

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 26/0392
201 - Fachbereich Zentrale Finanzsteuerung und Beteiligungsverwaltung			Datum: 14.09.2026
Bearb.:	Becker, Simone	Tel.: -8554	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Zuständigkeit

Hauptausschuss

28.09.2026

Anhörung

**Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung (ESFE);
hier: Zuführung zur Kapitalrücklage**

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Die Stadt Norderstedt hat den Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung mit dem strategischen Ziel gegründet, Grundstücke im Stadtgebiet zu erwerben, zu entwickeln, zu halten und – soweit dies dem jeweiligen Entwicklungsziel entspricht – zu gegebener Zeit zu veräußern.

Der Eigenbetrieb soll damit insbesondere dazu beitragen, eine langfristige, für die Interessen der Stadt förderliche Flächenentwicklung zu ermöglichen und hat nicht in erster Linie die Gewinnmaximierung bei Grundstücksveräußerung zum Ziel. Die laufende Betriebsführung wird phasenweise zu einem Verlust führen, der jedoch durch einen späteren Verkauf der entwickelten Grundstücke ausgeglichen werden wird, so dass langfristig ein positives Ergebnis erzielt wird.

Nach Übernahme der Vermögenswerte aus dem städtischen Haushalt in die Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs ist es früher als angenommen geboten, ein für den Eigenbetrieb auskömmliches Eigenkapital wiederherzustellen.

Obwohl der Eigenbetrieb bereits über einen umfangreichen Grundstücksbestand verfügt, ist vorgesehen, ihm weitere im Eigentum der Stadt stehende Grundstücke, die thematisch gut in den Betriebszweig „Strategische Flächensicherung“ passen, sowie - sofern dies wertmäßig nicht ausreichend ist - liquide Mittel in die Kapitalrücklage zuzuführen, damit dessen Eigenkapitalausstattung zu stärken und eine belastbare Vermögensbasis für die künftige Tätigkeit des Eigenbetriebs zu schaffen.

2. Vorgesehene Grundstückseinlage

Die endgültige Zusammenstellung der einzulegenden Grundstücke sowie deren Bewertung wird vor Durchführung der Übertragung auf Grundlage der jeweils maßgeblichen bilanziellen und bewertungsrechtlichen Vorgaben vorgenommen. Soweit erforderlich, werden für einzelne Grundstücke ergänzende Wertgutachten bzw. gutachterliche Bewertungen eingeholt.

Die Einlage von Grundstücken stellt dabei keine Veräußerung dar. Der Eigenbetrieb besitzt keine eigene Rechtspersönlichkeit; er ist organisatorisch und finanzwirtschaftlich aus der allgemeinen Verwaltung ausgegliedertes Sondervermögen der Stadt.

Sachbearbeitung	Fachbereichs- leitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei Beschlüssen mit finanziellen Auswirkungen: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	--------------------------	-------------	---	---------------------	---------------------

Durch den Wechsel des Bilanzkreises vom Kernhaushalt der Stadt in die Bilanz des Eigenbetriebs ist es bei unentgeltlicher Einlage der Grundstücke möglich, diese Sacheinlage der Gesellschafterin in Form einzelner Vermögensgegenstände in der Bilanz mit dem Zeitwert anzusetzen.

3. Wirtschaftliche und finanzielle Auswirkungen

Durch die Grundstückseinlage erhöht sich das im Eigenbetrieb ausgewiesene Umlaufvermögen entsprechend dem jeweils maßgeblichen Wertansatz. Gleichzeitig wird die Eigenkapitalausstattung des Eigenbetriebs gestärkt. Die Grundstücke sollen entsprechend ihrem vorgesehenen Verwendungszweck im Eigenbetrieb bilanziert werden. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass es sich um Grundstücke handelt, die im Rahmen der Grundstücksentwicklung perspektivisch veräußert werden sollen. Die Einlage von Grundstücken selbst führt grundsätzlich nicht zu einem Liquiditätszufluss beim Eigenbetrieb. Sie stellt vielmehr eine Vermögenszuführung der Stadt in Form von Grundstücken dar.

Die mit der Übernahme der Grundstücke verbundenen zukünftigen Aufwendungen – insbesondere für Planung, Erschließung, Finanzierung, Unterhaltung, Vermarktung und gegebenenfalls erforderliche weitere Grundstücksankäufe – sind im Rahmen der jeweiligen Wirtschaftspläne des Eigenbetriebs abzubilden.

4. Bilanzielle Behandlung

Die bilanzielle Behandlung der Grundstückseinlage erfolgt nach den für den Eigenbetrieb geltenden kommunalrechtlichen und bilanzrechtlichen Vorschriften. Dabei wird insbesondere geprüft, welcher Wert für die Einlage der jeweiligen Grundstücke anzusetzen ist und in welcher Form die Zuführung im Eigenkapital des Eigenbetriebs abzubilden ist.

Sofern die Grundstücke mit einem Wert eingelegt werden, der von ihrem bisherigen Buchwert bei der Stadt abweicht, sind die daraus resultierenden bilanziellen Auswirkungen sowohl bei der Stadt als auch beim Eigenbetrieb entsprechend zu berücksichtigen. Bei der Stadt erfolgt bilanziell durch die Einlage ein Tausch gegen eine Erhöhung des Beteiligungsansatzes an dem Eigenbetrieb.

Die Zuführung von liquiden Mitteln in die Kapitalrücklage des Eigenbetriebs würde den Beteiligungsansatz in der städtischen Bilanz ebenfalls erhöhen. Die Ergebnisrechnung wäre in diesem Fall ebenfalls nicht betroffen.

Die Grundstücke gehen mit der Übertragung aus dem Vermögen der Stadt in das Sondervermögen des Eigenbetriebs über. Wirtschaftlich verbleiben die Grundstücke damit weiterhin im Eigentum der Stadt.

Die Stadt bleibt Trägerin des Eigenbetriebs und trägt damit auch weiterhin die kommunalrechtliche Verantwortung für dessen ordnungsgemäße Aufgabenerfüllung und wirtschaftliche Führung.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Abschluss der erforderlichen Prüfungen sollen die Grundstücke im Laufe des Haushaltsjahres 2026 auf den Eigenbetrieb übertragen werden.

Die Verwaltung informiert den Hauptausschuss mit dieser Vorlage über die beabsichtigte Kapitalverstärkung des Eigenbetriebs durch die Einlage der genannten Grundstücke und einer evtl. notwendigen Zuführung von liquiden Mitteln.

Eine gesonderte Beschlussvorlage für die konkrete Übertragung nach den gesetzlichen Bestimmungen, der Betriebssatzung und den Zuständigkeitsregelungen der Stadt einschließlich einer Übersicht der für die Einlage vorgesehenen Grundstücke sowie der daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen wird zur Vorberatung im Hauptausschuss am 26.10.2026 und Beschluss in der Stadtvertretung am 17.11.2026 vorbereitet.