

| | |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Beschlussvorlage -öffentlich- | Drucksache: SB9JR/0296/2026 vom 28. Januar 2026 |
| Gremium | Sitzungstermin |
| Haupt-, Finanz- und Innovationsausschuss | 19.02.2026 |
| Rat | 26.02.2026 |

Schaffung von gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum - Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft

Beschlussvorschlag:

1. Der Haupt-, Finanz- und Innovationsausschuss empfiehlt dem Rat, eine Wohnungsbaugenossenschaft mit der Bezeichnung „MeerWohnen e.G.“ zu gründen und dieser unter Beteiligung der weiteren Gründungsgenossen „Fairhome GmbH“ und „Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum Rhein-Kreis Neuss bmH“ als Gründungsmitglied beizutreten.
2. Der Haupt-, Finanz- und Innovationsausschuss empfiehlt dem Rat, folgende Vertreterinnen und Vertreter in die Gremien der zu gründenden Genossenschaft zu entsenden bzw. diese zur Wahl durch die Gremien der Genossenschaft vorzuschlagen:

Für die Generalversammlung:

Herr Bürgermeister Christian Bommers

Für den Aufsichtsrat:

Herr Bürgermeister Christian Bommers

...

Für den Vorstand:

Herr Erster und Technischer Beigeordneter Andreas Apfel

3. Der Haupt-, Finanz- und Innovationsausschuss empfiehlt dem Rat, die benannten Vertreterinnen und Vertreter damit zu beauftragen, in der Gründungsversammlung der Genossenschaft die weiteren erforderlichen Schritte zur Gründung und Eintragung der Genossenschaft ins Genossenschaftsregister zu veranlassen.

4. Der Haupt-, Finanz- und Innovationsausschuss empfiehlt dem Rat, das Grundstück an der Kierster Straße in Lank-Latum (Gemarkung Lank, Flur 6, Flurstück 559, groß 7.709 m², hiervon eine Teilfläche von ca. 3.000 m², „Am Alten Teich“ / „Am Alten Loch“) als Sacheinlage in die zu gründende Genossenschaft einzubringen und die Verwaltung zu beauftragen, alle für die Übertragung / Einbringung des Grundstücks in die Genossenschaft erforderlichen Maßnahmen (wie z. B. den Abschluss eines Einbringungs-/Übertragungsvertrages, ggf. Einholung eines Verkehrswertgutachtens) zu veranlassen.

Alternativen:

Von weiteren Schritten zur Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft wird abgesehen / Der Rat beauftragt andere Maßnahmen.

Sachverhalt:

Zuletzt hatten sich Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss und Rat in ihrer Sitzungsfolge im Juli 2025 mit dem Thema Genossenschaft beschäftigt und darin den Entwurf einer Genossenschaftssatzung beschlossen sowie die Verwaltung damit beauftragt, die weiteren Schritte zur Gründung einer Genossenschaft voranzutreiben.

Organisatorische, rechtliche und finanzielle Aspekte

Dementsprechend hat die Verwaltung in der Folge zum einen Kontakt zu einem genossenschaftlichen Prüfungsverband aufgenommen und sich zum anderen mit den beiden weiteren Genossen insbesondere zu Fragen der Finanzierung des Vorhabens abgestimmt. Die Auswahl bzw. der Beitritt zu einem genossenschaftlichen Prüfungsverband ist im Genossenschaftsgesetz vorgeschrieben, da dieser das sog. Gründungsgutachten für eine zu gründende Genossenschaft erstellen und später deren Geschäftstätigkeit regelmäßig prüfen muss. Dieses Gutachten dient der Prüfung des Gründungsvorhabens auf seine Tragfähigkeit, Rechtmäßigkeit und wirtschaftliche Gesundheit. Ziel des Gründungsgutachtens ist folglich die Abgabe eines zuverlässigen Urteils über die künftige Lebens-, Leistungs- und Zahlungsfähigkeit der im Genossenschaftsregister einzutragenden Genossenschaft.

Mit Blick auf die Größe der zu gründenden Genossenschaft stellt sich der Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. (PkmG) in Berlin aus Sicht aller drei beteiligten Genossen als geeigneter Prüfungsverband dar, zumal er auch bereits die Gründungsgutachten für die anderen im Rhein-Kreis Neuss gegründeten Wohnungsbaugenossenschaften erstellt hat. In einem ersten online-Austausch mit dem zuständigen Vorstandsmitglied des Verbandes im September 2025 wurde u.a. der Satzungsentwurf angesprochen und aufgrund von Hinweisen des Verbandes im Anschluss in einigen Punkten noch einmal geschärft bzw. angepasst. So wurde insbesondere die in § 24.8 des Satzungsentwurfs auf Wunsch des Rates zuletzt eingefügte ausführliche Berichtspflicht der in die Genossenschaft entsandten Vertreter gegenüber dem Rat als zu umfassend und mit der im Genossenschaftsgesetz normierten Verschwiegenheitspflicht der Aufsichtsratsmitglieder als nicht vereinbar angesehen. Nach weiterer Prüfung durch den von der Verwaltung beauftragten Anwalt, Herrn Dr. Bunz aus der Kanzlei Kapellmann, wurde die entsprechende Regelung so angepasst, dass die Berichtspflichten grundsätzlich weiterbestehen, sich aber nicht mehr auf Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse beziehen. Der so überarbeitete Entwurf der Satzung ist als **Anlage 1** beigefügt.

Weiterhin wurden mit dem Prüfungsverband – auch anhand des von ihm herausgegebenen „Gründungsleitfadens“ – die konkreten weiteren Schritte zur Gründung einer Genossenschaft besprochen. Diese vollzieht sich im Wesentlichen wie folgt:

1. Zunächst muss eine **Gründungsversammlung einberufen** und durchgeführt werden, auf der
 - eine Satzung beschlossen,
 - der Aufsichtsrat gewählt,
 - der Vorstand bestellt und
 - mit dem zur Eintragung in das Genossenschaftsregister erforderlichen Gründungshandlungen (u.a. Beitritt zu einem genossenschaftlichen Prüfungsverband) beauftragt wird.
2. Die Genossenschaft muss die **Aufnahme in einen genossenschaftlichen Prüfungsverband beantragen**, da nach § 54 GenG jede Genossenschaft einem Verband angehören muss, dem das Prüfungsrecht verliehen ist.
3. Unter Einreichung der erforderlichen Unterlagen ist der Prüfungsverband dann nach § 11 Abs. 2 GenG **mit der Erstellung des Gründungsgutachtens zu beauftragen**.
4. Nach Vorliegen des Gründungsgutachtens kann der Vorstand unter Vorlage der weiteren erforderlichen Unterlagen schließlich die **Anmeldung zum Genossenschaftsregister vornehmen**.

Damit die Gründungsversammlung stattfinden kann und die dort erforderlichen Gründungshandlungen vorgenommen werden können, müssen sich die Gremien der zukünftigen Genossenschaft konstituieren und handlungsfähig sein. Daher muss die Stadt Meerbusch die von ihr in die entsprechenden Gremien zu entsendenden Vertreterinnen und Vertreter im Vorfeld benennen. Nach dem Satzungsentwurf sind dies:

- Generalversammlung, §§ 29 ff.

Die Rechte der Stadt Meerbusch in der Gründungs- und Generalversammlung werden durch ihren gesetzlichen Vertreter, Herrn Bürgermeister Christian Bommers, wahrgenommen.

- Aufsichtsrat, §§ 24 ff.

Nach § 26 des Satzungsentwurfs besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, von denen zunächst ein Drittel, also zwei von der Stadt unmittelbar entsandt werden. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder werden von der Generalversammlung gewählt, in der die Stadt nach § 29 des Satzungsentwurfs drei Stimmen hat (Mehrstimmrecht). Sie kann in Abstimmung mit den beiden anderen Genossen zwei weitere Aufsichtsratsmitglieder der Generalversammlung zur Wahl vorschlagen. Sobald mehrere Vertreterinnen und Vertreter entsandt werden, muss gemäß § 113 Abs. 2 GO NRW der Bürgermeister dazugehören. Die drei weiteren der Stadt zustehenden Aufsichtsratsmitglieder sind vom Rat zu benennen (wovon der CDU-Fraktion zwei Sitze und der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen ein Sitz zusteht) und für die Sitzungen der Genossenschaftsgremien mit einer (rechtsgeschäftlichen) Vollmacht auszustatten. Die zwei verbleibenden Aufsichtsratsmitglieder werden von den beiden weiteren Gründungsgenossen benannt / vorgeschlagen.

- Vorstand, §§ 16 ff.

Nach § 20 des Satzungsentwurfs wird ein Mitglied des zweiköpfigen Vorstands durch die Stadt Meerbusch bestellt. Bei juristischen Personen können nur die zur Vertretung befugten Personen in den Vorstand bestellt werden; daher schlägt die Verwaltung Herrn Ersten und Technischen Beigeordneten Andreas Apsel vor. Das andere Vorstandsmitglied soll durch die Fairhome GmbH gestellt werden.

Weitere Einzelheiten zur Gründungsversammlung, zum Prüfungsumfang usw. können bei Bedarf ergänzend in dem als **Anlage 2** beigefügten „Gründungsleitfaden“ des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes PkmG nachgelesen werden.

Wie daraus u.a. hervorgeht, muss der Prüfungsverband neben der Genossenschaftssatzung insbesondere die geplante Finanzierung und voraussichtliche Wirtschaftlichkeit der zukünftigen Genossenschaft anhand der Plausibilität der zugrunde gelegten Annahmen und Prognosen prüfen. Zu dem entsprechend erforderlichen Geschäfts- und Wirtschaftsplan wird ein Vertreter der Fairhome GmbH in der Sitzung des HFI vortragen. Die Unterlagen sind bereits vorab als **Anlagen 3 und 4 (beide nicht-öffentlich)** beigefügt.

Aspekte zum Grundstück als Sacheinlage

Neben den vorgenannten formalen Punkten muss nun eine (endgültige) Entscheidung getroffen werden, das dafür bereits in der Sitzung des HFWA am 27.08.2024 vorgesehene Grundstück in der Kierster Straße als Sacheinlage in die Genossenschaft einzubringen. Dazu ist das Grundstück im Auftrag der Stadt Meerbusch im Rahmen einer Artenschutzuntersuchung durch das Büro Kuhlmann & Stucht, Bochum, nach Erfassung des gesamten Baumbestandes untersucht worden.

Die Prüfung der Stufe 1 (ASP I) sowie die Baumerfassung und -bewertung für das gesamte Gebiet zwischen der Kierster Straße und der Sebastianstraße haben ergeben, dass der Gehölzbestand intensiv auf Fledermausquartiere und Vogelbrutplätze untersucht werden muss. Das Vorkommen von Höhlenbäumen und damit von zwei geschützten Fledermausarten sowie neun geschützten Vogelarten (u. a. Waldkauz) konnte zunächst nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte empfahl der Gutachter eine vertiefende Artenschutzprüfung der Stufe 2 (ASP II), die aufgrund des begrenzten Baumumfangs auf den zu bebauenden Bereich entlang der Kierster Straße beschränkt wurde. Bei Baumuntersuchungen am 30.09. und 26.11.2025 konnte bei allen betroffenen Bäumen ein Höhlenvorkommen ausgeschlossen werden. Hiervon ausgenommen ist eine Silber-Weide an der Kierster Straße. Für den Fall ihrer Fällung wird eine erneute gutachterliche Prüfung empfohlen. Ansonsten können Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden.

Landesweit ungefährdete ubiquitäre Arten (z.B. Amsel, Singdrossel, Buchfink, Blaumeise) sowie häufige Säugetierarten, sog. „Allerweltsarten“ (z.B. Igel, Mäuse, Füchse) sind grundsätzlich für die Artenschutzprüfung nicht von Belang, da für diese Arten keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Sie wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung nicht weiter betrachtet. Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Artenschutzprüfung der Stufe 2 steht aktuell noch aus und soll in den kommenden Wochen fertiggestellt werden.

Die Baumerfassung hat gezeigt, dass der Großteil der untersuchten Bäume gesund oder nur geringfügig geschädigt ist. Von 59 geprüften Bäumen werden 54 der Schadstufe 0 (Schädigungsgrad: 0 - 10 %), drei der Schadstufe 1 (Schädigungsgrad: > 10 - 25 %) und lediglich ein Baum der Schadstufe 2 (Schädigungsgrad: > 25 - 60 %) zugeordnet. Im Bereich des Bauvorhabens sind von 17 Bäumen 15 der Schadstufe 0 und zwei der Schadstufe 1 zugeordnet. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde der städtebauliche Entwurf mit dem Ziel angepasst, die Linden entlang der Kierster Straße überwiegend zu erhalten.

Die Einbringung des Grundstücks soll zu einem Sacheinlagenwert von 625 € / m² erfolgen, d.h. zu einem Gesamtwert von 1.875.000 € bzw. – sofern für die Genossenschaft / Genossenschaftsgründung erforderlich – auf Basis eines noch von der Stadt Meerbusch zu beauftragenden Verkehrswertgutachtens und dem darin festgestellten Verkehrswert. Der Wert von 625 € / m² entspricht dem aktuellen Bodenrichtwert 2025 für ein erschließungsbeitragsfreies Wohnbaulandgrundstück in dieser Lage mit einer Geschossigkeit von I – III. Die Baureifmachungskosten der zu übertragenden Grundstücksfläche obliegen der Genossenschaft.

Finanzielle Auswirkung:

Anbei erfolgt eine beispielhafte Darstellung der finanziellen Auswirkungen anhand von angenommenen Modalitäten, da die konkreten Einzelwerte hinsichtlich der genauen Quadratmeterzahl des Grundstückes und in Verbindung damit der abschließende Marktwert und Buchwert nicht genau feststehen. Angenommen wird ein Grundstück mit 3000qm und ein Marktwert von 625€/qm:

Das in Rede stehende Grundstück „Am alten Teich“ wird mit insgesamt 3000 qm in die Genossenschaft eingebracht. Der Buchwert für diesen Grundstücksanteil entspricht 249.330 €. Der etwaige Marktwert der benannten Fläche liegt bei 1.875.000 €. In Höhe des Marktwertes erfolgt in gleicher Weise die Einlage der Stadt Meerbusch in die Genossenschaft.

Die Übertragung des Grundstückes in die Genossenschaft im Rahmen einer Sacheinlage bewirkt einen Zugang von 1.875.000 € auf der Aktivseite der Bilanz bei den sonstigen Ausleihungen. Der benannte Zugang resultiert einerseits aus der Umbuchung des aufgezeigten Buchwertes (249.330 €) und weitergehend aus der Realisierung von Buchgewinnen beim benannten Grundstück i.H.v. 1.625.670 €. Der Buchgewinn stellt gleichzeitig auch eine Ertragsposition dar.

gez.

Christian Bommers
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

2026_02_19_HFI_Anlage 1_Genossenschaftssatzung Entwurf

2026_02_19_HFI_Anlage 2_Gruendungsleitfaden

2026_02_19_HFI_Anlage 3_Meerbusch_Genossenschaft_Liquiditätsplan_Jahr1_nach Fertigstellung

2026_02_19_HFI_Anlage 4_Meerbusch_Genossenschaft_Investitionskosten_Finanzierung