



Nach erfolgter Modernisierung 2014/2015: Buchheimer Straße 41–47/Adamstraße 1 a



Innenhof der modernisierten Wohnanlage

Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“

## Aus dem Geschäftsbericht 2015

Auf der diesjährigen Mitgliederversammlung der Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ präsentierten Vorstand und Aufsichtsrat den Mitgliedern ein sehr positives Ergebnis für das Geschäftsjahr 2015.

Zu Beginn seiner Ausführungen ging Bernd Bücheler, geschäftsführender Vorstand der Genossenschaft, auf die Wohnungssituation in Köln ein. Er stellte fest: „Der Wohnungs- und Immobilienmarkt zeigt, dass Köln auch im Berichtsjahr 2015 erneut sehr beliebt war und viele Zuzüge verzeichnen konnte (rund 67.000). Köln gehört nach wie vor zu den führenden Immobilienstandorten, jedoch konnte das Angebot die nochmals gestiegene Nachfrage, welche unter anderem auch in der Zuwanderung von Flüchtlingen begründet ist, nicht decken. Es besteht ein starker Nachfrageüberhang. Für die Stadtteile Lindenthal, Innenstadt und Kalk wird bis 2025 der größte Anstieg der Bevölkerungszahlen erwartet.“

Das Statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen prognostiziert für Köln bis 2040 einen Anstieg der Einwohnerzahl auf rund 1,2 Millionen.

Das Mietniveau in Köln liegt weiterhin über dem bundesweiten Durchschnitt. Auch die Baulandpreise steigen stetig.

Neueste Prognosen über die demographische Entwicklung in Köln bis 2025 zeigen, dass der Anteil an jüngeren Menschen weiterhin zunehmen wird. Dies liegt unter anderem an der steigenden Geburtenrate (11.337 im Jahr 2015) sowie dem Zuzug von außerhalb begründet.

### Wohnungsbestand

Die Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ verfügte am 31. Dezember 2015 über einen Bestand von 258 Häusern mit insgesamt 2.713 Wohnungen, 64 gewerblichen und sonstigen Einheiten sowie 352 Garagen, 499 Tiefgaragenstellplätzen und 285 oberirdischen Stellplätzen.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft erstreckt sich über den Raum Köln. Im Jahr 2015 waren 75 Prozent der Wohnungen linksrheinisch und 25 Prozent rechtsrheinisch gelegen.

Bernd Bücheler betonte: „Das konstruktive Ziel jeder Genossenschaft liegt in der Förderung ihrer Mitglieder. Leitziel der Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ ist stets, ihre Mitglieder mit modernem Wohnraum zu angemessenen Preisen zu versorgen. Im Wohnungsbestand der Genossenschaft befinden sich sowohl große Wohnungen, welche insbesondere auch für Familien mit Kindern geeignet sind, als auch kleine und barrierearme Wohnungen.

Mit insgesamt 1.132 Wohnungen sind die Zweizimmerwohnungen am stärksten im Genossenschaftsbestand vertreten. Danach folgen die Dreizimmerwohnungen mit insgesamt 1.066 Wohnungen.“

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft hat sich von 1.000 Wohnungen im Jahre 1965 auf 2.713 Wohnungen im Jahre 2015 erhöht. Im Berichtsjahr 2015 hat die Genossenschaft ein weiteres Haus in Köln-Dellbrück mit insgesamt 13 Wohnungen sowie fünf Garagen erworben.

Darüber hinaus wurden in 2015 erhebliche Mittel in die Sanierung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes sowie in den Neubaubereich investiert.

Im Berichtsjahr wurden in der Liegenschaft in Köln-Mülheim, Buchheimer Straße/Adamstraße und Regentenstraße umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt.

Gleichzeitig wurde mit den Bauarbeiten zum Abriss/Neubau des Hauses Veleddastraße 4 begonnen. Unmittelbar neben der Geschäftsstelle der Genossenschaft wird hier ein modernes Wohnhaus mit einer Gewerbeeinheit, fünf Wohnungen, wovon eine barrierefrei gestaltet wird, sowie einer Tiefgarage mit sechs Stellplätzen entstehen. Der Abschluss der Baumaßnahmen ist für Oktober 2016 geplant.

### Prognosebericht

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft bleibt auch nach Abschluss der energetischen Modernisierung der Gebäude die Bestandspflege, der Bestandserhalt und die Modernisierung der Wohnungen. So sprechen nicht nur die gefragten Standorte innerhalb des Stadtgebietes für eine nachhaltige Attraktivität des Immobilienbestandes der Genossenschaft, sondern auch der gute technische Zustand und der Wohnwert der Wohnanlagen. Das Niveau der Nutzungsgebühren findet sich dabei im mittleren Marktsegment wieder. Bücheler beendete seinen Bericht mit der Feststellung: „Die Ertragskraft der Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ sichert vor dem Hintergrund ihrer wirtschaftlichen Stabilität und einer Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes den langfristigen Erhalt dieser Werte für unsere Mitglieder.

Die bedarfsgerechte und bezahlbare Angebotsvielfalt unserer Wohnungen, welche den Anforderungen einer sich verändernden Gesellschaft auch in Zukunft entspricht, positioniert die Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ in eine aussichtsreiche Wettbewerbssituation. Sie wird auch weiterhin ein krisensicherer und verlässlicher Partner für ihre Mitglieder und die Kölner Wohnungswirtschaft sein.“ ■

# Datenerhebung für Kölner Mietspiegel 2017

## Wir brauchen Ihre Hilfe

Zu Beginn des kommenden Jahres wird ein neuer Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen in Köln veröffentlicht werden.

Um eine verlässliche Datenbasis zur Erstellung des Mietspiegels zu erreichen, ist die Angabe möglichst vieler Mietwerte erforderlich. Wir setzen auf Ihre Mithilfe als Mitglied des Mietervereins. Bitte füllen Sie den nachstehenden Erfassungsbogen auf beiden Seiten aus und senden ihn zurück an:

**Mieterverein Köln, Mühlenbach 49, 50676 Köln,  
Fax 02 21 /2 40 46 20, E-Mail: [email@mieterverein-koeln.de](mailto:email@mieterverein-koeln.de)**

## Rheinische Immobilienbörse

### Erfassung von Mietwerten der Stadt Köln

Die Angaben werden für die Erstellung des Mietspiegels 2017 verwendet und dementsprechend vertraulich behandelt.

Bitte Zutreffendes ankreuzen bzw. ausfüllen

#### 1. Lage der Wohnung

Ort ..... Straße .....   
 einfache Wohnlage  mittlere Wohnlage   
 sehr gute Wohnlage  Standard   
 gute Wohnlage

#### 2. Baualtersklasse der Wohnung:

Gruppe I bis 1960 .....   
 Gruppe II von 1961 bis 1975 .....   
 Gruppe III von 1976 bis 1989 .....   
 Gruppe IV von 1990 bis 2004 .....   
 Gruppe V ab 2005 .....

#### 3. Größe der Wohnung: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Miete (Nettokaltmiete): \_\_\_\_\_ Euro pro m<sup>2</sup>

Sind in der angegebenen Miete Nebenkosten enthalten?

nein

ja  wenn ja, welche? (z. B. Grundsteuer, Versicherung/en oder Hausreinigung)

---



---



---

# Datenerhebung für Kölner Mietspiegel 2017

## 4. Ausstattung der Wohnung

- ohne Heizung . . . . .
- mit Heizung, Badezimmer/WC. . . . .
- mit besonderer Ausstattung. . . . .

### Besondere Ausstattungsmerkmale

- \*die Gesamtanlage weicht vom Gruppenstandard erheblich ab . . . . .
- \*wärme- und schalldämmende Verglasung . . . . .   
(dies gilt für die Baualterklassen bis Gruppe III)
- \*ein außergewöhnlich guter Fußboden z. B. Parkett, Marmor... . . . .
- \*ein zusätzliches WC und ein separates Zweitbad oder Dusche . . . . .
- \*Einbauschränke gehobener Qualität . . . . .
- \*eine Einbauküche oder . . . . .
- \*ein großer Balkon, Terrasse, Loggia oder Garten . . . . .

## 5. Verfügt die Wohnung nach Modernisierung über folgende Merkmale?

(gilt nur für die Baualterklasse bis Gruppe III)

- \*Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard . . . . .
- \*Zentral- bzw. Gasetagenheizung . . . . .
- \*Erneuerung der Sanitäreinrichtungen  
(neues Porzellan und Fliesen). . . . .
- \*umfassende Wärmedämmung . . . . .
- \*Sonstiges . . . . .

welcher Art? \_\_\_\_\_

## 6. In welchem Jahr wurde der Mietvertrag abgeschlossen? \_\_\_\_\_

## 7. Die Miete in der heutigen Höhe wird gezahlt seit:

Monat \_\_\_\_\_ Jahr \_\_\_\_\_