

---

# **Jahresbericht 2017**

*Wohnungsreferat Stuttgart e.V.*

# 1 Vorwort

Das Jahr 2017 war das erste, in dem der Verein sich um die Untervermietung aller 1411 Wohnheimplätze in den Wohnheimen Allmandring I, II und III kümmerte. Dies stellt das Ende des Wachstums auf die dreifache Größe innerhalb von unter 2 Jahren dar. Es war nicht einfach alle Strukturen mitwachsen zu lassen, was jedoch letztendlich gelungen ist. So konnten fast 400 Mietverträge erstellt werden, was 56 dauerhaften Wohnheimplätzen entspricht. Diese durch unsere effiziente Nutzung geschaffene Wohnheimplätze neu zu bauen, würde sage und schreibe 2,8 Millionen Euro kosten.<sup>1</sup>

Mit der neuen Größe wurde es Zeit, das von Anfang an gemeinnützige Handeln des Wohnungsreferats auch offiziell vom Finanzamt anerkennen zu lassen, was zwar mit viel Arbeit verbunden war, jedoch sofort erfolgreich war. Dies ist auch nicht besonders verwunderlich, da das Wohnungsreferat Stuttgart e. V. im Gegensatz zu vielen anderen Vereinen nicht seinen Mitgliedern dient, sondern die Mitglieder fremden Menschen helfen.

Um dem neuen Status eines gemeinnützigen Vereins gerecht zu werden, wurde der Jahresbericht überarbeitet. Dieser präsentiert sich nicht nur in einem neuen Layout, das mit  $\text{\LaTeX}$  gesetzt wurde, sondern erhält auch ausführlicher analysierte Statistiken und einen deutlich detaillierteren Finanzbericht. Neu ist ebenfalls die Vorstellung des Vereins, seiner Tätigkeiten, Ziele und Geschichte.

– Dennis Grunert im April 2018

---

<sup>1</sup>Diese Zahl stammt aus dem Artikel *Studierendenwerke: Umbenennung kostet soviel wie 13 Wohnheimplätze* der Stuttgarter Nachrichten vom 23.08.2014.



# Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	2
2	Der Verein	5
2.1	Aufgaben, Werte und Ziele . . . . .	5
2.2	Struktur . . . . .	6
2.3	Geschichte . . . . .	6
2.4	Kooperationen und Unterstützer . . . . .	7
3	Finanzbericht	8
3.1	Einnahmen und Ausgaben . . . . .	8
3.2	Mittelverwendung und Rücklagen . . . . .	10
3.3	Aktiva und Passiva . . . . .	11
3.4	Gemeinnützigkeit und Steuern . . . . .	11
3.5	Ausblick . . . . .	12
4	Statistik	13
4.1	Vermietungen . . . . .	13
4.2	Verträge . . . . .	13
4.3	Mieter . . . . .	14
4.4	Zimmerübergaben . . . . .	15
4.5	Mitglieder . . . . .	16
5	Tätigkeiten	17
5.1	Feststellung der Gemeinnützigkeit . . . . .	17
5.2	Service für die Mieter . . . . .	17
5.3	Vereinsinternes . . . . .	17

## 2 Der Verein

Im Folgenden soll der Verein, dessen Ziele, Werte, Struktur und Geschichte vorgestellt werden.

### 2.1 Aufgaben, Werte und Ziele

Das Wohnungsreferat Stuttgart e. V. ist ein gemeinnütziger Verein, der sich in den Wohnanlagen Allmandring I, II und III des Studierendenwerks Stuttgart um die Untervermietung der Zimmer kümmert. Eine Untervermietung ist gesetzlich immer nur mit der Erlaubnis des Hauptvermieters möglich. Um einen Schwarzmarkt der begehrten Wohnheimzimmer zu verhindern, erlaubt das Studierendenwerk eine Untervermietung grundsätzlich nur über vorhandene, sogenannte Wohnungsreferate. Unser Verein ist eines davon, jedoch rechtlich völlig unabhängig vom Studierendenwerk Stuttgart und in der Professionalität einzigartig auf dem Campus.

Das Studierendenwerk Stuttgart sieht in seinen Wohnheimen eine ordentliche Kündigung nur zum Semesterende mit einer dreimonatigen Frist zu. Falls ein studentischer Mieter für ein Praktikum oder durch Umzug sein Zimmer für einen gewissen Zeitraum nicht mehr benötigt, bleibt ihm nur die Untervermietung oder der Verlust mehrerer Monatsmieten durch ein leerstehendes Zimmer. Auf der anderen Seite gibt es viele Studenten, die auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt kein Zimmer für einen kurzen Zeitraum von nur mehreren Monaten erhalten. Insbesondere ausländische Studenten sind im privaten Wohnungsmarkt immer benachteiligt, da sie sich nicht persönlich vor Ort vorstellen können und dem Vermieter häufig keine ausreichende Zahlungssicherheiten nachweisen können.

Hier setzen wir nun an, indem wir dem Hauptmieter die Arbeit abnehmen, einen Untermieter zu finden, mit jenem einen rechtssicheren Vertrag abzuschließen, die Schlüsselübergabe in Abwesenheit zu organisieren und sich um Probleme zu kümmern. Dieser hat dadurch deutlich weniger Schwierigkeiten bei der Untervermietung seines Zimmers und nur minimalen Aufwand. Zwar ist in Wohnheimen ohne Wohnungsreferat auch eine Untervermietung durch gemeinsames Ausfüllen eines Formulars durch Haupt- und Untermieter beim Hausmeister möglich. Dieses bietet jedoch keine Rechtssicherheit, die Untermieter können durch höhere Mieten vom Hauptmieter ausgenutzt werden und ausländische Studenten haben keinerlei Chance auf ein Zimmer, da diese zur Unterzeichnung des Formulars bereits vor der Untervermietung in Deutschland sein müssten, was vielen nicht möglich ist. Häufig finden deshalb keine oder illegale Untervermietungen statt. Durch unsere ehrenamtliche Arbeit beheben wir diese Probleme und stellen durch eine Warteliste eine faire Behandlung unabhängig vom Geschlecht und Herkunftsland sicher.

Wohnungssuchende Studenten aus der ganzen Welt dagegen erhalten oft nur durch uns eine kurzfristige Wohnmöglichkeit, da das Studierendenwerk Stuttgart nur Langzeitvermietungen ab 6 Monaten anbietet. Zudem muss der Student in Stuttgart eingeschrieben sein, was für Studenten, die ein Praktikum in Stuttgart ableisten, nicht gegeben ist. Auf dem privaten Wohnungsmarkt stehen die Chancen noch schlechter. Die Untermieter profitieren ebenfalls durch eine zentrale Organisation der Untervermietung und erhalten von uns Hilfe beim Einleben, z. B. ein mehrsprachiges Merkblatt mit Informationen zum nächsten Supermarkt, Apotheke, S-Bahn-Station, Hinweise zur Anmeldung im Bürgerbüro und Anmeldung des Internets. Durch eine treuhändische Verwaltung der Kautions- und Mietensicherheiten ist ein gegenseitiger Betrug der Mieter zudem ausgeschlossen. Auch lösen wir kleinere Rechtsstreitigkeiten, sofern uns dies durch § 5 RDG erlaubt ist.

## 2.2 Struktur

Der Verein ist beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen und vom Finanzamt Stuttgart Körperschaften gemeinnützig anerkannt. Er versteht sich als Fremdleistungs-NPO. Unsere ca. 15 Mitglieder profitieren also nicht von der Mitgliedschaft, wie dies z. B. bei Musik- oder Sportvereinen der Fall ist. Stattdessen arbeiten diese ehrenamtlich und ohne Vergütung 8 bis 12 Stunden pro Monat, um die Vermittlung der Zimmer zu ermöglichen. Eine Aufwandsentschädigung, die sog. Ehrenamts-pauschale, kann dem Vorstand ausgezahlt werden.

Der Vorstand besteht aus einem Mitglied. Ein Kassenprüfer ist in der Satzung vorgesehen, jedoch nicht obligatorisch, ein Datenschutzbeauftragter ist gesetzlich vorgeschrieben und deshalb nicht in der Satzung verankert. Neben diesen offiziellen Ämtern gibt es noch viele weitere Aufgaben, die intern anfallen und von Mitgliedern auf freiwilliger Basis neben der Haupttätigkeit der Untervermietung übernommen werden.

## 2.3 Geschichte

Im Wohnheim Allmandring III gab es schon seit mindestens der Jahrtausendwende ein Wohnungsreferat, später kam noch der Allmandring II zu dessen Zuständigkeit hinzu. Dies war eine lose Vereinigung von dort wohnenden Mietern, die Haupt- und Untermieter zusammenbrachten. Das damalige Wohnungsreferat war jedoch eher eine Nachbarschaftshilfe im rechtlichen Graubereich wie immer noch bei vielen anderen Wohnungsreferaten auf dem Campus Stuttgart: Kautionen auf privaten Bankkonten, Ignorieren aller einschlägigen Gesetze, praktische keine Unterstützung der Mieter, schlechte Erreichbarkeit der Wohnungsreferenten, fehlende Buchhaltung und Meldung beim Finanzamt, unverschämt hohe Mahngebühren und illegale Vertragsstrafen, analoge und undokumentierte Arbeitsabläufe etc. Die Mieter erhielten deshalb nur einen minimalen und schlechten Service, die in Abschnitt 2.1 aufgezählten Vorteile fehlten zum Großteil.

Dies änderte sich am 8. Mai 2012 durch die Gründung des *Wohnungsreferat Allmandring II/III e. V.* Die Gründung stellte nicht nur formal den Verein auf ein rechtliches Fundament, sondern es wurden auch rechtssichere Mietverträge erarbeitet, Geschäftskonten eingerichtet, die gesetzlich vorgeschriebene Trennung der Kaution vom Vermögen des Vereins eingehalten und eine Steuererklärung beim Finanzamt eingereicht. Alle neue Untervermietungen wurden ab dem 17. Oktober 2012 nun über den Verein abgewickelt, sodass das vorherige Wohnungsreferat wenige Zeit später ausstarb.

Bereits seit November 2011 wurde die zum Großteil händische Erstellung von Verträgen und die Mieterverwaltung mit einem Datenbanksystem digitalisiert. Dies führte zu einer deutlichen Arbeitserleichterung und reduzierte die Auswirkungen von Fehlern drastisch, da diese frühzeitig erkannt wurden. Auch wurde das Büro in einem kleinen Kellerraum im Allmandring 26C so umgestaltet, dass durch zwei Arbeitsplätze doppelt so viele Mieter in derselben Zeit bedient werden konnten. Viele Arbeitsabläufe wurden dokumentiert und optimiert, um den Service für die Mieter deutlich zu erhöhen.

Im Jahr 2013 konzentrierte sich der Verein auf die weitere Erhöhung des Services durch Einführung einer Voranmeldung für Hauptmieter und eines dritten Arbeitsplatzes im Büro. Ein Jahr nach Vereinsgründung stand aufgrund von Mitgliedermangel der Verein bereits kurz vor der Auflösung. Diese konnte jedoch abgewendet werden.

Diese Optimierungen kamen bei den Mietern so gut an, dass im Jahr 2014 die bis dahin meisten Untervermietungen stattfanden. Neue Mietverträge des Studierendenwerks für dessen Mieter mit starren Kündigungszeitpunkten prophezeiten danach zuerst einen starken Rückgang der Untervermietungen zum Nachteil der Mieter. Dieser blieb jedoch aus.

Das Studierendenwerk plante im Jahr 2015 ein Wohnungsreferat in der Wohnanlage Allmandring I zu errichten. Die hierzu gefundenen Freiwilligen erkundigten sich bei uns nach Arbeitsab-

läufen und stellten schnell den hohen Aufwand fest. Deshalb wurde zusammen mit dem Studierendenwerk beschlossen, dass das Wohnheim Allmandring I auch von uns betreut werden soll. Da dies jedoch eine Verdreifachung des Untervermietungsaufkommens mit entsprechend nötiger Vorbereitung bedeutete, wurden von uns im Mai 2016 zuerst zwei Drittel der neuen Wohnheimplätze und im Februar 2017 das letzte Drittel betreut. Um der neuen Aufgabe gerecht zu werden, stellte uns das Studierendenwerk ein frisch renoviertes und größeres Büro im Allmandring 18D zur Verfügung, an dessen Kosten wir uns beteiligten.

Durch die Übernahme des Allmandring I musste das Wohnungsreferat sich an die neue Größe in den Jahren 2015 und 2016 anpassen. Eine zweite Sprechstunde wurde eingeführt, ca. 15 Wohnungsreferenten kümmern sich nun um die Mieter, der Verein wurde in *Wohnungsreferat Stuttgart e. V.* umbenannt, Aufgaben, die wie bspw. das Eventmanagement nicht zum operativen Tagesgeschäft gehören, wurden von einigen Mitgliedern freiwillig übernommen und ein vierter Arbeitsplatz wurde eingerichtet. Aber auch unabhängig von dieser Vergrößerung standen einige wichtige Änderungen an, wie z. B. die Umsetzung des neuen Bundesmeldegesetzes, Verbesserung des Datenschutzes inklusive Ernennung eines Datenschutzbeauftragten, Dokumentation aller Arbeitsabläufe in einem Wiki, Formalisierung der Ausbildung neuer Wohnungsreferenten und automatische Erinnerungen an Termine per E-Mail.

Im Jahr 2017 stand dann die erfolgreiche Anerkennung der Gemeinnützigkeit im Vordergrund, siehe Abschnitt 5.1. Weiterhin wurde ein vierter Arbeitsplatz eingeführt, die Bank gewechselt und der Datenschutz teilweise schon an die kommende Datenschutzgrundverordnung angepasst.

## 2.4 Kooperationen und Unterstützer

Es existieren folgende Kooperationen zu anderen Organisationen:

**Studierendenwerk Stuttgart** Mit dem Studierendenwerk existiert die engste Kooperation. Als Hauptvermieter der Wohnheimzimmer obliegt es ihm zu entscheiden, ob eine Untervermietung erlaubt wird. Diese Entscheidung wurde jedoch mit Vorgaben an uns übertragen, was erst die Tätigkeit des Vereins zulässt. Im operativen Tagesgeschäft sind immer wieder Absprachen mit den Hausmeistern und Sachbearbeitern nötig. Als Dankeschön für die Verwaltung der Untervermietungen erhalten Mitglieder des Wohnungsreferats eine Wohnzeitverlängerung und uns wird das Büro im Allmandring 18D zur Verfügung gestellt.

**Selfnet e. V.** Auf dem Campus verwaltet Selfnet e. V. das Internet in den Wohnheimen. Für unsere Mieter ist es deshalb wichtig, dass die Mietverträge von Selfnet akzeptiert werden. Weiterhin stellt uns Selfnet unkompliziert einen Internetanschluss im Büro zur Verfügung.

**Volksbank Stuttgart eG** Unsere Hausbank stellt uns als gemeinnützigen Verein zwei Girokonten ohne Kontoführungsgebühren zur Verfügung.

**Ökumenisches Zentrum Stuttgart-Vaihingen** Im Ökumenischen Zentrum veranstalten wir in einem dort zur Verfügung gestellten Raum unsere Mitgliederversammlungen.

## 3 Finanzbericht

### 3.1 Einnahmen und Ausgaben

Tabelle 3.1: Einnahmen und Ausgaben im Vergleich zum vorherigen Jahr. Die letzte Spalte gibt an, ob der Posten im Sinne der Gemeinnützigkeit zum ideellen Bereich (IB) oder Zweckbetrieb (ZB) gehört.

Art	Anteil	2017 [Euro]	2016 [Euro]	Zuordnung
<b>Einnahmen</b>		<b>7 098,01</b>	<b>3 871,00</b>	
Vermittlungsgebühren	94,3 %	6 695,00	3 660,00	ZB
Mahngebühren	5,7 %	403,00	210,00	ZB
Fehlbuchungen	0,0 %	0,01	1,00	ZB
Mitgliedsbeiträge / Aufnahmegebühren	0,0 %	0,00	0,00	IB
Spenden / Schenkungen	0,0 %	0,00	0,00	IB
<b>Ausgaben</b>		<b>2 569,82</b>	<b>4 519,91</b>	
Kontogebühren	23,9 %	613,09	414,60	ZB
Telekommunikation	19,5 %	499,97	417,78	
geringwertige Wirtschaftsgüter	15,4 %	394,98	487,87	IB / ZB
Büroartikel	9,6 %	246,21	443,06	IB / ZB
Zuwendungen an Mitglieder	9,2 %	236,33	189,60	IB
Schadensersatz an Mieter	5,1 %	130,00	40,00	ZB
Spenden an andere Körperschaften	3,9 %	100,00	150,00	IB
Absetzung für Abnutzung	3,8 %	97,03	0,00	ZB
Rundfunkbeitrag	2,9 %	75,79	69,96	IB / ZB
Sonstiges	2,7 %	69,95	2 171,97	IB / ZB
Porto	1,3 %	32,30	6,20	IB / ZB
Geschenke an nicht-Mitglieder	1,1 %	27,14	33,43	ZB
Notargebühren / Registergericht	1,0 %	25,88	74,16	IB
Bewirtungskosten	0,7 %	18,95	21,28	ZB
Fehlbuchungen	0,1 %	2,20	0,00	ZB
<b>Gewinn / Verlust</b>		<b>+4 528,19</b>	<b>-648,91</b>	

Einnahmen und Ausgaben müssen bei einem gemeinnützigen Verein grundsätzlich in vier Bereiche getrennt werden. Hiervon betreffen uns nur zwei: Der ideelle Bereich (IB) umfasst alle Einnahmen und Ausgaben mit direktem Bezug zur Organisation des Vereins, z. B. die Veranstaltung von Mitgliederversammlungen oder Notarkosten. Der Zweckbetrieb (ZB) hingegen ist ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb, der die satzungsgemäßen Zwecke erfüllt. Bei uns ist dies die Vermittlung von Zimmern zur Untermiete und die damit entstehenden Einnahmen und Ausgaben, z. B. Telefonanrufe der Mieter, Büroartikel und durch das Büro verursachte Rundfunkbeiträge. Verschiedene Ausgaben fallen unter beide Bereiche, wenn beispielsweise ein Gegenstand wie ein Drucker sowohl direkt Vereinszwecken (Ausdruck des Jahresberichts) als auch dem Zweckbetrieb (Ausdruck von Mietverträgen) dient. Diese Ausgaben werden entsprechend der Verwendung zwischen den

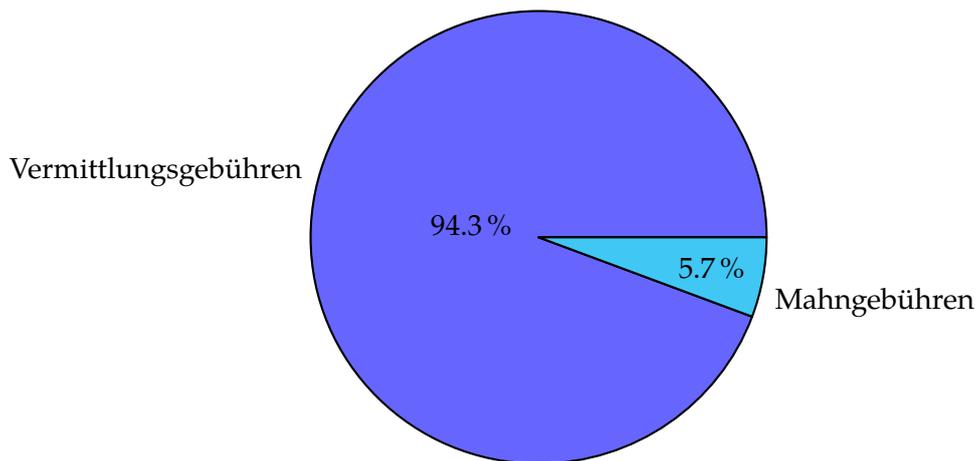


Abbildung 3.1: Darstellung der Einnahmen.

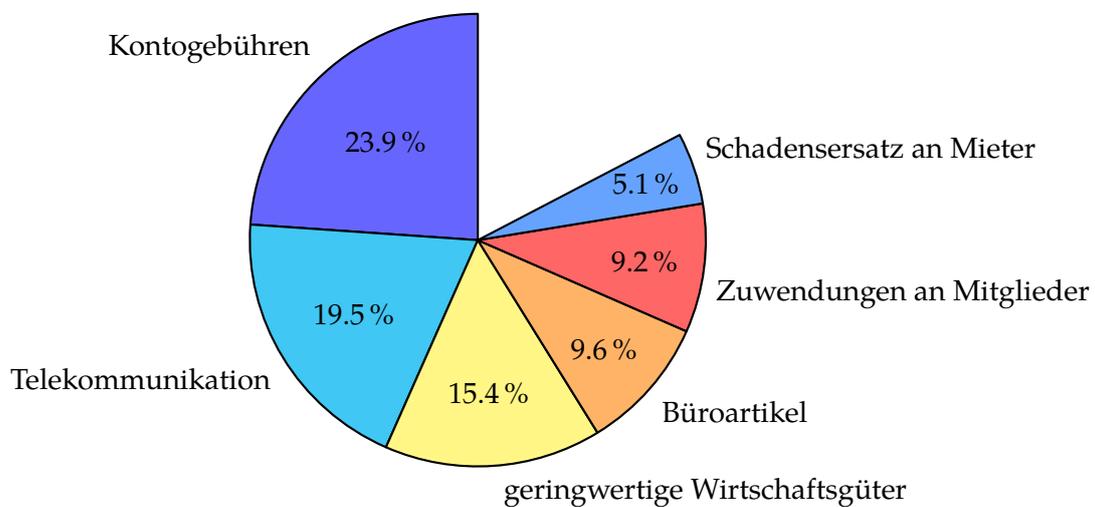


Abbildung 3.2: Darstellung der sechs größten Ausgaben.

Bereichen aufgeteilt, was im Weiteren nicht dargestellt wird.

Alle Einnahmen und Ausgaben sortiert nach Anteil an der Gesamtsumme sind in Tabelle 3.1 aufgelistet und die größten Posten in den Abbildungen 3.1 und 3.2 grafisch aufbereitet.

Die Einnahmen werden von den Vermittlungsgebühren dominiert. Einerseits sind diese an das Vermietungsaufkommen gekoppelt, welches vorhersehbar ist, und andererseits können die Gebühren pro Vermietung geändert werden. Im Gegensatz zu vielen anderen Vereinen sind wir nicht von Spenden oder Mitgliedsbeiträgen abhängig, um unseren Zweck zu erfüllen. Dies führt zu einer stabilen und vorhersehbaren Einnahmequelle.

Die größten Ausgaben sind die *Kontogebühren* durch die treuhändische Verwaltung von Mieten und Kautionen im Zweckbetrieb. Dieser Posten skaliert mit dem Vermietungsaufkommen, wird aber im nächsten Jahr wegfallen, siehe Abschnitt 3.5. Die Ausgaben für *Telekommunikation* skalieren nur teilweise mit dem Vermietungsaufkommen (Posten *Telefon SipGate* und *Telefonkostenpauschale an Referenten*), weshalb diese nicht so stark wie die Kontogebühren anstiegen sind. Von den größeren Ausgaben sind nur die *Zuwendungen an Mitglieder* gut planbar, da die Ausgaben für *geringwertige Wirtschaftsgüter* und *Büroartikel* vom aktuellen Bedarf abhängen.

Besondere, unregelmäßigen Ausgaben im Jahr 2017 waren ein neuer PC für 499 Euro (über 3 Jah-

Tabelle 3.2: Aufteilung des ideellen Bereichs und Zweckbetriebs der letzten 3 Jahre.

Art	2017 [Euro]	2016 [Euro]	2015 [Euro]
<b>ideeller Bereich</b>			
Einnahmen	0,00	0,00	0,00
Ausgaben	679,81	683,43	428,60
Gewinn / Verlust	-679,81	-683,43	-428,60
<b>Zweckbetrieb</b>			
Einnahmen	7 098,01	3 871,00	1 585,00
Ausgaben	1 890,01	3 836,48	802,29
Gewinn / Verlust	+5 208,00	+34,52	+782,71
<b>kombiniert</b>			
Einnahmen	7 098,01	3 871,00	1 585,00
Ausgaben	2 569,82	4 519,91	1 230,89
Gewinn / Verlust	+4 528,19	-648,91	+354,11

re abgeschrieben im Posten *Absetzung für Abnutzung*), ein neues Telefon für 27,99 Euro (Posten *geringwertige Wirtschaftsgüter*), ein Buch über Vereinsrecht für 35 Euro (Posten *geringwertige Wirtschaftsgüter*) und ein Surfstick für Vorstandstätigkeiten für 69,95 Euro (Posten *Sonstiges*).

Tabelle 3.2 verteilt die Einnahmen und Ausgaben zwischen dem ideellen Bereich und Zweckbetrieb. Hier ist es für den Verein am günstigsten, wenn relativ zum Gesamtergebnis ein möglichst großer Gewinn im Zweckbetrieb und möglichst geringer Gewinn (oder sogar Verlust) im ideellen Bereich entsteht, da frei Rücklagen in Abhängigkeit vom Gewinn im Zweckbetrieb gebildet werden können, siehe Abschnitt 3.2.

### 3.2 Mittelverwendung und Rücklagen

Tabelle 3.3: Mittelverwendung der letzten 3 Jahre.

Art	Betrag [Euro]
aus 2015 noch verfügbare Mittel	0,00
davon 2017 verwendet	-0,00
noch zu verwenden (nicht erlaubt)	0,00
aus 2016 noch verfügbare Mittel	732,91
davon 2017 verwendet	-732,91
noch zu verwenden (im Folgejahr)	0,00
zweckgebundener Mittelzufluss 2017	7 098,01
davon 2017 verwendet	-2 357,71
noch zu verwenden (in zwei Folgejahren)	4 740,30
noch zu verwendende Mittel insgesamt	4 740,30

Ein gemeinnütziger Verein muss seine in einem Jahr erworbenen Mittel innerhalb der nächsten zwei Jahre zweckgemäß verwenden. Die Einnahmen aus dem Jahr 2017 müssen also bis Ende des Jahres 2019 ausgegeben sein. Um aber eine langfristige Planung zu ermöglichen, darf der Verein auch Rücklagen bilden, d. h. Mittel zurücklegen, um diese später auszugeben. Dies ist jedoch nur unter gewissen Bedingungen möglich:

Tabelle 3.4: Bildung auf Auflösung von Rücklagen im Jahr 2017.

Rücklage	Betrag [Euro]
freie Rücklagen	<i>Teil des Vermögens</i>
Zuführung	+520,80
Entnahme	-0,00
Rücklagen zur Wiederbeschaffung	0,00
Zuführung	+0,00
Entnahme	-0,00
Betriebsmittelrücklagen	0,00
Zuführung	+0,00
Entnahme	-0,00
zweckbezogene Rücklagen	0,00
Zuführung	+0,00
Entnahme	-0,00

- *Frei Rücklagen* können später für jeden Zweck verwendet werden, jedoch nur bis zu einem gewissen Prozentsatz aus dem Überschuss des aktuellen Jahres gebildet werden. (§ 62 Abs. 1 Nr. 3 AO)
- *Rücklagen zur Wiederbeschaffung* von Wirtschaftsgütern, z. B. der Erneuerung der Computersysteme (§ 62 Abs. 1 Nr. 2 AO)
- *Betriebsmittelrücklagen*, um regelmäßige Zahlungen wie Mieten oder Gehälter sicherzustellen (Nr. 4 des AEAO zu § 62 Abs. 1 Nr. 1 AO)
- Für *zweckbezogene Rücklagen* muss ein konkreter Plan feststehen, um eine Projekt umzusetzen, welches eine Finanzierung über mehrere Jahre benötigt. (§ 62 Abs. 1 Nr. 1 AO)

Wie in den Tabelle 3.3 und 3.4 ersichtlich, wurden in diesem Jahr nicht alle verfügbaren Mittel durch den starken Anstieg der Untervermietungen (siehe Abschnitt 4.1) verwendet, sodass bis zum Ende des Jahres 2019 noch 4 740,30 Euro ausgegeben werden müssen. Andererseits konnten aus dem Gewinn freie Rücklagen in Höhe von 520,80 Euro gebildet werden, die als ungebundene Mittel in das Vermögen des Vereins übergehen.

### 3.3 Aktiva und Passiva

Einen Großteil der Aktiva bilden das Geschäftskonto und das Kautionskonto, wie in Tabelle 3.5 zu sehen ist. Letzteres ist erforderlich, da die Mietkautionen des Zweckbetriebs nach § 551 Abs. 3 S. 1 BGB getrennt vom Vermögen des Vereins angelegt werden muss. Beide Konten werden als Girokonten bei der Volksbank Stuttgart eG geführt, sodass ein schneller Zugriff auf das Geld möglich ist. Über Risikoanlagen verfügt der Verein nicht.

Ein Teil des Eigenkapitals ist gebunden, d.h. der Verein muss dieses nicht nur zweckgemäß sondern auch zeitnah ausgeben, siehe Abschnitt 3.2.

### 3.4 Gemeinnützigkeit und Steuern

Dem Wohnungsreferat wurde vom Finanzamt Stuttgart-Körperschaften mit Bescheid vom 6. November 2017 für die Jahre 2014 bis 2016 eine gemeinnützige Verwendung der Mittel im Sinne der

Tabelle 3.5: Aktiva und Passiva der letzten 3 Jahre.

Art	2017 [Euro]	2016 [Euro]	2015 [Euro]
<b>Aktiva</b>	<b>27 013,26</b>	<b>23 186,99</b>	<b>15 955,98</b>
Geschäftskonto	11 684,69	7 484,69	7 553,52
Kautionskonto	14 800,00	15 586,30	5 418,46
Wechselgeldkasse	113,80	116,00	74,00
Bargeld Vorstand	0,00	0,00	2 910,00
Anlagevermögen mit Abnutzung (offene AfA)	401,97	0,00	0,00
Deutsche Post Portokasse	12,80	0,00	0,00
<b>Passiva</b>	<b>15 964,00</b>	<b>16 665,92</b>	<b>8 786,00</b>
Kautionen	14 800,00	15 600,00	7 600,00
Mieten	1 173,00	1 038,00	1 186,00
Auslagen Vorstand	0,00	0,00	0,00
andere durchlaufende Posten im Zweckbetrieb	-9,00	27,92	0,00
<b>Eigenkapital</b>	<b>11 049,26</b>	<b>6 521,07</b>	<b>7 169,98</b>
davon gebundene Mittel	4 740,30	732,91	1 385,27
davon ungebundenes Vermögen	6 308,96	5 788,16	5 784,71

Abgabenordnung bestätigt. Ein erneuter Nachweis muss erst wieder für das Jahr 2019 erbracht werden. Entsprechend ist weder Körperschaftsteuer noch Gewerbesteuer zu entrichten.

Da der Umsatz weit unter 17 500 Euro im Jahr beträgt, sind wir von der Umsatzsteuer befreit (§ 19 UStG).

### 3.5 Ausblick

Da der Verein im Jahr 2018 für dieselbe Anzahl an Zimmer wie im Jahr 2017 zuständig ist, sind keine großen Änderungen in der finanziellen Lage vorherzusehen.

Auf der Ausgaben-Seite ist zu beachten, dass die Kontogebühren seit Dezember 2017 fast komplett entfallen, da durch die Anerkennung der Gemeinnützigkeit (siehe Abschnitt 5.1) die Volksbank Stuttgart eG die Kontoführungsgebühren zum Großteil erlässt. Es sind hier also 600 Euro weniger Ausgaben zu erwarten, die für andere Zwecke verwendet werden können.

Insgesamt wird der Verein in den nächsten Jahren finanziell gut aufgestellt sein.

## 4 Statistik

Der letzte Abschnitt 3 beschränkte sich ausschließlich auf die Finanzen im steuerrechtlichen Sinne. Dies zeigt aber nicht vollständig, wie sich das Wohnungsreferat über die Jahre entwickelt hat. Die nachfolgenden Statistiken beschränken sich deshalb nicht nur auf die Finanzen sondern zeigen viele Aspekte des Vereins auf, die sich in Zahlen fassen lassen.

Alle Prozentangaben mit Tendenz, z. B. (+14 %), drücken die Änderung zum Vorjahr aus. Dagegen beziehen sich Prozentangaben ohne Tendenz wie (14 %) auf eine Gesamtgröße in demselben Jahr, z. B. der Anteil der Hauptmieter an allen Mietern.

### 4.1 Vermietungen

Die Anzahl der vermieteten Zimmer ist die Kenngröße überhaupt für die Leistung des Wohnungsreferats. Abbildung 4.1 zeigt hierbei für jeden Monat die Anzahl der vermieteten Zimmer. Es handelt sich nicht um ganze Zahlen, da Vermietungen nicht immer einen vollen Monat umfassen.

Die Tabelle 4.1 fasst diese Zahlen zusammen. Eine *Monatseinheit* entspricht dabei einem Zimmer, das für einen Monat vermietet wurde. So können 3 Monatseinheiten also bedeuten, dass drei Zimmer für je einen Monat vermietet wurden oder auch ein Zimmer für drei Monate.

Eine Steigerung der Vermietungen um 83 % war zu erwarten. Bis zum Mai 2016 waren wir für 500 Wohnheimplätze in den Wohnheimen Allmandring II und III zuständig. Ab Mai 2016 übernahmen wir dann die Hausnummern 8A bis 18B mit 601 weiteren Zimmern, also über doppelt so viele. Bei der typischen saisonalen Verteilung, durch die ca. 60 % der Vermietungen ab Juni stattfinden, war im Jahr 2016 eine Steigerung von ca. 73 % im Vergleich zum Jahr 2014<sup>2</sup> zu erwarten. Dies wurde mit 70 % tatsächlicher Steigerung exakt getroffen. Für 2017 wurde nun also durch die vergleichsweise geringe Aufnahme weiterer 310 Zimmer (Hausnummern 18C bis 22D) im Februar eine Steigerung von 70 % erwartet. Die 83 % Steigerung übertraf dies also nur leicht. Einfacher ausgedrückt: Im Vergleich zum Jahr 2014 verwaltet das Wohnungsreferat nun 2,8 so viele Zimmer bei 3,1 so vielen Untervermietungen.

Abbildung 4.1 zeigt die gleichbleibende, starke saisonale Schwankung mit über 100 gleichzeitig vermieteten Zimmern jeweils im August und September. Dies entspricht fast zwei Gebäuden im Allmandring II. Gemessen am durchschnittlichen Untervermietungsauflagen schaffte das Wohnungsreferat 56 neue Wohnheimplätze im Jahr 2017. Auch wenn dies neue Rekorde darstellt, nimmt der Monat mit der höchsten Untervermietung nur noch 16 % der Gesamtuntervermietung ein. Trotzdem ist dies immer noch weit weg von einer Gleichverteilung.

### 4.2 Verträge

Datengrundlage sind alle Hauptmieterverträge (und deren Untermietverträge), die im jeweiligen Jahr enden, da diese bereits vollständig abgeschlossen sind und damit eine bessere Datengrundlage bieten.

Es ist nicht weiter überraschend, dass die Anzahl der Hauptmieterverträge und Untermietverträge entsprechend der Untervermietungen (s. h. Abschnitt 4.1) gestiegen ist. Jeweils ein Drittel der

<sup>2</sup>Im Jahr 2015 gab es unterdurchschnittlich viele Untervermietungen, weshalb dieses nicht als Referenz herangezogen wurde.

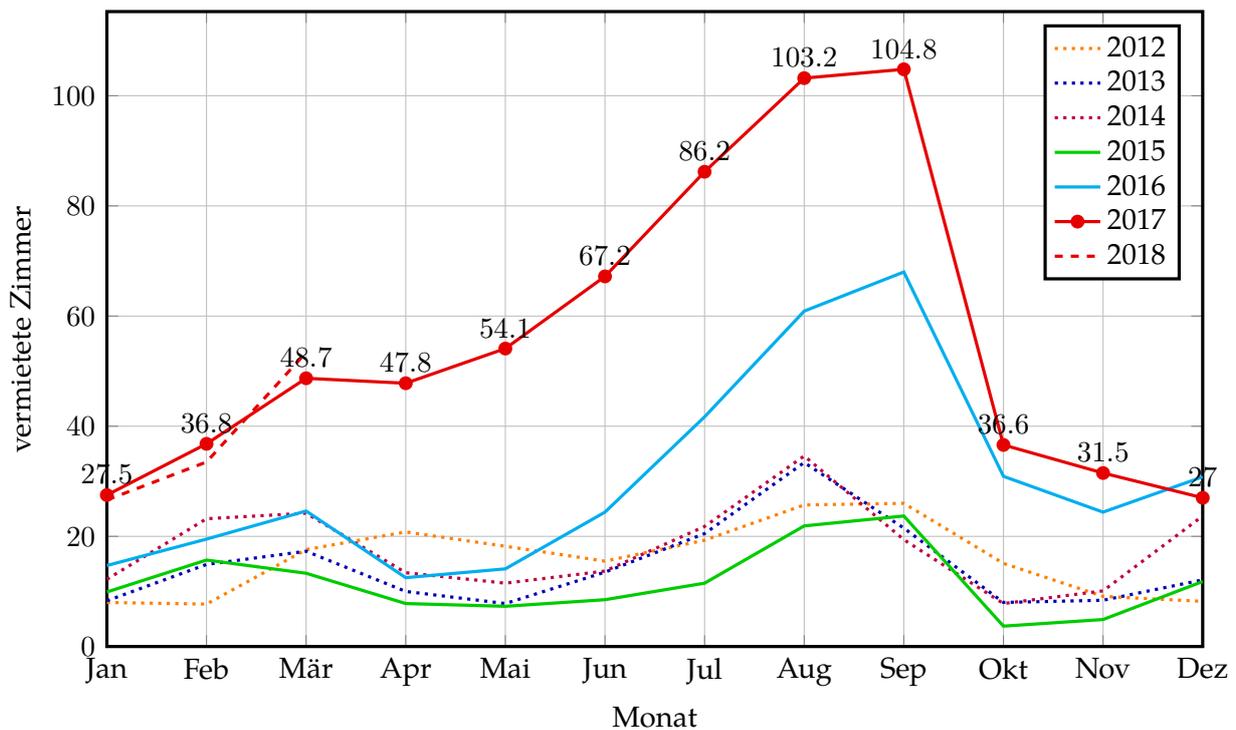


Abbildung 4.1: Durch das Wohnungsreferat vermietete Zimmer pro Monat. Stand: 30.03.2018

Tabelle 4.1: Vermietungen der letzten 5 Jahre.

	2017	2016	2015	2014	2013
Monatseinheiten	671,4 (+83 %)	366,5 (+162 %)	140,0 (-35 %)	215,6 (+23 %)	175,7
pro Monat im Mittel	55,9	30,5	11,7	18,0	14,6
Minimum	27 (+116 %)	12,5 (+238 %)	3,7 (7,8 %)	7,8 (+0 %)	7,8
Maximum	104,8 (+54 %)	68,0 (+187 %)	23,7 (-32 %)	34,6 (+4 %)	33,4

Zimmer wird für bis zu einem Monat, bis zu zwei Monaten oder bis zu drei Monaten untervermietet, im Mittel also zwei Monate. Die Anzahl der Untervermietungen über drei Monate ist mit 6 % gering, da hierfür eine extra Erlaubnis des Studierendenwerks Stuttgart nötig ist.

Da kurz nach Jahresbeginn der komplette Allmandring übernommen wurde, passt auch das Verhältnis der Verträge der einzelnen Wohnheime mit dem Verhältnis der Zimmer dort. Interessant ist, dass der mittlere Mietzins sich zum Vorjahr nicht geändert hat, jedoch der Mietzins in allen Wohnheimen um je 3 Euro angestiegen ist. Dies ist damit zu erklären, dass das Verhältnis der günstigeren Zimmer im Allmandring I an der Gesamtzahl der Untervermietungen zugenommen hat. Der Preisunterschied zwischen Allmandring II und Allmandring III ist jedoch keineswegs so groß wie der zwischen Allmandring II und Allmandring I, der sich immerhin mit dem deutlich höheren Alter der Wohnheime rechtfertigen ließe. Innerhalb der letzten 3 Jahre stieg der Mietzins der Hauptmieter um 4,5 %.

### 4.3 Mieter

Datengrundlage sind alle Mieter, die zu den Mietverträgen aus Abschnitt 4.2 gehören.

Auch die Anzahl der Mieter ist entsprechend des Untervermietungsaufkommens gestiegen, wie

Tabelle 4.2: Übersicht über die erstellten Verträge der letzten 4 Jahre.

	2017	2016	2015	2014
Hauptmietverträge	363 (+89 %)	192 (+134 %)	82 (-36 %)	129 (+26 %)
davon 1 Monat oder geringer	103 (28 %)	60 (31 %)	30 (37 %)	56 (43 %)
davon über 1 Monat bis 2 Monate	125 (34 %)	60 (31 %)	27 (33 %)	45 (35 %)
davon über 2 Monate bis 3 Monate	114 (31 %)	56 (29 %)	15 (18 %)	24 (19 %)
davon über 3 Monate	21 (6 %)	16 (8 %)	10 (12 %)	4 (3 %)
davon mit Wiedereinzug	154 (42 %)	98 (51 %)	28 (34 %)	34 (26 %)
davon im Allmandring I	221 (61 %)	88 (45 %)	–	–
davon im Allmandring II	65 (18 %)	49 (26 %)	38 (46 %)	58 (45 %)
davon im Allmandring III	77 (21 %)	55 (29 %)	44 (54 %)	72 (55 %)
Vertragsdauer im Mittel [Tage]	59 (-2 %)	60 (+18 %)	58 (+16 %)	50 (-4 %)
Miete Hauptmieter im Mittel [Euro]	278	278	283	279
davon im Allmandring I [Euro]	269	266	–	–
davon im Allmandring II [Euro]	277	274	268	265
davon im Allmandring III [Euro]	304	301	296	291
Untermietverträge	391 (+90 %)	206 (+117 %)	95 (-31 %)	138 (+18 %)
davon 1 Monat oder geringer	150 (38 %)	80 (39 %)	48 (51 %)	73 (57 %)
davon über 1 Monat bis 2 Monate	127 (32 %)	65 (32 %)	31 (33 %)	46 (33 %)
davon über 2 Monate bis 3 Monate	98 (25 %)	48 (23 %)	11 (12 %)	16 (12 %)
davon über 3 Monate	16 (4 %)	13 (6 %)	5 (5 %)	3 (2 %)
Vertragsdauer im Mittel [Tage]	52 (-4 %)	54 (+15 %)	47 (+7 %)	44 (+0 %)

aus Tabelle 4.3 ersichtlich ist. Wie auch in den Vorjahren sind mehrere Verträge pro Hauptmieter selten, was auch daran liegt, dass 60 % dieser nach der Untermietung nicht wieder in das Wohnheim einziehen.

Tabelle 4.3: Übersicht über die Mieter der letzten 4 Jahre.

	2017	2016	2015	2014
Hauptmieter	339 (+84 %)	184 (+130 %)	80 (-35 %)	123 (+23 %)
davon nicht deutschsprachig	143 (42 %)	65 (35 %)	19 (24 %)	33 (27 %)
Verträge pro Hauptmieter	1,07 (+3 %)	1,04 (+1 %)	1,03 (-2 %)	1,05 (+3 %)
Untermieter	307 (+88 %)	163 (+113 %)	73 (-31 %)	106 (+22 %)
davon nicht deutschsprachig	181 (59 %)	92 (56 %)	35 (48 %)	37 (35 %)
Verträge pro Untermieter	1,27 (+1 %)	1,26 (-1 %)	1,30 (+0 %)	1,30 (+3 %)

#### 4.4 Zimmerübergaben

Tabelle 4.4 differenziert die Zimmerübergaben zwischen Aus- und Einzügen sowie Haupt- und Untermietern. Datengrundlage sind hier nicht die Verträge aus Tabelle 4.2 sondern alle Termine, die tatsächlich im Jahr 2017 stattgefunden haben.

Zum ersten Mal fanden durch das Wohnungsreferat weit über 1000 Zimmerübergaben statt.

Tabelle 4.4: Übersicht über alle Zimmerübergaben der letzten 4 Jahre.

	2017	2016	2015	2014
Auszüge	725 (+83 %)	397 (+139 %)	166 (-37 %)	265 (+27 %)
davon Hauptmieter	357 (+73 %)	206 (+171 %)	76 (-43 %)	133 (+34 %)
davon Untermieter	368 (+93 %)	191 (+112 %)	90 (-32 %)	132 (+21 %)
Einzüge	531 (+81 %)	294 (+151 %)	117 (-32 %)	172 (+28 %)
davon Hauptmieter	154 (+75 %)	88 (+238 %)	26 (-21 %)	33 (+57 %)
davon Untermieter	377 (+83 %)	206 (+126 %)	91 (-35 %)	139 (+23 %)
Aus- und Einzüge	1 256 (+82 %)	691 (+144 %)	283 (-35 %)	437 (+28 %)
davon Hauptmieter	511 (+74 %)	294 (+188 %)	102 (-39 %)	166 (+38 %)
davon Untermieter	745 (+88 %)	397 (+119 %)	181 (-33 %)	271 (+22 %)
Übergaben an Hausmeister	214	89	59	94

## 4.5 Mitglieder

Um eine Abwicklung aller Untermietverträge zu gewährleisten, sind beim aktuellen Vermietungsaufkommen 15 aktive Vollmitglieder wünschenswert. Dies wurde im Jahr 2017 wie auch schon zuvor erreicht, siehe Tabelle 4.5. 12 Vollmitglieder stellen das absolute Minimum dar, welches durch die saisonale Schwankungen im Sommer nur durch erheblichen Mehreinsatz der Mitglieder den Verein funktionsfähig halten kann. Deshalb sind auch weiterhin 15 Vollmitglieder wünschenswert.

Nur Mitglieder, die in den Wohnheimen wohnen, können die tägliche Arbeit übernehmen. Da die Wohnzeit beschränkt ist, müssen jährlich 5 bis 10 Mitglieder durch neue ersetzt werden, wodurch ein erheblicher Mehraufwand bei der erneuten Ausbildung besteht und Erfahrung verloren geht.

Tabelle 4.5: Mitgliedsstand zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Mitglieder	18	18	12	6	7	6
Eintritte	5	9	7	3	3	7
Austritte	4	2	1	4	2	1
Ausschlüsse	1	1	0	0	0	0
Mitgliedsstatus						
Vollmitglieder <sup>3</sup>	15	16	9	4	6	5
Probemitglieder	1	0	0	0	0	0
Freiwilligenmitglieder	0	1	1	0	0	0
Ehrenmitglieder	0	1	2	2	1	1
ruhende Mitgliedschaft	2	0	0	0	0	0

<sup>3</sup>Hierunter fallen auch die bis 14.12.2017 vorhandenen Gründungs- und Pflichtmitglieder.

## 5 Tätigkeiten

Alle in diesem Abschnitt aufgelisteten Tätigkeiten des Vereins betreffen den Zeitraum zwischen Mai 2017 und März 2018. Die Haupttätigkeit, nämlich die Untervermietung von Zimmern in den Wohnheimen, ist bereits ausführlich in Abschnitt 4 behandelt worden. In diesem Abschnitt werden stattdessen Änderungen und Verbesserungen bezüglich dieser Tätigkeit aufgelistet.

### 5.1 Feststellung der Gemeinnützigkeit

Der Verein hat sich in der Satzung den gemeinnützigen Zweck der Studentenhilfe gegeben. Eine Feststellung der Gemeinnützigkeit durch das Finanzamt unterblieb jedoch mit dessen Zustimmung aufgrund des geringen Gewinns und Umsatzes. Stattdessen verhinderten seit der Vereinsgründung im Jahr 2012 bis einschließlich Ende 2017 mehrere Nichtveranlagungsbescheinigungen in Kombination mit dem geringen Gewinn und Umsatz eine Besteuerung des Vereins.

Die Gemeinnützigkeit des Wohnungsreferats wurde unter großem Zeitaufwand beantragt und durch Bescheid vom 06.11.2017 rückwirkend für die Jahre 2014 bis 2016 festgestellt. Ein Nachweis muss erst wieder im Jahr 2020 erbracht werden. Bis dahin darf sich der Verein stolz als gemeinnützig bezeichnen.

### 5.2 Service für die Mieter

- AGB in einigen Punkten präzisiert
- neuer Desktop-PC, sodass bei Bedarf vier Arbeitsplätze im Büro zur Verfügung stehen
- Telekom CLOUD mit Office 365 garantiert Datenschutz
- verschiedene Änderungen, damit unsere E-Mails nicht fälschlicherweise als Spam markiert werden
- einheitlich 2 Wochen als kürzeste Vertragsdauer einer Untervermietung
- Wechsel der Konten zur Volksbank Stuttgart eG, wodurch ca. 600 Euro an Kontogebühren anderweitig verwendet werden können und der Aufwand für Überweisungen sinkt

### 5.3 Vereinsinternes

- Umgestaltung der Mitgliedsformen, sodass Freiwilligenmitglieder leichter aufgenommen werden können und ehemalige Mitglieder weiterhin mitarbeiten können
- Wahlverfahren des Vorstands in Satzung geändert und Vergütung beschränkt zugelassen
- komplett überarbeiteter Jahresbericht
- Vorbereitungen auf die kommende Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)