

An den Vorsitzenden des HFWA  
Herrn Bürgermeister Christian Bommers  
Stadt Meerbusch  
40667 Meerbusch-Büderich

UWG/Freie Wähler  
und  
Klaus Rettig  
Schützendelle 20  
40670 Meerbusch  
Tel. 02159-50541  
E-Mail: Rettig@gem-cro.com

Meerbusch, den 04.06.2024

**Betrifft: HFWA 5.06.2024**

**Antrag zu TOP 2: Schaffung von gefördertem und preisgedämpften Wohnraum –  
Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft**

Sehr geehrter Herr Bommers,

Im Beschlussvorschlag heißt es:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der „Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum Rhein-Kreis Neuss mbH“ und **der „Pyramis Immobilien Entwicklung GmbH“** sowie anderen geeigneten Unternehmen Verhandlungen zur Gründung einer genossenschaftlichen Wohnraumversorgung zu führen und eine dahingehende Beschlussvorlage zur Gründung einer Genossenschaft vorzulegen.

2. Soweit die Verhandlungen positiv verlaufen, soll ein geeignetes Grundstück als Sacheinlage von der Stadt vorgeschlagen und in die zu gründende Genossenschaft eingebracht werden.

- a. Wir wenden uns gegen die Beteiligung der Pyramis Immobilien Entwicklung (PIE) GmbH in diesem Konstrukt aus den unten genannten Gründen/offenen Fragen und **beantragen** hiermit, die PIE GmbH aus den weiteren Überlegungen auszuschließen.
- b. Ferner **beantragen** wir, dass die schriftlichen Antworten zu den Fragen der Niederschrift beigefügt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Daniela Glasmacher

Klaus Rettig



Die Pyramis Immobilien Entwicklung (PIE) GmbH ist in den letzten Jahren mit dem sogenannten [Detmolder Modell](#) in NRW und speziell im RKN unterwegs (Rommerskirchen, Jüchen, Korschbroich, Grevenbroich, Kaarst).

In der [Neuss-Grevenbroicher Zeitung](#) vom 23.3.2023 war in Bezug auf Kaarst zu lesen: „Der Wirtschaft-, Finanz- und Digitalisierungsausschuss der Stadt Kaarst hatte in seiner Sitzung vergangene Woche die Gründung einer Genossenschaft „Kommunale Wohnraumversorgung Kaarst e.G.“ einstimmig beschlossen. ... Mitbegründer der Genossenschaft sind neben der [1] Stadt Kaarst [2] die Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum Rhein-Kreis [Neuss](#) mbH sowie die [3] **Pyramis Immobilien Entwicklungs GmbH**. Ladeck hat die Gründung als Vorsitzender des Beirates und zugleich Mitglied der Gesellschafterversammlung der kreiseigenen Koordinierungsgesellschaft begleitet. Für *den in der Immobilienwirtschaft* tätigen Kommunalpolitiker zeigt die Gründung einmal mehr die Tragfähigkeit des im Kreis entwickelten Modells: „Der Rhein-Kreis Neuss tritt über seine Gesellschaft als koordinierender Part auf, agiert gegenüber den Kommunen als Vermittler und Ansprechpartner in allen Bereichen rund um die Themen Planung, Bau und Unterhaltung von Immobilien. Dabei setzt er auf die Kompetenzen der **Pyramis, die bereits in viele genossenschaftliche Modelle investiert und so attraktiven und zugleich bezahlbaren Wohnraum in Deutschland sichert.**“

**Ausgangslage:** Kreistag Rhein-Kreis-Neuss 20.12.2021 – Gründung der Service- und Koordinierungsgesellschaft für *preisgünstigen und bezahlbaren [ohne Definition !]* Wohnraum; Pressemeldung: Gesellschaftsgründung zum Jahresbeginn 2022: Pyramis wird strategischer Partner im Wohnungsbau (<https://www.rhein-kreis-neuss.de/de/verwaltung-politik/nachrichten/pressemeldungen-aus-dem-jahr-2021/gesellschaftsgruendung-zum-jahresbeginn-2022-pyramis-wird-strategischer-partner-im-wohnungsbau/> )

„Die Pyramis Immobilien Entwicklungs GmbH (Pyramis) wird neuer strategischer Partner des Rhein-Kreises Neuss bei der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und wird die Geschäftsführung der Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum übernehmen !!. Eine entsprechende Vereinbarung haben Landrat Hans-Jürgen Petrauschke und Michael Kirchner, Geschäftsführer von Pyramis, jetzt im Neusser Kreishaus unterzeichnet. Der Ausschuss für Soziales und Wohnen des Kreises hat der Zusammenarbeit in seiner Sitzung am 30. November zugestimmt, auch mit Vertretern der kreisangehörigen Kommunen hat im Vorfeld ein Austausch stattgefunden.

Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum Rhein-Kreis Neuss mbH  
Lindenstr. 2  
41515 Grevenbroich  
Handelsregister: HRB20878  
Registergericht: Amtsgericht Mönchengladbach

**Kontakt**

Telefon: +49 (0) 250 48 88 88 0 Telgte = PIE !!!!!!!!!!!!!!!

Telefax: +49 (0) 250 48 88 88 55

E-Mail: [info@kirchner-gruppe.de](mailto:info@kirchner-gruppe.de)

„Mit Pyramis haben wir einen bereits am Wohnungsmarkt aktiven Partner gefunden, der über Erfahrung bei der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum mit Kommunen verfügt und zudem mit innovativen Konzepten überzeugt“, ist Landrat Hans-Jürgen Petrauschke zufrieden und kündigt an, dass die Gesellschaft des Kreises zum Jahresbeginn 2022 gegründet werden soll. „Die Gesellschaft kann ein Ventil sein, um den Druck auf dem Wohnungsmarkt bei preisgünstigem Wohnraum zu mildern. Nun gilt es, zügig in die Umsetzung erster Projekte zu kommen“, so der Landrat. Hierzu sei Pyramis bereits in die ersten Gespräche mit den Kommunen und dem Kreis eingestiegen. Die von InWIS im Auftrag des Kreises erstellte Wohnungsbedarfsanalyse prognostiziert einen Bedarf von 22 426 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040, von denen bis zu 5 600 im Bereich des öffentlich geförderten Preissegmentes benötigt werden. „Dieses Ziel kann nur in einer gemeinsamen Kraftanstrengung aller Akteure erreicht werden“, ordnet Petrauschke ein. „Wir sind sehr stolz darauf, nach der Gründung mehrerer Genossenschaften nun mit dem Rhein-Kreis Neuss zu arbeiten. So können wir das Detmolder Modell noch weiter verbreiten und unseren Beitrag zur Schaffung von preisgedämpftem Wohnraum leisten“, freut sich Michael Kirchner (vgl.\*), der für alle bautechnischen Planungen und Maßnahmen der Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum verantwortlich sein wird“. (Stand des Veröffentlichungstages 20.12.2021).

---

\* <https://kirchner-gruppe.de/pyramis/>

vgl. auch Kanzlei Wolter-Hoppenberg <https://willkommen-in-hamm.de/partner/pyramis-immobilien-entwicklungs-gmbh/>

## Meine Fragen:

Zum Konstrukt der Genossenschaft und der (alternativlosen ??) Auswahl des Systempartners **Pyramis** habe ich einige Fragen – die ich auf der Basis der Ratsinformationssysteme des RKN bzw. der Stadt Kaarst mir nicht selber beantworten konnte.

I. Fragen zur besonderen Eignung der Pyramis Immobilien Entwicklungs- GmbH als „Systempartner“ in einem Genossenschaftsmodell.

In den vorangegangenen Beratungen in den Gremien, aber insbesondere im Kreistag hat der Landrat immer wieder die exponierte Stellung des sog. „Systempartners“ hervorgehoben. Und schließlich die Pyramis Immobilien Entwicklungs- GmbH als Partner gewählt. Mir stellt sich die Frage, worin genau eigentlich die besondere Eignung der Pyramis Immobilien Entwicklungs- GmbH besteht. Mir sind keinerlei Referenzen bekannt, wo die Pyramis Immobilien Entwicklungs- GmbH eine gewerblich genutzte Immobilie über das Genossenschaftsmodell realisiert hat. Bisher fand deren Modell offenbar nur für den Wohnungsbau Anwendung, aber auch da fand ich keine erhellenden Details. Daher ergeben sich für mich weitere Fragen:

1. Worin genau liegt die besondere Eignung der Pyramis Immobilien Entwicklungs- GmbH, welche ein Auswahlverfahren obsolet gemacht hätte ?
2. Welche Objekte (gewerblich oder Wohnungsbau) hat die Pyramis Immobilien Entwicklungs- GmbH als Systempartner im Genossenschaftsmodell bereits erfolgreich realisiert? Bitte nach Ort, Projektstand, Nutzungsart, Volumen und finalem Mietpreis benennen.
3. Worin besitzt die Pyramis Immobilien Entwicklungs- GmbH eine besondere Expertise, welche nur sie erbringen kann und womit sie anderen Wettbewerbern / Systempartnern überlegen ist? Bitte möglichst anhand einer Bewertungsmatrix erläutern.
4. Ist zu irgendeinem Zeitpunkt ein anderer Systempartner als die Pyramis Immobilien Entwicklungs- GmbH für ein Genossenschaftsmodell in Erwägung gezogen worden? Wenn ja, welcher? Wenn nein, wieso nicht?
5. Wie wird sichergestellt, dass die Pyramis Immobilien Entwicklungs- GmbH als Systempartner auch der wirtschaftlich sinnvollste Mitgesellschafter in einer Genossenschaft aus Sicht der Stadt ist, wenn keine Vergleiche mit anderen Unternehmungen angestellt wurden? Gibt es Infos über Pyramis (Anzahl Mitarbeiter, Wirtschaftsdaten etc.) ? Welche Kosten werden entstehen ? Warum kommt die Pyramis ihrer Publizitätspflicht, ihren Jahresabschluss im elektronischen Bundesanzeiger regelmäßig zu veröffentlichen, nicht nach (letzte Einreichung für Geschäftsjahr 2018) ?
6. Welche Mietpreise pro qm werden in unter der Ägide von Pyramis gebauten Wohnungen verlangt ??

II. Fragen zur „Alternativlosigkeit“ des Modells aufgrund der Dringlichkeit des Wohnungsdrucks.

1. Führt das Genossenschaftsmodell zu einer schnelleren und kostengünstigeren Lösung des Wohnungsproblems ?
2. Es ist mir nicht ersichtlich, warum der Systempartner auch unbedingt einer der Genossenschaftler sein muss. Es entsteht der Eindruck, dass hier in erster Linie reine wirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen. Ist es nicht möglich, ein Genossenschaftsmodell zu wählen, wo die Stadt und zwei andere Gesellschaften die Genossenschaftsmitglieder stellen und die Planungsleistungen vergeben werden?
3. Da Pyramis ein Eigeninteresse hat, sich als Systempartner anzudienen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Beratung nicht nur an den Interessen der Stadt orientiert erfolgt, sondern am wirtschaftlichen Eigeninteresse.

### III. Fragen zu den finanziellen Auswirkungen der vorliegenden Konstrukte

1. Wie hoch werden in der neuen Entwicklungsgesellschaft die laufenden Sach- und Personalkosten sein ? Gibt es einen Wirtschaftsplan ?
2. Wird die Gesellschaft Personal benötigen? Wenn ja, wie viel und in welcher Höhe wird dieses voraussichtlich dotiert?
3. Wird die Gesellschaft Räumlichkeiten und Sachmittel zur Bewältigung ihrer Aufgaben benötigen? Wenn ja, wo und in welchem Umfang?
4. Wie werden diese Kosten für Personal, Räume und Sachmittel bezahlt, wenn die Stadt als 100% Gesellschafterin dafür keine Mittel zur Verfügung stellt?
5. Plant die Verwaltung Kosten im Haushaltsentwurf für das Jahr 2024 ff hierfür ein?
6. Wenn ja, in welcher Höhe? Wenn nein, wie soll die Stadt der Genossenschaft beitreten, wenn sie dort über kein Kapital und über kein Personal verfügt?
7. Werden sich Projekt- und Investitionskosten für zukünftige Projekte durch Vermietung amortisieren ? Ist dies sichergestellt? Wenn ja, auf welche Weise? Wenn nein, in welcher Höhe trifft die Stadt eine Nachschusspflicht?
8. Was geschieht, wenn die Genossenschaft „Kommunale Wohnraumversorgung Meerbusch e.G.“ von Insolvenz bedroht ist, etwa weil Baukosten unvorhergesehen steigen oder weil sich das Projekt nicht in ausreichender Form am Kapitalmarkt beleihen lässt, um die Investitionen zu stemmen?
9. Wodurch kann abgesichert werden, dass eine Insolvenz des Systempartners das gesamte Projekt gefährdet wird? (vgl. die gepriesene GEC Buderich !) Wodurch können etwaige Regressansprüche von künftigen Mietern abgesichert werden, sollte es zu Verzögerungen im Projektablauf kommen, welche nicht die Stadt oder die Kommunale Wohnungsbaugenossenschaft zu verantworten haben?
10. Sollte es zu finanziellen Problemen innerhalb der Genossenschaft kommen und eine Nachschusspflicht oder Bürgschaft notwendig werden, würde dann auch die Pyramis Immobilien Entwicklungs- GmbH mit gleichen Teilen daran beteiligt werden? Wenn ja, wie würde das rechtlich abgesichert?

### IV. Arbeitsweise innerhalb der Genossenschaft und Aufgabenverteilung (Pflichtenheft / Leistungsumfang) sowie Abläufe des tatsächlichen Handelns und der daraus resultierenden Vergütungen nach HOAI

1. In welcher Höhe ist der Einlage in die Genossenschaft festgelegt. Sind weitere Konditionen und Erwartungen, sowie Aufgaben und Verpflichtungen für die Arbeit des Systempartners festgelegt. Wie rechnet der Systempartner seine Aufwendungen ab (nach HOAI ??), welche Leistungen genau und auf welcher inhaltlichen Grundlage?
2. Wie kann sichergestellt werden, dass die Planungen dem entsprechen, was der Rat sich vorstellt, wenn einzig der Systempartner über ausreichende fachliche Expertise in der Genossenschaft verfügt und zeitgleich nichtöffentlich ohne Einflussnahme der politischen Gremien agiert wird und damit Entscheidungen über Art und Güte der zu erbringenden Leistungen und Planungen befindet?
3. Wie kann sichergestellt werden, dass es nicht zu einer Schnittstellenproblematik zwischen dem Systempartner, welchem die Planung und den Bau eines Gebäudes innerhalb der Genossenschaft obliegt und einem städtischen Berater XXX, welcher für die Mieterakquise zuständig ist, nicht zu Reibungsverlusten und Missverständnissen kommt? Wie wird die Kommunikation aus der „geschlossenen Genossenschaft“ und den politischen Gremien in dieser Frage sichergestellt?
4. Da der Systempartner offenbar sowohl die Ausschreibungen, als auch die Vergaben vorbereitet und zur Ausführung und Beauftragung bringen lässt, stellt sich die Frage, nach

welchen Kriterien die Betriebe ausgesucht werden. Wird hier auch auf einen vorher eingeschränkten Bau-Unternehmerpool zurückgegriffen, oder möglicherweise weitere Partnerunternehmen exklusiv bevorzugt, oder können auch lokale Unternehmen an den Ausschreibungen teilnehmen?

5. Wie kann sichergestellt werden, dass innerhalb der geschlossenen Genossenschaftsstruktur den Anforderungen des Gesetzes zur Verbesserung der Korruptionsbekämpfung (Korruptionsbekämpfungsgesetz – KorruptionsbG) Rechnung getragen wird?
6. Bei öffentlichen Vergaben gibt es klare Regeln, wonach Aufträge vergeben werden. Unter anderem gibt das städtische Rechnungsprüfungsamt (jetzt beim Kreis) zu jeder Vergabe eine Einschätzung und Vergabeempfehlung den zuständigen Gremien ab. Wie ist dies im Genossenschaftsmodell geregelt? Ist es vorgesehen, dass das städtische Rechnungsprüfungsamt in die Vergaben eingebunden wird? Wenn nein, wer übernimmt dann diese Funktion?
7. Welche Möglichkeiten hat die Stadt der Genossenschaft gegenüber, wenn es zu Verzögerungen und / oder Mängeln beim Bau des geplanten Objekts kommt? Da der dafür zuständige Systempartner (=Pyramis) gleichzeitig auch Genosse ist und sowohl in der Generalversammlung einen Platz inne hat, als auch im Vorstand und Aufsichtsrat vertreten ist, stellt sich die Frage, wie im Fall von Rechtsstreitigkeiten diese Verkettungen und Abhängigkeiten aufgehoben werden können um bei etwaigen Verfehlungen den Systempartner diesen in Regress zu nehmen? Wäre hier ein klares Auftragsverhältnis wie z.B. mit einem Planungsbüro nicht vorteilhafter? Wenn nein, warum nicht?
8. Durch das Genossenschaftsmodell sollen wohl die gängigen Vergabe- und Kontrollverfahren umgangen werden um „schneller und flexibler“ die Bebauung (Wohnen/Gewerbe) zu realisieren. Aber ausgerechnet, wenn es um die Vergütung des exklusiven Systempartners geht, wird als Basis wohl die HOAI vorgeschlagen. Warum wird die Leistung des Systempartners nicht frei verhandelt oder pauschaliert? Wäre das nicht eine kostengünstigere Variante für die Stadt? Wenn nein, bitte erläutern worin der wirtschaftliche Vorteil der HOAI-basierten Abrechnung für die Stadt liegt.

#### V. Kontrolle des Rates nach § 55 GO NRW ggü. der Verwaltung und städtischen Organen / Beteiligungen

Haben die politisch Verantwortlichen jederzeit einen Durchgriff und eine Steuerungsmöglichkeit auf das Handeln der Genossenschaft? Der Beirat ist sicherlich juristisch gesehen irrelevant und hat keinerlei Weisungsbefugnisse. Die Generalversammlung hat absolute und von ihrer Organstellung unentziehbare Zuständigkeiten, jedoch kein Weisungsrecht gegenüber dem Vorstand, und zwar weder im Allgemeinen noch in besonderen Geschäftsführungsangelegenheiten und wegen der Eigenverantwortlichkeit des Vorstands gem. § 27 Abs 1 GenG auch nicht kraft Satzung. Das heißt aber auch, dass dieses Weisungsrecht nicht durch beispielsweise eine Weisungsbindung des Rates auf Generalversammlungsmitglieder oder Vorstände erfolgen kann. Daher präzisiere ich wie folgt: Wie genau (bitte mit Angabe der Rechtsgrundlage) kann eine Weisung des Rates der Stadt auf die Generalversammlung und / oder auf den Vorstand erfolgen, um Einfluss auf das Geschehen innerhalb der Genossenschaft zu nehmen, ohne gegen das Genossenschaftsgesetz zu verstoßen?

Wird diese Thematik mit der Kommunalaufsicht erörtert werden?

Unabhängig davon, dass aus meiner Sicht dieses Genossenschaftsmodell primär dazu entwickelt wurde, um die gesetzlich gültigen VgV-Verfahren mithilfe des Genossenschaftsgesetzes zu umgehen, dient es ebenso dazu das Kontrollrecht des Rates nach § 55 GO NRW auszuhöhlen und zu unterminieren, um eine intransparente und geschlossene Umgebung zu schaffen.

Denn selbst wenn man annähme, der Rat der Stadt würde den Bürgermeister als Generalversammlungsmitglied anweisen, stellt sich die Frage auf welcher rechtlichen Grundlage er das könnte? Ebenso dürfte es schwierig werden auf den / die Geschäftsführerin der Genossenschaft einzuwirken.

Hier könnte der Rat höchstens die Gremienmitglieder der Gesellschafterversammlung anweisen, dass sie wiederum den / die Geschäftsführerin anweisen entsprechend in der Generalversammlung zu handeln. Der / die Geschäftsführerin könnte sich wiederum auf seine Rechte und Pflichten als Geschäftsführerin berufen und z.B. aus Interessensüberlegungen für die Genossenschaft sich dieser Anweisung widersetzen (vgl. § 37 Abs. 1 GmbHG).

Dieser gesamte Ablauf müsste dann noch durch den Rat in Gang gesetzt werden in völliger Unkenntnis, welche Entscheidungen gerade in der Genossenschaft anstehen und was sich aktuell auf der Tagesordnung befindet und ist damit aus unserer Sicht de facto nicht machbar. Deshalb ergeben sich hierzu folgende Fragen:

Wie und auf welcher rechtlichen Grundlage kann der Rat den Bürgermeister als Generalversammlungsmitglied anweisen?

Wie und auf welcher rechtlichen Grundlage kann der Rat den / die Geschäftsführerin der Genossenschaft als Generalversammlungsmitglied anweisen?

Wie und auf welcher rechtlichen Grundlage kann der Rat das Generalversammlungsmitglied des Systempartners anweisen?

Wie kann sichergestellt werden, dass der Rat rechtzeitig über anstehende Entscheidungen informiert wird, um ggf. von seinem Weisungsrecht Gebrauch zu machen?

Wird es zu diesen äußerst komplexen Sachverhalten Bewertungen/Stellungnahmen durch die **Kommunalaufsicht** geben ? Gibt es eine rechtliche Bewertung zu dem hier vorliegenden VgV-Umgehungsmodell durch einen neutralen juristischen Berater, welcher nicht als exklusiver Systempartner mit Gewinnerzielungsabsicht auftritt und damit möglicherweise befangen ist ?

#### Haushalt RKN 2023, 594-598 Service- und Koordinierungsgesellschaft

54310000 : Geschäftsaufwendungen	40.000	Aufwendungen zur Vergütung der Geschäftsführung der Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum Rhein-Kreis Neuss mbH im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages.
7_57301004_78480000 : Erwerb v. sonst. Finanzanlagen	2.500.000	Hierbei handelt es sich um Mittel zur Kapitalisierung der neu gegründeten Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum RKN GmbH; diese sollen der Gesellschaft das notwendige Eigenkapital bereitstellen, um Projekte zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum durchzuführen.