Bezirksgüterverwaltung Haar, Vockestr. 97, 85540 Haar, Tel./Fax: 089/46 90 91

Jahresabschluss 2023/2024 – Lagebericht

Ergebnis:

Die Bezirksgüter schließen im Wirtschaftsjahr 2023/24 mit einem Jahresüberschuss von 8.197.748,47 € ab. Der Planansatz für dieses Wirtschaftsjahr lag bei 180.000,00 €.

Erläuterungen:

Ausschlaggebend für dieses Jahresergebnis der Güterverwaltung war die Grundstücksbereitstellung für die Ortsumfahrung Taufkirchen/Vils, als auch der Verkauf einer Teilfläche des sog. „Friedhofsacker“ an die Gemeinde Taufkirchen/Vils zum Zwecke der Bebauung. Weiterhin ein Grundstücksverkauf von 81 m² zur Grenzbereinigung.
Der Flächenabgang für die Ortsumfahrung beträgt für den Straßenbau, als auch für zu entschädigende Landwirte durch das staatliche Bauamt Freising 18,75 ha mit einem Verkehrswert von 6.431.735,00 €. Im Gegenzug wurden der Güterverwaltung mit Tauschvertrag vom 24.10.2023 18,25 ha Tauschgrundstücke übertragen und die Differenz aus Verkehrswert, Arrondierungswertverlust und Mehrwegeaufwand mit einem Betrag in Höhe von 2.941.735,00 € ausgeglichen. Ergänzt wird dieser Betrag für die Bereitstellung und Pflege einer CEF-Ausgleichsfläche von 4,1 ha mit 731.646,00 €.
Ein weiteres Tauschgeschäft war der Verkauf eines Grundstücks von 1,21 ha an die Gemeinde Taufkirchen/Vils zu einem Verkaufspreis von 1.365.600,00 €. Dieser wurde durch einen Flächenzugang von 5.69 ha wertgleich ausgeglichen.
Für eine Grenzbereinigung von 81 m² wurden weitere 42.525,00 € erzielt.
Schlussendlich konnte die Gesamtfläche der Güterverwaltung um 3,97 ha zulegen.
Die Flächenzu- und abgänge wurden entsprechend ihrer Bewertung im Anlage-verzeichnis bilanziert.

Das Betriebsergebnis für das WJ 2023/24, reduziert um die beschriebenen Erlöse aus den Grundstücksverkäufen, beträgt 366.833,94 €. Dieser Betrag beschreibt das operative Geschäft der Güterverwaltung für das WJ 2023/24.

Hierbei sind folgende Merkmale charakteristisch:

Aufwandseite:

Die Aufwendungen für Saatgut, Düngemittel und Pflanzenschutz betrugen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 108.593,13 €. Dies bedeutet eine Reduzierung um 26.288,27 €, in erster Linie durch gefallene Düngerpreise. Bei den Kosten für Saat- und Pflanzgut mit 55.907,80 € fallen 11.484,00 € auf Zwischenfruchtsaatgut zur Winterbegrünung und zum Humusaufbau.

Für Personalkosten von 1,5 Arbeitskräften wurden einschließlich der Sozialleistungen und der Berufsgenossenschaftsbeiträge 148.137,80 € aufgewendet. Dies bedeutet eine Steigerung von 10.768,31 €. Für Fremdleistungen MR und Lohnunternehmer wurden 50.857,12 € benötigt, dies bedeutet eine Reduzierung von 9.050,79 €.

Die Nebenkosten für Miet- und Pachtobjekte betrugen 57.057,26 €. Darunter fallen die Aufwendungen für Strom, Gas, Wasser sowie Reparaturen an den Gebäuden in Gut Gern und Malerarbeiten in Haar.

Im Forst betrugen die Ausgaben 82.298,15 €. Darunter fallen die Kosten für die Betriebsleitung durch die Forstverwaltung mit 6.496,00 €, sowie die Aufwendungen für Forstunternehmer mit 74.766,69 € und Pflanzgut mit 1.035,46 €. Dabei wurden auf einer Fläche von 45,11 ha Durchforstungsmaßnahmen mit Harvestereinsatz durchgeführt.

Ertragsseite:

Die Einnahmen aus dem Getreide- und Silomaisanbau betrugen 2023/24 313.248,68 €. Dabei ist erkennbar, dass die Erlöse bei Winterweizen von 166.432,45 € auf 71.773,50 € im abgelaufenen WJ abfielen. Dies ist in dem hohen Preisniveau für Getreide aus dem Ukraine-Konflikt im Vorjahr begründet.
Der Anbau von Öko-Winterweizen und Öko-Sommergerste erzielte bei einem Flächenumfang von ca. 22,5 ha 17.225,40 €. Das entspricht einem Durchschnittserlös von ca. 766,00 €/ha. Für bessere Erlöse fehlten die entsprechenden Qualitäten.
Zudem müssen weitere 10,5 ha Kleegras zur Nähstoffversorgung vorgehalten werden.

Die Erträge im Forst setzen sich zusammen aus 83.407,94 € für Holzverkäufe und 33.508,00 € aus Forstzuschüssen. So konnte trotz einem hohen Lohnunternehmeraufwand für die Durchforstungsmaßnahmen ein positives Ergebnis mit 34.617,79 € erzielt werden.

Die Miet- und Pachterträge LuF erzielten einen Betrag von 212.144,47 €. Dies entspricht dem Vorjahreswert. Ergänzt wird dieser Betrag um 122.195,22 € für weitere Grundstücksentschädigungen, Erbpachtverträge und Ausgleichsflächen.

Außerplanmäßig ergaben sich im WJ 2023/24 die Einnahmen aus den beschriebenen Grundstückstausch- und Verkaufsgeschäften.
Die Entschädigungsleistungen für den Wertausgleich der Grundstücke wurden von der Güterverwaltung als Festgeld angelegt.
In Summe erzielten die Rücklagen der Güterverwaltung 209.525,53 € an Zinserträgen.

Beurteilung:

Durch die sich normalisierende Preissituation in der Getreidevermarktung (Ukraine-Konflikt) haben sich die Erlöse für Getreide um 118.683,11 € reduziert. Dies konnte durch eine verbesserte Silomais-Vermarktung und stabile Holzpreise teilweise ausgeglichen werden.
Bezeichnend für das außergewöhnliche Ergebnis im WJ 2023/24 waren jedoch die Grundstückstauschgeschäfte mit dem staatlichen Bauamt Freising für die Ortsumfahrung Taufkirchen/Vils und mit der Gemeinde Taufkirchen/Vils. Bilanziert wurden die getauschten Grundstücke mit dem aktuellen Verkehrswert.
Die geleisteten Ausgleichsbeträge wurden den Festgeldkonten der Güterverwaltung zugeführt. Dies bedeutet eine Steigerung der Zinserträge für das WJ 2023/24 um 127.084,39 €.
Weiterhin liegen keine Sachverhalte von besonderer Bedeutung nach Ende des Bilanzstichtages vor.

Risiken und zukünftige Entwicklung:

Das Betriebsergebnis der Güterverwaltung wird zunehmend durch Zahlungen für die Bereitstellung und Betreuung von Ausgleichsflächen bestimmt. So können Wetter bedingte Ernterisiken teilweise ausgeglichen werden.
Eine weitere feste Größe stellen die steigenden Miet- und Pachteinnahmen dar, welche durch Zinserträge ergänzt werden.
Diese sind jedoch vom aktuellen Leitzinsgeschehen abhängig.
Langfristig ist eine Reinvestition der Rücklagen in landwirtschaftliche Grundstücke geplant, um den Fortbestand des Grundbesitzes der Güter des Bezirk Oberbayern zu sichern.

K. Schwerdtner
Gutsleiter

Haar, den 27.05.2025