

Dr.-Ing. Schmolke Immobilien GmbH • Große Telegraphenstraße 2 • 50676 Köln

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Deutschland

0221 - 29005280
info@dr-schmolke-immobilien.de
www.dr-schmolke-immobilien.de

Köln, 28.11.2024

WEG Luxemburger Straße 124-136, 50939 Köln - Ihr Teileigentum TE 313 (WE 1903)

Sehr geehrte **[REDACTED]**,

ergänzend zu der am 14.11.2024 an Sie übermittelten Einladung zur Eigentümerversammlung am 12.12.2024 erhalten Sie in der Anlage dieses Schreibens folgende Dokumente:

- Wirtschaftsplan 2025
- Plan Erhaltungsrücklage Allgemein 2025
- Plan Sondererhaltungsrücklage Brandschutzsanierung 2025

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Wirtschaftsplan

Einzelwirtschaftsplan

Objekt	Luxemburger Straße 124-136, 50939 Köln	Verwalter	Dr.-Ing. Schmolke Immobilien GmbH
Planzeitraum	01.01.2025 - 31.12.2025		Große Telegraphenstraße 2, 50676 Köln Steuernummer: 214/5803/6580 USt-IdNr.: DE357393588 SEPA Gläubiger-ID: DE54ZZZ00000806037

Eigentümer: 090306 TE 313 (WE 1903) Margitta & Jürgen Wirtz

Empfänger-Adresse: Margitta & Jürgen Wirtz, Rather Schulstraße 45, 51107 Köln
 Verwaltungseinheit: TE 313 (WE 1903)
 Lage: Haus U - 19.OG

Hausgeld	Objekt gesamt	Ihr Anteil
geplante Kostensumme	3.920.000,00 €	3.466,47 €
HG-Vorschuss monatl.	326.898,00 €	<u>289,00 €</u>
		gültig ab -

Verteilungsergebnis:

Konto	Umlage			Gesamtkosten	Ihr Anteil
	Umlageschlüssel	gesamt	Anteil		
1 umlagefähig (Mieter)					
ext. berechn. Heizkosten	ext. berechn. Heizkosten, nach MEA (100,00%) Anzahl	9.785,093	8,105	800.000,00 €	662,64 €
Zwischensumme: Heizung/Warmwasser			∑	800.000,00 €	662,64 €
040020 Wasser allgemein	MEA Ausschluss (100,00%) Anzahl	9.785,093	8,105	100.000,00 €	82,83 €
040030 Abwasser	MEA Ausschluss (100,00%) Anzahl	9.785,093	8,105	50.000,00 €	41,41 €
040035 Niederschlagswasser	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	10.000,00 €	8,15 €
040071 Wartung Aufzüge	MEA Ausschluss (100,00%) Anzahl	9.785,093	8,105	150.000,00 €	124,25 €
040072 Nottelefon Aufzüge	MEA Ausschluss (100,00%) Anzahl	9.785,093	8,105	5.000,00 €	4,14 €
040075 Rezeption	MEA Ausschluss (100,00%) Anzahl	9.785,093	8,105	230.000,00 €	190,51 €
040080 Straßenreinigung	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	10.000,00 €	8,15 €
040085 Müllentsorgung	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	100.000,00 €	81,50 €

Konto	Umlage			Gesamtkosten	Ihr Anteil
	Umlageschlüssel	gesamt	Anteil		
040090 Reinigungskosten	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	250.000,00 €	203,75 €
040095 Ungezieferbekämpfung	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	15.000,00 €	12,23 €
040100 Gartenarbeiten	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	20.000,00 €	16,30 €
040110 Allgemeinstrom	MEA Ausschluss (100,00%) Anzahl	9.785,093	8,105	250.000,00 €	207,08 €
040111 Strom Parkhaus	MEA Garagen (100,00%) Anzahl	484,746	0,570	40.000,00 €	47,04 €
040120 Wartung Brandschutzanlagen	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	50.000,00 €	40,75 €
040130 Versicherung: Gebäude	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	210.000,00 €	171,15 €
040131 Versicherung: Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	5.000,00 €	4,08 €
040140 Hausmeisterkosten	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	110.000,00 €	89,65 €
040145 Wartung Blitzschutz/Notstrom	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	20.000,00 €	16,30 €
040155 Wartung Lüftungsanlage	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	120.000,00 €	97,80 €
040160 Wartung Tiefgarage	MEA Garagen (100,00%) Anzahl	484,746	0,570	10.000,00 €	11,76 €
040165 Wartung sonstige Technik	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	160.000,00 €	130,40 €
Zwischensumme: Sonstige			∑	1.915.000,00 €	1.589,23 €
Summe: umlagefähig (Mieter)			∑	2.715.000,00 €	2.251,87 €

2	nicht umlagefähig (Mieter)					
	040150 Kabel-TV / Antenne / Breitbandkabel	Kabel-TV (100,00%) Einh.	939,00	1,00	5.000,00 €	5,33 €
	050000 Verwaltervergütung WE	Wohnfläche VH (100,00%) m²	42.071,98	60,00	315.000,00 €	449,23 €
	050005 Verwaltervergütung SP	Einheiten Garagen (100,00%) Einh.	807,78	1,00	45.000,00 €	55,71 €
	050200 Aufwandsentschädigung Beiräte	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	20.000,00 €	16,30 €
	050400 Nebenkosten Geldverkehr WEG-Konto	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	1.000,00 €	0,82 €
	050500 Bewirtschaftungskosten GE 0301	MEA Ausschluss (100,00%) Anzahl	9.785,093	8,105	74.000,00 €	61,29 €
	051000 Rechts- und Beratungskosten	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	5.000,00 €	4,08 €
	052000 Reparaturen & Instandhaltungen	MEA Ausschluss (100,00%) Anzahl	9.785,093	8,105	550.000,00 €	455,57 €
	052005 Reparaturen & Instandhaltungen Brandschutzsanierung	MEA Ausschluss (100,00%) Anzahl	9.785,093	8,105	10.000,00 €	8,28 €
	052010 Reparaturen & Instandhaltungen Rohrsanierung	MEA Ausschluss (100,00%) Anzahl	9.785,093	8,105	200.000,00 €	165,66 €
	052015 Reparaturen & Instandhaltungen Haussprechanlage	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	10.000,00 €	8,15 €
	052020 Reparaturen & Instandhaltungen Parkhaus	MEA Garagen (100,00%) Anzahl	484,746	0,570	25.000,00 €	29,40 €
	053000 Anschaffungen & sonstige Ausgaben	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	5.000,00 €	4,08 €
	061400 sonstige Erstattungen	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	-10.000,00 €	-8,15 €

Konto	Umlage			Gesamtkosten	Ihr Anteil	
	Umlageschlüssel	gesamt	Anteil			
061420 Erlöse Vermietung	MEA ohne Eingangshalle (100,00%) Anzahl	9.944,825	8,105	-20.000,00 €	-16,30 €	
061430 Einnahmen Waschgeld	MEA Ausschluss (100,00%) Anzahl	9.785,093	8,105	-30.000,00 €	-24,85 €	
Zwischensumme: Sonstige				Σ	1.205.000,00 €	1.214,60 €
Summe: nicht umlagefähig (Mieter)				Σ	1.205.000,00 €	1.214,60 €
Gesamtsumme				Σ	3.920.000,00 €	3.466,47 €

i Die aus dem beschlossenen Wirtschaftsplan resultierenden monatlichen Hausgelder sind über den Planungszeitraum hinaus bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplanes weiter zu zahlen.

Plan Rücklage "Erhaltungsrücklage Allgemein"

Einzelplan Rücklage

Objekt Luxemburger Straße 124-136, 50939 Köln
Planzeitraum 01.01.2025 - 31.12.2025

Verwalter Dr.-Ing. Schmolke Immobilien GmbH
 Große Telegraphenstraße 2, 50676 Köln
 Steuernummer: 214/5803/6580
 USt-IdNr.: DE357393588
 SEPA Gläubiger-ID: DE54ZZZ00000806037

Eigentümer: 090306 TE 313 (WE 1903) [REDACTED]
Empfänger-Adresse: [REDACTED]
Verwaltungseinheit: TE 313 (WE 1903)
Lage: Haus U - 19.OG

Zuführung Eigentümer	Objekt gesamt	Ihr Anteil
RL-Vorschuss Soll	1.700.000,04 €	1.408,11 €
RL-Vorschuss Soll monatl.	141.666,67 €	117,34 €
gültig ab -		

Verteilungsergebnis:

Konto	Umlage			Plan			Ihr Anteil
	Umlageschlüssel	gesamt	Anteil	Zuführung	Entnahme	Saldo	brutto
Zuführung Eigentümer							
030000 Zuführung Erhaltungsrücklage Allgemein	MEA Ausschluss (100,0%) Anzahl	9.785,093	8,105	1.700.000,00 €	-	1.700.000,00 €	1.408,11 €
Summe: Zuführung Eigentümer			∑	1.700.000,00 €	-	1.700.000,00 €	1.408,11 €

nicht umlagefähig (Mieter): Rücklage							
028101 Zinseinnahmen Erhaltungsrücklage Allgemein	nicht verteilungsrelevant			0,00 €	-	0,00 €	0,00 €
049101 Nebenkosten Geldverkehr Erhaltungsrücklage Allgemein	nicht verteilungsrelevant			-	0,00 €	0,00 €	0,00 €
049201 Abgeltungssteuer Erhaltungsrücklage Allgemein	nicht verteilungsrelevant			-	0,00 €	0,00 €	0,00 €
049301 Solidaritätszuschlag Erhaltungsrücklage Allgemein	nicht verteilungsrelevant			-	0,00 €	0,00 €	0,00 €
051050 Rechts- und Beratungskosten aus RL	nicht verteilungsrelevant			-	0,00 €	0,00 €	0,00 €
052050 Reparaturen & Instandhaltungen aus RL	nicht verteilungsrelevant			-	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Konto	Umlage			Plan			Ihr Anteil
	Umlageschlüssel	gesamt	Anteil	Zuführung	Entnahme	Saldo	brutto
Summe: nicht umlagefähig (Mieter): Rücklage			∑	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtsumme			∑	1.700.000,00 €	0,00 €	1.700.000,00 €	1.408,11 €

Konto	Umlage			Plan			Ihr Anteil
	Umlageschlüssel	gesamt	Anteil	Zuführung	Entnahme	Saldo	brutto
Gesamtsumme			Σ	900.000,00 €	0,00 €	900.000,00 €	745,47 €

Beirat UniCenter Köln

Vorsitzender: [REDACTED], 2. Vorsitzender: [REDACTED]

Mitglieder: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

beirat@uni-center.de

Der Beirat informiert...

Sehr geehrte Miteigentümerinnen und Miteigentümer,
wir möchten Sie mit diesem Bericht über aktuelle Themen und Vorhaben informieren:

Zusammenarbeit mit der neuen Verwaltung

Die neue Verwaltung hat ihre Arbeit am 1. September aufgenommen. Leider hatte die Reanovo in den letzten Monaten ihrer Tätigkeit zahlreiche Vorhaben, Wartungstermine, Auftragsvergaben etc. nicht mehr umgesetzt und auch die Übergabe der Unterlagen an das Team von Dr. Schmolke war nicht vollständig und in vielen Bereichen unstrukturiert. Aus Sicht des Beirats meistert das Team von Dr. Schmolke die damit einhergehenden Herausforderungen bislang gut und wir konnten ab dem ersten Tag eine vertrauensvolle und professionelle Zusammenarbeit etablieren. Wir sind zuversichtlich, dass nach der notwendigen und derzeit noch andauernden Einarbeitung in die komplexen Themen unseres Hauses die Chance besteht, die zahlreichen für das Haus wichtigen Projekte zügig in Angriff zu nehmen.

Kommunikation mit Miteigentümerinnen und der Verwaltung

Der Beirat ist für Ihre Anliegen jederzeit unter der Mail-Adresse beirat@uni-center.de zu erreichen. Wir möchten Sie außerdem herzlich dazu einladen, das Verwaltungsportal Casavi zu nutzen, über welches [REDACTED] alle wesentlichen Unterlagen zur Verfügung stellt. Das Portal bietet zudem ein Ticketsystem, über das Sie Ihre Anliegen jederzeit an die Verwaltung melden und den Bearbeitungsstand nachverfolgen können. Dies ist nicht nur transparent, sondern spart auch Kosten.

In unseren letzten gemeinsamen Sitzungen mit der Verwaltung haben wir angeregt, dass die Kommunikation zu den Eigentümern und Bewohnern deutlich verbessert werden muss. Dafür haben wir bereits verschiedene Möglichkeiten vorgeschlagen.

Regressforderungen gegenüber Reanovo

Gemäß ETV-Beschluss haben [REDACTED] und der Beirat die Frage möglicher Regressforderungen gegenüber der Reanovo prüfen lassen. Hierbei konnten einige Unregelmäßigkeiten festgestellt werden, auf die sich Regressforderungen beziehen lassen und die nun anwaltlich weiterverfolgt werden. Entgegen der dezidierten Ankündigung seitens der Reanovo, die WEG wegen des auf der vergangenen ETV beschlossenen Einbehalts eines Teils der Verwaltervergütung, wurde bisher keine diesbezügliche Klage seitens Reanovo eingereicht.

Arbeitskreise

AK Sicherheit

Der Arbeitskreis Sicherheit hat im Sommer 2024 getagt. Weitere Termine werden projektbezogen und nach Bedarf geplant.

AK Gestaltung

Der Arbeitskreis Gestaltung hat seit der gemeinsamen Sitzung mit den Gewerbetreibenden im Sommer 2024 nicht mehr getagt. Die Fragen der Gestaltung des Foyers und der Fassade werden wieder aufgegriffen, sobald ein belastbarer Sanierungsfahrplan erstellt wurde.

Neuer AK „Zukunft Unicenter“

Der neue Arbeitskreis wird 2025 seine Arbeit aufnehmen. Eine Auftaktveranstaltung ist für den 6. Februar (ab 18 Uhr) in Form einer Zunftswerkstatt vorgesehen. Dabei handelt es sich um ein erprobtes methodisches Vorgehen zur Entwicklung neuer Ideen und Ansätze. Es geht darum, eine Vision für unser Gebäude zu entwickeln und diese mit konkreten Handlungsempfehlungen zu unterfüttern. Hierzu werden im weiteren Verlauf Workshops mit thematischen Schwerpunkten durchgeführt. Wir freuen uns dabei über alte und neue Gesichter. Wer sich gerne beteiligen und/oder Themen benennen möchte, kann sich per Mail an beirat@uni-center.de wenden oder über den folgenden QR-Code (WhatsApp) anmelden.



Finanzen

- **Verwalterwechsel**

Der Verwalterwechsel führt im Moment zu einer Anzahl kleinerer und größerer Probleme in der Finanzwirtschaft. Es wird beklagt, dass die Übergabe des Finanzbereiches „eher bescheiden“ funktioniert hat. Zahlreiche Rechnungen sind unbearbeitet geblieben, was nunmehr vom neuen Verwalter nachgeholt werden muss. Ein Monatsabschluss per 31.8./1.9. liegt per Redaktionsschluss nicht vor. Offensichtlich betrachten sich weder der alte noch der neue Verwalter als zuständig. Ein Abschluss per 31.10 liegt vor.

Viele Eigentümer haben seit der Übergabe ihre Hausgelder noch nicht gezahlt, was i.d.R daran liegt, dass die Kontodaten noch nicht an den neuen Verwalter übermittelt wurden. Dies geschieht nicht automatisch. Die entsprechenden SEPA-Lastschriftmandate müssen von jedem Eigentümer „manuell“ auf den Weg gebracht werden.

- **Vermögensstand und Vermögensentwicklung**

Unser Vermögen in den beiden Rücklagen betrug mit Stand Ende September 3.875 Mio (vorläufig).

Für die ersten 7 Monate ergaben sich für das Gesamtvermögen folgende Werte, wobei sich Definitionen zwischen Reanovo und DSI noch unterscheiden:

- Januar: 4.693 T€
- Februar: 4.773 T€
- März: 4.699 T€
- April 4.682 T€
- Mai 4.590 T€
- Juni: 4.298 T€
- Juli: 4.262 T€

Für August liegen keine Werte vor. Für September vorläufige Werte, die sich noch ändern werden. Für Oktober beträgt der Wert 4.222.348 €. Soweit möglich, werden die fehlenden / vorläufigen Daten bis zur ETV zusammengetragen und präsentiert.

Hinsichtlich des Wirtschaftsplanes ergaben sich Oktoberwerte für Kosten von 379.212 € und Einnahmen insb. aus Hausgeldzahlungen von 463.848 €, also eine Minderausgabe von ca. 85 T€.

- **Hausgeld 2023 – 2025**

Für die Jahre 2023 und 2024 wurde, dem Vorsichtsprinzip folgend, die Hausgeldvorauszahlung relativ hoch angesetzt. Damit sollten vor der Erwartung stark steigender Energiekosten spätere Nachzahlungen vermieden werden. Faktisch sind insbesondere die Energiekosten deutlich geringer ausgefallen. Dies führte erfreulicherweise dazu, dass nunmehr Rückzahlungen für 2023 in einer Gesamthöhe von ca. 372 T€ möglich werden, was in vielen Fällen mehr als eine Hausgeld-Monatszahlung ergibt. Für einzelne Eigentümer, insbesondere im institutionellen/gewerblichen Bereich, ergaben sich andererseits Nachzahlungen im Volumen von insgesamt 57 T€. Für 2024 ist mit einer ähnlichen Höhe zu rechnen. Für das Jahr 2025 ist derzeit eine Reduktion des monatlichen Hausgeldes geplant.

Schwerpunkte für 2025:

- Die Kommunikation zwischen Eigentümern, Verwaltung und Beirat zu verbessern. Hier ist unter anderem die Installation von Info-Screens vorgesehen, die die klassischen Aushänge ersetzen sollen.
- Die Ausgaben der Gemeinschaft zu analysieren, um Einsparpotentiale zu erkennen. Hierbei wird beispielsweise der Wechsel zu einer günstigeren Gebäudeversicherung angestrebt sowie eine Anpassung der Mieten von Gemeinschaftsflächen und die von der Reanovo verschleppte Vermietung der Einheiten 301.
- Gemeinsam mit der Verwaltung einen Fahrplan für die anstehenden großen Maßnahmen (Fassade, Tiefgarage, Energetische Sanierung) zu erarbeiten und diese auf den Weg zu bringen. Hierzu wird SNK auf der kommenden ETV berichten und für Fragen zur Verfügung stehen.
- Den neuen Arbeitskreis „Zukunft Unicenter“ starten und erste Workshops durchführen.
- Die Lebensqualität im Hause und dessen Wert zu steigern. Als erster Schritt wird hier eine Bestandsaufnahme des Zustands der Gemeinschaftsflächen durchgeführt. Im nächsten Schritt werden dann die am stärksten beschädigten Teppiche einzelner Flure getauscht und die Wände vom Hausmaler gestrichen.
- Die Sicherheit im Haus für Bewohner erhöhen.
- Die Attraktivität und Rentabilität des Hauses für Eigentümer und Investoren steigern.

Bei Fragen oder Anregungen kommen Sie gerne jederzeit auf uns zu.

Mit besten Grüßen

Nima Safaeian, Dr. Simon Drechsler, Dr. Marc Halder, Dr. Axel Koetz, Holger Seufert