

**Außerordentliche Mitgliederversammlung  
der DAV Sektion Rheinland-Köln am 02.07.2026**

Tagesordnungspunkt „**Kauf und Umbau einer Teilimmobilie als Sektionszentrum**“

Vorabinformation im Rahmen einer zusammenfassenden Darstellung der wesentlichen Aspekte (detaillierte Informationen und Daten werden anlässlich eines Besichtigungstermins am 30.06.2026 sowie in der Mitgliederversammlung am 02.07.2026 gegeben).

Der grundsätzliche Beschluss für ein neues Sektionszentrum (SeZe) wurde in der Vorstandssitzung am 09.05.2017 gefasst und für die weitere Umsetzung eine Arbeitsgruppe Sektionszentrum (AG SeZe) gegründet. Über die Jahre hinweg wurde Anlass bezogen in unseren diversen Gremien über den jeweiligen Stand berichtet. Die Notwendigkeit eines neuen Sektionszentrums ist im Laufe der Zeit mit Blick auf das überdurchschnittliche Wachstum unserer Sektion sowie das für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zunehmend belastend werdende Umfeld des bisherigen Standortes mit den beiden Mietobjekten (Jugend sowie Geschäftsstelle) dringlicher denn je geworden.

**Objektdaten**

Adresse: 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: 2,35 Mio EUR zuzüglich Kaufnebenkosten in Höhe von rd. 287 TEUR

Aktueller Status: seit Frühjahr 2024 im Leerstand, sofort verfügbar für moderaten Umbau und Einzug

## **Prüfungsaktivitäten**

Es wurde eine branchenübliche Prüfung aller relevanten Aspekte vorgenommen, im Einzelnen

### **1. Abgleich mit unseren Anforderungskriterien**

- Die räumlichen und infrastrukturellen Anforderungskriterien wurden seit 2024 von diversen Gremien und Arbeitsgruppen erarbeitet, aktualisiert und dokumentiert.
- Die Teilimmobilie erfüllt in wesentlichen Aspekten die festgelegten Anforderungskriterien.
- Es fanden in den letzten zwei Jahren diverse Besichtigungen durch Vorstands- und AG-Mitglieder sowie fachkundige Vereinsmitglieder statt.
- Fazit: Die Immobilie ist für unsere Zwecke insgesamt gut geeignet. Hervorzuheben sind insbesondere Standort, infrastrukturelle Anbindung, Repräsentativität sowie die flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten.

### **2. Angemessenheit des Kaufpreises sowie Beurteilung von Bausubstanz, technischem Zustand, Investitionsstau; Prüfung von einschlägigen Unterlagen**

- Erstellung eines Verkehrswertgutachtens durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- Erstellung eines Kurzugutachtens durch ein externes Ingenieurbüro hinsichtlich baulich-technischer Aspekte
- Plausibilisierung durch Gremienmitglieder sowie fachkundige Vereinsmitglieder; Bankeneinschätzung
- Überprüfung der Protokolle der Eigentümerversammlungen und Abrechnungen hinsichtlich Investitionsstau

Fazit: Das Verkehrswertgutachten des öffentlich bestellten Sachverständigen ermittelt einen Verkehrswert in Höhe des verhandelten Kaufpreises. Bausubstanz und technischer Zustand werden als gut angesehen; ein besonderer Investitionsstau ist nicht erkennbar. Insgesamt hat die interne und externe Überprüfung der zuvor genannten Aspekte keine Hinweise ergeben, die den Kauf der Teilimmobilie als nicht vertretbar erscheinen lassen.

### 3. Betriebswirtschaftliche Sinnhaftigkeit und Finanzierung

Gesamtkosten:	2.887 TEUR
▪ Kaufpreis:	2.350 TEUR
▪ Kaufnebenkosten (ca. 12,07 %):	287 TEUR
▪ Umbaumaßnahmen:	200 TEUR
▪ Büro- und Geschäftsausstattung:	50 TEUR

Zur Überprüfung der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit und Tragfähigkeit der mit der Anschaffung und dem Betrieb dieser Teilimmobilie verbundenen Kosten und Aufwendungen einerseits sowie Wegfall der bisherigen Mietzahlungen in Höhe von ca. 50 TEUR p. a. andererseits wurde neben einer objektbezogenen Mehrjahresrechnung auch - mit Unterstützung einer externen Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft - auf Basis der vergangenen Jahresergebnisse der Sektion eine in die Zukunft gerichtete Mehrjahresplanrechnung für die Sektion erstellt und mit diversen Szenarien durchgerechnet.

Anschaffungs- und Nebenkosten sowie die Aufwendungen für die Umbaumaßnahmen etc. sollen hälftig durch Eigenkapital (in Höhe einer in Vorjahren hierfür gebildeten zweckgebundenen Rücklage) sowie durch ein langfristiges Darlehen finanziert werden. Eine grundsätzliche Finanzierungsbereitschaft wurde von drei Banken erklärt.

Fazit: Die Investition und die damit verbundene Darlehensaufnahme ist wirtschaftlich 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 des Vereins sichergestellt. Langfristig gesehen, ist aus heutiger Sicht gegenüber der Fortführung eines Mietmodells für die Räumlichkeiten der Geschäftsstelle von einer Vermögenssteigerung durch einen Wertzuwachs der Immobilie für den Verein auszugehen.