

# Jahresbericht 2024

*Wohnungsreferat Stuttgart e.V.*

# 1 Vorwort

Retrospektiv stellt das Jahr 2024 bei der Untervermietung von Zimmern in Wohnheimen keine Ausnahme dar, es war wie jedes andere. Beim Blick in die Zukunft ist es jedoch wegweisend. Nach mehr als 2 400 betreuten Untermietverträgen innerhalb von 13 Jahren wurde die Untervermietung als Zweckbetrieb des Vereins eingestellt. Grund hierfür war hauptsächlich akuter Mitglieder-mangel, der es nötig gemacht hat, rechtzeitig eine so weitreichende Entscheidung zu treffen, um auch den letzten Mietvertrag noch in vollem Umfang zu betreuen. Eine Auflösung wurde noch nicht beschlossen, gilt aber als wahrscheinlich.

Auch wenn diese Entscheidung für zukünftige Haupt- und Untermieter nachteilig ist, so kann eine andere, gemeinnützige Organisation mit unserem angesparten Eigenkapital weiterhin Gutes bewirken. Eine Entscheidung steht noch aus, wer im Falle einer Auflösung die Begünstigte sein wird.

Da dies vermutlich der letzte Jahresbericht des Vereins sein wird, geht mein Dank an alle über 50 Wohnungsreferenten, die ihre Freizeit dafür aufgeopfert haben, dass Studierende aus aller Welt einen kurzzeitigen Platz im Wohnheim bekommen können und es dabei so leicht wie möglich haben. Gerade in der Prüfungszeit der Hochschulen gab es auch die meiste Arbeit im Verein. Auch konnte man sich sicherlich bei schönem Wetter Besseres vorstellen, als eine Sprechstunde für Mieter zu übernehmen. Gleichzeitig waren uns nicht immer alle Mieter freundlich gegenüber eingestellt, was es teilweise herausfordernd gemacht hat. Trotzdem haben die positiven Momente klar überwogen, bei denen man regelmäßig daran erinnert wurde, warum man sich ehrenamtlich engagiert.

– Dennis Grunert im April 2025



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorwort</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Der Verein</b>	<b>5</b>
2.1	Aufgaben, Werte und Ziele . . . . .	5
2.2	Struktur . . . . .	6
2.3	Geschichte . . . . .	6
2.4	Kooperationen und Unterstützer . . . . .	7
<b>3</b>	<b>Finanzbericht</b>	<b>8</b>
3.1	Einnahmen und Ausgaben . . . . .	8
3.2	Mittelverwendung und Rücklagen . . . . .	10
3.3	Aktiva und Passiva . . . . .	10
3.4	Gemeinnützigkeit und Steuern . . . . .	10
<b>4</b>	<b>Statistik</b>	<b>12</b>
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
<b>5</b>	<b>Tätigkeiten</b>	<b>17</b>
5.1	Einstellung der Untervermietung . . . . .	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.

Fehlender Nachwuchs führte im Herbst 2024 zum Beschluss, dass der Zweckbetrieb der Untervermietung zum 31.03.2025 eingestellt wird und eine Auflösung des Vereins vorbereitet wird.

## 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.

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

## 3 Finanzbericht

### 3.1 Einnahmen und Ausgaben

Tabelle 3.1: Einnahmen und Ausgaben im Vergleich zum vorherigen Jahr. Die letzte Spalte gibt an, ob der Posten im Sinne der Gemeinnützigkeit zum ideellen Bereich (IB) oder Zweckbetrieb (ZB) gehört.

Art	Anteil	2024 [Euro]	2023 [Euro]	Zuordnung
<b>Einnahmen</b>		<b>3 333,00</b>	<b>3 268,00</b>	
Vermittlungsgebühren	69,3 %	2 310,00	2 332,00	ZB
Spenden / Schenkungen	25,2 %	840,00	840,00	IB
Verkauf	3,9 %	130,00	0,00	IB / ZB
Mahngebühren	1,6 %	53,00	96,00	ZB
Mitgliedsbeiträge / Aufnahmegebühren	0,0 %	0,00	0,00	IB
<b>Ausgaben</b>		<b>2 040,26</b>	<b>1 932,72</b>	
Aufwandsentschädigungen	41,2 %	840,00	840,00	IB
Telekommunikation	20,6 %	419,99	609,99	IB / ZB
Sonstiges	11,9 %	242,80	42,49	IB / ZB
Versicherungen	10,9 %	221,39	213,82	IB / ZB
Kontogebühren	3,4 %	69,60	69,60	ZB
Büroartikel	3,4 %	69,26	58,18	IB / ZB
Spenden an andere Körperschaften	2,5 %	50,00	50,00	IB
Porto	2,2 %	45,20	10,35	IB / ZB
Notargebühren	1,5 %	29,75	0,00	IB
Zuwendungen an Mitglieder	1,4 %	28,23	18,29	IB
Schadensersatz an Mieter	1,0 %	20,00	20,00	ZB
Geschenke an nicht-Mitglieder	0,2 %	4,04	0,00	ZB
<b>Gewinn / Verlust</b>		<b>+1 292,74</b>	<b>+1 335,28</b>	

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.

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. Sie sind im

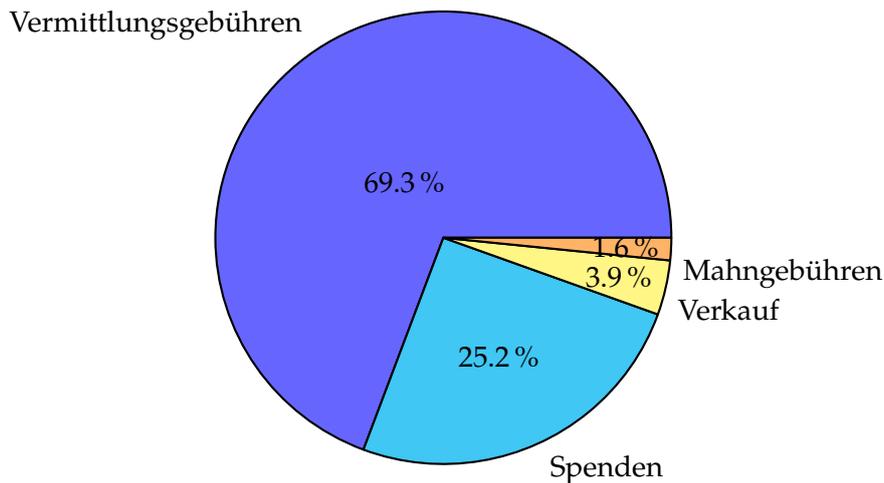


Abbildung 3.1: Darstellung der Einnahmen.

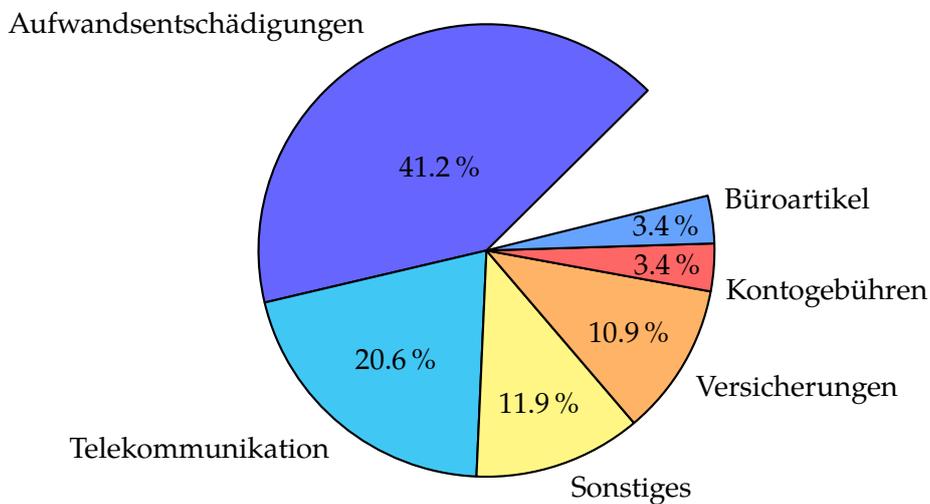


Abbildung 3.2: Darstellung der sechs größten Ausgaben.

Vergleich zum Vorjahr ungefähr konstant geblieben.

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 *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* konnten vor allem dadurch reduziert werden, dass vom Telefonanbieter SipGate, der für den Februar 2024 eine deutliche Erhöhung der Grundgebühren angekündigt hatte, zu Fonial gewechselt wurde. Weiterhin wurde dann auch dieser Vertrag gekündigt, da mit der Einstellung des Sprechstundenbetriebs ab November 2024 kein Festnetz-Telefon mehr benötigt wurde. Ebenfalls wurde der Support-Vertrag der *Collabora Online Cloud* (NextCloud-Addon) gekündigt und stattdessen eine Open-Source-Variante verwendet. Ein *Surfstick* wurde mit einem Prepaid-Guthaben von 15 Euro aufgeladen, um für Internet-Ausfälle immer noch per LTE die Sprechstunde durchführen zu können.

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

Art	2024 [Euro]	2023 [Euro]	2022 [Euro]
<b>ideeller Bereich</b>			
Einnahmen	910,00	840,00	847,25
Ausgaben	1 299,19	1 189,26	2 692,83
Gewinn / Verlust	-389,19	-349,26	-1 845,58
<b>Zweckbetrieb</b>			
Einnahmen	2 423,00	2 428,00	2 581,25
Ausgaben	741,07	743,46	2 471,81
Gewinn / Verlust	+1 681,93	+1684,54	+109,44
<b>kombiniert</b>			
Einnahmen	3 333,00	3 268,00	3 428,50
Ausgaben	2 040,26	1 932,72	5 164,64
Gewinn / Verlust	+1 292,74	+1 335,28	-1 736,14

Der Posten *Sonstiges* beinhaltet im Jahr 2024 eine Lizenz für Antivirensoftware (42,49 Euro), eine neue Transfereinheit (111,74 Euro) und Resttonerbehälter (23,67 Euro) als Ersatzteile für den Drucker, einen Nachsendeauftrag bei der Deutschen Post (61,90 Euro) und Gebühren für Fernleihen bei der Bibliothek (3,00 Euro).

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 2024 einen Gewinn von 1 292,74 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 ca. 24 000 Euro Eigenkapital ist der Verein für unvorhersehbare Ereignisse mit großen Kosten wie einen Rechtsstreit gut für die Zukunft aufgestellt.

## 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

Tabelle 3.3: Aktiva und Passiva der letzten 3 Jahre.

Art	2024 [Euro]	2023 [Euro]	2022 [Euro]
<b>Aktiva</b>	<b>31 379,96</b>	<b>36 631,22</b>	<b>36 889,94</b>
Geschäftskonto	25 359,53	24 969,09	24 762,64
Kautionskonto	6 000,00	11 572,00	12 000,00
Bargeld bei Vorstand	20,00	0,00	0,00
Pfand	0,43	1,18	0,00
Wechselgeldkasse	0,00	79,15	107,15
Deutsche Post Portokasse	0,00	9,80	20,15
<b>Passiva</b>	<b>7 127,00</b>	<b>13 671,00</b>	<b>15 265,00</b>
Kautionen	6 000,00	11 572,00	12 000,00
Mieten	1 127,00	2 099,00	3 265,00
Auslagen der Mitglieder	0,00	0,00	0,00
<b>Eigenkapital</b>	<b>24 252,96</b>	<b>22 960,22</b>	<b>21 624,94</b>

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 25 000 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

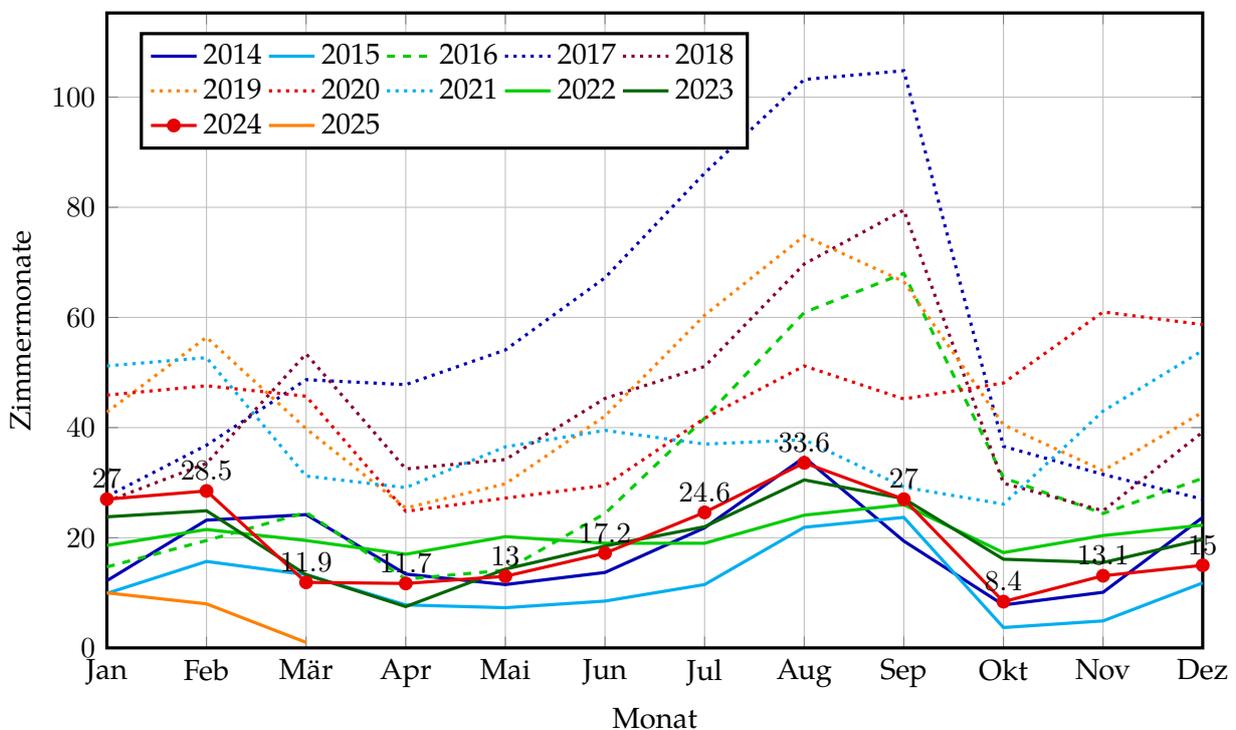


Abbildung 4.1: Durch das Wohnungsreferat vermietete Zimmer pro Monat. Ganze Linien zeigen Jahre ohne den Allmandring I, gepunktete Linie Jahre mit Allmandring I und gestrichelte die Übergangsphase. Stand: 13.04.2025

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.

	2024	2023	2022	2015	2014
Zimmermonate	231 (-1 %)	233,2 (-5 %)	244,9 (-48 %)	140 (-35 %)	215,6
pro Monat im Mittel	19,3	19,4	20,4	11,7	18
Minimum	8,4 (+12 %)	7,5 (-56 %)	17 (-35 %)	3,7 (-53 %)	7,8
Maximum	33,6 (+10 %)	30,5 (+17 %)	26 (-52 %)	23,7 (-32 %)	34,6

Die Einstellungen der Sprechstunden und damit Neuerstellung von Verträgen ab November 2024 hat sich kaum auf die Gesamtzahl der Vermietungen im Jahr 2024 ausgewirkt. Es handelte sich um ein durchaus durchschnittliches Jahr.

In Abbildung 4.1 erkennt man die typisch saisonale Schwankungen. Der Faktor zwischen stärkstem und schwächstem Monat ist ca. vier. Das höchste Vermietungsaufkommen ist hierbei in den Semesterferien, wenn sich unsere Mitglieder auf Prüfungen vorbereiten müssen.

## 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.

	2024	2023	2022	2015
Hauptmietverträge	100 (+15 %)	87 (+13 %)	77 (-64 %)	82
davon 1 Monat oder geringer	22 (22 %)	15 (17 %)	12 (16 %)	30
davon über 1 Monat bis 2 Monate	28 (28 %)	24 (28 %)	21 (27 %)	27
davon über 2 Monate bis 3 Monate	28 (28 %)	21 (24 %)	21 (27 %)	15
davon über 3 Monate	22 (22 %)	27 (31 %)	23 (30 %)	10
davon mit Wiedereinzug	16 (16 %)	33 (38 %)	21 (27 %)	28
davon im Allmandring II	48 (48 %)	39 (45 %)	40 (52 %)	38
davon im Allmandring III	52 (52 %)	48 (55 %)	37 (48 %)	44
Vertragsdauer im Mittel [Tage]	77,6 (-12 %)	87,7 (-2 %)	89,4 (+1 %)	57,7
Miete (Hauptmieter) im Mittel [Euro]	362	327	312	283
davon im Allmandring II [Euro]	354	320	308	268
davon im Allmandring III [Euro]	369	332	318	296
Untermietverträge	107 (+16 %)	92 (+7 %)	86 (-61 %)	95
davon 1 Monat oder geringer	31 (29 %)	20 (22 %)	27 (31 %)	48
davon über 1 Monat bis 2 Monate	33 (31 %)	26 (28 %)	19 (22 %)	31
davon über 2 Monate bis 3 Monate	22 (21 %)	23 (25 %)	18 (21 %)	11
davon über 3 Monate	21 (20 %)	23 (25 %)	22 (26 %)	5
Vertragsdauer im Mittel [Tage]	70,4 (-11 %)	79,3 (+1 %)	78,8 (+3 %)	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 um 15 % gestiegen. Gleichzeitig ist die durchschnittliche Vertragsdauer gesunken, insbesondere die Anzahl der Vermietungen über 3 Monaten. Wie bereits in Tabelle tab:Vermietungen zu sehen, gleichen sich diese Faktoren ziemlich genau aus.

Auffällig ist die Halbierung des Anteils der Hauptmieter, die nach der Untervermietung wieder in ihr Zimmer einziehen. Hierzu gibt es keine Erklärung.

### 4.3 Mieter

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

In ähnlichem Maße wie die Verträge ist auch die Anzahl der Mieter 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. Deutlich mehr Untermieter im Vergleich zu den Hauptmietern sind nicht deutschsprachig, was ein Indiz dafür ist, dass durch unsere Arbeit insbesondere ausländische Studenten ein Zimmer finden.

Dieses Jahr hat ausnahmsweise kein Hauptmieter sein Zimmer mehrmals vermietet. Dies kommt ansonsten gelegentlich bei Dual Studierenden vor, die einen festen Zimmer-Tauschpartner für die jeweilige Phase haben, in der sie außerhalb von Stuttgart ihrem Studium nachgehen.

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

	2024	2023	2022	2015
Hauptmieter	100 (+22 %)	82 (+11 %)	74 (-64 %)	80
davon nicht deutschsprachig	37 (37 %)	19 (23 %)	14 (19 %)	19 (24 %)
Verträge pro Hauptmieter	1,0	1,06	1,04	1,03
Untermieter	93 (+15 %)	81 (+13 %)	72 (-62 %)	73
davon nicht deutschsprachig	48 (52 %)	41 (51 %)	30 (42 %)	35 (48 %)
Verträge pro Untermieter	1,15	1,14	1,19	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 2024 stattgefunden haben.

Die Gesamtzahl der Termine zu Ein- und Auszügen ist zufälligerweise exakt gleich wie im Jahr 2023. Passend zu den Verträgen sind deutlich weniger Hauptmieter nach der Untervermietung wieder in ihr Zimmer eingezogen.

### 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 2024 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, was an der ungefähr konstanten Anzahl an vermieteten Zimmermonaten (siehe Abschnitt 4.1) liegt.

Das Bargeld-Volumen hat sich aufgrund der Ansteckungsgefahr bei Barzahlungen durch die COVID-19-Pandemie erst deutlich verringert und im Jahr 2014 hatten wir erstmals keine einzige Barzahlung mehr. 2015 machten diese noch 12 % aus.

<sup>1</sup>Durchlaufende Posten werden gemäß § 10 Abs. 1 S. 5 UStG nicht zum Umsatz gezählt. Bei uns machen diese als

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

	2024	2023	2022	2015
Auszüge	181 (+8 %)	168 (+6 %)	158 (-54 %)	166
davon Hauptmieter	84 (-2 %)	86 (+4 %)	83 (-51 %)	76
davon Untermieter	97 (+18 %)	82 (+9 %)	75 (-58 %)	90
Einzüge	111 (-10 %)	124 (+8 %)	115 (-49 %)	117
davon Hauptmieter	15 (-53 %)	32 (+23 %)	26 (-54 %)	26
davon Untermieter	96 (+4 %)	92 (+3 %)	89 (-47 %)	91
Aus- und Einzüge	292 (+0 %)	292 (+7 %)	273 (-52 %)	283
davon Hauptmieter	99 (-16 %)	118 (+8 %)	109 (-52 %)	102
davon Untermieter	193 (+11 %)	174 (+6 %)	164 (-52 %)	181

Tabelle 4.5: Finanzfluss innerhalb der letzten drei Jahre.

	2024	2023	2022
Anzahl Geldtransaktionen	674 (-1 %)	684 (-11 %)	771
davon Bargeld	0 (0 %)	3 (0 %)	7
Umsatz mit durchl. Posten [Euro] <sup>1</sup>	115 968,93 (+3 %)	112 849,18 (+1 %)	112 003,14
davon Bargeld [Euro]	0,00 (0 %)	1 122,00 (1 %)	2 684,30

## 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. Durch die Einstellung der Untervermietung Ende Oktober 2024 wurde auch die Möglichkeit eingestellt, sich auf neue Zimmer zu bewerben. Entsprechend ist auch ein Rekordtief bei der Anzahl der Bewerbungen dieses Jahr zu verzeichnen.

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. Dieser Trend hat sich 2024 fortgesetzt. Die Anzahl der E-Mails pro Hauptmietervertrag ist zudem weiter gesunken.

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

	2024	2023	2022
empfangene E-Mails pro Jahr / Tag	2 595 / 7,1 (-3 %)	2 668 / 7,3 (-17 %)	3 203 / 8,8
gesendete E-Mails <sup>2</sup> pro Jahr / Tag	2 520 / 6,9 (-9 %)	2 759 / 7,6 (-18 %)	3 348 / 9,2
E-Mails pro Hauptmietervertrag	51,2 (-18 %)	62,4 (-27 %)	85,1
Wartelisten-Einträge pro Jahr / Tag	482 / 1,3 (-21 %)	613 / 1,7 (-12 %)	697 / 1,9

<sup>1</sup> treuhändisch verwaltete Mieten und Kautionen den größten Anteil aus. Als Umsatz wird deshalb an dieser Stelle all das Geld gezählt, das der Verein entgegengenommen hat.

## 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 (siehe Abschnitt 5.1). Dass die Suche nach neuen Mitgliedern erfolglos war, zeigt die Tabelle 4.7 nur zum Teil, da diese nur die noch tätigen Mitglieder zeigt und keine Prognose, wann wie viele austreten werden.

Tabelle 4.7: Mitgliedsstand zum 31.12. des jeweiligen Jahres.

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Mitglieder	8	9	11	13	16	17	20	18	18	12
Eintritte	1	0	3	2	3	5	6	5	9	7
Austritte	1	2	4	5	3	8	4	4	2	1
Ausschlüsse	1	0	1	0	1	0	0	1	1	0
<b>Mitgliedsstatus</b>										
Vollmitglieder	6	6	5	5	8	11	14	15	16	9
Probemitglieder	0	0	3	0	0	0	0	1	0	0
Freiwilligenmitglieder	2	3	3	8	8	6	6	0	1	1
Ehrenmitglieder	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2
ruhende Mitgliedschaft	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0

<sup>2</sup>Nicht 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 2024 und März 2025. 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 Einstellung der Untervermietung

Anfang 2024 zeichnete sich ab, dass der Verein trotz intensiver Bemühungen, es schwer haben wird, ausreichend neue Mitglieder zu finden, um ausscheidende Mitglieder ersetzen zu können. Dies änderte sich leider im Verlauf des Jahres nicht, sodass im September 2024 eine Mitgliederversammlung einberufen wurde, um zu entscheiden, ob und wie der Verein weitergeführt werden kann. Da Mietverträge bis Ende März 2025 existierten, musste rechtzeitig eine Entscheidung getroffen werden.

In der Mitgliederversammlung wurden mehrere Möglichkeiten diskutiert. Da eine Ausbildung neuer Mitglieder jedoch viel Zeit kostet und viele der bisherigen Mitglieder in den nächsten Monaten den Verein verlassen werden, wurde beschlossen, dass die Untervermietung schrittweise eingestellt wird. So fand Ende Oktober 2024 die letzte Sprechstunde statt und der letzte neue Vertrag wurde abgeschlossen. Zum Beginn des Sommersemester 2025 endete dann auch der letzte von uns betreute Untermietvertrag und das Vereinsbüro wurde an das Studierendenwerk zurückgegeben. Das Inventar wurde und wird aktuell noch verkauft.

Gleichzeitig wurden mehrere Satzungsänderungen beschlossen, die eine mögliche Auflösung des Vereins vorbereiten. Mit Veröffentlichung dieses Jahresberichts waren die Satzungsänderungen noch nicht im Vereinsregister eingetragen und damit noch unwirksam. Nach Eintragung wird die Mitgliederversammlung dann zeitnah über eine Auflösung beschließen, die sich bei einer positiven Beschlussfassung aufgrund der gesetzlichen Regeln noch über ein Jahr hinauszögern wird.

### 5.2 Verschiedenes

- Server-Upgrade
- Surfstick für möglichen Internet-Ausfall in Betrieb genommen.
- Mitbenutzung des Schlüsselsafes des Studierendenwerks.