



## **Stadtgüter München**

Anlage zur Bekanntgabe

**Lagebericht  
und  
Jahresabschluss  
der  
Stadtgüter München  
2025**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Lagebericht</b>	1
1. <b>Grundlagen des Eigenbetriebs</b>	2
2. <b>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>	3
3. <b>Wirtschaftsbericht</b>	4
3.1 Geschäftsverlauf	4
3.2. Ertragslage	4
3.3. Vermögens- und Finanzlage	7
4. <b>Nachhaltigkeitsbericht</b>	8
5. <b>Risiko- und Chancenbericht</b>	8
6. <b>Prognosebericht</b>	10
Unterschrift der Werkleitung	10
 <b>II. Jahresabschluss</b>	 11
Bilanz zum 31.12.2025	12
Gewinn- und Verlustrechnung	14
Anlagennachweis	15
Anhang:	
- Grundsätzliches zum Jahresabschluss	16
- Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	16
- Jahresabschlusserläuterung	17
- A. Bilanz	17
- Versorgungsverpflichtungen	18
- Umsatzerlöse	18
- Arbeitnehmer	19
- Sonstige Angaben	19
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19
- Latente Steuern	19
- Nachtragsbericht	19
- Ergebnisverwendung (geplant)	20
- Sonstiges	20
- Organe des Eigenbetriebes und Aufwendungen für Organe	20
- Unterschrift der Werkleitung	21

# I. Lagebericht

**1. Grundlagen des Eigenbetriebs**

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

**Aufgabe** der SgM ist die Bewirtschaftung der städtischen Güter im Rahmen der Grundstücksvorratspolitik der Landeshauptstadt München durch Eigenbewirtschaftung oder Verpachtung in ökologischer oder konventioneller Weise. Im Vordergrund steht hierbei die Bewahrung und dauerhafte Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, sowie die heimischen Tier- und Pflanzenarten und ihre notwendigen Lebensräume zu schonen und zu erhalten. Eine weitere Tätigkeit der SgM ist dabei auch die Verwaltung / Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen An- und Verpachtungen und die Vermietung von Objekten. Zur Erfüllung und Förderung dieser Aufgaben können die SgM Neben- und Hilfsbetriebe einrichten und sich an anderen Unternehmen beteiligen. Erwerb, Veräußerung, Tausch und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten befinden sich nicht in der Zuständigkeit des Eigenbetriebes.

Die SgM bestehen 2025 aus den nachstehenden wirtschaftlich zusammengefassten Gutsverbänden mit einem Umgriff von 2.884,93 ha (2.868,99 ha) **Fläche** und sind ausschließlich im Geschäftsfeld Landwirtschaft tätig.

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

Die tatsächlich genutzte landwirtschaftliche Fläche betrug 1.607,08 ha (1.595,07 ha) und umfasst alle Grundstücke, die von den städtischen Gütern als Acker- und Grünland im Erntejahr 2025 bewirtschaftet wurden.

Der deutliche Flächenzugang in der landwirtschaftlichen Eigenbewirtschaftung führt auf die Erweiterung der Ausgleichsflächenpflege und gleichzeitig die Eröffnung des neuen 3. Münchner Ökokontos Schwarzhölzl und Ökokonto Schorner Röste, welche sich seit 2024 in der Herstellungsphase befinden, zurück.

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

Flächennutzung	2025	2024
Landwirtschaftliche Nutzung (Eigenbewirtschaftung)	1.607,08 ha	1.595,07 ha
davon ökologischer Landbau	1.565,77 ha	1.554,01 ha
davon integrierter Pflanzenbau	41,31 ha	41,06 ha
Gutswaldungen	125,20 ha	119,02 ha
Verpachtete Fläche	919,72 ha	928,09 ha
Sonstige Flächen (Gebäude- u. Hofflächen, Wege, Garten, Gewässer, Ödland)	232,93 ha	226,81 ha
<b>Betriebsfläche (inkl. Anpachtung)</b>	<b>2.884,93ha</b>	<b>2.868,99 ha</b>
davon angepachtete Fläche	122,56 ha	122,47 ha
davon Eigentumsfläche der Stadt	2.762,37 ha	2.746,52 ha

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

## 2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die moderne Landwirtschaft erfüllt heute neben der Erzeugung von Nahrungsmitteln zusätzliche Dienstleistungs- und ökologische Ausgleichsfunktionen für Gesellschaft, Natur und Umwelt. Landwirte tragen eine hohe Verantwortung für den Erhalt unserer vielfältigen Kulturlandschaft und der damit verbundenen Artenvielfalt, prägen das soziale Gefüge im ländlichen Raum und sind gleichzeitig Verursacher und Leidtragende des Klimawandels. Die Wirtschaftsweise nimmt deutlichen Einfluss auf die Belastung von Boden, Wasser und Luft.

Die Sicherung einer flächendeckenden landwirtschaftlichen Produktion durch eine nachhaltige Bewirtschaftung und angemessenen Landschaftselementen ist für die Versorgung mit Lebensmitteln und den Erhalt unserer Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft und für den Erhalt einer vielfältigen Natur von zentraler Bedeutung. Diese Ansprüche erfüllen ökologisch wirtschaftende Betriebe und auch viele verantwortungsvolle konventionelle Betriebe.

Die Preise für Agrarprodukte haben sich nach einer Erholungsphase im Jahr 2024 seit der Jahresmitte 2025 weiter rückläufig entwickelt. Die lange Regenphase des Sommers 2025 verursachte eine große Menge an schlechten Qualitäten im Getreidebereich, was den Markt für Futtergetreide unter starken Druck bringt. Die Erzeugerpreise werden im Wesentlichen durch die Entwicklung der globalen und regionalen Ernteerträge bestimmt. Die Erzeugung von pflanzlichen Produkten in Deutschland geht aufgrund von Flächenentzug durch Siedlung und Verkehr, den Naturschutz (nichtproduktive Ackerflächen, Wiedervernässung von Mooren) und der Energieerzeugung (Photovoltaik) mittelfristig zurück. Auch bei Rindfleisch setzt sich der Rückgang der Erzeugung wegen der geforderten höheren Tierwohlstandards (z.B. höherer Stallplatzbedarf je Tier) fort. Die komplette Umstellung der Stadtgüter auf ökologischen Landbau konnte im Jahr 2025 den Abwärtstrend bei Druschfrüchten etwas abpuffern.

In Deutschland diktieren vier große Lebensmitteleinzelhandelsketten durch ihre Marktmacht die

Anforderungen an die landwirtschaftliche Produktion. In Zeiten gut versorgter Märkte für Agrarprodukte nutzen diese die Situation rigoros aus und drücken die Preise sowohl für konventionell als auch für ökologisch erzeugte Produkte nach unten. Der deutsche Lebensmittelhandel muss sich als mächtigstes Glied der Kette (chain-captain) seiner sozialen Verantwortung in der Wertschöpfungskette von der Landwirtschaft bis zum Verbraucher bewusstwerden und nachhaltige Produktionsverfahren unterstützen. Der Trend hin zur ökologischen Ware ist in allen Bereichen ungebrochen, was aber zu steigendem Preisdruck für Öko Ware führt. Gute Qualitäten erzielen nach wie vor befriedigende Preise.

### **3. Wirtschaftsbericht**

#### **3.1 Geschäftsverlauf**

Die Witterung im Frühjahr 2025 war überdurchschnittlich warm und trocken. Das trockene Frühjahr erleichterte zwar die Aussaat und die Frühjahrsarbeiten, führte in vielen Beständen aber bereits zu Trockenschäden. Häufige Regenfälle im Juli und August erschwerten die Getreideernte erheblich. Qualitätseinbußen durch Auswuchs waren flächendeckend die Folge. Die langanhaltende Regenperiode führte gerade im Körnermaisbereich zu einer Erholung der Erträge, welche sich auf ein hohes Niveau einstellten.

Die Märkte für konventionell erzeugte Agrarprodukte haben sich nach der Ernte 2024 durch hohe Erträge und schlechte Qualitäten auf ein unbefriedigendes Niveau eingependelt. Im Jahr 2025 sind die weltweiten Vorräte an Getreide stark angestiegen. Der gesamte Markt für Druschfrüchte steht unter starkem Druck.

Die Erzeugerpreise für ökologisch erzeugte Agrarprodukte sind bis zur Ernte 2025 weiter gefallen, alle Partien sind zu vermarkten. Der Markt für Produkte mit hohen Qualitäten ist stabil. Im Bereich für Futterware ist auch der Markt für ökologisch erzeugtes Getreide unter Druck.

Ein nicht unerheblicher Anteil der von den Stadtgütern erzeugten pflanzlichen Produkte wird über die Biogasanlage in Strom und Wärme umgewandelt oder über die Ochsenmast zu hochwertigen Ochsenfleisch veredelt. Die Preise der Strom- und Wärmeproduktion sind über das erneuerbare Energiegesetz noch mittelfristig abgesichert. Die Stromerzeugung wird über die SVI und SWM vermarktet. Die aktuellen Marktpreise für Rindfleisch, die Grundlage für unsere Abrechnung für das Ochsenfleisch sind, haben 2025 erneut deutlich zugelegt.

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

#### **3.2 Ertragslage**

Insgesamt haben die SgM im Geschäftsjahr 2025 Umsatzerlöse in Höhe von 8.412 T€ und damit um 323 T€ weniger als im Vorjahrszeitraum erzielt. Der gesunkene Umsatz ist hauptsächlich mit dem Wegfall der Kiesausbeute und dem Ruhen des Hofladens am Karlshof zu begründen.

Das Jahresergebnis der SgM weist einen Gewinn von 47.380,24 € (Gewinn 2024: 511.357,73 €) aus. Das Ergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr um 463.977,49 € gesunken (siehe Anhang Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Jahresabschlusserläuterungen A. Bilanz). Die Erwartungen für 2025 (Wirtschaftsplan Gewinn 51.300 €) wurden knapp nicht erfüllt.

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

Umsatz	2025	2024	Veränderungen	
	€	€	€	%
Viehwirtschaft	1.145.537,29 €	1.184.767,85 €	- 39.230,56 €	-3,31
Feld- und Wiesenbau	1.591.043,06 €	1.321.117,52 €	269.925,54 €	20,43
Mieten und Pachten	2.459.920,22 €	2.502.870,01 €	- 42.949,79 €	-1,72
Regenerative Energieerzeugung	1.046.882,34 €	1.057.751,72 €	- 10.869,38 €	-1,03
Sonstige Umsatzerlöse	2.147.302,14 €	2.352.229,01 €	- 204.926,87 €	-8,71
Periodenfremde Umsatzerlöse	21.643,91 €	315.771,80 €	- 294.127,89 €	-93,15
	8.412.328,96 €	8.734.507,91 €	- 322.178,95 €	-3,69

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

Ochsenmast	Einheit	2025	2024
Bestand am 31.12.	Stück	400	551
Zugang	Stück	235	455
Abgang	Stück	386	504
davon Verkauf	Stück	375	499
Umsatz	T€	1.114	1.163

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

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

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

Im **Pflanzenbau** konnten Erlöse in Höhe von 1.591 T€ (Vorjahr 1.321 T€) erzielt werden. Hier wirkten sich die nassen Witterungsbedingungen auf die Erntemengen und die Erntequalität aus. Zudem gab es im Vorjahr einen beträchtlichen Hagelschaden in Höhe von 111 T€.

Die **Mieteinnahmen** betragen im Berichtsjahr 1.518 T€ (1.496 T€). Dabei haben die Einnahmen aus den Vermietungen von landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Objekten (z.B. Stallungen) zur gewerblichen Nutzung große Bedeutung. Die **Pachteinnahmen** betragen im Berichtsjahr 942 T€ (1.007 T€).

Die Erlöse aus **regenerativer Energieerzeugung** sind im Berichtsjahr um 11 T€ auf 1.047 T€ gesunken (Vj.: 1.058 T€). Die Stromerzeugung durch die Biogasanlage und den beiden PV-Anlagen am Gut Karlshof werden am Strommarkt gehandelt. Die verminderte Stromproduktion aufgrund geringer vorhandener Gärsubstrate ist in etwa gleichgeblieben.

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

Der signifikante Rückgang der **periodenfremden Umsatzerlöse** ist auf die Einstellung der Kiesausbeute zurückzuführen. In den Vorjahren erfolgte die Abrechnung jeweils rückwirkend für den entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Der **Gutshaushalt** erzielte einen Gesamtumsatz von 42 T€ (138 T€). Der deutliche Umsatzrückgang ist darauf zurückzuführen, dass der Hofladen am Karlshof, über den in der Vergangenheit das selbst erzeugte Ochsenfleisch vertrieben wurde, bis auf Weiteres geschlossen bleibt. Über den bestehenden Veranstaltungsraum ist es weiterhin möglich, Schulungen, Seminare oder ähnliches abzuhalten.

Die **Gutswaldungen** sind durch ihre strukturelle 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 20 T€ (22 T€) entstanden. Die Verwaltungskosten für die Bewirtschaftung durch die Forstverwaltung betragen 66 T€ (23 T€). Aus dem Holzverkauf konnten 91 T€ (94 T€) erzielt werden.

Der **Gesamtpersonalaufwand** stieg um 0,25 % auf insgesamt 3.375 T€ (3.367 T€).

Der Personalstand der SgM einschließlich der kaufmännischen Verwaltung betrug 55 Beschäftigte, in VZÄ 48,44 (53, in VZÄ 47,04) Mitarbeiter zum 31.12.2025. Davon sind 52 Tarifbeschäftigte und 3 Auszubildende.

Die zur Verfügung gestandene Arbeitsleistung mit 47,93 (46,23) Vollzeitäquivalente ist im Gesamtjahresdurchschnitt etwas gestiegen.

Die **Instandhaltungsaufwendungen** Gebäude und Technik betragen zusammen 1.112 T€ (980 T€). Die Kosten für die Instandhaltung der Landwirtschaftstechnik (Maschinen und Fahrzeuge) sind gegenüber dem Vorjahr um 111 T€ gestiegen und überwiegend durch Instandhaltungen an der Biogasanlage entstanden. Die Kosten für die Gebäudeinstandhaltung sind im Vergleich zum Vorjahresniveau etwas gestiegen und überwiegend durch kleinere Maßnahmen entstanden. Zudem wurden die Fenster am Verwaltungsgebäude am Gut Großlappen erneuert.

Auf den Gutsarealen der SgM stehen vom Backhaus bis zum Stallgebäude viele verschiedene Gebäude mit sehr unterschiedlichen Nutzungen. Die Gebäude sind überwiegend Altbestand, teilweise auch denkmalgeschützt. Darunter sind u. a. auch eine Kirche, eine Kapelle, Kartoffelkeller, Brennereigebäude, Lagerhallen, Holzschupfen und Wohnhäuser. In diesen Gebäuden sind über **1.000 Räume**, vom Abstellraum mit 1 m<sup>2</sup> Fläche bis zur Lagerhalle mit einer Fläche von ca. 900 m<sup>2</sup>. Die Nutzung erfolgt überwiegend für den Eigenbedarf, jedoch werden auch viele, in der Landwirtschaft nicht mehr nutzbare Räume, vermietet. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Sondervermögens des Eigenbetriebes nach aktuellem Standard ist eine wichtige Aufgabe der SgM.

Als selbständiges wirtschaftliches Unternehmen der Stadt hatten die SgM an die verschiedenen

Dienststellen **Verwaltungskosten** und Steuerungsumlagen in Höhe von 410 T€ (379 T€) abzuführen, die den Betrieb belasten.

### 3.3 Vermögens- und Finanzlage

Die **Bilanzsumme** zum 31. Dezember 2025 beträgt 20.072 T€ und ist damit um 65 T€ niedriger als im Vorjahr zum 31. Dezember 2024.

Bei den Neuanschaffungen 2025 von insgesamt 853 T€ (2.202 T€) handelt es sich in diesem Jahr um Gebäude in Höhe von 68 T€ (0 T€), Sachanlagen in Höhe von 381 T€ (952 T€), Software in Höhe von 1 T€ (0 T€) und um im Bau befindliche Gebäude und Anlagen von 404 T€ (1.250 T€). Im Wesentlichen wurde eine Garage zum Wohngebäude in Delling (69 T€) fertiggestellt. Zudem sind nachträgliche Anschaffungskosten für das Betriebsgebäude Delling (75 T€) und für den Mitmachstall am Gut Riem (22 T€) angefallen.

Bei den Neubeschaffungen von Sachanlagen handelt es sich überwiegend um Maschinen, Geräte, und Kraftfahrzeuge für die Landwirtschaft und die Biogasanlage. Den größten Anteil in der Landwirtschaft hat die Neubeschaffung eines Schleppers (189 T€), sowie ein Striegel (45 T€). Bei den weiteren Neuanschaffungen handelt es sich um landwirtschaftliche Maschinen für die Feldwirtschaft, wie zwei Hackgeräte (54 T€), vier Container (30 T€), sowie eine Kehrmaschine (8 T€).

Am 31.12.2025 befinden sich nachfolgende Objekte im Bau:

Gut Schorn	Wohngebäudesanierung	320 T€	(197 T€)
Gut Karlshof	Waschplatz	13 T€	(2T€)

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

Das Stammkapital in Höhe von 5.920.000 € und das weitere Eigenkapital in Höhe von 2.747.327,15 € betragen am 31.12.2025 insgesamt 8.667.327,15 €.

#### Rücklagen in €

	Stand 01.01.2025	Abgang 2025	Auflösung 2025	Zugang 2025	Stand 31.12.2025
Allg. Rücklagen	5.669.255,74 €	0,00 €	0,00 €	337.309,73 €	6.006.565,47 €
Zweckgeb. Rücklagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Rücklagen</b>	<b>5.669.255,74 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>337.309,73 €</b>	<b>6.006.565,47 €</b>

Die allgemeinen Rücklagen erhöhten sich nach Beschluss des Stadtrates zur Gewinnverwendung 2024 vom 04.02.2026 auf 6.007 T€ (5.669 T€).

Die Rückstellungen in € setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 01.01.2025	Abgang 2025	Auflösung 2025	Zugang 2025	Stand 31.12.2025
Pensionsrückstellungen *	946.829,00 €	94.941,00 €	0,00 €	13.292,00 €	865.180,00 €
Sonstige Rückstellungen	2.035.015,66 €	920.123,68 €	237.525,99 €	811.098,00 €	1.688.463,99 €
Steuerrückstellungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Insgesamt</b>	<b>2.981.844,66 €</b>	<b>1.015.064,68 €</b>	<b>237.525,99 €</b>	<b>824.390,00 €</b>	<b>2.553.643,99 €</b>

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

Bewertungsmethoden.

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

### 4. Nachhaltigkeitsbericht

Die Stadtgüter München haben eine Umwelterklärung für 2025 (Registrierungsnummer DE-155-00272) erstellt, die durch die OmniCert Umweltgutachter GmbH (Registrierungsnummer DE-V-0284) am 23.02.2026 bestätigt wurde und für die Öffentlichkeit freigegeben ist. Zu finden ist die Umwelterklärung 2025 unter <https://stadt.muenchen.de/infos/stadtgueter-muenchen.html>.

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

Umweltmanagementsysteme finden zunehmend Eingang in die betriebliche Praxis. Als kommunaler Eigenbetrieb zeigen die Stadtgüter München (SgM) wie Ökologie, Ökonomie und soziale Belange miteinander vereinbar sind. Die landwirtschaftliche Produktion bei den Stadtgütern ist an das Prinzip der Nachhaltigkeit geknüpft. Im Vordergrund steht die umweltgerechte Produktion von Nahrungsmitteln und Energieerzeugung.

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

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

Die SgM bewirtschaften alle 10 Güter nach den Vorgaben des ökologischen Landbaus. Damit werden rund 97 % (97 %) der landwirtschaftlich eigengenutzten Flächen ökologisch bewirtschaftet.

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

### 5. Risiko- und Chancenbericht

Die Stadtgüter erstellen jährlich einen Risikomanagementbericht. Er beschreibt alle wesentlichen Risikofaktoren der Stadtgüter München aufgrund der Unternehmensstrategie.

Risiken aus Zahlungsstromschwankungen, sowie ein Liquiditätsrisiko bestehen derzeit nicht. Die Forderungsausfälle haben im Jahr 2025 zugenommen, bewegen sich aber auf niedrigem Niveau. Ein **Marktpreisrisiko** besteht dahingehend, dass die Rohstoffpreise für landwirtschaftliche Produkte weltweiten Schwankungen ausgesetzt sind. Da die operativen Geschäfte der Stadtgüter München in Euro getätigt werden, existiert kein Währungsrisiko. Die Verunsicherung auf den Agrarmärkten bleibt groß. Neben den verschiedenen Kriegsgeschehen weltweit befürchten

Meteorologen, dass unregelmäßig wiederkehrende Wetterphänomene (Temperaturrekorde, Überschwemmungen, Dürre...) erhebliche Ertragsschwankungen bei Marktfrüchten verursachen, die sich auf die Märkte auswirken können. Verschiebungen von Handelswegen und Schwankungen in den weltweiten Vorräten können die Märkte für Agrarprodukte in beide Richtungen kurzfristig beeinflussen. Das trifft sowohl für konventionell als auch für ökologisch erzeugte Agrarprodukte zu. Auch die landwirtschaftlichen Produktionsmittel können kurzfristig erheblich schwanken.

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

- Zusätzliches Ökokonto nach der Kompensationsverordnung
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Münchner Nordosten
- Stadtplanerische Entwicklung im Münchner Norden
- Ökologische Ausgleichsmaßnahmen für verschiedene Eingriffe in Natur und Landschaft (z.B. Flüchtlingsunterkünfte)

Es wurden im letzten Jahr wieder vermehrt landwirtschaftliche Grundstücke angeboten und auch gekauft. Das trägt dazu bei, dass die Flächenabgänge für das 3. Münchner Ökokonto, Flüchtlingsunterkünfte oder Aufforstungsflächen ausgeglichen werden können. Es sollte auch in der Grundstücksvorratsstrategie überlegt werden, zukünftig ganze landwirtschaftliche Betriebe, auch in weiterer Entfernung zu erwerben, um diese an abwanderungswillige Münchner Landwirte als Tauschbetriebe anbieten zu können.

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

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

Neben der landwirtschaftlichen Urproduktion wird in den nächsten Jahren die Bedeutung der Pflege von Ausgleichsflächen/Ökokonten, derzeit ca. 250 ha, weiter zunehmen. Derzeit werden die Flächen des 3. Ökokontos hergestellt. Als Vorzeigeprojekt ist hier die Wiedervernässung von ca. 10 ha Fläche im überregional bedeutsamen Donaumoos herauszustellen. Die Herstellung und nachhaltige Pflege dieser Flächen trägt zur Förderung der Biodiversität, zum Klimaschutz, zum Boden- und Grundwasserschutz und zur Gestaltung einer attraktiven Kulturlandschaft im Münchner Grüngürtel bei.

Wir sind davon überzeugt, dass die Landwirtschaft eine Zukunftsbranche mit hohem gesellschaftlichem Mehrwert ist. Wir sehen uns, neben unserer Hauptaufgabe Grundstücksvorratsflächen bereit zu halten, mit unseren Produktionsschwerpunkten Nahrungsmittelerzeugung, erneuerbare Energien, Pflege ökologischer Ausgleichsflächen und Umweltpädagogik für die Herausforderungen der nächsten Jahre gut gerüstet. Zudem wurden, aus Altersgründen, Schlüsselpositionen neu besetzt. Somit ist auch langfristig die fachliche Kompetenz der Führung der Stadtgüter gesichert.

**6. Prognosebericht**

Die **Gemeinsame-EU-Agrarpolitik** (GAP) 2023 wurde neu ausgerichtet. Die Zweisäulenstruktur wird auch in dieser GAP-Periode beibehalten. Um auch 2026 die deutlich reduzierten Direktzahlungen der ersten Säule zur Einkommensstützung zu erhalten, müssen die Landwirte die sogenannten „Konditionalitäten“ erfüllen. Die Betriebe müssen dazu neun Standards für den guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand von Flächen (GLÖZ) einhalten. Diese Anforderungen an die gute landwirtschaftliche Praxis werden von den SgM vollständig erfüllt. Darüber hinaus werden in der zweiten Säule einjährige Agrarumwelt- und Klimaschutzprogramme angeboten, die von den landwirtschaftlichen Betrieben freiwillig umgesetzt werden können. Diese Programme (Öko-Regelungen) werden zusätzlich honoriert und können auch von den SgM in Anspruch genommen werden. Damit rechnen die SgM auch in der aktuellen GAP-Förderperiode von 2024 bis 2028 mit GAP-Prämien in vergleichbarer Höhe wie in den letzten Jahren rechnen.

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

Für das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir einen ähnlichen Geschäftsverlauf wie 2025 mit einem positiven Jahresergebnis (Wirtschaftsplan 2026: 203.952,08 €). Allerdings können der Witterungsverlauf und Marktstörungen die Planungen für 2026 erheblich beeinflussen.

München, 30.03.2026

Erster Werkleiter

Zweiter Werkleiter

Edwin Grodeke

Florian Seidl

## **II. Jahresabschluss**

# Bilanz zum 31.12.2025

## Aktivseite

	Restlaufzeiten	Stand am 31.12.2025	Stand Vorjahr
	€	€	T€
<b>A. Anlagevermögen:</b>			
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände, Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		3,00	0
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit			
a) Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten		6.848.823,14	7.076
b) Waldbestockung		502.300,00	502
2. Maschinen und maschinelle Anlagen		2.901.943,06	3.195
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung		208.248,28	215
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		582.930,30	286
		<u>11.044.244,78</u>	<u>11.275</u>
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		6.393,56	6
2. Wertpapiere des Anlagevermögens		1.716.610,45	1.717
3. Sonstige Ausleihungen		0,00	0
		<u>1.723.004,01</u>	<u>1.723</u>
<b>B. Umlaufvermögen:</b>			
I. Vorräte:			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe		221.894,99	124
2. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		0,00	0
3. fertige Erzeugnisse und Waren		837.773,08	957
4. geleistete Anzahlungen		0,00	0
		<u>1.059.668,07</u>	<u>1.080</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		446.096,49	544
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
2. Forderungen an die Stadt		373.108,55	1.116
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
3. Forderungen an den Einrichtungsträger		4.441.365,82	3.262
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
4. Sonstige Vermögensgegenstände		975.223,69	1.123
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr (1.085.671,68 €)	960.870,22		
		<u>6.235.794,55</u>	<u>6.044</u>
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		0,00	0
IV. Kassenbestand			
		<u>3.756,63</u>	<u>9</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten:</b>			
		<u>5.905,49</u>	<u>6</u>
		<u>20.072.376,53</u>	<u>20.137</u>

(Vorjahreswerte)

# Bilanz zum 31.12.2025

## Passivseite

	Restlaufzeiten	Stand am 31.12.2025	Stand Vorjahr
	€	€	T€
<b>A. Eigenkapital:</b>			
I. Stammkapital			
1. Stammkapital		5.920.000,00	5920
2. Weiteres Eigenkapital		2.747.327,15	2747
		<u>8.667.327,15</u>	<u>8.667</u>
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklagen		6.006.565,47	5670
2. Zweckgebundene Rücklagen		0,00	0
		<u>6.006.565,47</u>	<u>5.670</u>
III. Gewinn/ <del>Verlust</del> der Vorjahre	511.357,73		
Verwendung für Rücklagen	337.309,73		
Stammkapitalverzinsung an den Einrichtungsträger	<u>174.048,00</u>		
	0,00		
Jahresgewinn/ <del>Jahresverlust</del>	<u>47.380,24</u>	<u>47.380,24</u>	<u>511</u>
		<u>14.721.272,86</u>	<u>14.848</u>
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil:</b>		<u>0,00</u>	<u>0</u>
<b>C. Rückstellungen:</b>			
1. Pensionsrückstellungen		865.180,00	947
2. Steuerrückstellung		0,00	0
3. Sonstige Rückstellungen		<u>1.688.463,99</u>	<u>2035</u>
		<u>2.553.643,99</u>	<u>2.982</u>
<b>D. Verbindlichkeiten:</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 5 Jahre (0,00 €)	0,00		
2. Erhaltene Anzahlungen		0,00	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 5 Jahre (0,00 €)	0,00		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen		296.749,98	346
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (346.424,73 €)	296.749,98		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 5 Jahre (0,00 €)	0,00		
4. Verbindlichkeiten gegenüber Einrichtungsträger		664.486,49	212
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (212.177,29 €)	664.486,49		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 5 Jahre (0,00 €)	0,00		
5. Sonstige Verbindlichkeiten , davon		92.200,84	18
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (18.417,57 €)	92.200,84		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr (0,00 €)	0,00		
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 5 Jahre (0,00 €)	0,00		
		<u>1.053.437,31</u>	<u>577</u>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten:</b>		<u>1.744.022,37</u>	<u>1.730</u>
		<u><u>20.072.376,53</u></u>	<u><u>20.137</u></u>

(Vorjahreswerte)

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	€	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse		8.412.328,96		8.735
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-119.010,16		-105
3. andere aktivierte Eigenleistungen		0,00		0
4. sonstige betriebliche Erträge		270.334,78		461
davon Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil 0,00 € (0,00 €)			8.563.653,58	9.090
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		1.488.295,66		1.754
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		668.064,41		689
			2.156.360,07	2.443
<b>Rohertrag</b>			6.407.293,51	6.647
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.580.964,22			2.618
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung und für Unterstützung	794.429,72			749
davon für Altersversorgung 196.204,95 € (201.383,74 €)		3.375.393,94		3.367
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	1.082.913,84			1.025
davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB 0,00 € (0,00 €)				
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00			0
davon nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB 0,00 € (0,00 €)		1.082.913,84		1.025
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.919.899,18		1.863
davon Zuführung zu Sonderposten mit Rücklageanteil 0,00 € (0,00 €)			6.378.206,96	6.254
			29.086,55	393
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			82.698,09	145
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens			0,00	0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			63.652,90	25
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			0,00	0
15. Ergebnis nach Steuern			48.131,74	513
16. sonstige Steuern			751,50	1
17. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			47.380,24	511

**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 23.690,12 €		b) aus dem Haushalt der Stadt
c) zur Abführung an den Haushalt der Stadt 23.690,12 € *		auszugleichen 0,00 €
d) auf neue Rechnung vorzutragen 0,00 €		c) auf neue Rechnung vorzutragen 0,00 €

\*1 Stammkapitalverzinsung

(Vorjahreswerte)

## Anlagennachweis 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwert	
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Endstand	Anfangsstand	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	Abgang von Abschreibungen	Umbuchung	Endstand	am Ende des Wirtschaftsjahres	am Ende des vorangegangenen Wirtschaftsjahres
		+	/.	+ / /.			+	/.	+ / /.			
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>												
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. entgeltlich erworbene Konzessionen und Rechte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Software	190.493,46	844,50	0,00	0,00	191.337,96	190.490,46	844,50	0,00	0,00	191.334,96	3,00	3,00
	190.493,46	844,50	0,00	0,00	191.337,96	190.490,46	844,50	0,00	0,00	191.334,96	3,00	3,00
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) Geschäfts-, Betriebs und andere Bauten	15.777.080,77	67.785,54	0,00	106.724,19	15.951.590,50	8.700.755,16	402.012,20	0,00	0,00	9.102.767,36	6.848.823,14	7.076.325,61
b) Waldbestockung	502.300,00	0,00	0,00	0,00	502.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	502.300,00	502.300,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Maschinen und maschinelle Anlagen	12.307.105,00	348.357,06	15.765,49	0,00	12.639.696,57	9.112.016,01	641.199,97	15.462,47	0,00	9.737.753,51	2.901.943,06	3.195.088,99
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	694.967,63	32.180,33	11.242,46	0,00	715.905,50	480.039,51	38.857,17	11.239,46	0,00	507.657,22	208.248,28	214.928,12
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	285.970,19	403.684,30	0,00	-106.724,19	582.930,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	582.930,30	285.970,19
	29.567.423,59	852.007,23	27.007,95	0,00	30.392.422,87	18.292.810,68	1.082.069,34	26.701,93	0,00	19.348.178,09	11.044.244,78	11.274.612,91
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	6.393,56	0,00	0,00	0,00	6.393,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.393,56	6.393,56
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.716.610,45	0,00	0,00	0,00	1.716.610,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.716.610,45	1.716.610,45
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.723.004,01	0,00	0,00	0,00	1.723.004,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.723.004,01	1.723.004,01
	31.480.921,06	852.851,73	27.007,95	0,00	32.306.764,84	18.483.301,14	1.082.913,84	26.701,93	0,00	19.539.513,05	12.767.251,79	12.997.619,92

## **Anhang Stadtgüter München, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt München (SgM)**

### **Grundsätzliches zum Jahresabschluss**

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Ansatz- und Bewertungsmethoden wurden stetig angewandt.

Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (einschließlich immaterieller Anlagewerte) werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten (d.h. bis 2006 einschließlich Vorsteuer) beinhalten die aktivierungspflichtigen Beträge. Die Nutzungsdauer wird aufgrund der betrieblichen Erfahrungen ermittelt, die sich weitgehend mit den Angaben in den steuerlichen AfA-Tabellen decken. Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen werden mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig abgeschrieben. Wirtschaftsgüter, die der selbständigen Nutzung fähig sind, wurden bis zu einem Wert von 250,00 € in voller Höhe im Jahr der Anschaffung als Aufwand erfasst. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 250,01 € und 800,00 € wurden als geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit einem Wert von über 800,00 € werden nach den betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern abgeschrieben.

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich zum Nominalwert angesetzt. Erkennbaren Einzelrisiken wurde durch angemessene Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel sind mit ihrem Nominalwert angesetzt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten einen sonstigen Vermögensgegenstand im Zusammenhang mit einem Erbbaurecht (Gut Delling). Zum 1. Februar 2022 wurde eine Erweiterung des bestehenden Erbbaurechts bzgl. des Guts Delling um einzelne Flächen vereinbart, mit einer Laufzeit bis in das Jahr 2060. Auf den zusätzlichen Flächen befinden sich Gebäude. Durch die Vereinbarung zur Erweiterung des Erbbaurechts ging auch das wirtschaftliche Eigentum an den Gebäuden vom Erbbaupflichteten (SgM) auf den Erbbauberechtigten über. Der Teil des Erbbauzinses, der auf die Gebäude entfällt wurde handelsrechtlich zum Zeitpunkt der Erweiterung des Erbbaurechts im Jahr 2022 als sonstiger Vermögensgegenstand aktiviert. Der Vermögensgegenstand umfasst dabei die abgezinste Summe aller künftigen jährlichen Zahlungen, bewertet mit einem Sicherheitsabschlag aufgrund der langen Laufzeit. Die Abzinsung erfolgte unter Zugrundelegung der Abzinsungssätze gemäß § 253 Abs. 2 HGB (7-Jahresdurchschnitt) der Deutschen Bundesbank. Die Zinssätze betragen je nach Restlaufzeit zw. 1,41 % und 2,09 %.

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

Das gekennzeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen wurde in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Der erstmalige Ansatz einer Rückstellung erfolgt nach der Nettomethode. Für die Abzinsung der Rückstellung wurde grundsätzlich das Barwertverfahren herangezogen. Bei einer Laufzeit von über einem Jahr wird der von der Bundesbank für den jeweiligen Abschlussstichtag ermittelte und veröffentlichte Restlaufzeit entsprechende Marktzins als Abzinsungssatz zugrunde gelegt.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **Jahresabschlusserläuterungen**

### **A. Bilanz**

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

In den Forderungen an den Einrichtungsträger sind Mitzugehörigkeitsposten zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 294.455,91 € (Vj.: 914.370,11 €) enthalten. In den Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger sind Mitzugehörigkeitsposten zu den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 48.365,86 € (Vj.: 5.454,48 €) enthalten. Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr, mit Ausnahme des Vermögensgegenstands im Zusammenhang mit dem Erbbaurecht Gut Delling.

Der sonstige Vermögensgegenstand im Zusammenhang mit dem Erbbaurecht Gut Delling beträgt zum 31. Dezember 2025 960.870,22€ und verringert sich jährlich um die entsprechenden Zahlungseingänge. Die Restlaufzeit beträgt über 5 Jahre (bis zum Jahr 2060).

Es bestehen keine Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen (Vj.: 0 €). Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet. Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern sind in Höhe von 39.435,75 € (0,00 €), im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von 29.112,94 € (26.692,76 €) enthalten. Alle Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

Ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten wurde für die Überlassung einer vorhandenen Maschinenhalle gebildet, der linear bis zum Vertragsende aufgelöst wird. Für die Durchführung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen der Landeshauptstadt München wurde ebenfalls

ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet, der linear nach den Pflege- und Entwicklungsplänen aufgelöst wird.

### Versorgungsverpflichtungen

Für den Wert der Versorgungsverpflichtungen liegt das versicherungsmathematische Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vom 09.02.2026 vor. Die Bewertung erfolgte mit dem durch die Bundesbank festgelegten 10-Jahres-Durchschnittszins von 2,06 % (Vorjahr 1,90 %) für langfristige Verbindlichkeiten und ergab eine Versorgungsverpflichtung in Höhe von 865.180 € (Vorjahr 946.829 €).

Der Unterschiedsbetrag für die beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,22 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,06 %) ergibt einen Betrag von 9.308 € (Vj.: 4.015 €).

Die Bewertung erfolgt nach dem HGB Anwartschaftsbarwertverfahren PUC unter Verwendung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck und wurden nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik durchgeführt. Es wurden nachfolgende Werte berücksichtigt: Rentenanpassungstrend 1,0 %, Vorjahr 1,0 %; Anpassung Sterbegeld/Sonderzahlung 0,00 %, Beihilfetrend 1,75 %, Vorjahr 1,75 %.

Für die von der Landeshauptstadt München zugesagten Pensionen (Eigen- und Beamtenversorgung) für Beschäftigte bei den SgM wurden die folgenden Beiträge errechnet:

Versicherungsmathematische Abschlussbewertung zum 31.12.2025 nach den Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck.

	Rente	Sonderzahlung	Sterbegeld	Beihilfe	Gesamt 31.12.25
Gut Beigarten	15.491 €	4.360 €	504 €	- €	20.355 €
Gut Buchhof	16.121 €	2.210 €	815 €	- €	19.146 €
Gut Delling	8.319 €	2.342 €	271 €	- €	10.932 €
Gut Dietersheim	4.877 €	1.373 €	292 €	- €	6.542 €
Gut Großlappen	87.016 €	6.794 €	473 €	- €	94.283 €
Gut Karlshof	37.923 €	3.816 €	937 €	- €	42.676 €
Gut Nantesbuch	110.298 €	8.773 €	2.030 €	- €	121.101 €
Gut Riem	174.242 €	14.079 €	- €	- €	188.321 €
Verwaltung	195.121 €	9.841 €	- €	156.862 €	361.824 €
Stadtgüter München	649.408 €	53.588 €	5.322 €	156.862 €	865.180 €

Aus der Mitgliedschaft bei der Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden wird allen Arbeitnehmern eine zusätzliche Alters-, Hinterbliebenen-, Berufs- und Erwerbsunfähigkeitsversorgung in Form der Pflichtversicherung gewährt. Die hieraus entstandenen zukünftigen Verpflichtungen werden nicht passiviert.

### Umsatzerlöse

Im Jahr 2025 wurden nachstehende Umsatzerlöse erzielt. Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungen setzen sich aus Erlösen der Trocknung, Fremdleistungen und Kommunalen Dienstleistungen zusammen.

Umsatzerlöse	2025	2024
Landwirtschaft	3.517.463,06 €	3.301.572,73 €
Regenerative Energien	1.046.882,34 €	1.057.751,72 €
Mieten und Pachten	2.459.920,22 €	2.502.870,01 €
Hauswirtschaft/Führungen	74.277,84 €	167.823,84 €
Dienstleistungen	1.292.141,59 €	1.388.717,81 €
periodenfremde Umsatzerlöse	21.643,91 €	315.771,80 €
Insgesamt	8.412.328,96 €	8.734.507,91 €

### Arbeitnehmer

Vollzeitäquivalent zum 31.12.2025	Anzahl	Anteil (%) weiblich	Vollzeit	davon weiblich	davon männlich	Teilzeit	davon weiblich	davon männlich
Verwaltung TVöD	4,00	25,00	3,00	1,00	3,00	0,00	0,00	0,00
Tarifbeschäftigte IGBAU	41,44	27,94	32,00	7,00	25,00	9,44	4,58	4,86
Auszubildende IGBAU	3,00	0,00	3,00	0,00	3,00	0,00	0,00	0,00
Geringfügig Beschäftigte IGBAU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamt	48,44	25,97	39,00	8,00	31,00	9,44	4,58	4,86

31.12.2024: 47,04 VZÄ; 31.12.2023: 44,04 VZÄ; 31.12.2022: 45,44VZÄ; 31.12.2021: 43,29 VZÄ; 31.12.2020: 41,96 VZÄ

Am 31.12.2025 waren 55 (Vorjahr 53) Personen beschäftigt.

Im Jahresdurchschnitt waren es 54,33 (Vorjahr 52,42) Personen bzw. 47,93 (Vorjahr 46,23) Vollzeitäquivalent.

### Sonstige Angaben

Es sind periodenfremde Erträge in Höhe von 21.643,91 € (Vj: 315.771,80 €) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 24.183,36 € (Vj.: 16.448,90 €) enthalten.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen in Höhe von 867 € (6.357 €) enthalten. Diese setzen sich aus der Aufzinsung in Höhe von 18.081€ (18.219 €) und der Zinsänderung mit -17.214 € (-11.862 €) zusammen.

### Latente Steuern

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

	Verlustvortrag 2024		Steuer	
BgA RegEnergie	886.623,35 €	(602.914,69 €)	253.457,24 €	(172.354,02 €)
BgA Hofladen	269.325,72 €	(215.193,85 €)	73.741,38 €	(58.920,08 €)

Die Bewertung der latenten Steuer erfolgt nach dem Steuersatz in Höhe von 32,98 % (München) bzw. 27,38 % (Ismaning). Vom Wahlrecht, die aktive latente Steuer zu bilanzieren, wurde kein Gebrauch gemacht.

### Nachtragsbericht

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

**Ergebnisverwendung (geplant)**

Dem Stadtrat wird vorgeschlagen, den Jahresgewinn 2025 in Höhe von 47.380,24€ auf neue Rechnung vorzutragen, den Gewinnvortrag zur Stammkapitalverzinsung in Höhe von 23.690,12 € zu verwenden und den Restbetrag in Höhe von 23.690,12 € der Gewinnrücklage zuzuführen.

Die Verzinsung des Stammkapitals erfolgt nach Beschluss des Stadtrates in Höhe eines variablen Zinssatzes, gebildet aus dem Durchschnitt der Renditen öffentlicher Pfandbrief. Der ermittelte Zinssatz beträgt 3,06 % im Jahr 2025.

**Sonstiges**

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen keine Haftungsverhältnisse.

**Organe des Eigenbetriebes und Aufwendungen für Organe**

Vollversammlung des gewählten Stadtrates

Oberbürgermeister Dieter Reiter (seit 01.05.2014)

Zusammensetzung der Werkleitung und des Werkausschusses

Werkleitung:

Erste Werkleiterin	Jacqueline Charlier	von 01.08.2024 Bis 14.07.2025	Kommunalreferentin
Erster Werkleiter	Edwin Grodeke	Seit 15.07.2025	Leiter des Kommunalreferats
Zweiter Werkleiter	Dr. Alfons Bauschmid Florian Seidl	Bis 30.09.2025 Seit 01.10.2025	Zweiter Werkleiter

Mitglieder des Werkausschusses:

Verena Dietl	2. Bürgermeisterin	Vorsitzende seit 13.05.2020	2. Bürgermeisterin
Kathrin Abele	Stadträtin	Mitglied seit 13.05.2020	Juristin
Andreas Babor	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Rechtsanwalt
Paul Bickelbacher	Stadtrat	Mitglied seit 01.07.2023	Geographiestudium
Michael Dzeba	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Dipl. sc. pol. Univ.
Nikolaus Gradl	Stadtrat	Mitglied von 13.05.2020 bis 28.05.2025	Consulting
Anna Hanusch	Stadträtin	Mitglied von 28.05.2014 bis 30.06.2025	Architektin
Nicola Holtmann	Stadträtin	Mitglied seit 13.05.2020	Diplomverwaltungswirtin, Dipl.-Ing. Umwelt-Engineering (TU)
Stefan Jagel	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Krankenpfleger

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2025

Heike Kainz	Stadträtin	Mitglied seit 20.12.2018	Rechtsanwältin
Hübner Anne	Stadträtin	Mitglied seit 28.05.2025	Fachreferentin Controlling und Entgelte Pflege
Gudrun Lux	Stadträtin	Mitglied seit 13.05.2020	Studium der Politikwissenschaften, Kath. Theologie und Hispanistik
Alexandra Gaßmann	Stadträtin	Mitglied seit 18.12.2024	Arzthelferin
Lena Odell	Stadträtin	Mitglied seit 01.12.2018	Dolmetscherin
Angelika Pilz-Strasser	Stadträtin	Mitglied seit 13.05.2020	Ärztin
Richard Progl	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Diplom-Betriebswirt (FH)
Alexander Reissl	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Sparkassenangestellter
Christian Smolka	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Optiker
Mathias Stadler	Stadtrat	Mitglied seit 13.05.2020	Immobilienkaufmann, Betriebswirt
Sibylle Stöhr	Stadträtin	Mitglied seit 13.05.2020	Magisterstudium der Politikwissenschaft, Soziologie und Geografie
Christian Vorländer	Stadtrat	Mitglied von 13.05.2020 bis 02.07.2025	Rechtsanwalt/Strafverteidiger
Mentrup Lars	Stadtrat	Mitglied seit 02.07.2025	Dipl.-Technomathematiker
Niederbühl Thomas	Stadtrat	Mitglied seit 02.07.2025	Theologe

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

München, 30.03.2026

Erster Werkleiter

Zweiter Werkleiter

Edwin Grodeke

Florian Seidl