

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NORDERSTEDT MBH

WIRTSCHAFTSPLAN

für das Wirtschaftsjahr 2026



Inhalt:

	Seite
1. Erläuterungen zum Wirtschaftsplan	1
2. EGNO Erfolgsplan mit Erläuterungen	2 - 4
2.1 Vermögensplan	5 - 6
2.2 Investitionsplan	7
2.3 Stellenübersicht	8
3. Nordport	9
3.1 Erfolgsplan	10
3.2 Vermögensplan	11 - 12
4. Frederikspark	13
4.1 Erfolgsplan	14
4.2 Vermögensplan	15 - 16
5. Strategische Flächensicherung	17
5.1 Erfolgsplan	18
5.2 Vermögensplan	19 - 20
6. Ulzburger Straße / Rüsternweg	21
6.1 Erfolgsplan	22
6.2 Vermögensplan	23 - 24
7. Schmuggelstieg	25
7.1 Vermögensplan	26 - 27
8. Übersicht der Einnahmen und Ausgaben, die sich auf den Haushalt der Stadt Norderstedt auswirken	28
9. Kreditübersicht	29
10. Zusammenstellung gem. § 12 Abs. 1 EigVO für das Wirtschaftsjahr 2026	30
Anhang Finanzplan der EGNO	

1. Erläuterungen zum Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2026

Die EGNO - Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH ist in den folgenden Aufgabengebieten für die Stadt Norderstedt tätig: Grundstücksentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunaler Hochbau. Zudem bewirtschaftet die EGNO zwei eigene Bürogebäude.

Grundstücksentwicklung

Zur Grundstücksentwicklung gehören die Treuhandbereiche Nordport, Frederikspark, Strategische Flächensicherung die Ulzburger Straße/Rüsternweg. Zudem wurde am 01.01.2015 die Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG gegründet, deren Komplementärin die EGNO GmbH und deren Kommanditistin die Stadt Norderstedt ist. In dem Bereich der Grundstücksentwicklung sind EGNO GmbH und EGNO KG treuhänderisch für die Stadt Norderstedt tätig. Dies gilt bis zum 31.12.2025.

Die Tätigkeit der Grundstücksentwicklung wird ab dem 01.01.2026 von dem neuen in Gründung befindlichen Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung übernommen.

Wirtschaftsförderung

Ziel der Tätigkeit der EGNO ist es, die Stadt Norderstedt als Wirtschaftsstandort in der Metropolregion zu präsentieren, Unternehmen zur wirtschaftlichen Bereicherung sowie zur Sicherung von Arbeitsplätzen anzusiedeln, Veranstaltungen durchzuführen und Netzwerke zu betreiben, zentrale Anlaufstelle für Unternehmen zu sein und in der Region mit anderen Organisationen zusammenzuarbeiten.

In der Wirtschaftsförderung ist die EGNO Auftragnehmerin der Stadt Norderstedt.

Kommunaler Hochbau

Seit 2015 ist die EGNO als Geschäftsbesorgerin für die Stadt Norderstedt tätig. Sie errichtet kommunale Gebäude und übernimmt die kaufmännische Bewirtschaftung. Bisher gebaut hat die EGNO für die Stadt eine Dreifeldsporthalle mit Dojo (Tarpnbekhalle), zwei Unterkünfte für Geflüchtete sowie zwei Wohngebäude nach dem Norderstedter Modell. Im Bau befinden sich das Bildungshaus Norderstedt sowie das Schulzentrum-Süd (Campus Glashütte). Zudem befindet sich der Neubau der Grundschule Aurikelstieg in Planung.

Kontorhaus und weiteres Gebäude

Die EGNO hat ihren Sitz im Kontorhaus in Norderstedt-Mitte. Im Kontorhaus sind weitere Gewerbeflächen an Mieter:innen für Büros und Praxen vermietet. Zudem vermietet die EGNO ein Gebäude am Kreisel Ochsenzoll, das mittelfristig einer neuen Entwicklung weichen soll.

EGNO - Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Der Wirtschaftsplan 2025 umfasst einen Erfolgsplan, einen Vermögensplan, einen Finanzplan, einen Investitionsplan sowie eine Stellenübersicht. Der Wirtschaftsplan des Jahres 2026 wurde auf der Basis des Jahresabschlusses 2024 und unter Berücksichtigung der Erkenntnisse des ersten Halbjahres 2025 aufgestellt. Die Erträge im GmbH-Bereich setzen sich im Wesentlichen zusammen aus den Kostenersätzen der Treuhandbereiche und der Geschäftsbesorgung im Bereich Hochbau (Bau und Bewirtschaftung), den Einnahmen der Wirtschaftsförderung sowie der Vermietung der EGNO-eigenen Bürogebäude.

Nordport, Frederikspark, Strategische Flächensicherung, Ulzburger Straße / Rüsternweg

In diesem Wirtschaftsplan werden die bisherigen Treuhandbereiche nicht mehr abgebildet. Sie gehen ab dem 01.01.2026 in den neuen Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung über. Für den Eigenbetrieb gibt es einen gesonderten Wirtschaftsplan. Die EGNO wird weiterhin in der Grundstücksentwicklung tätig sein, dann beauftragt durch den Eigenbetrieb.

Schmuggelstieg und Entwicklungsmaßnahme Norderstedt

Für die Fördermittelprojekte Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Marktviertel Schmuggelstieg und die Entwicklungsmaßnahme Norderstedt wurden zu Beginn 2025 die Schlussabrechnungen fertiggestellt und durch die IB-SH beschieden. Damit sind diese Bereiche rechtskräftig abgerechnet und werden im Wirtschaftsplan nicht weiter geführt.

2. ERFOLGSPLAN
GmbH-Bereich

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2024 €	Stand Jun 25 €	Prognose 2025 €	Planansatz 2025 €	Planansatz 2026 €
1	Umsatzerlöse	330.942	165.255	320.000	381.000 ¹⁾	320.000
2	Grundstücks- und sonst. Erlöse	2.463.842	1.420.976	2.716.000	2.786.000	2.752.000
3	Materialaufwand					
	Aufwendungen für bezogene Leistungen	201.595	95.925	220.000	220.000	220.000
4	Personalaufwand					
	Löhne und Gehälter	1.474.318	789.838	1.580.000	1.650.000	1.700.000
	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	308.129	169.219	338.000	340.000	350.000
5	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	120.629	55.909	112.000	150.000	112.000
6	Bestandsveränderung Grundstücke					
7	Sonstige betriebliche Aufwendungen (inkl. Wifö)	676.399	265.754	747.500	768.000 ¹⁾	598.500
8	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.114	5.476	11.000		10.000
9	Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
10	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	14.828	215.062	49.500	39.000	101.500
11	Sonstige Steuern	11.000	5.933	11.000	12.000	12.000
12	Jahresergebnis	<u>3.828</u>	<u>209.129</u>	<u>38.500</u>	<u>27.000</u>	<u>89.500</u>

nachrichtlich zum Ergebnis 2024:

Den Werbungskosten NORDGATE in Höhe von T€ 242 stehen Umsatzerlöse in gleicher Höhe gegenüber.

1) In den Erlösen und dem Aufwand 2025 sind € 150.000 zur Gründung des Eigenbetriebs enthalten.

Erläuterungen zum Erfolgsplan
GmbH-Bereich

1 **Umsatzerlöse**

- Miete/Erträge aus Betriebskosten für gewerblich genutzte Räume im Kontorhaus und Segeberger Chaussee 1-7

- Kostenersatz Trägerleistungen in den Treuhandbereichen

Kostenersatz Nordport

Kostenersatz Frederikspark

Kostenersatz Strategische Flächensicherung

Kostenersatz Ulzburger Str. / Rüsternweg

Kostenersatz Schmuggelstieg

Kostenersatz Entwicklungsmaßnahme

Erlöse Eigenbetrieb

Wirtschaftsförderung (inkl. Revitalisierung)

Nordgate

Hochbau

Bewirtschaftung

- Sonstige Erlöse

Vorbereitung der Neustrukturierung Treuhandvermögen

- Erträge aus Beteiligungen (Haftungsvergütung EGNO GmbH & Co. KG)

- Allgemeine Geschäftsführung für die EGNO GmbH & Co. KG (Buchhaltung, Jahresabschlüsse ...)

- Geschäftsführung für die EGNO GmbH & Co. KG im Zusammenhang mit der Treuhand für die Stadt Norderstedt

Vergütung Nordport

Vergütung Frederikspark

Vergütung Strategische Flächensicherung

Jahresrechnung 2024	Stand Jun 25	Prognose 2025	Planansatz 2025	Planansatz 2026
€	€	€	€	€
330.942	165.255	320.000	381.000	320.000
162.841	70.575	120.000	118.000	
273.254	167.806	300.000	315.000	
248.595	197.268	380.000	422.000	
11.095	6.059	15.000	41.000	
9.364	748	1.000	0	
13.771	-	10.000	0 €	
				750.000
314.521	153.261	320.000	320.000	714.000
47.752	43.836	45.000	45.000	45.000
783.818	495.291	850.000	800.000	788.000
455.043	257.850	450.000	405.000	395.000
		150.000	150.000	0
5.000	-	5.000	5.000	
5.194	-	10.000	10.000	
		0	13.000	
		0	35.000	
		0	47.000	
2.661.190	1.557.949	2.976.000	3.107.000	3.012.000

2 **Sonstige betriebliche Erträge**

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, periodenfremde / betriebsfremde Erträge, sonstige Sachbezüge

3 **Materialaufwand - Aufwendungen für bezogene Leistungen**

Aufwendungen für das Geschäftshaus und Europcar sowie die Bewirtschaftung der ABU OWN und SEC (Instandhaltung KH, Energie, Reinigung, Versicherung, Hausmeister etc.)

133.594	28.282	60.000	60.000	60.000
201.595	95.925	220.000	220.000	220.000

Erläuterungen zum Erfolgsplan
GmbH-Bereich

	Jahresrechnung 2024	Stand Jun 25	Prognose 2025	Planansatz 2025 €	Planansatz 2026 €
4 <u>Personalaufwand</u>					
Löhne und Gehälter	1.474.318	789.838	1.580.000	1.650.000	1.700.000
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	308.129	169.219	338.000	340.000	350.000
5 <u>Bestandsveränderungen, Grundstücksabgang</u>					
6 <u>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</u>					
planmäßige Abschreibung auf das Geschäftshaus sowie sonstige Anlagevermögen	120.629	55.909	112.000	150.000	112.000
7 <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>					
Raumkosten - Heizung - Strom - Reinigung - Instandhaltung	67.881	26.087	42.000	25.000	35.000
Reise- und Kfz-Kosten	43.241	23.340	49.000	55.000	52.000
Bürobedarf	1.043	509	1.000	2.000	1.000
Telekommunikationskosten, Porto, Persoanzeigen, s.b. Aufwendungen	36.333	17.219	45.000	60.000	60.000
Fortbildung und Sonstiges	18.821	14.113	20.000	30.000	35.000
Bewirtungskosten, Aufsichtsratsspesen	11.609	2.425	4.500	5.000	4.500
Werbekosten	88.389	24.160	48.000	50.000	48.000
Wirtschaftsförderungsmaßnahmen (Allg. Wifö, Revitalisierung, IDB ...)	133.985	30.582	100.000	100.000	100.000
Versicherungen	13.814	10.304	15.000	16.000	15.000
Beiträge (NoMa, IHK, DVWE, AGV, Pact NoMi)	57.882	35.609	58.000	60.000	58.000
EDV einschließl. Liegenschaftsmanagement, Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.272	49.365	100.000	125.000	110.000
Rechts- und Beratungskosten, Buchführungs-, Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Veröffentlichung	67.129	32.041	115.000	90.000	80.000
	676.399	265.754	597.500	618.000	598.500
8 <u>Vorbereitung der Neustrukturierung Treuhandvermögen</u>			150.000	150.000	0
9 <u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>					
Zinserträge aus Festgeldern	1.114	5.476	11.000		10.000
10 <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>					
Zinsaufwendungen für das Geschäftshaus, Grundstück Buckhörner Moor					
11 <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	14.828	215.062	49.500	39.000	101.500
12 <u>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>					
13 <u>Sonstige Steuern</u> (Grundsteuer, Kfz-Steuer)	11.000	5.933	11.000	12.000	12.000
14 <u>Jahresergebnis</u>	3.828	209.129	38.500	27.000	89.500

2.1 VERMÖGENSPLAN

GmbH-Bereich

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2024 €	Stand Jun 25 €	Planansatz 2025 €	Planansatz 2026 €
1	Abschreibungen	120.629	55.909	150.000	112.000
2	Sonstige Einzahlungen a. Unterdeckung			85.000	120.000
	insgesamt:	120.629	55.909	235.000	232.000

2.1 VERMÖGENSPLAN
GmbH-Bereich

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2024 €	Stand Jun 25 €	Planansatz 2025 €	Planansatz 2026 €
1	Instandhaltung Kontorhaus/ Europcar	22.776	9.739	115.000	105.000
2	Sonstige Auszahlungen Überdeckung	97.853	46.170	120.000	127.000
	insgesamt:	120.629	55.909	235.000	232.000

2.2 INVESTITIONSPLAN
GmbH-Bereich

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €	2030 €
1	Kontorhaus	90.000	80.000	40.000	40.000	40.000
2	Europcar	15.000	5.000	5.000	5.000	5.000
		105.000	85.000	45.000	45.000	45.000

2.3 Stellenübersicht

Planansatz 2025 Kapazität	Planansatz 2026 Kapazität	Bezeichnung	Vergütungsgruppe	Tätigkeitsbereich
1,0	1,0	Angestellte	AV AT	Geschäftsführer
1,0	1,0	Angestellter	AV AT	Prokurist - Hochbau
4,3	4,5	Angestellte	AV Wohnungswirtschaft	Rechnungswesen, Finanzen, Controlling , Personal
1,0	1,0	Angestellte	AV Wohnungswirtschaft	Sekretärin / Assistentin der Geschäftsführer
13,5	13,5	Angestellte	AV Wohnungswirtschaft	Projektleitung Nordport, Frederikspark, Ulzburger Straße / Rüsternweg, Schmuggelstieg Projektentwicklung Abrechnung Entwicklungsmaßnahme Wirtschaftsförderung, Vertrieb Projekt-/ Stadt-/ Standortmarketing Immobilienbewirtschaftung Strategische Flächensicherung, Hochbau
3,0	3,0	gewerbl. Beschäftigte	AV Wohnungswirtschaft	Bewirtschaftung Hochbau nachrichtlich: 2 x 0,5 Werkstudent:innen
23,8	24,0			

3. Betriebszweig Nordport

1. Planungsrecht

Im Gewerbegebiet Nordport gelten die B-Pläne B 242 und B 245, B 245 1. Änderung, sowie B 245 2. Änderung.

2. Grunderwerb

Der Grunderwerb ist abgeschlossen.

3. Erschließung

Die Erschließungsanlagen in den B-Plänen 242 und 245 sind vollständig hergestellt. Die Sanierung des CKW-Schadens im B 242 ist vorerst abgeschlossen. Eine Detailuntersuchung des CKW-Schadens kam zu dem Ergebnis, dass eine weitere Sanierung nicht verhältnismäßig sei. Zur Überwachung des Schadens findet ein

4. Finanzierung

Die Finanzierung wird im Rahmen der Tätigkeit als Eigenbetrieb zu Kommunalkreditkonditionen sichergestellt.

5. Vermarktung

Die Vermarktung der B 242 und 245 erfolgt unter der Dachmarke Nordport. In den Quartieren wurden bereits Grundstücke in einer Größenordnung von 23 ha verkauft.

Dieser Treuhandbereich wird ab dem 01.01.2026 in den Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung übergehen und dort als gesonderter Betriebszweig geführt werden.

3.1 ERFOLGSPLAN
NORDPORT

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2024 €	Stand Jun 25 €	Planansatz 2025 €
1	Umsatzerlöse	17.064	9.881	1.253.000
	EGNO GmbH	17.064	9.881	1.253.000
	EGNO KG			
2	Sonstige betriebliche Erträge	100		
3	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	578.509		751.800
4	Sonst. betriebl. Aufwendungen	246.784	118.221	203.000
5	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	362.426		302.000
7	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
8	Sonstige Steuern	3.699	27.193	5.000
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1.174.254	-135.533	-8.800

3.2 VERMÖGENSPLAN NORDPORT

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2024 €	Stand Jun 25 €	Planansatz 2025 €
1	Kredite			
2	Grundstückserlöse <i>EGNO GmbH</i> <i>EGNO KG</i>			1.253.000 1.253.000
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge	17.165	9.881	
4	Sonstige Einzahlungen	577.711	97.669	
	insgesamt:	594.876	107.550	1.253.000

3.2 VERMÖGENSPLAN

NORDPORT

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2024 €	Stand Jun 25 €	Planansatz 2025 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten			
2	Erschließungskosten	8.095		38.000
3	Planungs- und Vermessungskosten			
4	Kostenanteil Treuhänder <i>EGNO GmbH</i> <i>EGNO KG, Kosten der treuhänderischen Tätigkeit</i> <i>EGNO KG, Kosten der allgemeinen Geschäftstätigkeit</i>	170.969	72.778	163.000 140.000 16.000 7.000
5	Baugrund-/Sanierung-/Abbruchkosten			
6	Zinsaufwendungen	362.426		302.000
7	Vermarktungskosten	53.386	34.772	40.000
8	Tilgung von Krediten			710.000
9	Sonstige Auszahlungen Überdeckung			
	insgesamt:	594.876	107.550	1.253.000

4. Betriebszweig FREDERIKSPARK

1. Planungsrecht

Auf Basis des Rahmenplanes "Friedrichsgabe-Nord" werden im Frederikspark die Planungen weiter vorangetrieben. Die B-Pläne 247, 255, 256, 284, 300, 311 und 330 haben bereits Rechtskraft. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt werden weitere Bebauungspläne vorbereitet. Entsprechend eines Beschlusses der Politik kann die Sondergebietsfläche für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auch als reine Gewerbefläche für interessante Unternehmen entwickelt werden.

2. Grunderwerb

Der Grunderwerb für die rechtskräftigen B-Pläne ist erfolgt. Es werden mit allen Eigentümern von potentiellen Entwicklungsflächen im Frederikspark Gespräche zum Erwerb der Flächen geführt.

Für die südliche Entwicklung des Frederikspark fehlen noch zwei wesentliche Flächen. Mit den Eigentümern werden Verhandlungen geführt.

Ab dem 01.01.2026 werden die Grunderwerbe durch den Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung durchgeführt.

3. Vermarktung

Seit 2008 wird das neue Stadtquartier erfolgreich unter dem Namen Frederikspark vermarktet.

Dieser Treuhandbereich wird ab dem 01.01.2026 in den Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung übergehen und dort als gesonderter Betriebszweig geführt werden.

4.1 ERFOLGSPLAN

FREDERIKSPARK

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2024 €	Stand Jun 25 €	Planansatz 2025 €
1	Umsatzerlöse <i>EGNO GmbH</i> <i>EGNO KG</i>	209.000		
2	Sonstige betriebliche Erträge	54.152	30.823	45.000
3	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	6.660.244		
4	Sonstige betriebliche Aufwendungen	403.779	267.442	491.000
5	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	417.539	618.740	824.000
7	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
8	Sonstige Steuern	5.056	20.901	5.000
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-7.223.466	-876.260	-1.275.000

4.2 VERMÖGENSPLAN

FREDERIKSPARK

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2024 €	Stand Jun 25 €	Planansatz 2025 €
1	Kredite			
2	Grundstückserlöse <i>EGNO GmbH</i> <i>EGNO KG</i>	209.000 209.000		
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge	54.152	30.823	45.000
4	Sonstige Einzahlungen	1.573.885	889.946	5.313.000
	insgesamt:	1.837.037	920.769	5.358.000

4.2 VERMÖGENSPLAN

FREDERIKSPARK

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2024 €	Stand Jun 25 €	Planansatz 2025 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten <i>EGNO GmbH</i> <i>EGNO KG</i>		6	3.454.000 3.454.000
2	Erschließungskosten	1.104.501	76.270	519.000
3	Planungs- und Vermessungskosten		30.661	70.000
4	Kostenanteil Treuhänder <i>EGNO GmbH</i> <i>EGNO KG</i> <i>EGNO KG, Kosten der allgemeinen Geschäftstätigkeit</i>	307.136 307.136	187.718 187.718	431.000 375.000 42.000 14.000
5	Baugrund-/Sanierung-/Abbruchkosten	-20.714		
6	Zinsaufwendungen	417.539	618.740	824.000
7	Vermarktungskosten	28.575	7.374	60.000
8	Tilgung von Krediten			
9	Sonstige Auszahlungen			
	insgesamt:	1.837.037	920.769	5.358.000

5. Hauptbetriebszweig Strategische Flächensicherung

Die EGNO tätigt auf Basis der Beschlüsse von Aufsichtsrat und Stadtvertretung strategische Grunderwerbe im Stadtgebiet Norderstedt und entwickelt neue städtische Projekte. Mehrere Projekte sind im Rahmen der strategischen Flächensicherung in Bearbeitung.

Ab dem 01.01.2026 werden die Grunderwerbe durch den Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung durchgeführt.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Glashütte wurde mit dem Bebauungsplan 289 entwickelt. Die Erschließungsstraße Bürgermeister-Bombeck-Straße ist hergestellt. Von ursprünglich 11 Grundstücken befindet sich noch eins im Eigentum des Eigenbetriebes.

In 2015 wurde in Friedrichsgabe ein ca. 2,8 ha großes Gewerbegrundstück erworben. Ein Teil des Grundstücks, das mit einem Bürogebäude bebaut war, wurde an die Stadt übertragen und durch die EGNO mbH im Rahmen der Geschäftsbesorgung Hochbau zu einer Unterkunft für Geflüchtete umgebaut. Die verbleibende Fläche wird für eine weitere gewerbliche Entwicklung vorgehalten.

Die Grundstück Buckhörner Moor im Bebauungsplan 291 wurde an den Wettbewerbsgewinner verkauft, der dort Wohnungsbau hergestellt hat. Der Bebauungsplan hat 2018 Rechtskraft erhalten. Das Projekt ist abgeschlossen.

Im Rahmen der Strategischen Flächenentwicklung wurden von der Stadt Hamburg am Harkshörner Weg Wohnbauflächen erworben. Zum Gebiet gehören auch Flächen für einen Grünzug. Im Flächennutzungsplan der Stadt teilt sich der Bereich in zwei Wohnbauflächen auf. Östlich gelegen hat der B-326 "Kringelkrugweg" bereits Rechtskraft erhalten. Für die westliche Fläche läuft das Rahmenplanverfahren. Bis 2025 soll das Verfahren abgeschlossen werden, damit die Fläche entwickelt und bebaut werden kann.

Nördlich der Ohechaussee sollen weitere Flächen für Ausgleich und Ersatz gesichert werden. Für den Bereich Ausgleich und Ersatz werden kontinuierlich Kooperationsgespräche mit der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein, einem Tochterunternehmen der Stiftung Naturschutz, geführt, um den Flächenpool im Bereich Ausgleich und Ersatz weiterzuentwickeln.

Die Strategische Flächensicherung hält mehrere Ökokonten und Ausgleichsflächen für zu leistenden Ausgleich und Ersatz in Entwicklungsbereichen der Stadt.

Die Grüne Heyde ist eines der größten Wohnentwicklungsprojekte der Stadt Norderstedt. Auch hier wird derzeit der Rahmenplan entwickelt. Es ist Ziel, das Quartier nach DGNB Platin zertifizieren zu lassen. Der Eigenbetrieb ist in zwei Quartieren der Grünen Heyde Eigentümerin von Flächen. Der Rahmenplan soll 2025 beschlossen werden. Im Anschluss wird für die einzelnen Quartiere Planungsrecht geschaffen.

Der Eigenbetrieb ist Eigentümerin von zwei Flächen am Kreisel Ochsenzoll. Für beide Flächen werden unabhängig voneinander Konzepte entwickelt, damit die Flächen vermarktet werden können.

Der Eigenbetrieb ist Eigentümerin einer ca. 8 ha großen Fläche in Glashütte. Im Sommer 2025 wurde das Rahmenplanverfahren gestartet. Ziel ist es, die Fläche als Wohn-, Misch- und Gewerbefläche zu entwickeln.

Die Finanzierung wird im Rahmen der Tätigkeit als Eigenbetrieb zu Kommunalkreditkonditionen sichergestellt.

Dieser Treuhandbereich wird ab dem 01.01.2026 in den Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung übergehen und dort als Hauptbetriebszweig geführt werden.

5.1 ERFOLGSPLAN

Strategische Flächensicherung

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2024 €	Stand Jun 25 €	Planansatz 2025 €
1	Umsatzerlöse <i>EGNO GmbH THB</i> <i>EGNO KG</i>			270.000 270.000
2	Sonstige betriebliche Erträge	20.303	20.968	15.000
3	Bestandsveränderung an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	1.989.551		135.000
4	Sonstige betriebliche Aufwendungen	352.209	248.726	598.000
5	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	255.317	167.700	1.210.000
7	Steuern vom Einkommen und Ertrag			
8	Sonstige Steuern	10.805	43.767	10.000
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-2.587.579	-439.225	-1.668.000

5.2 VERMÖGENSPLAN
Strategische Flächensicherung

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2024 €	Stand Jun 25 €	Planansatz 2025 €
1	Kredite			
2	Grundstückserlöse <i>EGNO GmbH THB</i> <i>EGNO KG</i>			270.000 270.000
3	Bewirtschaftungserträge	20.303	20.968	15.000
4	Sonstige Einzahlungen Unterdeckung	1.215.316	15.614.394	13.132.000
	insgesamt:	1.235.619	15.635.362	13.417.000

5.2 VERMÖGENSPLAN
Strategische Flächensicherung

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2024 €	Stand Jun 25 €	Planansatz 2025 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten <i>EGNO GmbH</i> <i>EGNO KG</i>	1.056.899	15.539.088	11.562.000 <i>11.562.000</i>
2	Erschließungskosten	3.710	2.699	
3	Planungs- und Vermessungskosten	107.569	32.180	47.000
4	Kostenanteil Treuhänder <i>EGNO GmbH</i> <i>EGNO KG</i> <i>EGNO KG, Kosten der allgemeinen Geschäftstätigkeit</i>	329.644	232.632	568.000 <i>502.000</i> <i>56.000</i> <i>10.000</i>
5	Baugrund-/Sanierung-/Abbruchkosten	52.845	49.760	
6	Zinsaufwendungen			1.210.000
7	Vermarktungskosten	14.596	11.635	30.000
8	Tilgung von Krediten			
9	Sonstige Auszahlungen Überdeckung			
	insgesamt	1.235.619	15.635.362	13.417.000

6. Betriebszweig Ulzburger Straße / Rüsternweg

Dieser Bereich beinhaltet lange eine der letzten nicht bebauten Flächen in Norderstedt-Mitte. Inzwischen sind die Grundstücke - abgesehen von einer Fläche südlich des Redders - verkauft und überwiegend bebaut.

1. Planungsrecht

Nördlich des Rechenzentrums / südlich des Rüsternweges ist der B-324 im Verfahren.

Die weitere Planung sieht eine gemischte Nutzung von Gewerbe und Wohnen vor.

Der B-314 nördlich des Rüsternweges hat Rechtskraft erlangt. Verschiedene Wohnungsbaugesellschaften haben auf den Baufeldern 3 und 4 die Bauvorhaben fertiggestellt. Auf Baufeld 2 wird aktuell gebaut, der Baustart für Baufeld 1 soll im Oktober 2025 erfolgen.

Folgende Nutzungen sind bereits entstanden oder im Bau: Wohnen, Servicewohnen mit ergänzenden Dienstleistungs- und Pflegeangeboten sowie eine KiTa. Insgesamt werden ca. 300 Wohneinheiten entstehen. 30 % der Wohnungen wurden im südlichen Baufeld 4 von der blu GmbH, einer Tochtergesellschaft der August Prien, als Geförderter Wohnungsbau im Rahmen eines Modellprojektsprojekts für CO₂-Einsparungen errichtet.

2. Grunderwerb/ Verkauf

Die Grundstücke sind überwiegend im Eigentum der EGNO, Teilflächen entlang der U-Bahn sowie der Ulzburger Straße gehören der Stadt Norderstedt.

3. Erschließung

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über drei Stichstraßen, die der Bauträger hergestellt hat und nach Fertigstellung der Bebauung an die Stadt Norderstedt übertragen wird.

4. Finanzierung

Die Finanzierung wird im Rahmen der Tätigkeit als Eigenbetrieb zu Kommunalkreditkonditionen sichergestellt.

Dieser Treuhandbereich wird ab dem 01.01.2026 in den Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung übergehen und dort als gesonderter Betriebszweig geführt werden.

6.1 ERFOLGSPLAN

Ulzburger Straße / Rüsternweg

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2024 €	Stand Jun 25 €	Planansatz 2025 €
1	Umsatzerlöse	8.400	4.000	
2	Sonstige betriebliche Erträge	300		
3	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	273.664		
4	Sonstige betriebliche Aufwendungen	17.167	336.504	49.000
5	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.004		
7	Steuern vom Einkommen und Ertrag			
8	sonstige Steuern	51	7.608	1.000
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-286.186	-340.112	-50.000

6.2 VERMÖGENSPLAN
Ulzburger Straße / Rüsternweg

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2024 €	Stand Jun 25 €	Planansatz 2025 €
1	Kredite			
2	Grundstückserlöse			
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge			
4	Sonstige Einzahlungen	19.885	336.437	112.000
	insgesamt:	19.885	336.437	112.000

6.2 VERMÖGENSPLAN
Ulzburger Straße / Rüsternweg

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2024 €	Stand Jun 25 €	Planansatz 2025 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten			
2	Erschließungskosten			
3	Planungs- und Vermessungskosten			45.000
4	Kostenanteil Treuhänder	12.594	6.795	49.000
5	Baugrund-/Sanierung-/Abbruchkosten			
6	Zinsaufwendungen	4.004		
7	Vermarktungskosten	3.287	428	18.000
8	Tilgung von Krediten		329.214	
9	Sonstige Auszahlungen Unterdeckung			
	insgesamt:	19.885	336.437	112.000

7. Entwicklungsgebiet Schmuggelstieg

Die Stadt Norderstedt wurde mit Bescheid der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB-SH) vom 31.10.2008 Zuwendungsempfängerin im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Dieses Programm zielte darauf ab, die Stadt- und Ortsteilzentren als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als attraktive Orte zum Wohnen und Leben zu erhalten und zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Fördergebietes umfasste neben dem Schmuggelstieg und der Straße Am Tarpenufer den Bereich vom Knoten Ochsenzoll bis zur Ohechaussee/Höhe Aldi-Markt sowie die Ulzburger Straße bis zur Einmündung Breslauer Straße.

Die Stadt Norderstedt hat mit Bescheid der IB-SH vom 10.01.2024 den Prüfvermerk über die Abrechnung der Städtebauförderungsmittel erhalten. Es waren demnach 372.226,90 € an das Land zu erstatten. Dieser Betrag wurde vom Konto Schmuggelstieg beglichen. Über den Restbetrag wurde zwischen Stadt und EGNO im Jahr 2025 abgerechnet.

Die Stadt Norderstedt hat mit Bescheid der IB-SH vom 10.01.2024 den Prüfvermerk über die Abrechnung der Städtebauförderungsmittel erhalten. Es waren demnach 372.226,90 € an das Land zu erstatten. Dieser Betrag wurde vom Konto Schmuggelstieg beglichen. Über den Restbetrag wurde zwischen Stadt und EGNO im Jahr 2025 abgerechnet.

Die Stadt hat damit im Schmuggelstieg einen Zuschuss in Höhe von 574.573,10 € bekommen. Mit diesen Mitteln wurde insbesondere der Umbau der Straße Am Tarpenufer finanziert. Zudem wurden das zweijährige Quartiersmanagement sowie vorbereitende Untersuchungen und Maßnahmen bezahlt. Der Abschlussbericht wurde dem Land vorgelegt. Der Treuhandbereich ist abgeschlossen und wird im Wirtschaftsplan nicht mehr dargestellt.

7.1 VERMÖGENSPLAN

Schmuggelstieg

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2024 €	Stand Jun 25 €	Planansatz 2025 €
1	Städtebauförderungsmittel Bund, Land			
2	Städtebauförderungsmittel Stadt			
3	zusätzliche Eigenmittel der Stadt Norderstedt			
4	Zins- und Bewirtschaftungserträge			
5	Sonstige Einzahlungen	377.225	748	
	insgesamt:	377.225	748	

7.1 VERMÖGENSPLAN

Schmuggelstieg

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2024 €	Stand Jun 25 €	Planansatz 2025 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten			
2	Erschließungskosten			
3	Planungs- und Vermessungskosten			
4	Kostenanteil Treuhänder	4.998	748	
5	Baugrund-/Sanierung-/Abbruchkosten			
6	Zinsaufwendungen			
7	Vermarktungskosten			
8	Rückzahlung Fördermittel	372.227		
9	Sonstige Auszahlungen			
	insgesamt:	377.225	748	

8. Übersicht über die Einzahlungen und Auszahlungen, die sich auf die Finanzplanung

für den Haushalt der Stadt Norderstedt auswirken (§16 Nr. 2 EigVO)

Nr.	Bezeichnung	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €	2030 €
1	Einzahlungen Zuwendung für die allgemeine Wirtschaftsförderung	850.000	850.000	850.000	850.000	850.000
	Auszahlungen keine sich auswirkenden Auszahlungen geplant					

9. Kreditübersicht

Bezeichnung	bewilligter Kreditrahmen €	IST Inanspruchnahme per 31.12.2024 €	IST Inanspruchnahme per 30.06.2025	voraussichtliche Inanspruchnahme per 31.12.2025 €	voraussichtliche Inanspruchnahme per 31.12.2026 €
EGNO mbH					0
Treuhandvermögen	85.000.000	52.500.000	70.000.000	83.082.252	
insgesamt:	85.000.000	52.500.000	70.000.000	83.082.252	0

10. Zusammenstellung für das Wirtschaftsjahr 2026

Aufgrund des § 5 Abs. 1 Nr. 6 der Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 97 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein stellt der Aufsichtsrat durch Beschluss vom 25.09.2025 den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2026 fest:

1. Es betragen

1.1 in den Erfolgsplänen:

1.1.1 Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH (Seite 2)

die Erträge	€	3.082.000
die Aufwendungen	€	2.992.500
der Jahresgewinn	€	89.500

1.2 in den Vermögensplänen:

1.2.1 Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

die Einzahlungen (Seite 5)	€	232.000
die Auszahlungen (Seite 6)	€	232.000

2. Es werden neu festgesetzt:

2.1 der Höchstbetrag der Kassenkredite	€	1.000.000
--	---	-----------

Norderstedt, 10.12.2025
Ort, Datum



Marc-Mario Bertermann
Geschäftsführer



Dr. Christoph Magazowski
Geschäftsführer

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite	31.12.2024		31.12.2023
	€	€	€
A. <u>Anlagevermögen</u>			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.092,00	4.543,00
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	2.973.148,84		3.071.125,84
2. Technische Anlagen und Maschinen	6.025,00		6.676,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.787,00		44.991,00
		3.021.960,84	3.122.792,84
		3.023.052,84	3.127.335,84
B. <u>Umlaufvermögen</u>			
I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.328,71		14.893,51
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	42.130,24		37.595,66
3. Forderungen gegen Gesellschafter	842.904,66		1.229.458,39
4. Sonstige Vermögensgegenstände	11.105,22		1.103,82
		923.468,83	1.283.051,38
II. <u>Flüssige Mittel</u>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.528.316,45	1.217.797,27
		2.451.785,28	2.500.848,65
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		40.717,73	38.127,07
Summen		5.515.555,85	5.666.311,56
 Treuhandvermögen		60.900.919,26	68.247.464,49

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

Bilanz zum 31.12.2024

Passivseite	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
A. <u>Eigenkapital</u>		
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	3.727.650,00	3.727.650,00
II. <u>Andere Gewinnrücklagen</u>	1.008.563,44	996.442,65
III. <u>Bilanzgewinn</u>		
1. Gewinnvortrag	514.577,13	514.577,13
2. Jahresfehlbetrag/-überschuss	<u>-14.944,65</u>	<u>499.632,48</u>
	5.235.845,92	5.250.790,57
B. <u>Rückstellungen</u>		
1. sonstige Rückstellungen	101.609,30	154.894,69
C. <u>Verbindlichkeiten</u>		
1. erhaltene Anzahlungen	76.638,71	116.925,03
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.381,15	24.600,94
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00	5.343,80
4. sonstige Verbindlichkeiten	74.218,93	111.244,03
davon aus Steuern € 72.003,65 (2023: € 106.379,83)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 2.110,53 (2023: € 2.003,49)		
	<u>172.238,79</u>	<u>258.113,80</u>
D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	5.861,84	2.512,50
Summen	<u>5.515.555,85</u>	<u>5.666.311,56</u>
Treuhandverbindlichkeiten	60.900.919,26	68.247.464,49

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 - 31.12.2024

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
1. Umsatzerlöse	2.933.411,79	2.833.321,47
2. Sonstige betriebliche Erträge	106.641,96	62.461,61
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	201.592,23	177.515,87
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.491.002,90	1.371.929,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 23.849,53 (2023: € 22.550,68)	<u>291.445,12</u> 1.782.448,02	<u>262.022,78</u> 1.633.951,87
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	120.629,61	156.755,47
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	940.441,83	888.878,57
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung € 1.113,52 (2023: € 401,49)	1.113,52	401,49
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 0,00 (2023: € 0,13)	0,00	318,13
9. Ergebnis nach Steuern	<u>-3.944,42</u>	<u>38.764,66</u>
10. Sonstige Steuern	11.000,23	26.643,87
11. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	<u><u>-14.944,65</u></u>	<u><u>12.120,79</u></u>

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

Anhang zum Jahresabschluss 2024

Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH hat ihren Sitz in Norderstedt und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Kiel (HRB 1210 NO).

ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des GmbH-Gesetzes erstellt. Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft, die jedoch ihren Jahresabschluss nach den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufzustellen hat und daher die für die Bilanzierung kleiner Kapitalgesellschaften geltenden Erleichterungen nicht in Anspruch nimmt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich keine Veränderungen.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit sie gegen Entgelt erworben werden, zu Anschaffungskosten aktiviert und über den Zeitraum der Nutzung linear abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, solche mit zeitlich begrenzter Nutzungsdauer vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibungen werden nach Maßgabe der jeweils kürzesten steuerlich für zulässig gehaltenen Nutzungsdauer linear vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- und Herstellungskosten von mehr als € 250,00 (netto) aber nicht mehr als € 800,00 (netto) wurden entsprechend der jeweils gültigen steuerlichen Regelungen sofort abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- und Herstellungskosten unter € 250,00 (netto) werden als Aufwand des Geschäftsjahres erfasst.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist als Anlage zu diesem Anhang dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertberichtigungen vorgenommen, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Unter den Forderungen gegen Gesellschafter werden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von € 842.904,66 (Vorjahr: € 1.229.458,39) ausgewiesen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden – wie im Vorjahr – nicht.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Unter dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Aufwendungen der Gesellschaft, die das Folgejahr betreffen, ausgewiesen. Der Ausweis erfolgt zum Nennwert.

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz in den Bilanzpositionen Sonstige Rückstellungen (Jubiläumsrückstellungen, Rückstellung für Archivierungskosten) sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen. Vom Wahlrecht gem. § 274 HGB wurde dahingehend Gebrauch gemacht, dass kein Ansatz im Jahresabschluss erfolgte.

Die Gesellschafterversammlung hat am 28.06.2024 beschlossen, den Jahresüberschuss 2023 i.H.v. € 12.120,79 wie folgt zu verwenden: € 12.120,79 Zuführung zu „Andere Gewinnrücklagen“.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen für Aufbewahrung und Archivierung sowie Jubiläen.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen sächliche Verwaltungsaufwendungen, Personalarückstellungen und Jahresabschlusskosten.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

	Bis 1 Jahr EUR	größer 1 Jahr EUR	über 5 Jahre EUR	31.12.2024 EUR
1. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	76.638,71 (116.925,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	76.638,71 (116.925,03)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen (Vorjahr)	21.381,15 (24.600,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	21.381,15 (24.600,94)
3. Sonst. Verbindlichkeiten (Vorjahr)	74.218,93 (111.244,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	74.218,93 (111.244,03)
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr)	0,00 (5.343,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (5.343,80)
(Vorjahr)	172.238,79 (258.113,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	172.238,79 (258.113,80)

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten haben sämtlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

• Erträge aus Grundstücksentwicklung	T€	733
• Erträge aus Hochbau und Bewirtschaftung	T€	1.239
• Miet- und Grundstückserträge	T€	331
• Wirtschaftsförderung und Sonstiges	T€	631

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Erstattungen der Krankenkassen für Lohnfortzahlungen im Krankheitsfall enthalten.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen i.H.v. T€ 940 (Vorjahr: T€ 889) werden im Wesentlichen sächliche Verwaltungskosten ausgewiesen.

In der Bilanz wird „unter dem Strich“ Treuhandvermögen der Treugeberin Stadt Norderstedt für die Bereiche Strategische Flächensicherung, Ulzburger Straße, Schmuggelstieg, Nordport, Frederikspark ausgewiesen.

Außerbilanzielle Geschäfte

Es bestehen keine weiteren Geschäfte, die nicht nach § 251 HGB bzw. § 285 HGB anzugeben wären und für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Abschlussprüferhonorar

Das für das Geschäftsjahr berechnete Honorar des Abschlussprüfers beträgt T€ 13 für die Abschlussprüfung. Weitere Leistungen werden nicht erbracht.

Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft haftet gemeinsam mit der Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft Norderstedt mbH & Co. KG als Treuhänderin für Verbindlichkeiten aus Krediten mit einem Nominalwert in Höhe von € 52,5 Mio. Bei der hierfür durch die Stadt Norderstedt gewährten Bürgschaft handelt es sich nicht um eine Bürgschaft im eigentlichen Sinne, sondern um die Bestätigung der Stadt als Treugeber, dass diese Darlehen auf Rechnung der Stadt aufgenommen wurden.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen werden – außer mit der Gesellschafterin – nicht getätigt.

Feststehende Verpflichtungen

Es bestehen längerfristige Softwarepflegeverträge, Leasingverträge für Kfz, Betriebsausstattung und Supportverträge mit dem Softwarehersteller der Buchhaltungssoftware. Aus längerfristigen vertraglichen Vereinbarungen resultieren finanzielle Verpflichtungen von derzeit T€ 97 per anno.

Sonstige Angaben und Erläuterungen

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte von Herrn Dipl.-Kfm. Marc-Mario Bertermann und Herr Dr. Christoph Magazowski geführt.

Die Geschäftsführung erhielt im Geschäftsjahr 2024 Bezüge von insgesamt T€ 171. Diese Bezüge erhielten keine erfolgsbezogenen Komponenten bzw. Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung. Leistungen für die Zeit nach Beendigung der Tätigkeit für die Gesellschaft wurden nicht zugesagt.

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

Dem Aufsichtsrat gehören im Geschäftsjahr an:

Gunnar Becker	Vorsitzender	Ab 31.01.2024	Kaufmann
Katrin Fedrowitz			Notariatsvorsteherin
Jette Förster			Steuerberaterin
Marc-Christopher Giese			Application Engineer
Hans-Joachim Grote			Innenminister a.D.
Angela Löw-Krückmann			Dipl. Kauffrau und Psychologin
Tobias Mährlein			Buchhändler
Reimer Rathje			Unternehmer
Elke Christina Roeder	beratendes Mitglied	Bis 09.01.2024	Oberbürgermeisterin
Katrin Schmieder	beratendes Mitglied	Ab 10.01.2024	Oberbürgermeisterin
Nicolai Steinhau-Kühl	stv. Vorsitzender		Chemie-Ingenieur
Stephanie Suhrbier			Apothekerin
Susan de Vrée			Betriebswirtin

Für den Aufsichtsrat wurden in 2024 € 2.550,00 aufgewendet.

Diese Bezüge enthielten keine erfolgsbezogenen Komponenten bzw. Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung. Leistungen für die Zeit nach Beendigung der Tätigkeit für die Gesellschaft wurden nicht zugesagt.

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 20 kaufmännisch tätige Arbeitnehmende einschließlich der Geschäftsführung sowie 2 gewerblich tätige Arbeitnehmer beschäftigt.

Negative Entwicklungen könnten sich sowohl aus der allgemeinen wirtschaftlichen Lage (Rezession) als auch weltweiten Veränderungen der politischen Lage und der Beziehungen der Staaten untereinander ergeben. Auf Basis der bisherigen Erfahrungen und regelmäßigen Überprüfungen wird davon ausgegangen, dass die Geschäftsmodelle der EGNO ausreichend robust, krisenresistent und flexibel sind, so dass sich hieraus auch zukünftig keine existenzgefährdenden Risiken ergeben werden.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von € 14.944,65 wie folgt zu verwenden: € 14.944,65 Belastung auf „Andere Gewinnrücklagen“.

Norderstedt, den 04. April 2025

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH


Dipl.-Kfm. Marc-Mario Bertermann
Geschäftsführer


Dr. Christoph Magazowski
Geschäftsführer

ANLAGENSPIEGEL
gem. § 268 HGB

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen						B u c h w e r t					
	Stand am 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2024	Stand am 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2024	Stand am 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreib. im lfd. Jahr	Stand am 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aufwand für Ingangsetzung und Erweiterung	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
Immaterielle Wirtschaftsgüter																
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und Lizenzen sowie Rechte an solchen Werten und Rechten	182.739,73	0,00	0,00	0,00	182.739,73	178.196,73	3.451,00	0,00	0,00	181.647,73	4.543,00	0,00	0,00	0,00	3.451,00	1.092,00
Summe immaterielle Wirtschaftsgüter	182.739,73	0,00	0,00	0,00	182.739,73	178.196,73	3.451,00	0,00	0,00	181.647,73	4.543,00	0,00	0,00	0,00	3.451,00	1.092,00
Sachanlagen																
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie Bauten auf fremden Grundstücken	6.147.585,08	0,00	0,00	0,00	6.147.585,08	3.076.459,24	97.977,00	0,00	0,00	3.174.436,24	3.071.125,84	0,00	0,00	0,00	97.977,00	2.973.148,84
Maschinen und maschinelle Anlagen	12.315,11	0,00	0,00	0,00	12.315,11	5.639,11	651,00	0,00	0,00	6.290,11	6.676,00	0,00	0,00	0,00	651,00	6.025,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	373.433,84	16.346,61	0,00	0,00	389.780,45	328.442,84	18.550,61	0,00	0,00	346.993,45	44.991,00	16.346,61	0,00	0,00	18.550,61	42.787,00
Anzahlungen auf Anlagen und Anlagen im Bau	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
Summe Sachanlagen	6.533.334,03	16.346,61	0,00	0,00	6.549.680,64	3.410.541,19	117.178,61	0,00	0,00	3.527.719,80	3.122.792,84	16.346,61	0,00	0,00	117.178,61	3.021.960,84
Finanzanlagen																
Anleihen	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
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	0,00	0,00	0,00	0,00
Wertpapiere	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
sonst. Finanzanlagen	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
Summe Finanzanlagen	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
Summe Anlagevermögen	6.716.073,76	16.346,61	0,00	0,00	6.732.420,37	3.588.737,92	120.629,61	0,00	0,00	3.709.367,53	3.127.335,84	16.346,61	0,00	0,00	120.629,61	3.023.052,84

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

LAGEBERICHT

zum Geschäftsjahr 2024

1. Grundlagen des Unternehmens

Mit der Stadtgründung von Norderstedt am 01.01.1970 und der Entwicklungsverordnung Norderstedt vom 13.07.1973 wurde das Fundament für die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH (EGNO) gelegt.

Seit Gründung der Gesellschaft am 28.05.1974 arbeitet sie als beauftragter Entwicklungsträgerin, seit 1983 als Wirtschaftsförderung, seit 1991 als Grundstücksträgerin der Stadt Norderstedt und seit 1997 betreibt sie in Kooperation mit dem Norderstedt Marketing e.V. Stadtmarketing für Norderstedt.

Die EGNO ist als Treuhänderin der Stadt seit 2005 mit der Entwicklung von Gewerbe- und Wohngebieten beauftragt. Hierzu gehören der Nordport und der Frederikspark. Seit 2009 ist die EGNO im Rahmen der Strategischen Flächensicherung im ganzen Stadtgebiet tätig.

Zu den Aufgaben der Gesellschaft gehören auch die Immobilienbewirtschaftung und das Fördermittelmanagement Schmuggelstieg.

Zum 01.01.2015 wurde die Beteiligungsgesellschaft Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft Norderstedt mbH & Co. KG gegründet. Ihre Aufgabe ist der treuhänderische Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken für die Stadt Norderstedt.

Darüber hinaus wurde die EGNO im März 2015 von der Stadt Norderstedt mit der Realisierung kommunaler Neubauvorhaben und deren Bewirtschaftung beauftragt.

Im Geschäftsjahr haben 5 Aufsichtsratssitzungen stattgefunden.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Entwicklungsträgerschaft

Die Entwicklungsmaßnahme Norderstedt mit ihren drei Teilbereichen Harkshörn, Norderstedt-Mitte und Glashütte, welche sowohl Gewerbe- als auch Wohn- und Dienstleistungsquartiere umfassen, wurde von 1973 bis zum 01.07.2004 durchgeführt.

Der Tätigkeitsschwerpunkt der EGNO lag seit Abschluss der Maßnahme in der Abrechnung des Treuhandvermögens mit einem Gesamtvolumen von rund 139 Mio. €. Zum Jahresende 2009 wurde das Treuhandvermögen bei der EGNO beendet.

Am 20.11.2024 wurde die Schlussabrechnung für die Entwicklungsmaßnahme bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB-SH) eingereicht. Zuvor war das noch laufende Widerspruchsverfahren zu einem Grundstückserlös mit einer teilweisen Abhilfe, die seitens Stadt und EGNO akzeptiert wurde, beendet worden.

Die Schlussabrechnung erging am 16.01.2025 und stellte fest, dass letztmalig Fördermittel in Höhe von 830.445,34 € an die IB-SH zu erstatten seien. Es handelt sich dabei um 619.039,35 € Bundes- und 211.405,99 € Landesmittel.

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

Damit verbleibt der Stadt Norderstedt von den ursprünglich gewährten Fördermitteln in Höhe von 12.987.836,36 € ein Zuschuss über 1.252.799,04 €.

2.2. Schmuggelstieg

Das Nahversorgungsquartier um den Schmuggelstieg wurde 2008 in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen und wird seit Mitte 2009 von der EGNO als Treuhänderin der Stadt Norderstedt betreut.

Nachdem die letzte Maßnahme „Ausbau Ulzburger Straße-Süd“ nicht realisierbar war, wurde die Schlussabrechnung vorbereitet. Diese wurde am 29.08.2024 der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB-SH) vorgelegt. Die IB-SH hat am 10.10.2024 den Prüfvermerk erteilt und festgestellt, dass weitere Fördermittel in Höhe von 372.226,90 € an die IB-SH zu erstatten seien. Damit hat die Stadt Norderstedt einen Zuschuss in Höhe von 574.573,10 € erhalten.

Über das Guthaben, welches bei der EGNO geführt wird, wird die EGNO Anfang 2025 mit der Stadt abrechnen.

2.3. Wirtschaftsförderung/Stadt- und Standortmarketing

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung für Norderstedt steht weiterhin der konstruktive Austausch mit Unternehmer:innen, Multiplikator:innen und Institutionen im Vordergrund. Regelmäßig ist die EGNO Gastgeberin für Wirtschaft, Bildung, Verbände und Politik, um das Networking innerhalb der Wirtschaft zu fördern. Die Zusammenarbeit mit Initiativen und Unternehmen wie Norderstedt Marketing e.V., Netzwerk Inklusion sowie den Stadtwerken Norderstedt besteht fort. Die EGNO ist zudem regelmäßig auf Messen und Veranstaltungen anwesend, um den Wirtschaftsstandort Norderstedt zu vertreten.

Die **Jobtour Norderstedt** fand im November mit 30 Unternehmen und über 500 Schüler:innen statt. Das ist die größte Teilnehmer:innenzahl seit Beginn der Jobtour vor 10 Jahren. Die Webseite jobtour-norderstedt.de dient dauerhaft als Plattform für die Berufsorientierung, so dass ganzjährig ein Informationsangebot für Schüler:innen über Norderstedter Unternehmen zur Verfügung steht. Das Programm **mint:pink** Norderstedt ist ausgelaufen, es soll in Zusammenarbeit mit der Stadt Norderstedt durch ein geändertes Format ersetzt werden.

Die EGNO und die Stadtwerke Norderstedt haben ihre Zusammenarbeit in 2024 unter dem Projektnamen **Norderstedter Zukunftsdialog** mit weiteren Veranstaltungen zu den Themen Inklusion sowie Klimaschutz erfolgreich fortgesetzt.

Das Event **Parkfunkeln**, ein Netzwerktreffen mit dem Fokus, Norderstedt als attraktiven Standort zu präsentieren und Geschäftskontakte zu festigen, fand im August 2024 statt.

Die EGNO lud im Juli 2024 anlässlich ihres **50. Geburtstags** Vertreter:innen aus Wirtschaft, Politik und Gesellschaft sowie Wegbegleiter:innen zu einem informativen Netzwerkabend ein. Die Rückmeldungen zu dieser besonderen Veranstaltung waren sehr positiv.

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

Im Zeichen von 50 Jahre EGNO standen auch die **Social-Media-Aktivitäten**, die inhaltlich weiter ausgebaut wurden. Insbesondere bei LinkedIn gewinnt die EGNO erheblich an Follower:innen und steht aktuell bei über 900. Die Zielgruppe der ortsansässigen Unternehmer:innen ist bei LinkedIn gut vertreten.

Norderstedt hat seit März 2024 ein Kontor des **Hanse Innovation Campus**, einem Projekt der Lübecker Hochschulen das sich zum Ziel gesetzt hat, die Angebote der Hochschulen in die Fläche und zur Wirtschaft zu tragen. Die EGNO stellt Räume für ein zeitweises Projektmanagement vor Ort zur Verfügung und bietet mit dem Innovationskontor eine Plattform für Unternehmen.

Norderstedt ist im Rahmen der Initiative **Gateway49**, die Start-ups in Schleswig-Holstein fördert, um die Gründungsdynamik im Land nachhaltig zu unterstützen, ein sogenannter Satellit. Die EGNO begleitet das Projekt.

Die EGNO unterstützt den **PACT** Norderstedt-Mitte bei der Attraktivierung des Quartiers. Die Maßnahme wird im Rahmen des PACT 2.0 seit 2022 fortgeführt.

Mit dem Beginn des Ukraine-Kriegs im Februar 2022 sind die Standortanfragen im **Vertrieb** deutlich zurückgegangen. Seitdem ist ein in etwa gleichbleibendes Niveau von rund 180 Anfragen pro Kalenderjahr festzustellen.

Im Jahr 2024 wurden 182 Standortanfragen registriert. Gegenüber dem Jahr 2023 bedeutet dies einen Anstieg um 5 % gegenüber dem Anfragewert in 2023.

Die ersten Monate dieses Jahres (bis einschließlich April) und der September waren recht Anfragestark und lagen im Niveau etwa 40% über den Vorjahreswerten. Die übrigen Monate lagen jedoch im Mittel etwa 35% unter den Vorjahreswerten. Die hohe Volatilität in den Nachfragewerten spiegelt auch die Veränderungen und Unsicherheiten in der Wirtschaft wider.

Nach dem jüngsten ifo Geschäftsklimaindex hat sich die Stimmung bei dem Unternehmen in Deutschland wieder etwas verbessert. Die Unternehmen zeigen sich demnach etwas zufriedener mit ihrer aktuellen Lage. Auch die Erwartungen haben sich zuletzt wieder etwas aufgehellt, bleiben aber von Skepsis geprägt.

Die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen bewerten die Unternehmen mittlerweile als größtes Risiko (gefolgt von Fachkräftemangel und Arbeitskosten). Dies sind auch die Hauptursachen für die anhaltende Zurückhaltung der Unternehmen bei Investitionen, was sich entsprechend in der Anfragestatistik zeigt.

Mit über 40.000 Teilnehmenden und 1.778 Ausstellenden zählte die **EXPO REAL** in München 2024 zu den wichtigsten Immobilienmessen in Europa. Die EGNO war Ausstellerin auf dem Hamburg Stand, einem der größten Messestände dieser Fachmesse und präsentierte ihre Premiumgewerbeflächen am Hamburg Airport sowie weitere innovative Projekte der Stadt. Hierfür entwickelte die EGNO eigens eine iPad-Anwendung, die unter www.egno.info ebenso online verfügbar ist. Oberbürgermeisterin Schmieder und EGNO-Geschäftsführer Bertermann nahmen öffentlichkeitswirksam zwei DGNB-Zertifizierungen für den Campus Glashütte entgegen. Zudem unterzeichnete Bertermann in München eine

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

Vereinbarung über die Zusammenarbeit der Wirtschaftsförderungseinrichtungen der Metropolregion Hamburg.

Um über die Entwicklung in den Gewerbegebieten informiert zu sein, nutzt die EGNO eine **Gewerbeimmobilien-Datenbank** (IDB). Diese bildet den Leerstand von Gewerbeimmobilien ab, die von Makler:innen, Verwalter:innen oder Eigentümer:innen angeboten werden. Die IDB ist ein leistungsfähiges Instrument, das über die reine Vermittlung von Immobilien hinausgeht. Sie bringt nicht nur die Angebots- und Anfrageseite besser zueinander, sondern bietet zusätzlich einen umfassenden Überblick über die Angebots- und Nachfragesituation.

NORDGATE

Die Standortmarketingkooperation NORDGATE, bestehend aus den Städten Neumünster, Bad Bramstedt, Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg, Quickborn und Norderstedt, arbeitet seit 2008 erfolgreich zusammen. Die EGNO führt die Kooperation mit Unterstützung der Wirtschaftsagentur Neumünster. Dabei ist die EGNO als Geschäftsbesorgerin tätig, während die Wirtschaftsagentur Neumünster über eine entsprechende Beauftragung in die operative Arbeit einbezogen ist.

NORDGATE bietet einen 360°-Überblick über alle verfügbaren Gewerbegrundstücke der NORDGATE-Kommunen. Dieses Angebot wird in on- und offline Kampagnen beworben und in der täglichen Arbeit mit Interessent:innen eingesetzt. Zum 3. Mal nahm NORDGATE auf der neuen Immobilienmesse Real Estate Arena in Hannover teil – als einzige Vertretung kommunaler Wirtschaftsförderungen Schleswig-Holsteins. Mit einem Podiumsbeitrag von Prof. M. Braungart präsentierte sich NORDGATE als grüne Zukunftsregion. Im Oktober nutzte NORDGATE die Messepräsenz auf der EXPO REAL in München für eine Podiumsrunde zum Thema Wasserstoff-Tankstelle, H2 Hub, mit Hadi Teherani Solar und den anwesenden Ober-/Bürgermeister:innen.

Die Anfragen nach Gewerbeflächen/Bestandsimmobilien sowie die Anzahl der angesiedelten Unternehmen haben sich auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr bewegt. Mit Blick auf die veränderte Marktsituation wurden nach Workshops in 2023 im Jahr 2024 drei strategische Fokusgruppen gegründet, die die Arbeit aufgenommen haben. Die Ergebnisse der drei Fokusthemen Flächenaktivierung, Neue Energie und Kommunikation werden in 2025 sortiert und intensiver bearbeitet. Die Ausrichtung Schleswig-Holsteins als Energiewendeland sowie die Ansiedlungsstrategie des Landes sollen dabei berücksichtigt werden.

REVITALISIERUNG

Die EGNO erschließt neue Standorte wie den Nordport und den Frederikspark. Sie setzt zudem aufgrund der absehbaren Verknappung von Flächen sowie Nachhaltigkeitsaspekten seit Jahrzehnten auf die Potentiale der bestehenden Gewerbegebiete. Ziel ist dabei, für ansiedlungs- oder erweiterungswillige Unternehmen auch in bestehenden Lagen attraktive Standorte in Norderstedt zu bieten.

Die Norderstedter Bestandsgewerbegebiete, überwiegend aus den Jahren 1960 bis 1980, weisen Verbesserungspotenziale auf. Die komplexe Ausgangslage für Handlungsansätze

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

zur Qualitätssicherung der Standorte ist allerdings geprägt durch heterogene Konstellationen bei den Akteurinnen und Akteuren, Nutzungskonflikte, Engpässe in der Flächenverfügbarkeit, Modernisierungsrückstände an Gebäuden und Anlagen sowie Mängel in der Freiraumgestaltung.

Mit der Gründung der Interessengemeinschaft Nettelkrögen (IGN) hat die EGNO bereits vor zehn Jahren begonnen, die Unternehmen zu aktivieren und das Netzwerk zu nutzen, um Problemlagen zu identifizieren. Themen wie Mobilität, Parkplatzangebote, Mittagsverpflegung und Kinderbetreuung werden gemeinsam mit den Unternehmen bewegt. Die IGN stärkt das Image des Standortes und die Verbundenheit der Unternehmen durch gemeinsame Interessenwahrnehmung.

Die EGNO hat in Abstimmung mit der Stadt Norderstedt eine Gewerbegebietsuntersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse in 2024 vorlagen. Die letzte Untersuchung fand 2015 statt. Die Ergebnisse dienen dazu, Kenntnis über den aktuellen Unternehmensbestand und die vorhandenen Branchen in den acht Norderstedter Gewerbegebieten zu erlangen. Die Gewerbegebietsuntersuchung hat gezeigt, dass Norderstedt einen gesunden Branchenmix hat, der sich in wirtschaftlichen Krisen als besonderes resilient gezeigt hat.

Die EGNO wird die Erkenntnisse aus der Gewerbegebietsuntersuchung für ihre Tätigkeiten nutzen.

Das Land Schleswig-Holstein hat einen sogenannten Gewerbeflächen-Entwicklungsfond aufgelegt, in dem Fördermittel für Gebietsentwicklungen und die Aufwertung von Flächen (z. B. Altlastenstandorte) zur Verfügung stehen. Die EGNO ist mit der Investitionsbank und dem Wirtschaftsministerium SH im Gespräch und prüft, ob das Programm für Standorte in Norderstedt in Frage kommt.

2.4. Gebäudebewirtschaftung

Die EGNO bewirtschaftet eigene Immobilien und Immobilien der Stadt Norderstedt. Eigene Immobilien sind das Geschäftshaus, Rathausallee 64 – 66, mit derzeit 9 Gewerbeeinheiten (8 Einheiten sind vermietet, eine Einheit nutzt die EGNO selbst) sowie das bebaute Grundstück, Segeberger Chaussee 1-7, mit zwei vermieteten Gewerbeeinheiten.

Für die Stadt Norderstedt bewirtschaftet die EGNO die Unterkünfte für Geflüchtete in der Oadby-and-Wigston-Straße 175 und in der Segeberger Chaussee 235a.

Im September 2022 wurde ihm Rahmen des Norderstedter Modells (NoMo) ein Mehrfamilienhaus am Harkshörner Weg fertiggestellt. Das Mehrfamilienhaus mit 26 Wohnungen wird seit Oktober 2022 von der EGNO bewirtschaftet.

Im November 2023 wurde ein Mehrfamilienhaus mit 38 Wohnungen im Buschweg/Lavendelweg fertiggestellt und wird seitdem ebenfalls von der EGNO bewirtschaftet.

Für die Tarpenbekhalle übernimmt die EGNO im Auftrag der Stadt die Hausmeisterdienste.

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

3. Grundstücksentwicklung / Projektentwicklung

3.1 Nordport

Das Bauvorhaben von Safran Helicopters Engines Deutschland befindet sich im Bau und soll in der zweiten Jahreshälfte 2025 bezogen werden.

Das Bestandsgebäude Ohechaussee 301 auf dem Baufeld D ist weiterhin vermietet. Es werden verschiedene Alternativen zur Beendigung des Mietverhältnisses geprüft.

Für die Gewerbeflächen im Nordport besteht weiterhin eine gute Nachfrage. Aus diesem Grunde ist eine Nordport-Erweiterung notwendig, um auch in Zukunft Gewerbeflächen in nachgefragter Lage anzubieten. Die Ankaufsverhandlungen für benötigte Grundstücke gestalten sich schwierig.

3.2 Frederikspark

Das Unternehmen Emutec Grid Systems hat mit dem Bau des neuen Standortes am Frederiksdamm begonnen. Das Bürogebäude soll zum Sommer 2025 bezogen werden.

Im B-256 ist der Neubau des Büro- und Geschäftshauses bezogen worden. Das Gebäude bietet Platz für den neuen Standort des Unternehmens Blue Expeditors und vier Wohnungen.

Im B-284 wurde eine 1.100 m² große Fläche an das Unternehmen "Ihre Autowerkstatt" verkauft. Das Unternehmen betreibt in der Tycho-Brahe-Kehre bereits eine Autowerkstatt und will sein Angebot erweitern. Die für die Bebauung notwendige temporäre Zufahrt und Erschließung wurden bereits errichtet.

Die Grünzüge in den Bebauungsplänen 256 und 330 sowie der Geh- und Radweg im B-284 sind fertiggestellt worden.

Im Frederikspark sind damit alle Erschließungsanlagen und Grünzüge der rechtskräftigen Bebauungspläne hergestellt.

3.3 Strategische Flächensicherung

Die EGNO ist seit Oktober 2009 treuhänderisch mit der Strategischen Flächensicherung für die Stadt Norderstedt beauftragt. In Abstimmung mit der städtischen Liegenschaft und Planung werden Schwerpunkte für künftige Entwicklungen festgelegt. Dies betrifft sowohl Wohn- und Gewerbestandorte als auch Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Die Strategische Flächensicherung wurde in 2022 durch den Aufsichtsrat bestärkt. Eine strategische Bevorratung von Grundstücken bietet für die Stadt Norderstedt Steuerungsmöglichkeiten, die über die Instrumente der Bauleitplanung hinausgehen und für ein geordnetes und nachhaltiges Wachstum entscheidend sind.

Die Grunderwerbe in der Strategischen Flächensicherung werden durch die EGNO mbH & Co. KG vorgenommen.

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

In 2024 wurden 77.000 Ökopunkte zur Anrechnung für weitere städtebauliche Projekte der EGNO erworben.

3.3.1 Bürgermeister-Bombeck-Straße

Im B-289 steht noch eine 1 ha große Gewerbefläche zur Verfügung. Die Fläche dient als Reservefläche für die Ansiedlung eines passenden Unternehmens.

3.3.2 Harkshörner Weg

Für die etwa 10 ha große Fläche nördlich und südlich des Harkshörner Wegs in Harksheide wird zurzeit der Rahmenplan aufgestellt.

Zusammen mit der Stadt wird hier ein Wohnquartier mit 500-800 Wohneinheiten in unterschiedlichen Bautypologien geplant. Umgeben wird das Gebiet von breiten Grünzügen, die der Freizeit und Erholung dienen und das Grünflächennetz der Stadt ergänzen. In der zweiten Hälfte des Jahres 2025 ist der Abschluss der Rahmenplanung vorgesehen.

Die anschließenden Wettbewerbsverfahren sollen unterschiedliche Schwerpunkte in Planung, Nutzung, Wohnform und Materialität setzen.

3.4 Ulzburger Straße/Rüsternweg

Im Projekt 4 Höfe sind die Baufelder 3 und 4 fertiggestellt.

Auf Baufeld 4 wurde durch die blu GmbH ein Modellprojekt für CO₂-reduziertes Bauen im Geförderten Wohnungsbau realisiert.

Auf Baufeld 3 wurden von Struck / Behrendt Wohnungen mit Servicewohnen sowie eine KiTa errichtet.

Auf den Baufeldern 1 und 2 sollen bis 2027 weitere Wohnungen entstehen.

3.5 Grüne Heyde

Die Grüne Heyde ist die größte Wohngebietsentwicklung in Norderstedt. In sieben Teilbereichen sollen hier mehr als 1.500 Wohneinheiten entwickelt werden. Im Sommer 2025 soll der Rahmenplan für die Grüne Heyde durch die Politik beschlossen werden.

Der EGNO gehören in drei der Heyden Grundstücke.

Durch Bauträgerverfahren sollen die Flächen entwickelt werden. Wesentlicher Punkt im Rahmenplan Grüne Heyde sind die Mobility-Hubs, welche die Verkehre an den jeweiligen Eingängen bündeln sollen.

3.6 Beteiligung Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG

Mit entsprechenden Beschlüssen des Hauptausschusses der Stadt Norderstedt im November 2014 sowie des Aufsichtsrates der EGNO mbH und der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt im Dezember 2014 wurde zum 01.01.2015 die Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft Norderstedt mbH & Co. KG gegründet.

Die EGNO mbH ist Komplementärin und übernimmt die Geschäftsführung der neuen Gesellschaft. Die Stadt Norderstedt ist Kommanditistin der Gesellschaft.

Gegenstände der Gesellschaft sind

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

- a) Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung von Entwicklungsmaßnahmen;
- b) Tätigkeit als Treuhänderin / Geschäftsbesorgerin für die Stadt Norderstedt;
- c) der Erwerb, die Erschließung, die Vergabe von Planungsaufträgen und der Verkauf von Grundstücken zum Zwecke der Verbesserung der Wohnungssituation und Eigentumsförderung und der Ansiedlung von Gewerbebetrieben;
- d) die Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über Grundstücke oder der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge (§ 34 c Abs. 1 Ziff. 1 a GewO) sowie die Baubetreuung (§ 34 c Abs. 1 Ziff. 2 b GewO).

Ziel dieser Gründung ist die klarere Trennung der Tätigkeiten in der Grundstücksentwicklung und Wirtschaftsförderung.

Die EGNO mbH wird nur noch die bestehenden Treuhandvermögen in ihrem Bestand betreuen. Neue Grundstücke werden künftig durch die EGNO GmbH & Co. KG als Treuhänderin für die Stadt Norderstedt erworben, verwaltet und veräußert.

3.7 Gründung des Eigenbetriebes „Strategische Flächenentwicklung“

Mit Beschluss am 08.07.2024 hat der Hauptausschuss die Verwaltung damit beauftragt, die Umwandlung der Treuhandvermögen in einen Eigenbetrieb zu prüfen und diese für den 01.01.2026 zu planen. Ziel hierbei ist, die bisherige Handlungsfähigkeit und Flexibilität zu erhalten.

Seitdem arbeitet eine Arbeitsgruppe aus Mitarbeitenden der Stadt Norderstedt und der EGNO mit externer Unterstützung an der Umsetzung dieses Beschlusses.

4. Realisierung von Bauvorhaben für die Stadt Norderstedt

Für das Projekt Bildungshaus wurden die Entwurfsplanung Leistungsphase 3 (LP 3) und die Genehmigungsplanung (LP 4) im März 2022 abgeschlossen.

Der Bauantrag wurde im März 2022 eingereicht. Im Herbst 2023 wurde mit der Realisierung des Bauvorhabens begonnen, so dass zum Jahresende 2023 die Bodenplatte des Kellergeschosses fertiggestellt wurde.

Die Fertigstellung des Rohbaus ist für Mitte des Jahres 2025 vorgesehen, die Inbetriebnahme des Gebäudes wird voraussichtlich im 3. Quartal 2026 erfolgen.

Im November 2024 wurden der Hauptausschuss und der Kulturausschuss darüber informiert, dass das Investitionsvolumen um ca. 10 Mio. € auf 57,77 Mio. € gestiegen ist. Ursächlich für die Kostensteigerung sind insbesondere höhere Planungskosten, die aus dem Prototypencharakter des Bildungshauses resultieren und Vergabeverluste auf Grund von Baukostensteigerung.

Am 17.12.2024 hat die Stadtvertretung der Erhöhung der Gesamtinvestitionskosten auf 57,77 Mio. € und der entsprechenden Änderung der 1. Nachtragshaushaltssatzung zugestimmt.

Für das Projekt Campus Glashütte wurde im Januar 2024 der Bauantrag eingereicht. Die Erteilung der Baugenehmigung ist mittlerweile erfolgt. Die Ausführungsplanung ist weitestgehend abgeschlossen, aktuell befindet sich das Projekt in der Leistungsphase 7

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

(Ausschreibung) und für die vorbereitenden Arbeiten (z.B. Leitungsverlegungen) bereits in der Leistungsphase 8.

Die Fertigstellung des Gesamtprojektes ist geplant für den Sommer 2028.

Für das Schulneubau Grundschule Lütjenmoor (GSA) mit angegliederter KiTa wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, der im Januar 2023 mit einer Jurysitzung und der anschließenden Festlegung des Architekturbüros abgeschlossen wurde.

Aktuell befindet sich das Projekt in der Entwurfsphase (LP 3). Der für dieses Projekt notwendige neue Bebauungsplan ist im Prozess, die erste öffentliche Auslegung findet im Februar 2025 statt.

Abhängig vom Verlauf des B-Plan-Verfahrens und anderen Faktoren ist die Nutzungsaufnahme für Mitte 2029 geplant.

Mit dem Norderstedter Modell (NoMo) geht die Stadt Norderstedt innovative Wege in der Wohnraumschaffung. Die Wohngebäude nach dem Norderstedter Modell sind auf besondere Zielgruppen zugeschnitten.

Die NoMos Harkshörner Weg und Buschweg/Lavendelweg sind solche Projekte (siehe Punkt 2.4), eine weitere NoMo ist in Planung.

5. Wirtschaftliche Lage

5.1 Stammkapital

Das Stammkapital beträgt im Geschäftsjahr 3.727.650 €.

5.2 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Bei Gegenüberstellung der kurzfristigen Mittel von 2.493 T€ zu den kurzfristigen Verpflichtungen von 251 T€ ergibt sich Ende 2024 eine Finanzierungsüberdeckung von 2.242 T€ (2023: Finanzierungsüberdeckung 2.193 T€).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Geschäftsjahres ist mit 325 T€ positiv, der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist negativ (15 T€). Der Cashflow aus der Finanztätigkeit ist 0 T€. Der Finanzmittelbestand erhöht sich um 310 T€.

Das langfristige Vermögen ist durch das Eigenkapital und das langfristige Fremdkapital vollständig gedeckt. Damit ist die Finanzlage geordnet.

Das Jahresergebnis beträgt -15 T€ (Vorjahr 12 T€) und liegt damit unter der geplanten Größenordnung (31 T€). Die Abweichung ergibt sich aus den Aufwendungen der Veranstaltung zum 50. Geburtstag der EGNO.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt – 0,28 % gegenüber 0,23 % im Vorjahr.

Der Anteil der eigenen Mittel an der Bilanzsumme beträgt 94,93 % (Vorjahr 92,67 %).

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

Die Gesellschaft erhält von der Stadt Norderstedt Ersatz ihrer Aufwendungen für die Bereiche: Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und die treuhänderischen Tätigkeiten in den Projekten Nordport, Frederikspark, Strategische Flächensicherung, Schmuggelstieg und Ulzburger Straße/Rüsternweg. Für das Fördermittelmanagement Schmuggelstieg erhält die Gesellschaft aus Fördermitteln einen Stundensatz von 70 €, die darüber hinaus gehenden Kosten werden von der Stadt Norderstedt ausgeglichen. Für die Projekte Nordport und Frederikspark werden die entstandenen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen für allgemeine Wirtschaftsförderungsmaßnahmen mit einem 25%igen Aufschlag auf den Stundensatz der direkt zurechenbaren Aufwendungen berücksichtigt, für die Strategische Flächensicherung sind es 10 %.

Für die Realisierung von kommunalen Gebäuden erhält die EGNO mbH ebenfalls Ersatz ihrer Aufwendungen zzgl. eines 10%igen Aufschlages, der sich an den von der Eigenbetriebsverordnung definierten Grundsätzen orientiert.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird mit einem gestiegenen Ergebnis und mit ausreichender Liquidität gerechnet.

5.3 Hinweise auf Chancen der künftigen Entwicklung

Vor dem Hintergrund der weiteren Alterung der bestehenden Gewerbegebiete und der endlichen Verfügbarkeit von unbebauten Grundstücken wurde auch in 2024 mit der konsequenten Weiterentwicklung der Revitalisierung fortgefahren. Diese ist ein wesentliches Standbein der Wirtschaftsförderungsstrategie Norderstedts.

Mit der Auflage eines neuen Gewerbeflächenentwicklungsfonds trägt nun auch das Land Schleswig-Holstein diesem Thema und den besonderen Herausforderungen Rechnung.

In Gesprächen mit der Investitionsbank SH und dem Wirtschaftsministerium werden die sich hieraus für Norderstedt ergebenden Möglichkeiten identifiziert.

Mit der Übernahme von kommunalen Hochbauvorhaben wurde die wirtschaftliche Basis der Gesellschaft weiter ausgebaut. Aktuell wird darüber hinaus geprüft, die Autonomie und Autarkie der EGNO zu stärken.

Mit der Überführung der Treuhandvermögen in einen Eigenbetrieb zum 01.01.2026 ist eine dauerhaft stabile Lösung gefunden, die die bisherige Handlungsfähigkeit und Flexibilität erhält.

Betriebliche Fort- und Weiterbildung wird seitens der Geschäftsführung im angemessenen Rahmen durchgeführt und unterstützt.

5.4 Hinweise auf Risiken der künftigen Entwicklung

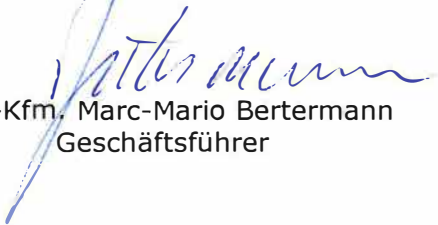
In der Aufsichtsratssitzung am 27.03.2025 wurde im Rahmen des implementierten Risikomanagement-Prozesses der fortgeschriebene Bericht zur Darstellung der aktuellen Geschäftsrisiken vorgelegt.

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

Negative Entwicklungen könnten sich sowohl aus der allgemeinen wirtschaftlichen Lage (Rezession) als auch weltweiten Veränderungen der politischen Lage und der Beziehungen der Staaten untereinander ergeben. Auf Basis der bisherigen Erfahrungen und regelmäßigen Überprüfungen wird davon ausgegangen, dass die Geschäftsmodelle der EGNO ausreichend robust, krisenresistent und flexibel sind, so dass sich hieraus auch zukünftig keine existenzgefährdenden Risiken ergeben werden.

Norderstedt, den 04. April 2025

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH


Dipl.-Kfm. Marc-Mario Bertermann
Geschäftsführer


Dr. Christoph Magazowski
Geschäftsführer