
Jahresbericht 2022

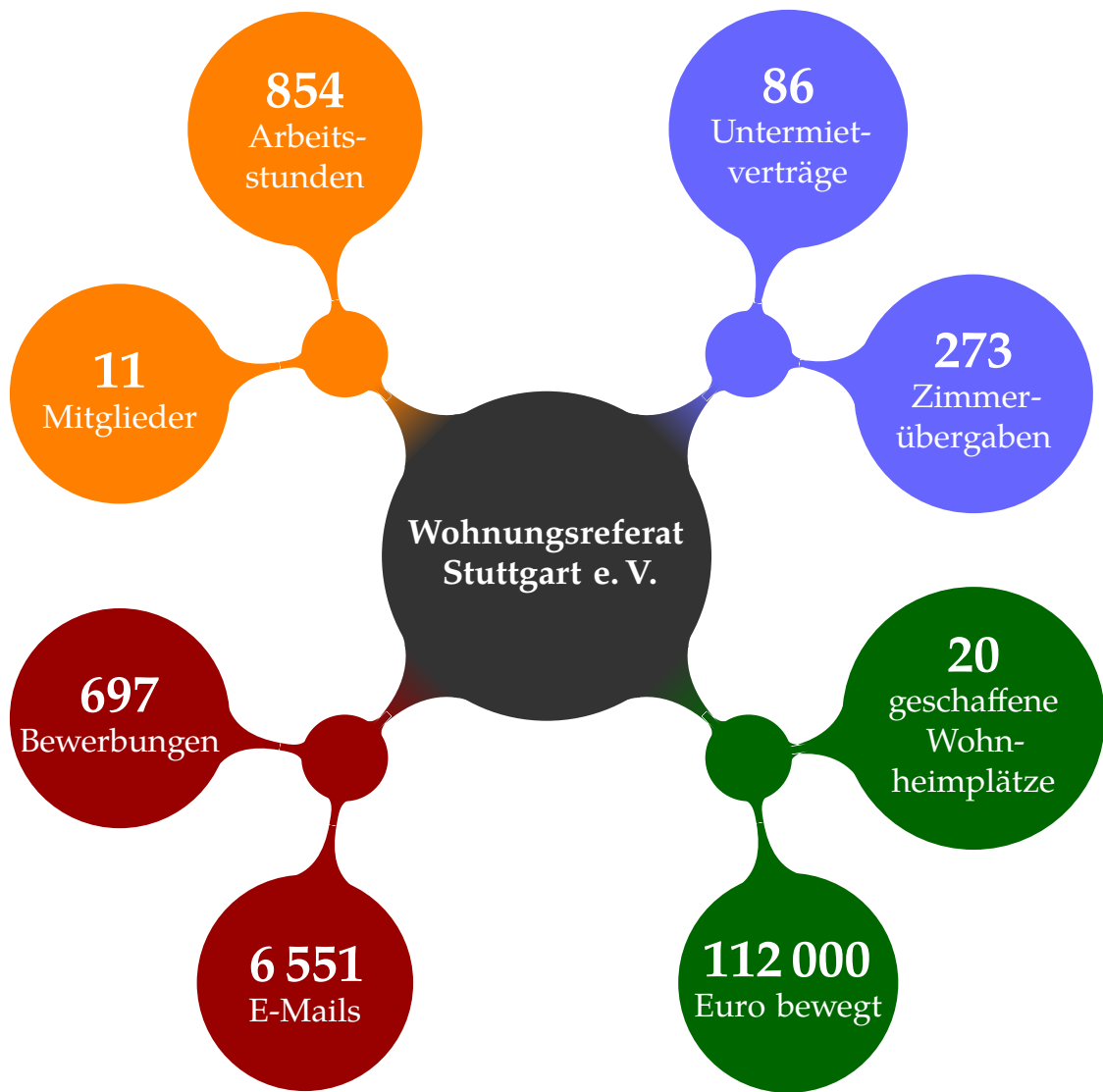
Wohnungsreferat Stuttgart e.V.

1 Vorwort

Das Jahr 2022 ist eines der Normalisierung. Einerseits wurde die Pandemie für beendet erklärt, wodurch wir uns auch wieder in der Lage sahen, Sprechstunden für die Mieter anzubieten. Die bis dahin ausschließliche Erledigung aller Vorgänge bis auf die Zimmerübergaben per E-Mail erzeugte insgesamt einen höheren Aufwand pro Vertrag und war schwerer auf allen Schultern zu verteilen. Die ersten Sprechstunden nach Abklingen der Pandemie fand erstmals in unserem neuen Büro im Allmandring 3 C statt, das uns das Studierendenwerk Stuttgart zur Verfügung stellt. Auch eine Mitgliederversammlung wurde wieder mit persönlichem Kontakt vor Ort abgehalten.

Andererseits waren wir ab 2022 nicht mehr für die Untervermietung des Wohnheims Allmandring I zuständig, wodurch wir unsere ursprüngliche Größe vor dem Jahr 2016 wieder erreichten. Dies führt dazu, dass wir Wohnungsreferenten uns untereinander aber auch die Mieter wieder besser kennenlernen können. Auch ist die Arbeitsbelastung bei der Bearbeitung von Spezialfällen, die klassischerweise Vorstandsarbeit ist, deutlich geringer. So hatten wir beispielsweise im August 2017 über 100 vermietete Zimmer und entsprechend viele Zimmerübergaben am Monatsende, bei denen sich Probleme wie unerreichbare Mieter, dreckige Zimmer, Schlüssel im Ausland etc. häuften und in kurzer Zeit gelöst werden mussten. Mit nun nur noch durchschnittlich ca. 20 vermieteten Zimmern pro Monat behalten wir den Überblick und werden nicht mehr von vielen gleichzeitigen Problemen überrascht. Dieser engere Kontakt wird sich hoffentlich auch in der Zufriedenheit der Mieter zeigen.

– Dennis Grunert im April 2023



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	12
4.1	Vermietungen	12
4.2	Verträge	13
4.3	Mieter	14
4.4	Zimmerübergaben	15
4.5	Finanzfluss	15
4.6	E-Mails und Warteliste	16
4.7	Mitglieder	16
5	Tätigkeiten	18
5.1	Wiedereröffnung der Sprechstunden in einem neuen Büro	18
5.2	Verschiedenes	18

2 Der Verein

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

2.1 Aufgaben, Werte und Ziele

Das Wohnungsreferat Stuttgart e. V. ist ein gemeinnütziger Verein, der sich in den Wohnanlagen Allmandring 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 zur Vermeidung des Verlusts mehrerer Monatsmieten durch ein leerstehendes Zimmer nur die Untervermietung. 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 Allmand-

ring 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, in dem dann Mitte 2022 nach Rückgang der Infektionszahlen wieder Mieter in der Sprechstunde betreut wurden.

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 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	2022 [Euro]	2021 [Euro]	Zuordnung
Einnahmen		3 428,50	5 636,00	
Vermittlungsgebühren	71,3 %	2 444,00	4 755,00	ZB
Spenden / Schenkungen	24,5 %	840,00	720,00	IB
Mahngebühren	3,2 %	110,00	161,00	ZB
Verkauf	1,0 %	34,50	0,00	IB / ZB
Mitgliedsbeiträge / Aufnahmegebühren	0,0 %	0,00	0,00	IB
Ausgaben		5 164,64	2 706,56	
Sonstiges	54,9 %	2 837,48	581,69	IB / ZB
Aufwandsentschädigungen	16,3 %	840,00	720,00	IB
Telekommunikation	8,3 %	430,13	580,74	IB / ZB
Büroartikel	6,0 %	307,54	44,79	IB / ZB
geringwertige Wirtschaftsgüter	4,4 %	225,80	224,85	IB / ZB
Versicherungen	4,1 %	213,81	213,81	IB / ZB
Schadensersatz an Mieter	1,9 %	99,00	105,00	ZB
Kontogebühren	1,3 %	69,60	69,60	ZB
Spenden an andere Körperschaften	1,0 %	50,00	0,00	IB
Notargebühren	0,6 %	28,56	0,00	IB
Porto	0,4 %	23,20	17,25	IB / ZB
Bewirtungskosten	0,3 %	14,91	-3,50	ZB
Zuwendungen an Mitglieder	0,2 %	11,18	7,61	IB
Geschenke an nicht-Mitglieder	0,1 %	7,09	23,92	ZB
Reisekosten	0,1 %	6,34	81,70	IB / ZB
Fehlbuchungen	0,0 %	0,00	39,10	ZB
Gewinn / Verlust		-1 736,14	+2 929,44	

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

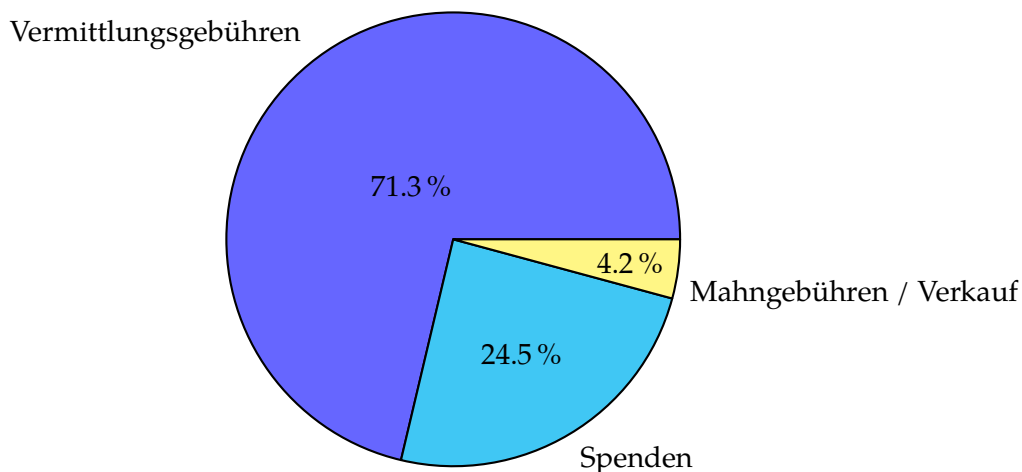


Abbildung 3.1: Darstellung der Einnahmen.

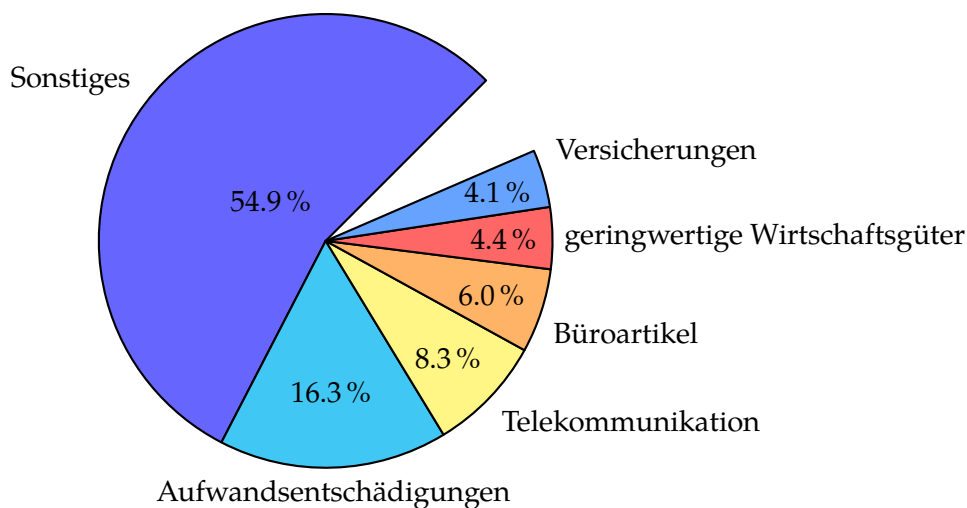


Abbildung 3.2: Darstellung der sechs größten Ausgaben.

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, welche an das Vermietungsaufkommen gekoppelt sind. Trotz Wegfalls der Untervermietungen im Allmandring I sind die Vermittlungsgebühren nur um 50 % anstatt zwei Drittel zurückgegangen, da weiterhin vergleichsweise lange Vertragsdauern vorliegen (siehe Abschnitte 4.1 und 4.2). Im Gegensatz zu vielen anderen Vereinen sind wir nicht von Spenden oder Mitgliedsbeiträgen abhängig, um unseren Zweck zu erfüllen.

Da bereits für das Jahr 2022 mit einem Verlust gerechnet wurde, wurden erstmalig gebrauchte Gegenstände (namhaft eine FRITZ!Box und Umzugskartons) verkauft, um die Einnahmen zu maximieren. Zu der Herkunft der Spenden siehe unten.

Eine besondere, unregelmäßige Ausgabe im Jahr 2022 war die Änderung der Theke durch eine Schreinerei und Umzug in das neue Büro im Allmandring 3 C. Dies verursachte Kosten in Höhe

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

Art	2022 [Euro]	2021 [Euro]	2020 [Euro]
ideeller Bereich			
Einnahmen	847,25	720,00	720,00
Ausgaben	2 692,83	1 333,78	1 203,40
Gewinn / Verlust	-1 845,58	-613,78	-483,40
Zweckbetrieb			
Einnahmen	2 581,25	4 916,00	5 441,00
Ausgaben	2 471,81	1 372,78	2 655,38
Gewinn / Verlust	+109,44	+3 543,22	+2 785,62
kombiniert			
Einnahmen	3 428,50	5 636,00	6 161,00
Ausgaben	5 164,64	2 706,56	3 858,78
Gewinn / Verlust	-1 736,14	+2 929,44	+2 302,22

von 2 739,14 Euro, welche unter *Sonstiges* gebucht und bereits in der Mitgliederversammlung vom 26.10.2021 genehmigt wurde. Obwohl die Theke bereits Ende 2021 fertiggestellt war, wurde die Rechnung erst im Jahr 2022 gestellt und bezahlt. Durch das Abflussprinzip ist dieser Betrag deshalb im Jahr 2022 zu buchen. Als weitere Umzugskosten fielen die Beschaffung von zwei Kundenstoppnern im Wert von 225,80 Euro (unter *geringwertige Wirtschaftsgüter*) und der Druck dazu passender Poster im Wert von 13,50 Euro (unter *Sonstiges*) an, wodurch sich die Umzugskosten im Jahr 2022 auf 2 978,44 Euro belaufen.

Der Posten *Sonstiges* beinhaltet ansonsten hauptsächlich Hygienemaßnahmen gegen Corona (FFP2-Masken, Schnelltests, Desinfektionsmittel) und Lizenzen für Antivirensoftware.

Die *Aufwandsentschädigung* für den Vorstand (als Ehrenamtspauschale nach § 3 Nr. 26a EStG) in Höhe von 840 Euro wurde vollständig zurück gespendet, stellt also keinen Verlust für den Verein dar.

Die Aufwendungen für *Telekommunikation* reduzierten sich bei den Telefonkosten aufgrund weniger Anrufe bei den Mietern, aber auch durch die Anpassung der Lizenzen für *Collabora Online Cloud* an die neue Mitgliederanzahl. Ein Surfstick wurde mit einem Prepaid-Guthaben von 15 Euro aufgeladen, um für eine Übergangszeit Internet per LTE im neuen Büro zu erhalten.

Büroartikel (z. B. Toner und Druckerpapier) werden hauptsächlich auf Vorrat gekauft. Aus diesem Grund waren die Ausgaben hierfür im Jahr 2021 unterdurchschnittlich und die Vorräte wurden im Jahr 2022 durch zwei große Bestellungen wieder aufgefüllt.

Die Ausgaben für *Zuwendungen an Mitglieder* in Form von Verpflegung bei Mitgliederversammlungen, *Bewirtungskosten* und *Geschenke an nicht-Mitglieder* sind weiterhin unterdurchschnittlich gering, da die Sprechstunde erst Mitte 2022 wieder eröffnete und bisher nur eine Mitgliederversammlung im Präsenz stattfand. Ebenfalls wurde bisher darauf verzichtet, das 10-jährige Vereinsjubiläum zu feiern.

Insgesamt hat der Verein im Jahr 2022 einen Verlust von 1 736,14 Euro verbucht, welcher jedoch aufgrund von einmaligen Umzugskosten von ca. 3 000 Euro vorhergesagt wurde.

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

3.2 Mittelverwendung und Rücklagen

Der Verein hat aktuell keine Rücklagen.

Eine Aufstellung der in jedem Jahr verwendeten Mittel ist aufgrund der Unterschreitung der Einkommensgrenze von 45 000 Euro nicht mehr nötig (§ 55 Abs. 1 Nr. 5 S. 4 AO) 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	2022 [Euro]	2021 [Euro]	2020 [Euro]
Aktiva	36 889,94	50 815,08	54 713,64
Geschäftskonto	24 762,64	25 073,38	27 331,59
Kautionskonto	12 000,00	25 600,00	27 200,00
Wechselgeldkasse	107,15	118,35	161,45
Bargeld bei Vorstand	0,00	0,00	0,00
Deutsche Post Portokasse	20,15	23,35	20,60
Passiva	15 265,00	27 454,00	34 282,00
Kautionen	12 000,00	25 600,00	27 200,00
Mieten	3 265,00	1 854,00	7 082,00
Auslagen der Mitglieder	0,00	0,00	0,00
Eigenkapital	21 624,94	23 361,08	20 431,64
davon gebundene Mittel inkl. Rücklagen	0,00	0,00	11 083,22
davon ungebundenes Vermögen	21 624,94	23 361,08	9 348,42

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.

Mit über 21 000 Euro Eigenkapital ist der Verein für unvorhersehbare Ereignisse mit großen Kosten wie den bereits stattgefundenen Umzug in ein neues Büro oder einen Rechtsstreit gut für die Zukunft aufgestellt.

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, woran bei Veröffentlichung dieses Jahresberichts bereits gearbeitet wird. Da die Gemeinnützigkeit immer im Nachhinein anerkannt wird, dürfen wir bis Mitte 2025 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).

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

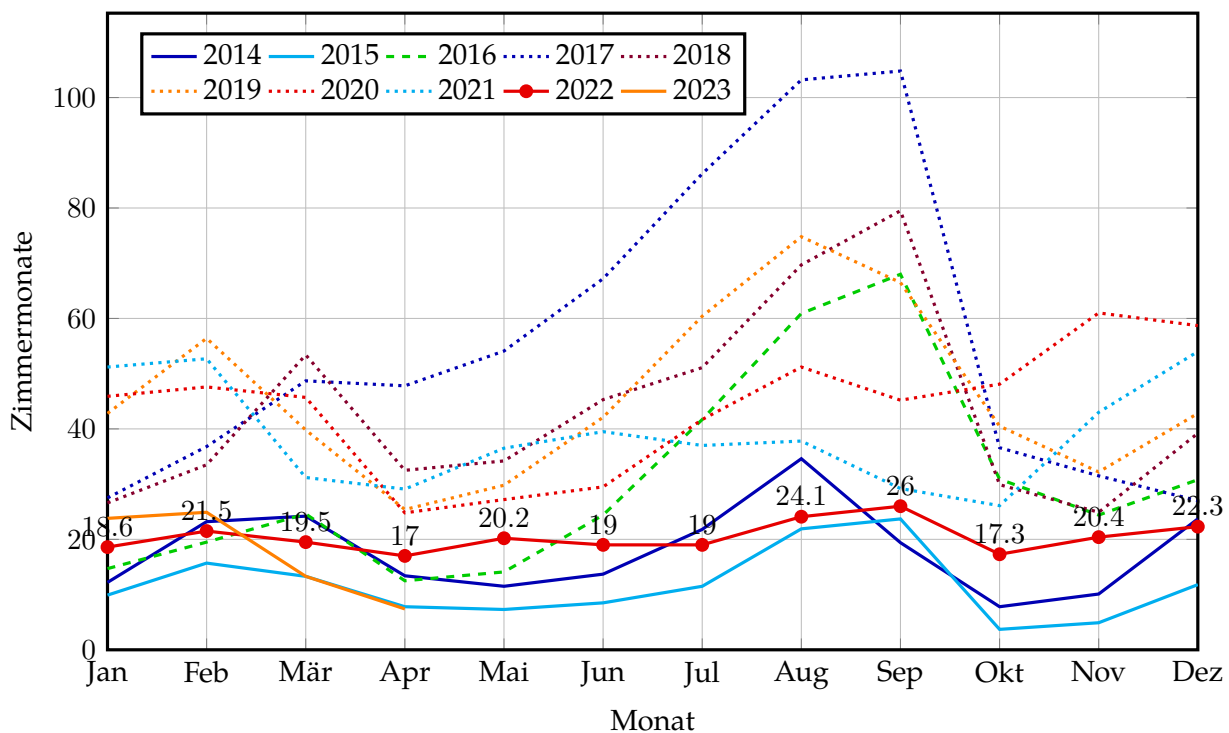


Abbildung 4.1: Durch das Wohnungsreferat vermietete Zimmer pro Monat. Ganze Linien zeigen Jahre ohne den Allmandring I, gepunktete Linie Jahre mit Allmandring I und gestrichelte die Übergangsphase. Stand: 08.04.2023

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.

Da seit dem Januar 2022 zum ersten Mal keine Zimmer mehr im Wohnheim Allmandring I durch den Verein untervermietet wurden (siehe Abschnitt 2.3), hat sich die Kapazität der betreuten Wohn-

Tabelle 4.1: Vermietungen der letzten 3 Jahre und der letzten 2 Jahre vor der Übernahme des Allmandring I.

	2022	2021	2020	2015	2014
Zimmermonate	244,9 (-48 %)	467,3 (-11 %)	526,6 (-5 %)	140 (-35 %)	215,6
pro Monat im Mittel	20,4	38,9	43,9	11,7	18
Minimum	17 (-35 %)	26,1 (+5 %)	24,8 (-2 %)	3,7 (-53 %)	7,8
Maximum	26 (-52 %)	54,0 (-11 %)	61,0 (-18 %)	23,7 (-32 %)	34,6

heimplätze von 1 411 auf 500 reduziert, also fast gedrittelt. Im Vergleich zu den letzten Jahren haben sich die untervermieteten Zimmermonate nur ungefähr halbiert (Tabelle 4.1). Dies ist erklärbar durch mehr vermietete Zimmer und eine leicht längere, durchschnittliche Vertragsdauer (siehe Abschnitt 4.2). Dieses Vermietungsaufkommen wird sich vermutlich in Zukunft nicht halten lassen und wieder bei circa 200 Zimmermonaten pro Jahr einpendeln.

Zu einem besseren Vergleich sind auch die Jahre 2014 und 2015 in Abbildung 4.1 und Tabelle 4.1 als letzte beiden Jahren vor Übernahme des Allmandring I angegeben. Das Jahr 2022 zeigt hier deutlich weniger saisonale Schwankungen. In den Jahren vor Corona gab es gerade zu Beginn des Wintersemester wenige Untervermietungen aufgrund des fehlenden Angebots, da die Hauptmietverträge mit dem Studierendenwerk dort enden. Während der Pandemie konnte jedoch beobachtet werden, dass Studenten ein Zimmer zum Semesterbeginn erhalten haben, jedoch aufgrund von weiter stattfindenden Online-Vorlesungen vorerst nicht benötigten und damit zur Untervermietung freigaben.

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.

Wie erwartet gab es nur ein Drittel so viele Hauptmieter- und Untermietverträge wie in den Vorjahren. Trotzdem blieb die Anzahl unter der des Jahres 2015, obwohl dies das Jahr mit den überhaupt wenigsten vermieteten Zimmermonaten war. Im Jahr 2022 wurde trotzdem mehr vermietet, da die durchschnittliche Vertragsdauer bei den Haupt- bzw. Untermietern um 55 % bzw. 68 % länger also noch 2015 war.

Die Abnahme der Zimmermonate um die Hälfte mit gleichzeitiger Reduzierung der Untermietverträge um zwei Drittel im Vergleich zum Vorjahr bei nur leicht längerer Durchschnittsvertragsdauer ist damit zu erklären, dass die Datengrundlage für beide Werte unterschiedlich sind. Die Anzahl der Verträge richtet sich nach denen, die im betreffenden Jahr abgeschlossen wurden (siehe oben), schließt also insbesondere auch Verträge ein, die über den Jahreswechsel hinausragen. Die Zimmermonate zählen dann anteilig zu beiden Jahren. Das Jahr 2020 hatte noch solche Verträge, die in das Jahr 2021 hineinreichten. Durch den Wegfall der Vermietungen im Allmandring I, die einen Großteil der Verträge ausmachten, wurden alle Untermietverträge im Allmandring I spätestens zum 31.12.2021 beendet, sodass nur Verträge aus dem Jahr 2021 zum Jahr 2022 teilweise mitzählten, die die Wohnheime Allmandring II/III betrafen.

Der Anteil der Hauptmieter, die nach der Untervermietung wieder in ihr Zimmer einziehen, ist mit ca. 30 % konstant.

Während es im Vorjahr 2021 noch eine unerklärlich deutlich höhere Vermietungsrate im Allmandring II gab, hat sich dies für das hier betrachtete Jahr 2022 wieder normalisiert. Da die Wohnheime fast die gleiche Anzahl an Wohnheimplätzen aufweisen, ist auch ein ausgewogenes Verhältnis bei

Tabelle 4.2: Übersicht über die erstellten Verträge der letzten 3 Jahre und des letzten Jahrs vor der Übernahme des Allmandring I.

	2022	2021	2020	2015
Hauptmieterverträge	77 (-64 %)	212 (-5 %)	223 (-21 %)	82
davon 1 Monat oder geringer	12 (16 %)	24 (11 %)	28 (13 %)	30
davon über 1 Monat bis 2 Monate	21 (27 %)	53 (25 %)	83 (37 %)	27
davon über 2 Monate bis 3 Monate	21 (27 %)	81 (38 %)	76 (34 %)	15
davon über 3 Monate	23 (30 %)	54 (25 %)	36 (16 %)	10
davon mit Wiedereinzug	21 (27 %)	61 (29 %)	76 (34 %)	28
davon im Allmandring I	–	161 (76 %)	152 (68 %)	–
davon im Allmandring II	40 (52 %)	33 (16 %)	41 (18 %)	38
davon im Allmandring III	37 (48 %)	18 (8 %)	30 (13 %)	44
Vertragsdauer im Mittel [Tage]	89,4 (+1 %)	88,1 (+19 %)	74,1 (+18 %)	57,7
Miete (Hauptmieter) im Mittel [Euro]	312	291	286	283
davon im Allmandring I [Euro]	–	288	281	–
davon im Allmandring II [Euro]	308	297	290	268
davon im Allmandring III [Euro]	318	315	308	296
Untermietverträge	86 (-61 %)	219 (-3 %)	226 (-20 %)	95
davon 1 Monat oder geringer	27 (31 %)	48 (22 %)	58 (26 %)	48
davon über 1 Monat bis 2 Monate	19 (22 %)	63 (29 %)	80 (35 %)	31
davon über 2 Monate bis 3 Monate	18 (21 %)	64 (29 %)	63 (28 %)	11
davon über 3 Monate	22 (26 %)	44 (20 %)	25 (11 %)	5
Vertragsdauer im Mittel [Tage]	78,8 (+3 %)	76,2 (+20 %)	63,4 (+10 %)	47

den Hauptmieterverträgen zu erwarten.

4.3 Mieter

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

Die Anzahl der Haupt- und Untermieter hat sich ebenfalls wie die Anzahl Verträge ungefähr gedrittelt, 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. Auffällig ist jedoch, dass mit Wegfall des Allmandring I der Anteil der englischsprachigen Mieter deutlich gesunken ist und damit wieder dem Anteil aus 2015 entspricht.

Tabelle 4.3: Übersicht über die Mieter der letzten 3 Jahre und des letzten Jahrs vor der Übernahme des Allmandring I.

	2022	2021	2020	2015
Hauptmieter	74 (-64 %)	205 (-5 %)	215 (-19 %)	80
davon nicht deutschsprachig	14 (19 %)	98 (48 %)	77 (36 %)	19 (24 %)
Verträge pro Hauptmieter	1,04	1,03	1,04	1,03
Untermieter	72 (-62 %)	189 (+6 %)	179 (-17 %)	73
davon nicht deutschsprachig	30 (42 %)	99 (52 %)	90 (50 %)	35 (48 %)
Verträge pro Untermieter	1,19	1,16	1,26	1,30

4.4 Zimmerübergaben

Tabelle 4.4 differenziert die Zimmerübergaben zwischen Aus- und Einzügen sowie Haupt- und Untermietern. Datengrundlage sind hier nicht die Verträge aus Tabelle 4.2, sondern alle Termine, die tatsächlich im Jahr 2022 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 3 Jahre und des letzten Jahrs vor der Übernahme des Allmandring I.

	2022	2021	2020	2015
Auszüge	158 (-54 %)	346 (-18 %)	423 (-24 %)	166
davon Hauptmieter	83 (-51 %)	169 (-23 %)	220 (-23 %)	76
davon Untermieter	75 (-58 %)	177 (-13 %)	203 (-25 %)	90
Einzüge	115 (-49 %)	224 (-24 %)	295 (-23 %)	117
davon Hauptmieter	26 (-54 %)	56 (-11 %)	63 (-40 %)	26
davon Untermieter	89 (-47 %)	168 (-28 %)	232 (-17 %)	91
Aus- und Einzüge	273 (-52 %)	570 (-21 %)	718 (-23 %)	283
davon Hauptmieter	109 (-52 %)	225 (-20 %)	283 (-27 %)	102
davon Untermieter	164 (-52 %)	345 (-21 %)	435 (-21 %)	181

4.5 Finanzfluss

Tabelle 4.5 soll nur einen groben Einblick geben, welche Geldmittel bei der Untervermietung verschoben werden. Datengrundlage sind alle Zahlungen, die im Jahr 2022 eingegangen sind. Nur die Zahlen aus Abschnitt 3 sind offiziell und steuerlich relevant.

Das Volumen der Mietverträge (Mieten und Kautionen) betrug weiterhin ca. 110.000 Euro. Dieses ist deutlich höher als im Jahr 2015, obwohl weniger Untermietverträge abgeschlossen wurden, da die Kautionen der Mietverträge im Allmandring I, die im Dezember 2021 endeten, im Jahr 2022 zurückgezahlt wurden.

Das Bargeld-Volumen hat sich aufgrund der Ansteckungsgefahr bei Barzahlungen durch die Pandemie deutlich verringert. Während im Jahr 2015 noch 12 % bar bezahlten, ist dies seit Beginn der Pandemie nur noch 1 %. Einerseits spielt hier eine Rolle, dass Bargeld allgemein in Deutschland unbeliebter wurde, und andererseits unsere Untermieter zumindest während der Pandemie durch deutlich eingeschränkte Reisefähigkeit bereits länger in Deutschland waren und damit bereits dort ein Bankkonto hatten.

Tabelle 4.5: Finanzfluss innerhalb der letzten beiden Jahre und des letzten Jahrs vor der Übernahme des Allmandring I.

	2022	2021	2015
Anzahl Geldtransaktionen	771 (-43 %)	1 343 (-13 %)	492
davon Bargeld	7 (1 %)	14 (1 %)	57 (12 %)
Umsatz mit durchl. Posten [Euro] ¹	112 003,14 (-44 %)	201 169,27 (-14 %)	69 662,92
davon Bargeld [Euro]	2 684,30 (2 %)	6 026,00 (3 %)	20 234,00

¹Durchlaufende Posten werden gemäß § 10 Abs. 1 S. 6 UStG nicht zum Umsatz gezählt. Bei uns machen diese als

4.6 E-Mails und Warteliste

Die Nachfrage nach Zimmern in der Pandemie sank von konstant ca. 1 000 Bewerbung pro Jahr um ca. 40 % im Jahr 2020 und blieb 2021 und 2022 ungefähr bei diesem Wert. Es ist zu begrüßen, dass die Nachfrage nicht immer deutlich höher als das Angebot ist, solange dies nicht an z. B. einen Rückgang von Auslandssemestern oder Praktika in Stuttgart liegt.

Da seit dem Lockdown die Sprechstunden für Mieter bis Mitte 2022 geschlossen waren und alle Verträge währenddessen ausschließlich per E-Mail geschlossen wurden, wurden seit 2020 deutlich mehr E-Mails empfangen als in den Vorjahren, siehe Tabelle 4.6. Sowohl durch die fehlenden Untervermietungen im Allmandring I als auch Wiedereinführung der Sprechstunden wäre eigentlich ein Rückgang von über zwei Dritteln zu erwarten gewesen.

Entsprechend besorgniserregend ist der neue Höchstwert von 85 E-Mails pro Hauptmietervertrag.

Tabelle 4.6: E-Mail-Konversationen und Wartelisten-Einträge der letzten beiden Jahre und des letzten Jahrs vor der Übernahme des Allmandring I.

	2022	2021	2015
empfangene E-Mails pro Jahr / Tag	3 203 / 8,8 (−48 %)	6 101 / 16,7 (+0 %)	2 372 / 6,5
gesendete E-Mails ² pro Jahr / Tag	3 348 / 9,2 (−42 %)	5 810 / 15,9 (+0 %)	2 657 / 7,3
E-Mails pro Hauptmietervertrag	85,1 (51 %)	56,2 (+5 %)	61,3
Wartelisten-Einträge pro Jahr / Tag	697 / 1,9 (+4 %)	673 / 1,8 (+6 %)	1 012 / 2,8

4.7 Mitglieder

Bis einschließlich 2021 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. Eine Wiedereröffnung der Sprechstunde Mitte 2022 war nur durch den gleichzeitigen Wegfall der Untermietvermietungen im Allmandring I möglich. Durch eine Wiederaufnahme der regulären Ausbildung hatten wir Ende 2022 wieder eine gesunde Anzahl an Mitgliedern, die in den Wohnheimen wohnen. Nur diese können die kundennahe Arbeit wie Zimmerübergaben durchführen. Unterstützung erfolgt durch Freiwilligenmitglieder bei Arbeiten, die nicht vor Ort erledigt werden müssen.

treuhändisch verwaltete Mieten und Kauttionen den größten Anteil aus. Als Umsatz wird deshalb an dieser Stelle all das Geld gezählt, das der Verein entgegengenommen hat.

²Nicht mit eingeschlossen sind automatisch versendete E-Mails, die z. B. Mietern einen vereinbarten Termin bestätigen.

Tabelle 4.7: Mitgliedsstand zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Mitglieder	11	13	16	17	20	18	18	12	6
Eintritte	3	2	3	5	6	5	9	7	3
Austritte	4	5	3	8	4	4	2	1	4
Ausschlüsse	1	0	1	0	0	1	1	0	0
Mitgliedsstatus									
Vollmitglieder	5	5	8	11	14	15	16	9	4
Probemitglieder	3	0	0	0	0	1	0	0	0
Freiwilligenmitglieder	3	8	8	6	6	0	1	1	0
Ehrenmitglieder	0	0	0	0	0	0	1	2	2
ruhende Mitgliedschaft	0	0	0	0	0	2	0	0	0

5 Tätigkeiten

Alle in diesem Abschnitt aufgelisteten Tätigkeiten des Vereins betreffen den Zeitraum zwischen April 2022 und März 2023. 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 Wiedereröffnung der Sprechstunden in einem neuen Büro

Seit März 2020 gab es aufgrund der Corona-Pandemie erhebliche Änderungen des Arbeitsablaufs. Insbesondere wurde keine Sprechstunden mehr für Mieter veranstaltet (telefonische Erreichbarkeit während dieser Zeiten wurde aber sichergestellt) und die Vertragsabwicklung erfolgte per E-Mail. Dies verdoppelte fast das E-Mail-Aufkommen auf ca. 6 000 jeweils ein- und ausgehende E-Mails pro Jahr, die nur von einem Teil der Mitglieder beantwortet wurden. Die restlichen Mitglieder erledigten Büroarbeit ohne Mieter und führten die Zimmerübergaben unter Corona-Beschränkungen durch. Nach dem Umzug in ein neues Büro im Allmandring 3 C blieb dieses für die Mieter vorerst weiterhin geschlossen. Am 2. Juni 2022 konnten dann erstmals Mieter wieder Sprechstunden besuchen, in Absprache mit den Referenten jedoch weiterhin mit verhältnismäßig strengen Auflagen wie einer Maskenpflicht. Dies führte wieder zu einer einheitlicheren Arbeitsverteilung unter den Referenten. Besonders schwer waren die ersten Sprechstunden für die während der Pandemie neu aufgenommen Mitglieder, die noch keine Chance hatten, den vielseitigen Sprechstundenablauf unter Aufsicht mit Mietern zu üben.

Ebenfalls wurde 14.12.2022 erstmals wieder eine Mitgliederversammlung in Präsenz durchgeführt, bei der auch zwei neue Referenten aufgenommen wurden, die den vor der Pandemie üblichen Ausbildungsweg durchlaufen.

5.2 Verschiedenes

- Einführung von Online-Mitgliederversammlungen unter gewissen Voraussetzungen per Satzungsänderung.
- Zwei große Upgrades des Betriebssystems auf allen Bürorechnern.