
Jahresbericht 2020

Wohnungsreferat Stuttgart e.V.

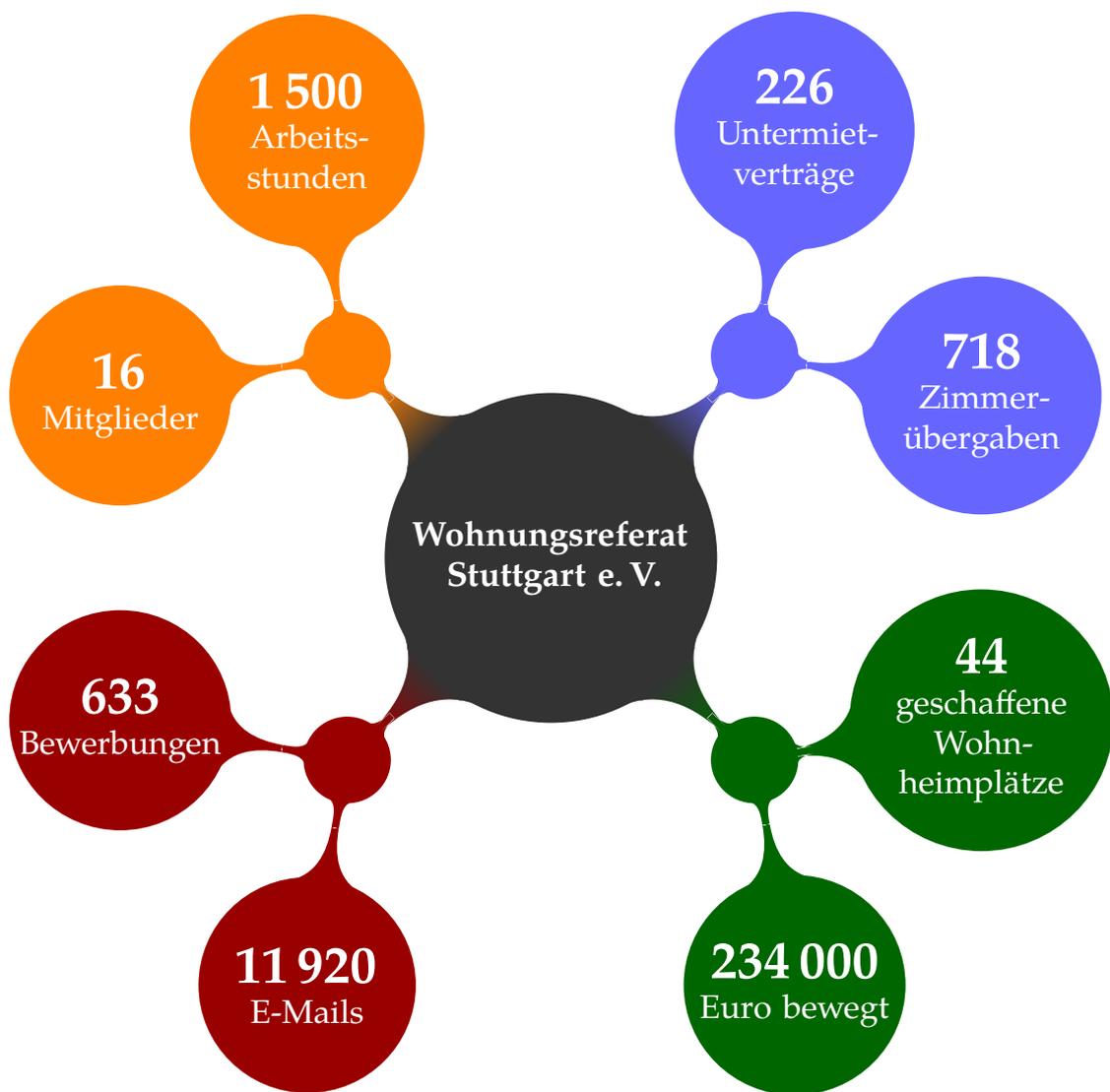
1 Vorwort

Für viele Vereine war das Jahr 2020 sicherlich eine Ausnahme. Während gerade Freizeitvereine jedoch ihren Betrieb einstellen konnten, mussten wir weiterhin die Untervermietung sicherstellen und bestehende Verträge betreuen. Gerade die Unvorhersehbarkeit hat es nicht nur für uns, sondern auch für unsere Mieter schwer gemacht. Derweil haben wir aber genug Erfahrung gesammelt und Maßnahmen umgesetzt, um für die Mieter weiterhin einen vergleichbaren Service anzubieten.

Da weniger Interessenten um die knappen Wohnheimplätze konkurrieren, hat sich die Wohnsituation für Studenten in Stuttgart sogar entspannt. Zumindest wer trotz Reisebeschränkungen auf einen Wohnheimplatz angewiesen ist, hat so gute Karten wie nie zuvor. Andererseits können sich Hauptmieter nicht wie sonst auf eine fast garantierte Unterermietung ihres Zimmers verlassen.

Tatsächlich war die Pandemie und deren Folgen z. B. auf die Aufnahme und Ausbildung neuer Mitglieder zentrales Thema im Jahr 2020, sodass bis auf eine erneut erfolgreiche Anerkennung der Gemeinnützigkeit nur interne Optimierungen umgesetzt wurden.

– Dennis Grunert im April 2021



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	15
4.4	Zimmerübergaben	15
4.5	Mitglieder	16
5	Tätigkeiten	17
5.1	Fortsetzung der 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 den Vermietern 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. Die Untermieter können durch höhere Mieten vom Hauptmieter jedoch 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 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: Kauttionen 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 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 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.

Anfang 2020 traf den Verein, wie alle anderen auch, die Corona-Pandemie überraschend. Bis auf die Zimmerübergaben wurden alle Arbeitsabläufe digital umgesetzt.

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 mit sehr geringen Kontoführungsgebühren an.

Ökumenisches Zentrum Stuttgart-Vaihingen: Im Ökumenischen Zentrum veranstalten wir in einem dort bereit gestellten Raum unsere Mitgliederversammlungen.

EGroupware GmbH: Über die EGroupware GmbH beziehen wir kostengünstige Lizenzen für die Cloud-Software Collabora Online.

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	2020 [Euro]	2019 [Euro]	Zuordnung
Einnahmen		6 161,00	6 529,00	
Vermittlungsgebühren	84,0 %	5 175,00	5 530,00	ZB
Spenden / Schenkungen	11,7 %	720,00	720,00	IB
Mahngebühren	4,3 %	266,00	279,00	ZB
Mitgliedsbeiträge / Aufnahmegebühren	0,0 %	0,00	0,00	IB
Ausgaben		3 858,78	2 700,17	
Sonstiges	38,6 %	1 490,59	264,94	IB / ZB
Aufwandsentschädigungen	18,7 %	720,00	720,00	IB
Telekommunikation	15,2 %	584,95	521,37	IB / ZB
geringwertige Wirtschaftsgüter	11,6 %	447,99	268,68	IB / ZB
Büroartikel	5,6 %	214,81	246,60	IB / ZB
Versicherungen	5,5 %	213,82	197,69	IB / ZB
Absetzung für Abnutzung	1,8 %	69,31	166,33	ZB
Schadensersatz an Mieter	1,0 %	40,00	45,00	ZB
Reisekosten	0,5 %	20,80	5,20	IB
Kontogebühren	0,5 %	17,40	0,00	ZB
Porto	0,4 %	15,00	0,00	IB / ZB
Geschenke an nicht-Mitglieder	0,3 %	12,41	26,78	ZB
Bewirtungskosten	0,2 %	8,70	18,14	ZB
Fehlbuchungen	0,1 %	3,00	3,10	ZB
Rundfunkbeitrag	0,0 %	0,00	69,96	IB / ZB
Spenden an andere Körperschaften	0,0 %	0,00	100,00	IB
Zuwendungen an Mitglieder	0,0 %	0,00	46,38	IB
Gewinn / Verlust		+2 302,22	+3 828,83	

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

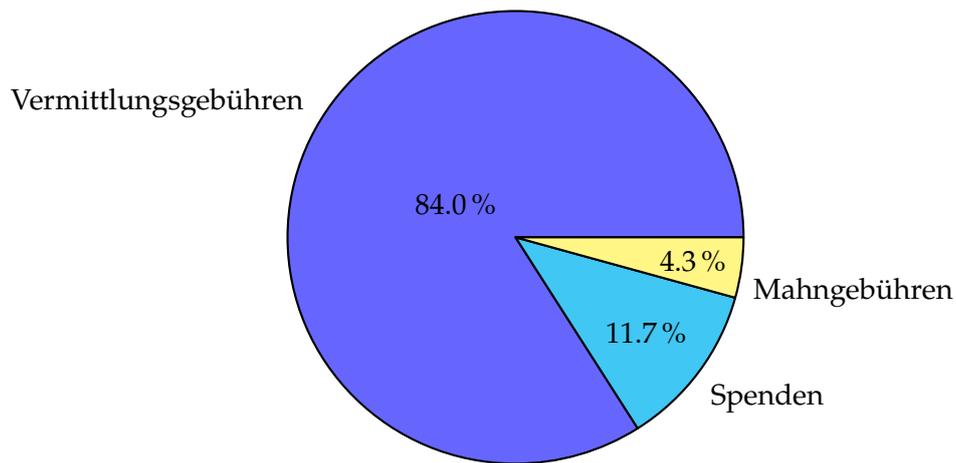


Abbildung 3.1: Darstellung der Einnahmen.

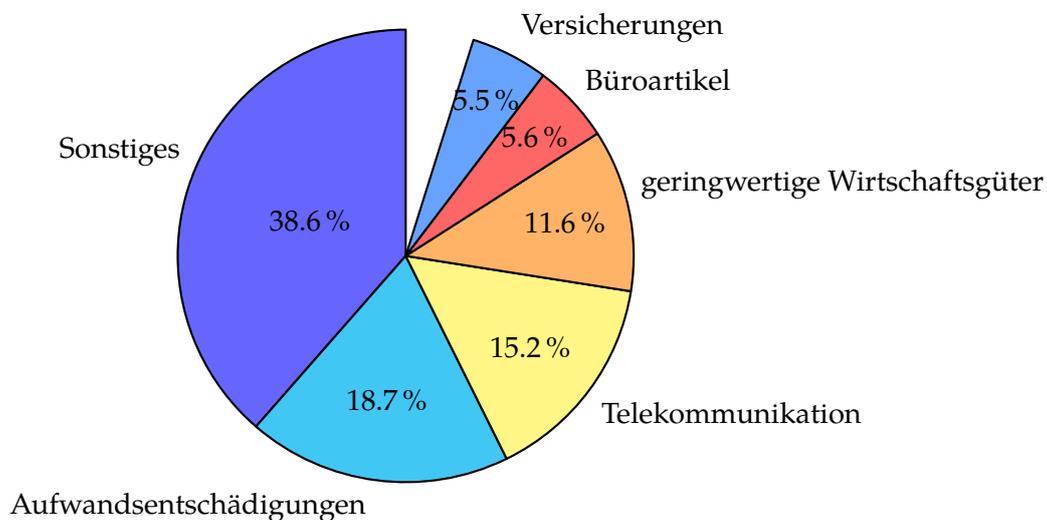


Abbildung 3.2: Darstellung der sechs größten Ausgaben.

von Mietverträgen) dient. Diese Ausgaben werden entsprechend der Verwendung zwischen dem 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 abgenommen haben, ist bei den Einnahmen durch Vermittlungsgebühren auch ein leichter Abfall zu verzeichnen. Im Gegensatz zu vielen anderen Vereinen sind wir nicht von Spenden oder Mitgliedsbeiträgen abhängig, um unseren Zweck zu erfüllen. Dies führt außerhalb von Großereignissen wie einer Pandemie zu einer stabilen und vorhersehbaren Einnahmequelle.

Besondere, unregelmäßige Ausgaben im Jahr 2020 waren ein Heizlüfter für das Büro und zwei juristische Kommentare über das Miet- bzw. Vereinsrecht, welche alle jeweils als *geringwertiges Wirtschaftsgut* gebucht wurden. Der Posten *Sonstiges* beinhaltet hauptsächlich jeweils ein Aufrüstkit und Monitor für die zwei ältesten PCs im Büro, Alltagsmasken gegen Corona und Antivirensoftware. Bei *Absetzung für Abnutzung* wurde der Restwert eines PC beschrieben, der im Jahr 2017

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

Art	2020 [Euro]	2019 [Euro]	2018 [Euro]
ideeller Bereich			
Einnahmen	720,00	720,00	504,00
Ausgaben	1 203,40	1 137,79	1 175,10
Gewinn / Verlust	-483,40	-417,79	-671,10
Zweckbetrieb			
Einnahmen	5 441,00	5 809,00	5 487,00
Ausgaben	2 655,38	1 562,38	1 564,57
Gewinn / Verlust	+2 785,62	+4 246,62	+3 922,43
kombiniert			
Einnahmen	6 161,00	6 529,00	5 991,00
Ausgaben	3 858,78	2 700,17	2 739,67
Gewinn / Verlust	+2 302,22	+3 828,83	+3 251,33

angeschafft wurde.

Die *Aufwandsentschädigung* in Höhe von 720 Euro wurde komplett zurück gespendet, stellt also als zweitgrößter Posten keinen Verlust für den Verein dar. Wie viele Banken hat auch unsere Hausbank Probleme die Kosten von Girokonten zu decken. Deshalb wurden geringe *Kontogebühren* für die ansonsten kostenlosen Girokonten für gemeinnützige Vereine eingeführt, die immer noch weitaus geringer als die Gebühren unserer vorherigen Bank sind.

Die Ausgaben für *Zuwendungen an Mitglieder* in Form von Verpflegung bei Mitgliederversammlungen, *Bewirtungskosten* und *Geschenke an nicht-Mitglieder* sind aufgrund der Pandemie dieses Jahr fast weggefallen. Im Bereich der *Telekommunikation* musste nach Änderungen bei der *Telekom Cloud* aus Datenschutzgründen auf eine selbstgehostete Cloud-Lösung namens *Collabora Online* gewechselt werden, für die Lizenzkosten anfallen. Durch die Anwendung einer Ausnahmeregelung sind zudem die *Rundfunkbeiträge* entfallen.

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 2018 noch verfügbare Mittel	0,00
davon 2020 verwendet	-0,00
noch zu verwenden (nicht erlaubt)	0,00
aus 2019 noch verfügbare Mittel	4 779,56
davon 2020 verwendet	-4 137,34
noch zu verwenden bis Ende 2021	642,21
zweckgebundener Mittelzufluss 2020	5 441,00
davon 2020 verwendet	-0,00
noch zu verwenden bis Ende 2022	5 441,00
noch zu verwendende Mittel insgesamt	6 083,22

Tabelle 3.4: Bildung und Auflösung von Rücklagen im Jahr 2020.

Rücklage	Betrag [Euro]
freie Rücklagen	<i>Teil des Vermögens</i>
Zuführung	+278,56
Rücklagen zur Wiederbeschaffung	0,00
Betriebsmittelrücklagen	0,00
zweckbezogene Rücklagen	5 000,00
Zuführung	+0,00
Verwendung	-0,00
Auflösung	-0,00

Ein gemeinnütziger Verein muss seine in einem Jahr erworbenen Mittel innerhalb der nächsten zwei Jahre zweckgemäß verwenden. Die Einnahmen aus dem Jahr 2020 müssen also bis Ende des Jahres 2022 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:

- *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 4 137,34 Euro an Mitteln verwendet, sodass bis zum Ende des Jahres 2022 noch 6 083,22 Euro ausgegeben werden müssen. Diese 4 137,34 Euro an verwendeten Mitteln setzen sich zusammen aus den direkten Ausgaben von 3 858,78 Euro (siehe Tabelle 3.1) und die Bildung von freien Rücklagen in Höhe von 278,56 Euro (siehe 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 (278,56 Euro) erhöht.

Tabelle 3.5: Aktiva und Passiva der letzten 3 Jahre.

Art	2020 [Euro]	2019 [Euro]	2018 [Euro]
Aktiva	54 713,64	43 001,42	37 382,06
Geschäftskonto	27 331,59	20 376,06	15 542,02
Kautionskonto	27 200,00	22 000,00	21 200,00
Wechselgeldkasse	161,45	150,45	114,80
Bargeld bei Vorstand	0,00	400,00	406,00
Anlagevermögen mit Abnutzung (offene AfA)	0,00	69,31	235,64
Deutsche Post Portokasse	20,60	5,60	5,60
Passiva	34 282,00	24 872,00	23 081,47
Kautionen	27 200,00	22 400,00	21 600,00
Mieten	7 082,00	2 480,00	1 406,00
Auslagen der Mitglieder	0,00	0,00	75,47
andere durchlaufende Posten im Zweckbetrieb	0,00	-8,00	0,00
Eigenkapital	20 431,64	18 129,42	14 300,59
davon gebundene Mittel inkl. Rücklagen	11 083,22	9 779,56	7 095,39
davon ungebundenes Vermögen	9 348,42	8 349,86	7 205,20

3.4 Gemeinnützigkeit und Steuern

Dem Wohnungsreferat wurde vom Finanzamt Stuttgart-Körperschaften mit Bescheid vom 1. Juli 2020 für die Jahre 2017 bis 2019 eine gemeinnützige Verwendung der Mittel im Sinne der Abgabenordnung bestätigt. Ein erneuter Nachweis muss erst wieder für die Jahre 2020 bis 2022 im Jahr 2023 erbracht werden. Da die Gemeinnützigkeit immer im Nachhinein anerkannt wird, dürfen wir für die nächsten 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

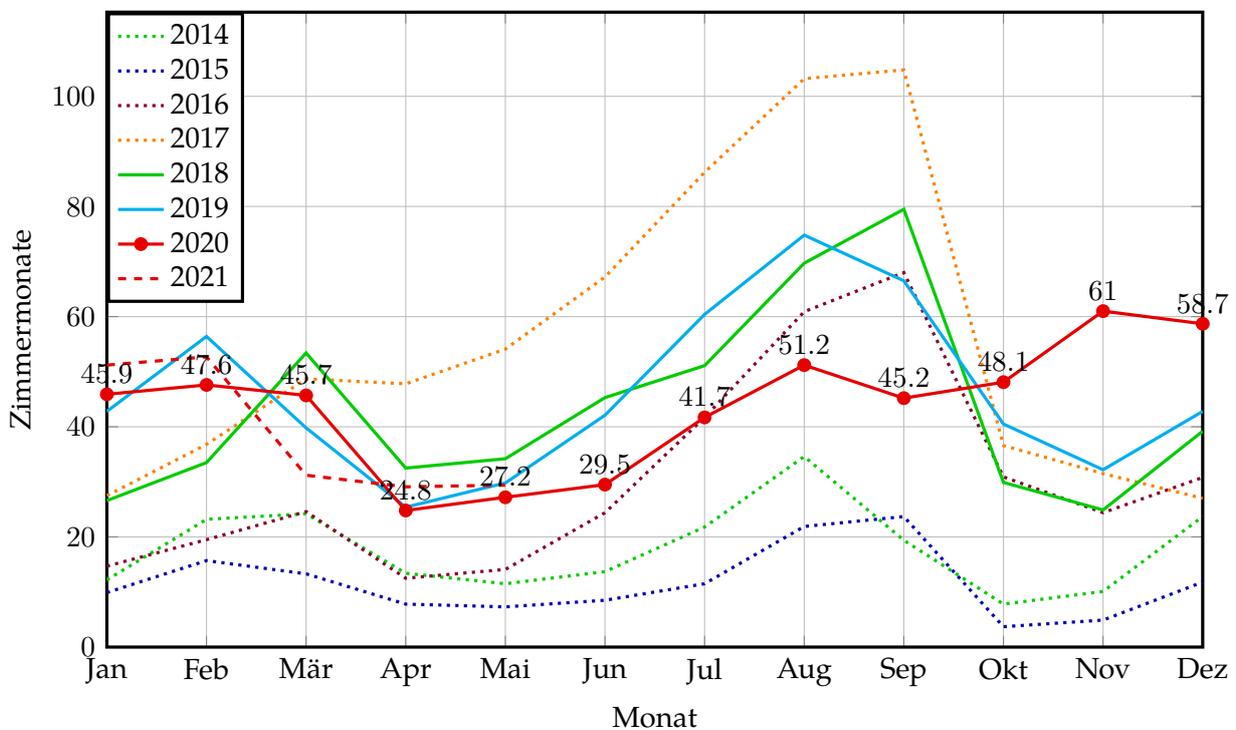


Abbildung 4.1: Durch das Wohnungsreferat vermietete Zimmer pro Monat. Stand: 05.04.2020

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.

Die Jahre 2018 und 2019 weisen sehr ähnliche Vermietungszahlen auf. Erfahrungsgemäß gibt es nur wenige Schwankungen zwischen den Jahren, sofern kein externes Ereignis wie die Übernahme eines neuen Wohnheims, Änderungen der Mietbedingungen des Studierendenwerks oder eine Pandemie auftritt. Die Spitzen im Februar/März und August/September gefolgt von deutlich weniger

Tabelle 4.1: Vermietungen der letzten 5 Jahre.

	2020	2019	2018	2017	2016
Zimmermonate	526,6 (-5 %)	553,5 (+6 %)	519,8 (-23 %)	671,4 (+83 %)	366,5
pro Monat im Mittel	43,9	46,1	43,4	55,9	30,5
Minimum	24,8 (-2 %)	25,4 (+2 %)	24,9 (-8 %)	27 (+116 %)	12,5
Maximum	61,0 (-18 %)	74,8 (-6 %)	79,5 (-24 %)	104,8 (+54 %)	68,0

Untervermietungen im darauffolgenden Monat lassen sich durch die Kündigungsfristen des Studierendenwerks zum Semesterende erklären, die es seit einigen Jahren gibt. Wer diese Kündigungsfrist verpasst aber trotzdem auszieht, vermietet häufig sein Zimmer unter.

Der Corona-bedingte Lockdown im März 2020 hatte auf die Vermietungen im März keine Auswirkungen mehr, da die Zimmer zum Großteil zu diesem Zeitpunkt bereits vermietet waren. Insgesamt stellte sich ein eher stabiler, atypischer Verlauf mit 40 bis 60 vermieteten Zimmer pro Monat seit Juli 2020 ein. Insofern waren über das ganze Jahr summiert die Vermietungen vergleichbar mit denen der Vorjahre. Details werden in Abschnitt 5.1 diskutiert.

4.2 Verträge

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

	2020	2019	2018	2017
Hauptmietverträge	223 (-21 %)	282 (+1 %)	280 (-23 %)	363
davon 1 Monat oder geringer	28 (13 %)	79 (28 %)	78 (28 %)	103
davon über 1 Monat bis 2 Monate	83 (37 %)	101 (36 %)	101 (36 %)	125
davon über 2 Monate bis 3 Monate	76 (34 %)	74 (26 %)	91 (33 %)	114
davon über 3 Monate	36 (16 %)	28 (10 %)	10 (4 %)	21
davon mit Wiedereinzug	76 (34 %)	111 (39 %)	123 (44 %)	154
davon im Allmandring I	152 (68 %)	174 (62 %)	173 (62 %)	221
davon im Allmandring II	41 (18 %)	58 (21 %)	41 (15 %)	65
davon im Allmandring III	30 (13 %)	50 (18 %)	66 (24 %)	77
Vertragsdauer im Mittel [Tage]	74,1 (+18 %)	62,6 (+8 %)	57,7 (-2 %)	59,1
Miete Hauptmieter im Mittel [Euro]	286	283	280	278
davon im Allmandring I [Euro]	281	276	271	269
davon im Allmandring II [Euro]	290	282	278	277
davon im Allmandring III [Euro]	308	307	303	304
Untermietverträge	226 (-20 %)	284 (-2 %)	289 (-26 %)	391
davon 1 Monat oder geringer	58 (26 %)	92 (32 %)	106 (37 %)	150
davon über 1 Monat bis 2 Monate	80 (35 %)	99 (35 %)	97 (34 %)	127
davon über 2 Monate bis 3 Monate	63 (28 %)	74 (26 %)	77 (27 %)	98
davon über 3 Monate	25 (11 %)	19 (7 %)	9 (3 %)	16
Vertragsdauer im Mittel [Tage]	63,4 (+10 %)	57,5 (+8 %)	53,4 (+2 %)	52,3

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

Obwohl die Anzahl der Verträge um 20 % zurück ging, blieb die Anzahl der vermieteten Monate ungefähr konstant, wie im letzten Abschnitt zu sehen. Dies liegt an der gleichzeitig längeren Vertragsdauer pro Hauptmietvertrag. Der Trend ging klar Richtung Mietverträge mit mehr als einem Monat Mietzeitraum bei den Hauptmietverträgen. Bei den Untermietverträgen ist dies nicht zu beobachten, da weniger Nachfrage für längere Mietdauern in den ungewissen Zeiten der Pandemie vorhanden war.

Der Anteil der Hauptmieter, die nach der Untervermietung wieder in ihr Zimmer einziehen, blieb mit ca. 35 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 ziemlich genau 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.

Die Anzahl der Haupt- und Untermieter ist ebenfalls wie die Anzahl Verträge um ca. 20 % gesunken, wie aus Tabelle 4.3 ersichtlich ist.

Der Anteil der nicht deutschsprachigen Mieter schwankt sehr zwischen den Jahren, da die Einschätzung der Sprachfähigkeit entweder von den Mietern selbst oder uns vorgenommen wurde, was sehr subjektiv ist. Es lässt sich aber zusammenfassen, dass weniger als die Hälfte der Hauptmieter und 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 Untermiete anbieten können als dies bei den Langzeitmietern der Fall ist.

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

	2020	2019	2018	2017
Hauptmieter	215 (-19 %)	266 (-5 %)	280 (-17 %)	339 (+84 %)
davon nicht deutschsprachig	77 (36 %)	89 (33 %)	130 (46 %)	143 (42 %)
Verträge pro Hauptmieter	1,04	1,06	1,00	1,07
Untermieter	179 (-17 %)	215 (-3 %)	222 (-28 %)	307 (+88 %)
davon nicht deutschsprachig	90 (50 %)	113 (53 %)	143 (64 %)	181 (59 %)
Verträge pro Untermieter	1,26	1,32	1,30	1,27

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 2020 stattgefunden haben.

Die Anzahl der Zimmerübergaben ging im gleichen Maße wie die Anzahl der Verträge zurück. Auffällig sind die vergleichsweise wenigen Wiedereinzüge der Hauptmieter nach einer Untervermietung. Diese warteten teilweise noch auf ihr Visum für eine Einreise nach Deutschland, um ihr Zimmer im Studentenwohnheim beziehen zu können.

Tabelle 4.4: Übersicht aller Zimmerübergaben der letzten 4 Jahre.

	2020	2019	2018	2017
Auszüge	423 (-24 %)	553 (-2 %)	563 (-22 %)	725 (+83 %)
davon Hauptmieter	220 (-23 %)	284 (-3 %)	293 (-18 %)	357 (+73 %)
davon Untermieter	203 (-25 %)	269 (+0 %)	270 (-27 %)	368 (+93 %)
Einzüge	295 (-23 %)	385 (-5 %)	405 (-24 %)	531 (+81 %)
davon Hauptmieter	63 (-40 %)	105 (-6 %)	112 (-27 %)	154 (+75 %)
davon Untermieter	232 (-17 %)	280 (-4 %)	293 (-22 %)	377 (+83 %)
Aus- und Einzüge	718 (-23 %)	938 (-3 %)	968 (-23 %)	1 256 (+82 %)
davon Hauptmieter	283 (-27 %)	389 (-4 %)	405 (-21 %)	511 (+74 %)
davon Untermieter	435 (-21 %)	549 (-2 %)	563 (-24 %)	745 (+88 %)
Übergaben an Hausmeister	130	156	155	214

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 2020 verfehlt, siehe Tabelle 4.5. Bereits 2019 bestand schon ein Defizit, das sich durch die Einschränkung der Ausbildung neuer Mitglieder während der Pandemie noch verschärft hat. Es ist deshalb wünschenswert, wenn im nächsten Jahr der außergewöhnlich hohe Anteil an Austritten im Jahr 2019 wieder ausgeglichen wird.

Nur Mitglieder, die in den Wohnheimen wohnen, können die kundennahe Arbeit wie Zimmerübergaben übernehmen. Da die Wohnzeit beschränkt ist, müssen jährlich ca. 5 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.

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Mitglieder	16	17	20	18	18	12	6	7	6
Eintritte	3	5	6	5	9	7	3	3	7
Austritte	3	8	4	4	2	1	4	2	1
Ausschlüsse	1	0	0	1	1	0	0	0	0
Mitgliedsstatus									
Vollmitglieder	8	11	14	15	16	9	4	6	5
Probemitglieder	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Freiwilligenmitglieder	8	6	6	0	1	1	0	0	0
Ehrenmitglieder	0	0	0	0	1	2	2	1	1
ruhende Mitgliedschaft	0	0	0	2	0	0	0	0	0

5 Tätigkeiten

Alle in diesem Abschnitt aufgelisteten Tätigkeiten des Vereins betreffen den Zeitraum zwischen April 2020 und März 2021. 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 Fortsetzung der Corona-Pandemie

Die zum Anfang der Corona-Pandemie sich abzeichnenden Entwicklungen¹ haben auch über das Jahr 2020 angehalten. Durch abgesagte Auslandsaufenthalte und Praktika in anderen Städten sank die Anzahl verfügbarer Zimmer. Nicht nur wurden so erst Zimmer erst gar nicht vermietet, sondern Hauptmieter, die ihr Zimmer bereits zur Untervermietung zur Verfügung gestellt haben, mussten diese Entscheidung wieder revidieren. Dies führte zumindest noch beim ersten Lockdown zur teilweisen Umverteilung mit Ersatzzimmern. Im späteren Verlauf stieg jedoch wieder das Angebot an Zimmern, da Studenten zwar ein Zimmer vom Studierendenwerk erhalten haben, dieses aber aufgrund von Onlinevorlesungen oder Einreisebeschränkungen nicht beziehen konnten und deshalb untervermieten wollten.

Auf der anderen Seite sank jedoch aus denselben Gründen die Nachfrage, jedoch deutlich mehr als das Angebot. Dies führte schnell dazu, dass die ansonsten lange Warteliste fast leer war und wir Leerstand zu verzeichnen hatten. Die Hauptmieter wurden früh darüber informiert und ihnen empfohlen, selbst einen Untermieter zu finden. Teilweise mussten weitere Anfragen zur Untervermietung abgewiesen werden, da schon zu viele Zimmer ohne Untermieter leer standen. Überraschend wurden aber fast dieselben Vermietungszahlen wie im Vorjahr erreicht, wenn auch anders über das Jahr verteilt, siehe Abschnitt 4.1.

Ende März 2020 wurde der Bürobetrieb mit den Kunden eingestellt und nicht wieder aufgenommen. Stattdessen fand die Vertragsabwicklung komplett per E-Mail statt. Ebenfalls wurden kontinuierlich kleinere Anpassungen im Arbeitsablauf vorgenommen, z. B. nach Einführung der Ausgangsbeschränkung in Baden-Württemberg oder der breiten Verfügbarkeit von FFP2-Masken.

Später im Jahr gab es dann auch einen Plan, wie neue Mitglieder coronakonform ausgebildet werden konnten. So konnten zumindest zwei neue Referenten aufgenommen werden.

5.2 Verschiedenes

- AGB und FAQ für Mieter auf den neusten Stand gebracht.
- Weitere Anerkennung der Gemeinnützigkeit durch das Finanzamt
- Größere Upgrades bei Server und Büro-PCs
- Systematischeres Vorgehen bei vielen Zimmerübergaben an manchen Monatsenden
- Wechsel von Office 365 zu Collabora Online aus Datenschutzgründen

¹Siehe auch den Jahresbericht 2019.