

Protokoll der Sitzung des Verwaltungsbeirates "Haus an den Auen" am
01.12.2023, 10.00-12.00 Uhr
in der Haus- und Grundstücksverwaltung

Anwesende: Herr Wiese, Herr Popa, Frau Lahrs, Herr Josenhans, Frau Ellerbrock

1. Vertrag mit den Stadtwerken

Herr Wiese konnte zum 01.01.24 einen neuen Vertrag für die Gaslieferung mit den Stadtwerken Bad Bramstedt für 3 Jahre abschließen und zwar zu einem reinen Energiepreis zuzügl. Netzentgelte, Mwst. sonstiger Abgaben

Lieferjahr 2024:	6,04ct/KWh
Lieferjahr 2025	4,97ct/KWh
Lieferjahr 2026	4,30ct/KWh

Mit Rückerstattungen aufgrund der Einsparungen und höherer Kalkulation ist zu rechnen.

2. Müllgebühren

Kostensteigerungen in bisher unbekannter Höhe, mit zusätzlicher Grundgebühr für die wöchentliche Leerung der Restmülltonne, sind zu erwarten. Bei Vorliegen der genauen Preisentwicklung kann eine Kostenersparnis geprüft werden, indem die Notwendigkeit der wöchentlichen Leerung Restmüll jeweils gekennzeichnet wird (z.B. durch Aufkleber, die an der Tonne angebracht werden)

Das Thema sollte ggfs. im Plenum bewertet werden.

3. Rücküberweisung Lastschrift aus Vermietung

Eine Rücküberweisung aus dem Lastschriftverfahren der Vermietung der Wohnung von Hanna Simon soll abschließend erfolgen.

4. Rechnung Baumpflegearbeiten

Vorliegende Rechnung der Firma Singer entspricht dem Angebot und soll als Instandhaltungsmaßnahmen gebucht werden. Die Kosten sind zu 100 % Lohnkosten und somit steuerbegünstigt im Rahmen haushaltsnaher Dienstleistungen auszuweisen.

5. Einbau von Terrassentürgriffen

Griffkosten und Einbau wurden als direkte Kosten verbucht.

Für den Gemeinschaftsraum erfolgt eine separate Abrechnung.

6. E-Ladestation

Die Abrechnung und Buchung für die Erstellung der Ladestation wird von Herrn Wiese überprüft.

Die individualisierte Abrechnung der jeweiligen Stromkosten für Nutzer der Ladestation wird ab Jan. 2024 über Heike Vaupel vorgenommen.

7. Einsparpotentiale

Im Verwaltungsbeirat haben wir uns die Betrachtung möglicher Einsparpotentiale zur Aufgabe gemacht, um die Mietnebenkosten im Rahmen zu halten.

-Versicherungsprämie Provinzial zur Elementarversicherung ist zu überprüfen. Einsparmöglichkeiten bestünden über eine Erhöhung des Selbstbehaltes beim Überschwemmungsrisiko und einer Beitragsstaffelung.

Herr Josenhans wird erneut mit der Agentur ins Gespräch dazu gehen.

-Stromkosten:

Es sind für die EG noch keine neuen Tarife der Stadtwerke bekannt

-Wartungskosten Aufzug:

Ein günstigeres Angebot der Fa. TKE lag vor, allerdings sind wir bei der Fa. Kone noch an die Vertragslaufzeit bis 2026 gebunden.

Herr Wiese / Herr Popa nehmen Kontakt mit Fa. Kone auf, um günstigere Konditionen vor Ablauf des Vertrages zu verhandeln.

Grundsätzlich bestehe Zufriedenheit mit den Leistungen der Firma.

Im Versicherungsumfang werden Notruf, Onlineverbindung und Personenbefreiung benötigt .

8. Gewährleistung Altus

Es ist im Interesse der WEG und von Altus Bau, die Ausblühungen an den Fassaden der Wohngebäude von einer neu hinzu gezogenen Firma beseitigen zu lassen.

9. Vodafone-Xitylight

Es gibt keine neuen Informationen zum Ablauf.

Die Firma ist mit der Prüfung unserer Neuverträge beschäftigt.

Herr Buttgerit wird zum passenden Zeitpunkt bei Vodafone für uns kündigen.

10. Regelung bei Schlüsselverlust

Die Bewohner wurden über die geänderten Nutzungsbedingungen zum Schlüsselverlust im Rundschreiben informiert. Das Verfahren wird in die Nutzungsordnung übernommen.

Das praktische Risiko bei einem Schlüsselverlust liegt beim Bewohner. Erst bei Auszug werden fehlende Schlüssel, Schließzylinder und im „worst case“ der Austausch der gesamten Schließanlage dem bisherigen Bewohner in Rechnung gestellt.

Eine Versicherung „Fremder Schlüssel“ ist für Mieter über die Privathaftpflichtversicherung in neueren Verträgen möglich.

Ob auch für Wohnungseigentümer eine Versicherung möglich ist, wird über Frau Lahrs in Erfahrung gebracht.

11. Hundehaltung

Frau Lahrs und Frau Ellerbrock sind dazu mit den Hundehaltern im Gespräch (Herr und Frau Laube).

12. Mieterhöhung der EG 2024

Für ein Mietausfallwagnis wurden ca. 4500,-€ angespart; für die Instandhaltung der Mietwohnungen wird jährlich seit 2023 ein Betrag von 2200€ zurückgestellt und auf dem Tagesgeldkonto „geparkt“
Eine moderate Mieterhöhung für 2025 wurde angeregt.

13. Jahresabschlussrechnung

Um die Beschleunigung des kaufmännischen Abschlusses zur rechtzeitigen Erstellung des Jahresabschlusses wurde gebeten.
Die Berechnungen von Brunata müssten nun auch rechtzeitig vorliegen und in die Nebenkostenabrechnung einfließen können.

14. Regelmäßiger Austausch mit der Verwaltergesellschaft

Es sollen regelmäßige Sitzungen mit Herrn Wiese und Herrn Popa zweimal jährlich im Frühjahr und im Spätherbst stattfinden.

Es besteht bei uns der Wunsch nach festen Ansprechpartnern in der Verwaltergesellschaft.

Herr Popa ist zunehmend mehr eingearbeitet und telefonisch besser erreichbar, als Herr Wiese. Anfragen unsererseits per E-Mail erreichen beide. Für Fragen der Abrechnung und Buchhaltung ist Herr Wiese fachlich zuständig. Herr Popa möchte das Wohnprojekt besuchen.

15. Wartung Haustür

Von der Firma Meesenburg wurde ein Einklemmschutz empfohlen.
Die Kosten würden etwa 500.-- € betragen.

Es soll erfragt werden, ob eine Nachrüst- Pflicht besteht.

08.12.2023

Protokoll: U. Ellerbrock

