



Antrag Nr.	Antragsteller	Verwaltung	Verweis auf Antrag
Amt <b>6100</b>	Produkt Kostenträger Kostenart	011201 0112010030 529115	Grundstücksmanagement - unbebaute Grundstücke An- und Verkauf von unbebauten Grundstücken (inkl. Grundstücke d. Infrastruktur) Sonst. Aufwend. f. Dienstleistungen gegen RÜCKLAGE

	2019	2020	2021	2022
<b>Ansatz Entwurf:</b>	500,00	500,00	500,00	500,00
<b>Geplante Änderung:</b>	66.000,00	0,00	0,00	0,00
<b>Neuer Ansatz:</b>	66.500,00	500,00	500,00	500,00

	Dafür:	Dagegen:	Enthaltung:	Abstimmungsverhalten:
<b>WiWofö</b>	11	1	-	Dafür: SPD, CDU, Grüne, FDP, BA; Dagegen: Allianz
<b>H + F</b>				

**Erläuterungen Beschluss**

**Text Antrag**

**Stellungnahme bzw. Hinweis Verwaltung**

In der Sitzung des Rates am 12.12.2018 wurde auf Grundlage der SV 61/034/2 beschlossen, dass für das Grundstück der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule ein Investorenauswahlverfahren durchzuführen ist. Grundlage der Beratung war u. a. ein der Sitzungsvorlage beigefügter Projektablaufplan. In diesem Ablaufplan ist vorgesehen, bei positivem Beschluss der Sitzungsvorlage in der Änderungsliste zum Haushalt 2019 Finanzmittel für die Erstellung eines Rückbaukonzepts, eines Baugrundgutachtens, eines Gutachtens zu Boden- und sonstigen Verunreinigungen sowie eines Verkehrswertgutachtens bereitzustellen.

Nach einer überschlägigen Kalkulation der notwendigen Finanzmittel soll für die Erstellung des Rückbaukonzepts, eines Baugrundgutachtens sowie eines Gutachtens zu Boden- und sonstigen Verunreinigungen zur Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für das Investorenauswahlverfahren ein Betrag von 60.000,- € und für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zur Festlegung des angemessenen Mindestkaufgebotes (mit Beurteilung einer möglichen Beihilfe) ein Betrag von 6.000,-€ veranschlagt werden.

Hinweis:

Auswirkungen auf die Höhe der Ausgleichsrücklage ergeben sich hieraus nicht, da dieser Geschäftsvorfall direkt mit der Allgemeinen Rücklage zu verrechnen ist.

## Änderungsliste 2019 ff. - Ergebnishaushalt

Antrag Nr.	<b>14</b>	Antragsteller	Allianz	Verweis auf Antrag
------------	-----------	---------------	---------	--------------------

Amt	Produkt	150101	Wirtschaftsförderung
<b>8000</b>	Kostenträger	1501010020	Ansiedlungsförderung/Akquisition
	Kostenart		

**2019                      2020                      2021                      2022**

**Ansatz Entwurf:**

**Geplante Änderung:**

**Neuer Ansatz:**

	Dafür:	Dagegen:	Enthaltung:	Abstimmungsverhalten:
<b>WiWofö</b>	1	11	-	Dafür: Allianz; Dagegen: SPD, CDU, Grüne, FDP, BA
<b>H + F</b>				

### Erläuterungen Beschluss

#### Text Antrag

Die Bürgermeisterin erhält eine Zielvorgabe, die Gewerbesteuereinnahmen durch die Ansiedlung von gewerbesteuerträchtigem Neugewerbe pro Jahr um 2% zu steigern. Auf Basis der vorliegenden Haushaltsplanungen wären das Mehreinnahmen von etwa 0,8 Mio. €.

#### Begründung:

Die Erreichung dieses Ziel soll das Gewerbesteuerpotential mittelfristig erhöhen und Schwankungsrisiken zu reduzieren. Während die Verwaltung bei der Haushaltsverabschiedung noch mit 37,5 Mio. € gerechnet hatte, werden Stand heute 41,5 Mio. € Gewerbesteuereinnahmen erwartet.

Laut unserem Kämmerer war die Verbesserung nur ein nicht abzusehender Einmaleffekt. Zur Untermauerung des Ansatzes bei der Gewerbesteuer wurden die großen Gewerbesteuerzahler angeschrieben, die zusammen mehr als die Hälfte zum Gewerbesteueraufkommen beitragen sollen. Im Ergebnis ist schon für 2019 wieder ein Rückgang auf 41,3 Mio. € und in 2020 und 2021 auf jeweils 40,9 Mio. € zu erwarten.

Damit die Abhängigkeit der Stadt von den Gewerbesteuerschwankungen, die sich beispielweise aus Steueroptimierenden Maßnahmen der Zahler ergeben, unabhängiger wird, ist die Anzahl der substanziellen Gewerbesteuerzahler zu erhöhen. Insbesondere die Attraktivität gegenüber Mitbewerbern ( z.B. Monheim und Langenfeld ) um Gewerbeansiedlungen soll gestärkt werden. Zwar ist die Generierung von Überschüssen aus Gewerbesteuereinnahmen, die an die Stadt ausgeschüttet werden das Primärziel, aber es sind aus den Mehreinnahmen auch Rückstellungen zu bilden sind, um künftige Gewerbesteuerschwankungen ausgleichen zu können.

#### Stellungnahme bzw. Hinweis Verwaltung

Wie im Antrag selbst angeführt wird, ist das Gewerbesteueraufkommen Schwankungen unterworfen. Gründe hierfür sind Konjunktur, Investitionsverhalten und /oder Steueroptimierungen der Unternehmen.

Hilden erhebt seit Jahren denselben Gewerbesteuerhebesatz (400) und liegt damit zwar über Monheim und Langenfeld, aber gemeinsam mit Ratingen auf dem drittgünstigster Stelle in der weiten Region.

Unternehmen entscheiden sich aus vielfältigen Gründen für Hilden – die Gewerbesteuer stellt dabei nur einen Teilaspekt dar. Sollen Unternehmen künftig nur nach dem Kriterium Gewerbesteueraufkommen betreut und angesiedelt werden, stellt dieses eine Abkehr der bisherigen, sinnvollen Praxis dar, vor allem auch die Arbeitsplätze in den Fokus zu stellen, die die Hildener Bürgerinnen und Bürgern und ihren Familien Lohn und Brot geben. Und es bestünde weiterhin das Risiko, dass die neu investierenden Betriebe zunächst wenig Steuern zahlen (aufgrund der Investition) und zu einem späteren Zeitpunkt Steueroptimierungen vornehmen. Das Thema Gewerbesteuer eignet sich somit nur sehr bedingt als Hauptkriterium.

Weiterhin funktioniert das Thema Gewerbesteuer als Ansiedlungsgrund nur bei der jeweils günstigsten Stadt, so dass Hilden einen niedrigeren Hebesatz als Monheim haben müsste. Dies würde eine Senkung des Hebesatzes bedeuten, so dass das Gewerbesteueraufkommen in Hilden zunächst in massivster Weise sinken würde. Hinzu kommt, dass die Stadt

keine und die städtische Grundstücksgesellschaft GkA nur noch wenige Grundstücksflächen zur Verfügung hat, und privater Vermieter und Verkäufer nicht an Ansiedlungsvorgaben von Politik oder Stadt gebunden sind.

Grundlage für ein stabiles Gewerbesteueraufkommen ist eine solide Betreuung der Unternehmen vor Ort. Diese findet, ebenso wie eine Akquise von neuen Unternehmen im Rahmen der personellen und finanziellen Möglichkeiten der städtischen Wirtschaftsförderung bereits statt. Soll hier eine Intensivierung stattfinden, ist mehr Personal und mehr Budget in der Wirtschaftsförderung erforderlich.

Auch hierdurch könnte aber keine kontinuierliche Sicherung oder gar Steigerung des Gewerbesteueraufkommens erreicht werden, weil die gesetzliche Regelung zur Ermittlung der Gewerbesteuer zu erheblichen Schwankungen führt, die weder kalkulierbar noch steuerbar sind. Deshalb sollte der Antrag abgelehnt werden.

## Änderungsliste 2019 ff. - Ergebnishaushalt

Antrag Nr.	<b>B02</b>	Antragsteller	Bürger	Verweis auf Antrag
------------	------------	---------------	--------	--------------------

Amt	Produkt	150404	Städt. Beteiligungen an Unternehmen
<b>2000</b>	Kostenträger	1504040010	Städtische Beteiligungen
	Kostenart		

**2019                      2020                      2021                      2022**

**Ansatz Entwurf:**

**Geplante Änderung:**

**Neuer Ansatz:**

	Dafür:	Dagegen:	Enthaltung:	Abstimmungsverhalten:
<b>WiWofö</b>	7	4	1	Dafür: SPD, Grüne, Allianz, BA; Dagegen: CDU; Enth.: FDP
<b>H + F</b>				

### Erläuterungen Beschluss

#### Text Antrag

Förderung des sozialen Wohnungsbau, evtl. über Genossenschaften; 40-50% Anteil der Mietkosten am Gesamteinkommen ist zu hoch: wir haben genug Edelhütten!

#### Stellungnahme bzw. Hinweis Verwaltung

Die Förderung des sozialen Wohnungsbau ist über Bundes- bzw. Landesgesetze geregelt. Die Förderung ist mit einer vertraglichen Laufzeit für die Mietpreisbindung gekoppelt, die nach einer gewissen Frist ausläuft. Nach Auslaufen der Frist besteht die Bindung des Mietpreises nicht mehr und die Stadt kann auch keine Belegungsrecht mehr ausüben. Außerdem hat sich auf der gesetzlichen Ebene die Zielgruppe deutlich geändert: Während vor 2001 sicher gestellt werden sollte, dass ein Großteil der Bevölkerung profitiert, richtet es sich heute nur noch an Personen mit Unterstützungsbedarf.

In Hilden haben über viele Jahre überhaupt nur die städtische Wohnungsbaugesellschaft WGH und die Gemeinnützige Bauverein Hilden eG (eine Wohnungsbaugenossenschaft) geförderte Wohnungen gebaut. Wegen der Grundstücksknappheit und weil beides nur kleine Gesellschaften sind, konnten sie aber nicht so viele Wohnungen neu bauen wie aus der Sozialbindung fallen. Die WGH hat die Grundstücke von der Stadt übertragen bekommen, um das Bauen nicht noch durch Erwerbskosten zu verteuern.

2010 hatte die WGH das Angebot, den kompletten Wohnungsbestand der LEG in Hilden (knapp 500 Wohnungen) zu kaufen. Damit hätte die Stadt über einen großen Bestand an Wohnungen verfügen können, bei dem die Preisbindung entfallen ist. Leider hat eine Ratsmehrheit dieses Angebot abgelehnt.

Inzwischen hat der Rat der Stadt beschlossen, in neuen Bebauungsplänen Anteile sowohl sozial geförderter wie preisgedämpfter Wohnungen festzusetzen, so dass auch private Investoren wieder in dem Segment bauen müssen. Das wirkt allerdings nur auf dem kleinen Teil der Grundstücke, bei denen neue Bebauungspläne erstellt werden.



## Änderungsliste 2019 ff. - Investitionen

Antrag Nr.	<b>33</b>	Antragsteller	Bürgeraktion	Verweis auf Antrag
Amt	Produkt	011201	Grundstücksmanagement - unbebaute Grundstücke	
<b>6100</b>	Kostenträger	0112010030	An- und Verkauf von unbebauten Grundstücken (inkl. Grundstücke d. Infrastrukturu)	
	Kostenart	682100	Einzahlg. a. d. Veräußerg. v. Grundst. u. Gebäuden	
	Investition	IVKE610001	Verkaufserlöse - Amt 61	

	2019	2020	2021	2022	VE Jahr(e)
<b>Ansatz Entwurf:</b>	7.450.000,00	2.900.000,00	0,00	2.000.000,00	<input type="text"/>
<b>Geplante Änderung:</b>	0,00	0,00	0,00	-2.000.000,00	VE Ansatz gesamt
<b>Neuer Ansatz:</b>	7.450.000,00	2.900.000,00	0,00	0,00	<input type="text"/>

	Dafür:	Dagegen:	Enthaltung:	Abstimmungsverhalten:
<b>WiWofö</b>	2	9	1	Dafür: BA, Allianz; Dagegen: SPD, CDU, FDP; Enth.: Grüne
<b>H + F</b>				

### Erläuterungen Beschluss

#### Text Anregung

In der Mehrjahresfinanzplanung für 2022 ist die Einnahmeposition aus Grundstücksverkauf betreffend das Schulgelände der Theodor-Heuss-Schule, Furtwängler Straße, i. H. v. 2,052450 Mio. Euro zu streichen.

#### Begründung:

Am 21.11.2018 hat der Stadtentwicklungsausschuss weitergehende Beschlüsse zur Frage, ob das Gelände der Theodor-Heuss-Schule an einen Investor verkauft werden soll, oder - wie von der Bürgeraktion beantragt - als Sacheinlage z. B. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft zum Bau von Sozialwohnungen überschrieben wird, einstweilen vertagt. Der Rat hat diese Entscheidung am 12.12.2018 bestätigt. Da sich mit der offenen Entscheidung eine nicht unerhebliche soziale Frage für die Stadt Hilden - immerhin der Bau von etwa 100 Sozialwohnungen - verbindet, gehört es für die BA zum Prinzip der Haushaltsklarheit und -wahrheit, bis zur endgültigen Grundsatzentscheidung auf die Etatisierung einer Einnahmeposition aus einem etwaigen Grundstücksverkauf in Höhe des Buchwerts von 2,052450 Mio. Euro zu verzichten.

#### Stellungnahme bzw. Hinweis der Verwaltung

Der Rat hat am 12.12.2018 beschlossen, das Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule in einem Investorenauswahlverfahren auf Grundlage der Strukturstudie I zu entwickeln. D.h. das Grundstück soll an einen Investor verkauft werden. Nur die Randbedingungen an den Verkauf, d.h. die Anforderungen, die ein Käufer erfüllen muss, sind noch nicht abschließend beraten und beschlossen worden, sondern werden nach derzeitigem Zeitkonzept voraussichtlich nach Vorberatungen im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses sowie im Stadtentwicklungsausschuss im Rat am 10.07.2019 festgelegt.

Vor diesem Hintergrund ist in der mittelfristigen Finanzplanung für das Jahr 2022 der Grundstücksverkauf mit einem aus heutiger Sicht möglichen Verkaufspreis etatisiert. Auf das Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule entfallen von dem im Antrag genannten Betrag 2.000.000,- €

Die bei einer Umsetzung des Antrages wegfallende Liquidität führt im Ergebnis zu einem Kreditbedarf und damit auch zu einer Gefährdung der Einzahlung in die Finanzanlagen zur Absicherung künftiger Steigerungen bei der Umlage zur Versorgungskasse für die städtischen Beamten.

## Änderungsliste 2019 ff. - Investitionen

Antrag Nr.	<b>15</b>	Antragsteller	Bürgeraktion	Verweis auf Antrag
Amt	Produkt	100402	Wohnungsangelegenheiten	
<b>5000</b>	Kostenträger	1004020020	Wohnungsvermittlung u. Prüfung d. Wohnberechtigung	
	Kostenart	781800	Investitionszuschüsse an übrige Bereiche	
	Investition	150neu	Ankauf von Belegungsrechten	

	2019	2020	2021	2022	VE Jahr(e)
<b>Ansatz Entwurf:</b>					<input type="text"/>
<b>Geplante Änderung:</b>					VE Ansatz gesamt
<b>Neuer Ansatz:</b>					<input type="text"/>

	Dafür:	Dagegen:	Enthaltung:	Abstimmungsverhalten:
<b>WiWofö</b>	3	9	-	Dafür: BA, Allianz, Grüne
<b>H + F</b>				

### Erläuterungen Beschluss

#### Text Anregung

Um dem aufgeheizten Mietmarkt mit sozialer Verantwortung zu begegnen, wird die Verwaltung beauftragt, nach dem Vorbild anderer Städte ein Förderprogramm aufzulegen, um Wohnungen aus dem vorhandenen Bestand für die Vermietung an einkommensschwache Haushalte zu sichern.

#### Begründung:

Der Wohnungsmarkt ist aus den Fugen geraten. Explodierende Mieten treffen vor allem Menschen mit geringem Einkommen. Die Situation betrifft jeden, der kein Eigentum besitzt und für den 100 Euro mehr oder weniger im Monat an die Existenzgrenze geht. Besonders hart trifft es Menschen, die ohnehin wenig verdienen. In einer Zeit, in der Vermieter es sich aussuchen können, an wen sie vermieten, heißt es für die Einkommensschwachen immer wieder, sich ganz hinten anzustellen.

Aber nicht nur Geringverdiener sind von der Entwicklung in besonderem Maße betroffen, auch für viele ältere Menschen wird die Lage immer bedenklicher. Angesichts der prekären Situation auf dem Hildener Wohnungsmarkt sollte jede Maßnahme für mehr bezahlbaren Wohnraum willkommen sein.

Viele Wohnungen, die in den Sechziger- und Siebzigerjahren gebaut wurden, sind sukzessive aus der Sozialbindung herausgefallen. Der Bestandsschwund wird sich auch noch weiter fortsetzen, da unter dem Strich deutlich mehr Wohnungen den Sozialstatus verlieren als dieser Verlust kurz- bis mittelfristig durch Neubautätigkeit ausgeglichen werden könnte.

Da es die eine richtige Lösungsstrategie für das Problem aufgrund der Vielschichtigkeit nicht gibt, muss an verschiedenen Stellen angesetzt werden. Dazu gehört das vielerorts praktizierte Modell, günstigen Wohnraum zu sichern, indem die Stadt Belegungsrechte kauft. Das Prinzip dahinter ist einfach: Die Stadt sichert sich mit dem Erwerb von Belegungsrechten an bestehenden Wohnungen für mindestens zehn Jahre das Recht zu entscheiden, wer sie mieten darf. Ein Schritt in Richtung sozial gerechter Verteilung.

#### Stellungnahme bzw. Hinweis der Verwaltung

Es gibt verschiedene Modelle, nach denen einzelne in der Regel Groß-Städte von privaten Hauseigentümern Belegungsrechte an Wohnungen erwerben (z.B. Einmalzahlungen, Miet-Differenz-Ausgleich, Mieter-/Untermieter-Verhältnis oder anteilige Übernahme von Sanierungskosten). Der Vorteil des Kaufs von Belegungsrechten könnte sein, dass die Wohnungen evtl. früher zur Verfügung stehen (weil man nicht erst bauen muss). Ob überhaupt von Eigentümern Wohnungen bereitgestellt werden, ist nicht abzusehen. Z.B. zeigt sich in Düsseldorf, dass nur eine geringe Anzahl an Belegungsrechten erworben wird. Evtl. werden dem Wohnungsmarkt dadurch auch Wohnungen im preisgünstigen Segment entzogen. Man müsste versuchen zu berechnen, ob der Ankauf von Belegungsrechten wirtschaftlicher ist, als der Neubau von Sozialwohnungen. Mit dem in der Verwaltung vorhandenen Personal ist dies allerdings nicht leistbar. In der Regel müssen die notwendigen Mittel (z.B. 27.000 Euro für eine 50 m<sup>2</sup> große Wohnung mit 15 jähriger Belegungsberechtigung in Düsseldorf) komplett aus dem städtischen Haushalt ohne Zuschüsse Dritter (z.B. Land) finanziert werden. Nur bei bereits geförderten Wohnungen und Studentenwohnheimen stellt das Land seit

Kurzem eine zusätzliche Förderung in Aussicht, um das bestehende Belegungsrecht zu verlängern. Die Details dieser Förderung sind aber bisher nicht veröffentlicht. Der „Ankauf“ von und die Werbung für Belegungsrechte ist eine zusätzliche freiwillige Aufgabe, die natürlich neben abhängig vom Erfolg erheblichen finanziellen Mitteln auf jeden Fall auch zusätzliche personelle Ressourcen erfordert.

Die für den Ankauf von Belegungsrechten gebundene Liquidität könnte zur Notwendigkeit einer Kreditaufnahme führen.