

Jahresbericht 2023

Wohnungsreferat Stuttgart e.V.

1 Vorwort

Wie der vorliegende Jahresbericht zeigt, sind die Bewerbungen für eine Untervermietung seit der COVID-19-Pandemie um 40 % zurückgegangen. Da dieser Wert bis auf jenen Sprung kaum schwankt, ist davon auszugehen, dass der Druck auf dem Wohnungsmarkt für Studenten allgemein abgenommen hat. Zwar erhält weiterhin nicht einmal jeder zehnte Bewerber ein Zimmer durch uns, der Trend ist jedoch allgemein zu begrüßen.

Nach dem Wegfall der Untervermietungen im Allmandring I durch unseren Verein sind die Einnahmen proportional gesunken. Ein Großteil der Ausgaben sind jedoch stabile Fixkosten, die durch die Inflation auch entsprechend gestiegen sind. Für das Jahr 2023 wurde deshalb zuerst befürchtet, dass es verlustreich abgeschlossen werden muss. Dies konnte jedoch mit einem sehr sparsamen Umgang der Mittel vermieden werden. Auch in Zukunft wird das Wohnungsreferat deshalb auf finanziell stabilen Füßen stehen.

Eine noch wichtigere Zutat für eine funktionierende Untervermietung sind vor den Geldmitteln unsere ehrenamtlichen Mitglieder, die alles erst in die Tat umsetzen. Während wir in den Jahren zuvor häufig aus mehreren Bewerbern auswählen konnten, haben sich trotz großer Unterstützung durch das Studierendenwerk nur Wenige gefunden, die sich eine ehrenamtliche Arbeit vorstellen können. Mittelfristig konnte eine Unterversorgung abgewandt werden. Es bleibt jedoch zu hoffen, dass sich unter den neuen Bewohnern zum beginnenden Wintersemester noch entsprechend motivierte, zukünftige Vereinsmitglieder finden lassen.

– Dennis Grunert im April 2024



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 | 10 |
| 3.4 | Gemeinnützigkeit und Steuern | 11 |
| 4 | Statistik | 12 |
| 4.1 | Vermietungen | 12 |
| 4.2 | Verträge | 13 |
| 4.3 | Mieter | 14 |
| 4.4 | Zimmerübergaben | 14 |
| 4.5 | Finanzfluss | 14 |
| 4.6 | E-Mails und Warteliste | 15 |
| 4.7 | Mitglieder | 16 |
| 5 | Tätigkeiten | 17 |
| 5.1 | Erneute Anerkennung der Gemeinnützigkeit | 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 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 Studierendenwerk 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. Deshalb ist das Risiko hoch, dass in solchen Fällen keine oder illegale Untervermietungen stattfinden. 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-Non-Profit-Organisation. 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. Ehrenamtszuschale, 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 des Mangels an Mitgliedern 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 COVID-19-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 | 2023 [Euro] | 2022 [Euro] | Zuordnung |
|--------------------------------------|--------|------------------|------------------|-----------|
| Einnahmen | | 3 268,00 | 3 428,50 | |
| Vermittlungsgebühren | 71,4 % | 2 332,00 | 2 444,00 | ZB |
| Spenden / Schenkungen | 25,7 % | 840,00 | 840,00 | IB |
| Mahngebühren | 2,9 % | 96,00 | 110,00 | ZB |
| Verkauf | 0,0 % | 0,00 | 34,50 | IB / ZB |
| Mitgliedsbeiträge / Aufnahmegebühren | 0,0 % | 0,00 | 0,00 | IB |
| Ausgaben | | 1 932,72 | 5 164,64 | |
| Aufwandsentschädigungen | 43,5 % | 840,00 | 840,00 | IB |
| Telekommunikation | 31,6 % | 609,99 | 430,13 | IB / ZB |
| Versicherungen | 11,1 % | 213,82 | 213,81 | IB / ZB |
| Kontogebühren | 3,6 % | 69,60 | 69,60 | ZB |
| Büroartikel | 3,0 % | 58,18 | 307,54 | IB / ZB |
| Spenden an andere Körperschaften | 2,6 % | 50,00 | 50,00 | IB |
| Sonstiges | 2,2 % | 42,49 | 2 837,48 | IB / ZB |
| Schadensersatz an Mieter | 1,0 % | 20,00 | 99,00 | ZB |
| Zuwendungen an Mitglieder | 0,9 % | 18,29 | 11,18 | IB |
| Porto | 0,5 % | 10,35 | 23,20 | IB / ZB |
| geringwertige Wirtschaftsgüter | 0,0 % | 0,00 | 225,80 | IB / ZB |
| Notargebühren | 0,0 % | 0,00 | 28,56 | IB |
| Bewirtungskosten | 0,0 % | 0,00 | 14,91 | ZB |
| Geschenke an nicht-Mitglieder | 0,0 % | 0,00 | 7,09 | ZB |
| Reisekosten | 0,0 % | 0,00 | 6,34 | IB / ZB |
| Gewinn / Verlust | | +1 335,28 | -1 736,14 | |

Das Geschäftsjahr des Vereins ist das Kalenderjahr. Einnahmen und Ausgaben müssen bei einem gemeinnützigen Verein grundsätzlich in vier Bereiche getrennt werden. Hiervon betreffen uns nur zwei: Der ideelle Bereich (IB) umfasst alle Einnahmen und Ausgaben mit direktem Bezug zur Organisation des Vereins, z. B. die Veranstaltung von Mitgliederversammlungen oder Notarkosten. Der Zweckbetrieb (ZB) hingegen ist ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb, der die satzungsgemäßen Zwecke erfüllt. Bei uns ist dies die Vermittlung von Zimmern zur Untermiete und die damit entstehenden Einnahmen und Ausgaben, z. B. Telefonanrufe der Mieter und Büroartikel. Verschiedene Ausgaben fallen unter beide Bereiche, wenn beispielsweise ein Gegenstand wie ein Drucker sowohl direkt Vereinszwecken (Drucken des Jahresberichts) als auch dem Zweckbetrieb (Drucken von Mietverträgen) dient. Diese Ausgaben werden entsprechend der Verwendung zwischen dem

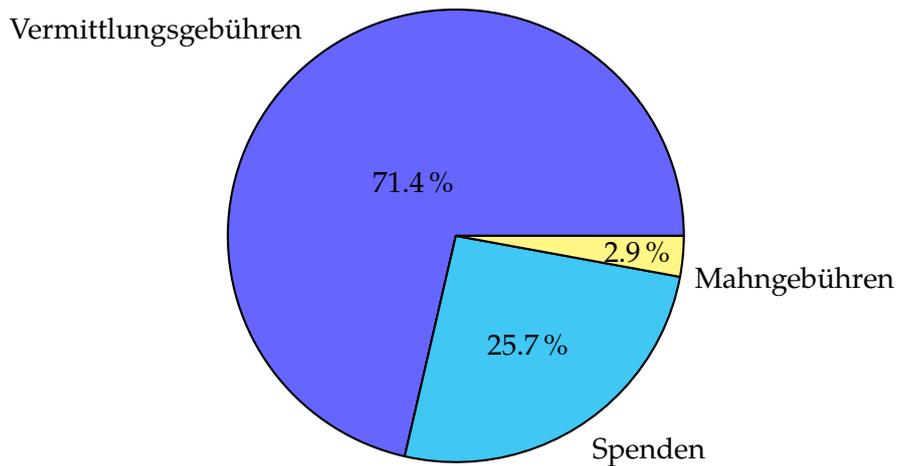


Abbildung 3.1: Darstellung der Einnahmen.

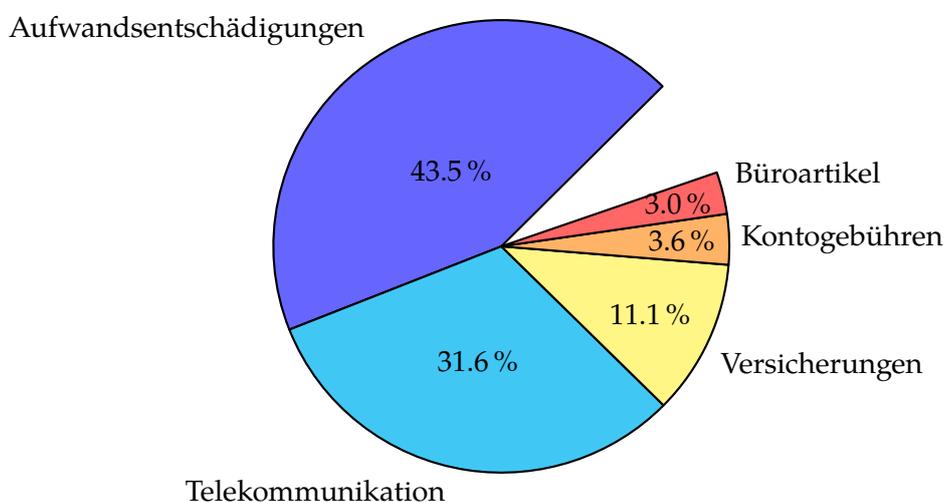


Abbildung 3.2: Darstellung der sechs größten Ausgaben.

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

Alle Einnahmen und Ausgaben sind in Tabelle 3.1 sortiert nach Anteil an der Gesamtsumme aufgelistet und die größten Posten in den Abbildungen 3.1 und 3.2 grafisch aufbereitet.

Die Einnahmen werden von den *Vermittlungsgebühren* dominiert, welche an das Vermietungsaufkommen gekoppelt sind. Im Gegensatz zu vielen anderen Vereinen sind wir nicht von Spenden oder Mitgliedsbeiträgen abhängig, um unseren Zweck zu erfüllen.

Die Ausgaben sind wieder auf einem normalem Niveau. Im Jahr 2022 waren diese deutlich höher, da durch den Umzug in das neue Büro im Allmandring 3 C Umzugs- und Renovierungskosten in Höhe von ca. 3 000 Euro entstanden sind.

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* erhöhten sich bei den Telefonkosten aufgrund von vermehrten Anrufe bei den Mietern, nachdem die Sprechstunden Mitte 2022 wieder angeboten wurden und auch häufiger wieder Auslandsgespräche stattfanden. Zudem erfolgt die Aufladung des Guthabens in 50-Euro-Schritten, weshalb es hier auch zu Verzerrungen bei der Aufteilung auf

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

| Art | 2023 [Euro] | 2022 [Euro] | 2021 [Euro] |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|
| ideeller Bereich | | | |
| Einnahmen | 840,00 | 847,25 | 720,00 |
| Ausgaben | 1 189,26 | 2 692,83 | 1 333,78 |
| Gewinn / Verlust | -349,26 | -1 845,58 | -613,78 |
| Zweckbetrieb | | | |
| Einnahmen | 2 428,00 | 2 581,25 | 4 916,00 |
| Ausgaben | 743,46 | 2 471,81 | 1 372,78 |
| Gewinn / Verlust | +1684,54 | +109,44 | +3 543,22 |
| kombiniert | | | |
| Einnahmen | 3 268,00 | 3 428,50 | 5 636,00 |
| Ausgaben | 1 932,72 | 5 164,64 | 2 706,56 |
| Gewinn / Verlust | +1 335,28 | -1 736,14 | +2 929,44 |

die Jahre kommen kann. Ein Surfstick wurde mit einem Prepaid-Guthaben von 15 Euro aufgeladen, um für Internet-Ausfälle immer noch per LTE die Sprechstunde durchführen zu können.

Büroartikel (z. B. Toner und Druckerpapier) werden hauptsächlich auf Vorrat gekauft. Aus diesem Grund waren die Ausgaben hierfür im Jahr 2022 durch zwei große Bestellungen überdurchschnittlich und im Jahr 2023 unterdurchschnittlich.

Der Posten *Sonstiges* beinhaltet im Jahr 2023 nur Lizenzen für Antivirensoftware. Auch gab es keine Ausgaben für *geringwertige Wirtschaftsgüter*, da aufgrund des verlustreichen Vorjahres außerplanmäßige Ausgaben nicht getätigt wurden.

Die Ausgaben für *Zuwendungen an Mitglieder* in Form von Verpflegung bei Mitgliederversammlungen, *Bewirtungskosten* und *Geschenke an nicht-Mitglieder* sind weiterhin unterdurchschnittlich gering.

Insgesamt hat der Verein im Jahr 2023 einen Gewinn von 1 335,28 Euro verbucht.

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

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. Über Risikoanlagen verfügt der Verein nicht.

Mit fast 23 000 Euro Eigenkapital ist der Verein für unvorhersehbare Ereignisse mit großen Kosten wie einen Rechtsstreit gut für die Zukunft aufgestellt.

Tabelle 3.3: Aktiva und Passiva der letzten 3 Jahre.

| Art | 2023 [Euro] | 2022 [Euro] | 2021 [Euro] |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Aktiva | 36 631,22 | 36 889,94 | 50 815,08 |
| Geschäftskonto | 24 969,09 | 24 762,64 | 25 073,38 |
| Kautionskonto | 11 572,00 | 12 000,00 | 25 600,00 |
| Wechselgeldkasse | 79,15 | 107,15 | 118,35 |
| Bargeld bei Vorstand | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Deutsche Post Portokasse | 9,80 | 20,15 | 23,35 |
| Pfand | 1,18 | 0,00 | 0,00 |
| Passiva | 13 671,00 | 15 265,00 | 27 454,00 |
| Kautionen | 11 572,00 | 12 000,00 | 25 600,00 |
| Mieten | 2 099,00 | 3 265,00 | 1 854,00 |
| Auslagen der Mitglieder | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Eigenkapitel | 22 960,22 | 21 624,94 | 23 361,08 |

3.4 Gemeinnützigkeit und Steuern

Dem Wohnungsreferat wurde vom Finanzamt Stuttgart-Körperschaften mit Bescheid vom 20. November 2023 für die Jahre 2020 bis 2022 eine gemeinnützige Verwendung der Mittel im Sinne der Abgabenordnung bestätigt. Ein erneuter Nachweis muss erst wieder im Jahr 2026 für die Jahre 2023 bis 2025 erbracht werden. Entsprechend ist weder Körperschaftsteuer noch Gewerbesteuer zu entrichten.

Da der Umsatz weit unter 22 000 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

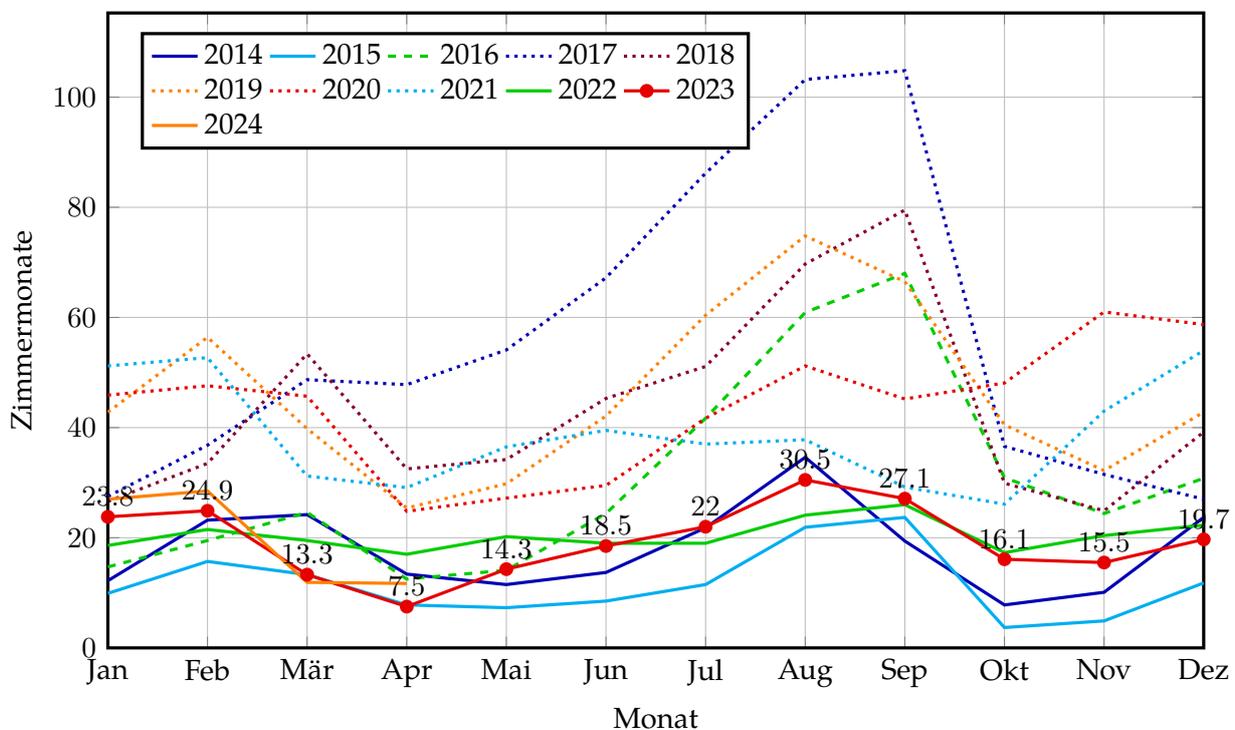


Abbildung 4.1: Durch das Wohnungsreferat vermietete Zimmer pro Monat. Ganze Linien zeigen Jahre ohne den Allmandring I, gepunktete Linie Jahre mit Allmandring I und gestrichelte die Übergangsphase. Stand: 13.04.2024

Die Anzahl der vermieteten Zimmer (siehe Tabelle 4.1) 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. Sowohl ein für vier Monate vermietetes Zimmer als auch zwei für je zwei Monate vermietete Zimmer resultieren so jeweils in vier Zimmermonaten. Die Zimmermonate pro Monat entsprechen damit der Anzahl der neu zu schaffenden Wohnheimplätze, die benötigt würden, um die Untermieter ohne unsere Arbeit zu beherbergen.

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

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2015 | 2014 |
|---------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|-------|
| Zimmermonate | 233,2 (-5 %) | 244,9 (-48 %) | 467,3 (-11 %) | 140 (-35 %) | 215,6 |
| pro Monat im Mittel | 19,4 | 20,4 | 38,9 | 11,7 | 18 |
| Minimum | 7,5 (-56 %) | 17 (-35 %) | 26,1 (+5 %) | 3,7 (-53 %) | 7,8 |
| Maximum | 30,5 (+17 %) | 26 (-52 %) | 54,0 (-11 %) | 23,7 (-32 %) | 34,6 |

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 Wohnheimplätze von 1 411 auf 500 reduziert, also fast gedrittelt. Damit ist die Kapazität seit 2022 wieder auf dem Niveau der Jahre 2015 und davor, weshalb diese sich besonders für einen Vergleich eignen (siehe Abbildung 4.1 und Tabelle 4.1). Im hier betrachteten Jahr sind die vermieteten Zimmermonate ungefähr konstant geblieben.

In Abbildung 4.1 erkennt man für das Jahr 2023, anders als für das Jahr 2022, wieder die typisch saisonale Schwankungen ausgezeichnet durch viele Untervermietungen zum Semesterende. Der Faktor zwischen stärkstem und schwächstem Monat ist ca. vier.

4.2 Verträge

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

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2015 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|--------------|------|
| Hauptmietverträge | 87 (+13 %) | 77 (-64 %) | 212 (-5 %) | 82 |
| davon 1 Monat oder geringer | 15 (17 %) | 12 (16 %) | 24 (11 %) | 30 |
| davon über 1 Monat bis 2 Monate | 24 (28 %) | 21 (27 %) | 53 (25 %) | 27 |
| davon über 2 Monate bis 3 Monate | 21 (24 %) | 21 (27 %) | 81 (38 %) | 15 |
| davon über 3 Monate | 27 (31 %) | 23 (30 %) | 54 (25 %) | 10 |
| davon mit Wiedereinzug | 33 (38 %) | 21 (27 %) | 61 (29 %) | 28 |
| davon im Allmandring I | – | – | 161 (76 %) | – |
| davon im Allmandring II | 39 (45 %) | 40 (52 %) | 33 (16 %) | 38 |
| davon im Allmandring III | 48 (55 %) | 37 (48 %) | 18 (8 %) | 44 |
| Vertragsdauer im Mittel [Tage] | 87,7 (-2 %) | 89,4 (+1 %) | 88,1 (+19 %) | 57,7 |
| Miete (Hauptmieter) im Mittel [Euro] | 327 | 312 | 291 | 283 |
| davon im Allmandring I [Euro] | – | – | 288 | – |
| davon im Allmandring II [Euro] | 320 | 308 | 297 | 268 |
| davon im Allmandring III [Euro] | 332 | 318 | 315 | 296 |
| Untermietverträge | 92 (+7 %) | 86 (-61 %) | 219 (-3 %) | 95 |
| davon 1 Monat oder geringer | 20 (22 %) | 27 (31 %) | 48 (22 %) | 48 |
| davon über 1 Monat bis 2 Monate | 26 (28 %) | 19 (22 %) | 63 (29 %) | 31 |
| davon über 2 Monate bis 3 Monate | 23 (25 %) | 18 (21 %) | 64 (29 %) | 11 |
| davon über 3 Monate | 23 (25 %) | 22 (26 %) | 44 (20 %) | 5 |
| Vertragsdauer im Mittel [Tage] | 79,3 (+1 %) | 78,8 (+3 %) | 76,2 (+20 %) | 47 |

Datengrundlage sind alle Hauptmietverträge (und deren Untermietverträge), die im jeweiligen

Jahr endeten, da diese bereits vollständig abgeschlossen sind und damit eine bessere Datengrundlage bieten.

Die Anzahl der Haupt- und Untermietverträge ist leicht gestiegen. Dies zeigt sich nicht bei den vermieteten Zimmermonate, da die Verträge auch häufig über die Jahresgrenze hinausragen.

Der Anteil der Hauptmieter, die nach der Untervermietung wieder in ihr Zimmer einziehen, beträgt jedes Jahr ca. ein Drittel. Hier gibt es keine besonderen Auffälligkeiten.

Während es im Jahr 2021 noch eine unerklärlich deutlich höhere Vermietungsrate im Allmandring II gab, hat sich dies für die Jahre 2022 und 2023 wieder normalisiert. Da die Wohnheime fast die gleiche Anzahl an Wohnheimplätzen aufweisen, ist auch ein ausgewogenes Verhältnis bei den Hauptmieterverträgen zu erwarten.

4.3 Mieter

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

In ähnlichem Maße wie die Verträge sind auch die Anzahl der Mieter leicht gestiegen.

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 Hauptmieter deutlich gesunken ist und seit 2022 wieder dem Niveau aus 2015 entspricht. Doppelte so viele Untermieter im Vergleich zu den Hauptmietern sind nicht deutschsprachig, was ein Indiz dafür ist, dass durch unsere Arbeit insbesondere ausländische Studenten ein Zimmer finden.

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

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2015 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|-----------|
| Hauptmieter | 82 (+11 %) | 74 (-64 %) | 205 (-5 %) | 80 |
| davon nicht deutschsprachig | 19 (23 %) | 14 (19 %) | 98 (48 %) | 19 (24 %) |
| Verträge pro Hauptmieter | 1,06 | 1,04 | 1,03 | 1,03 |
| Untermieter | 81 (+13 %) | 72 (-62 %) | 189 (+6 %) | 73 |
| davon nicht deutschsprachig | 41 (51 %) | 30 (42 %) | 99 (52 %) | 35 (48 %) |
| Verträge pro Untermieter | 1,14 | 1,19 | 1,16 | 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 2023 stattgefunden haben.

Die Termine sind ähnlich zur Anzahl der Verträge leicht im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

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 2023 eingegangen sind. Nur die Zahlen aus Abschnitt 3 sind offiziell und steuerlich relevant.

Tabelle 4.4: Übersicht aller Zimmerübergaben der letzten 3 Jahre und des letzten Jahrs vor der Übernahme des Allmandring I.

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2015 |
|-------------------|------------|-------------|-------------|------|
| Auszüge | 168 (+6 %) | 158 (-54 %) | 346 (-18 %) | 166 |
| davon Hauptmieter | 86 (+4 %) | 83 (-51 %) | 169 (-23 %) | 76 |
| davon Untermieter | 82 (+9 %) | 75 (-58 %) | 177 (-13 %) | 90 |
| Einzüge | 124 (+8 %) | 115 (-49 %) | 224 (-24 %) | 117 |
| davon Hauptmieter | 32 (+23 %) | 26 (-54 %) | 56 (-11 %) | 26 |
| davon Untermieter | 92 (+3 %) | 89 (-47 %) | 168 (-28 %) | 91 |
| Aus- und Einzüge | 292 (+7 %) | 273 (-52 %) | 570 (-21 %) | 283 |
| davon Hauptmieter | 118 (+8 %) | 109 (-52 %) | 225 (-20 %) | 102 |
| davon Untermieter | 174 (+6 %) | 164 (-52 %) | 345 (-21 %) | 181 |

Das Volumen der Mietverträge (Mieten und Kautionen) betrug weiterhin ca. 110 000 Euro, was an der ungefähr konstanten Anzahl an Untermietverträgen mit ungefähr konstanter Länge liegt.

Das Bargeld-Volumen hat sich aufgrund der Ansteckungsgefahr bei Barzahlungen durch die COVID-19-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 eine deutlich eingeschränkte Reisefähigkeit bereits länger in Deutschland mit häufig deutschem Bankkonto waren.

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

| | 2023 | 2022 | 2015 |
|---|-------------------|--------------------|-----------|
| Anzahl Geldtransaktionen | 684 (-11 %) | 771 (-43 %) | 492 |
| davon Bargeld | 3 (0 %) | 7 (1 %) | 57 (12 %) |
| Umsatz mit durchl. Posten [Euro] ¹ | 112 849,18 (+1 %) | 112 003,14 (-44 %) | 69 662,92 |
| davon Bargeld [Euro] | 1 122,00 (1 %) | 2 684,30 (2 %) | 20 234,00 |

4.6 E-Mails und Warteliste

Die Nachfrage nach Zimmern in der COVID-19-Pandemie sank von konstant ca. 1 000 Bewerbungen pro Jahr um ca. 40 % im Jahr 2020 und blieb seit 2021 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. Das Jahr 2023 war das erste Jahr mit wieder komplett geöffneter Sprechstunde, weshalb die Anzahl der empfangenen und gesendeten E-Mails wieder auf das Vorpandemie-Niveau gesunken ist, siehe Tabelle 4.6. Entsprechend ist der Wert der E-Mails pro Hauptmietvertrag auch wieder auf einen gewohnten, aber immer noch hohen, Wert gesunken.

¹Durchlaufende Posten werden gemäß § 10 Abs. 1 S. 5 UStG nicht zum Umsatz gezählt. Bei uns machen diese als treuhändisch verwaltete Mieten und Kautionen den größten Anteil aus. Als Umsatz wird deshalb an dieser Stelle all

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

| | 2023 | 2022 | 2015 |
|---|---------------------|---------------------|-------------|
| empfangene E-Mails pro Jahr / Tag | 2 668 / 7,3 (-17 %) | 3 203 / 8,8 (-48 %) | 2 372 / 6,5 |
| gesendete E-Mails ² pro Jahr / Tag | 2 759 / 7,6 (-18 %) | 3 348 / 9,2 (-42 %) | 2 657 / 7,3 |
| E-Mails pro Hauptmietvertrag | 62,4 (-27 %) | 85,1 (+51 %) | 61,3 |
| Wartelisten-Einträge pro Jahr / Tag | 613 / 1,7 (-12 %) | 697 / 1,9 (+4 %) | 1 012 / 2,8 |

4.7 Mitglieder

Die Verteilung der Mitglieder zeigt nicht immer die Auslastung der Wohnungsreferenten. Nur die Mitglieder, die vor Ort im Wohnheim wohnen, können die kundennahe Arbeit wie Zimmerübergaben durchführen. Unterstützung erfolgt durch andere Mitglieder bei Arbeiten, die nicht vor Ort erledigt werden müssen. Gerade gegen Ende 2023 wurde klar, dass viele Mitglieder den Verein aufgrund z. B. eines beendeten Studiums verlassen werden, aber nur wenige Wohnheimbewohner überhaupt an einer Mitarbeiter interessiert sind. Auch wenn die in Tabelle 4.7 dargestellten Zahlen noch keinen Grund zur Sorge bieten, so wird dies in Zukunft ein Problem darstellen.

Tabelle 4.7: Mitgliedsstand zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Mitglieder | 9 | 11 | 13 | 16 | 17 | 20 | 18 | 18 | 12 | 6 |
| Eintritte | 0 | 3 | 2 | 3 | 5 | 6 | 5 | 9 | 7 | 3 |
| Austritte | 2 | 4 | 5 | 3 | 8 | 4 | 4 | 2 | 1 | 4 |
| Ausschlüsse | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Mitgliedsstatus | | | | | | | | | | |
| Vollmitglieder | 6 | 5 | 5 | 8 | 11 | 14 | 15 | 16 | 9 | 4 |
| Probemitglieder | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Freiwilligenmitglieder | 3 | 3 | 8 | 8 | 6 | 6 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| Ehrenmitglieder | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 |
| ruhende Mitgliedschaft | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |

das Geld gezahlt, das der Verein entgegengenommen hat.

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

5 Tätigkeiten

Alle in diesem Abschnitt aufgelisteten Tätigkeiten des Vereins betreffen den Zeitraum zwischen April 2023 und März 2024. 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 Erneute Anerkennung der Gemeinnützigkeit

Alle drei Jahre müssen wir als gemeinnütziger Verein dem Finanzamt entsprechende Nachweise vorlegen, dass wir mit den Mitteln ausschließlich gemeinnützige Zwecke verfolgen. Die Kontrolle erfolgt anhand der Buchhaltung aber auch der tatsächlichen Geschäftsführung, die durch den Jahresbericht und einen Tätigkeitsbericht nachgewiesen wird. Hierbei werden die letzten drei Geschäftsjahre mit Fokus auf dem letzten betrachtet.

Mit Bescheid vom 20. November 2023 haben wir die Gemeinnützigkeit wieder bestätigt bekommen, sodass die Steuererleichterungen und die Möglichkeit zur Ausstellung von Spendenbescheinigungen wieder für die nächsten 3 Jahre gelten.

5.2 Verschiedenes

- Wechsel zu einem günstigeren Telefonanbieter
- Aktualisierung der FAQs für Mieter