

## Niederschrift

über die 31. Sitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses am 08.07.2025  
(11. Wahlperiode)

## Tagesordnung

	Seite
Öffentliche Sitzung.....	4
1 Einwohnerfragestunde.....	4
2 Schaffung von gefördertem und preisgedämpften Wohnraum - Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft Vorlage: SB9JR/0179/2025.....	4
3 Ordnungsbehördliche Verordnung über das Offenhalten von Verkaufsstellen aus besonderem Anlass Vorlage: FB1/0180/2025.....	11
4 Organisationsuntersuchung des Fachbereichs Feuerwehr hinsichtlich der zukünftig erforderlichen Strukturen und personellen Besetzung Vorlage: FB12/0154/2025.....	11
5 2. Bericht zur Finanzsituation 2025 zum 30.06.2025 Vorlage: SB8SFI/0080/2025.....	11
6 Anträge.....	12
6.1 Antrag der SPD Fraktion vom 03.06.2025 bzgl. Bürgerrat Vorlage: DezIV/0600/2025.....	12
6.2 Antrag der UWG-Fraktion bzgl. Terrassengebühren Vorlage: SB9JR/0601/2025.....	12
7 Anfragen.....	13
8 Bericht der Verwaltung/Beschlusskontrolle.....	13
9 Termin der nächsten Sitzung: 30.09.2025.....	13
10 Verschiedenes.....	13

Sitzungsort: Neusser Feldweg 4, 40670 Meerbusch, Sitzungssaal

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

Ende der Sitzung: 19:03 Uhr

Anwesend:

**Vorsitzender**

Herr Christian Bommers Bürgermeister

**von der CDU-Fraktion**

Herr Herbert Becker Ratsmitglied Vertretung für Herrn Fabian Hasebrink

Herr Werner Damblon Ratsmitglied

Herr Claus Fischer Ratsmitglied

Vertretung für Herrn Jonas Kräling

Frau Norma Köser Ratsmitglied

Herr Hans Werner Schoenauer Ratsmitglied

Frau Petra Schoppe Ratsmitglied

Herr Jörg Wartchow Ratsmitglied

**von der SPD-Fraktion**

Herr Georg Neuhausen Ratsmitglied Vertretung für Frau Nicole Niederdellmann-Siemes

Frau Heidemarie Niegeloh Ratsmitglied

**von der FDP-Fraktion**

Herr Thomas Gabernig Ratsmitglied

Herr Ralph Jörgens Ratsmitglied

**von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

Herr Joris Mocka Ratsmitglied

Frau Barbara Neukirchen Ratsmitglied

Frau Dr. Karen Schomberg Ratsmitglied

**von der Fraktion GRÜN-alternativ**

Herr Jürgen Peters Ratsmitglied

**von der Fraktion UWG/Freie Wähler**

Frau Daniela Glasmacher Ratsmitglied

**von der Fraktion Die Fraktion**

Herr Andreas Wagner Ratsmitglied

**von der Verwaltung**

Herr Andreas Apsel Erster und Technischer Beigeordneter

Herr Dr. Marc Saturra Leiter Justizariat und Ratsbüro

Frau Bettina Scholten Beigeordnete

Herr Christian Volmerich Stadtkämmerer

**Schriftführer**

Herr Tim Hofmeister Referent des Bürgermeisters

es fehlen:

**von der CDU-Fraktion**

Herr Fabian Hasebrink

Ratsmitglied

Herr Jonas Kräling

Ratsmitglied

**von der SPD-Fraktion**

Frau Nicole Niederdelmann-Siemes

Ratsmitglied

**von der Verwaltung**

Herr Peter Annacker

Dezernent

Vor Eintritt in die Tagesordnung begrüßt Herr Bürgermeister Bommers die anwesenden Mitglieder des Ausschusses und der Verwaltung, die Presse sowie die Bürgerinnen und Bürger im Publikum. Zudem begrüßt er Herrn Rechtsanwalt Dr. Bunz der Kanzlei Kapellmann, der für offene Fragen der Fraktionen bzgl. der Beschlussvorlage unter Tagesordnungspunkt 2 zur Verfügung stehe.

## Öffentliche Sitzung

### 1 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger greift inhaltlich den Tagesordnungspunkt 2 auf und fragt, warum die Stadtverwaltung das Grundstück Am Alten Teich einbringe, obwohl anderweitige Bauflächen für sozialen Wohnraum insbesondere in Osterath und Boverth zur Verfügung stünden. Herr Bürgermeister Bommers antwortet, dass die Grundstückseinbringung in der heutigen Ausschusssitzung nicht Gegenstand der Beratungen sei. Er bittet um Verständnis, dass die Grundstücksauswahl in der heutigen Sitzung nicht zu diskutieren sei.

Eine weitere Bürgerin bezieht sich auf die Anlagen zu Tagesordnungspunkt 2 und stellt fest, dass seitens der CDU-Fraktion sowie der SPD-Fraktion im Gegensatz zu anderen Parteien keine Anmerkungen zum Entwurf der Genossenschaftssatzung vorgenommen wurden. Sie fragt, warum die beiden Parteien sich nur passiv an der Mitgestaltung der Satzung einbringen würden. Herr Bürgermeister Bommers antwortet, dass die Frage die beiden Fraktionen betreffe. Er selbst erlebe von keiner Fraktion eine ausschließlich passive Beteiligung. Weiter mutmaßt er, dass seitens der genannten Fraktionen möglicherweise schlicht keine offenen Fragen zur Satzung bestünden, da diese in den zurückliegenden Sitzungen bereits hinlänglich behandelt wurden. Die angesprochenen Fraktionen der CDU sowie der SPD schließen sich den Worten des Bürgermeisters an.

Die Bürgerin stellt weitergehend die Frage, ob das beauftragte Baumschutzgutachten für das Grundstück Am Alten Teich ebenfalls den Wert der einzelnen Bäume erhebe und inwiefern sich dieser Wert in den Planungen nieder. Herr Erster und Technischer Beigeordneter Apsel antwortet, dass die Baumschutzsatzung der Stadt Meerbusch eine konkrete Bewertung nicht vorsehe. Jedoch werde für jeden gefällteten Baum an anderer Stelle ein neuer Baum gepflanzt.

Zuletzt erfragt die Bürgerin, was die Stadtverwaltung plant, um die Erstellung der Niederschriften für Ausschüsse zu beschleunigen. Zuletzt habe es neun Wochen gedauert, bis die Niederschrift des Ausschusses für Planung und Liegenschaften für die Bürgerinnen und Bürger einsehbar gewesen sei. Herr Apsel antwortet, dass man sich insbesondere im Rahmen der Protokollführung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften neu aufstelle. Er bittet um Verständnis dafür, dass die Protokollführerinnen und Protokollführer die Niederschriften neben ihren gewöhnlichen dienstlichen Verpflichtungen zu erstellen haben. Er gehe jedoch davon aus, dass künftig mit einer Verbesserung zu rechnen sei.

### 2 Schaffung von gefördertem und preisgedämpften Wohnraum - Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft Vorlage: SB9JR/0179/2025

#### Beschluss:

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss empfiehlt dem Rat, die als Anlage 2 beigefügte Satzung zu beschließen und die Verwaltung zu beauftragen, auf ihrer Grundlage und gemeinsam mit den anderen beiden Gründungsgenossen („Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum Rhein-Kreis Neuss mbH“, „Fairhome GmbH“ mit Sitz in Mönchengladbach als Unternehmen der „Dornieden-Gruppe“) die weiteren Schritte zur Gründung der geplanten Wohnungsbaugenossenschaft (u.a. Erstellung eines Businessplans, Einbeziehung eines genossenschaftlichen Prüfungsverbandes) voranzutreiben.

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und der Rat nehmen zu Kenntnis, dass mit dem heutigen Beschluss die Satzung noch nicht in Kraft tritt, sondern – beispielsweise im Rahmen der Gründungsprüfung durch einen genossenschaftlichen Prüfungsverband – sich noch Änderungen ergeben können. Zudem sind weitere Schritte erforderlich, bevor die Genossenschaft als im Genossenschaftsregister eingetragene juristische Person ihre Tätigkeit aufnehmen kann. Die Verwaltung wird beauftragt, darüber fortlaufend zu berichten und etwaige weitere erforderliche Gremienentscheidungen (z.B. zur Sacheinlage in Gestalt eines städtischen Grundstücks) im Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und / oder im Rat einzuholen.

#### Abstimmungsergebnis:

Der Beschluss wird mehrheitlich gefasst.

HFWA	Stimmen	Ja	Nein	Enthaltung
CDU	7	7		
SPD	2	2		
FDP	2	2		
Bündnis 90/ Die Grünen	3	3		
GRÜNalternativ	1		1	
UWG/ Freie Wähler	1		1	
Die Fraktion	1	1		
Bürgermeister	1	1		
<b>Gesamt</b>	<b>17+1</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	

Ratsfrau Glasmacher sagt, dass ihre Fraktion das enorme Risiko für den städtischen Haushalt nicht mittragen wolle. Auf die Fragen ihrer Fraktion habe es seitens der Stadtverwaltung aus ihrer Sicht ausschließlich unbefriedigende Antworten gegeben. Sie stellt die Frage, warum die in der Beschlussvorlage genannte Fairhome GmbH nun im Spiel sei. Herr Justiziar Dr. Saturra antwortet, dass die Fairhome GmbH ein Unternehmen aus der Dornieden-Gruppe sei, welches sich auf den Bereich des sozialen Wohnungsbaus sowie auf Genossenschaftslösungen spezialisiert habe.

Ratsfrau Glasmacher erfragt weitergehend, welches Interesse die Dornieden-Gruppe an einer Genossenschaft habe, obwohl – wie Herr Bürgermeister Bommers zu Beginn der Sitzung feststelle – noch kein konkretes Grundstück beschlossen sei. Herr Dr. Saturra könne hierzu grundsätzlich nur Vermutungen anstellen. Es liege in der vorgesehenen Reihenfolge begründet, dass derzeit noch kein Grundstück eingebracht wurde – dies sei eine der letzten zu klärenden Fragen. Zunächst müsse die Gründung einer Genossenschaft vorbereitet, eine Satzung beschlossen und die Prüfung durch den Prüfverband abgewartet werden.

Ratsfrau Glasmacher erfragt weitergehend wie viel die bisherigen Planungen und insbesondere die rechtliche Beratung durch die Kanzlei Kapellmann bislang gekostet habe. Herr Dr. Saturra antwortet, dass es einen Rahmenvertrag mit der Kanzlei gebe, da die Kanzlei auch in anderen Rechtsfragen für die Stadt tätig werde; eine konkrete Zahl könne er zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht nennen.

Ratsfrau Dr. Schomberg sagt, dass angegeben sei, dass ein Vorstandsmitglied der Genossenschaft durch einen Prokuristen vertreten werden könne. Sie fragt, wer bestimmt, wer diese Vertretung wahrnimmt. Herr Dr. Saturra antwortet, dass dies bislang noch nicht abschließend geklärt sei, zumal sämtliche Personalfragen noch offen seien.

Ratsfrau Dr. Schomberg stellt weitergehend eine Verständnisfrage zu § 42 des Satzungsentwurfs. Herr Rechtsanwalt Dr. Bunz antwortet, dass die vorgesehenen §§ 40 ff. inhaltlich den Wortlaut des Genossenschaftsgesetzes widerspiegeln. Danach seien die Versammlungen auch virtuell oder hybrid

möglich. Sollte eine hybride Versammlung stattfinden, so könnten sich die Aufsichtsratsmitglieder durch anwesende Mitglieder vertreten lassen.

Ratsherr Peters moniert, dass es sich bei der vorgeschlagenen Vorgehensweise um eine in Gänze undurchsichtige Konstruktion handle.

Ratsfrau Niegeloh teilt mit, dass ihre Fraktion sich stets für den Ausbau von preiswertem Wohnraum ausgesprochen habe und eine Realisierung der Wohnungsbaugenossenschaft schnellstmöglich stattfinden sollte. Ihre Fraktion habe Vertrauen in die fachlichen Beurteilungen der betreuenden Kanzlei und der Stadtverwaltung und habe daher keine Notwendigkeit für ein alternatives Rechtsgutachten gesehen. Ratsherr Damblon schließt sich dem an.

Ratsherr Jörgens hebt positiv hervor, dass sich seit der zuletzt vorgelegten Fassung einiges geändert habe und seine Fraktion dem Entwurf nun so zustimmen könne. Er sagt, dass auch seine Fraktion die Notwendigkeit der Wohnungsbaugenossenschaft zur Schaffung sozialen Wohnraums sehe, obwohl dies gegen die grundsätzliche Einstellung seiner Partei spreche. Er fragt, warum für die angesprochene Fairhome GmbH im Bundesanzeiger lediglich der Jahresabschluss aus dem Jahr 2021 – nicht aber aus den Jahren 2022 und 2022 – einsehbar sei. Herr Dr. Saturra antwortet, dass man dem nachgehen werde.

Ergänzung der Stadtverwaltung:

*Die Jahresabschlüsse der Geschäftsjahre 2022 und 2023 der Fairhome GmbH sind im Bundesanzeiger unter dem Menüpunkt „Unternehmensregister“ abrufbar.*

Ratsherr Wagner teilt mit, dass seine Fraktion dem Antrag zustimmen werde. Er sehe mittlerweile einen erheblichen Zeitdruck, weshalb eine Dringlichkeit für die Einleitung weiterer Schritte durch den heutigen Beschluss gegeben sei.

Ratsherr Peters beantragt eine Änderung des Satzungsentwurfs dahingehend, dass sichergestellt wird, dass auch die Mieterinnen und Mieter des Wohnraums Mitglieder der Genossenschaft werden können. Ihm sei bewusst, dass das anhand des Satzungsentwurfs zwar – aus rechtlichen Aspekten – grundsätzlich möglich ist, jedoch habe die Stadtverwaltung bereits mitgeteilt, dass dies nicht beabsichtigt sei.

Herr Dr. Saturra antwortet, dass neben den drei Gründungsmitgliedern natürlichen und juristischen Personen die Möglichkeit eröffnet wird, Mitglied der Genossenschaft zu werden. Dies sei, wie korrekt festgestellt, rechtlich bindend. Ein Anspruch auf eine Mitgliedschaft bestehe hingegen nicht. Die Genossenschaft selbst habe – anhand der dargelegten Kriterien – über die Aufnahme weiterer Mitglieder zu entscheiden. Herr Bürgermeister Bommers bestätigt, dass es aus Sicht der Verwaltung zunächst bei den drei Gründungsmitgliedern bleiben solle und die Genossenschaft so erstmal ihre Arbeit aufnehmen könne; so sei es auch bei den bereits bestehenden Genossenschaftsmodellen in anderen Kommunen. Der Antrag fordere faktisch eine bereits im Satzungsentwurf befindliche Regelung.

Ratsherr Peters beantragt zudem die Streichung der Möglichkeit der Gewährung von Krediten oder anderen wirtschaftlichen Vorteilen an Mitglieder des Vorstandes oder dem Vorstand nahestehenden Personen (§ 23 des Satzungsentwurfs).

Herr Dr. Bunz antwortet hierzu, dass der Vorstand die Genossenschaft grundsätzlich vertrete und diese Vertretung im Außenverhältnis nicht beschränkt werden könne. Dem Vorstand könne dementsprechend nicht rechtswirksam untersagt werden, Kredite an sich selbst oder an eine vorstandsnah Person zu vergeben. Man könne lediglich eine Untersagung im Innenverhältnis vornehmen. Aus diesem Grund sei die Vergabe von Krediten an die vorherige Zustimmung des Aufsichtsrates geknüpft.

Dies schütze die Genossenschaft ausreichend. Eine Darlehensvergabe ohne vorherige Zustimmung des Aufsichtsrates wäre demnach pflichtwidrig und führe zu einer Schadensersatzverpflichtung. Diese Vorgehensweise sei auch in anderen Genossenschaftsmodellen üblich.

Ratsherr Peters beantragt weiter, dass drei Vorstandsmitglieder die Genossenschaft vertreten (§ 17 des Satzungsentwurfs).

Ratsherr Peters bittet vor Abstimmung über seine Anträge um Beantwortung der eingereichten Fragen der Bürgerinitiative Kierster Straße rund um die Thematik der Genossenschaft – die Fragen zum Grundstück seien für den heutigen Ausschuss nicht relevant.

Folgende Fragen der Bürgerinitiative werden im Einzelnen aufgerufen:

*Wenn die Stadt das Grundstück als Sacheinlage einbringt: Wie hoch müssten dann die Anteile der Baufirma und der Verwaltungsgesellschaft ausfallen, um eine faire Beteiligung zu gewährleisten?*

Herr Dr. Saturra erläutert, dass der Wert der Sacheinlage der Stadt höher sein werde als die Geschäftsanteile der anderen Genossen. Die Stadt erwerbe in Höhe der Sacheinlage Genossenschaftsanteile. In der Satzung werde der Wert eines Geschäftsanteils mit 500,00 Euro vorgeschlagen, wobei die Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann, auf 50 Anteile begrenzt sei (§ 43 des Satzungsentwurfes). Bei der Stadt bestehe mit Blick auf das einzubringende Grundstück eine Ausnahme, was nicht unüblich sei und den anderen Genossenschaftsmodellen im Kreis entspreche.

*Ist eine Bewertung durch einen externen Sachverständigen vorgesehen oder erforderlich?*

Das Grundstück sei in jedem Fall zum Stichtag mit seinem dann entsprechenden Verkehrswert zu bewerten. Die Bewertung durch einen externen Sachverständigen sei vor diesem Hintergrund eine von mehreren Möglichkeiten.

*Ist eine direkte Auftragsvergabe an ein Genossenschaftsmitglied (Baufirma) zulässig oder wäre dies vergaberechtswidrig?*

Herr Dr. Saturra antwortet, dass es darauf ankomme, ob die Genossenschaft ein öffentlicher Auftraggeber sei und damit unter die Regelungen des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen falle. Das sei dann nicht der Fall, wenn die Genossenschaft gewerblich tätig werde, also zu üblichen Konditionen am Wohnungsmarkt für bezahlbaren Wohnraum teilnehme - wie hier vorgesehen. Zudem sei dies nicht der Fall, sofern die Schwellenwerte für die Anwendung des europäischen Vergaberechts (derzeit bei rund 5,5 Mio. Euro) nicht erreicht würden.

*Gibt es Regelungen zur Transparenz und zum Wettbewerb bei Genossenschaften mit öffentlichen Mitteln?*

Hierzu ergänzt Herr Dr. Saturra, dass die allgemeinen Regelungen z.B. zum Fördermittel- und Vergaberecht sowie die Vorgaben des Genossenschaftsgesetzes zu beachten seien.

*Ist eine Genossenschaft mit nur drei Mitgliedern sinnvoll, tragfähig und förderfähig?*

Da das Genossenschaftsgesetz die Mindestanzahl von drei Genossen vorsieht, ist von einer entsprechenden Tragfähigkeit auszugehen. Zudem überprüft der genossenschaftliche Prüfverband das konkrete Konzept vorab.

*Welche Struktur (z. B. Aufsichtsrat, Generalversammlung) muss bei kleiner Genossenschaft formal umgesetzt werden?*

In der Satzung sind die üblichen drei Organe einer Genossenschaft (Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlung) vorgesehen.

*Ist die Genossenschaft explizit als Fördernehmerin zugelassen in Programmen der NRW.Bank (z. B. „Moderne Schule“, „Infrastrukturfinanzierung“)?*

Vorliegend ist das Förderangebot für Mietwohnraumförderung, das explizit die Neuschaffung von Miet- und Genossenschaftswohnungen fördert, ausschlaggebend.

*Welche Vorteile bietet die Rechtsform „Genossenschaft“ gegenüber einer GmbH oder GbR im Rahmen der Förderung?*

Genossenschaften sind projektbezogen, wogegen andere Gesellschaftsformen einer dauerhaften Betätigung bedürfen.

*Welche Fördervoraussetzungen müssen (z. B. Satzung, Gemeinwohlbindung, soziale Miet-bindung) erfüllt sein?*

Dies ergibt sich aus den jeweiligen umfangreichen Förderbedingungen, wobei die Satzung so gestaltet ist, dass es der Genossenschaft möglich ist, einen Förderantrag zu stellen.

Herr Dr. Saturra weist bei der Beantwortung der nachfolgenden Fragen vorab darauf hin, dass die wirtschaftlichen und finanziellen Aspekte noch nicht tiefergehend betrachtet wurden. Dies sei jetzt im Anschluss vorgesehen, sofern der Auftrag dazu gemäß der heutigen Vorlage von der Politik erteilt werde.

*Welche Inhalte muss ein Businessplan enthalten, um eine Genossenschaft zu registrieren (z. B. Finanzierungsplan, Mitgliederstruktur, Wirtschaftlichkeitsberechnung)?*

Ein Businessplan hat im Sinne eines Geschäfts- und Finanzierungskonzeptes die wirtschaftliche und finanzielle Tragfähigkeit des Konzeptes aufzuzeigen.

*Muss ein Wirtschaftsprüfer eingeschaltet werden?*

Die Rechtmäßigkeit, Tragfähigkeit und wirtschaftliche Gesundheit des Genossenschaftsmodells ist durch einen genossenschaftlichen Prüfverband zu attestieren. Hierzu erstellt dieser ein sogenanntes Gründungsgutachten; Herr Dr. Saturra verweist dazu ergänzend auf die entsprechenden Ausführungen in der Vorlage.

*Wer übernimmt in der Genossenschaft die Aufgaben des Vorstands, wer ist im Aufsichtsrat, wie werden diese gewählt?*

Dies regelt die Satzung in den §§ 16 ff. für den Vorstand, in den §§ 24 ff. für den Aufsichtsrat und in den §§ 29 ff. für die Generalversammlung.

*Gibt es Regelungen zur Kontrolle, zur Rechnungslegung und zu potenziellen Interessenkonflikten?*

Ja, beispielsweise in § 20 des Satzungsentwurfs ist vorgesehen, dass bei Ehepartnern nicht ein/e Gatte/ Gattin Mitglied des Vorstandes und der/ die jeweils andere Mitglied im Aufsichtsrat sein darf.

*Wie werden Risiken (Bauverzögerung, Kostensteigerung, Insolvenz eines Genossen) in der Genossenschaft verteilt?*

Gemäß der §§ 43, 49 des Satzungsentwurfs entscheidet die Generalversammlung bspw. darüber, in welchem Umfang ein etwaiger Verlust durch Verminderung des Geschäftsguthabens oder durch die Heranziehung der gesetzlichen Rücklagen auszugleichen ist.

*Welche Exit-Strategien bestehen für die Stadt?*

Das Genossenschaftsmodell startet zunächst mit einem Pilotprojekt, um Erfahrungen mit dem Konstrukt zu sammeln. So ist es der Stadt möglich, vor dem Beginn weiterer Projekte Überlegungen zur etwaig erforderlichen Veränderung des bestehenden Modells anzustellen.

Herr Dr. Saturra ergänzt, dass die Fragen des Themenbereichs „Umwelt und Natur“ nicht in der heutigen Ausschusssitzung, sondern im Zuge der kommenden Sitzungen des Ausschusses für Planung und Liegenschaften oder des Ausschusses für Klima, Umwelt und Bau zu beraten seien. Die gestellten Fragen des Themenbereichs „Steuerliche Behandlung der Genossenschaft“ werden nur abstrakt im Rahmen des Protokolls beantwortet, ohne dass die einzelnen angefragten Themen schon konkret auf das hier vorliegende Genossenschaftsmodell heruntergebrochen würden.

Ratsherr Peters zieht die seinerseits gestellten Anträge zurück. Weist jedoch erneut daraufhin, dass seine Fraktion die Vorgehensweise massiv kritisiere.

*Ergänzung der Stadtverwaltung*

*Ist die Genossenschaft Körperschaftsteuerpflichtig (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 KStG)?*

Genossenschaften sind grundsätzlich unbeschränkt Körperschaftsteuerpflichtig i.S.v. § 1 Abs. 1 Nr. 2 KStG.

*Gibt es Befreiungen für bestimmte gemeinwohlorientierte Zwecke (z. B. Wohnungsbaugenossenschaften)?*

Eine Genossenschaft kann nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG steuerbefreit sein, sofern sie kirchlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken im Sinne der Abgabenordnung dient. Im vorliegenden Falle handelt es sich um die Schaffung von Wohnraum, welcher eine Prüfung von § 52 Abs. 2 Nr. 27 Abgabenordnung eröffnet. Die Tatbestandsvoraussetzungen liegen dann vor, wenn Wohnraum vergünstigt an Privatpersonen überlassen wird, deren Bezüge nicht höher sind, als das Fünffache des Regelsatzes der Sozialhilfe im Sinne des § 28 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch.

*Wie wird der „Überschuss“ der Genossenschaft behandelt – insbesondere, wenn dieser an Mitglieder ausgeschüttet oder thesauriert wird?*

Der Überschuss der Genossenschaft wird nach den Vorgaben des Körperschaftsteuergesetzes ermittelt und wird anhand des zu versteuernden Einkommens (zvE, § 7 Abs. 1 KStG) ermittelt. Die Körperschaftsteuer beträgt- sofern die Genossenschaft nicht steuerbegünstigt i.S.d. § 5 KStG ist- 15% des zvE zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag. Hier erfolgt die Besteuerung auf Ebene der Genossenschaft. Werden die Gewinne ausgeschüttet, werden von den Ausschüttungen entsprechend Kapitalertragsteuer und SolZ einbehalten und an das Finanzamt abgeführt. Für die Inhaber der Genossenschaftsanteile sind entsprechend steuerliche Konsequenzen zu ziehen.

Die Stadt Meerbusch wäre mit einem Steuersatz von 15% zzgl. SolZ und die weiteren Genossenschaftsmitglieder mit einem Steuersatz von 25% zzgl. SolZ belastet. Werden die Überschüsse thesau-

riert, so ist auf Ebene der Genossenschaft zunächst dennoch Körperschaftsteuer zu zahlen. Eine kapitalertragsteuerpflichtige Ausschüttung entfällt in diesem Fall.

*Unterliegt die Genossenschaft der Gewerbesteuerpflicht (§ 2 Abs. 2 GewStG)?*

Grundsätzlich ja. Ist die Genossenschaft gemeinnützig, mildtätig oder kirchlich tätig (s.o.), kommt eine Gewersteuerbefreiung i.S.d. § 3 Nr. 6 GewStG infrage. Ist die Genossenschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG körperschaft-steuerbefreit, so greift auch eine Gewersteuerbefreiung nach § 3 Nr. 15 GewStG.

Es kommt bei der Ermittlung des zVE der Genossenschaft eine erweiterte Kürzung i.S.d. § 9 Nr. 1 GewStG infrage. Dieser ist anzuwenden, bei Unternehmen, die ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind und erstreckt sich auf denjenigen Grundbesitz, der im Eigentum des Unternehmens steht.

*Kann die Genossenschaft von Freibeträgen oder Steuervergünstigungen profitieren, insbesondere im sozialen Wohnungsbau?*

Derzeit gelten keine Freibeträge oder Steuervergünstigungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus.

*Gibt es Unterschiede in der Behandlung bei rein gemeinwohlorientierten vs. wirtschaftlich tätigen Genossenschaften?*

Im Rahmen von Steuerbefreiungen für gemeinnützige Zwecke fällt ggf. bei einer gemeinwohlorientierten Genossenschaft keine Gewerbesteuer an, wohingegen „regulär“ wirtschaftlich tätige Genossenschaften der Gewerbesteuer ohne weitere Besonderheiten unterliegen. Die Kürzung des Gewerbeertrages nach § 9 Nr. 1 GewStG ist unabhängig von der Gemeinnützigkeit möglich.

*Ist die Genossenschaft umsatzsteuerpflichtig, wenn sie Bauleistungen vergibt oder Mieteinnahmen erzielt?*

Die Genossenschaft ist grundsätzlich Unternehmerin nach § 2 UStG. Bei der Vergabe von Bauleistungen handelt es sich zunächst um Betriebsausgaben, welche nicht der Umsatzsteuer unterliegen. Jedoch kann es bei der Beauftragung eines Bauunternehmers mit der Errichtung eines Gebäudes zum sog. Reverse Charge Verfahren nach § 13b Abs. 2 Nr. 4 UStG kommen. Hierbei wird der Leistungsempfänger dazu verpflichtet, die Umsatzsteuer auf den vom Leistenden ausgewiesenen Netto-rechnungsbetrag an das Finanzamt abzuführen. Bei der Vermietung von Wohnraum ist die Umsatzsteuerbefreiung des § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a) UStG einschlägig. Diese gilt ohne Möglichkeit zur Option nach § 9 UStG.

*Kann die Genossenschaft als Bauträger auftreten und bei der Umsatzsteuer als Leistungsempfänger den Vorsteuerabzug geltend machen?*

Der Vorsteuerabzug ist nach § 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 UStG ausgeschlossen, da die Bauleistungen für umsatzsteuerbefreite Ausgangsumsätze verwendet würden.

*Unterliegen Mieten, insbesondere bei sozialem Wohnungsbau, der Umsatzsteuer – oder sind sie steuerfrei (§ 4 Nr. 12a UStG)?*

Siehe oben; Es gelten keine Besonderheiten bei vergünstigt überlassenem Wohnraum.

*Welche umsatzsteuerlichen Folgen hat die Einbringung des städtischen Grundstücks als Sacheinlage?*

Die Ausgabe von Geschäftsanteilen ist für die Genossenschaft nicht steuerbar. Für die Anteilsnehmerin Stadt kommt es bei der umsatzsteuerlichen Beurteilung auf die vorherige Nutzung an. Wurde das Grundstück bislang nicht (gewerblich) genutzt, erwachsen keine umsatzsteuerlichen Folgen aus der Einbringung.

*Ist die Grundstücksübertragung umsatzsteuerpflichtig oder kann sie als nichtsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen gelten?*

Die Grundstücksübertragung erfüllt im vorliegenden Fall nicht die Voraussetzungen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen.

*Kommt für die Genossenschaft eine Anerkennung als gemeinnützig in Betracht (§§ 51 ff. AO)?*

Siehe oben; Eine Genossenschaft kann gemeinnützig im Sinne der AO sein. Diese Gemeinnützigkeit wäre einerseits in der Satzung vorzugeben (was hier aufgrund der gewerblichen Tätigkeit der Genossenschaft nicht vorgesehen ist) und andererseits durch das Finanzamt festzustellen.

*Welche steuerlichen Vorteile hätte eine Gemeinnützigkeit konkret (z. B. reduzierte Körperschaftsteuer, Spendenabzugsfähigkeit)?*

Die Gemeinnützigkeit hätte in dem Falle sowohl eine Körperschaftsteuer- als auch eine Gewerbesteuerbefreiung zur Folge. Die Genossenschaft wäre außerdem befugt, Spendenbescheinigungen auszustellen, sodass etwaige Spender ihre Einkommen- oder Körperschaftsteuer mindern könnten.

### **3            Ordnungsbehördliche Verordnung über das Offenhalten von Verkaufsstellen aus besonderem Anlass** Vorlage: FB1/0180/2025

#### **Beschluss:**

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Meerbusch den Erlass der beigefügten ordnungsbehördlichen Verordnung über das Offenhalten von Verkaufsstellen aus besonderem Anlass (Anlage 1).

#### **Abstimmungsergebnis:**

Der Beschluss wird einstimmig gefasst.

### **4            Organisationsuntersuchung des Fachbereichs Feuerwehr hinsichtlich der zukünftig erforderlichen Strukturen und personellen Besetzung** Vorlage: FB12/0154/2025

#### **Beschluss:**

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss beschließt die Beauftragung von externen Beraterinnen und Beratern zur Untersuchung der Organisationsstruktur des Fachbereichs 12 hinsichtlich der erforderlichen personellen hauptamtlichen Besetzung.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Der Beschluss wird einstimmig gefasst.

### **5            2. Bericht zur Finanzsituation 2025 zum 30.06.2025** Vorlage: SB8SF/0080/2025

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss nimmt die Informationsvorlage zur Kenntnis.

Ratsherr Neuhausen äußert sich unzufrieden darüber, dass der Bericht zur Finanzsituation ausschließlich im Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss beraten werde. Es sei wichtig, dass die Informationen, die die Fachausschüsse betreffen auch dort mit den jeweiligen Fachleuten beraten werden. Herr Bürgermeister Bommers antwortet, dass die grundsätzliche Thematik die namensgebende Aufgabe des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss sei. Prinzipiell könne der Finanzbericht vor der Aussprache in diesem Ausschuss in den Fraktionen beraten werden.

Herr Kämmerer Volmerich führt aus, dass im Finanzbericht ausschließlich Verschiebungen in Projekten und Maßnahmen aufgezeigt werden. Vor diesem Hintergrund erscheine das Ansinnen der SPD-Fraktion grundsätzlich verständlich. Ratsherr Jörgens erfragt, ob es nicht ausreichend sei eine konkrete Anfrage zu stellen, sobald eine Fraktion eine Frage zu einem Haushaltsansatz habe. Eine Formalisierung sehe er als nicht notwendig an. Ratsherr Schoenauer äußert sein Unverständnis über das Ansinnen der SPD-Fraktion und verweist auf den Tagesordnungspunkt „Bericht der Verwaltung“, der in jeder Ausschusssitzung auf der Tagesordnung stehe. Dort könnten entsprechende Anfragen besprochen werden. Herr Bürgermeister Bommers sichert zu, den Vorschlag verwaltungsintern zu prüfen. In der kommenden Sitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses werde zu diesem Punkt berichtet werden.

Ratsfrau Dr. Schomberg erfragt zum Punkt 7 „Baumaßnahmen“, aus welchem Grund hier keine Prognose angegeben sei. Herr Volmerich antwortet, dass derzeit keine Informationen und somit keine belastbaren Zahlen des technischen Dezernates vorlägen. Ratsfrau Dr. Schomberg stellt fest, dass in der Vergangenheit im Mittel jährliche Abschlüsse in Höhe von 15 Millionen anfielen, diese Zahl könne man als Prognose angeben. Eine höhere Summe wäre erfahrungsgemäß seitens der Stadtverwaltung nicht umsetzbar. Herr Apsel entgegnet, dass man sich in den letzten Jahren im technischen Dezernat neu aufgestellt habe und mit höheren Mittelabflüssen zu rechnen sei. Herr Volmerich bestätigt, dass zum jetzigen Zeitpunkt bereits höhere Abflüsse zu verzeichnen seien als im vergangenen Jahr.

Ratsfrau Glasmacher erfragt, ob es bezüglich der Angelegenheit unter Tagesordnungspunkt 10 (nicht-öffentlicher Teil) des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses am 08. April 2025) einen neuen Sachstand gebe. Herr Bürgermeister Bommers antwortet, dass es seitens der Landesverwaltung positive Signale gebe.

## 6 Anträge

### 6.1 Antrag der SPD Fraktion vom 03.06.2025 bzgl. Bürgerrat

Vorlage: DezIV/0600/2025

Der Antrag der SPD-Fraktion vom 03. Juni 2025 bzgl. der Einrichtung eines Bürgerrates wurde im Ausschuss für Digitalisierung mehrheitlich abgelehnt, weshalb eine weitere Beratung obsolet ist.

### 6.2 Antrag der UWG-Fraktion bzgl. Terrassengebühren

Vorlage: SB9JR/0601/2025

Der Antrag der UWG-Fraktion vom 07. Juni 2025 bzgl. des Wegfalls der Erhebung der Terrassennutzungsgebühren ab dem Haushaltsjahr 2026 wird mehrheitlich abgelehnt.

### Abstimmungsergebnis:

HFWA	Stimmen	Ja	Nein	Enthaltung
CDU	7		7	

SPD	2		2	
FDP	2		2	
Bündnis 90/ Die Grünen	3		3	
GRÜNalternativ	1		1	
UWG/ Freie Wähler	1	1		
Die Fraktion	1		1	
Bürgermeister	1		1	
<b>Gesamt</b>	17+1	1	17	

Ratsfrau Glasmacher ergänzt, dass der Antrag dahingehend zu ändern ist, dass der Wegfall der Nutzungsgebühr ab dem 01. August 2025 gelte.

Ratsherr Damblon sagt, dass es sich hierbei nicht um eine wirksame Entlastungsmaßnahme für die Gastronomie handle. Zudem sehe er ein Gerechtigkeitsproblem, wenn die Nutzungsgebühren für den öffentlichen Raum für die Gastronomiebetriebe wegfallen würden, gleichsam jedoch die Nutzungsgebühr für E-Scooter vor kurzem beschlossen wurde. Ratsherr Jörgens schließt sich den Ausführungen an und verweist auf die zusätzlichen Einnahmen für den städtischen Haushalt. Ratsfrau Niegeloh sagt, dass ein solcher Antrag eher im Rahmen der Haushaltsberatungen zu diskutieren sei. Ratsherr Peters schließt sich dem an. Grundsätzlich halte er die Idee für sinnig, jedoch lehne er eine unterjährige Rückabwicklung ab.

## 7 Anfragen

keine

## 8 Bericht der Verwaltung/Beschlusskontrolle

Herr Volmerich berichtet über den Gesetzesentwurf zum Länder- und Kommunen-Infrastrukturfinanzierungsgesetz. Im Gegensatz zum Referentenentwurf sehe der jetzige Entwurf keine Mindestquote für die Weitergabe von Mitteln vom Land an die Kommunen vor. Es bleibe daher abzuwarten, in welcher Höhe Mittel an die Kommunen fließen werden.

## 9 Termin der nächsten Sitzung: 30.09.2025

Die nächste Sitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss findet am 30. September 2025 statt.

## 10 Verschiedenes

keine Wortmeldungen

Meerbusch, den 24. Juli 2025

---

Christian Bommers  
Bürgermeister

---

Tim Hofmeister  
Schriftführer

