

**Stadtgüter München (SgM);
Wirtschaftsplan der Stadtgüter München
für das Wirtschaftsjahr 2027**

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01322

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Stadtgüter München
vom 08.10.2026 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Im Zusammenhang mit der Haushaltsplanaufstellung 2027 wird dem Stadtrat der Wirtschaftsplan 2027 der Stadtgüter München (SgM) zur Beschlussfassung vorgelegt.
Inhalt	Nach den Bestimmungen der Eigenbetriebsverordnung (§ 13 EBV) und der Betriebssatzung für die SgM besteht der Wirtschaftsplan aus dem Erfolgsplan (§ 14 EBV), dem Vermögensplan (§ 15 EBV), dem Stellenplan für Beamte und der Stellenübersicht für Tarifbeschäftigte (§ 16 EBV) sowie der fünfjährigen Finanzplanung 2026 - 2030 (§ 17 EBV).
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Gesamterlöse 2027: 8,767 Mio. € Gesamtkosten 2027: 8,760 Mio. € Ergebnis 2027: 0,007 Mio. €
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein Der Wirtschaftsplan 2027 löst keine bedeutsame Änderung der Treibhausgas-Emissionen der SgM aus
Entscheidungs- vorschlag	Der Stadtrat genehmigt den Wirtschaftsplan 2027 der SgM.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Erfolgsplan, Vermögensplan, Stellenplan, Stellenübersicht, Finanzplanung
Ortsangabe	-/-

**Stadtgüter München (SgM);
Wirtschaftsplan der Stadtgüter München
für das Wirtschaftsjahr 2027**

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01322

4 Anlagen:

1. Erfolgsplan
2. Vermögensplan
3. Finanzplan 2026-2030
4. Stellenplan und Stellenübersicht

Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Stadtgüter München vom 08.10.2026 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	3
1. Allgemeines	3
1.1 Marktentwicklung	3
1.2 Marktaussichten SgM.....	4
2. Erfolgsplan 2027 (Anlage 1).....	4
2.1 Erträge und Erlöse	5
2.1.1 Umsatzerlöse	5
2.1.2 Sonstige betriebliche Erträge	5
2.2 Aufwendungen	5
2.2.1 Materialaufwand, Personalkosten und Abschreibungen	5
2.2.2 Sonstige betriebliche Aufwendungen	5
2.2.3 Finanzergebnis	6
3. Vermögensplan 2027 (Anlage 2).....	6
4. Stellenplan für Beamte und Stellenübersicht für Tarifbeschäftigte (Anlage 4).....	6
5. Finanzplanung 2026 – 2030 (Anlage 3).....	6
6. Klimaprüfung	6
7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	7
8. Anhörung des Bezirksausschusses.....	7
9. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	7
II. Antrag des Referenten	7
III. Beschluss.....	8

I. Vortrag des Referenten

Im Zusammenhang mit der Haushaltsplanaufstellung für das Haushaltsjahr 2027 und gemäß den Bestimmungen der Eigenbetriebsverordnung (§ 13 EBV) sowie der Betriebsatzung der Stadtgüter München (SgM) wird dem Stadtrat der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2027, bestehend aus

- Erfolgsplan (§ 14 EBV)
- Vermögensplan (§ 15 EBV)
- Stellenplan und Stellenübersicht (§ 16 EBV)
- der fünfjährigen Finanzplanung (§ 17 EBV)

zur Beschlussfassung vorgelegt.

1. Allgemeines

Der vorliegende Wirtschaftsplan 2027 der SgM umfasst die zum Eigenbetrieb gehörenden städtischen Güter Beigarten, Buchhof, Delling, Dietersheim, Großlappen, Karlshof, Obergrashof, Riem, Schorn und Zengermoos einschließlich der Nebenbetriebe, die teilweise zu wirtschaftlichen Gutsverbänden zusammengefasst sind. Die SgM werden entsprechend der EBV nach kaufmännischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten bewirtschaftet und verwaltet. Für die SgM wird für das Jahr 2027 ein Gewinn i. H. v. 0,007 Mio. € veranschlagt.

	Vorläufiges Ergebnis	Ansatz	Ansatz
	2025	2026	2027
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Erträge	8,646	8,906	8,767
Aufwendungen	8,599	8,703	8,760
Ergebnis*	0,047	0,204	0,007

* rechnerische Abweichung durch Rundung!

Die schrittweise Umstellung auf ökologischen Landbau aller noch konventionell eigenbewirtschafteten Flächen der SgM durch Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 23.02.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05432) wirkt sich auch auf das Jahr 2027 finanziell negativ aus. Die Werkleitung hat sich dazu entschlossen, die Umstellung nicht wie geplant schrittweise durchzuführen, sondern mit Umstellungsbeginn im Juli 2024 alle bisher noch konventionell eigenbewirtschafteten Flächen der SgM nachhaltig ökologisch zu bewirtschaften. Eine schrittweise Umstellung wurde vermieden, da die parallele Bewirtschaftung von ökologischen und konventionellen Flächen einen erheblichen zusätzlichen Aufwand durch Trennungs- und Doppelstrukturen bei Ernte, Lagerung und Vermarktung verursacht hätte. Die Ernte 2026 von diesen Flächen wird als Umstellungsware zu niedrigeren Preisen am Ökomarkt verwertet werden. Ab 2027 wird die Ernte rein als Ökowerk verwertet.

1.1 Marktentwicklung

Die Preise für ökologisch erzeugtes Getreide und Leguminosen sind im Wirtschaftsjahr 2025/2026 in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Hohe Lagerbestände aus der Ernte 2025 drücken das Preisniveau gerade bei Futtergetreide nach unten. Aufgrund des Witterungsverlaufs im ersten Halbjahr 2026 mit starker Trockenheit kommt es in allen Kulturen zu Ertragsseinbußen von bis zu 60%.

Deshalb werden vor allem für ökologisch erzeugte Mahlgetreide steigende Preise erwartet. Der Preis für Futtergetreide wird auf Grund der Lagermengen des Vorjahres stabil bleiben oder leicht steigen. Leguminosen sind weiterhin knapp und es kann mit stabilen Preisen gerechnet werden. Auf Grund der starken Junitrockenheit sind jedoch bei Leguminosen die stärksten Ertragseinbußen zu verzeichnen.

Die Preise für ökologisch erzeugtes Rindfleisch sind im Jahr 2026 gefallen und haben im Juli 2026 einen ähnlichen Stand wie konventionell erzeugtes Rindfleisch erreicht, der 20% niedriger als im Jahr 2025 liegt. Ursache für den Preisabfall sind die sinkende Nachfrage nach hochwertigem Biofleisch. Die Preisentwicklung für Rindfleisch ist aufgrund des Einflusses der gesamtwirtschaftlichen Lage auf den Absatzmarkt aktuell schwer einzuschätzen. Es wird deshalb im kommenden Jahr eher mit fallenden Rindfleischpreisen gerechnet.

1.2 Marktaussichten SgM

Mit der Ernte 2026 werden von den SgM Marktfrüchte und Produkte nur noch ökologisch erzeugt. Bei der Ernte von Mahlgetreide 2026 konnten trotz der Trockenheit gute Qualitäten erzielt werden. Bei allen Getreidearten waren Erträge und Qualitäten in gutem Maß zu ernten. Die Futtergetreide sind im Preis stabil abzusetzen, für Mahlgetreide werden steigende Preise erwartet. Die Umstellungsbetriebe Gut Karlshof/Dietersheim können ihre Marktfrüchte in der Umstellungsphase nur als Futterware vermarkten. Ab dem Jahr 2027 kann auch die Ernte dieser beiden Betriebe als Ökoware vermarktet werden.

Die Ochsenmast ist wegen der Beschaffung der Fresser (Jungtiere) nach wie vor schwierig, passende Beschaffungswege beginnen sich zu festigen. Die Vermarktung der Ochsen in Bioqualität ist schon ab dem zweiten Halbjahr 2026 möglich. Für die SgM ist der Absatz als stabil in Preis und Menge zu bezeichnen.

Die Erlöse aus der Erzeugung von erneuerbaren Energien (Biogas, Photovoltaik) sind durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz garantiert. Die Pflege von ökologischen Ausgleichsflächen hat sich zu einem wichtigen Betriebszweig der SgM entwickelt. Die Nachfrage an ökologischen Ausgleichsflächen aus dem Grundstücksvermögen wird in den kommenden Jahren weiter steigen.

2. Erfolgsplan 2027 (Anlage 1)

Eine moderne Landwirtschaft erfüllt heute verschiedene Funktionen für unsere Gesellschaft. Die SgM haben sich der Herausforderung einer multifunktionalen Landwirtschaft gestellt und haben folgende Betriebsschwerpunkte gebildet:

- Erzeugung ökologischer Lebens- und Futtermittel
- Erzeugung erneuerbarer Energien
- Pflege ökologischer Ausgleichsflächen
- Kommunale Dienstleistungen
- Kompostierung
- Vermietung landwirtschaftlich nicht mehr nutzbarer Gebäudesubstanz
- Umweltpädagogik.

Die SgM sind durch die Diversifizierung ihrer Betriebsbereiche in der Lage, kurzfristige Marktschwankungen auszugleichen.

2.1 Erträge und Erlöse

Die Schwerpunkte bei den Erträgen und Erlösen setzen sich zusammen aus der Vermarktung von Feldfrüchten (Getreide, Mais und andere Produkte), der regenerativen Energieerzeugung und der Tierhaltung sowie den Einnahmen aus Mieten und Pachten. Unter Ziff. 2.1.1 und in Anlage 1 ist eine Erläuterung zu den Umsatzerlösen dargestellt.

Die SgM erhalten keine Zahlungen aus dem Kulturlandschaftsprogramm für die ökologische Bewirtschaftung und umfangreichen Pflegearbeiten von Hecken und Biotopen, da im Jahre 2007 festgelegt wurde, dass kommunale Gebietskörperschaften nicht mehr gefördert werden. Die seit dem 01.01.2023 geltende GAP-Reform (Gemeinsame Agrarpolitik der EU) vermindert zwar die zu erwartenden Betriebsprämien für große Betriebe, honoriert aber in der ersten Säule (Direktzahlungen) die Umweltleistungen besser, die von den SgM bereits seit längerem ohne Förderung durch das Kulturlandschaftsprogramm erbracht wurden.

2.1.1 Umsatzerlöse

Umsätze werden insgesamt i. H. v. 8,485 Mio. € (Vorjahresansatz 8,594 Mio. €) erwartet. In den Umsätzen sind die Zahlungsansprüche im Rahmen der Betriebsprämienregelung aus dem EU-Haushalt enthalten. Diese erhalten die SgM für die gesamte selbstbewirtschaftete, landwirtschaftliche Fläche ebenso wie private Landwirte. Gegenüber dem Vorjahresansatz wird erwartet, dass die Umsätze um 0,109 Mio. € sinken. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus der Verringerung des Ochsenbestandes der letzten Jahre durch die Ökoumstellung. Der Bestand wird sich nicht mehr stark verändern, da der Abbau des Bestandes an Ochsen abgeschlossen ist.

2.1.2 Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge werden insgesamt i. H. v. 0,187 Mio. € (Vorjahresansatz 0,246 Mio. €) erwartet. Die Erträge ergeben sich aus geplanten Verkäufen von Gegenständen des Anlagevermögens und dem erwarteten Zuschuss zur Umstellung der restlichen Flächen auf ökologische Bewirtschaftung (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05432).

2.2 Aufwendungen

Die Aufwendungen von 8,760 Mio. € (Vorjahresansatz 8,751 Mio. €) setzen sich aus dem Materialaufwand, den Personalkosten, den Abschreibungen, den Zinsaufwendungen für die Eigenversorgung nach dem Bilanzmodernisierungsgesetz (BilMoG) und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zusammen.

2.2.1 Materialaufwand, Personalkosten und Abschreibungen

Der Materialaufwand mit 2,482 Mio. € steigt zum Vorjahresansatz um 0,098 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen damit zu begründen, dass die Treibstoffpreise stark gestiegen sind. Die Personalkosten werden sich trotz der Tarifierhöhung von 3,3 % aufgrund des Wegfalls einer befristeten Stelle, die zum Übergang des 2. Werkleiters geschaffen wurde, mit 3,624 Mio. € auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr bewegen (Vorjahr 3,649 Mio. €). Abschreibungen werden i. H. v. 1,048 Mio. € (Vorjahr 1,045 Mio. €) erwartet.

2.2.2 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der sonstige betriebliche Aufwand i. H. v. 1,567 Mio. € ist im Vergleich zum Vorjahresansatz um 0,022 Mio. € gesunken. Die Verringerung ist auf die Investitionen der vergangenen Jahre in Gebäude, Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen zurückzuführen. Aufgrund dieser Maßnahmen ist künftig von geringeren Instandhaltungsaufwendungen auszugehen.

2.2.3 Finanzergebnis

Finanzaufwendungen, überwiegend Zinsaufwendungen für die Pensionsrückstellung i. H. v. 0,034 Mio. €, werden voraussichtlich gleichbleiben (Vorjahresansatz 0,034 Mio. €).

3. Vermögensplan 2027 (Anlage 2)

Der Vermögensplan der SgM beträgt 0,305 Mio. € (Vorjahresansatz 1,042 Mio. €, davon 0,300 Mio. € Baufälle). Davon sind für den Sachbedarf 0,205 Mio. € und für Baumaßnahmen 0,100 Mio. € geplant.

Bei Maschinen, Geräten und Fahrzeugen sind für 2027 im Wesentlichen ein Pflug, ein Schwader, drei Mulchgeräte und ein Frontmähwerk als Ersatzbeschaffungen geplant.

Als Baumaßnahme ist im Jahr 2027 im Zuge der Sanierung des Wohngebäudes am Gut Schorn mit zusätzlichen Kosten in Höhe von voraussichtlich 0,100 Mio. € zu rechnen. Die ursprünglich veranschlagten Sanierungskosten von 0,450 Mio. € waren bereits im Vermögensplan des Wirtschaftsplans 2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01600, Kommunalausschuss als Werkausschuss für die SgM vom 29.10.2020, Vollversammlung vom 19.11.2020), sowie weitere 0,200 Mio. € im Vermögensplan des Wirtschaftsplans 2026 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 17621, Kommunalausschuss als Werkausschuss für die SgM vom 09.10.2025, Vollversammlung vom 22.10.2025) enthalten.

4. Stellenplan für Beamte und Stellenübersicht für Tarifbeschäftigte (Anlage 4)

Es sind im Jahr 2027 keine neuen Stellen geplant. Der Stellenplan für Beamte und Tarifbeschäftigte sinkt durch das Auslaufen einer befristeten Stelle auf 60 Stellen (Vorjahr 61 Stellen). Es ändern sich jedoch einige tarifliche Eingruppierungen.

5. Finanzplanung 2026 – 2030 (Anlage 3)

Die Finanzierung des Vermögensplanes kann, mit Ausnahme der zugesagten Mittel aus dem Integrierten Handlungsprogramm Klimaschutz München (IHKM), nach derzeitigem Stand für den Planungshorizont bis 2030 aus eigenen Mitteln erfolgen. Kreditaufnahmen sind nicht geplant. Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit soll vorsichtshalber ein Kassenkreditrahmen i. H. v. 0,500 Mio. € eingerichtet werden, der jedoch aller Voraussicht nach nicht beansprucht werden wird. Die Höhe ist innerhalb der Grenze des Art. 73 Abs. 2 GO.

Für den erforderlichen Finanzierungsspielraum ist neben dem Investitionsbudget eine Verpflichtungsermächtigung zu Lasten des nächsten Wirtschaftsjahres i. H. v. 0,500 Mio. € nötig. Auf Basis erteilter Verpflichtungsermächtigungen können Aufträge an Firmen vergeben werden. Hierbei handelt es sich im Allgemeinen um die frühzeitige Bestellung von Maschinen, maschinellen Anlagen und Fahrzeugen für die Ersatzbeschaffung und um Planungskosten für noch nicht genehmigte Neuanschaffungen.

6. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

Der zur Genehmigung vorgelegte Wirtschaftsplan 2027 löst laut Klimaschutzcheck 2.0 keine bedeutsame Änderung der direkten oder indirekten Treibhausgas-Emissionen der SgM-Tätigkeiten aus.

Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz (RKU):

Das Ergebnis der Klimaschutzprüfung wurde dem RKU vorab zur Kenntnis zugeleitet.

7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Der Stadtkämmerei wurde die Beschlussvorlage gemäß § 11 Abs. 2 der Betriebssatzung der SgM zugeleitet.

8. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

9. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Die Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Sibylle Stöhr, und die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Dr. Susanne Weiß, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Der Wirtschaftsplan der Stadtgüter München für das Wirtschaftsjahr 2027 wird im

1.1 Erfolgsplan in den Erträgen mit 8,767 Mio. €

und in den Aufwendungen mit 8,760 Mio. €

(= Differenz 0,007 Mio. €)

und im

1.2 Vermögensplan in den Einnahmen und Ausgaben mit 0,305 Mio. €
festgesetzt.

1.3 Kredite zur Finanzierung von Ausgaben für Investitionen nach dem Vermögensplan
sind nicht vorgesehen.

2. Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 0,500 Mio. €
werden zu Lasten des nächsten Wirtschaftsjahres erteilt.

3. Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung
von Ausgaben nach dem Wirtschaftsplan 2027
wird auf 0,500 Mio. € festgesetzt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Mona Fuchs
2. Bürgermeisterin

Dr. Alexander Dietrich
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.**
über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Kommunalreferat – SgM

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An
KR-SGM-GL-KB
z. K.
Am