Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“

Aus dem Geschäftsbericht 2017

Ende Juni 2018 fand die diesjährige Mitgliederversammlung der Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG (WBG) im Gasthaus „Zum alten Brauhaus“ auf der Kölner Severinstraße statt. Vorstand und Aufsichtsrat schilderten ein äußerst positives Ergebnis hinsichtlich des Geschäftsjahres 2017. Bernd Bücheler, der geschäftsführende Vorstand der Genossenschaft, erläuterte in einer Rede ausführlich die im Berichtsjahr 2017 erfolgten Aktivitäten, auf die im Geschäftsbericht konkret Bezug genommen wird.

Wohnungsbestand

Ende 2017 verfügte die Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG über 263 Häuser, 2.764 Wohnungen, 64 gewerbliche und sonstige Einheiten und über 354 Garagen, 555 Tiefgaragenstellplätze und 285 oberirdische Stellplätze. Der Bestand ist somit nahezu identisch mit dem des Vorjahres, lediglich die Anzahl der oberirdischen Stellplätze reduzierte sich um einen, die Anzahl der Wohnungen erhöhte sich um eine.

Mietpreisentwicklung

Die WBG „Mieterschutz“ eG verfolgt unverändert eine ausgewogene Mietenpolitik. Die Nutzungsgebühren in ihrem Bestand liegen bei durchschnittlich 6,83 Euro pro Quadratmeter und Monat und damit deutlich unter dem ortsüblichen Niveau. Auch im vergangenen Jahr wurden lediglich die Nutzungsgebühren der Mietverhältnisse angepasst, deren Nutzungsgebühr seit mindestens fünf Jahren unverändert war.

Vermietung

Auch 2017 erfreute sich die WBG „Mieterschutz“ eG über einen Nachfrageüberhang und eine stets gute Vermietungssituation, was sich auch in der erneut niedrigen Fluktuationsquote zeigte, die mit 6,44 Prozent sogar noch deutlich unter der des Vorjahres (7,02 Prozent) lag. Insgesamt fanden lediglich 178 Wohnungswechsel statt.

Wohnungsmodernisierung

Im Investitionsbereich der Großmodernisierung wird stets ein Augenmerk auf die energetische Qualität und Verbesserung der Bestandsobjekte gelegt. Dies ist einerseits auf die politischen Diskussionen und Gesetzesvorgaben, andererseits auf die steigenden Energiekosten und mögliche Einsparpotenziale zurückzuführen. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 49 Wohnungen modernisiert. Hiervon wurden 37 Wohnungen vollmodernisiert und zwölf Wohnungen teilmodernisiert. Weiterhin wurde eine Gewerbeeinheit in der Kölner Südstadt (ehemals Damenoberbekleidung) vollständig modernisiert. Heute findet sich in diesen Räumlichkeiten ein attraktives Café.

Prognosebericht

Das Kerngeschäft der Genossenschaft liegt in der Vermietung von Wohnraum an die Mitglieder. Die Nachfrage nach Wohnungen und insbesondere die Nachfrage nach genossenschaftlichen Wohnungen werden in den kommenden Jahren steigen. Doch geht die Genossenschaft davon aus, dass sie sich auf der Grundlage von stabilen Einnahmen auch weiterhin gut entwickeln wird, wobei Erlösausfälle marginal bleiben werden. Die Wohnungsbestände werden weiterhin mit hohem Aufwand modernisiert und instand gehalten sowie durch Neubautätigkeit und geeignete Zukäufe sinnvoll ergänzt. ■

Annemie Berger-Voigt

Herzlichen Glückwunsch Annemie Berger-Voigt!

Unser Ehrenmitglied Annemie Berger-Voigt feierte am 12. Juli seinen 90. Geburtstag.

Annemie Berger-Voigt war von Juni 1946 bis Juni 1994 beruflich für uns tätig, sie war Hauptbuchhalterin und ab November 1968 Büroleiterin des Mietervereins Köln. Während dieser langen Jahre schaffte sie es souverän, gleichzeitig Respektperson zu sein und doch wegen ihrer ausgleichenden Art geschätzt und gemocht zu werden. Annemie Berger-Voigt ist die Frau, zu der man auch heute noch gerne aufschaut.

1994 wurde sie zum Ehrenmitglied des Vereins ernannt. Sie ist Trägerin der goldenen Ehrennadel des Deutschen Mieterbundes.

Wir gratulieren ihr zum 90. Geburtstag und vermitteln unsere herzlichsten Glückwünsche. Mag sie noch viele Jahre bei guter Gesundheit unsere Geschicke begleiten.

Ralf Schilberz

Happy Birthday „Ralef“!

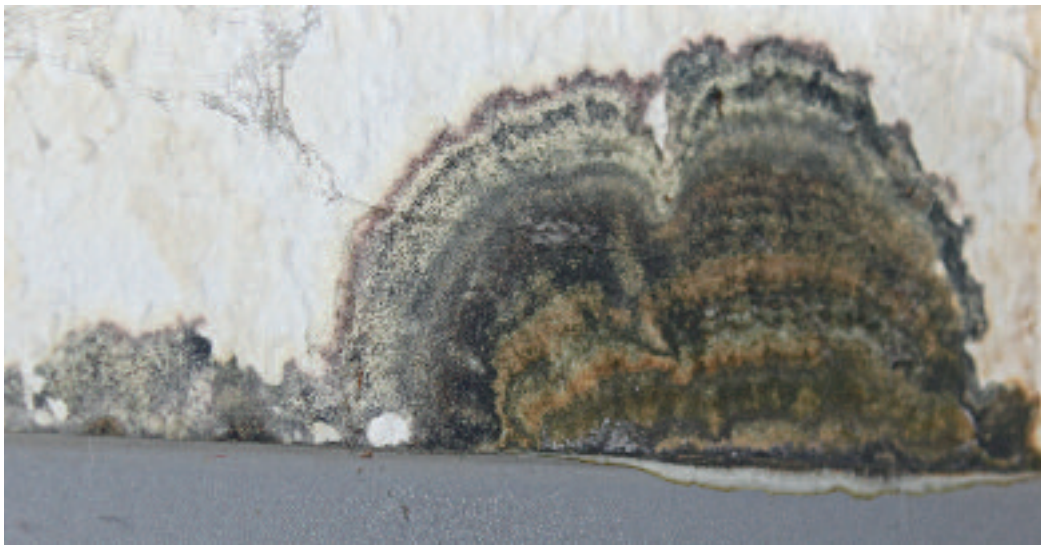
Dass Ralf Schilberz Kölner ist, hört man direkt. Keiner unserer Kollegen beherrscht den rheinischen Singsang so schön wie er, niemand betont das L so schwer und das G derart weich. Doch Ralf Schilberz ist weit mehr als nur Folklore und „Jeföhl“. Seit nunmehr 27 Jahren arbeitet der Volljurist als Rechtsberater für den Mieterverein. Er bewältigt seine Arbeit äußerst kompetent, fleißig und gewissenhaft und bleibt dabei doch immer unverwechselbar Ralf Schilberz.

Ralf Schilberz wurde am 22. Juni 60 Jahre alt. Wir freuen uns, danken für die mittlerweile jahrzehntelange Zusammenarbeit und gratulieren ihm herzlich!

PS.: … und wenn mal jemand etwas über alte Münzen wissen möchte, dann wendet er sich am besten auch gleich an unseren „Ralef“.

Mieterverein Köln e. V., Mühlenbach 49, 50676 Köln, Tel. 02 21/2 02 37-0, Fax 02 21/2 40 46 20. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 15–18: Hans Jörg Depel, Köln

Schimmel in der Wohnung – das ewige Problem



Ein Kölner Ehepaar hatte eine Wohnung im Stadtteil Seeberg angemietet. Schon kurz nach dem Einzug zeigte sich Schimmel an mehreren Stellen, insbesondere im Badezimmer, aber auch im Wohn- und im Schlafzimmer. Der Mieterverein Köln schrieb deshalb die Vermieterin an und forderte sie auf, den Schimmel zu beseitigen. Die Mieter minderten deshalb auch die Miete. Die Vermieterin weigerte sich jedoch, die Schäden zu beseitigen, beharrte darauf, diese seien auf falsches Heizen und Lüften zurückzuführen.

Den Mietern blieb deshalb keine andere Möglichkeit, als die Vermieter zu verklagen, den Schimmel zu beseitigen, Maßnahmen zur Verhinderung weiterer Schimmelschäden durchzuführen und nach Abschluss der Arbeiten die betroffenen Decken und Wandstellen instand zu setzen. Das Amtsgericht Köln verurteilte die Vermieterin auch dazu. Es bedurfte jedoch eines Sachverständigengutachtens.

Grundsätzlich ist der Vermieter zur Instandsetzung der Mieträume verpflichtet. Dies ist nur dann nicht der Fall, wenn ein Schaden durch die Mieter mindestens fahrlässig herbeigeführt wurde. Das konnte die Vermieterin aber nicht beweisen. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme war nicht nur nicht auszuschließen, sondern sogar sehr wahrscheinlich, dass der Schimmel bauliche Ursachen hatte. Zu diesem Urteil kam der Sachverständige in seinem ausführlichen, durchgehend verständlichen und nachvollziehbaren Gutachten. Seiner Ausführung nach war der Schimmel im Wohnzimmer und im Schlafzimmer auf eine Wärmebrücke und der Schimmel im Badezimmer auf einen vormaligen Feuchtigkeitsschaden zurückzuführen.

Fazit: Mit Hilfe des Mietervereins Köln konnte den Mitgliedern geholfen werden, dass die Wohnung endlich wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzt wurde.

Sehr viele Mitglieder nehmen unsere Beratung wegen Schimmelschäden wahr. Der größte Teil unserer Beratung wegen Mängeln in der Wohnung entfällt auf diese Problematik. Vorprozessual ist es zumeist schwierig festzustellen, ob der Mangel tatsächlich eine bauliche Ursache hat oder auf ein falsches Verhalten der Mieter zurückzuführen ist.

In diesem Fall bedurfte es daher eines Sachverständigengutachtens. Gleichzeitig sei darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an das Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieter seitens der Gerichte oft hoch angesetzt werden. So sind diese verpflichtet, mehrmals täglich für Stoßlüftung zu sorgen, damit Schäden erst gar nicht entstehen können. ■

10. Kölner Mietrechtsgespräch

Als der Mieterverein Köln im Jahr 2006 das erste Kölner Mietrechtsgespräch im Senatshotel veranstaltete, dachte noch niemand daran, dass sich daraus mal eine Tradition und eine feste Institution für die Mietrechtler aus Köln und seinem Umland entwickeln würde. Doch das ist längst geschehen!

Nunmehr schon zum zehnten Mal fand das Kölner Mietrechtsgespräch am 16. Mai 2018 im Kölner Senatshotel statt. Neben zahlreichen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten erschienen unter anderem auch die Präsidentin des Oberlandesgerichts Köln, Margarete Gräfin von Schwerin, und der Präsident des Landgerichts, Roland Ketterle. Vor dem interessierten Fachpublikum referierte Dr. Dietrich Beyer, Richter am Bundesgerichtshof a. D., über die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Wohnraummietrecht. Hierbei nahm er unter anderem konkret Bezug darauf, wo die Toleranzgrenze bei einer Beeinträchtigung durch Kinderlärm liegt und dass das Gebot der Rücksichtnahme in einem Mehrfamilienhaus „keine Einbahnstraße“ ist.

Bei einem sich anschließenden kleinen Imbiss in gelockerter Atmosphäre kam es noch zu einem regen Meinungsaustausch zwischen den Besuchern. ■

Mieterverein hat neuen Geschäftsführer

Hans Jörg Depel

Der Vorstand des Mietervereins Köln ernannte mit Wirkung zum 1. Juli 2018 den Leiter der Rechtsabteilung und Pressesprecher Hans Jörg Depel zu einem der beiden Geschäftsführer.

Der 56-jährige Volljurist rückt damit an die Stelle von Jürgen Becher, der im Herbst letzten Jahres in den Ruhestand verabschiedet wurde. Der Übergang vollzog sich dabei in zwei Stufen. Depel wurde mit dem Ausscheiden Jürgen Bechers zunächst dessen Nachfolger als Leiter der Rechtsabteilung. Mit Wirkung zum 1. Juli 2018 rückte er auch in die zweiköpfige Geschäftsführung auf. Weiterhin Mitglied der Geschäftsführung bleibt Hans-Jürgen Oldiges. ■

ZKZ 1905

Datenerhebung für Kölner Mietspiegel 2019

Wir brauchen Ihre Hilfe?

Zu Beginn des kommenden Jahres wird ein neuer Mietspiegel veröffentlicht.
Um eine verlässliche Datenbasis zur Erstellung des Mietspiegels zu erreichen, ist die Angabe möglichst vieler Mietwerte erforderlich. Wir würden uns über Ihre Mithilfe als Mitglied des Mietervereins freuen.
Bitte füllen Sie daher 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.

Rheinische Immobilienbörse

Erfassung von Mietwerten der Stadt Köln

Die von Ihnen angegebenen Daten werden nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung gespeichert. Die Angaben werden in einer separaten Datenbank anonym gespeichert und ausgewertet. Dritte haben keinen Zugriff auf die Daten. Die Fragebögen werden nach Erstellung des Mietspiegels vernichtet. Angaben werden für die Erstellung des Mietspiegels 2019 verwendet und dementsprechend vertraulich behandelt.

Bitte Zutreffendes ankreuzen bzw. ausfüllen

1. Lage der Wohnung

PLZ: _____ Ort: _____ Straße: _____

einfache Wohnlage ..... ☐ z.B. erhebliche und kontinuierliche Beeinträchtigung durch Geräusch- und Geruchsbelästigung
mittlere Wohnlage
Standard ..... ☐ ohne besondere Vor- oder Nachteile, keine kontinuierlichen Belastungen
gute Wohnlage ..... ☐ lockere Bebauung, begrünt, fehlender Durchgangsverkehr, gute Infrastruktur
sehr gute Wohnlage ..... ☐ aufgelockerte Bebauung, zwei- bis viergeschossig; ruhige, verkehrsgünstige Grünlage

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 ..... ☐
In welchem Jahr wurde das Gebäude bezugsfertig? _____

3. Wurde die Wohnung danach modernisiert?

nein ☐
weiß nicht ☐
ja ☐ in welchem Jahr? _____

4. Verfügt die Wohnung nach Modernisierung über folgende Merkmale?

(gilt nur für die Baualtersklassen I bis III)
* Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard ..... ☐
* Zentral- bzw. Gasetagenheizung ..... ☐
* Erneuerung der Sanitäreinrichtungen (neues Porzellan und Fliesen) ..... ☐
* umfassende Wärmedämmung ..... ☐
*** Sonstiges** welcher Art?

Datenerhebung für Kölner Mietspiegel 2019

5. Wurde das Gebäude kernsaniert?

nein ☐
ja ☐ in welchem Jahr? _____

6. Größe der Wohnung: _____ m²

7. Miete

Grundmiete (ohne Nebenkosten): _____ Euro pro m²

Sind in der angegebenen Grundmiete Nebenkosten enthalten?

nein ☐

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

8. Ausstattung der Wohnung

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

9. Besondere Ausstattungsmerkmale:

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

10. In welchem Jahr wurde der Mietvertrag abgeschlossen? _____

11. Die Miete in der heutigen Höhe wird gezahlt seit:

Monat _____ Jahr _____

12. Sind Sie Mieter oder Vermieter?

Mieter . . . . . ☐
Vermieter . . . . . ☐

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!