

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2021 und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite	31.12.2021	31.12.2020
€	€	€
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	16.195,00	3.977,00
II. <u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	3.263.925,84	3.354.941,84
2. Technische Anlagen und Maschinen	7.978,00	8.629,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	99.498,00	69.306,00
	3.371.401,84	3.432.876,84
	3.387.596,84	3.436.853,84
B. <u>Umlaufvermögen</u>		
I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.904,32	6.587,36
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.923,36	28.625,22
3. Forderungen gegen Gesellschafter	496.410,58	321.294,90
4. Sonstige Vermögensgegenstände davon aus Steuern €0,00	5.227,78	22.154,92
	537.466,04	378.662,40
II. <u>Flüssige Mittel</u>		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.544.098,74	1.507.063,15
	2.081.564,78	1.885.725,55
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	31.861,14	25.192,58
Summen	5.501.022,76	5.347.771,97
 Treuhandvermögen	 76.502.849,31	 72.269.041,49

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

Bilanz zum 31.12.2021

Passivseite	31.12.2021		31.12.2020
	€	€	€
A. <u>Eigenkapital</u>			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		3.727.650,00	3.727.650,00
II. <u>Andere Gewinnrücklagen</u>		819.013,85	790.792,17
III. <u>Bilanzgewinn</u>			
1. Gewinnvortrag	514.577,13		514.577,13
2. Jahresüberschuss	11.125,00	525.702,13	28.221,68
		5.072.365,98	5.061.240,98
B. <u>Rückstellungen</u>			
1. sonstige Rückstellungen		138.311,98	95.245,81
C. <u>Verbindlichkeiten</u>			
1. erhaltene Anzahlungen	162.648,20		124.137,16
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.511,31		26.917,16
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.181,85		
4. sonstige Verbindlichkeiten	50.780,64		36.008,06
davon aus Steuern € 46.446,37 (31.12.2020 € 15.602,32)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 2.557,93 (31.12.2020 € 3.371,56)			
		286.122,00	187.062,38
D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		4.222,80	4.222,80
Summen		5.501.022,76	5.347.771,97
 Treuhandverbindlichkeiten		76.502.849,31	72.269.041,49

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2021 - 31.12.2021

	2021		2020
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		2.388.796,68	2.080.179,30
2. Sonstige betriebliche Erträge		46.169,27	37.145,12
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		167.127,94	178.486,62
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.198.285,61		1.026.354,51
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 9.422,87 (2020: € 5.574,93)	<u>198.998,48</u>	<u>1.397.284,09</u> 1.397.284,09	<u>162.903,24</u> 1.189.257,75
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		143.953,62	128.692,19
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		704.212,43	581.011,75
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung € 202,46 (2020: € 205,50)		202,46	205,50
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 469,10 (2020: € 618,91)		469,10	618,91
9. Ergebnis nach Steuern		<u>22.121,23</u>	<u>39.462,70</u>
10. Sonstige Steuern		10.996,23	11.241,02
11. Jahresüberschuss		<u>11.125,00</u>	<u>28.221,68</u>

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

Anhang zum Jahresabschluss 2021

Die Entwicklungsgesellschaft 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 2021 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 496.410,52 € (Vorjahr: 321.294,90 €) 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 07.12.2021 beschlossen, den Jahresüberschuss 2020 i.H.v. 28.221,68.€ wie folgt zu verwenden: 28.221,68 € 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	31.12.2021 EUR
1. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	162.648,20 (124.137,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	162.648,20 (124.137,16)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen (Vorjahr)	71.511,31 (26.917,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	71.511,31 (26.917,16)
3. Sonst. Verbindlichkeiten (Vorjahr)	50.780,64 (36.008,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	50.780,64 (36.008,06)
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr)	1.181,85 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.181,95 (0,00)
(Vorjahr)	286.122,00 (187.062,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	286.122,00 (187.062,38)

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:

• Kostenersatz aus Treuhandtätigkeiten	T€	894
• Erträge aus Hochbau und Bewirtschaftung	T€	628
• Miet- und Grundstückserträge	T€	318
• Geschäftsbesorgung / Sonstige	T€	549

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, Norderstedt

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erstattungen der Krankenkassen für Lohnfortzahlungen im Krankheitsfall, Auflösungen von Rückstellung und periodenfremde Erträge enthalten.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen i.H.v. 704 T€ (Vorjahr: 581 T€) 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 13 T€ 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 65,0 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 dem Gesellschafter – nicht getätigt.

Feststehende Verpflichtungen

Es bestehen längerfristige Softwarepflegeverträge, Leasingverträge für KfZ und Betriebsausstattung und Hotlineverträge mit dem Softwarehersteller der Buchhaltungssoftware. Aus längerfristigen vertraglichen Vereinbarungen resultieren finanzielle Verpflichtungen von derzeit 47 T€ 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 2021 Bezüge von insgesamt 155 T€. 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.

Dem Aufsichtsrat gehören im Geschäftsjahr an:

Peter Holle	Vorsitzender	Unternehmer
Elke Christina Roeder	stv. Vorsitzende bis Sep. 2021, dann beratendes Mitglied	Oberbürgermeisterin
Nicolai Steinhau-Kühl	stv. Vorsitzender ab September 2021	Chemie-Ingenieur
Klaus-Peter Schroeder	bis September 2021	Betriebsprüfer i. P.
Marc-Christopher Muckelberg		Application Engineer
Miro Berbig		IT-Consultant
Monika Evert		Dipl.-Ökonom
Petra Müller-Schönemann		Abgeordnete
Dr. Dietrich Drömann		Rechtsanwalt
Christian Waldheim	bis September 2021	Betriebswirt
Reimer Rathje		Unternehmer
Doris Grote	seit September 2021	PTA im Ruhestand
Katrin Fedrowitz	seit September 2021	Abgeordnete
Gabriele Heyer	seit September 2021	Kürschnermeisterin

Für den Aufsichtsrat wurden in 2021 2.100,00€ 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.

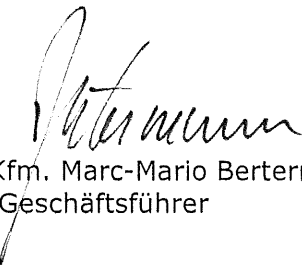
Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 16 kaufmännisch tätige Arbeitnehmer einschließlich der Geschäftsführung sowie 2 gewerblich tätige Arbeitnehmer beschäftigt.

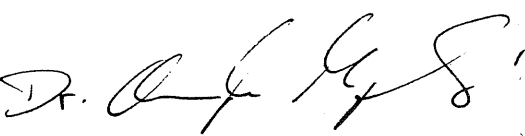
Negative Entwicklungen könnten sich sowohl aus der durch das Corona Virus ausgelösten Krise als auch durch die nach Jahreswechsel eingetretene Konfliktsituation in der Ukraine ergeben. Auf Basis der bisherigen Erfahrungen wird davon ausgegangen, dass hieraus auch zukünftig keine existenzgefährdenden Risiken entstehen werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Punkt 5.4 des Lageberichts verwiesen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von € 11.125,00 wie folgt zu verwenden: € 11.125,00 Zuführung zu „Andere Gewinnrücklagen“.

Norderstedt, den 30. März 2022

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 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2021	Stand am 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2021	Stand am 01.01.2021	Stand am 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Wirtschaftsgüter										
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und Lizenzen sowie Rechte an solchen Werten und Rechten	160.281,44	17.960,29	0,00	178.241,73	156.304,44	5.742,29	0,00	162.046,73	3.977,00	16.195,00
Summe immaterielle Wirtschaftsgüter	160.281,44	17.960,29	0,00	178.241,73	156.304,44	5.742,29	0,00	162.046,73	3.977,00	16.195,00
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie Bauten auf fremden Grundstücken	6.134.077,88	7.542,67	0,00	6.141.620,55	2.779.136,04	98.558,67	0,00	2.877.694,71	3.354.941,84	3.263.925,84
Maschinen und maschinelle Anlagen	12.315,11	0,00	0,00	12.315,11	3.686,11	651,00	0,00	4.337,11	8.629,00	7.978,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	279.006,36	69.193,66	5.519,77	342.680,25	209.700,36	39.001,66	5.519,77	243.182,25	69.306,00	99.498,00
Summe Sachanlagen	6.425.399,35	76.736,33	5.519,77	6.496.615,91	2.992.522,51	138.211,33	5.519,77	3.125.214,07	3.432.876,84	3.371.401,84
Summe Anlagevermögen	6.585.680,79	94.696,62	5.519,77	6.674.857,64	3.148.826,95	143.953,62	5.519,77	3.287.260,80	3.436.853,84	3.387.596,84

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

LAGEBERICHT

zum Geschäftsjahr 2021

1. Grundlagen des Unternehmens

Mit der Stadtgründung Norderstedts 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 Entwicklungsträger, seit 1983 als Wirtschaftsförderer, seit 1991 als Grundstücksträger der Stadt Norderstedt und seit 1997 betreibt sie in Kooperation mit dem Norderstedt Marketing e.V. Stadtmarketing für Norderstedt.

Als Treuhänder der Stadt ist sie seit 2005 mit der Entwicklung von Gewerbe- und Wohngebieten, z.B. Nordport und Frederikspark und seit 2009 mit der Strategischen Flächensicherung im ganzen Stadtgebiet beauftragt.

Des Weiteren gehören zu den Aufgaben der Gesellschaft 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 4 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 liegt seit Abschluss der Maßnahme in der Abrechnung des Treuhandvermögens mit einem Gesamtvolumen von rund 139 Mio. €. Zum Jahresende 2009 ist das Treuhandvermögen bei der EGNO beendet worden.

Durch die Stadt Norderstedt wurden Fördermittel bereits anteilig vorfällig erstattet, da die Maßnahme insbesondere aufgrund der im Bestand verbliebenen Grundstücke positiv abschließen wird.

In Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung sowie der Investitionsbank Schleswig-Holstein werden die erforderlichen Abrechnungen und Aufklärungsarbeiten zur Erstellung der Schlussabrechnung geleistet.

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“ aktuell nicht realisierbar ist, wird für das Förderprogramm die Schlussabrechnung vorbereitet.

2.3. Wirtschaftsförderung / Stadt- und Standortmarketing

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung für Norderstedt steht weiterhin der stetige konstruktive Austausch mit Unternehmer:innen, Multiplikator:innen und Institutionen im Vordergrund. Regelmäßig ist die EGNO Gastgeberin für Wirtschaft, Bildung, Verbände und Politik, um den Austausch zu fördern. Die Zusammenarbeit mit Initiativen und Verbänden wie bspw. NAT-Initiative, Norderstedt Marketing e.V. besteht fort. Neu hinzugekommen ist die Kooperation mit dem Netzwerk Inklusion der Inklusionsagentur Norderstedt.

Neben der Repräsentanz auf überregionalen Messen tritt die EGNO auf regionalen Messen und Veranstaltungen sowie bei Norderstedter Unternehmen für den Wirtschaftsstandort Norderstedt ein. Die anhaltende Pandemie bedingte den Ausbau digitaler Veranstaltungsangebote. Somit fand der Austausch mit den Netzwerken auch in 2021 hauptsächlich digital statt.

Die Facebook-Unternehmensseite hat an Followern gewonnen, u. a. dank der Serie „51 Menschen“, die wöchentliche Beiträge umfasste. Zudem wurde auch Instagram als weiterer Kanal im 3. Quartal gestartet, um hier die junge Zielgruppe der Schüler:innen zu erreichen, dies vor allem zur direkten Information konkreter Berufsorientierungsangebote wie der Jobtour Norderstedt.

Der ersten Unternehmensumfrage aus November 2020 folgte eine weitere im März 2021, um eine Entwicklung ablesen zu können. Die Umfrage soll als weiteres Instrument zum Austausch und zur Informationsgewinnung dienen und regelmäßig zum Einsatz kommen.

Die Hotline für Norderstedter Unternehmen als Unterstützung bei Fragestellungen zu den Corona-Hilfen und sonstigen pandemiebedingten Themen wurde aufrechterhalten.

Der Dialog mit den Unternehmen fand im Wesentlichen telefonisch oder digital statt, wobei es auch vereinzelte Unternehmensbesuche und Betriebsbesichtigungen gab.

Die Jobtour Norderstedt konnte wieder als Präsenzveranstaltung stattfinden. Hinzu kam das Angebot des Azubi-/Studi-Chats für Norderstedter Schüler:innen. Die Webseite jobtour-norderstedt.de fungiert weiterhin als Plattform für digitale Berufsorientierung. Somit kann jetzt ganzjährig ein Informationsaustausch für die Norderstedter Schüler:innen zu Berufsorientierungsangeboten mit Norderstedter Unternehmen erfolgen.

Auch das an Schüler:innen adressierte Berufsorientierungsangebot [mint:pink Norderstedt](http://mint:pink-norderstedt.de), das in Kooperation mit der NAT-Initiative, der Stadt Norderstedt und weiteren Unterstützer:innen realisiert wird und bereits nennenswerte Erfolge nachweisen kann, fand in 2021 ausschließlich digital statt. Es stieß erneut auf große Begeisterung und hohen Zuspruch, so dass dieses Angebot auch im 5. Jahr einen festen Bestandteil in der Norderstedter Bildungslandschaft darstellt.

Die EGNO und die Stadtwerke haben ihre Zusammenarbeit in 2021 unter dem Projektnamen „Norderstedter Zukunftsdialog | Konferenz digital“ mit weiteren Veranstaltungen erfolgreich fortgesetzt.

Anlässlich des Jubiläums 50 Jahre Städtebauförderung aktualisierte die EGNO in Abstimmung mit der Stadt Norderstedt den Faltplan RUNDGANG mit 33 Stationen in Norderstedt-Mitte. Es wurde ein Fotowettbewerb ausgelobt, dem Social Media-Aktivitäten sowie eine siebenteilige Filmreihe mit ausgewählten Stationen folgten. Alle Aktionen stießen auf sehr gute Resonanz.

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Die Kooperation der städtischen Gesellschaften und dem Marketingverein mit dem Fokus auf Standort- und Tourismusmarketing (STM) wurde fortgeführt. Im Jubiläumsjahr 2020 veröffentlichte die EGNO wöchentlich eine von 50 Unternehmensgeschichten, im Jahr 2021 standen 51 Menschen im Mittelpunkt. Die Serie wurde wöchentlich im MARKT Extra veröffentlicht sowie im Internet und auf Facebook verbreitet.

Das Event Parkfunkeln, mit dem Fokus Norderstedt als attraktiven Standort zu präsentieren und Geschäftskontakte zu festigen, konnte in kleinerem Rahmen erfolgreich stattfinden und stieß auf guten Zuspruch, ebenso wie das Netzwerkevent des Jahres, der „Abend der Norderstedter Wirtschaft“.

Die EGNO ist Mitglied in der Lenkungsgruppe des **PACT** Norderstedt-Mitte und arbeitet hier an der Attraktivierung des Quartiers mit. Der PACT 1.0 endete zum 31.01.2020. Die Fortführung der Maßnahme im Rahmen des PACT 2.0 befindet sich aktuell im Abstimmungsprozess mit der Stadt Norderstedt und den Eigentümern des PACT-Gebietes und ist ab dem Frühjahr 2022 fest eingeplant.

Um über die Entwicklung in den Gewerbegebieten informiert zu sein, bedient sich die EGNO einer Gewerbeimmobilien-Datenbank (IDB). Diese bildet den Leerstand in Gewerbeimmobilien ab, der von Maklern, Verwaltern oder Eigentümern angeboten wird. 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.

REVITALISIERUNG

Die Ansiedlungspolitik der EGNO bezieht sich nicht nur auf die Erschließung neuer Standorte, wie Nordport oder Frederikspark, sondern setzt aufgrund der absehbaren Verknappung von Flächen sowie Nachhaltigkeitsaspekten seit einigen Jahren auf die Potentiale der bestehenden Gewerbegebiete.

Die Norderstedter Bestandsgewerbegebiete, überwiegend aus den Jahren 1960 bis 1980, weisen Verbesserungspotenziale auf. Die komplexe Ausgangslage für Handlungsansätze zur Qualitätssicherung der Standorte ist allerdings geprägt durch heterogene Akteurskonstellationen, 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 acht Jahren begonnen, die Mitwirkungsbereitschaft der Unternehmen zu aktivieren und das Netzwerk der ansässigen Unternehmen zu nutzen, um Problemlagen zu identifizieren. Themen wie Mobilität, Parkplatzangebote, Mittagsverpflegung und Kinderbetreuung werden mit den Unternehmen zusammen angegangen.

Das Netzwerk dient dazu, das Image des Standortes und die Verbundenheit der Unternehmen durch gemeinsame Interessenwahrnehmung zu stärken. Das Ziel ist dabei, für anliegende, ansiedlungs- oder erweiterungswillige Unternehmen auch in bestehenden Lagen attraktive Standorte in Norderstedt zu bieten.

NORDGATE

Die Vertriebskooperation NORDGATE, bestehend aus den Städten Neumünster, Bad Bramstedt, Kaltenkirchen, der Gemeinde Henstedt-Ulzburg sowie Quickborn und

Norderstedt, arbeitet seit mehr als zehn Jahren erfolgreich zusammen. Die EGNO führt die Kooperation mit Unterstützung der Wirtschaftsagentur Neumünster.

NORDGATE intensivierte in 2021 den Ausbau der digitalen Angebote. Das Angebot auf der Webseite nordgate.de wurde kontinuierlich erweitert. Die am 1. Dezember 2020 gestarteten Social-Media-Aktivitäten auf den Plattformen Xing, LinkedIn, Facebook und Instagram entwickelten sich gut.

Der Messeauftritt auf der EXPO REAL in München fand nur digital statt, die EXPO REAL wurde von zwei NORDGATE-Partnern besucht.

Die Anfragen nach Gewerbeflächen/Bestandsimmobilien der beteiligten Städte sind stabil. Der Bekanntheitsgrad der Marke NORDGATE ist gut. Presseanfragen, bundesweite Anzeigen und Veröffentlichungen trugen weiter zur Stabilität der Marke bei.

EGNO ist der Geschäftsbesorger der Kooperation. Über eine entsprechende Beauftragung ist die Wirtschaftsagentur Neumünster in die operative Arbeit einbezogen. Die monatlichen Treffen der kommunalen Wirtschaftsförder:innen fanden überwiegend digital statt.

2.4. Hausbewirtschaftung

Die EGNO bewirtschaftet eigene Immobilien und Immobilien der Stadt Norderstedt.

Eigene Immobilien sind das Geschäftshaus Rathausallee 64-66 mit derzeit 9 Gewerbeeinheiten (neben den Büroräumen der EGNO im 3. OG sind weitere 8 Büros vermietet) sowie das bebaute Grundstück Segeberger Chaussee 1-7 mit zwei Gewerbemietern.

Für die Stadt Norderstedt bewirtschaftet die EGNO die Unterkünfte für Geflüchtete in der Oadby-and-Wigston-Straße 175 und in der Segeberger Chaussee 235a sowie die Dreifeld-Sporthalle (Tarpenbekhalle) in der Straße Am Exerzierplatz 28.

3. Grundstücksentwicklung / Projektentwicklung

3.1 Nordport

Im B-245 sind die letzten Bauflächen für eine Bebauung/Verkauf vorbereitet. Um möglichst flächensparend eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten, wurde Ende 2019 die 2. B-Plan Änderung beschlossen, mit dem Ziel, ein Parkhaus zu errichten sowie große Bestandsbäume zu sichern. Im Parkhaus sollen möglichst alle erforderlichen Stellplätze für die noch nicht verkauften Grundstücke flächensparend untergebracht werden. Der Satzungsbeschluss soll im 1. Quartal 2022 erfolgen.

Das Parken von Flughafengästen vor allem in den Ferienzeiten ist als Zwischennutzung auf den freien Flächen im Nordport im Mai 2021 ausgelaufen.

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

Im Südportal (B-242) ist der Verkauf einer Teilfläche des Baufeldes 3 an einen Investor abgeschlossen; der notarielle Kaufvertrag wurde am 12.01.2021 geschlossen. Zum Umgang mit den CKW-bedingten Mehrkosten wurde eine Vereinbarung zwischen dem Investor, dem Kreis und der EGNO abgeschlossen. Die Bauarbeiten sind inzwischen im vollen Gange. Mit der Fertigstellung des Bürogebäudes und des Parkhauses wird Ende 2022 gerechnet.

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

An den verbleibenden Grundstücksflächen im Nordport besteht weiterhin große Nachfrage.

Aus diesem Grunde ist eine Nordport-Erweiterung dringend geboten, um auch in Zukunft eine gewerbliche Entwicklung im Südwesten Norderstedts mit einer sehr guten BAB-Anbindung, sicherzustellen. Die Ankaufsverhandlungen der notwendigen Grundstücksflächen gestalten sich schwierig.

3.2 Frederikspark

Die Grünzüge in den Bebauungsplänen 247, 255, 284, 256 und 300 sind zum Sommer 2021 fertig gestellt worden. Die beauftragte Firma wird die nächsten 4 Jahre die Anwachspflege der Pflanzen übernehmen. Danach werden die Flächen zu Bewirtschaftung an das Betriebsamt übergeben, die Spielgeräte sind es bereits.

Die Offenlegung des B-330 ist beendet. Nach Einarbeitung und Berücksichtigung der Einwände wird die Rechtskraft des Bebauungsplanes Anfang 2022 erwartet. Die Erschließung der Flächen durch den Frederiksdamm soll ebenfalls in 2022 erfolgen.

Im B-300 sind die Flairhäuser alle bezogen, ebenfalls sind die ersten Reihenhäuser von Manke an die Nutzer übergeben worden.

Das mittlere Baufeld wird von Manke mit 140 Wohneinheiten bebaut. Der Bezug der ersten Wohneinheiten ist für Mitte 2022 geplant. Die Fertigstellung der Erschließung als Shared-Space-Variante soll im Frühjahr 2022 erfolgen.

Der Endausbau der Tycho-Brahe-Kehre soll im 2. Quartal 2022 begonnen werden.

Die Altlasten und das Gebäude im zukünftigen B-298 sind fachgerecht entsorgt worden.

Im Mischgebiet des B-256 wurde im September eine 2.127m² große Fläche an eine Firma für Logistik- und Speditionsdienstleistungen verkauft. Diese wird dort ein dreigeschossiges Wohn- und Bürohaus errichten.

Weitere Bebauungspläne für den Frederikspark befinden sich in Vorbereitung.

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. Betroffen sind sowohl Wohn- und Gewerbestandorte als auch Ausgleichs- und Ersatzflächen.

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

3.3.1 Bürgermeister-Bombeck-Straße

Im B-289 steht noch eine letzte Gewerbefläche mit knapp 1 ha zur Verfügung, über die auch bereits Verkaufsverhandlungen geführt werden.

3.3.2 Harkshörner Weg

Für die etwa 10 ha große Fläche nördlich und südlich des Harkshörner Weg in Harksheide wird zurzeit der Rahmenplan aufgestellt und die inhaltlichen Voraussetzungen für die Bebauungsplanung geschaffen.

Zusammen mit der Stadt wird hier ein Wohnquartier mit 500-800 Wohneinheiten in unterschiedlichen Bautypologien geplant. Umgeben wird das Gebiet von breiten Grünbereichen, die der Freizeit und Erholung dienen und das Grünflächennetz der Stadt ergänzen. Ende 2022 ist der Abschluss der Rahmenplanung geplant.

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Folgende Themen werden diskutiert: Die Dichte, d.h. die Anzahl der Wohneinheiten im Quartier, die verkehrliche Erschließung mit den ÖPNV und dem Individualverkehr sowie die Errichtung eines Quartiersparkhauses an zentraler Stelle.

Die Berücksichtigung sozialer Einrichtungen wie Kita und Seniorenwohnen/ Servicewohnen für die ältere Bevölkerung; Mehrgenerationen- und genossenschaftliches Wohnen; Baugemeinschaften sowie Mikro-, Barriere armes- und Barriere freies Wohnen sowie nachhaltige und moderne Bauweisen sollen durch die EGNO im später folgenden Wettbewerbsverfahren umgesetzt werden.

3.4 Ulzburger Straße/Rüsternweg

Die letzten freien Flächen in Norderstedt Mitte sollen einer Bebauung zugeführt werden. Hierzu wurden zwei Bebauungspläne (B 314, B 324) aufgestellt, von denen der B 314 inzwischen Rechtskräftig geworden ist.

Für den Bereich des B 314 (nördlich des Rüsternweges) hat in 2018 ein Investorenauswahlverfahren stattgefunden mit dem Ergebnis, dass eine Bauherrengemeinschaft aus den Bauträgern Behrendt Wohnungsbau und Struck Wohnungsbau den Zuschlag erhielten. Die zukünftigen Nutzungen auf der ca. 2 ha großen Teilfläche nördlich des Rüsternweges bestehen aus rd. 270 Wohneinheiten, zum Teil mit ergänzenden Service- und Pflegeangeboten für Senioren, sowie einem 30% Anteil an gefördertem Wohnungsbau und einer Kita. In 2021 wurden ein städtebaulicher Vertrag, ein Erschließungsvertrag und ein Kaufvertrag verhandelt und abgeschlossen. In Kürze (1. Quartal 2022) beginnen die ersten Baumaßnahmen.

Für den dort anschließenden Bereich südlich des Rüsternweges (B 324) ist ein Kinokomplex mit 7 Sälen geplant. Ob der ungewissen Zukunft der Kinolandschaft ruht dieses Projekt bis auf weiteres.

Eine gastronomische Nutzung als Ergänzung zur Kinonutzung soll den Übergang zum nördlich anschließenden Wohngebiet gewährleisten. In den Geschossen oberhalb der Restauration ist ein Boardinghaus mit ca. 100 Zimmern geplant.

3.5 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 1.1.2015 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

- 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.

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

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.

4. Realisierung von Bauvorhaben für die Stadt Norderstedt

Für das Projekt Bildungshaus wurde die Vorplanung, die Leistungsphase 2, planmäßig im Juli 2021 abgeschlossen. Bis zum Februar sollen mit Einreichung des Bauantrages die Leistungsphasen 3 und 4 abgeschlossen werden.

Die Fertigstellung des Projektes ist zum April 2025 vorgesehen.

Das Projekt Dreifeldhalle (DFS) wurde im Frühjahr 2021 fertiggestellt und befindet sich seit Mai in der Bewirtschaftung durch die EGNO.

Im Projekt Campus Glashütte ist die Vorplanung (Leistungsphase 2) im Januar abgeschlossen worden. Die Einreichung des Bauantrages ist für den März 2023 vorgesehen, abhängig von der Rechtskraft des B-Planes. Die Fertigstellung des Gesamtprojektes ist geplant für den Sommer 2027.

Für die Unterbringung Geflüchteter ging die Stadt Norderstedt innovative Wege und plante im Interesse besserer Integration und Entspannung der Wohnungsmarkt-Situation in Norderstedt die Mischung sozial geförderter Wohnungen mit der Unterbringung Geflüchteter.

Die Projekte Harkshörner Weg und Buschweg sollen diesen Zielgruppen dienen.

Harkshörner Weg und Buschweg befinden sich in der Umsetzung und sollen bis zum Sommer 2022 bzw. Anfang 2023 bezugsfertig sein.

Im März 2022 wurde durch knappe Beschlüsse im Hauptausschuss und der Stadtvertretung die Fortführung dieser Strategie und die weitere Planung des dritten Projektes in der Lawaetzstrasse gestoppt.

Für das Schul-Neubauvorhaben Grundschule Lütjenmoor (GSA) mit angegliederter Kita ist aktuell der Realisierungswettbewerb in Vorbereitung, der zum Herbst des Jahres 2022 abgeschlossen sein soll.

Auch für dieses Projekt ist ein neuer Bebauungsplan notwendig, so dass ein Fertigstellungstermin noch nicht genau bestimmt werden kann.

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 geringfügig verändert.

Bei Gegenüberstellung der kurzfristigen Mittel von 2.113 T€ zu den kurzfristigen Verpflichtungen von 358 T€ ergibt sich Ende 2021 eine Finanzierungsüberdeckung von 1.755 T€ (2020: Finanzierungsüberdeckung 1.651 T€).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit des Geschäftsjahres ist mit 132 T€ positiv, der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist negativ (95 T€). Der Cashflow aus der Finanztätigkeit ist 0,00 T€. Der Finanzmittelbestand erhöhte sich insofern um 37 T€.

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

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

Das Jahresergebnis beträgt 11 T€ (Vorjahr 28 T€) und liegt über Plan (9,5 T€). Ursächlich hierfür sind die pandemiebedingt gestiegenen sonstigen Betriebskosten.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 0,22 % gegenüber 0,56 % im Vorjahr. Die Verringerung resultiert aus dem geringeren Jahresergebnis. Der Anteil der eigenen Mittel an der Bilanzsumme beträgt 92,2 % (Vorjahr 94,6 %). Der leichte Rückgang ist auf das stärker gestiegene Fremdkapital zum ebenfalls gestiegenen Eigenkapital zurückzuführen.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

Die Gesellschaft erhält als beauftragter Entwicklungsträger der Stadt Norderstedt für den Bereich Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und die treuhänderischen Tätigkeiten in den Projekten Nordport, Frederikspark, Strategische Flächensicherung, Schmuggelstieg und Ulzburger Straße/Rüsternweg Ersatz ihrer Aufwendungen. 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 2022 wird mit einem leicht 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 2021 mit der konsequenten Weiterentwicklung der Revitalisierung als ein wesentliches Standbein der Wirtschaftsförderungsstrategie Norderstedts fortgefahren.

Daneben wurde die EGNO mbH durch die Gründung der EGNO mbH & Co. KG gestärkt und mit der Übernahme von kommunalen Hochbauvorhaben die wirtschaftliche Basis der Gesellschaft weiter ausgebaut.

Für ihre Rolle als Komplementärin in der EGNO mbH & Co. KG erhält die EGNO mbH ab 2015 eine Haftungsvergütung von 5.000,00 € jährlich und für die Übernahme der Geschäftsführung Ersatz ihrer Aufwendungen.

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

5.4 Hinweise auf Risiken der künftigen Entwicklung

Auf Grundlage der Beratungen in den Aufsichtsratssitzungen Ende 2020 und Anfang 2021 wurde mit der Entwicklung eines formalisierten Risikomanagementsystems bei der EGNO begonnen. Vor diesem Hintergrund wurde von September bis Dezember 2021 das

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Beratungsunternehmen OptureAG (Zürich / Hamburg / London) engagiert, mit dessen Unterstützung die Einführung erfolgte.

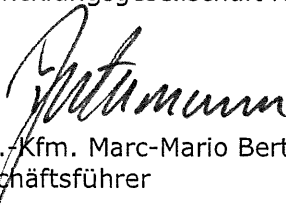
Im Ergebnis dieses implementierten Risikomanagement-Prozesses wird jährlich zur Aufsichtsratssitzung im März ein Bericht zur Darstellung der aktuellen Geschäftsrisiken vorgelegt.

Mit Stand März 2022 wird aufgrund der implementierten Maßnahmen über alle Geschäftsfelder hinweg die aktuelle Risikosituation als beherrschbar eingestuft. Es liegen keine existenzbedrohenden Risiken vor.

Negative Entwicklungen könnten sich sowohl aus der durch das Corona Virus ausgelösten Krise als auch durch die Konfliktsituation in der Ukraine ergeben. Auf Basis der bisherigen Erfahrungen 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 30. März 2022

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH



Dipl.-Kfm. Marc-Mario Bertermann
Geschäftsführer



Dr. Christoph Magazowski
Geschäftsführer

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT NORDERSTEDT MBH

WIRTSCHAFTSPLAN

für das Wirtschaftsjahr 2023



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 2023	30 - 31
Anhang	
Finanzplan der EGNO, Nordport, Frederikspark, Strategische Flächensicherung, Ulzburger Straße/Rüsternweg, Schmuggelstieg	

1. Erläuterungen zum Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023

Die EGNO - Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH schafft mit ihren Aufgabengebieten Wirtschaftsförderung, Stadt- und Projektentwicklung, Grundstücksentwicklung, Vermittlung von Bestandsimmobilien und Standortmarketing die Verbindung zwischen öffentlicher Hand und privater Wirtschaft. Die EGNO entwickelt und vermarktet Wohn- und Gewerbegebiete, zukunftsweisende städtebauliche Projekte wie etwa den NORDPORT und den FREDERIKSPARK und unterstützt unbürokratisch und kreativ bei individuellen Projekten. Ziel ist es, die Wirtschaftskraft in Norderstedt zu stärken und Norderstedt über die Stadtgrenzen hinaus als leistungsfähige und lebenswerte Stadt bekannt zu machen. Bei der Ausführung dieser Tätigkeiten ist die EGNO als Dienstleister treuhänderisch für die Stadt Norderstedt tätig.

Am 01.01.2015 wurde die EGNO GmbH & Co. KG - Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG gegründet, deren Komplementärin die EGNO GmbH ist. Komanditistin ist die Stadt Norderstedt. EGNO GmbH und EGNO GmbH & Co. KG sind gemeinsam und arbeitsteilig Treuhänder der Stadt Norderstedt in den Treuhandbereichen Nordport, Frederikspark, Strat. Flächensicherung und Ulzburger Straße. Die arbeitsteilige Differenzierung ist in den Wirtschaftsplänen der Treuhandbereiche kenntlich gemacht.

Nach entsprechenden Beschlüssen des Aufsichtsrates der EGNO mbH sowie des Hauptausschuss hat am 16.12.2014 die Stadtvertretung eine Änderung des Gesellschaftsvertrages beschlossen, um die EGNO mbH in die Lage zu versetzen, ab 2015 als treuhänderischer Geschäftsbesorger für die Stadt Norderstedt tätig zu werden und kommunale Gebäude errichten zu können. Hierbei handelte es sich zunächst um Asylbewerberunterkünfte, den Neubau des SZ Süd, das sogenannte Bildungshaus in Garstedt, die Dreifeldsporthalle mit Dojo sowie die Grundschule Lütjenmoor.

EGNO - Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Der Wirtschaftsplan 2023 umfasst einen Erfolgsplan, einen Vermögensplan, einen Finanzplan, einen Investitionsplan sowie eine Stellenübersicht. Der Wirtschaftsplan des Jahres 2023 wurde auf der Basis des Jahresabschlusses 2021 und unter Berücksichtigung der Erkenntnisse per Juni 2022 aufgestellt. Die Erträge im GmbH-Bereich setzen sich im Wesentlichen zusammen aus den Kostenersätzen der Treuhandbereiche und der Geschäftsbesorgung im Bereich Hochbau für die Stadt Norderstedt sowie der Bewirtschaftung kommunaler Gebäude und der EGNO-eigenen Gebäude Kontorhaus und Segeberger Chaussee 1 - 7.

Nordport und Frederikspark

Die Wirtschaftspläne 2023 umfassen einen Erfolgsplan, einen Vermögensplan und einen Finanzplan. Die EGNO realisiert die beiden Projekte treuhänderisch im eigenen Namen auf Rechnung der Stadt Norderstedt.

Strategische Flächensicherung

Der Wirtschaftsplan 2023 umfasst einen Erfolgsplan, einen Vermögensplan und einen Finanzplan. Im Rahmen der strategischen Flächensicherung werden Grundstücksgeschäfte getätigt, die räumlich nicht im Zusammenhang mit bestehenden Projekten stehen, die jedoch für die Stadtentwicklung von Bedeutung sind. Hierzu zählt insbesondere auch die systematische Sicherung von Flächen bzw. Rechten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ulzburger Straße / Rüsternweg

Der Wirtschaftsplan 2023 umfasst einen Erfolgsplan, einen Vermögensplan und einen Finanzplan. Die Stadt Norderstedt beabsichtigt gemeinsam mit der EGNO als Treuhänder ein rund 4 ha großes, verkehrsgünstig gelegenes Baugrundstück in Norderstedt-Mitte entlang der Ulzburger Straße im Rahmen eines Investorenwettbewerbs zu veräußern, um es einer der zentralen Lage angemessenen Bebauung zuzuführen.

Entwicklungsgebiet Schmuggelstieg

Der Stadt Norderstedt sind aus dem Städtebauförderungsprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" Städtebauförderungsmittel für einen Förderzeitraum von 2008 - 2015 bewilligt worden. Das Programm soll Stadt- und Ortsteilzentren als Standorte für Wirtschaft, Kultur und Wohnen erhalten oder wieder aufwerten und beleben. Mit der Verwaltung dieser Mittel wurde die EGNO treuhänderisch beauftragt. Für den Schmuggelstieg wird 2023 ein Vermögens- und Finanzplan abgebildet. Da es sich beim Treuhandbereich Schmuggelstieg um einen Fördermittelbereich handelt, ist das Ziel nicht die Gewinnmaximierung, sondern der sorgfältige Einsatz der Fördermittel. Daher wird für den Schmuggelstieg kein Erfolgsplan geführt. Aktuell wird der Abschluss dieses Bereiches für 2022 vorbereitet.

2. ERFOLGSPLAN

GmbH-Bereich

Nr.	Bezeichnung	Ergebnis	Planansatz	Planansatz
		2021	2022	2023
		€	€	€
1	Umsatzerlöse	2.208.820	2.467.000	2.874.000
2	Grundstücks- und sonst. Erlöse	62.976	35.000	35.000
3	Materialaufwand			
	Aufwendungen für bezogene Leistungen	167.128	175.000	250.000
4	Personalaufwand			
	Löhne und Gehälter	1.198.251	1.406.000	1.600.000
	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	199.033	267.000	304.000
5	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	143.954	140.000	160.000
6	Bestandsveränderung Grundstücke			
7	Sonstige betriebliche Aufwendungen (inkl. Wifö)	541.042	490.000	559.000
8	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	202		
9	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	469		
10	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	22.121	24.000	36.000
11	Sonstige Steuern	10.996	12.000	12.000
12	Jahresergebnis	<u>11.125</u>	<u>12.000</u>	<u>24.000</u>

nachrichtlich zum Ergebnis 2021:

Den Werbungskosten NORDGATE in Höhe von € 159.171,44 stehen Umsatzerlöse in gleicher Höhe gegenüber.

Erläuterungen zum Erfolgsplan

GmbH-Bereich

	IST 2021	Plan 2022	Plan 2023
	€		
1 <u>Umsatzerlöse</u>			
- Miete/Erträge aus Betriebskosten für gewerblich genutzte Räume im Kontorhaus und Segeberger Chaussee 1-7	317.897	320.000	336.000
- Kostenersatz Trägerleistungen in den Treuhandbereichen			
Kostenersatz Nordport	241.344	103.000	103.000
Kostenersatz Frederikspark	398.616	270.000	337.000
Kostenersatz Strategische Flächensicherung	176.927	299.000	365.000
Kostenersatz Ulzburger Str. / Rüsternweg	59.151	45.000	45.000
Kostenersatz Schmuggelstieg	1.752	20.000	10.000
Kostenersatz Entwicklungsmaßnahme	15.725	40.000	20.000
Wirtschaftsförderung (inkl. Revitalisierung)	312.164	303.000	303.000
Nordgate	43.836	45.000	45.000
Hochbau	413.509	526.000	800.000
Bewirtschaftung	214.792	405.000	405.000
- Sonstige Erlöse			
- Erträge aus Beteiligungen (Haftungsvergütung EGNO GmbH & Co. KG)	5.000	5.000	5.000
- Allgemeine Geschäftsführung für die EGNO GmbH & Co. KG (Buchhaltung, Jahresabschlüsse ...)	8.107	10.000	10.000
- Geschäftsführung für die EGNO GmbH & Co. KG im Zusammenhang mit der Treuhand für die Stadt Norderstedt			
Vergütung Nordport		12.000	12.000
Vergütung Frederikspark		30.000	38.000
Vergütung Strategische Flächensicherung		34.000	40.000
	2.208.820	2.467.000	2.874.000
2 <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>			
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, periodenfremde / betriebsfremde Erträge, sonstige Sachbezüge	62.976	35.000	35.000
3 <u>Materialaufwand - Aufwendungen für bezogene Leistungen</u>			
Aufwendungen für das Geschäftshaus und Europcar sowie die Bewirtschaftung der ABU OWN und SEC (Instandhaltung KH, Energie, Reinigung, Versicherung, Hausmeister etc.)	167.128	175.000	250.000

Erläuterungen zum Erfolgsplan**GmbH-Bereich**

	IST 2021	Plan 2022	Plan 2023
	€	€	€
4 <u>Personalaufwand</u>			
Löhne und Gehälter	1.198.251	1.406.000	1.600.000
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	199.033	267.000	304.000
5 <u>Bestandsveränderungen, Grundstücksabgang</u>			
6 <u>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</u>			
planmäßige Abschreibung auf das Geschäftshaus sowie sonstige Anlagevermögen	143.954	140.000	160.000
7 <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>			
Raumkosten - Heizung - Strom - Reinigung	35.513	30.000	60.000
Reise- und Kfz-Kosten	35.594	40.000	40.000
Bürobedarf	1.216	3.000	3.000
Telekommunikationskosten, Porto, Persoanzeigen, s.b. Aufwendungen	68.455	50.000	60.000
Fortbildung und Sonstiges	16.801	20.000	20.000
Bewirtungskosten, Aufsichtsratsspesen	4.093	6.000	10.000
Werbekosten	50.436	30.000	30.000
Wirtschaftsförderungsmaßnahmen (Allg. Wifö, Revitalisierung, IDB ...)	81.780	115.000	115.000
Versicherungen	15.199	16.000	16.000
Beiträge (NoMa, IHK, DVWE, AGV, Pact NoMi)	50.075	55.000	55.000
Wartung/Instandhaltung, EDV einschließl. Liegenschaftsmanagement, Betriebs- und Geschäftsausstattung	71.404	75.000	75.000
Rechts- und Beratungskosten, Buchführungs-, Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Veröffentlichung	110.476	50.000	75.000
	541.042	490.000	559.000
8 <u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>			
Zinserträge aus Festgeldern	202		
9 <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>			
Zinsaufwendungen für das Geschäftshaus, Grundstück Buckhörner Moor	469		
10 <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	22.121	24.000	36.000
11 <u>Sonstige Steuern</u> (Grundsteuer, KfZ-Steuer)	10.996	12.000	12.000
12 <u>Jahresergebnis</u>	11.125	12.000	24.000

2.1 VERMÖGENSPLAN
GmbH-Bereich

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2021 €	Planansatz 2022 €	Planansatz 2023 €
1	Grundstückserlöse			
2	Abschreibungen	143.954	140.000	160.000
3	Sonstige Einzahlungen a. Unterdeckung		241.000	40.000
	insgesamt:	143.954	381.000	200.000

VERMÖGENSPLAN
GmbH-Bereich

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2021 €	Planansatz 2022 €	Planansatz 2023 €
1	Instandhaltung Kontorhaus	13.356	381.000	200.000
2	Sonstige Auszahlungen Überdeckung	130.598		
	insgesamt:	143.954	381.000	200.000

2.2 INVESTITIONSPLAN
GmbH-Bereich

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
1	Kontorhaus / Europcar	200.000	50.000	50.000	50.000	50.000
		200.000	50.000	50.000	50.000	50.000

2.3 Stellenübersicht

Planansatz 2022 Kapazität	Planansatz 2023 Kapazität	Bezeichnung	Vergütungsgruppe	Tätigkeitsbereich
1,0	1,0	Angestellte	AV AT	Geschäftsführer
1,0	1,0	Angestellter	AV AT	Prokurist - Hochbau
3,5	4,3	Angestellte	AV Wohnungswirtschaft	Rechnungswesen, Finanzen, Controlling Personal
1,0	1,0	Angestellte	AV Wohnungswirtschaft	Sekretärin / Assistentin der Geschäftsführer
11,7	13,7	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. Beschäftigter	AV Wohnungswirtschaft	Bewirtschaftung Hochbau
21,2	24,0			

3. NORDPORT

1. Planungsrecht

Im Gewerbegebiet Nordport gelten die B-Pläne B 242 und B 245, B 245 1. Änderung, sowie B 245 2. Änderung. In der 2. Änderung werden Baurechte für den Bau eines Parkhauses geschaffen, als auch wertvoller Baumbestand gesichert.

Durch die Errichtung eines Parkhauses sollen zusätzliche Flächenpotentiale auf den verbleibenden Gewerbeflächen generiert werden.

2. Grunderwerb

Der Grunderwerb ist abgeschlossen. Die Entwicklungs- und Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG konnte im Juli 2015 die verbleibenden unbebauten Gewerbeflächen von privater Hand kaufen. Nach Räumung und Herrichtung der Flächen werden diese vermarktet.

3. Erschließung

Eine Detailuntersuchung des CKW-Schadens kam zu dem Ergebnis, dass eine weitere Sanierung nicht verhältnismäßig sei. Zur Überwachung des Schadens wird ein Monitoring eingerichtet. Mit dem verbleibenden CKW-Schaden wird im Rahmen einer konkreten Bebauung umgegangen. Dazu wurde zwischen der EGNO, dem Käufer des Grundstücks und dem Kreis Segeberg in 2020 eine Vereinbarung abgeschlossen. Die betroffenen Flächen sind inzwischen verkauft und werden zur Zeit bebaut.

4. Finanzierung

Die Finanzierung wird im Rahmen der Treuhandtätigkeit zu Kommunalkreditkonditionen sichergestellt.

5. Vermarktung

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

Der letzte Verkauf einer Grundstücksfläche an ein Fintech-Unternehmen erfolgte Anfang 2021 im Südportal.

3.1 ERFOLGSPLAN

NORDPORT

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2021	Planansatz 2022 €	Planansatz 2023 €
1	Umsatzerlöse <i>EGNO GmbH</i> <i>EGNO KG</i>	4.618.142 <i>4.618.142</i>		
2	Sonstige betriebliche Erträge (incl. Pacht FFH)	73.130		
3	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.267.975		
4	Sonst. betriebl. Aufwendungen (incl. Lärmschutz)	292.584	182.000	182.000
5	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	13.383	134.000	234.000
7	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
8	Sonstige Steuern	5.398	6.000	5.000
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	3.111.932	-322.000	-421.000

3.2 VERMÖGENSPLAN NORDPORT

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2021 €	Planansatz 2022 €	Planansatz 2023 €
1	Kredite			
2	Grundstückserlöse <i>EGNO GmbH</i> <i>EGNO KG</i>	4.618.142 4.618.142		
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge	73.130		
4	Sonstige Einzahlungen Unterdeckung	1.872.121	907.000	567.000
	insgesamt:	6.563.393	907.000	567.000

3.2 VERMÖGENSPLAN NORDPORT

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2021	Planansatz 2022 €	Planansatz 2023 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten			
2	Erschließungskosten		91.000	51.000
3	Planungs- und Vermessungskosten			
4	Kostenanteil Treuhänder	252.546	142.000	142.000
	<i>EGNO GmbH</i>	<i>252.546</i>	<i>122.000</i>	<i>122.000</i>
	<i>EGNO KG, Kosten der treuhänderischen Tätigkeit</i>		<i>14.000</i>	<i>14.000</i>
	<i>EGNO KG, Kosten der allgemeinen Geschäftstätigkeit</i>		<i>6.000</i>	<i>6.000</i>
5	Baugrund-/Sanierung-/Abbruchkosten	105.286	500.000	100.000
6	Zinsaufwendungen	13.383	134.000	234.000
7	Vermarktungskosten	9.137	40.000	40.000
8	Tilgung von Krediten	6.012.241		
9	Sonstige Auszahlungen (Fluglärmschutzprogramm) Überdeckung	170.800		
	insgesamt:	6.563.393	907.000	567.000

4. 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. Auf Basis des Rahmenplanes "Friedrichsgabe Nord" werden im Frederikspark, in enger Zusammenarbeit mit der Stadt, weitere Bebauungspläne vorbereitet. Entsprechend eines Grundsatzbeschlusses 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.

Seit dem 1.1.2015 werden sämtliche Grunderwerbe durch die EGNO GmbH & Co. KG getätigt.

3. Erschließung

Die Grünzüge in den Bebauungsplänen 247, 255, 256, 284 und 300 wurden Anfang 2021 fertiggestellt. Die Pflege der Grünzüge wird aktuell von der herstellenden Firma übernommen. Der Endausbau des Hermann-Klingenberg-Rings im B-300 als Shared-Space-Konzept soll im Frühjahr 2023 fertiggestellt sein. Der Endausbau der Tycho-Brahe-Kehre im B-284 und die südliche Erschließung der B-Pläne 256 und 330 der Frederiksdamm sollen ebenfalls Anfang 2023 fertiggestellt werden.

4. Finanzierung

Die Finanzierung wird im Rahmen der Treuhandtätigkeit zu Kommunalkreditkonditionen sichergestellt.

5. Vermarktung

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

4.1 ERFOLGSPLAN
FREDERIKSPARK

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2021 €	Planansatz 2022 €	Planansatz 2023 €
1	Umsatzerlöse	275.550	6.064.000	6.001.000
	EGNO GmbH	275.550	5.300.000	5.230.000
	EGNO KG		764.000	771.000
2	Sonstige betriebliche Erträge	59.095	30.000	30.000
3	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	161.260	3.638.000	3.601.000
4	Sonstige betriebliche Aufwendungen	500.155	429.000	521.000
5	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	186.748	302.000	445.000
7	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
8	Sonstige Steuern	5.724	5.000	5.000
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-519.242	1.720.000	1.459.000

4.2 VERMÖGENSPLAN

FREDERIKSPARK

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2021 €	Planansatz 2022 €	Planansatz 2023 €
1	Kredite			
2	Grundstückserlöse	275.550	6.064.000	6.001.000
	EGNO GmbH	275.550	5.300.000	5.230.000
	EGNO KG		764.000	771.000
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge	59.095	30.000	30.000
4	Sonstige Einzahlungen	12.030.699		1.253.000
	Unterdeckung			
	insgesamt:	12.365.344	6.094.000	7.284.000

4.2 VERMÖGENSPLAN

FREDERIKSPARK

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2021 €	Planansatz 2022 €	Planansatz 2023 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten <i>EGNO GmbH</i> <i>EGNO KG</i>		1.203.000 <i>1.203.000</i>	3.770.000 <i>3.770.000</i>
2	Erschließungskosten	283.438	2.020.000	2.097.000
3	Planungs- und Vermessungskosten	25.447	122.000	21.000
4	Kostenanteil Treuhänder <i>EGNO GmbH</i> <i>EGNO KG</i> <i>EGNO KG, Kosten der allgemeinen Geschäftstätigkeit</i>	443.385 <i>443.385</i>	369.000 <i>321.000</i> <i>36.000</i> <i>12.000</i>	461.000 <i>401.000</i> <i>45.000</i> <i>15.000</i>
5	Baugrund-/Sanierung-/Abbruchkosten	120.932	189.000	430.000
6	Zinsaufwendungen	186.748	302.000	445.000
7	Vermarktungskosten	13.457	60.000	60.000
8	Tilgung von Krediten	11.291.937	1.829.000	
9	Sonstige Auszahlungen Überdeckung			
	insgesamt:	12.365.344	6.094.000	7.284.000

5. Grundstücksträgereibereich Strategische Flächensicherung

Auf Basis der Beschlüsse im Aufsichtsrat der EGNO und der Stadtvertretung tätigt die EGNO strategische Grunderwerbe im gesamten Stadtgebiet und entwickelt neue städtische Projekte. Derzeit sind mehrere Projekte im Rahmen der strategischen Flächensicherung in Bearbeitung. Seit dem 01.01.2015 werden die Grunderwerbe nur noch durch die EGNO GmbH & Co. KG getätigt.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Glashütte wurde mit dem Bebauungsplan 289 entwickelt. Die innere Erschließungsstraße "Bürgermeister-Bombeck-Straße" ist hergestellt. Von ursprünglich 11 Grundstücken ist nur noch eins im Eigentum der EGNO.

In 2015 wurde in Friedrichsgabe ein ca. 2,8 ha großes Gewerbegrundstück erworben. Das miterworbene Bürogebäude wurde unmittelbar an die Stadt übertragen und durch die EGNO mbH im Rahmen der Geschäftsbesorgung Hochbau zu einer Asylbewerberunterkunft umgebaut. Aktuell wird die verbleibende Fläche bevorratet.

Die Fläche Buckhörner Moor (B 291) wurde an den Wettbewerbsgewinner verkauft. Der B-Plan hat 2018 Rechtskraft erhalten. Das Projekt kann als abgeschlossen betrachtet werden.

Mit dem Treuhandvermögen der Strategischen Flächensicherung wurden von der Stadt Hamburg am Harkshörner Weg u.a. Wohnbauflächen erworben. Im Flächennutzungsplan der Stadt teilt sich der Bereich in zwei WA-Flächen auf. Östlich gelegen hat der B-326 "Kringelkrugweg" Rechtskraft erhalten. Für die zweite westliche Fläche läuft das Rahmenplanverfahren. Bis 2025 soll Baurecht geschaffen werden, damit die Fläche in der Örtlichkeit entwickelt werden kann.

Es sollen nördlich der Ohechaussee weitere Flächen für Ausgleich und Ersatz gesichert werden. Für den A&E-Bereich werden kontinuierlich Kooperationsgespräche mit der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein, ein Tochterunternehmen der Stiftung Naturschutz, geführt, um den "Flächenpool" im Bereich Ausgleich und Ersatz weiter zu entwickeln.

Mit privaten Eigentümern werden zusätzlich Gespräche zum Erwerb von genehmigten Ökopunkten geführt, die für Projektentwicklungen eingesetzt werden können.

Die Grüne Heyde ist eines der größten Wohnentwicklungsprojekte der Stadt Norderstedt. Auch hier wird derzeit der Rahmenplan entwickelt. Es ist das Ziel, das Quartier nach DGNB Platin zertifizieren zu lassen. Die EGNO ist in zwei Quartieren der Grünen Heyde Eigentümerin von Teilflächen, eine ca. 4 ha große Fläche im Heyde Zentrum wurde Ende 2021 erworben. Es wird aktuell geprüft, in welcher Art und Weise eine Entwicklung der einzelnen Quartiere erfolgen kann.

Die EGNO ist Eigentümerin einer Fläche östlich des Schmuggelstieg an der Langenhorner Chaussee. Aktuell wird in der Verwaltung ein Bebauungsplan für den Bereich erarbeitet.

Die Finanzierung wird im Rahmen der Treuhandtätigkeit zu Kommunalkreditkonditionen sichergestellt.

5.1 ERFOLGSPLAN

Strategische Flächensicherung

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2021 €	Planansatz 2022 €	Planansatz 2023 €
1	Umsatzerlöse <i>EGNO GmbH (nachrichtlich)</i> <i>EGNO GmbH THB</i> <i>EGNO KG</i>		1.393.000 <i>1.393.000</i>	1.791.000 <i>1.791.000</i>
2	Sonstige betriebliche Erträge	16.982	15.000	15.000
3	Bestandsveränderung an zum Verkauf bestimmten Grundstücken	1.411.733	697.000	896.000
4	Sonstige betriebliche Aufwendungen	257.508	410.000	494.000
5	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	90.556	235.000	641.000
7	Steuern vom Einkommen und Ertrag			
8	Sonstige Steuern	9.264	10.000	10.000
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1.752.079	56.000	-235.000

5.2 VERMÖGENSPLAN
Strategische Flächensicherung

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2021 €	Planansatz 2022 €	Planansatz 2023 €
1	Kredite	8.961.373		12.884.000
2	Grundstückserlöse		1.393.000	1.791.000
	<i>EGNO GmbH (nachrichtlich)</i>			
	<i>EGNO GmbH THB</i>		<i>1.393.000</i>	<i>1.791.000</i>
	<i>EGNO KG</i>			
3	Bewirtschaftungserträge	16.983	15.000	15.000
4	Sonstige Einzahlungen			
	Unterdeckung	402.318	5.057.000	
	insgesamt:	9.380.674	6.465.000	14.675.000

5.2 VERMÖGENSPLAN
Strategische Flächensicherung

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2021 €	Planansatz 2022 €	Planansatz 2023 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten EGNO GmbH EGNO KG	9.036.171	5.193.000 5.193.000	12.693.000 12.693.000
2	Erschließungskosten EGNO GmbH (nachrichtlich) EGNO GmbH THB		373.000	593.000
3	Planungs- und Vermessungskosten	14.058	224.000	224.000
4	Kostenanteil Treuhänder EGNO GmbH EGNO KG EGNO KG, Kosten der allgemeinen Geschäftstätigkeit	237.474 212.904 24.570	406.000 356.000 40.000 10.000	492.000 434.000 48.000 10.000
5	Baugrund-/Sanierung-/Abbruchkosten		30.000	30.000
6	Zinsaufwendungen	90.556	235.000	641.000
7	Vermarktungskosten	2.415	4.000	2.000
8	Tilgung von Krediten			
9	Sonstige Auszahlungen Überdeckung			
	insgesamt	9.380.674	6.465.000	14.675.000

6. Ulzburger Straße / Rüsternweg

Die letzten freien Flächen in Norderstedt Mitte werden von der EGNO treuhänderisch verwaltet und einer neuen Nutzung zugeführt.

1. Planungsrecht

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

Geplant ist eine gemischte Nutzung mit einem Kinokomplex mit 7 Sälen sowie einem Gastronomiebetrieb in einem extra Baukörper als Ergänzung zum Kino. Zur Zeit steht die Wirtschaftlichkeit des Projektes auf dem Prüfstand.

Der B-314 nördlich des Rüsternweges hat Rechtskraft erlangt. Der Bauträger Behrend/Struck hat bereits mit den Erschließungsarbeiten begonnen.

Folgende Nutzungen sind geplant: Wohnen, Servicewohnen mit ergänzenden Dienstleistungs- und Pflegeangeboten sowie eine Kita. Insgesamt sollen ca. 300 Wohneinheiten entstehen. 30 % der Wohnungen werden mit einer öffentlichen Förderung errichtet.

2. Grunderwerb/ Verkauf

Die Grundstücke sind überwiegend im Besitz der EGNO, kleine Teilflächen gehören der Stadt Norderstedt.

Die Wohnbauflächen im B 314 wurden an die Bauträger Behrendt/ Struck verkauft.

3. Erschließung

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über drei Stichstraßen, die der Investor zur Zeit herstellt und anschließend an die Stadt Norderstedt überträgt.

4. Finanzierung

Die Finanzierung wird im Rahmen der Treuhandtätigkeit zu Kommunalkreditkonditionen sichergestellt.

6.1 ERFOLGSPLAN

Ulzburger Straße / Rüsternweg

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2021 €	Planansatz 2022 €	Planansatz 2023 €
1	Umsatzerlöse	8.460	7.607.000	
2	Sonstige betriebliche Erträge	2.466		
3	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	10.905	2.700.000	
4	Sonstige betriebliche Aufwendungen	74.724	54.000	54.000
5	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.899	3.000	
7	Steuern vom Einkommen und Ertrag			
8	sonstige Steuern	557	1.000	1.000
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-79.159	4.849.000	-55.000

6.2 VERMÖGENSPLAN
Ulzburger Straße / Rüsternweg

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2021 €	Planansatz 2022 €	Planansatz 2023 €
1	Kredite			
2	Grundstückserlöse		7.607.000	
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge	8.466		
4	Sonstige Einzahlungen			503.000
	Unterdeckung	977.836		
	insgesamt:	986.302	7.607.000	503.000

6.2 VERMÖGENSPLAN
Ulzburger Straße / Rüsternweg

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2021 €	Planansatz 2022 €	Planansatz 2023 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten		279.000	
2	Erschließungskosten		438.000	
3	Planungs-und Vermessungskosten	3.490	60.000	45.000
4	Kostenanteil Treuhänder	69.735	54.000	54.000
5	Baugrund-/Sanierung-/Abbruchkosten		404.000	404.000
6	Zinsaufwendungen	3.899	3.000	
7	Vermarktungskosten			
8	Tilgung von Krediten	909.178	6.369.000	
9	Sonstige Auszahlungen Unterdeckung			
	insgesamt:	986.302	7.607.000	503.000

7. Entwicklungsgebiet Schmuggelstieg

Die Stadt Norderstedt ist aufgrund des Zuwendungsbescheides der Investitionsbank vom 31.10.2008 im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Dieses Programm zielt 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 umfasst 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. Für die Jahre 2008 bis 2015 wurden per Bescheid 3.717.000 € Fördermittel zugesagt, je zu einem Drittel durch Bund, Land und Stadt finanziert. Nachdem sich herausgestellt hat, dass geplante Maßnahmen entgegen den ersten Einschätzungen nicht förderfähig sind, wurden 2.206.800 € Fördermittel widerrufen. Von bereits abgerufenen Mitteln in Höhe von 1.144.400 € wurden Anfang 2013 und 2014 nochmals 60.000 € an Bund/Land zurückgezahlt. Im Jahr 2009 wurde der Umbau des Schmuggelstiegs durchgeführt und mit einem Eröffnungsfest im Oktober 2009 abgeschlossen. Zudem lief bis Mitte 2009 das Quartiersmanagement für den Schmuggelstieg, welches erfolgreich in einen PACT, der bis Juli 2016 lief, überführt wurde. In 2010 wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt und durch die

In 2014 wurde der Marktplatz fertiggestellt. Durch die Öffnung zum Schmugglerpark und die Schaffung eines Holzsteges (Balkon) über der Tarpenbek wurde die Aufenthaltsqualität für das Quartier erhöht. Diese Maßnahme ist noch abzurechnen. Nachdem die Maßnahme "Ausbau Ulzburger Straße-Süd aktuell nicht realisierbar ist, wird für das Förderprogramm die Schlussabrechnung für 2022 vorbereitet.

7.1 VERMÖGENSPLAN

Schmuggelstieg

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2021 €	Planansatz 2022 €	Planansatz 2023 €
1	Städtebauförderungsmittel Bund, Land			
2	Städtebauförderungsmittel Stadt			
3	zusätzliche Eigenmittel der Stadt Norderstedt			
4	Zins- und Bewirtschaftungserträge			
5	Sonstige Einzahlungen	916		10.000
	insgesamt:	916		10.000

7.1 VERMÖGENSPLAN

Schmuggelstieg

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2021 €	Planansatz 2022 €	Planansatz 2023 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten			
2	Erschließungskosten			
3	Planungs- und Vermessungskosten			
4	Kostenanteil Treuhänder	916		10.000
5	Baugrund-/Sanierung-/Abbruchkosten			
6	Zinsaufwendungen			
7	Vermarktungskosten			
8	Rückzahlung Fördermittel			
9	Sonstige Auszahlungen			
	insgesamt:	916		10.000

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	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
1	Einzahlungen Zuwendung für die allgemeine Wirtschaftsförderung	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000
2	Trägervergütung Entwicklungsmaßnahme	20.000				
	Auszahlungen keine sich auswirkenden Auszahlungen geplant					

9. Kreditübersicht

Bezeichnung	bewilligter Kreditrahmen €	IST Inanspruchnahme per 31.12.2021	voraussichtliche Inanspruchnahme per 31.12.2022 €	voraussichtliche Inanspruchnahme per 31.12.2023 €
Treuhandvermögen (Nordport, Frederikspark, Ulzburger Str./ Rüsternweg, Strategische Flächensicherung inkl. Harkshörner Weg)	78.000.000	65.040.000	69.117.000	74.496.167
insgesamt:	78.000.000	65.040.000	69.117.000	74.496.167

10. Zusammenstellung für das Wirtschaftsjahr 2023

Aufgrund des § 5 Abs. 1 Nr. 6 der Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 97 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein stellt der Aufsichtsrat durch Beschluss vom 28.09.2022 den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023 fest:

1. Es betragen

1.1 in den Erfolgsplänen:

1.1.1 Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH (Seite 2)

die Erträge	€	2.909.000
die Aufwendungen	€	2.885.000
der Jahresgewinn	€	24.000

1.1.2 Nordport (Seite 10)

die Erträge	€	
die Aufwendungen	€	421.000
der Jahresgewinn	€	-421.000

1.1.3 Frederikspark (Seite 14)

die Erträge	€	6.031.000
die Aufwendungen	€	4.572.000
der Jahresgewinn	€	1.459.000

1.1.4 Strategische Flächensicherung (Seite 18)

die Erträge	€	1.806.000
die Aufwendungen	€	2.041.000
der Jahresgewinn	€	-235.000

1.1.5 Ulzburger Straße/Rüsternweg (Seite 22)

die Erträge	€	
die Aufwendungen	€	55.000
der Jahresgewinn	€	-55.000

1.2	in den Vermögensplänen:				
1.2.1	Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH				
	die Einzahlungen	(Seite 5)	€		200.000
	die Auszahlungen	(Seite 6)	€		200.000
1.2.2	Nordport				
	die Einzahlungen	(Seite 11)	€		567.000
	die Auszahlungen	(Seite 12)	€		567.000
1.2.3	Frederikspark				
	die Einzahlungen	(Seite 15)	€		7.284.000
	die Auszahlungen	(Seite 16)	€		7.284.000
1.2.4	Strategische Flächensicherung				
	die Einzahlungen	(Seite 19)	€		14.675.000
	die Auszahlungen	(Seite 20)	€		14.675.000
1.2.5	Ulzburger Straße / Rüsternweg				
	die Einzahlungen	(Seite 23)	€		503.000
	die Auszahlungen	(Seite 24)	€		503.000
1.2.6	Schmuggelstieg				
	die Einzahlungen	(Seite 26)	€		10.000
	die Auszahlungen	(Seite 27)	€		10.000

2. Es werden neu festgesetzt:

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

Ort, Datum

 Marc-Mario Bertermann
 Geschäftsführer

 Dr. Christoph Magazowski
 Geschäftsführer

ANHANG

FINANZPLAN GmbH-Bereich

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
1	Grundstückserlöse					
2	Abschreibungen	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
3	Sonstige Einzahlungen aus Überdeckung	60.000				
		200.000	140.000	140.000	140.000	140.000

Anhang

FINANZPLAN GmbH-Bereich

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
1	Umbauten Kontorhaus	200.000	50.000	50.000	50.000	50.000
4	Sonstige Auszahlungen Überdeckung		90.000	90.000	90.000	90.000
		200.000	140.000	140.000	140.000	140.000

Anhang

FINANZPLAN NORDPORT

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
1	Kredite					
2	Grundstückserlöse		4.384.000	2.333.000	6.935.000	7.098.000
	EGNO GmbH		4.384.000	2.333.000	3.608.000	5.455.000
	EGNO KG				3.327.000	1.643.000
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge					
4	Unterdeckung	567.000				
	insgesamt:	567.000	4.384.000	2.333.000	6.935.000	7.098.000

Anhang

FINANZPLAN

Nordport

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten				
2	Erschließungskosten	51.000	450.000	398.000	
3	Planungs- und Vermessungskosten				
4	Kostenanteil Treuhänder	142.000	142.000	119.000	98.000
	<i>EGNO GmbH</i>	<i>122.000</i>	<i>122.000</i>	<i>103.000</i>	<i>85.000</i>
	<i>EGNO KG, Kosten der treuhänderischen Tätigkeit</i>	<i>14.000</i>	<i>14.000</i>	<i>11.000</i>	<i>9.000</i>
	<i>EGNO KG, Kosten der allgemeinen Geschäftstätigkeit</i>	<i>6.000</i>	<i>6.000</i>	<i>5.000</i>	<i>4.000</i>
5	Baugrund-/Sanierung-/Abbruchkosten	100.000		90.000	140.000
6	Zinsaufwendungen	234.000	219.000	225.000	11.000
7	Vermarktungskosten	40.000	40.000	40.000	40.000
8	Tilgung von Krediten		3.533.000	1.461.000	6.646.000
9	Sonstige Auszahlungen (Fluglärmenschutzprogramm)				
	insgesamt:	567.000	4.384.000	2.333.000	6.935.000

Anhang

FINANZPLAN FREDERIKSPARK

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
1	Kredite					
2	Grundstückserlöse	6.001.000	1.144.000	5.671.000	8.611.000	9.999.000
	<i>EGNO GmbH</i>	<i>5.230.000</i>	<i>1.144.000</i>	<i>4.876.000</i>	<i>6.032.000</i>	<i>9.805.000</i>
	<i>EGNO KG</i>	<i>771.000</i>		<i>795.000</i>	<i>2.579.000</i>	<i>194.000</i>
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
4	Sonstige Einzahlungen	1.253.000	381.000		5.511.000	
	Unterdeckung					
	insgesamt:	7.284.000	1.555.000	5.701.000	14.152.000	10.029.000

Anhang

FINANZPLAN FREDERIKSPARK

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten <i>EGNO GmbH</i> <i>EGNO KG</i>	3.770.000 3.770.000				
2	Erschließungskosten	2.097.000	385.000	3.389.000	11.757.000	791.000
3	Planungs- und Vermessungskosten	21.000	143.000	108.000	101.000	
4	Kostenanteil Treuhänder <i>EGNO GmbH</i> <i>EGNO KG, Kosten der treuhänderischen Tätigkeit</i> <i>EGNO KG, Kosten der allgemeinen Geschäftstätigkeit</i>	461.000 401.000 45.000 15.000	431.000 375.000 42.000 14.000	415.000 362.000 40.000 13.000	415.000 362.000 40.000 13.000	369.000 321.000 36.000 12.000
5	Baugrund-/Sanierung-/Abbruchkosten	430.000	49.000	231.000	981.000	318.000
6	Zinsaufwendungen	445.000	487.000	678.000	838.000	795.000
7	Vermarktungskosten	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
8	Tilgung von Krediten			820.000		7.696.000
9	Sonstige Auszahlungen Überdeckung					
	insgesamt:	7.284.000	1.555.000	5.701.000	14.152.000	10.029.000

Anhang

FINANZPLAN

Strategische Flächensicherung

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
1	Kredite					
2	Grundstückserlöse	1.791.000	1.835.000	1.500.000	1.935.000	5.475.000
	<i>EGNO GmbH (nachrichtlich)</i>					
	<i>EGNO GmbH THB</i>	<i>1.791.000</i>	<i>1.835.000</i>	<i>1.500.000</i>	<i>1.935.000</i>	<i>5.475.000</i>
	<i>EGNO KG</i>					
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge					
4	Sonstige Einzahlungen	12.884.000	5.462.000	2.783.000	4.460.000	
	Unterdeckung					
	insgesamt:	14.675.000	7.297.000	4.283.000	6.395.000	5.475.000

Anhang

FINANZPLAN

Strategische Flächensicherung

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten <i>EGNO GmbH THB</i> <i>EGNO KG</i>	12.693.000 <i>12.693.000</i>	5.500.000 <i>5.500.000</i>	2.500.000 <i>2.500.000</i>	1.000.000 <i>1.000.000</i>	500.000 <i>500.000</i>
2	Erschließungskosten <i>EGNO GmbH (nachrichtlich)</i> <i>EGNO GmbH THB</i>	593.000	225.000		3.434.000	2.998.000
3	Planungs- und Vermessungskosten	224.000	224.000	214.000	214.000	
4	Kostenanteil Treuhänder <i>EGNO GmbH THB</i> <i>EGNO KG, Kosten der treuhänderischen Tätigkeit</i> <i>EGNO KG, Kosten der allgemeinen Geschäftstätigkeit</i>	492.000 <i>434.000</i> <i>48.000</i> <i>10.000</i>	496.000 <i>437.000</i> <i>49.000</i> <i>10.000</i>	486.000 <i>428.000</i> <i>48.000</i> <i>10.000</i>	446.000 <i>392.000</i> <i>44.000</i> <i>10.000</i>	417.000 <i>366.000</i> <i>41.000</i> <i>10.000</i>
5	Baugrund-/Sanierung-/Abbruchkosten	30.000				
6	Zinsaufwendungen	641.000	810.000	1.009.000	1.229.000	1.459.000
7	Vermarktungskosten	2.000	42.000	74.000	72.000	72.000
8	Tilgung von Krediten					29.000
9	Sonstige Ausgaben Überdeckung					
	insgesamt:	14.675.000	7.297.000	4.283.000	6.395.000	5.475.000

Anhang

FINANZPLAN

Ulzburger Straße / Rüsternweg

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
1	Kredite					
2	Verkaufserlöse			2.425.000		
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge					
4	Sonstige Einzahlungen Unterdeckung	503.000	266.000			
	insgesamt:	503.000	266.000	2.425.000		

Anhang

FINANZPLAN

Ulbürger Straße / Rüsternweg

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten					
2	Erschließungskosten		135.000	305.000		
3	Planungs- und Vermessungskosten	45.000	45.000			
4	Kostenanteil Treuhänder	54.000	54.000	54.000		
5	Baugrund-/Sanierung-/Abbruchkosten	404.000				
6	Zinsaufwendungen					
7	Vermarktungskosten		32.000	32.000		
8	Tilgung von Krediten			2.034.000		
9	Sonstige Auszahlungen					
	insgesamt:	503.000	266.000	2.425.000		

Anhang

FINANZPLAN Schmuggelstieg

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
1	Kredite					
2	Grundstückserlöse					
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge					
4	zusätzliche Eigenmittel der Stadt Norderstedt					
5	Sonstige Einzahlungen	10.000				
	insgesamt:	10.000				

Anhang

FINANZPLAN Schmuggelstieg

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	2023 €	2024 €	2025 €	2026 €	2027 €
1	Erwerbskosten	10.000				
2	Erschließungskosten					
3	Planungs- und Vermessungskosten					
4	Kostenanteil Treuhänder					
5	Baugrund-/Sanierung-/Abbruchkosten					
6	Zinsaufwendungen					
7	Vermarktungskosten					
8	Tilgung von Krediten					
9	Sonstige Auszahlungen					
insgesamt:		10.000				