
Jahresbericht 2019

Wohnungsreferat Stuttgart e.V.

1 Vorwort

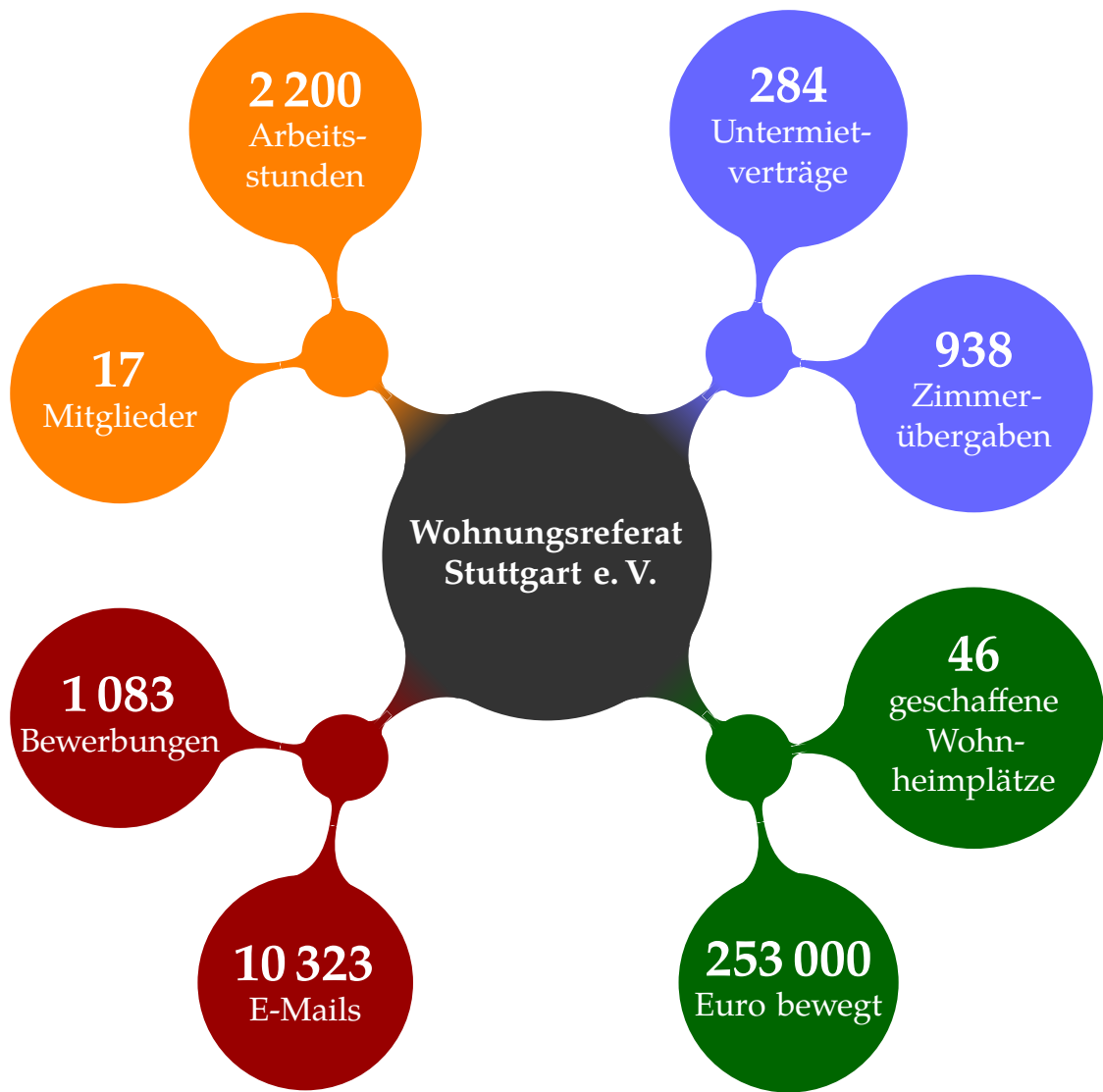
Das Jahr 2019 zeigt von den umgesetzten Vermietungen kaum Änderungen zum Vorjahr. Eine stabile Entwicklung ist auch im Sinne der Vorausplanbarkeit zu begrüßen.

Diese Vorausplanbarkeit wurde durch die Corona-Pandemie jedoch wieder zerstört. Sie stellt eine große Herausforderung für unsere Mieter und uns dar. Intern mussten wir Arbeitsläufe schnell anpassen und Gesetzesänderungen beobachten. Die Wünsche der Mieter mussten noch schnell berücksichtigt werden, da diese oft spontan ihre Pläne änderten.

Hier zeigt sich wieder, wie wichtig unsere Arbeit ist. Ein Hauptmieter, der kurzfristig in sein Heimatland ausreisen muss, kann sich nicht vor Ort um die Untervermietung kümmern. Andererseits suchen nun Mieter, die eigentlich ausreisen wollten, eine Ersatzunterkunft, die wir ihnen bereitstellen können. Auch möchten manche Hauptmieter eine bereits vereinbarte Untervermietung rückgängig machen. Während bei einer privaten Untervermietung einfach die schwächere Partei, i. d. R. der Untermieter, verliert, kümmern wir uns um die rechtlich korrekte Abwicklung solcher Fälle. Vereinfacht wird die ganze Situation auch durch das Engagement des Studierendenwerks, eine möglichst einfache Lösung für die Mieter zu finden.

Es bleibt also offen, wie sich die Corona-Pandemie im Jahr 2020 auf die Mieter und den Verein auswirken wird.

– Dennis Grunert im April 2020



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
4	Statistik	13
4.1	Vermietungen	13
4.2	Verträge	14
4.3	Mieter	15
4.4	Zimmerübergaben	15
4.5	Mitglieder	15
5	Tätigkeiten	17
5.1	Corona-Pandemie	17
5.2	Verschiedenes	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 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 vom Studierendenwerks bereitgestellten Formulars durch Haupt- und Untermieter 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 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 als 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: Kautionen auf privaten Bankkonten, Ignorieren aller einschlägigen Gesetze, praktisch keine Unterstützung der Mieter, schlechte Erreichbarkeit der Wohnungsreferenten, fehlende Buchhaltung und Meldung beim Finanzamt, 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 Kautions 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 26 C 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 zusätzlichen 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 18 D 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 18 D 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 unsere 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	2019 [Euro]	2018 [Euro]	Zuordnung
Einnahmen		6 529,00	5 991,00	
Vermittlungsgebühren	84,7 %	5 530,00	5 211,00	ZB
Spenden / Schenkungen	11,0 %	720,00	504,00	IB
Mahngebühren	4,3 %	279,00	276,00	ZB
Mitgliedsbeiträge / Aufnahmegebühren	0,0 %	0,00	0,00	IB
Ausgaben		2 700,17	2 739,67	
Aufwandsentschädigungen	26,7 %	720,00	504,00	IB
Telekommunikation	19,3 %	521,37	523,78	IB / ZB
geringwertige Wirtschaftsgüter	10,0 %	268,68	92,50	IB / ZB
Sonstiges	9,8 %	264,94	186,84	IB / ZB
Büroartikel	9,1 %	246,60	578,80	IB / ZB
Versicherungen	7,3 %	197,69	148,36	IB / ZB
Absetzung für Abnutzung	6,2 %	166,33	166,33	ZB
Spenden an andere Körperschaften	3,7 %	100,00	100,00	IB
Rundfunkbeitrag	2,6 %	69,96	69,96	IB / ZB
Zuwendungen an Mitglieder	1,7 %	46,38	227,54	IB
Schadensersatz an Mieter	1,7 %	45,00	110,00	ZB
Geschenke an nicht-Mitglieder	1,0 %	26,78	11,20	ZB
Bewirtungskosten	0,7 %	18,14	13,16	ZB
Reisekosten	0,2 %	5,20	0,00	IB
Fehlbuchungen	0,1 %	3,10	0,00	ZB
Porto	0,0 %	0,00	7,20	IB / ZB
Gewinn / Verlust		+3 828,83	+3 251,33	

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 und Büroartikel. Verschiedene Ausgaben fallen unter beide Bereiche, wenn beispielsweise 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 dem

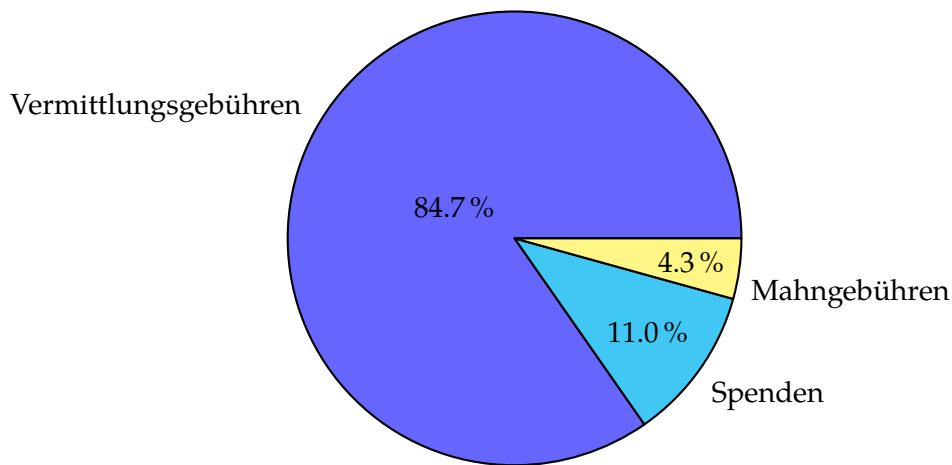


Abbildung 3.1: Darstellung der Einnahmen.

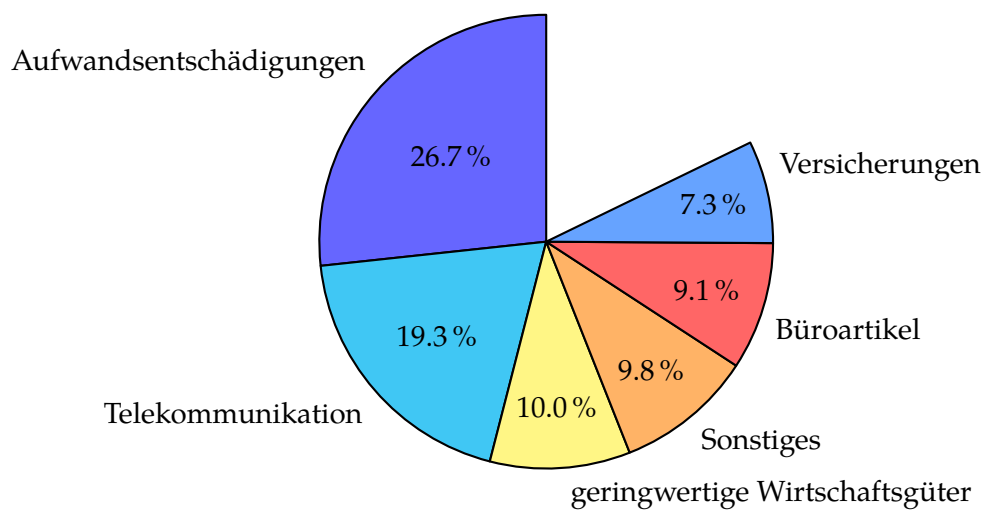


Abbildung 3.2: Darstellung der sechs größten Ausgaben.

ideellen Bereich und Zweckbetrieb aufgeteilt, was im Weiteren nicht detailliert dargestellt wird.

Alle Einnahmen und Ausgaben sind in Tabelle 3.1 sortiert nach Anteil an der Gesamtsumme 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 i. d. R. vorhersehbar ist, und andererseits können die Gebühren pro Vermietung geändert werden, was aber noch nie gemacht wurde. Da die Vermietungen leicht zugenommen haben, ist bei den Einnahmen durch Vermittlungsgebühren auch ein leichter Anstieg zu verzeichnen. 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 *Aufwandsentschädigung* in Höhe von 720 Euro wurde komplett zurück gespendet, stellt also als größter Posten keinen Verlust für den Verein dar. Während im vorherigen Jahr die Kosten für *Büroartikel* auffällig hoch durch Vorratskäufe waren, kann man nun wieder von einem durchschnittlichen Wert sprechen. Die Steigerung der Kosten für die *Versicherungen* um ein Drittel liegt am Neuabschluss im vorherigen Jahr, wodurch dieses Jahr zum ersten Mal der volle Jahresbeitrag gezahlt wurde.

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

Art	2019 [Euro]	2018 [Euro]	2017 [Euro]
ideeller Bereich			
Einnahmen	720,00	504,00	0,00
Ausgaben	1 137,79	1 175,10	679,81
Gewinn / Verlust	-417,79	-671,10	-679,81
Zweckbetrieb			
Einnahmen	5 809,00	5 487,00	7 098,01
Ausgaben	1 562,38	1 564,57	1 890,01
Gewinn / Verlust	+4 246,62	+3 922,43	+5 208,00
kombiniert			
Einnahmen	6 529,00	+5 991,00	7 098,01
Ausgaben	-2 700,17	-2 739,67	2 569,82
Gewinn / Verlust	+3 828,83	+3 251,33	+4 528,19

Die Ausgaben für *Zuwendungen an Mitglieder* in Form von Verpflegung bei Mitgliederversammlungen, *Bewirtungskosten* und *Geschenke an nicht-Mitglieder* machen dieses Jahr unter 4 % aus. Die gesetzlichen Grenzen wurden hier weit unterschritten.

Besondere, unregelmäßige Ausgaben im Jahr 2019 waren ein Tresor als *geringwertiges Wirtschaftsgut* und ein Headset sowie zwei SSD-Festplatten zur Aufrüstung zweier PCs jeweils 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.

3.2 Mittelverwendung und Rücklagen

Tabelle 3.3: Mittelverwendung der letzten 3 Jahre.

Art	Betrag [Euro]
aus 2017 noch verfügbare Mittel	0,00
davon 2019 verwendet	-0,00
noch zu verwenden (nicht erlaubt)	0,00
aus 2018 noch verfügbare Mittel	3 845,39
davon 2019 verwendet	-3 845,39
noch zu verwenden bis Ende 2020	0,00
zweckgebundener Mittelzufluss 2019	6 290,32
davon 2019 verwendet	-1 510,76
noch zu verwenden bis Ende 2021	4 779,56
noch zu verwendende Mittel insgesamt	4 779,56

Ein gemeinnütziger Verein muss seine in einem Jahr erworbenen Mittel innerhalb der nächsten zwei Jahre zweckgemäß verwenden. Die Einnahmen aus dem Jahr 2019 müssen also bis Ende des Jahres 2021 ausgegeben werden. Um aber eine langfristige Planung zu ermöglichen, darf der Verein Rücklagen bilden, d. h. Mittel zurücklegen, um diese später auszugeben. Dies ist jedoch nur unter gewissen Bedingungen möglich:

Tabelle 3.4: Bildung und Auflösung von Rücklagen im Jahr 2019.

Rücklage	Betrag [Euro]
freie Rücklagen	<i>Teil des Vermögens</i>
Zuführung	+424,66
Rücklagen zur Wiederbeschaffung	0,00
Betriebsmittelrücklagen	0,00
zweckbezogene Rücklagen	5 000,00
Zuführung	+2 500,00
Verwendung	-268,68
Auflösung	-481,32

- *Freie 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 ein 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 5 356,15 Euro an Mitteln verwendet, sodass bis zum Ende des Jahres 2021 noch 4 779,56 Euro ausgegeben werden müssen. Diese 5 356,15 Euro an verwendeten Mitteln setzen sich zusammen aus den direkten Ausgaben von 2 700,17 Euro (siehe Tabelle 3.1) abzgl. 268,68 Euro, die aus schon bestehenden Rücklagen verwendet wurden, die Bildung von freien Rücklagen in Höhe von 424,66 Euro und die Aufstockung einer zweckbezogenen Rücklage in Höhe von 2 500 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 letzten Jahr um eine Spende in das Vermögen (720,00 Euro) und die Bildung von freien Rücklagen (424,66 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 musste erst wieder für die Jahre 2017 bis 2019

Tabelle 3.5: Aktiva und Passiva der letzten 3 Jahre.

Art	2019 [Euro]	2018 [Euro]	2017 [Euro]
Aktiva	43 001,42	37 382,06	27 013,26
Geschäftskonto	20 376,06	15 542,02	11 684,69
Kautionskonto	22 000,00	21 200,00	14 800,00
Bargeld bei Vorstand	400,00	406,00	0,00
Wechselgeldkasse	150,45	114,80	113,80
Anlagevermögen mit Abnutzung (offene AfA)	69,31	235,64	401,97
Deutsche Post Portokasse	5,60	5,60	12,80
Passiva	24 872,00	23 081,47	15 964,00
Kautionen	22 400,00	21 600,00	14 800,00
Mieten	2 480,00	1 406,00	1 173,00
Auslagen der Mitglieder	0,00	75,47	0,00
andere durchlaufende Posten im Zweckbetrieb	-8,00	0,00	-9,00
Eigenkapital	18 129,42	14 300,59	11 049,26
davon gebundene Mittel inkl. Rücklagen	9 779,56	7 095,39	4 740,30
davon ungebundenes Vermögen	8 349,86	7 205,20	6 308,96

im Jahr 2020 erbracht werden. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Jahresberichts wurde die Erneuerung der Gemeinnützigkeit bereits beantragt, die Entscheidung des Finanzamts stand jedoch noch aus. Da die Gemeinnützigkeit immer im Nachhinein anerkannt wird, dürfen wir für die nächsten zwei Jahre noch Spendenbescheinigungen ausstellen und gelten weiterhin als gemeinnützig. Entsprechend ist weder Körperschaftsteuer noch Gewerbesteuer zu entrichten.

Da der Umsatz weit unter 17 500 Euro pro Jahr liegt, 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

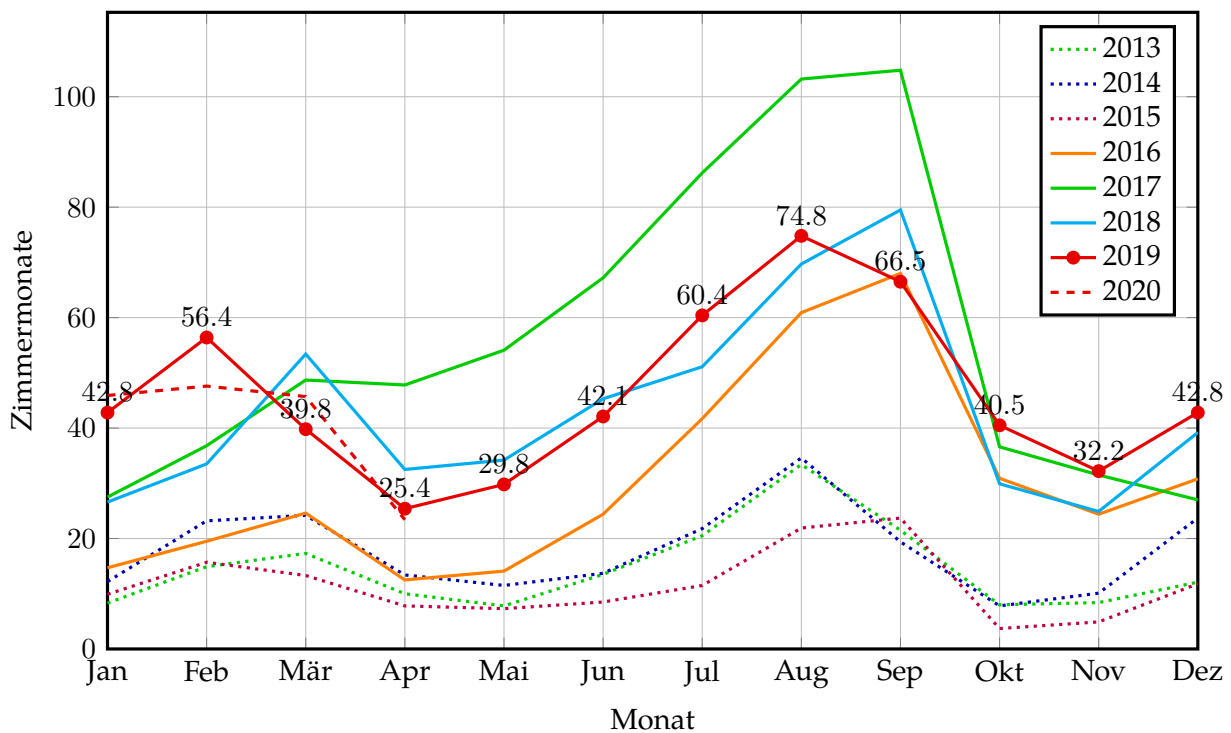


Abbildung 4.1: Durch das Wohnungsreferat vermietete Zimmer pro Monat. Stand: 05.04.2020

Die Anzahl der vermieteten Zimmer ist die wichtigste Kenngröße für die Leistung des Wohnungsreferats. Abbildung 4.1 zeigt hierbei für jeden Monat die Anzahl der vermieteten Zimmer in *Zimmermonaten*. Ein Zimmermonat entspricht dabei einem Zimmer, das für einen Monat komplett vermietet wurde. Wurde dagegen ein Zimmer nur für einen halben Monat vermietet, so ist dies ein halber Zimmermonat. Tabelle 4.1 fasst diese Zahlen zusammen.

Im Jahr 2019 folgt die Kurve der Untervermietungen ziemlich genau der Kurve von 2018. Das Jahr 2017 war insofern eine Ausnahme. Jedoch sind 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

Tabelle 4.1: Vermietungen der letzten 5 Jahre.

	2019	2018	2017	2016	2015
Zimmermonate	553,5 (+6 %)	519,8 (-23 %)	671,4 (+83 %)	366,5 (+162 %)	140,0
pro Monat im Mittel	46,1	43,4	55,9	30,5	11,7
Minimum	25,4 (+2 %)	24,9 (-8 %)	27 (+116 %)	12,5 (+238 %)	3,7
Maximum	74,8 (-6 %)	79,5 (-24 %)	104,8 (+54 %)	68,0 (+187 %)	23,7

Studierendenwerks zum Semesterende erklären, die es seit einigen Jahren gibt. 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.

4.2 Verträge

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

	2019	2018	2017	2016
Hauptmietverträge	282 (+1 %)	280 (-23 %)	363 (+89 %)	192
davon 1 Monat oder geringer	79 (28 %)	78 (28 %)	103 (28 %)	60
davon über 1 Monat bis 2 Monate	101 (36 %)	101 (36 %)	125 (34 %)	60
davon über 2 Monate bis 3 Monate	74 (26 %)	91 (33 %)	114 (31 %)	56
davon über 3 Monate	28 (10 %)	10 (4 %)	21 (6 %)	16
davon mit Wiedereinzug	111 (39 %)	123 (44 %)	154 (42 %)	98
davon im Allmandring I	174 (62 %)	173 (62 %)	221 (61 %)	88
davon im Allmandring II	58 (21 %)	41 (15 %)	65 (18 %)	49
davon im Allmandring III	50 (18 %)	66 (24 %)	77 (21 %)	55
Vertragsdauer im Mittel [Tage]	62,6 (+8 %)	57,7 (-2 %)	59,1 (-1 %)	59,7
Miete Hauptmieter im Mittel [Euro]	283	280	278	278
davon im Allmandring I [Euro]	276	271	269	266
davon im Allmandring II [Euro]	282	278	277	274
davon im Allmandring III [Euro]	307	303	304	301
Untermietverträge	284 (-2 %)	289 (-26 %)	391 (+90 %)	206
davon 1 Monat oder geringer	92 (32 %)	106 (37 %)	150 (38 %)	80
davon über 1 Monat bis 2 Monate	99 (35 %)	97 (34 %)	127 (32 %)	65
davon über 2 Monate bis 3 Monate	74 (26 %)	77 (27 %)	98 (25 %)	48
davon über 3 Monate	19 (7 %)	9 (3 %)	16 (4 %)	13
Vertragsdauer im Mittel [Tage]	57,5 (+8 %)	53,4 (+2 %)	52,3 (-3 %)	54,1

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

Der Anstieg der vermieteten Zimmermonate um 6 % ist nicht etwa auf eine höhere Anzahl an Haupt- oder Untermietverträgen, sondern auf die gestiegene, mittlere Vertragsdauer zurückzuführen, die das erste Mal mehr als 2 Monate betrug.

Der Anteil der Hauptmieter, die nach der Untervermietung wieder in ihr Zimmer einziehen, blieb mit 40 bis 45 % recht konstant über die letzten Jahre. Von den 1 411 Zimmern aller Wohnheime im Allmandring I bis III entfallen 911 (65 %) auf den Allmandring I, 246 (17 %) auf den Allmandring II und 254 (18 %) auf den Allmandring III. Dies spiegelt sich so auch exakt in den Untervermietungen wieder, sodass hier keine Auffälligkeiten hinsichtlich eines bestimmten Wohnheims existieren.

4.3 Mieter

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

Während die Anzahl der Untermieter proportional zum 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 schwankt sehr zwischen den Jahren, da die Einschätzung der Sprachfähigkeit entweder von den Mietern selbst oder uns vorgenommen wurden, was sehr subjektiv ist. Es lässt sich aber zusammenfassen, dass weniger als die Hälfte der Hauptmieter und leicht mehr als die Hälfte der Untermieter nicht ausreichend Kenntnisse in der deutschen Sprache haben, um die Vertragsverhandlungen in Deutsch mit ihnen zu führen. Dies zeigt aber, dass wir mehr ausländischen Studenten ein Zimmer zur Untermieter anbieten können als dies bei den Langzeitmietern der Fall ist.

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

	2019	2018	2017	2016
Hauptmieter	266 (-5 %)	280 (-17 %)	339 (+84 %)	184 (+130 %)
davon nicht deutschsprachig	89 (33 %)	130 (46 %)	143 (42 %)	65 (35 %)
Verträge pro Hauptmieter	1,06	1,00	1,07	1,04
Untermieter	215 (-3 %)	222 (-28 %)	307 (+88 %)	163 (+123 %)
davon nicht deutschsprachig	113 (53 %)	143 (64 %)	181 (59 %)	92 (56 %)
Verträge pro Untermieter	1,32	1,30	1,27	1,26

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 2019 stattgefunden haben.

Die Anzahl der Zimmerübergaben blieb wie das Vermietungsaufkommen an sich fast stabil.

4.5 Mitglieder

Um eine Abwicklung aller Untermietverträge zu gewährleisten, sind beim aktuellen Vermietungsaufkommen 15 aktive Vollmitglieder wünschenswert. 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. Diese untere Grenze wurde zum Stichtag im Jahr 2019 verfehlt, siehe Tabelle 4.5. Es ist deshalb wünschenswert, wenn im nächsten Jahr der außergewöhnliche hohe Anteil an Austritten wieder ausgeglichen wird.

Tabelle 4.4: Übersicht aller Zimmerübergaben der letzten 4 Jahre.

	2019	2018	2017	2016
Auszüge	553 (-2 %)	563 (-22 %)	725 (+83 %)	397 (+139 %)
davon Hauptmieter	284 (-3 %)	293 (-18 %)	357 (+73 %)	206 (+171 %)
davon Untermieter	269 (+0 %)	270 (-27 %)	368 (+93 %)	191 (+112 %)
Einzüge	385 (-5 %)	405 (-24 %)	531 (+81 %)	294 (+151 %)
davon Hauptmieter	105 (-6 %)	112 (-27 %)	154 (+75 %)	88 (+238 %)
davon Untermieter	280 (-4 %)	293 (-22 %)	377 (+83 %)	206 (+126 %)
Aus- und Einzüge	938 (-3 %)	968 (-23 %)	1 256 (+82 %)	691 (+144 %)
davon Hauptmieter	389 (-4 %)	405 (-21 %)	511 (+74 %)	294 (+188 %)
davon Untermieter	549 (-2 %)	563 (-24 %)	745 (+88 %)	397 (+119 %)
Übergaben an Hausmeister	156	155	214	89

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. Andererseits helfen die Freiwilligenmitglieder bei Arbeiten, die nicht vor Ort erledigt werden müssen.

Tabelle 4.5: Mitgliedsstand zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Mitglieder	17	20	18	18	12	6	7	6
Eintritte	5	6	5	9	7	3	3	7
Austritte	8	4	4	2	1	4	2	1
Ausschlüsse	0	0	1	1	0	0	0	0
Mitgliedsstatus								
Vollmitglieder	11	14	15	16	9	4	6	5
Probemitglieder	0	0	1	0	0	0	0	0
Freiwilligenmitglieder	6	6	0	1	1	0	0	0
Ehrenmitglieder	0	0	0	1	2	2	1	1
ruhende Mitgliedschaft	0	0	2	0	0	0	0	0

5 Tätigkeiten

Alle in diesem Abschnitt aufgelisteten Tätigkeiten des Vereins betreffen den Zeitraum zwischen April 2019 und März 2020. 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 Corona-Pandemie

Die Corona-Pandemie hat massive Auswirkungen auf die Wohnsituation in den von uns betreuten Studentenwohnheimen. Einerseits müssen viele Studierende ihren Aufenthalt in Stuttgart aufgrund von Einreisebestimmungen, Schließung der Hochschulen und Home-Office-Umstellungen der Unternehmen absagen. Andererseits mussten aber auch die Hauptmieter ihren Auslandsaufenthalt absagen und benötigten teilweise ihr Zimmer wieder, das bereits untervermietet war. Dies stellte uns vor allem zum Beginn der Krise vor Herausforderungen. Im späteren Verlauf kamen dann noch Hauptmieter hinzu, die durch das Studierendenwerk zum April oder Mai einen Wohnheimplatz erhalten haben, diesen aber vorerst nicht benutzen können und deshalb untervermieten möchten. Insgesamt hatten wir also Mitte April ein großes Angebot an Zimmern, für die keine Nachfrage mehr existierte. Die Untervermietungen werden deshalb für die Zeit der Corona-Pandemie unter den Werten des Vorjahres für dieselben Monate bleiben.

Obwohl die Corona-Verordnung des Landes Baden-Württemberg weiterhin den Betrieb von Dienstleistungseinrichtungen erlaubt, haben wir den direkten Bürobetrieb gleichzeitig mit dem Studierendenwerk Ende März eingestellt und die Abläufe möglichst digitalisiert. Dies bedeutet letztendlich einen höheren Aufwand. Bei den Übergaben und Kontrollen der Zimmer lässt sich jedoch Kontakt nicht vollständig vermeiden.

Auch die Abhaltung einer Mitgliederversammlung, die letztendlich das höchste Organ eines Vereins darstellt, ist unter diesen Bedingungen schwierig. Die einzig sichere Variante ist eine Online-Versammlung, die jedoch eigentlich eine Satzungsänderung benötigt, was mehrere Monate Zeit beansprucht hätte und durch eine nicht abhaltbare Mitgliederversammlung auch aufwendig geworden wäre. Glücklicherweise hat der Gesetzgeber das *Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht* erlassen, welches Online-Versammlungen während der Corona-Zeit grundsätzlich, auch ohne Satzungsänderung, zulässt.

Die Aufnahme weiterer Mitglieder stellt jedoch weiterhin ein Problem dar. Zwar können diese formal in den Verein aufgenommen werden, eine Ausbildung ist jedoch eigentlich nur im üblichen Bürobetrieb möglich.

5.2 Verschiedenes

- AGB und FAQ für Mieter auf den neusten Stand gebracht.
- Umstellung unserer Haftpflichtversicherung
- großes Server-Upgrade
- Windows 7 durch OpenSUSE (Linux-Distribution) ersetzt.