

Gemeinde Wickede (Ruhr)

Der Bürgermeister



Gemeinde Wickede (Ruhr) - Postfach 1165 - 58731 Wickede (Ruhr)

Bürgergemeinschaft Wickede e.V.
Andreas Pietsch
Rissenkamp 2
58739 Wickede (Ruhr)

Bürgermeister Alexander Heine

Auskunft erteilt: Frau Voss
Telefon: 02377 915-117
E-Mail: m.voss@wickede.de
Zimmer: 38
Unser Zeichen: 022.165 - 409469



Wickede (Ruhr), den 02.09.2026

**Ihre Anfrage vom 13.08.2026 betreffend die
Kommunale Wohnungsgenossenschaft Wickede (Rur) e.G**

Sehr geehrter Herr Pietsch,

mit Bezug auf ihre o. g. Anfrage teile ich Ihnen Folgendes mit:

I. Haftungsrisiken & Sicherheiten (Bürgschaften)

1. Die Genossenschaft errichtet auf den Wohnbauflächen des Bebauungsplangebietes „Marscheidstraße-Süd“ bekanntlich Mehrfamilienhäuser im öffentlich-geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau. Die Finanzierung des öffentlichen Wohnungsbaus erfolgt hierbei durch die Gewährung zinsgünstiger Förderdarlehen der NRW.BANK nebst Tilgungszuschüssen sowie zinsgünstiger Darlehen der KfW (Förderprogramm Energieeffizienz). Sparkassen und KfW verzichten in diesem Zusammenhang in der Regel auf die Übernahme von Bürgschaften. Üblicherweise wird aber der Bewilligungsbescheid über das Förderdarlehen gemäß Anforderung der NRW.BANK mit der Auflage einer Ausfallbürgschaft durch die jeweilige Kommune versehen. Die Ausfallbürgschaft ist auf 80 % des jeweils ausstehenden Darlehensbetrages zuzüglich der ausstehenden Ansprüche aus Zinsen und Kosten beschränkt.

Weitere Bürgschaftsübernahmen durch die Gemeinde sind aller Voraussicht nach nicht notwendig, da der Genossenschaft die ihr durch die Erschließung des Bebauungsplangebietes (Straßen- und Kanalbau, Straßenbeleuchtung) entstehenden Kosten durch die Gemeinde erstattet werden, und darüber hinaus die Genossenschaft mit Abschluss des Vertrages über die Einbringung der Wohnbauflächen in die Genossenschaft über ausreichende Sicherheiten verfügt, zusätzlich benötigte Liquidität – im Bedarfsfall – eigenständig sicherzustellen.

Die Übernahme von Bürgschaften bedarf eines Ratsbeschlusses gemäß § 41 Abs. 1 Buchst. q) GO NRW.

2. Eine Nachschusspflicht ist in jedem Falle in § 17 der Satzung der Genossenschaft ausgeschlossen.

II. Finanzierung und Eigenkapital

4. Ein „klassisches“ Startkapital für die Genossenschaft ist nicht vorgesehen. Die Gemeinde erbringt als Sacheinlage die ihr gehörenden Wohnbauflächen des Bebauungsplangebietes in die Genossenschaft ein (vgl. § 15 Abs. 5 der Satzung). Sie erhält dafür im Gegenzug entsprechende Geschäftsanteile an der Genossenschaft. Die Aufnahme künftiger Genossen ist zunächst nicht vorgesehen, aufgrund der Regelung in § 2 Abs. 1 Buchst. d) der Satzung allerdings auch nicht ausgeschlossen. Die Gemeindeentwicklungsgesellschaft mbH und die Pyramis GmbH sind gemäß § 15 Absatz 2 Satz 2 der Satzung zur Übernahme von Geschäftsanteilen in Höhe von jeweils 5.000,00 € verpflichtet.
5. Die im Eigentum der Gemeinde stehenden Wohnbauflächen werden als Sacheinlage zu einem Wert von 180,00 €/m² in die Genossenschaft eingebracht. Bei einer einzubringenden Fläche von ca. 11.314 m² ergibt sich so ein Einbringungswert von 2.036.520 €. Im Falle einer Insolvenz gehören die vorgenannten Grundstücke zur Insolvenzmasse der Genossenschaft und wären damit nicht abgesichert.

III. Verträge mit der Pyramis GmbH & Lehren aus Olpe

6. Mit der Pyramis GmbH sind ein Projektsteuerungsvertrag und ein Architekturvertrag abzuschließen (Vergütung nach HOAI / AHO). Auch eine Back Office Vereinbarung ist zu treffen (Vergütung ca. 1.200 € mtl.). Falls gewünscht, kann auch ein Vertrag über die zukünftige Mietverwaltung zu ortsüblichen Preisen geschlossen werden.
7. Honorar- und Vergütungszahlungen an die Pyramis GmbH können erforderlichenfalls im Rahmen von HOAI / AHO an das Erreichen nachweisbarer Baufortschritte gekoppelt werden.
8. Sonderkündigungs- und Rücktrittsrechte bei Bauzeit- oder Baukostenüberschreitungen können vertraglich vereinbart werden.
9. Generell ist die Haftung gegenüber Gläubigern nach § 2 GenG auf das Vermögen der Genossenschaft begrenzt. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder wird in § 17 der Satzung – wie oben erwähnt – ausgeschlossen.

IV. Wirtschaftlichkeitsberechnung & Baugrundrisiko

10. Eine unabhängige Risikoanalyse/Stresstest-Berechnung liegt dem Rat nicht vor.
11. Das Auftreten unvorhergesehener Altlasten- und Bodensanierungskosten ist nicht sehr wahrscheinlich, da die Sanierungsarbeiten auf dem Mannesmanngelände in allernächster Zukunft abgeschlossen werden. Sollten bis dahin dennoch wider Erwarten zusätzliche Sanierungskosten auftreten, so würden diese zu 80 % vom AAV und zu 20 % von der Gemeinde getragen.

Die Frage, was die Gemeinde im schlimmsten Fall verlieren könne und welche finanziellen Folgen ein Scheitern, eine erhebliche Verteuerung oder eine wesentliche Verzögerung des Projektes für den Gemeindehaushalt hätte, kann wie folgt beantwortet werden:

Da sämtliche (Hoch)-Bautätigkeiten durch die Genossenschaft erfolgen, wären erhebliche Verteuerungen oder wesentliche Verzögerungen des Projektes ihr Risiko und betreffen nicht den Gemeindehaushalt. Ein Scheitern des gesamten Projektes – aus welchen Gründen auch immer – würde schlimmstenfalls zur Insolvenz der Genossenschaft mit einer Verwertung des Vermögens der Genossenschaft, u.a. den von der Gemeinde eingebrachten Grundstücksflächen, führen. Die Haftung der Gemeindeentwicklungsgesellschaft mbH wäre lediglich auf das Stammkapital von 25.000 € beschränkt.

Mit freundlichen Grüßen



Alexander Heine
Bürgermeister