

---

# **Jahresbericht 2018**

*Wohnungsreferat Stuttgart e.V.*

# 1 Vorwort

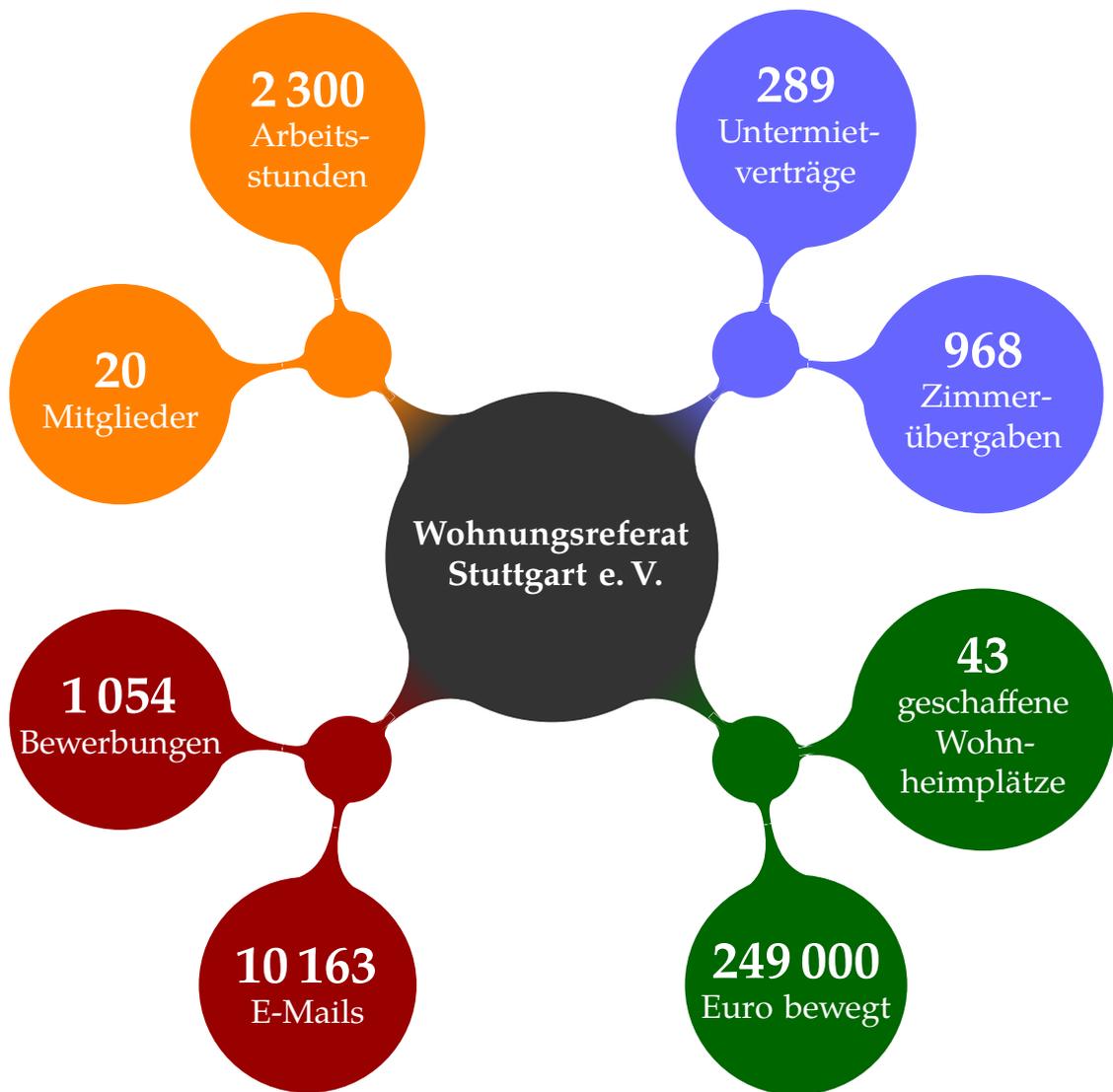
Während im vorherigen Jahresbericht viele Superlative präsentiert werden konnte, ist die Anzahl der Untervermietungen 2018 wieder zurückgegangen. Vermutlich handelt es sich um die normalen Schwanken, sodass noch kein Grund zur Sorge besteht, auch wenn wir gerne mehr als nur jedem Dritten unser über 1 000 Bewerber ein Zimmer im Wohnheim angeboten hätten. Letztendlich hängt dies davon ab, ob ein Hauptmieter überhaupt ein Grund hat sein Zimmer unterzuvermieten, was durch uns nicht beeinflussbar ist. So sind wir über jedes Zimmer glücklich, das wir untervermieten können.

Da sich über die Jahre die Arbeitsabläufe eingespielt haben und optimiert wurden, gab es diese Jahr nur ein paar große Veränderungen. Vor dem Inkrafttreten der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) wurden letzte Änderungen am Datenschutz vorgenommen. Diese verhinderten jedoch leider nicht, dass wir wie viele andere Unternehmen in Deutschland Opfer der Schadsoftware Emotet wurden. Als Konsequenz wurde deshalb die ganze IT-Sicherheit noch einmal überprüft und Anpassungen vorgenommen.

Ebenfalls wurden mehrere Versicherungen abgeschlossen, um den Verein vor den häufigsten Gefahren zu schützen. Dies war keine leichte Aufgabe, da wir kein typischer Verein sind, sondern von der Tätigkeit eher mit einem Unternehmen vergleichbar sind.

Das Wohnungsreferat sollte nun also seinen Herausforderungen gewachsen sein und kann über die nächsten Jahre weiter Zimmer untervermieten, ohne dass dazu große Änderungen nötig wären. Dies ist natürlich nur möglich, sofern sich regelmäßig genug Freiwillige finden, die ihre Freizeit investieren, um dies alles möglich zu machen.

– Dennis Grunert im April 2019



# 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 . . . . .	12
4	Statistik	13
4.1	Vermietungen . . . . .	13
4.2	Verträge . . . . .	14
4.3	Mieter . . . . .	14
4.4	Zimmerübergaben . . . . .	15
4.5	Mitglieder . . . . .	16
5	Tätigkeiten	17
5.1	Versicherungen . . . . .	17
5.2	Verbesserung der IT-Sicherheit nach einem Angriff . . . . .	17
5.3	Verschiedenes . . . . .	18

## 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 vor. 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 erhalten oft nur durch uns eine kurzfristige Wohnmöglichkeit, da das Studierendenwerk Stuttgart selbst 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 Mietensummen 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 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 geringe Aufwandsentschädigung, die sog. Ehrenamtspauschale, kann nur 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. Es 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: Kauttionen auf privaten Bankkonten, Ignorieren aller einschlägigen Gesetze, praktisch 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 Vereins *Wohnungsreferat Allmandring II/III e. V.* Die Gründung stellte nicht nur das Wohnungsreferat auf ein rechtliches Fundament, sondern es wurden auch rechtssichere Mietverträge erarbeitet, Geschäftskonten eingerichtet, die gesetzlich vorgeschriebene Trennung der Kauttion vom Vermögen des Vereins eingehalten und eine Steuererklärung beim Finanzamt eingereicht. 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 Allman-

dring I zu errichten. Die hierzu gefundenen Freiwilligen erkundigten sich bei uns nach Arbeitsabläufen und stellten schnell den hohen Aufwand fest. Deshalb wurde zusammen mit dem Studierendenwerk beschlossen, dass das Wohnheim Allmandring I auch von uns betreut werden sollte. 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 nicht zum operativen Tagesgeschäft gehören, wurden von einigen Mitgliedern freiwillig übernommen und ein dritter 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. 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 sogenannter 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 anerkannt werden. Weiterhin stellt uns Selfnet unkompliziert einen Internetanschluss im Büro zur Verfügung.

**Volksbank Stuttgart eG** Unsere Hausbank bietet uns als gemeinnützigen Verein zwei Girokonten ohne Kontoführungsgebühren an.

**Ökumenisches Zentrum Stuttgart-Vaihingen** Im Ökumenischen Zentrum veranstalten wir in einem dort bereit 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	2018 [Euro]	2017 [Euro]	Zuordnung
<b>Einnahmen</b>		<b>5 991,00</b>	<b>7 098,01</b>	
Vermittlungsgebühren	87,0 %	5 211,00	6 695,00	ZB
Spenden / Schenkungen	8,4 %	504,00	0,00	IB
Mahngebühren	4,6 %	276,00	403,00	ZB
Fehlbuchungen	0,0 %	0,00	0,01	ZB
Mitgliedsbeiträge / Aufnahmegebühren	0,0 %	0,00	0,00	IB
<b>Ausgaben</b>		<b>2 739,67</b>	<b>2 569,82</b>	
Büroartikel	21,1 %	578,80	246,21	IB / ZB
Telekommunikation	19,1 %	523,78	499,97	IB / ZB
Aufwandsentschädigungen	18,4 %	504,00	0,00	IB
Zuwendungen an Mitglieder	8,3 %	227,54	236,33	IB
Sonstiges	6,8 %	186,84	69,95	IB / ZB
Absetzung für Abnutzung	6,1 %	166,33	97,03	ZB
Versicherungen	5,4 %	148,36	0,00	IB / ZB
Schadensersatz an Mieter	4,0 %	110,00	130,00	ZB
Spenden an andere Körperschaften	3,7 %	100,00	100,00	IB
geringwertige Wirtschaftsgüter	3,3 %	92,50	394,98	IB / ZB
Rundfunkbeitrag	2,6 %	69,96	75,79	IB / ZB
Bewirtungskosten	0,5 %	13,16	18,95	ZB
Geschenke an nicht-Mitglieder	0,4 %	11,20	27,14	ZB
Porto	0,3 %	7,20	32,30	IB / ZB
Fehlbuchungen	0,0 %	0,00	2,20	ZB
Kontogebühren	0,0 %	0,00	613,09	ZB
Notargebühren / Registergericht	0,0 %	0,00	25,88	IB
<b>Gewinn / Verlust</b>		<b>+3 251,33</b>	<b>+4 528,19</b>	

Das Geschäftsjahr des Vereins ist das Kalenderjahr. 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 beispiels-

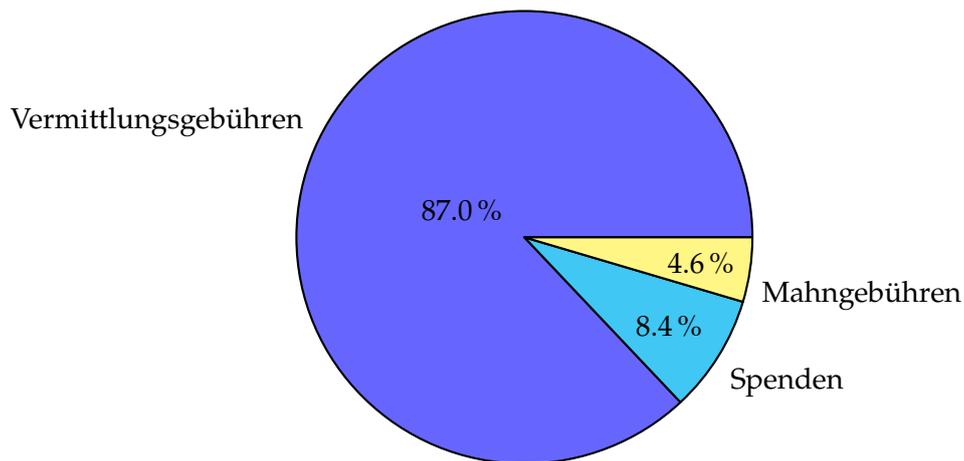


Abbildung 3.1: Darstellung der Einnahmen.

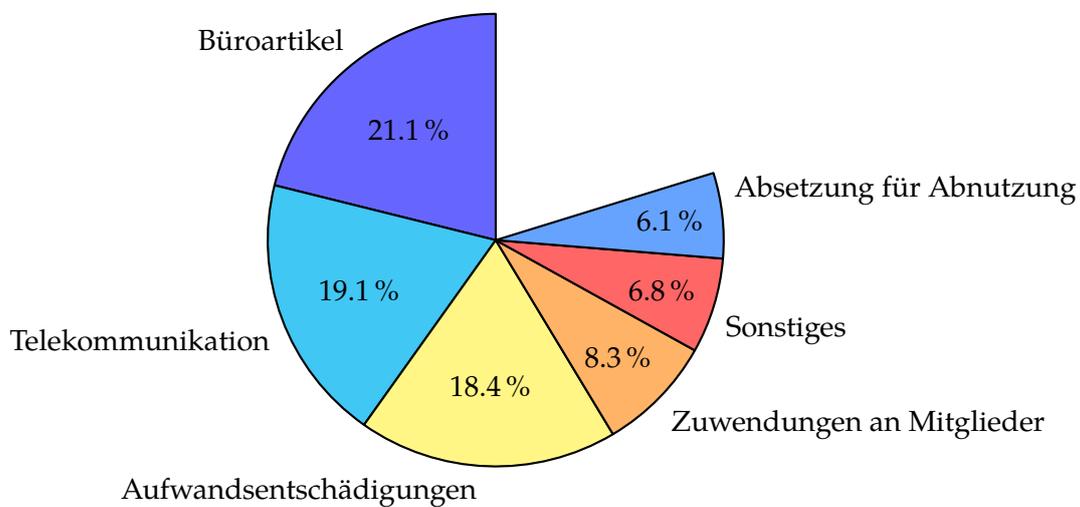


Abbildung 3.2: Darstellung der sechs größten Ausgaben.

weise ein Gegenstand wie ein Drucker sowohl direkt Vereinszwecken (Drucken des Jahresberichts) als auch dem Zweckbetrieb (Drucken von Mietverträgen) dient. Diese Ausgaben werden entsprechend der Verwendung zwischen den 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, was aber noch nie gemacht wurde. 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. Trotzdem gab es dieses Jahr erstmals eine Rückspende von Aufwandsentschädigungen.

Die *Kontogebühren* als vormals größte Ausgaben sind ab diesem Jahr vollständig weggefallen, da unsere Hausbank kostenlose Konten für gemeinnützige Vereine anbietet. Auffällig hoch sind dieses Jahr die Ausgaben für *Büroartikel*. Neben neuen Trommleinheiten für den Drucker befanden sich keine besonderen Ausgaben darunter. Stattdessen wurde vermehrt auf Vorrat gekauft und die Anschaffung der langlebigen aber teuren Tonerkartuschen lässt diesen Wert auch weiter schwanken.

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

Art	2018 [Euro]	2017 [Euro]	2016 [Euro]
<b>ideeller Bereich</b>			
Einnahmen	504,00	0,00	0,00
Ausgaben	1 175,10	679,81	683,43
Gewinn / Verlust	-671,10	-679,81	-683,43
<b>Zweckbetrieb</b>			
Einnahmen	5 487,00	7 098,01	3 871,00
Ausgaben	1 564,57	1 890,01	3 836,48
Gewinn / Verlust	+3 922,43	+5 208,00	+34,52
<b>kombiniert</b>			
Einnahmen	+5 991,00	7 098,01	3 871,00
Ausgaben	-2 739,67	2 569,82	4 519,91
Gewinn / Verlust	+3 251,33	+4 528,19	-648,91

Bei den Ausgaben für die *Telekommunikation* kam die Miete für die Telekom Cloud hinzu. Dies war aus Datenschutzgründen notwendig. Die *Aufwandsentschädigung* in Höhe von 504 Euro wurde komplett rückgespendet. Circa 9 Prozent Ausgaben für *Zuwendungen an Mitglieder* in Form von Verpflegung bei Mitgliederversammlungen, *Bewirtungskosten* und *Geschenke an nicht-Mitglieder* sind noch vertretbar. Neu hinzu kamen dieses Jahr *Versicherungsgebühren*, siehe Abschnitt 5.1.

Besondere, unregelmäßige Ausgaben im Jahr 2018 waren ein Telefon, eine neue Wechselgeldkasse und ein UV-Geldscheinprüfer jeweils als *geringwertige Wirtschaftsgüter* und eine Projektionsleinwand, zwei Headsets und Lizenzen für Antivirensoftware unter *Sonstiges*. Bei *Absetzung für Abnutzung* wird aktuell noch ein PC abgeschrieben, der im Jahr 2017 angeschafft wurde.

Tabelle 3.2 verteilt die Einnahmen und Ausgaben zwischen dem ideellen Bereich und Zweckbetrieb. Hier ist es für den Verein von Vorteil, wenn relativ zum Gesamtergebnis ein möglichst großer Gewinn im Zweckbetrieb und möglichst geringer Gewinn (oder sogar Verlust) im ideellen Bereich entsteht, da freie 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 2016 noch verfügbare Mittel	0,00
davon 2018 verwendet	-0,00
noch zu verwenden (nicht erlaubt)	0,00
aus 2017 noch verfügbare Mittel	4 740,30
davon 2018 verwendet	-4 740,30
noch zu verwenden (im Folgejahr)	0,00
zweckgebundener Mittelzufluss 2018	5 487,00
davon 2018 verwendet	-1 641,61
noch zu verwenden (in zwei Folgejahren)	3 845,39
noch zu verwendende Mittel insgesamt	3 845,39

Tabelle 3.4: Bildung und Auflösung von Rücklagen im Jahr 2018.

Rücklage	Betrag [Euro]
freie Rücklagen	<i>Teil des Vermögens</i>
Zuführung	+392,24
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	3 250,00
Zuführung	+3 250,00
Entnahme	-0,00

Ein gemeinnütziger Verein muss seine in einem Jahr erworbenen Mittel innerhalb der nächsten zwei Jahre zweckgemäß verwenden. Die Einnahmen aus dem Jahr 2018 müssen also bis Ende des Jahres 2020 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:

- *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 ersichtlich, wurden in diesem Jahr 6 381,91 Euro an Mitteln verwendet, sodass bis zum Ende des Jahres 2020 noch 3 845,39 Euro ausgegeben werden müssen. Diese 6 381,91 Euro setzen sich zusammen aus den direkten Ausgaben von 2 739,67 Euro (siehe Tabelle 3.1), die Bildung von freien Rücklagen in Höhe von 392,24 Euro und zwei zweckbezogene Rücklagen in Höhe von 3 250 Euro, siehe jeweils Tabelle 3.4.

### 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 müssen. 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. Das ungebundene Vermögen hat sich seit dem

Tabelle 3.5: Aktiva und Passiva der letzten 3 Jahre.

Art	2018 [Euro]	2017 [Euro]	2016 [Euro]
<b>Aktiva</b>	<b>37 382,06</b>	<b>27 013,26</b>	<b>23 186,99</b>
Geschäftskonto	15 542,02	11 684,69	7 484,69
Kautionskonto	21 200,00	14 800,00	15 586,30
Wechselgeldkasse	114,80	113,80	116,00
Bargeld Vorstand	406,00	0,00	0,00
Anlagevermögen mit Abnutzung (offene AfA)	235,64	401,97	0,00
Deutsche Post Portokasse	5,60	12,80	0,00
<b>Passiva</b>	<b>23 081,47</b>	<b>15 964,00</b>	<b>16 665,92</b>
Kautionen	21 600,00	14 800,00	15 600,00
Mieten	1 406,00	1 173,00	1 038,00
Auslagen der Mitglieder	75,47	0,00	0,00
andere durchlaufende Posten im Zweckbetrieb	0,00	-9,00	27,92
<b>Eigenkapital</b>	<b>14 300,59</b>	<b>11 049,26</b>	<b>6 521,07</b>
davon gebundene Mittel inkl. Rücklagen	7 095,39	4 740,30	732,91
davon ungebundenes Vermögen	7 205,20	6 308,96	5 788,16

letzten Jahr um eine Spende in das Vermögen (504 Euro) und die Bildung von freien Rücklagen (392,24 Euro) erhöht.

### 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 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).

## 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

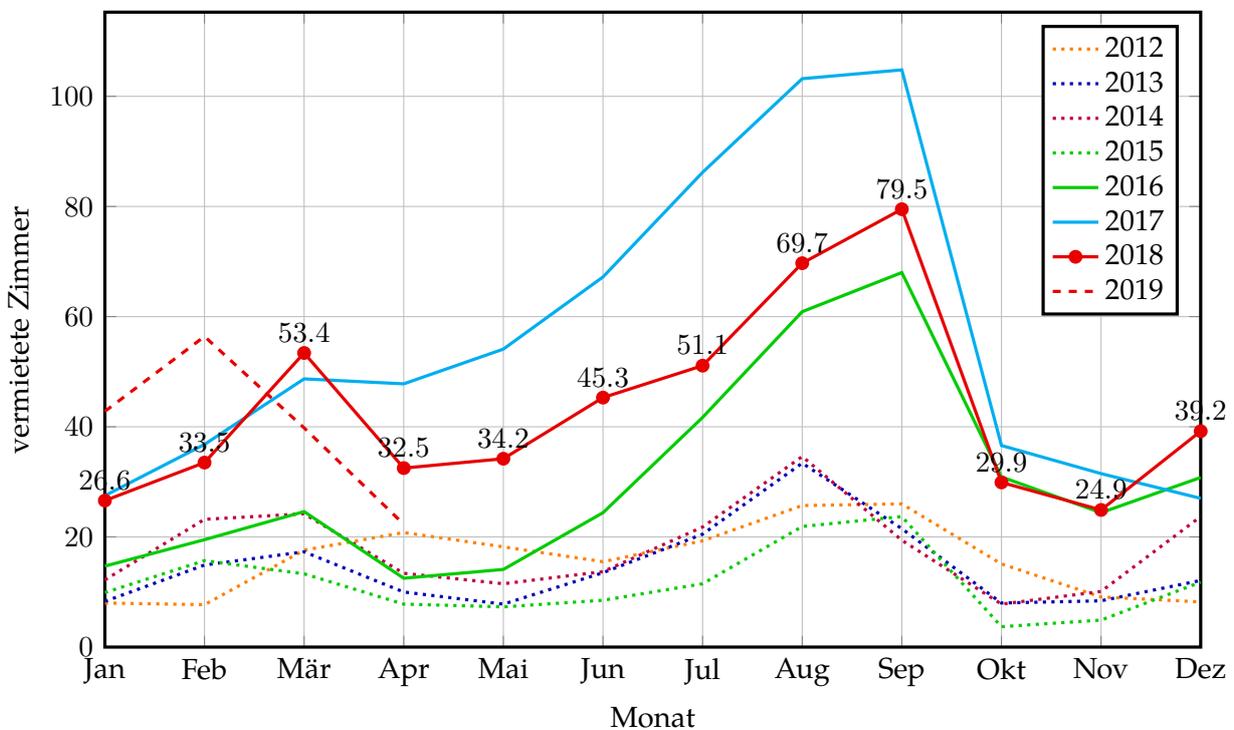


Abbildung 4.1: Durch das Wohnungsreferat vermietete Zimmer pro Monat. Stand: 06.04.2019

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.

Der Rückgang um ein Viertel bei den vermieteten Zimmern lässt sich an Abbildung 4.1 analysieren. Da 2017 das erste Jahr war, in dem die Übernahme der Wohnheime Allmandring I abgeschlossen war, lässt dies keine direkte Vergleichbarkeit mit den vorherigen Jahren zu. Jedoch sind

Tabelle 4.1: Vermietungen der letzten 5 Jahre.

	2018	2017	2016	2015	2014
Monatseinheiten	519,8 (-23 %)	671,4 (+83 %)	366,5 (+162 %)	140,0 (-35 %)	215,6
pro Monat im Mittel	43,4	55,9	30,5	11,7	18,0
Minimum	24,9 (-8 %)	27 (+116 %)	12,5 (+238 %)	3,7 (-53 %)	7,8
Maximum	79,5 (-24 %)	104,8 (+54 %)	68,0 (+187 %)	23,7 (-32 %)	34,6

die saisonale Schwankungen bei allen Jahren ungefähr gleich ausgeprägt. Die Spitzen im März und September gefolgt von deutlich weniger Untervermietungen im darauffolgenden Monat lassen sich durch die Kündigungsfristen des Studierendenwerks zum Semesterende, die es seit einigen Jahren gibt, erklären. Wer diese Kündigungsfrist verpasst aber trotzdem auszieht, vermietet häufig sein Zimmer unter. Dies hat zur Folge, dass Wohnungssuchende zum Semesterbeginn eher einen langfristigen Mietvertrag durch das Studierendenwerk erhalten als zur Untermiete. Dies stellt aber gleichzeitig einen Nachteil für unsere typischen Untermieter dar, die nur für kurze Zeit ein Zimmer benötigen und häufig aus formalen Gründen für die Langzeitmiete nicht wohnberechtigt sind.

2017 war insofern eine Ausnahme, als dass der Mietereinbruch im April ausblieb und insgesamt mehr Zimmer vermietet wurden als erwartet. Es war deshalb zu erwarten, dass dieser Hochwert im Jahr 2018 nicht erreicht wird. Auffallend ist trotzdem, dass im März 2018 ein Rekordwert für den März aufgestellt wurde, dann aber ein umso stärkerer Einbruch im April kam, von dem sich die Vermietungen erst mit Beginn des Wintersemesters wieder erholten. Dieser Trend scheint sich auch im April 2019 negativ fortzusetzen. Die genaue Ursache für den Mieterrückgang im Allgemeinen und insbesondere den starken Abfall im April sind unklar.

## 4.2 Verträge

Datengrundlage sind alle Hauptmietverträge (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 Hauptmietverträge und Untermietverträge entsprechend der Untervermietungen (s. h. Abschnitt 4.1) um ein Viertel gesunken ist. Jeweils ein Drittel der Zimmer wird für einen Monat, zwei Monate oder drei Monate untervermietet, im Mittel also zwei Monate. Die Anzahl der Untervermietungen über drei Monate ist mit 4 % gering, da hierfür eine extra Erlaubnis des Studierendenwerks Stuttgart nötig ist. Auch bleibt der Anteil der Hauptmieter, die nach der Untervermietung wieder in ihr Zimmer einziehen, mit 40 bis 50 % recht konstant.

Auffallend ist noch das Verhältnis der Verträge abhängig vom Wohnheim. Von den 1 411 Zimmern aller Wohnheime im Allmandring entfallen 911 (65 %) auf den Allmandring I, 246 (17 %) auf den Allmandring II und 254 (18 %) auf den Allmandring III. Während das Verhältnis zwischen Allmandring I und Allmandring II/III bei den Hauptmietverträgen zu erwarten war, dominiert der Allmandring III im Verhältnis zum Allmandring II immer mehr, obwohl durch die praktisch gleiche Anzahl an Zimmern auch die Untervermietungen vergleichbar sein sollten. Hierfür gibt es keine Erklärung.

## 4.3 Mieter

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

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

	2018	2017	2016	2015
Hauptmietverträge	280 (-23 %)	363 (+89 %)	192 (+134 %)	82
davon 1 Monat oder geringer	78 (28 %)	103 (28 %)	60 (31 %)	30
davon über 1 Monat bis 2 Monate	101 (36 %)	125 (34 %)	60 (31 %)	27
davon über 2 Monate bis 3 Monate	91 (33 %)	114 (31 %)	56 (29 %)	15
davon über 3 Monate	10 (4 %)	21 (6 %)	16 (8 %)	10
davon mit Wiedereinzug	123 (44 %)	154 (42 %)	98 (51 %)	28
davon im Allmandring I	173 (62 %)	221 (61 %)	88 (45 %)	–
davon im Allmandring II	41 (15 %)	65 (18 %)	49 (26 %)	38
davon im Allmandring III	66 (24 %)	77 (21 %)	55 (29 %)	44
Vertragsdauer im Mittel [Tage]	57,7 (-2 %)	59,1 (-1 %)	59,7 (+3 %)	57,7
Miete Hauptmieter im Mittel [Euro]	280	278	278	283
davon im Allmandring I [Euro]	271	269	266	–
davon im Allmandring II [Euro]	278	277	274	268
davon im Allmandring III [Euro]	303	304	301	296
Untermietverträge	289 (-26 %)	391 (+90 %)	206 (+117 %)	95
davon 1 Monat oder geringer	106 (37 %)	150 (38 %)	80 (39 %)	48
davon über 1 Monat bis 2 Monate	97 (34 %)	127 (32 %)	65 (32 %)	31
davon über 2 Monate bis 3 Monate	77 (27 %)	98 (25 %)	48 (23 %)	11
davon über 3 Monate	9 (3 %)	16 (4 %)	13 (6 %)	5
Vertragsdauer im Mittel [Tage]	53,4 (+2 %)	52,3 (-3 %)	54,1 (+15 %)	47,0

Während die Anzahl der Untermieter gemäß den allgemeinen Mietaufkommen gesunken ist, trifft dies nicht auf die Hauptmieter zu, wie aus Tabelle 4.3 ersichtlich ist. Dies liegt an der Anzahl der Verträge pro Hauptmieter. In den Vorjahren gab es Hauptmieter, die mehrmals pro Jahr untervermieteten, was im Jahr 2018 zum ersten Mal überhaupt nicht vorkam. Der Anteil der nicht deutschsprachigen Mieter stieg in den letzten Jahren sowohl bei den Haupt- als auch Untermietern immer weiter.

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

	2018	2017	2016	2015
Hauptmieter	280 (-17 %)	339 (+84 %)	184 (+130 %)	80 (-35 %)
davon nicht deutschsprachig	130 (46 %)	143 (42 %)	65 (35 %)	19 (24 %)
Verträge pro Hauptmieter	1,00	1,07	1,04	1,03
Untermieter	222 (-28 %)	307 (+88 %)	163 (+113 %)	73 (-31 %)
davon nicht deutschsprachig	143 (64 %)	181 (59 %)	92 (56 %)	35 (48 %)
Verträge pro Untermieter	1,30	1,27	1,26	1,30

#### 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 2018 stattgefunden haben.

Die Anzahl der Zimmerübergaben nahm wie das Untervermietungsaufkommen um ein Viertel ab, sodass wieder weniger als 1 000 Zimmerübergaben stattfanden.

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

	2018	2017	2016	2015
Auszüge	563 (-22 %)	725 (+83 %)	397 (+139 %)	166 (-37 %)
davon Hauptmieter	293 (-18 %)	357 (+73 %)	206 (+171 %)	76 (-43 %)
davon Untermieter	270 (-27 %)	368 (+93 %)	191 (+112 %)	90 (-32 %)
Einzüge	405 (-24 %)	531 (+81 %)	294 (+151 %)	117 (-32 %)
davon Hauptmieter	112 (-27 %)	154 (+75 %)	88 (+238 %)	26 (-21 %)
davon Untermieter	293 (-22 %)	377 (+83 %)	206 (+126 %)	91 (-35 %)
Aus- und Einzüge	968 (-23 %)	1 256 (+82 %)	691 (+144 %)	283 (-35 %)
davon Hauptmieter	405 (-21 %)	511 (+74 %)	294 (+188 %)	102 (-39 %)
davon Untermieter	563 (-25 %)	745 (+88 %)	397 (+119 %)	181 (-33 %)
Übergaben an Hausmeister	155	214	89	59

## 4.5 Mitglieder

Um eine Abwicklung aller Untermietverträge zu gewährleisten, sind beim aktuellen Vermietungs- aufkommen 15 aktive Vollmitglieder wünschenswert. Dies wurde im Jahr 2018 wie auch schon zuvor erreicht, siehe Tabelle 4.5. 12 Vollmitglieder stellen das absolute Minimum dar, bei welchem der Verein aufgrund der hohen Arbeitslast im Sommer nur durch erheblichen Mehreinsatz der Mitglieder funktionsfähig bleiben kann. Deshalb sind auch weiterhin 15 Vollmitglieder wünschenswert.

Nur Mitglieder können die tägliche Arbeit übernehmen, die in den Wohnheimen wohnen. 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.

Durch eine Satzungsänderung Ende 2017 war es erstmals möglich, dass auch Mitglieder nach dem Auszug aus dem Wohnheim weiter Aufgaben übernehmen konnten. Dies resultierte in 6 sogenannten Freiwilligenmitglieder zum Stichtag Ende 2018.

Tabelle 4.5: Mitgliedsstand zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Mitglieder	20	18	18	12	6	7	6
Eintritte	6	5	9	7	3	3	7
Austritte	4	4	2	1	4	2	1
Ausschlüsse	0	1	1	0	0	0	0
Mitgliedsstatus							
Vollmitglieder	14	15	16	9	4	6	5
Probemitglieder	0	1	0	0	0	0	0
Freiwilligenmitglieder	6	0	1	1	0	0	0
Ehrenmitglieder	0	0	1	2	2	1	1
ruhende Mitgliedschaft	0	2	0	0	0	0	0

## 5 Tätigkeiten

Alle in diesem Abschnitt aufgelisteten Tätigkeiten des Vereins betreffen den Zeitraum zwischen April 2018 und März 2019. 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 Versicherungen

Bereits früh hat sich der Verein um den Abschluss von Versicherungen gekümmert. Entweder wurde für unseren scheinbar ungewöhnlichen Vereinszweck keine Versicherung angeboten oder diese waren übersteuert bei zeitgleich ausbleibendem Schutz vor wichtigen Gefahren wie Verlust von Schlüsseln von Mietern. Entsprechend konnten keine Versicherungen abgeschlossen werden. Gegenüber den wichtigsten Gefahren waren jedoch die Mitglieder des Vereins schon immer geschützt. Das Bürgerliche Gesetzbuch sieht großzügige Haftungsbeschränkungen bei ehrenamtlichen Mitarbeitern vor. Ebenfalls hat das Land Baden-Württemberg eine Sammelversicherung für Unfälle abgeschlossen, die für alle ehrenamtlich Engagierten gilt.

2018 wurde dann ein neuer Versuch unternommen. Ein sehr kompetenter, unabhängiger Makler hat Versicherer gefunden, die unsere speziellen Gefahren abdecken und zeitgleich auch nicht übersteuert sind. Ebenfalls hat er noch einmal die Leistungen der Sammelversicherung des Landes geprüft und für gut befunden anstatt uns eine andere Versicherung zu verkaufen. Die ausführlichen Versicherungsbedingungen wurden auch noch einmal selbst ausführlich studiert, um einen optimalen Schutz zu gewährleisten. Insgesamt ist der Verein deshalb nun gut versichert.

### 5.2 Verbesserung der IT-Sicherheit nach einem Angriff

Im November 2018 wurde entdeckt, dass im Namen des Vereins an unsere Kontakte Spam-E-Mails verschickt wurden. Sofort wurde nach der Ursache gesucht und festgestellt, dass unser gut geschützter E-Mail-Server nicht betroffen ist. Durch ein unklares Lagebild mit gefälschten Absender-Adressen war erst fünf Tage nach der ersten Entdeckung klar, was hier passiert war: Da die ehrenamtlichen Mitarbeiter auch außerhalb des Büros E-Mails bearbeiten müssen und der Verein bei weitem nicht die finanziellen Mittel hat, für alle Mitglieder Geschäftscomputer zu finanzieren, werden für die Vereinsarbeit auch private Geräte wie Laptops oder Handys verwendet, was als Bring your own device (BYOD) in der Geschäftswelt bekannt ist. Einer dieser Rechner wurde mit dem sogenannten Emotet-Schädling befallen. Hierbei werden über eine Outlook-Schnittstelle die E-Mail-Kontakte ausgelesen und an diese Spam versendet. Betroffen sind viele kleine und mittelständische Unternehmen in Deutschland, aber auch große Unternehmen wie ein Krankenhaus und der Maschinenbauer Krauss Maffei Technologies. Entsprechend warnt auch das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) vor diesem ernst zu nehmenden Schädling.

Emotet ist nur so erfolgreich, weil Benutzer immer noch auf schlecht gemachte Spam-E-Mails hereinfliegen. Oft weisen diese kein korrektes Deutsch auf, enthalten falsche Ansprachen und ein falsches Impressum. Hinzu kommt, dass der Inhalt oft unlogisch ist, beispielsweise die Zahlungsaufforderung eines Kollegen anstatt eines anderen Unternehmens. Und trotzdem öffnen Benutzer

ohne Kontrolle der Absender-Adresse, die bei Emotet nämlich nicht mit dem angeblichen Versender übereinstimmt, gedankenlos den Anhang und führen die dort beschriebenen Anweisungen zur Deaktivierung von Sicherheitsmaßnahmen aus. Nicht nur fahrlässig handelnden Benutzern, sondern auch den Herstellern von E-Mail-Clients ist ein Vorwurf zu machen. Der Absender bei E-Mails, der sogenannte FROM-Header, besteht aus einem Namen und einer E-Mail-Adresse. Beide sind wie bei einem Brief leicht fälschbar. Während Emotet als Namen den eines Kontaktes des Opfers verwendet, wird als Absender-E-Mail-Adresse nicht die des Kontakts, sondern die eines gehackten Servers verwendet. Hintergrund ist, dass entsprechend geschützte E-Mail-Server, wozu auch unserer gehört, Maßnahmen implementiert haben, um den angeblichen Versand von einer unserer E-Mail-Adresse zu verhindern. In der Analogie eines Briefes wird dort die Absender-Adresse mit dem Poststempel verglichen und die Unterschrift überprüft. Emotet kann diesen Schutz aber leicht umgehen, da viele E-Mail-Clients fahrlässig nur den ungeprüften Absender-Namen und nicht die Absender-E-Mail-Adresse anzeigen.

Schon seit der ersten Spam-E-Mail wurde jede freie Minute an einer Lösung gearbeitet. Sobald die eigentliche Ursache und das verheerende Ausmaß bekannt war, wurden sofort entsprechende Maßnahmen getroffen: Der Benutzer, dessen Gerät betroffen war, wurde für mehrere Wochen gesperrt, bis die Lage unter Kontrolle war, die zuständige Datenschutzbehörde wurde mehrmals vorschriftsgemäß unterrichtet, hat dies jedoch immer ignoriert, die Benutzung eigener Geräte und anderer Dienste wurde vorläufig vollständig eingestellt und die Sicherheit des bereits nach dem Stand der Technik geschützten Servers wurde noch einmal überprüft und aktualisiert. Die Sofortmaßnahmen halfen sofort, weitere Auswirkungen des Schädlings einzudämmen. Im Verlauf der nächsten Monate wurde noch eine IT-Sicherheitsrichtlinie für alle Vereinsmitglieder erarbeitet und umgesetzt, die auch explizit strenge Regeln für BYOD beinhaltet, die Empfehlungen des BSI zur Vermeidung von Emotet-Angriffen wurden vollständig umgesetzt, der Allianz für Cyber-Sicherheit des BSI beigetreten und weitere Sicherheitsmaßnahmen wie Zwei-Faktor-Authentifizierung implementiert.

Unsere eigentliche IT-Infrastruktur war von dem Angriff nie betroffen, da diese von vorne herein äußerst gut geschützt ist. Entsprechend wurden keine Kundendaten wie Telefonnummern oder Bankdaten entwendet, sehr wohl aber E-Mail-Adressen mit dazugehörigem Namen, um an unsere Mieter Spam-E-Mails zu versenden. Auch wenn dies viele andere Unternehmen in Deutschland ebenfalls betraf, ist umso bedauerlicher, dass wir uns schon zuvor an alle Datenschutzgesetze gehalten haben und dies auch bei der eigenen IT-Infrastruktur umsetzten. Die Gefahr durch eigene Geräte und Social Engineering, also dem Täuschen und Ausnutzen von Fehler der Benutzer, wurde unterschätzt. Die nun getroffenen Maßnahmen sollten aber wirkungsvoll eine weitere Infizierung verhindern, auch wenn IT-Sicherheit nie hundertprozentig sein kann.

### 5.3 Verschiedenes

- Abschluss der Anpassungen an die DSGVO wie ADV-Verträge mit unseren Dienstleistern
- Teilnahme am 9. Bürgerpreis der Bürgerstiftung Stuttgart
- Darstellung des Vereins auf der Website und Veröffentlichung des Jahresberichts
- alte Domain *woref-allmandring.de* deaktiviert