

Herzlich Willkommen
zur außerordentlichen
Mitgliederversammlung
2026

1. Begrüßung

2. Kauf und Umbau einer Teilimmobilie als Sektionszentrum

Regularien und Verfahrensweise

Die Einberufung der außerordentlichen Mitgliederversammlung ist gemäß § 19 Absatz 2 unserer Satzung fristgerecht über unsere Webseite erfolgt. Dabei wurden die Tagesordnung und weitere Dokumente veröffentlicht.

Über die Einberufung wurde ebenso in unseren Sektionsmedien informiert.

Demzufolge stelle ich für das Protokoll fest, dass die Mitgliederversammlung gemäß § 19 der Satzung beschlussfähig ist.

- 1. Begrüßung**
- 2. Kauf und Umbau einer Teilimmobilie als Sektionszentrum**

Gibt es Anträge an die Tagesordnung ?

1. Begrüßung

2. Kauf und Umbau einer Teilimmobilie als Sektionszentrum

2. Kauf und Umbau einer Teilimmobilie als Sektionszentrum

Vorlage zur Beschlussfassung durch die außerordentliche Mitgliederversammlung am 02.07.2026.



Ausgangslage und Vorbemerkungen

Der Vorstandsbeschluss für ein neues Sektionszentrum (SeZe) erfolgte am 09.05.2017, anlassbezogene Berichterstattung über die Zeit in diversen Gremien, u. a. auch in Mitgliederversammlungen.

2024 erstmalige Befassung mit der Teilimmobilie „Hildeboldplatz“, Abbruch der Verhandlungen nach dem wir uns mit dem Verkäufer über materielle Aspekte nicht einigen konnten, Wiederaufnahme der Gespräche im Frühjahr 2026.

Der Vorstand hält das Objekt für die Zwecke der Sektion für sehr geeignet. Eine teilweise auch extern begleitete Prüfung hat ergeben, dass Lage, Bausubstanz und Preis dem Markt entsprechen.

Ein notarieller Kaufvertrag wurde am 28.05.2026 abgeschlossen. Er beinhaltet eine aufschiebende Klausel hinsichtlich der Notwendigkeit der Zustimmung durch die Mitgliederversammlung.

Die Immobilie "Hildeboldplatz"

- Hildeboldplatz 23-25, 50672 Köln
- Aufteilung, Größe, Beschreibung: loftartige, flexibel aufteilbare Fläche von 394 qm, davon rd. 294 qm im EG und rd. 100 qm im Untergeschoss, 3 Eingänge, Terrasse, 5 Tiefgaragenstellplätze, Baujahr 1999.
- Standort und Infrastruktur: Zentrale linksrheinische Lage ggü. Gerlingquartier, gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln; Parkhäuser, Restaurants etc. jeweils fußläufig.
- Kaufpreis: 2.350 TEUR zuzüglich Kaufnebenkosten in Höhe von rd. 287 TEUR (siehe hierzu auch Kapitel Finanzierung).
- Aktueller Status: nach langjähriger Vermietung an RTL seit Frühjahr 2024 im Leerstand, sofort verfügbar für moderaten Umbau und Einzug

Anforderungsprofil

Die räumlichen und infrastrukturellen Anforderungskriterien wurden in den letzten zwei Jahren von der AG Sektionszentrum (AG SeZe) neu erarbeitet bzw. aktualisiert und anschließend vom Vorstand beschlossen.

Die Immobilie erfüllt in wesentlichen Aspekten die festgelegten Anforderungskriterien. Von diversen langjährigen Mitgliedern der AG SeZe und des Vorstandes wird die Immobilie als die bisher „am besten geeignete“ bezeichnet.

Sowohl 2024 als auch 2025 fanden diverse Besichtigungen durch Vorstands- und AG-Mitglieder statt. Ein fachkundiges Vereinsmitglied (Architekt und Projektplaner) nahm ebenfalls an den Besichtigungen teil.

Fazit:

Die Immobilie ist für unsere Zwecke gut geeignet. Hervorzuheben sind insbesondere Standort, infrastrukturelle Anbindung, Repräsentativität sowie die flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Größe/Nutzfläche ist zwar eher im unteren Bereich unserer Anforderungen, aber noch gut vertretbar.

Prüfungsinhalte

Angemessenheit des Kaufpreises

- Verkehrswertermittlung
- Auftrag an Büro Naravini + Partner 2024, Entwurf; Finalisierung des Gutachtens Mai 2026, ermittelter Verkehrswert 2.335 TEUR
- Plausibilisierung: Gespräche mit Banken, Eigenrecherchen etc.

Beurteilung Bausubstanz, technischer Zustand, Investitionsstau

- Kurzgutachten des Ingenieurbüros Tibor Todt, Besichtigung durch diverse Mitglieder, Besichtigung durch fachkundiges Sektionsmitglied (Architekt), Besichtigung durch eine beauftragte Architektin, Überprüfung der Protokolle der Eigentümerversammlungen und Abrechnungen hinsichtlich Investitionsstau

Prüfungsinhalte ff.

Prüfung der eingeholten Dokumente und Unterlagen

Die für einen (gewerblichen) Immobilienkauf einschlägigen Unterlagen und Dokumente wurden geprüft und zu den Akten genommen. Es ergaben sich keine materiell negativen Sachverhalte oder Risiken, die einen Kauf der Teilimmobilie als grundsätzlich nicht vertretbar erscheinen lassen.

Besondere Feststellungen:

- Der Verkäufer befindet sich aktuell in einem Rechtsstreit mit dem Verwalter hinsichtlich der gezahlten Hausgelder. Dieser Tatbestand wurde im Kaufvertrag festgehalten mit dem Hinweis, dass der Verkäufer für alle Verbindlichkeiten und Forderungen haftet, die ihren Ursprung in einem Zeitraum vor dem Übergang des wirtschaftlichen Übergangs (Kaufpreiszahlung) haben.

Prüfungsinhalte ff.

- Bei einer Akteneinsicht im Archiv des Bauamtes Köln wurde am 29.06.2026 festgestellt, dass die vorliegende Baugenehmigung nicht die von uns vorgesehene Nutzung vollständig umfasst. Die von uns beauftragte Architektin und ein hinzugezogener Fachanwalt empfehlen die Beantragung einer Nutzungsänderung, um entsprechende Risiken auszuschließen.

Gesamtfazit aus den Prüfungsaktivitäten:

- Die Prüfung der eingereichten Unterlagen und Dokumente, der Angemessenheit des Kaufpreises sowie des technischen Zustandes haben keine Hinweise ergeben, die den Kauf der Teilimmobilie als nicht vertretbar erscheinen lassen.
- Es ergeben sich allerdings Risiken aus der Tatsache, dass die Baugenehmigung nicht den Umfang unserer Nutzung abdeckt. Diese Risiken können nur mit einer Nutzungsänderungsgenehmigung ausreichend mitigiert werden.

Finanzierung

Gesamtkosten: 2.887 TEUR

- Kaufpreis: 2.350 TEUR
- Kaufnebenkosten (ca. 12,07 %): 287 TEUR
- Umbaumaßnahmen: 200 TEUR (erste Schätzung)
- Büro- und Geschäftsausstattung: 50 TEUR (erste Schätzung)

- Finanzierung: ca. hälftig mit Eigenmitteln aus bestehenden zweckgebundenen Rücklagen und langfristiger Darlehensfinanzierung;
Darlehensfinanzierung: Betrag 1.400 TEUR, Annuitätendarlehen, 10 Jahre fest, Tilgung 3,31 % (rechnerische Laufzeit ca. 20 Jahre, Zinssatz 3,91 % p. a.), erstrangige Grundschuld auf Teilimmobilie; nach Angebotsvergleich Auswahl der Sparkasse Hilden Ratingen Velbert (SPK HRV)

Betriebswirtschaftliche Analyse und Schuldendienstfähigkeit

Verwendung einer aktualisierten Mehrjahresplanungsrechnung aus 2024

- Von der Beratungsgesellschaft unseres Wirtschaftsprüfers SOLIDARIS entwickeltes Excel-Tool
- Customizing durch SOLIDARIS in enger Abstimmung mit uns
- Aktualisierung der IST-Werte im Mai 2026 durch SOLIDARIS
- Befüllung der PLAN-Werte in einem Workshop mit SOLIDARIS und uns sowie Überprüfung und Qualitätssicherung im Mai 2026

Betriebswirtschaftliche Analyse und Schuldendienstfähigkeit ff.

- wichtige betriebswirtschaftliche Wertetreiber: Mitgliederzahlen, Mitgliedsbeiträge, Zinsen; andere Kosten und Aufwendungen spielen eine untergeordnete Rolle; 3 % Steigerungen p. a. bei Aufwendungen und Kosten, 2,5 % Steigerungen der Mitgliederzahlen (in den letzten Jahren durchschnittlich 7 % p. a.)
- Wesentliche Ergebnisse der Analyse: Die Investition und die damit verbundene Darlehensaufnahme ist gut vertretbar. Ertrags- und Finanzkraft bleiben für unser gemeinnütziges „Geschäftsmodell“ weiterhin auf gutem Niveau, die Vermögensverhältnisse sind geordnet. Neben der Bedienung des Darlehens ist die Fortführung aller aktuellen Aktivitäten gut sichergestellt. Es bleibt ausreichend Puffer für den Auf- und Ausbau weiterer Aktivitäten.

Betriebswirtschaftliche Analyse und Schuldendienstfähigkeit ff.

Zur Überprüfung der nachhaltigen Belastbarkeit von Ertrags- und Finanzkraft der Sektion im Allgemeinen sowie der Schuldendienstfähigkeit nach Aufnahme der notwendigen Fremdmittel wurden diverse Belastungsszenarien gerechnet, u. a. auch unter Berücksichtigung eines deutlichen kontinuierlichen Rückgangs der Mitgliederzahlen.

Entsprechend der jeweiligen Stressannahme reduzierten sich die Ertrags- und Finanzkraft der Sektion auf mittel- und langfristiger Perspektive; die Schuldendienstfähigkeit war aber zu jeder Zeit, teilweise auch unter Nutzung der nach wie vor vorhandenen thesaurierten liquiden Mittel (Bankguthaben), jederzeit gewährleistet. Eine Einschränkung unserer Vereinsaktivitäten wird absehbar auch bei den Stressszenarien nicht erforderlich sein.

Beschlussanträge

1. Die Mitgliederversammlung nimmt den Inhalt dieser Vorlage zur Kenntnis.

Die Mitgliederversammlung stimmt dem Kauf der Teilimmobilie „Hildeboldplatz“ vor dem Hintergrund des Erfordernisses einer Nutzungsänderungsgenehmigung nicht zu.

2. Die Mitgliederversammlung beauftragt den Vorstand mit dem Verkäufer Verhandlungen zu führen, mit der Maßgabe, dass ein gültiger Kaufvertrag erst abgeschlossen wird, wenn die Nutzungsgenehmigung durch die Stadt Köln erfolgt ist und andere mit der Nutzungsänderung ggf. noch erforderlich werdenden Genehmigungen oder Zustimmungen, z.B. der Eigentümergemeinschaft, vorliegen.

Die Mitgliederversammlung beauftragt den Vorstand, nach Erfüllung der zuvor genannten Voraussetzungen den Kauf der Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Wir bedanken uns bei Euch für Euer Interesse und Mitwirken!

Wir wünschen Euch einen guten Heimweg und eine gute Zeit.

Wir freuen uns, Euch hoffentlich bald wiederzusehen!