erträge in Höhe von 16 T€ und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 34 T€ enthalten.

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

### Organe des Eigenbetriebes und Aufwendungen für Organe

#### Vollversammlung des gewählten Stadtrates

#### Oberbürgermeister Christian Ude

#### Verkausschuss/Kommunalausschuss

##### Vorsitzende

Christine Strobl

Zweite Bürgermeisterin

Wissenschaftliche Mitarbeiterin

##### Mitglieder

Ulrike Boesser (Korreferentin)

Stadträtin

Geographin

Herbert Danner (ab 01.04.2013)

Stadtrat

Baubiologe und Umweltberater

Gülseren Demirel

Stadträtin

Diplom-Sozialpädagogin

Lydia Dietrich (bis 31.03.2013)

Stadträtin

Krankenschwester

Christiane Hacker

Stadträtin

Betriebsrätin

Dagmar Henn

Stadträtin

Hausfrau/Studentin

Bettina Messinger

Stadträtin

Referentin für Öffentlichkeitsarbeit

Gabriele Neff

Stadträtin

Verwaltungsfachwirtin

Hans Podiuk

Stadtrat

Diplom-Verwaltungswirt (FH)

Alexander Reissl

Stadtrat

Sparkassenangestellter

Heide Rieke

Stadträtin

Verlegerin

Tobias Ruff

Stadtrat

Diplom-Forstwirt (FH)

Georg Schlagbauer

Stadtrat

Metzgermeister

Irene Schmitt

Stadträtin

Rechtsanwältin

Otto Seidl

Stadtrat

Betriebswirt

Johann Stadler (Verwaltungsbeirat)

Stadtrat

Rechtsanwalt

#### Werkleitung

Axel Markwardt

Erster Werkleiter

Kommunalreferent

Dr. Alfons Bauschmid

Zweiter Werkleiter

TbiSonstD, Dipl.Ing.agr.

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

**Anhang**  
Erläuterungen zur Bilanz

	2013	Vorjahr
<b>Aktivseite</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
Die Aufgliederung und die Entwicklung ist aus dem Anlagennachweis ersichtlich.		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>6.436,56 €</b>	<b>700.955,42 €</b>
Es handelt sich hierbei um Brennrechte und Software		
Abgänge (zu Anschaffungskosten):		
Brennrechte	693.382,86 €	
Abgang (außerordentliche Abschreibung) der Brennrecht, siehe auch Lagebericht 4.4-Gutsbrennereien		
<b>II. Sachanlagen</b>	<b>8.132.089,57 €</b>	<b>8.308.028,13 €</b>
<b>1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte</b>		
Die Grundstücke gehören nicht zum betriebsnotwendigen Vermögen der Stadtgüter München und werden seit dem 31.12.1974 nicht mehr in der Bilanz ausgewiesen, sie sind beim Allgemeinen Grundvermögen der Stadt erfasst. Es ist damit ein jederzeitiges Rückgriffsrecht für kommunalpolitische Aufgaben möglich.		
a) Geschäfts-, Betriebs- und andere Bauten		
Umbuchungen: Gärrestlager III	175.605,22 €*	
Zugänge:	8.331,72 €	
	<u>183.936,94 €</u>	
Abgänge (zu Anschaffungskosten):		
Gebäudeteile (Abbruch)	16.127,68 €	
Diverses in Biogasanlage/Brennerei	42.039,73 €	
Wohn- und Lagerhaus Heimathausen	31.393,32 €	
	<u>89.560,73 €</u>	
b) Waldbestockung		
Es handelt sich hierbei um die Waldbestockung im Bereich der Stadtgüter. Der Bewertung der Waldbestockung liegt eine Forsteinrichtung (Inventar) zugrunde, die 2012/2013 begonnen und 2014 fertig gestellt wird.		
<b>2. Maschinen und maschinelle Anlagen</b>		
Zugänge:		
Umbuchungen: PV-Anlage V	248.049,03 €*	
Fahrzeuge	217.046,83 €	
Ackertechnik	102.721,12 €	
Grünlandtechnik	33.808,00 €	
Sonstiges	7.643,98 €	
	<u>609.268,96 €</u>	
Abgänge (zu Anschaffungskosten):		
Fahrzeuge	136.909,62 €	
Brennereitechnik	79.953,20 €	
Ackertechnik	51.811,01 €	
Sonstiges	16.684,67 €	
	<u>285.358,50 €</u>	
<b>3. Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>		
Zugänge:		
	31.746,90 €	
Abgänge (zu Anschaffungskosten):		
	22.740,29 €	
<b>4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau</b>		
Zugänge:		
Gärrestlager III	67.773,85 €	
PV-Anlage V	15.840,56 €	
Stall Riem	6.836,11 €	
Erweiterung Kompostplatte	61.986,82 €	
Halle Bleitzhof	8.274,82 €	
Wärmenutzung/Fernwärmeleitung	9.509,14 €	
	<u>170.221,30 €</u>	
Umbuchung Geschäfts-, Betriebs- und andere Bauten		
	423.654,25 €*	
<b>III. Finanzanlagen</b>	<b>2.311.420,81 €</b>	<b>2.311.420,81 €</b>
<b>1. Beteiligungen</b>	<b>6.185,17 €</b>	<b>6.185,17 €</b>

**Anhang**  
Erläuterungen zur Bilanz

	2013	Vorjahr
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.305.235,64 €	2.305.235,64 €
Zugänge:	0,00 €	0,00 €
Abgänge dbi-Fond:	0,00 €	0,00 €
3. Sonstige Ausleihungen	0,00 €	0,00 €

Der Verband der Landwirtschaftlichen Brennereien nimmt die Interessen der Gutsbrennereien wahr. Die Trocknungsgenossenschaft ermöglicht die Verarbeitung von Grünfutter zu Trockenfutterpresslingen (Cobs). Zur längerfristigen Anlage wurde im Jahre 2000 mit dem, durch Beschluss des Stadtrates vom 5.4.2000 zur Bildung einer Pensionsrückstellung bereitgestellten Betrag auf Empfehlung der Stadtkämmerei Anteile des „dbi-Fonds – 1161 – Bayer. Pensionsfond“ erworben.

**B. Umlaufvermögen**

I. Vorräte	973.099,63 €	854.375,30 €
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	91.386,90 €	99.946,29 €
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	54.272,81 €	54.181,01 €
3. fertige Erzeugnisse und Waren	610.417,42 €	507.205,50 €
Viehbestand	217.022,50 €	193.042,50 €
4. geleistete Anzahlungen	0,00 €	0,00 €

**Zusammenstellung der Vorräte (ohne unfertige Erzeugnisse-Leistungen) nach Gütern**

Gut	Landwirtschaftliche Erzeugnisse	Viehbestand	Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe	Summe der Vorräte	Summe der Vorräte Vorjahr
€	€	€	€	€	€
Buchhof/Deßing/Belgarten	86.637,07	0,00	18.099,80	104.736,87	94.610,01
Dietershelm/Großlappen	195.252,20	0,00	16.898,47	212.150,67	187.594,78
Karlshof	277.545,23	216.647,50	33.548,98	527.741,71	409.360,06
Riem	3.144,76	376,00	12.013,74	15.533,50	15.839,43
Schorn	40.012,51	0,00	5.137,32	45.149,83	74.303,17
Zengermoos/Obergraschhof	7.825,65	0,00	5.648,59	13.474,24	18.486,84
Stadtgüter München	610.417,42	217.022,50	91.386,90	918.826,82	800.194,28
Vorjahr	507.205,50	193.042,50	99.946,29	800.194,28	
Veränderung	103.211,92	23.980,00	-8.559,39	118.632,53	

Die Bestände wurden zeitnah (d.h. innerhalb von 10 Tagen nach dem 31.12.2013) zum Abschlusszeitpunkt körperlich aufgenommen. Die landwirtschaftlichen Erzeugnisse werden, soweit möglich, beim Zu- oder Abgang gewogen. Die Bewertung erfolgt zu den Herstellungskosten oder zu niedrigen Tagespreisen. Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Der Viehbestand wurde analog dem steuerlichen Wert bewertet.

Für die landwirtschaftlichen Erzeugnisse und den Viehbestand wurden folgende Werte in Ansatz gebracht:

Preis in €/dt		Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2012
Getreide: (Roggen, Triticale, Weizen, Dinkel)	Brennerel-	0,00 €	12,27 €
	Futter-	13,38 €	12,27 €
Weizen	Mahl-	16,80 €	15,89 €
Dinkel		43,41 €	15,89 €
Roggen	Mahl-	16,14 €	15,03 €
Gerste	Futter-	12,57 €	15,82 €
Hafer	Konsum-	13,92 €	13,22 €
Mais	Körner-	19,33 €	13,17 €
	Silage	2,02 €	1,89 €
Raps	Körner-	35,50 €	42,16 €
Stroh		5,48 €	5,30 €
Kartoffeln	Pflanz-, Speise-, Brenn-	26,22 €	8,27 €
Ackerbohnen	Futter-	15,24 €	12,89 €
Erbsen	Futter-	0,00 €	12,89 €
Heu/Gras/Silage	Wiesen-, Luzerne-, Klee-gras	9,82 €	7,30 €
	Grassilage	1,74 €	1,89 €
	Cobs	0,00 €	0,00 €
Alkohol	Großlappen	0,00 €	0,81 €
	Schorn	0,00 €	0,99 €
Preis in €/Tier			
Rinder/männlich	über 1/2 Jahr bis 1 Jahr	335,00 €	335,00 €
	1 Jahr bis 1 1/2 Jahre	500,00 €	500,00 €
	über 1 1/2 Jahre	700,00 €	700,00 €
Lämmer	bis 1/2 Jahr	30,00 €	30,00 €
Schafe	über 1/2 Jahr bis 1 Jahr	50,00 €	50,00 €
Jungschafe	bis 20 Monate	70,00 €	70,00 €
Mutterschafe	über 20 Monate	75,00 €	50,00 €
Geflügel	Legehennen	4,50 €	4,50 €

Anhang  
Erläuterungen zur Bilanz

	2013	Vorjahr
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.961.654,06 €	3.881.561,97 €
Die Forderungen sind in EDV-Listen einzeln nachgewiesen. Der Saldo kam nach Abzug von 48.786,18 € Wertberichtigungen zustande, die Zuführung 2013 beträgt davon 7.146,95 €.		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Stadtwerke München GmbH	59.050,18 €	
SVI Stromversorgung, Ismaning	55.053,24 €	
Attenberger AG	32.316,93 €	
Münchner Tierpark	28.964,24 €	
Vinzenz Murr GmbH, München	28.282,54 €	
Josef Eicher GmbH	23.410,58 €	
Kreppold Josef	20.191,22 €	
SWM Infrastruktur GmbH	19.376,54 €	
Ismaninger Feldgemüse GmbH	17.657,14 €	
Jacobs & Stinshoff, Dachau	16.005,08 €	
Maschinenring Schrobenhausen	11.403,02 €	
Schmidt + Hauck GmbH, Ismaning	10.320,58 €	
Bioland Markt GmbH	10.078,54 €	
weitere Posten, im Einzelfall unter 10.000 €	113.031,85 €	
	<u>445.141,68 €</u>	541.302,66 €
2. Forderungen an die Stadt		
Kommunalreferat	90.183,08 €	
Baureferat	33.065,59 €	
Abfallwirtschaftsbetrieb	19.335,18 €	
Forstverwaltung Gotzing	12.557,00 €	
weitere Posten, im Einzelfall unter 3.000 €	998,77 €	
	<u>156.139,62 €</u>	218.103,39 €
3. Forderungen an den Einrichtungsträger		
Guthaben bei der Stadtkämmerei/Stadtkasse	3.314.602,38 €	3.046.295,17 €
4. Sonstige Vermögensgegenstände		
Stadtkämmerei-Steuer	13.076,45 €	
Jacobs & Stinshoff, Dachau	3.316,72 €	
weitere Posten, im Einzelfall unter 3.000 €	29.377,21 €	
	<u>45.770,38 €</u>	75.860,75 €
Die Forderungen sind im Wesentlichen durch Mietnebenkosten bzw. restliche Miet- oder Pachtzahlungen, sowie durch Grundersteuererstattung begründet.		
III. Wertpapiere - Sonstige Wertpapiere	0,00 €	0,00 €
IV. Kassenbestand	8.315,41 €	4.160,39 €
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.259,43 €	1.633,83 €
<b>Aktiva</b>	<b>15.394.275,47 €</b>	<b>16.062.135,85 €</b>

Passivseite

A. Eigenkapital		
Die Aufgliederung und die Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen ist im Lagebericht unter Punkt 20 ersichtlich.		
I. Stammkapital	8.667.327,15 €	8.667.327,15 €
II. Rücklagen	1.036.753,03 €	1.036.753,03 €
III. Jahresergebnis	434.854,17 €	411.920,64 €
Laut Beschluss der Vollversammlung vom 19.12.2012 wurde der Jahresgewinn 2012 in Höhe von 411.920,64 € auf neue Rechnung vorgetragen.		
Gewinnvortrag (2012)	411.920,64 €	
Jahresgewinn (2013)	22.933,53 €	
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	0,00 €	0,00 €

Anhang  
Erläuterungen zur Bilanz

2013

Vorjahr

C. Rückstellungen 2.419.542,09 €      3.012.702,61 €

	31.12.2012	Verwendung	Auflösung	Zuführung	31.12.2013
1. Pensionen *1	2.132.601,00 €	400.633,00 €	0,00 €	115.209,00 €	1.847.176,00 €
2. Sonstiges					
Personalkosten	147.703,29 €	142.303,29 €	5.400,00 €	193.063,77 €	193.063,77 €
Ausstehende Rechnungen	92.100,00 €	48.207,04 €	42.192,96 €	85.300,00 €	87.000,00 €
Jahresabschlusskosten	21.045,00 €	21.045,00 €	0,00 €	21.049,00 €	21.049,00 €
Risiko Anlagenbegriff	201.253,32 €	0,00 €	0,00 €	70.000,00 €	271.253,32 €
Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen aus Instandhaltungen	418.000,00 €	140.857,49 €	277.142,51 €	0,00 €	0,00 €
Summe Sonstiges	880.101,61 €	352.412,82 €	324.735,47 €	369.412,77 €	572.366,09 €
<b>Gesamt</b>	<b>3.012.702,61 €</b>	<b>753.045,82 €</b>	<b>324.735,47 €</b>	<b>464.620,77 €</b>	<b>2.419.542,09 €</b>

\*1 Pensionsrückstellungen; Erläuterung im Anhang - Versorgungsverpflichtungen

D. Verbindlichkeiten 837.344,84 €      1.062.903,91 €

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 0,00 €      0,00 €
2. Erhaltene Anzahlungen 267.288,14 €      287.288,14 €

Vorauszahlung für Herstellung Projekt Ausgleichsfläche „Am Kiefernwald“ und Klimamaßnahme IHKM

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen
  - Hollmann Klaus 16.318,09 €
  - Josef Eicher GmbH 20.382,08 €
  - SVI Stromversorgung, Ismaning 30.660,77 €
  - Eduard Warter jun. 8.567,73 €
  - Kreuzmayr Bayern 7.334,37 €
  - Fresserzentrum Kirchheim 27.206,62 €
  - Kellerer Claudia 27.750,00 €
  - Vermarktungsgesellschaft 8.104,58 €
  - Ottl Abbruch 21.900,32 €
  - Ludwig Huber 13.650,00 €
  - Montana, München 9.040,38 €
  - Wimmer Heinrich 11.543,00 €
  - Vinzenz Murr GmbH, München 11.645,57 €
  - Raiffeisen Waren GmbH 10.686,13 €
  - OMV Bayern 7.093,30 €
  - Umweltbüro Schuhmann 6.674,22 €
  - Grimm Helmut 6.999,18 €
  - Maschinen- und Betriebshilfsring 13.946,77 €
  - Betz Josef 6.131,10 €
  - weitere Posten, im Einzelfall unter 5.000 € 121.179,97 €

4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt
  - Stadtkämmerei/Stadtkasse/div. Dienststellen \*1 115.489,49 €
  - Kommunalreferat \*1 59.613,72 €
  - \*1 Überwiegend Verwaltungskostenerstattungen 175.103,21 €

5. Sonstige Verbindlichkeiten
  - Kalina UG 4.500,00 €
  - Filmobil Helga Kley 1.740,00 €
  - weitere Posten, im Einzelfall unter 1.000 € 1.899,31 €

E. Rechnungsabgrenzungsposten 1.998.454,19 €      1.870.528,51 €

siehe Anhang Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- Vorauszahlung für die Pflege von ökologischen Ausgleichsflächen lt. Pflegeplan 1.613.851,66 €
- Ausgleichszahlungen für die Befreiung von der Ablieferungspflicht; Brennzeitraum 01.10.2013-30.09.2014. Siehe auch Lagebericht 4.4-Brennrechte 205.147,81 €
- Überlassung Halle 153.372,00 €
- Investitionsmietvertrag 6.666,51 €
- Erbpacht Schneider & Stahl GbR 1.832,42 €
- Allg. passive Rechnungsabgrenzungsposten 17.583,79 €

**Passiva 15.394.275,47 €      16.062.135,85 €**

**Anhang**  
**Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung**

	2013	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>4.021.796,08 €</b>	<b>4.350.248,39 €</b>
Brennerei	210.915,50 €	400.837,07 €
Tierhaltung	706.893,75 €	841.004,27 €
Energieerzeugung regenerativ	927.073,45 €	703.660,38 €
Kompostierung	232.376,38 €	241.717,08 €
Kommunale Dienstleistungen	130.618,17 €	201.867,90 €
Getreide	694.730,78 €	813.573,47 €
Mais	312.688,01 €	346.339,19 €
Blattfrüchte	56.527,42 €	166.200,26 €
Eihweißfrüchte	66.609,40 €	63.181,69 €
Futter- und Wiesenbau	428.855,29 €	333.500,39 €
Wald/Hecken	16.018,04 €	43.091,28 €
Ausgleichsflächen	81.637,30 €	71.637,30 €
Ökologische Ausgleichszahlungen	0,00 €	0,00 €
Hauswirtschaft	156.852,59 €	123.638,11 €
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes</b>	<b>127.191,92 €</b>	<b>-91.942,58 €</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>2.315.489,91 €</b>	<b>2.807.462,84 €</b>
a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	40.309,89 €	808.436,60 €
b) Pachten (landw. Nutzflächen, Jagdpachten)	550.432,31 €	504.774,79 €
c) Mieten (Gebäude-, Wohnungs- u. gewerbli. Mietverhältnisse)	838.181,94 €	871.149,45 €
d) Arbeitskräfte	832,32 €	507,12 €
e) Geräte und Maschinen	35.529,73 €	43.172,26 €
f) Trocknung/Lagerung	1.477,86 €	1.485,22 €
g) Allmaterial und Wiegegebühren	4.424,54 €	51,60 €
h) sonstige Erträge	139.996,91 €	102.757,22 €
i) Zuschuss Grünbrache <small>lt. Beschluss des Stadtrates vom 6.10.1999</small>	121.600,00 €	121.600,00 €
j) Auflösung von Rückstellungen	324.735,47 €	85.721,58 €
k) Auflösung Sonderposten mit Rücklageanteil	0,00 €	0,00 €
l) Verwaltungskosten	235.617,04 €	238.491,54 €
m) Hagel-, Flurschäden, Versicherungsentschädig.	21.786,50 €	28.033,52 €
n) Herabsetzung Pauschalwertb. zu Forderung	565,40 €	1.281,94 €
Erläuterungen:		
zu a): Es handelt sich hierbei überwiegend um Gewinne aus dem Verkauf von zwei Schleppern.		
zu d), e), f): Es handelt sich hierbei um Erträge aus Arbeits- und Maschineneinsätzen im Wesentlichen für andere Landwirte.		
zu h): Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um die Ausgleichszahlungen der Bundesmonopolverwaltung aus der Befreiung von der Ablieferungspflicht und um Kiesausbeute.		
zu i): Nach Beschluss des Stadtrates wird ca. 1/3 der Fläche der Güter Riern, Dietersheim und Großlappen aus der Bewirtschaftung genommen. Dies führt zu Mindererlösen, die bei herkömmlicher Bewirtschaftung nicht entstehen würden und wird durch den Zuschuss ausgeglichen.		
zu j): Auflösung von sonstigen Rückstellungen		
zu l): Verwaltungskosten Kommunalreferat, Stadtwerke und andere Dienststellen.		
zu m): Versicherungsentschädigungen für Brandschäden Gut Schorn und Gut Karlshof.		
zu n): Wertberichtigungen von Forderungen wurden aufgelöst, da die offenen Forderungen ganz oder teilweise ausgeglichen wurden.		
<b>5. Materialaufwand</b>	<b>1.989.157,28 €</b>	<b>2.161.656,07 €</b>
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		
Brennerei	25.982,17 €	49.932,16 €
Tierhaltung	548.898,84 €	634.500,42 €
Energieerzeugung regenerativ	98.033,96 €	85.602,40 €
Saatgut, Pflanzgut	102.251,87 €	109.044,44 €
Düngemittel	99.280,18 €	105.092,70 €
Pflanzenschutzmittel	85.170,92 €	77.877,95 €
Futter- und Wiesenbau	62.485,19 €	67.315,58 €
Heizöl Trocknung	7.073,44 €	9.311,34 €
Treibstoffe, Schmiermittel	250.555,62 €	302.060,84 €
Strom, Gas, Wasser, Heizung	112.906,66 €	100.736,12 €
Wald/Hecken	0,00 €	0,00 €
Haushaltwirtschaft/Garten	125.816,82 €	107.881,19 €
Diverse sonstige Aufwendungen	1.827,69 €	5.469,09 €
	<b>1.520.283,36 €</b>	<b>1.654.824,23 €</b>
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	468.873,92 €	506.831,84 €

**Anhang**  
Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

2013

Vorjahr

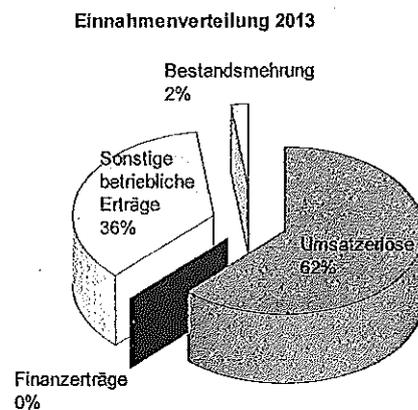
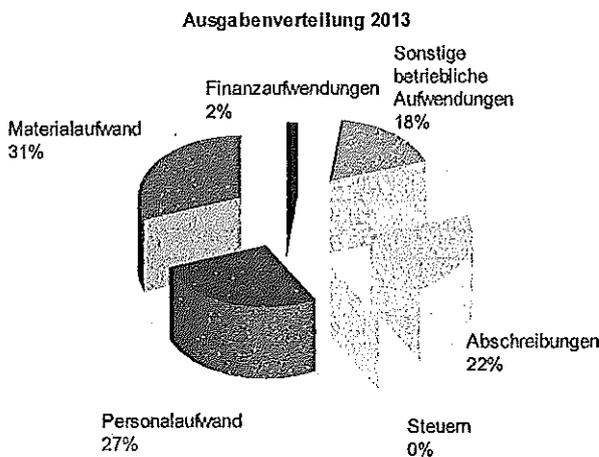
zu b); Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Druscharbeiten, Schredderleistungen für die Kompostierung und um beauftragte Feldarbeiten. Enthalten sich auch beauftragte Untersuchungen der Produkte und der Böden und die Kontrollen nach EG-Öko-Verordnung.

Rohertrag	4.475.320,63 €	4.904.112,58 €
<b>6. Personalaufwand</b>	<b>1.755.585,66 €</b>	<b>1.906.493,10 €</b>
Löhne und Gehälter	1.473.644,64 €	1.426.650,23 €
Soziale Abgaben	281.941,02 €	479.842,87 €
davon für Altersversorgung	-73.018,12 €	148.763,67 €
davon für Zuführung zur Pensionsrückstellung	0,00 €	0,00 €
Die Aufgliederung und die Entwicklung des Personalaufwandes ist im Lagebericht unter Punkt 4.7 und bezüglich der Altersversorgung zusätzlich im Anhang-Versorgungsverpflichtungen ersichtlich.		
<b>7. Abschreibungen</b>	<b>1.434.073,57 €</b>	<b>711.254,89 €</b>
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		
Ordentliche Abschreibungen	740.690,71 €	711.254,89 €
Außerordentliche Abschreibungen	693.382,86 €	0,00 €
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens		
Ordentliche Abschreibungen	0,00 €	0,00 €
Außerordentliche Abschreibungen	0,00 €	0,00 €
Außerordentliche Abschreibungen der Brennrechte, siehe auch Lagebericht 4.4-Gutsbrennereien.		
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>1.156.785,11 €</b>	<b>1.739.659,07 €</b>
a) Instandhaltung		
Gebäude	338.716,45 €	804.622,60 €
Maschinen	107.587,01 €	163.011,50 €
Fahrzeuge	165.133,82 €	208.263,52 €
Haushaltseinrichtungen	2.314,26 €	2.794,56 €
Büroeinrichtung	22.556,73 €	10.174,17 €
Brennerei, Maschinen	3.952,38 €	6.424,16 €
Werkstattbedarf	20.963,96 €	25.526,29 €
Sonstiger Betriebsbedarf	2.157,64 €	5.505,43 €
b) sonstiges		
Grund-/Jagd-pachten	31.838,64 €	20.419,13 €
Grundstücksgebühren, Müllabfuhr	7.822,44 €	31.285,05 €
Gebäude- und Wohnungsmieten	5.227,79 €	10.143,85 €
Berufsbeiträge	19.138,32 €	14.804,51 €
Prüfgebühren Jahresabschluss	9.444,00 €	8.236,00 €
Verwaltungskosten (Stadt)	193.906,36 €	169.023,30 €
Sachversicherungen	113.058,33 €	128.358,72 €
Reisekosten	12.890,05 €	15.946,20 €
Kommunikationskosten	27.982,67 €	26.114,74 €
Bürobedarf	4.873,83 €	3.610,73 €
Aus- und Fortbildung	12.453,76 €	11.189,88 €
Schutz- bzw. Arbeitskleidung	6.764,81 €	8.411,58 €
Zuführung Wertminderungen	17.847,32 €	9.276,35 €
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	7.895,64 €	17,14 €
Zuführung zu Sonderposten	0,00 €	0,00 €
sonstige Aufwendungen *1	5.107,92 €	40.526,84 €
diverse andere Aufwendungen *2	17.150,98 €	15.972,82 €
* 1 Der Betrag setzt sich aus diversen, nicht direkt auf den Kontenplan der Stadtgüter München zuordenbaren Beträgen zusammen. Hier sind überwiegende Anwalts- und Gerichtskosten für einen älteren Baurechtsstreit enthalten.		
* 2 Darunter sind u.a. Aufwendungen für Umzugskostenerstattung, Repräsentationskosten, Gemeinschaftsveranstaltung, Zeitungen, Zeitschriften, Fachliteratur, etc. enthalten.		
<b>Summe der Position 6-8</b>	<b>4.346.444,34 €</b>	<b>4.357.407,06 €</b>
<b>Zwischensumme</b>	<b>128.876,29 €</b>	<b>546.705,52 €</b>
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>7.541,88 €</b>	<b>18.658,53 €</b>
Überwiegend Zinserträge aus dem Guthaben bei der Stadtkämmerei.		
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlage und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>115.213,15 €</b>	<b>128.627,11 €</b>

**Anhang**  
Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

2013 Vorjahr

Der Zinsaufwand resultiert aus dem versicherungsmathematischen Gutachten für die Pensionsrückstellung und ist im Anhang-Versorgungsverpflichtungen erläutert.		
<b>Summe Finanzergebnis</b>	<b>-107.671,27 €</b>	<b>-109.968,58 €</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>21.205,02 €</b>	<b>436.736,94 €</b>
15. außerordentliche Erträge	0,00 €	20.000,00 €
16. außerordentliche Aufwendungen	0,00 €	0,00 €
<b>17. außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>
18. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	0,00 €	0,00 €
19. sonstige Steuer	-1.728,51 €	44.816,30 €
Es handelt sich hierbei um 2.374,16 € Grundsteuererstattungen und 645,65 € KFZ-Steuer. Die Grundsteuer wird seit 01.01.2013 vom Grundstückseigentümer getragen.		
<b>20. Jahresergebnis (Verlust vgl. Passivseite)</b>	<b>22.933,53 €</b>	<b>411.920,64 €</b>



Gemäß Stadtratsbeschluss vom 19.12.2012 wurde der Bayerische Kommunale Prüfungsverband, München mit den gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen für die Jahresabschlüsse 2013 und optional für die Jahre 2014 bis 2016 beauftragt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 erfolgt von März bis Juni 2014.

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

Zur Feststellung wird der Jahresabschluss dem Stadtrat der Landeshauptstadt München vorgelegt.

München, 14.04. 2014

Erster Werkleiter

*Axel Markwardt*

Axel Markwardt  
Kommunalreferent

Zweiter Werkleiter

*Baumgardner*

Dr. Alfons Bauschmid  
TBIsonstID

## Anlage

### Jahreserfolgsrechnung: Vergleich Ansatz und Rechnung

In der Jahreserfolgsrechnung ergeben sich gegenüber dem Wirtschaftsplanansatz Mehr- bzw. Mindererträge sowie Mehr- bzw. Minderaufwendungen:

	Ansatz 2013	Rechnung 2013	Veränderungen
Umsatzerlöse	3.865.700 €	4.021.796,08 €	156.096,08 €
Erhöhung/Verminderung Bestand	50.200 €	127.191,92 €	76.991,92 €
Anderere aktivierte Eigenleistungen	0 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige betrieblichen Erträge	1.910.800 €	2.315.489,91 €	404.689,91 €
Summe Betriebserträge	5.826.700 €	6.464.477,91 €	637.777,91 €
Finanzerträge	11.000 €	7.541,88 €	-3.458,12 €
Außerordentliche Erträge	7.200 €	0,00 €	-7.200,00 €
<b>Summe Erträge</b>	<b>5.844.900 €</b>	<b>6.472.019,79 €</b>	<b>627.119,79 €</b>
Aufwand Betriebsstoffe	1.540.200 €	1.520.283,36 €	-19.916,64 €
Aufwand bezogene Leistungen	433.500 €	468.873,92 €	35.373,92 €
Summe Materialaufwand	1.973.700 €	1.989.157,28 €	15.457,28 €
Löhne und Gehälter	1.446.500 €	1.473.644,64 €	27.144,64 €
Soziale Abgaben	509.600 €	281.941,02 €	-227.658,98 €
Summe Personalaufwand	1.956.100 €	1.755.585,66 €	-200.514,34 €
Abschreibungen Sachanlagen	1.416.100 €	1.434.073,57 €	17.973,57 €
Abschreibungen Umlaufvermögen	0 €	0,00 €	0,00 €
sonstige betrieblichen Aufwendungen	1.048.100 €	1.156.785,11 €	108.685,11 €
Steuern vom Einkommen/Ertrag	0 €	0,00 €	0,00 €
sonstige Steuern	-1.700 €	-1.728,51 €	-28,51 €
Finanzaufwendungen	106.600 €	115.213,15 €	8.613,15 €
Außerordentliche Aufwendungen	0 €	0,00 €	0,00 €
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>6.498.900 €</b>	<b>6.449.086,26 €</b>	<b>-49.813,74 €</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-654.000 €</b>	<b>22.933,53 €</b>	<b>676.933,53 €</b>

### Betriebszahlen nach Gütern

#### Landwirtschaftliche Nutzflächen in ha

	Buchhof/Delling/Beig.	Dietersh/G.	Karlshof		Riem	Schom	Zengern/O.	Gesamt
Bewirtschaftg	ökologisch	konv.	konv.		ökologisch	ökologisch	ökologisch	
Acker	414,80	388,40	273,92		73,49	106,22	9,72	1.266,55
Grünland	120,41	66,94	16,37		5,13	31,08	95,03	334,96
<b>Gesamt:</b>	<b>535,21</b>	<b>455,34</b>	<b>290,29</b>		<b>78,62</b>	<b>137,30</b>	<b>104,75</b>	<b>1.601,51</b>

#### Ackeranbauflächen in ha

	Buchhof/Delling/Beig.	Dietersh/Groß	Karlshof	Riem	Schom	Zengern/O.	Gesamt
Bewirtschaftg	ökologisch	konventionell	konv.	ökologisch	ökologisch	ökologisch	
Getreide	232,01	167,44	128,55	44,92	45,27	0,00	616,19
Körnermais	25,22	0,00	0,00	0,00	21,81	0,00	46,83
Raps	0,00	46,77	0,00	0,00	0,00	0,00	46,77
Hackfrüchte	0,00	0,00	0,98	6,00	0,00	0,00	6,98
Ackerbohnen	36,67	0,00	22,96	5,22	0,00	0,00	64,85
Erbsen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Feldfutter	117,44	165,45	113,95	13,15	39,07	9,72	458,78
Stillelegung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstiges	3,46	8,74	9,48	4,20	0,27	0,00	26,15
<b>Gesamt</b>	<b>414,80</b>	<b>388,40</b>	<b>273,92</b>	<b>73,49</b>	<b>106,22</b>	<b>9,72</b>	<b>1.266,55</b>

#### Erntemengen in dt

	Buchhof/Delling/Beig.	Dietersh/Groß	Karlshof	Riem	Schom	Zengern/O.	Gesamt
Erzeugung	ökologisch	konventionell	konv.	ökologisch	ökologisch	ökologisch	
Getreide	5.549,00	11.245,00	7.090,00	1.223,00	1.789,00	0,00	26.896,00
Körnermais	362,00	0,00	0,00	0,00	1.428,00	0,00	1.790,00
Raps	0,00	1.362,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.362,00
Kartoffeln	0,00	0,00	469,00	1.676,00	0,00	0,00	2.145,00
Silage	0,00	0,00	140.457,00	0,00	0,00	0,00	140.457,00

## Anlage

Ackerbohnen	580,00	0,00	1.012,00	0,00	0,00	0,00	1.592,00
Erbsen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

### Tierhaltung in Stück

	Großvieh			Schafe			Geflügel		
	Zugang	Abgang	31.12.13	Zugang	Abgang	31.12.13	Zugang	Abgang	31.12.13
Karlshof	533	501	554	0	6	0	0	0	35
Riem				0	3	5			
<b>Gesamt</b>	<b>533</b>	<b>501</b>	<b>554</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>

### Verbrauch eigenerzeugter Produkte als Kraftfutter in dt

Getreide	Körnermais	Silomais	Eiweißfrüchte	Stroh	Heu	Grassilage
1.679	0	31.405	1.438	5.396	393	0

### Brennerei

		Körnermais	Triticale	Roggen	Gesamt
Großlappen	dt		2.269,0		2.269,0
	hl		821,576		821,576
	dt/hl		2,8		2,8
Schorn	dt	1.200,7			1.200,7
	hl	497,789			497,789
	dt/hl	2,4			2,4
<b>Gesamt</b>	dt	<b>1.200,7</b>	<b>2.269,0</b>	<b>0,0</b>	<b>3.469,7</b>
	hl	<b>497,789</b>	<b>821,576</b>	<b>0,000</b>	<b>1.319,365</b>
	dt/hl	<b>2,4</b>	<b>2,8</b>	<b>0,0</b>	

### Biogasanlage Karlshof

### PV-Anlagen SgM

Jahr	Erzeugung kwh	Verkauf kwh	Eigenverbrauch kwh	Erzeugung kwh
2012	3.423.364	3.352.608	70.756	106.976
2013	4.052.267	4.052.267	0	236.151

### Personalstand zum 31.12.2013

	Buchhof/Delling/ Belgarten	Dietersheim/ Großlappen	Karlshof/ Obergr.	Nantes- buch	Riem	Schorn	Verwaltung	Gesamt
Beamte	0	0	0	0	0	0	0	0
Angestellte	1	2	1	0	0	1	10	15
Arbeiter	6	3	9	0	1	1	1	21
Auszubildende	1	0	2	0	1	0	0	4
Geringf. Besch.	1	1	1	0	0	0	1	4
<b>Gesamt</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>44</b>

### Personalstand zum 31.12.2013

	Anzahl	Vollzeit	davon weiblich	davon männlich	Teilzeit	davon weiblich	davon männlich	% weiblich
Beamte	0	0	0	0	0	0	0	0,00
Angestellte	15	11	3	8	4	2	2	33,33
Arbeiter	21	14	1	13	7	3	4	19,05
Auszubildende	4	4	2	2	0	0	0	50,00
Geringfügig Beschäftigte	4	0	0	0	4	3	1	75,00
<b>Gesamt</b>	<b>44</b>	<b>29</b>	<b>6</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>31,82</b>

### Personaldurchschnittsbestand (VZÄ) im Jahr 2013

	Anzahl	Vollzeit	davon weiblich	davon männlich	Teilzeit	davon weiblich	davon männlich	% weiblich
Beamte	0	0	0	0	0	0	0	0,00
Angestellte	14,41	11,5	3	8,5	2,91	1,37	1,54	30,33
Arbeiter	17,4	13	0,25	12,75	4,4	1,86	2,54	12,13
Auszubildende	5,91	5,91	2,08	3,83	0	0	0	35,19
Geringfügig Beschäftigte	0,75	0	0	0	0,75	0,62	0,13	82,67
<b>Gesamt</b>	<b>38,47</b>	<b>30,41</b>	<b>5,33</b>	<b>25,08</b>	<b>8,06</b>	<b>3,85</b>	<b>4,21</b>	<b>23,86</b>

## Anlage

### Ergebnisse der Güter

	Buchhof- Delling-Beigarten	Dietersheim-Großflappen
Umsatzerlöse	672.125,27 €	760.216,72 €
Bestandsveränderung	7.817,49 €	16.633,64 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00 €	0,00 €
Sonstige betriebliche Erträge	678.286,15 €	468.695,05 €
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	150.934,66 €	188.561,63 €
Aufwendungen für bezogene Leistungen	94.281,52 €	37.855,92 €
Löhne und Gehälter	232.031,17 €	221.438,39 €
Soziale Abgaben	163.921,50 €	-47.825,37 €
davon Altersversorgung	102.177,63 €	-105.060,16 €
Abschreibungen	113.510,00 €	432.150,65 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	150.005,97 €	156.847,66 €
davon Bauunterhalt	16.691,67 €	36.855,61 €
Finanzergebnis	-13.468,00 €	-26.792,00 €
Außerordentliches Ergebnis	0,00 €	0,00 €
Steuern	-296,84 €	29,65 €
Ergebnis ohne innerbetriebliche Umsätze	440.371,93 €	230.694,88 €
innerbetrieblicher Umsatz	-158.086,07 €	-82.009,63 €
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>284.285,86 €</b>	<b>148.685,35 €</b>
Vorjahr	143.146,04 €	248.245,38 €

	Karlshof	Zengeremoos-Obergrashof
Umsatzerlöse	1.985.187,21 €	190.831,12 €
Bestandsveränderung	112.408,13 €	-4.785,03 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00 €	0,00 €
Sonstige betriebliche Erträge	221.682,13 €	227.597,51 €
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.049.338,48 €	19.361,41 €
Aufwendungen für bezogene Leistungen	189.272,48 €	56.117,31 €
Löhne und Gehälter	359.118,58 €	20.736,88 €
Soziale Abgaben	41.199,28 €	9.106,17 €
davon Altersversorgung	-54.176,62 €	1.696,26 €
Abschreibungen	635.335,38 €	65.071,00 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	372.432,55 €	18.565,66 €
davon Bauunterhalt	163.829,09 €	-526,82 €
Finanzergebnis	-29.818,00 €	0,00 €
Außerordentliches Ergebnis	0,00 €	0,00 €
Steuern	473,32 €	-2.144,64 €
Ergebnis ohne innerbetriebliche Umsätze	-357.710,60 €	226.829,91 €
innerbetrieblicher Umsatz	-114.718,38 €	-129.252,39 €
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-472.428,96 €</b>	<b>97.577,52 €</b>
Vorjahr	-558.168,93 €	-20.838,12 €

	Riem	Schorn
Umsatzerlöse	106.365,07 €	298.834,11 €
Bestandsveränderung	2.701,46 €	-7.583,67 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00 €	0,00 €
Sonstige betriebliche Erträge	346.026,05 €	81.740,34 €
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	61.416,78 €	51.082,14 €
Aufwendungen für bezogene Leistungen	19.535,01 €	69.465,85 €
Löhne und Gehälter	50.194,18 €	76.930,96 €
Soziale Abgaben	22.032,03 €	26.743,12 €
davon Altersversorgung	6.657,32 €	5.843,01 €
Abschreibungen	20.857,00 €	159.564,39 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	51.850,22 €	86.774,18 €
davon Bauunterhalt	12.690,95 €	61.295,64 €
Finanzergebnis	-12.425,00 €	0,68 €
Außerordentliches Ergebnis	0,00 €	0,00 €
Steuern	210,00 €	0,00 €
Ergebnis ohne innerbetriebliche Umsätze	216.772,36 €	-96.589,18 €
innerbetrieblicher Umsatz	-116.665,04 €	-38.724,38 €
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>100.107,32 €</b>	<b>-135.293,56 €</b>
Vorjahr	-126.417,95 €	-95.113,82 €

Nartesbuch 2012 (820.069,04 €)