
Jahresbericht 2021

Wohnungsreferat Stuttgart e.V.

1 Vorwort

Nicht nur erforderte die COVID-19-Pandemie größere Umstellungen im Jahr 2020, auch 2021 kam es zu keiner Normalisierung, was die Vermietungssituation und Arbeitsabläufe betraf. Zwar konnten wir konstant Wohnungssuchenden Zimmer in den Wohnheimen anbieten, jedoch litt vor allem der persönliche Kontakt zu den Mietern, aber auch unter den Mitgliedern.

Nicht dass dies schon schwer genug war, so verloren wir durch einen Wechsel des Betreibers des Wohnheims Allmandring I die Möglichkeit, dort Untervermietungen durchzuführen. Dies betraf aber auch unser Vereinsbüro, wodurch wir zu einem Umzug gezwungen waren. Beides kostete viel Zeit und Energie, die deutlich besser bei den Mietern angelegt gewesen wäre.

Durch die dadurch einhergehende Verkleinerung des Vereins in allen Dimensionen erwächst aber auch etwas Positives. Die Beziehung zu den Mietern wird wieder persönlicher und innerhalb des Vereins wird sich eine freundschaftlichere und vertrautere Atmosphäre herausbilden, die aktuell durch den fehlenden persönlichen Kontakt eingeschränkt ist.

– Dennis Grunert im April 2022



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	16
4.5	Mitglieder	16
5	Tätigkeiten	18
5.1	Betreiberwechsel Allmandring I	18
5.2	Erleichterung bei der Gemeinnützigkeit	19
5.3	Verschiedenes	19

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 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 Studenten, die erstmalig aus dem Ausland nach Deutschland ziehen, sind auf dem 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: 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.

Die gerade genannten 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 kümmerten 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.

Aufgrund eines Betreiberwechsels mussten wir zum Neujahr 2022 die Untervermietung im Wohnheim Allmandring I mit 911 Zimmern einstellen. Dies wurde begleitet durch einen Umzug in ein neues Büro im Allmandring 3 C.

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 3 C 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.

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	2021 [Euro]	2020 [Euro]	Zuordnung
Einnahmen		5 636,00	6 161,00	
Vermittlungsgebühren	84,4 %	4 755,00	5 175,00	ZB
Spenden / Schenkungen	12,8 %	720,00	720,00	IB
Mahngebühren	2,9 %	161,00	266,00	ZB
Mitgliedsbeiträge / Aufnahmegebühren	0,0 %	0,00	0,00	IB
Ausgaben		2 706,56	3 858,78	
Aufwandsentschädigungen	26,6 %	720,00	720,00	IB
Sonstiges	21,5 %	581,69	1 490,59	IB / ZB
Telekommunikation	21,5 %	580,74	584,95	IB / ZB
geringwertige Wirtschaftsgüter	8,3 %	224,85	447,99	IB / ZB
Versicherungen	7,9 %	213,81	213,82	IB / ZB
Schadensersatz an Mieter	3,9 %	105,00	40,00	ZB
Reisekosten	3,0 %	81,70	20,80	IB
Kontogebühren	2,6 %	69,60	17,40	ZB
Büroartikel	1,7 %	44,79	214,81	IB / ZB
Fehlbuchungen	1,4 %	39,10	3,00	ZB
Geschenke an nicht-Mitglieder	0,9 %	23,92	12,41	ZB
Porto	0,6 %	17,25	15,00	IB / ZB
Zuwendungen an Mitglieder	0,3 %	7,61	0,00	IB
Absetzung für Abnutzung	0,0 %	0,00	69,31	ZB
Bewirtungskosten	-0,1 %	-3,50	8,70	ZB
Gewinn / Verlust		+2 929,44	+2 302,22	

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

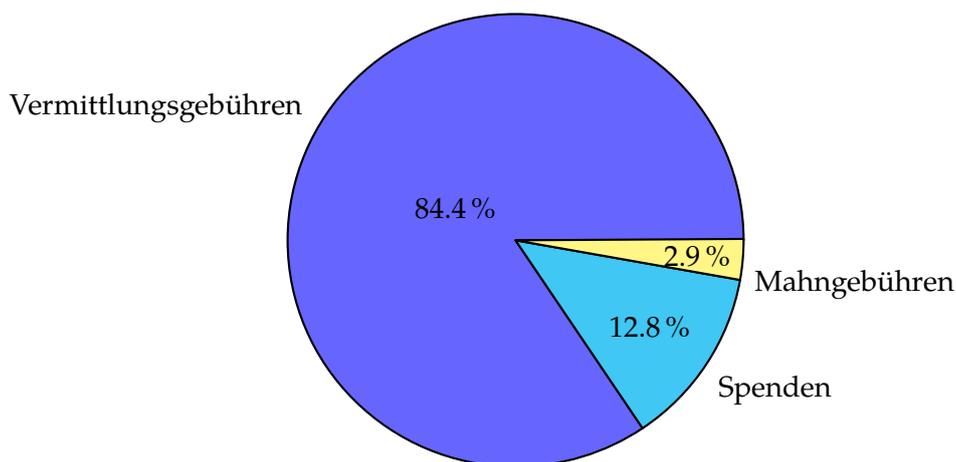


Abbildung 3.1: Darstellung der Einnahmen.

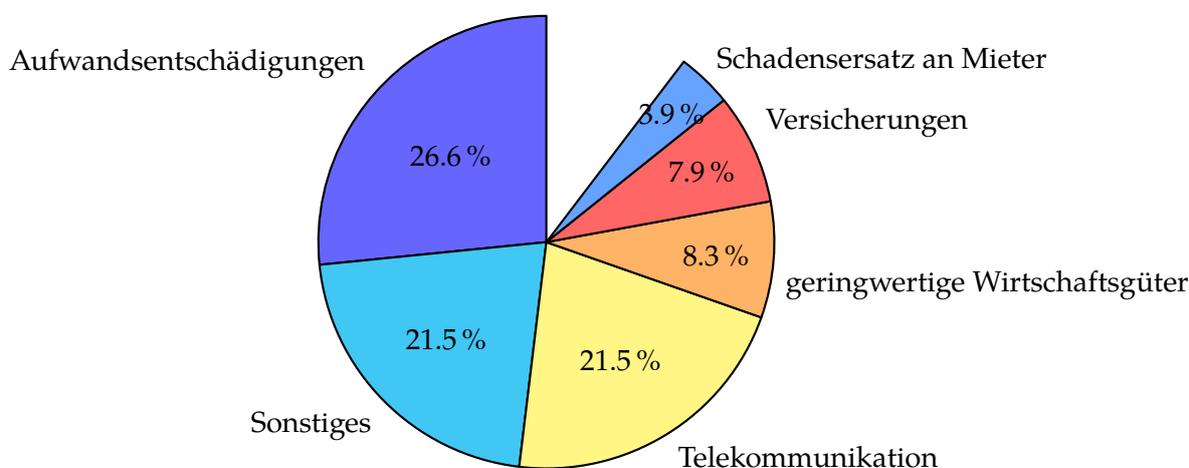


Abbildung 3.2: Darstellung der sechs größten Ausgaben.

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, welche an das Vermietungsaufkommen gekoppelt sind. 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.

Eine besondere, unregelmäßige Ausgabe im Jahr 2021 waren ein Akkustaubsauger aus Anlass des Umzugs in das Büro im Allmandring 3 C (siehe Abschnitt 5.1), welcher als *geringwertiges Wirtschaftsgut* gebucht wurde. Der Posten *Sonstiges* beinhaltet hauptsächlich eine neue Fritz!Box aufgrund fehlender Sicherheitsupdates der bisherigen Fritz!Box, Umzugskartons, FFP2-Masken gegen Corona und Antivirensoftware.

Die *Aufwandsentschädigung* in Höhe von 720 Euro wurde komplett zurück gespendet, stellt also als größter 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 2021 zum ersten Mal das komplette Jahr über gezahlt werden mussten, aber immer noch weitaus geringer als die Gebühren

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

Art	2021 [Euro]	2020 [Euro]	2019 [Euro]
ideeller Bereich			
Einnahmen	720,00	720,00	720,00
Ausgaben	1 333,78	1 203,40	1 137,79
Gewinn / Verlust	-613,78	-483,40	-417,79
Zweckbetrieb			
Einnahmen	4 916,00	5 441,00	5 809,00
Ausgaben	1 372,78	2 655,38	1 562,38
Gewinn / Verlust	+3 543,22	+2 785,62	+4 246,62
kombiniert			
Einnahmen	5 636,00	6 161,00	6 529,00
Ausgaben	2 706,56	3 858,78	2 700,17
Gewinn / Verlust	+2 929,44	+2 302,22	+3 828,83

unserer vorherigen Bank sind.

Auffällig gestiegen sind die Reisekosten, die ausschließlich vom Vorstand verursacht wurden. Hierbei handelt es sich zum Großteil um ÖPNV-Tickets für Treffen mit dem Studierendenwerk, der VSSW und einem Schreiner zur Vorbereitung des Bürorumzugs (siehe Abschnitt 5.1). Einmalig sind dort aber auch Taxigebühren in Höhe von 30 Euro für eine dringende Anreise aufgrund eines Polizeieinsatzes enthalten.

Während in anderen Jahren eine sehr geringe Summe in der Wechselgeldkasse fehlte, was auf kleine Unachtsamkeiten zurückzuführen ist und alle Organisationen betrifft, die mit Bargeld zu tun haben, fehlten dieses Jahr 39,10 Euro. Es wurden mehrere Stunden investiert, um mithilfe der doppelten Buchhaltung, Belegen und der Mieterdatenbank eine Ursache zu finden. Diese konnte am Ende jedoch nicht ermittelt werden. Da Diebstahl nicht auszuschließen ist, wird der Stand der Wechselgeldkasse in den nächsten Jahren feinschärfer beobachtet, um daraus dann entsprechend organisatorische Maßnahmen abzuleiten, die das Vereinsvermögen schützen.

Die Ausgaben für *Zuwendungen an Mitglieder* in Form von Verpflegung bei Mitgliederversammlungen oder beim Umzugstag, *Bewirtungskosten* und *Geschenke an nicht-Mitglieder* sind aufgrund der Pandemie dieses Jahr fast weggefallen. Die *Bewirtungskosten* sind negativ, da Pfandflaschen, für die im Jahr 2020 Pfand gezahlt wurden, im Jahr 2021 zurückgegeben wurden. Dies mindert die Ausgaben nachträglich, aufgrund des Rechnungsabschlusses und des Zuflussprinzips jedoch im Jahr 2021.

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. Während im Jahr 2020 hierfür teilweise doppelt gezahlt wurde, entfielen erstmals die Kosten für die Telekom Cloud ab dem Jahr 2021. Ein Surfstick wurde mit einem Prepaid-Guthaben von 15 Euro aufgeladen, um für eine Übergangszeit Internet per LTE im neuen Büro zu erhalten.

Tabelle 3.2 verteilt die Einnahmen und Ausgaben zwischen dem ideellen Bereich und Zweckbetrieb.

3.2 Mittelverwendung und Rücklagen

Der Verein hatte bis in das Jahr 2021 eine projektbezogene Rücklage in Höhe von 5 000 Euro für die Erstellung einer Webapplikation zur Mieterverwaltung, die das 10 Jahre alte System ablösen sollte.

Mit diesem geringem Volumen sollte kostengünstig ein Werkstudenten angestellt werden, der den Vorstand bei der Umsetzung unterstützt. Da die Pandemie und die Aufgabe der Untervermietung im Allmandring I sowie der damit verbundene Umzug in ein neues Büro (siehe Abschnitt 5.1) alle vereinsinternen Ressourcen beanspruchten, konnte das Projekt nicht zeitnah gestartet werden.

Durch eine Änderung in der Abgabenordnung (siehe Abschnitt 5.2) war es zeitgleich möglich, diese projektbezogene Rücklage ohne Gefahr des Verlusts der Gemeinnützigkeit aufgrund fehlender, zeitnaher Mittelverwendung aufzulösen und wieder dem Vermögen zuzuführen. Dieses Vorgehen wurde von der Mitgliederversammlung im Oktober 2021 beschlossen. Entsprechend hat der Verein zum Ende des Geschäftsjahres 2021 keine Rücklagen.

Eine Aufstellung der in jedem Jahr verwendeten Mittel ist aufgrund der in Abschnitt 5.2 näher erläuterten Änderung im Steuerrecht nicht mehr nötig und ergibt sich für Interessierte aus den Jahresberichten der vergangenen Jahren.

3.3 Aktiva und Passiva

Tabelle 3.3: Aktiva und Passiva der letzten 3 Jahre.

Art	2021 [Euro]	2020 [Euro]	2019 [Euro]
Aktiva	50 815,08	54 713,64	43 001,42
Geschäftskonto	25 073,38	27 331,59	20 376,06
Kautionskonto	25 600,00	27 200,00	22 000,00
Wechselgeldkasse	118,35	161,45	150,45
Bargeld bei Vorstand	0,00	0,00	400,00
Anlagevermögen mit Abnutzung (offene AfA)	0,00	0,00	69,31
Deutsche Post Portokasse	23,35	20,60	5,60
Passiva	27 454,00	34 282,00	24 872,00
Kautionen	25 600,00	27 200,00	22 400,00
Mieten	1 854,00	7 082,00	2 480,00
Auslagen der Mitglieder	0,00	0,00	0,00
andere durchlaufende Posten im Zweckbetrieb	0,00	0,00	-8,00
Eigenkapitel	23 361,08	20 431,64	18 129,42
davon gebundene Mittel inkl. Rücklagen	0,00	11 083,22	9 779,56
davon ungebundenes Vermögen	23 361,08	9 348,42	8 349,86

Einen Großteil der Aktiva bilden das Geschäftskonto und das Kautionskonto, wie in Tabelle 3.3 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.

Da im Jahr 2021 aufgrund einer Änderung in der Abgabenordnung die zeitnahe Mittelverwendung für den Verein entfiel, wurden die im Jahr 2020 noch gebundenen Mittel und Rücklagen wieder frei.

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). Seit dem Jahr 2021 unterliegt der Verein nicht mehr der zeitnahen Mittelverwendung, da die Einnahmen unter 45 000 Euro betragen (§ 55 Abs. 1 Nr. 5 S. 4 AO), siehe hierzu auch Abschnitt 5.2.

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

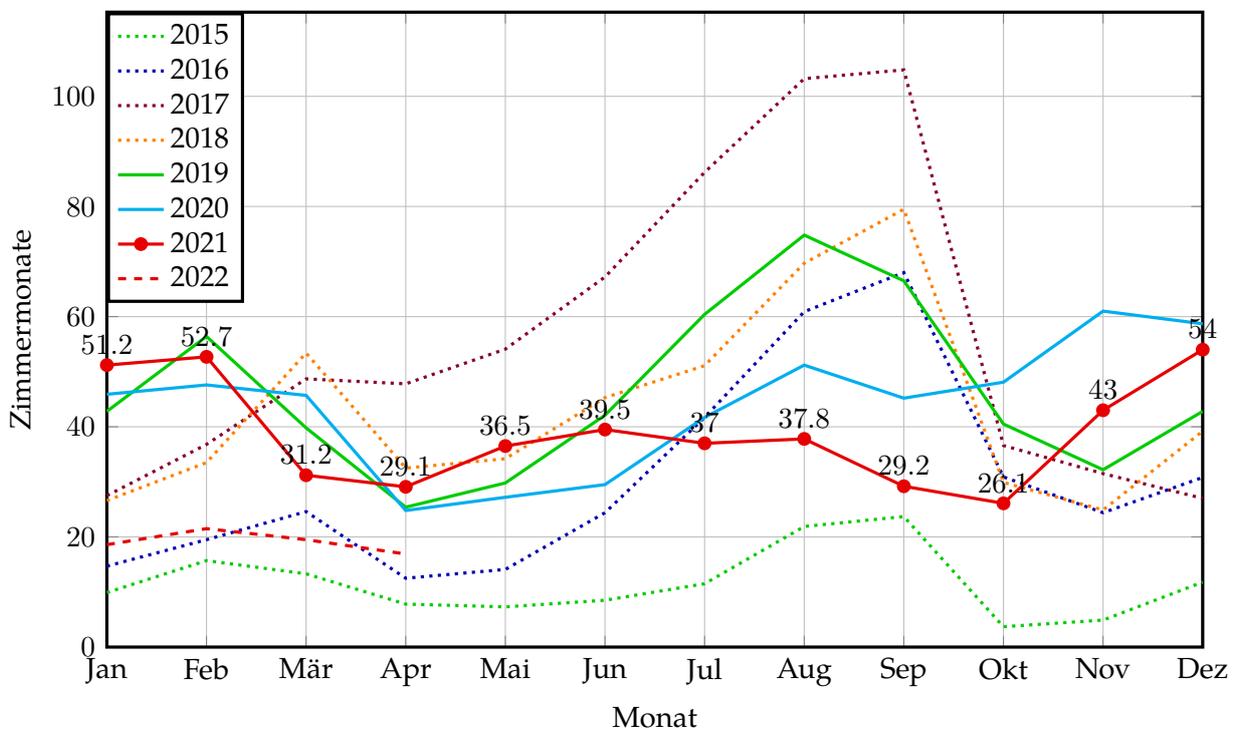


Abbildung 4.1: Durch das Wohnungsreferat vermietete Zimmer pro Monat. Stand: 26.03.2022

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 präpandemischen 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

Tabelle 4.1: Vermietungen der letzten 5 Jahre.

	2021	2020	2019	2018	2017
Zimmermonate	467,3 (-11 %)	526,6 (-5 %)	553,5 (+6 %)	519,8 (-23 %)	671,4
pro Monat im Mittel	38,9	43,9	46,1	43,4	56,0
Minimum	26,1 (+5 %)	24,8 (-2 %)	25,4 (+2 %)	24,9 (-8 %)	27,0
Maximum	54,0 (-11 %)	61,0 (-18 %)	74,8 (-6 %)	79,5 (-24 %)	104,8

von deutlich weniger 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.

Die COVID-19-Pandemie führte dann zu einer Veränderung der Nachfrage, was sich auch in den Untervermietungen pro Monat widerspiegelt. Während im Jahr 2020 sich Phasen des Präsenzunterrichts mit der Online-Lehre abwechselten und auch Visabeschränkungen sich häufig änderten, hat sich im Jahr 2021 ein etwas stabileres Bild ergeben. Zum Semesterbeginn gibt es keine Vermietungsspitzen mehr. Interessanterweise wurden im Winter erstmals deutlich mehr Zimmer als im Sommer vermietet. Dies lag wahrscheinlich an dem höheren Angebot, da durch die höhere Inzidenz mehr Studenten an der Online-Lehre vom elterlichen Haushalt teilgenommen haben und so ihr Zimmer untervermieteten konnten. In den letzten 2 Jahren ist die Zahl der Untervermietungen um 15 % zurückgegangen, was aber auch bereits auf die fehlenden Untervermietungen im Allmandring I (siehe Abschnitt 5.1) zurückzuführen ist.

Aufgrund des Wegfalls der Untervermietungen im Wohnheim Allmandring I (siehe Abschnitt 5.1) ist ab dem Jahr 2022 wieder mit einem ähnlichen Vermietungsaufkommen wie im Jahr 2015 zu rechnen, da die Untervermietungen im Allmandring I erst im Jahr 2016 aufgenommen wurde (siehe Abschnitt 2.3).

4.2 Verträge

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

Während die Anzahl der Verträge ungefähr konstant bleibt, ist deren Länge mit 2,5 Monaten im Durchschnitt deutlich gestiegen. Augenscheinlich ist dies erst einmal ein Widerspruch zur Abnahme der Zimmermonate um 11 %, wie im letzten Abschnitt beschrieben. Jedoch muss hierbei die unterschiedliche Datengrundlage beachtet werden. Verträge mit langer Laufzeit, die Ende 2020 starteten und im Jahr 2021 endeten, zählen bei der Vertragsanzahl und -dauer vollständig mit, jedoch nur anteilig auf die Zimmermonate. Umgekehrtes gilt für Verträge mit Beginn Ende 2021 und Ende im Jahr 2022. Von diesen gibt es aber durch die ausbleibende Untervermietung im Allmandring I deutlich weniger.

Der Anteil der Hauptmieter, die nach der Untervermietung wieder in ihr Zimmer einziehen, blieb die vorherigen Jahre mit ca. 35 bis 45 % recht konstant. Diese Wert ist im Jahr 2021 gefallen, da viele Mieter ihr Zimmer im Allmandring I bis zum 31.12.2021 untervermieteten, häufig ihren Hauptmietvertrag kündigten und deshalb nicht in ihr Zimmer zurückzogen.

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. Dieses Jahr war der Allmandring I durch die bereits erwähnten, auffällig vielen Untervermietungen zum Jahresende überrepräsentiert, der Allmandring III aus unbekanntenen Gründen jedoch unterrepräsentiert.

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

	2021	2020	2019	2018
Hauptmieterverträge	212 (-5 %)	223 (-21 %)	282 (+1 %)	280
davon 1 Monat oder geringer	24 (11 %)	28 (13 %)	79 (28 %)	78
davon über 1 Monat bis 2 Monate	53 (25 %)	83 (37 %)	101 (36 %)	101
davon über 2 Monate bis 3 Monate	81 (38 %)	76 (34 %)	74 (26 %)	91
davon über 3 Monate	54 (25 %)	36 (16 %)	28 (10 %)	10
davon mit Wiedereinzug	61 (29 %)	76 (34 %)	111 (39 %)	123
davon im Allmandring I	161 (76 %)	152 (68 %)	174 (62 %)	173
davon im Allmandring II	33 (16 %)	41 (18 %)	58 (21 %)	41
davon im Allmandring III	18 (8 %)	30 (13 %)	50 (18 %)	66
Vertragsdauer im Mittel [Tage]	88,1 (+19 %)	74,1 (+18 %)	62,6 (+8 %)	57,7
Miete (Hauptmieter) im Mittel [Euro]	291	286	283	280
davon im Allmandring I [Euro]	288	281	276	271
davon im Allmandring II [Euro]	297	290	282	278
davon im Allmandring III [Euro]	315	308	307	303
Untermietverträge	219 (-3 %)	226 (-20 %)	284 (-2 %)	289
davon 1 Monat oder geringer	48 (22 %)	58 (26 %)	92 (32 %)	106
davon über 1 Monat bis 2 Monate	63 (29 %)	80 (35 %)	99 (35 %)	97
davon über 2 Monate bis 3 Monate	64 (29 %)	63 (28 %)	74 (26 %)	77
davon über 3 Monate	44 (20 %)	25 (11 %)	19 (7 %)	9
Vertragsdauer im Mittel [Tage]	76,2 (+20 %)	63,4 (+10 %)	57,5 (+8 %)	53,4

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 ungefähr konstant geblieben, 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 Formalitäten in Deutsch mit ihnen zu führen. Dies zeigt aber auch, 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.

	2021	2020	2019	2018
Hauptmieter	205 (-5 %)	215 (-19 %)	266 (-5 %)	280 (-17 %)
davon nicht deutschsprachig	98 (48 %)	77 (36 %)	89 (33 %)	130 (46 %)
Verträge pro Hauptmieter	1,03	1,04	1,06	1,00
Untermieter	189 (+6 %)	179 (-17 %)	215 (-3 %)	222 (-28 %)
davon nicht deutschsprachig	99 (52 %)	90 (50 %)	113 (53 %)	143 (64 %)
Verträge pro Untermieter	1,16	1,26	1,32	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 2021 stattgefunden haben.

Vermutlich durch die längere Vertragsdauer als auch mehr Übernahmen von Untermietern als Hauptmieter gab es auch entsprechend weniger Zimmerübergaben.

Tabelle 4.4: Übersicht aller Zimmerübergaben der letzten 4 Jahre.

	2021	2020	2019	2018
Auszüge	346 (-18 %)	423 (-24 %)	553 (-2 %)	563 (-22 %)
davon Hauptmieter	169 (-23 %)	220 (-23 %)	284 (-3 %)	293 (-18 %)
davon Untermieter	177 (-13 %)	203 (-25 %)	269 (+0 %)	270 (-27 %)
Einzüge	224 (-24 %)	295 (-23 %)	385 (-5 %)	405 (-24 %)
davon Hauptmieter	56 (-11 %)	63 (-40 %)	105 (-6 %)	112 (-27 %)
davon Untermieter	168 (-28 %)	232 (-17 %)	280 (-4 %)	293 (-22 %)
Aus- und Einzüge	570 (-21 %)	718 (-23 %)	938 (-3 %)	968 (-23 %)
davon Hauptmieter	225 (-20 %)	283 (-27 %)	389 (-4 %)	405 (-21 %)
davon Untermieter	345 (-21 %)	435 (-21 %)	549 (-2 %)	563 (-24 %)

4.5 Mitglieder

In den letzten Jahren gab es ein klares Defizit bezogen auf die mindestens nötigen 12 aktiven Vollmitglieder, welche hauptsächlich die Sprechstunden und Zimmerübergaben durchführen. Gerade im Jahr 2020 gab es durch die unklare Entwicklung der Pandemie Zurückhaltung bei der Ausbildung neuer Mitglieder. Andererseits war durch die Verlagerung der Vertragserstellung auf den E-Mail-Weg und damit auf nur eine sehr kleine Anzahl von Mitgliedern dieser Mitgliedermangel zu verschmerzen. Durch den auf ein Drittel gesunkenen Bedarf ab dem Jahr 2022 war dies sogar zu befürworten, sodass wir nun wieder ausreichend Mitglieder haben.

Nur Mitglieder, die in den Wohnheimen wohnen, können die kundennahe Arbeit wie Zimmerübergaben übernehmen. Da die Wohnzeit beschränkt ist, müssen jährlich ca. 2 bis 3 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.

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Mitglieder	13	16	17	20	18	18	12	6	7
Eintritte	2	3	5	6	5	9	7	3	3
Austritte	5	3	8	4	4	2	1	4	2
Ausschlüsse	0	1	0	0	1	1	0	0	0
Mitgliedsstatus									
Vollmitglieder	5	8	11	14	15	16	9	4	6
Probemitglieder	0	0	0	0	1	0	0	0	0
Freiwilligenmitglieder	8	8	6	6	0	1	1	0	0
Ehrenmitglieder	0	0	0	0	0	1	2	2	1
ruhende Mitgliedschaft	0	0	0	0	2	0	0	0	0

5 Tätigkeiten

Alle in diesem Abschnitt aufgelisteten Tätigkeiten des Vereins betreffen den Zeitraum zwischen April 2021 und März 2022. 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 Betreiberwechsel Allmandring I

Mehrere Wohnheime auf dem Campus Vaihingen, darunter auch der Allmandring I mit seinen 788 Einzelzimmern und 123 Apartments, wurden durch das Studierendenwerk Stuttgart vom Eigentümer, der Vereinigung Stuttgarter Studentenwohnheime e. V. (VSSW), angemietet, um seinerseits die Wohnheimplätze kostengünstig an Studenten zu vermieten. Seit dem Jahr 2015 übernahmen wir auf Bitte des Studierendenwerks die Untervermietung im Allmandring I, siehe Abschnitt 2.3, wodurch sich unser Angebot für Studenten mit kurzer Wohndauer verdreifachte.

Laut Stuttgart Zeitung¹ entschied sich nach Auseinandersetzungen über die Notwendigkeit und Umfang von Renovierungsmaßnahmen die VSSW zur Selbstbewirtschaftung der Wohnanlagen Straußäcker I, Pfaffenhof I und Pfaffenhof II zum 01.01.2020. Ab 2022 sollte dann auch der Allmandring I folgen, weshalb wir im März 2021 vom Studierendenwerk über den Betreiberwechsel informiert wurden.

Nachdem in einer Mitgliederversammlung die Mitglieder informiert und deren Wünsche eingeholt wurden, kam es im Ende April zu einem Gespräch mit der VSSW, in dem erst einmal um das Kennenlernen ging. Hier stellte sich jedoch schnell heraus, dass die VSSW nicht mit uns zusammenarbeiten möchte. Stattdessen wolle man selbst ein Wohnungsreferat durch Bewohner der Wohnheime gründen. Nach dem sehr unprofessionell empfundenen Gespräch wurde die seitens des Studierendenwerks und Studierendenparlament vorgetragene Kritik² an der VSSW nachvollziehbar.

Während ein Termin mit der VSSW lange auf sich warten lies, fand nur eine Woche später bereits ein Treffen mit dem Studierendenwerk Stuttgart statt. Dort bot man uns sofort ein neues Büro an, da unser bisheriges Büro im Allmandring I angesiedelt ist und nach dem Betreiberwechsel nicht mehr durch uns verwendet werden kann. Ebenfalls wurde allen Mitgliedern zugesichert, dass sie in ein anderes Wohnheim umziehen könnten. Alle Mitglieder, die im Allmandring I wohnten und nicht sowieso planmäßig auszogen, nahmen das Angebot an. So blieben also alle unsere Mitglieder erhalten. Da der Bedarf an Wohnungsreferenten aber durch die Reduktion der betreuten Zimmer sank und zeitgleich aber auch viele Mitglieder ihr Studium in Stuttgart beendeten, wurden nicht so viel neue Mitglieder aufgenommen, wie dies sonst der Fall gewesen wäre. Insgesamt kam es also zu einer kontrollierten und gesunden Schrumpfung der Mitglieder, um sich den neuen Bedürfnissen anzupassen.

Aufgrund von Corona-Sicherheitsvorkehrungen fand eine Besichtigung des neuen Büros im Allmandring 3 C erst Ende Juli 2021 statt. Es wurde ein Plan für den Umzug erstellt, der insbesondere

¹Stuttgarter Zeitung (online) – „Nach Kündigungen in Stuttgarter Wohnheimen – Welche Folgen hatten sie für die Studierenden?“ vom 02.09.2019

²Stuttgarter Zeitung (online) – „Streit auf dem Unicampus Stuttgart-Vaihingen – Auf dem Campus geht die Angst um“ vom 11.04.2019

eine Kürzung der bisher verwendeten, 4 Meter langen Theke nach sich zog, da das Büro ein Viertel kleiner ausfällt. Da die Mitgliederversammlung erst Ende Oktober darüber entschied, das neue Büro dankend anzunehmen und Gelder für den Umzug und die Kürzung der Theke zu bewilligen, konnte der Umzug erst eine Woche vor Jahresende stattfinden. Grund hierfür waren ein volles Auftragsbuch des Schreiners und Verzögerungen mit der Bereitstellung des kabelgebundenen Internets.

Nicht nur der Umzug in ein neues Büro zog viele weitere Aufgaben wie die Adressänderung bei allen Unternehmen und Behörden sowie Änderung von Versicherungsbedingungen nach sich, sondern auch im Vermietungsbetrieb gab es einige Änderungen. Dies begann bei der Änderung vieler Dokumente und endete mit der Abstimmung von Untervermietungen über den Jahreswechsel hinaus.

5.2 Erleichterung bei der Gemeinnützigkeit

Bisher musste ein gemeinnütziger Verein seine Mittel innerhalb der nächsten 2 Jahre zeitnah verwenden. Konkret heißt dies, dass Einnahmen aus dem Jahr 2019 spätestens im Jahr 2021 ausgegeben werden müssen. Jedoch ist es dem Verein erlaubt, insbesondere für konkrete Projekte diese 2-Jahre-Regelung zu durchbrechen und eine sogenannte zweckgebundene Rücklage (§ 62 Abs. 1 Nr. 1 AO) zu bilden. Jedoch machte es selbst die Möglichkeit zur Rücklagenbildung schwer, relevantes Vermögen für unvorhersehbare Ereignisse wie einen Gerichtsprozess zur Verfügung zu haben.

Seit dem Jahr 2021 gilt, dass gemeinnützige Vereine mit einem Einkommen von weniger als 45 000 Euro im Jahr ihre Mittel nicht mehr zeitnah verwenden müssen (§ 55 Abs. 1 Nr. 5 S. 4 AO). Dies ist ein großer Vorteil und erlaubt das Ansparen unserer vergleichsweise geringen Einnahmen für unvorhersehbare Projekte. Auch die Bildung von Rücklagen ist dadurch nicht mehr nötig, sodass alle Rücklagen auch aufgelöst wurden (siehe Abschnitt 3.2).

5.3 Verschiedenes

- Überarbeitung der FAQs auf Grundlage von Erfahrungen der letzten Jahre
- größeres Server-Upgrade, insbesondere um eine höhere Performance beim Abhalten datenschutzkonformer Online-Mitgliederversammlung zu erreichen
- Eintragung in das Transparenzregister nach dem Geldwäschegesetz