

**Stadtgüter München (SgM);
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2023**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09986

**Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für
die Stadtgüter München am 06.07.2023**

Öffentliche Sitzung

Anlass	Gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EBV) berichtet der Eigenbetrieb Stadtgüter München (SgM) dem Werkausschuss über den Jahresabschluss 2022 (§ 25 EBV) sowie mit dem Ersten Zwischenbericht 2023 über die Entwicklung des Erfolgs- und Vermögensplanes 2023 (§ 19 EBV).
Inhalt	Mit dem Jahresabschluss 2022 wird der Stadtrat über die Entwicklung des Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr informiert. Aufgrund des insgesamt positiven Geschäftsverlaufes konnte ein Jahresgewinn von 1,929 Mio. € erzielt werden. Der Jahresgewinn ist stark beeinflusst durch einen Gebäudeabgang in Höhe von 1,413 Mio. € aufgrund eines Erbbaurechtsvertrages. Der erste Zwischenbericht für 2023 zeigt die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Jahr auf. Die Bekanntgabe verknüpft zwei Geschäftsjahre, um ein umfassenderes Bild vom Eigenbetrieb zu vermitteln.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Der Stadtrat nimmt die Bekanntgabe zur Kenntnis.

Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Lagebericht, Erfolgsplan, Vermögensplan
Ortsangabe	-/-

I. Vortrag der Referentin

1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022	1
1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2022	1
1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022	2
1.3 Stammkapitalverzinsung	2
2. Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2023	3
2.1 Datenbasis	3
2.2 Entwicklung des Erfolgsplanes für das Wirtschaftsjahr 2023	3
2.3 Entwicklung des Vermögensplans für das Wirtschaftsjahr 2023	4
3. Zusammenfassung	5
4. Information der Stadtkämmerei	6
5. Beteiligung der Bezirksausschüsse	6
6. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	6

II. Bekanntgegeben

**Stadtgüter München (SgM);
Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022
Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2023**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09986

3 Anlagen:

1. Lagebericht und Jahresabschluss der Stadtgüter München
2. Entwicklung des Erfolgsplans 2013 – 2023 (Tabelle)
3. Entwicklung des Erfolgsplans 2013 – 2023 (Grafik)

**Bekanntgabe im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Stadtgüter
München am 06.07.2023**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Mit dieser Bekanntgabe wird der Werkausschuss über die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres 2022 und die voraussichtliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2023 bei den SgM informiert.

1. Jahresabschluss und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022

Die Werkleitung der SgM legt hiermit den Jahresabschluss 2022, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie den Lagebericht 2022 vor. Gemäß § 25 Abs. 1 der EBV ist der Jahresabschluss innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen und dem Werkausschuss bekannt zu geben.

1.1 Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2022

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

Das Jahresergebnis der SgM weist eine Bilanzsumme von 19,278 Mio. € und einen **Gewinn von 1,929 Mio. €** aus. Das Ergebnis liegt deutlich über den Erwartungen für 2022 und ist durch einen Gebäudeabgang in Höhe von 1,413 Mio. € aufgrund eines Erbbaurechtsvertrages begründet. Der Gewinn aus dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb beträgt 0,516 Mio. €.

Mit Vertragsabschluss des Erbbaurechts (Gut Delling) erfolgte der Übergang des rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentums an den Gebäuden an den Erbbauberechtigten. Als Gegenleistung erhalten die SgM höhere Erbbauzinsen, in denen der Gebäudewert enthalten ist. Der Gewinn durch den Gebäudeabgang in Höhe des Barwerts der anteiligen Erbbauzinsen für die gesamte Laufzeit des Vertrages ist gewinnerhöhend im Jahr des Gebäudeabgangs zu buchen. Der daraus entstehende Vermögensgegenstand in Höhe des Barwerts wurde aktiviert und wird durch die anteiligen Erbbauzinszahlungen über die Laufzeit des Vertrages bis zum 31.12.2060 monatlich durch den Erbbauberechtigten beglichen. Die Einzelheiten des Jahresabschlusses sind in der Anlage 1 im Detail dargestellt.

Ergebnis- und Ansatzvergleich zu den Vorjahren:

Jahr	Ergebnis in Mio. €	Ansatz in Mio. €	Veränderungen zum Ansatz in Mio. €
2022	1,929	0,156	1,773
2021	0,346	0,150	0,196
2020	0,300	0,079	0,221
2019	0,512	0,053	0,459
2018	0,224	0,168	0,056

1.2 Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2022

Beim Lagebericht (Anlage 1) handelt es sich um einen separaten Bericht, der nicht Bestandteil des Jahresabschlusses ist. Mit dem Lagebericht, der die Vergangenheit darstellt und in die Zukunft weist, wird der Jahresabschluss ergänzt. Darin wird über die Vorkommnisse berichtet, die sich nicht oder noch nicht im Jahresabschluss niedergeschlagen haben und die unter Umständen auch nicht quantifiziert werden können.

1.3 Stammkapitalverzinsung

Der Stadtrat hat mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.11.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13127) entschieden, dass eine Verzinsung des Stammkapitals der SgM zu einem variablen Zinssatz, gebildet aus dem Durchschnitt der Renditen öffentlicher Pfandbriefe, erfolgen soll. Die vollständige Verzinsung des Stammkapitals von 5,920 Mio. € mit einem ermittelten Zinssatz i.H.v. 1,98 % beträgt 0,117 Mio. € für das Jahr 2022. Eine endgültige Festlegung über den Jahresabschluss 2022 erfolgt nach vorangegangener Abschlussprüfung gemäß Art. 107 GO und örtlicher Rechnungsprüfung.

2. Erster Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2023

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

Da dies gleichzeitig mit der Information über den Jahresabschluss 2022 geschieht, werden zwei Geschäftsjahre miteinander verknüpft. Dadurch wird dem Stadtrat ein umfassendes Bild von der Entwicklung des Eigenbetriebes vermittelt.

2.1 Datenbasis

Die mit dem ersten Zwischenbericht vorgelegten Zahlen basieren auf dem Abschluss des 1. Quartals 2023 und lassen somit erste vorsichtige Rückschlüsse auf die weitere Entwicklung des Jahres zu. Allerdings könnten sich bereits zu diesem Zeitpunkt gravierende Entwicklungen und Abweichungen vom Wirtschaftsplan abzeichnen, dessen Erarbeitung im Sommer des Vorjahres erfolgte. Der Stadtrat hätte somit die Möglichkeit, rechtzeitig steuernd einzugreifen.

Die Zahlen des 1. Quartals 2023 verstehen sich als tatsächlich gebuchte Zahlen. Dies bedeutet, dass keinerlei Abgrenzungen vorgenommen wurden, um Zahlungsströme, die nicht kontinuierlich erfolgen, auszugleichen. Eine einfache Hochrechnung auf das Jahr ist nicht möglich.

2.2 Entwicklung des Erfolgsplanes für das Wirtschaftsjahr 2023

Die folgende Grobgliederung des Erfolgsplanes ermöglicht einen Einblick in die Entwicklung der wichtigsten Positionen. Die Tabelle enthält das Ergebnis des Vorjahres, die gebuchten Zahlen des 1. Quartals 2023, den Wirtschaftsplan 2023 und die Prognose des Jahresergebnisses 2023 auf Basis des ersten Quartals.

	Ist 2022	Ist 1. Quartal 2023	Plan 2023	Prognose 2023
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Umsatzerlöse	8,620	1,576	7,685	7,685
Bestandsveränderungen	-0,013	0,000	0,000	0,000

Andere aktive Eigenleistungen	0,005	0,000	0,000	0,000
Sonstige betriebliche Erträge	1,649	0,002	0,105	0,105
Erträge aus Beteiligungen	0,000	0,000	0,000	0,000
Erträge aus and. Finanzanlagen	0,000	0,000	0,000	0,000
Sonstige Zinsen u. ähnl. Erträge	0,005	0,006	0,010	0,010
Summe Erträge	10,266	1,584	7,800	7,800
Materialaufwand	2,685	0,477	2,409	2,409
Personalaufwand	2,746	0,701	2,956	2,956
Abschreibungen	0,993	0,000	0,995	0,995
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,881	0,183	1,333	1,333
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Finanzanlagen	0,000	0,000	0,000	0,000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,042	0,000	0,075	0,075
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,011	0,000	0,000	0,000
Sonstige Steuern	0,001	0,001	0,001	0,001
Summe Aufwendungen	8,337	1,362	7,769	7,769
Jahresgewinn/-verlust	1,929	0,222	0,031	0,031

Mit Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss vom 13.10.2022 und der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.10.2022 wurde der Wirtschaftsplan 2023 mit einem Gewinn in Höhe von 0,031 Mio. € genehmigt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07476).

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

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

2.3 Entwicklung des Vermögensplans für das Wirtschaftsjahr 2023

Mit Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss vom 13.10.2022 und der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.10.2022 wurde der Vermögensplan 2023 in Höhe von 1,866 Mio. € genehmigt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07476). Die Einnahmen und Ausgaben des Vermögensplans 2023 wurden mit Beschluss des Kommunalaus-

schusses als Werkausschuss vom 04.05.2023 und der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.05.2023 in Höhe von 2,566 Mio. € neu festgesetzt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08993).

Für den Bereich Landwirtschaft ist 2023 im Wesentlichen der Kauf von zwei landwirtschaftlichen Zugmaschinen, eines Tief- und eines Ballenwagens sowie eines E-Transporters als Ersatzbeschaffung geplant. Für die Ökoumstellung Gut Karlshof ist die Anschaffung von Acker- und Grünlandtechnik (Pflug, Maishacke, Striegel, etc.) vorgesehen. Die Anschaffungen für den Bereich Landwirtschaft und der Ökoumstellung Gut Karlshof werden, wie geplant, durchgeführt.

Bei den sich aktuell im Bau befindlichen Gebäuden und baulichen Anlagen handelt es sich um das Betriebsgebäude Gut Delling, die Sanierung des Wohngebäudes in Schorn und die Photovoltaikanlage auf dem Dach des MitMachStalls in Riem. Für diese Objekte wird mit einer Fertigstellung in 2023 gerechnet.

Für den geplanten Neubau Ochsenstall mit Weideauslauf am Gut Karlshof ist durch die Ökoumstellung eine Neuplanung erforderlich, die dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Für die im Rahmen des IHKM geplante Anschaffung eines Stromspeichers liegt eine Machbarkeitsstudie vor. Eine Entscheidung über die Umsetzung wurde noch nicht getroffen.. In vielen Kommunen wird derzeit eine Konzentrationsflächenplanung zur Ausweisung von Flächen für die Windenergie durchgeführt. Erst wenn Flächen der SgM in der Ausweisung von möglichen Standorten enthalten sind, wird eine Machbarkeitsstudie Windkraft in Auftrag gegeben. Sobald eine realistische Umsetzungsmöglichkeit besteht, werden die SgM dem Stadtrat einen Vorschlag unterbreiten.

Der Vermögensplan 2023 wird voraussichtlich entsprechend dem genehmigten Ansatz eingehalten.

3. Zusammenfassung

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

Für das Jahr 2023 erwarten wir kurzfristig wieder sinkende Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr bei weiterhin hohen Energie- und Betriebsmittelkosten. Die Erzeugung von regenerativen Energien aus der Biogasanlage und aus der Photovoltaik entsprechen den Erwartungen. Ebenso sind bei den Erträgen aus Vermietung und Verpachtung keine größeren Abweichungen erkennbar.

Beim Materialaufwand, bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und bei den Personalkosten ist aus heutiger Sicht mit steigenden Kosten zu rechnen.

Mit den Stadtwerken München wurde ein Pachtvertrag über eine 25 ha Freiflächen-Photovoltaikanlage und eine Agri-Photovoltaikanlage mit 15 ha Fläche abgeschlossen. Die Vertragslaufzeit beträgt 25 Jahre. Bau und Betrieb der Anlage erfolgen durch die Stadtwerke München. Die Anlagen sollen 2024/2025 in Betrieb genommen werden.

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

4. Information der Stadtkämmerei

Die Stadtkämmerei hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

5. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

6. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

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

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

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

IV. Wv. Kommunalreferat - Stadtgüter München - SgM-GL-KB

Kommunalreferat

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

II. An
KR-SB
z.K.

Am _____