

Vorlagennummer: FB 23/0335/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 07.03.2025

Jahresbericht und Jahresrechnung 2024 der gewoge AG

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: FB 23/49

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
01.04.2025	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zum Jahresbericht der gewoge AG 2024 zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich in Höhe der Gesamterträge von rund 4.510.584 €.

Klimarelevanz:**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	☐	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	☐	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	☐	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	☐	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	☐	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	☐	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine **Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen** erfolgt:

☐	vollständig
☐	überwiegend (50% - 99%)
☐	teilweise (1% - 49 %)
☐	nicht
☐	nicht bekannt

Erläuterungen:

Mit Datum vom 13.11.1978 wurde zwischen der Stadt Aachen und der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft für Aachen AG (heute gewoge AG) der Geschäftsbesorgungsvertrag zur Verwaltung des städtischen Wohnhausbesitzes abgeschlossen. In den Jahre 1981, 1989, 1996 und 2002 erfolgten weitere Nachtragsverträge. Zurzeit erfolgt die Zusammenarbeit analog der früheren Vereinbarungen.

Die gewoge AG legt nun in ihrem Jahresbericht 2024 die Abrechnung des städtischen Hausbesitzes für den Zeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024 vor.

Der städtische Wohnhausbestand umfasste zum 31.12.2024 insgesamt 2.409 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 156.459m², 329 Garagen und Stellplätze sowie 35 sonstige Räume (Gewerberäume, soziale Einrichtungen u.a.) mit einer Fläche von 4.751m².

Zum Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds gehören die Häuser Kronenberg 153, 153a. Pingsheimstraße 6, Franzstraße 74, Peliserkerstraße 6, Scheibenstraße 6, Steinkaulstraße 25, Freunder Landstraße 35, Ottostraße 94, Eulersweg 2 und Schroufstraße 12-12b mit insgesamt 82 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 5.076m², zwei sonstige Räume (Gewerberäume, soziale Einrichtungen u.a.) mit einer Fläche von 716m² sowie sechs Garagen und Stellplätze.

Zum Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfond gehört das Appartementhaus Welkenrather Str. 67 mit 96 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 3.029m².

Zum Stiftungsvermögen Armenfonds gehört die Scheibenstraße 5 mit acht Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 483m² sowie fünf Garagen und Stellplätze.

Das Abrechnungsergebnis im städtischen Hausbesitz beläuft sich im Abrechnungszeitraum auf Gesamterträge in Höhe von rund 4.510.584 €. Die Verteilung auf den städtischen Hausbesitz und dem Stiftungsgrundbesitz stellt sich wie folgt dar:

01.01.2024 - 31.12.2024

Städtischer Wohnhausbestand

Stiftung Elisabethspitalfond

Stiftung Alten- und

Siechenfond

Stiftung Armenfond

Aufwendungen

13.097.884,19 €

324.159,03 €

260.501,22 €

25.062,66 €

Erträge

17.608.468,42 €

556.189,56 €

493.247,43 €

54.477,32 €

Abrechnungsergebnis

4.510.584,23 €

232.030,53 €

232.746,21 €

29.414,66 €

Der Jahresbericht sowie die Abrechnungen für den Zeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024 sind als Anlage beigelegt.

Anlage/n:

1 - Stadtabschluss 2024_FINAL_signed (öffentlich)

Jahresbericht 2024

zum Geschäftsbesorgungsvertrag
vom 13. November 1978 nebst
Nachträgen und Ergänzungen

Berichterstattung für den Zeitraum
vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Aufgestellt am 17.02.2025



Thomas Hübner



Ulrich Warner

Inhaltsverzeichnis

1.	Verwaltung des städtischen Hausbesitzes	3
1.1	Mietzahlungen	3
1.2	Mietnebenkosten	4
1.2.1	Betriebskosten	4
1.2.1.1	Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen	4
1.2.2	Heizkosten	5
1.2.2.1	Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen	5
1.2.3	Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO2KostAufG)	5
1.3	Mietenentwicklung	6
1.4	Vermietungssituation	7
1.4.1	Kündigungen	7
1.4.2	Neuvermietungen	7
1.4.3	Vermietungsergebnis	9
1.5	Wohnraumanpassung	10
2.	Instandhaltung des städtischen Hausbesitzes	11
2.1	Laufende Instandhaltung	11
2.2	Mieterwechsel Instandhaltung	12
2.3	Geplante Instandhaltung	13
3.	Feststellungen zu den Abrechnungen	15
3.1	Aufwendungen	15
3.1.1	Mietausfälle	15
3.1.2	Verwaltungskosten	15
3.2	Erträge	15
3.2.1	Städtischer Wohnhausbesitz	15
3.2.2	Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds	15
3.2.3	Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfonds	15
3.2.4	Stiftungsvermögen Armenfonds	16
4.	Gesamtabrechnung	16
4.1	Städtischer Wohnhausbesitz	16
4.2	Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds	16
4.3	Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfonds	16
4.4	Stiftungsvermögen Armenfonds	17
4.5	Gesamtbetrag	17
5.	Analyse der Abrechnung	18

1. Verwaltung des städtischen Hausbesitzes

Die Bewirtschaftung des städtischen Hausbesitzes erfolgte im Berichtsjahr vertragsgemäß unter Berücksichtigung kaufmännischer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zu dem für die Stadt Aachen zum Stichtag 31.12.2024 verwalteten Immobilienbestand.

Bezeichnung	Fläche in m²	Einheiten	hiervon preisgebunden	hiervon preisfrei
Städtischer Hausbesitz				
Wohnungen	156.459	2.409	817	1.592
Gewerberäume/soz. Einrichtungen, Sonstiges	4.751	35		
Garagen/Stellplätze		329		
Zwischensumme	161.210	2.773	817	1.592
Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds				
Wohnungen	5.076	82	10	72
Gewerberäume/soz. Einrichtung/sonstiges	716	2		
Garagen		6		
Zwischensumme	5.792	90	10	72
Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfonds				
Wohnungen	3.029	96		96
Zwischensumme	3.029	96		96
Stiftungsvermögen Armenfonds				
Wohnungen	483	8		8
Garagen und Stellplätze		5		
Zwischensumme	483	13		
Gesamtbestand	170.514	2.972	827	1.768

Die Konten der zugrundeliegenden Buchhaltungen sind aufgegliedert in Mieterkonten und Sachkonten. Diese werden in einer separaten Buchhaltung innerhalb des IT-Systems (Terminal-Server/MS-Windows) der gewoge AG geführt. Es kommt ausschließlich das wohnungswirtschaftliche Programmsystem Wodis Sigma zum Einsatz.

1.1 Mietzahlungen

Der Anteil des Lastschriftinzugsverfahrens ist leicht gesunken. Derzeit nehmen 38,81 % (VJ 41,09 %) aller Mietverhältnisse am Lastschriftinzugsverfahren teil. Der geringe Anteil der Lastschriften ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass Mietzahlungen direkt durch Transferleistungsträger vorgenommen werden. Zum Stichtag beträgt dieser Anteil 13 %, bezogen auf die Anzahl der Wohnmietverhältnisse (VJ 18 %).

Die Höhe der Mietrückstände ist im Vorjahresvergleich gesunken.

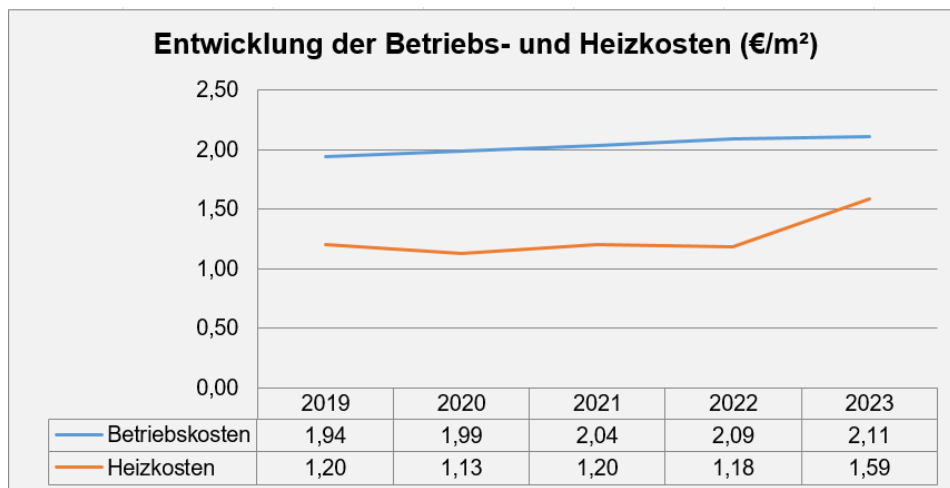
Die Gründe für die Entstehung von Mietschulden sind vielfältig und häufig nicht nur mit der beruflichen, sondern auch der persönlichen Situation der betroffenen Mieter eng verwoben. Unsere Sozialarbeiterinnen setzen sich mit jedem Mieter, der von Wohnungsverlust aufgrund von Mietrückständen bedroht ist, persönlich in Verbindung und vermitteln Kontakt zu Beratungsstellen.

Mietrückstände städtischer Hausbesitz	2022	2023	2024
aktive Mietverhältnisse	102.743 €	98.373 €	86.675
beendete Mietverhältnisse	183.467 €	172.200 €	151.246
Gesamtbetrag	286.210 €	270.573 €	237.921

Im Rahmen der Jahresabrechnung werden die Mietrückstände ergebniswirksam erst in Ansatz gebracht, wenn diese uneinbringlich sind und nach Abstimmung mit dem Fachbereich Immobilienmanagement niedergeschlagen werden.

1.2. Mietnebenkosten

Für die im Zeitraum 2023 abgerechneten („kalten“) Betriebskosten ist ein geringer Anstieg auf 2,11 €/m²/Monat zu verzeichnen. Die durchschnittlichen Heizkosten sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und betragen im Abrechnungsjahr 2023 durchschnittlich 1,59 €/Monat je m² beheizter Wohnfläche.



Die Abrechnungen waren geprägt von außerordentlich hohen Energiepreisen im Jahr 2023 sowie den Informations- und Meldepflichten des StromPBG (Strompreisbremsengesetz) und des EWPG (Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz). Eine staatliche Entlastung nach den Preisbremsengesetzen wurde gewährt und vom Energieversorger bei der Jahresrechnung in Abzug gebracht, wenn die zu zahlenden Energiepreise höher gewesen sind, als die in den Gesetzen festgelegten Referenzentgelte. Im Zuge der Nebenkostenabrechnung wurden die Entlastungsbeträge an die Mieter weitergeben und in den Abrechnungen gesondert ausgewiesen.

Einfluss auf die Abrechnungen hatte das Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂KostAufG), welches Vermieter - beginnend mit der Heizkostenabrechnung 2023 - dazu verpflichtet, sich an den Kohlendioxidkosten der Brennstoff- und Wärmelieferungen zu beteiligen.

1.2.1 Betriebskosten

Wesentlicher Bestandteil der Betriebskostenabrechnung sind die Grundbesitzabgaben, die Kosten des Wasserverbrauchs und des Allgemeinstroms, Aufwendungen für Wartungsarbeiten und Dienstleistungen sowie die Kosten der Gebäudeversicherung.

Die Höhe der Betriebskosten ist im Vergleich der Wirtschaftseinheiten sehr unterschiedlich, bedingt durch die verbrauchsabhängigen Kosten, aber auch durch erforderliche Dienstleistungen (Hausmeisterservice, Gartenpflege, Winterdienst, Gebäudereinigung) sowie den wartungs- und prüfpflichtigen Anlagen in den Objekten.

Entlastungsbeträge nach dem StromPBG wurden in nahezu allen Abrechnungen berücksichtigt, ausgenommen bei Einfamilienhäusern, da die Position Allgemeinstrom dort nicht abgerechnet wird. Anteilige Entlastungsbeträge für den Stromverbrauch zentraler Heizungsanlagen sind in den Heizkostenabrechnungen berücksichtigt.

1.2.1.1 Kostenentwicklung und Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen

Die Vorauszahlungen werden individuell kalkuliert und gemäß § 560 BGB im Zuge der Abrechnung angepasst. Für das Abrechnungsjahr 2024 wird von einem moderaten Anstieg der durchschnittlichen Betriebskosten ausgegangen, wobei Besonderheiten, wie beispielsweise der Einbau von Fernüberwachungssystemen in Aufzügen oder die Änderung des Telekommunikationsgesetzes (Wegfall des Nebenkostenprivilegs) berücksichtigt werden.

1.2.2 Heizkosten

Von der Bundesregierung wurden verschiedene Maßnahmen beschlossen, um die Verbraucher angesichts der stark gestiegenen Energiepreise zu entlasten. Im Jahr 2022 wurde die sogenannte Dezember-Soforthilfe gewährt, die Umsatzsteuer auf Erdgas- und Wärmelieferungen befristet, vom 01.10.2022 bis zum 31.03.2024, auf 7% gesenkt und die Preisbremsengesetze wurden verabschiedet. Der Entlastungsbetrag aus den Preisbremsengesetzen richtet sich nach dem prognostizierten Verbrauch der Energieversorger und zeigt - je nach tatsächlichem Verbrauch - deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Objekten bzw. Lieferstellen.

1.2.2.1 Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen

Wesentliche Kriterien zur Kalkulation der Vorauszahlungen sind die Ergebnisse der letzten Abrechnung, die Jahresverbräuche in zurückliegenden Zeiträumen, absehbare Veränderungen der Heiznebenkosten (z. B. Wartungskosten, Messdienstleistungen, Gerätemieten) und insbesondere die voraussichtliche Entwicklung der Energiekosten.

Für das kommende Abrechnungsjahr wird mit wesentlich höheren Kosten bei der Fernwärmeversorgung gerechnet, da die Preisentwicklung an mehrere Indexwerte gebunden ist. Für Erdgaslieferungen ist damit zu rechnen, dass die Preise stabil bleiben.

1.2.3 Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO2KostAufG)

Der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Kosten wird auf Grundlage eines Stufenmodells ermittelt, das Bestandteil des CO₂KostAufG ist. Maßgeblich für die Einordnung in das Stufenmodell sind die jährlichen Kohlendioxidemissionen des (Wohn-)*Gebäudes, umgerechnet auf die beheizte Wohn-/Nutzfläche.

Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO ₂ /m ² /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO ₂ /m ² /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO ₂ /m ² /a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO ₂ /m ² /a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO ₂ /m ² /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO ₂ /m ² /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO ₂ /m ² /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO ₂ /m ² /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO ₂ /m ² /a	20 %	80 %
> = 52 kg CO ₂ /m ² /a	5 %	95 %

* Für Nichtwohngebäude gibt es gesonderte Regelungen

Wenn ein Vermieter aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorgaben (z. B. Denkmalschutz, Anschluss- und Benutzerzwang) daran gehindert ist, eine wesentliche energetische Verbesserung oder eine wesentliche Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes durchzuführen, kann der Vermieter den zu zahlenden Kostenanteil um die Hälfte kürzen. Treffen beide Sachverhalte zusammen, so erfolgt gemäß § 9 Abs. 2 CO₂KostAufG keine Kostenaufteilung. Darüber hinaus findet das Gesetz keine Anwendung, wenn ein Gebäude erstmals nach dem 01. Januar 2023 einen Wärmeanschluss erhalten hat und die Wärmelieferung aus einer Wärmeerzeugungsanlage gespeist wird, die dem Europäischen Emissionshandel unterliegt.

Vermieter haben einen Anteil an den Kohlendioxidkosten nicht nur dann zu tragen, wenn das Wohngebäude über eine Zentralheizung verfügt oder zentral mit Wärme versorgt wird, sondern auch, wenn der Mieter sich selbst mit Wärme oder Wärme und Warmwasser versorgt, beispielsweise mittels einer Gasetagenheizung oder mit Einzelöfen. In diesen Fällen ist der Mieter selbst gehalten, den Kohlendioxidausstoß der gemieteten Wohnung je m²/p.a. zu ermitteln und den Erstattungsanspruch innerhalb von zwölf Monaten nach der Abrechnung des Brennstoff- oder Wärmelieferanten geltend zu machen. Im Zuge der Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2023 wurden Vermieteranteile in Höhe von insgesamt 66.126,49 € berücksichtigt.

1.3 Mietenentwicklung

Im Abrechnungsjahr 2024 wurden in Höhe von 17,608 Mio. € Erträge aus der Hausbewirtschaftung erzielt.

	2020	2021	2022	2023	2024
Sollmiete * ²	10.974	11.030	11.048	11.081	11.689
Umlage BK * ¹	3.696	3.766	3.814	3.934	3.953
Umlage HK * ¹	1.552	1.460	1.517	1.495	2.070
Bestandserhöhung Umlagen	5.599	5.632	5.856	6.567	6.813
Bestandsverminderung Umlagen	-5.470	-5.599	-5.632	-5.856	-6.567
Erlösschmälerungen	-323	-552	-513	-606	-773
Sonstige Kostenersätze	273	371	244	466	423
Gesamterträge	16.301	16.108	16.334	17.081	17.608
Mietrückstände	289	293	286	271	238
Rückstandsquote	1,77%	1,82%	1,75%	1,59%	1,35%
Niederschlagungen	109	62	87	113	102
Abschreibungsquote	0,67%	0,38%	0,53%	0,66%	0,58%

Entwicklung Erträge, Rückstände, Niederschlagungen und Abschreibungen (T€)

*¹ Aufstellung siehe Tabelle Abrechnung Betriebs-/Heizkosten | *² Aufstellung siehe Tabelle Entwicklung Sollmieten

Es konnten im Abrechnungsjahr 2024 wieder Guthaben aus dem Ergebnis der Umlagenabrechnung 2023 an die Mieter ausgezahlt werden.

Vorauszahlungen 2023 (in Abrechnung 2023 als Einnahme enthalten)	-6.567
./. Abrechnung Betriebskosten	3.953
./. Abrechnung Heizkosten	2.070
Guthaben Mieter (in Abrechnung 2024 als Ausgabe enthalten)	-544

Abrechnung Betriebs-/Heizkosten (T€)

Die Sollmieten sind um rd. 5,5% gestiegen, es wurden auch wieder Erhöhungen gem. § 558 BGB durchgeführt. Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Sollmieten im Vergleich zum Vorjahr (T€).

Erhöhung Kostenmiete	77
Mieterhöhung bei Neuvermietung	44
Mieterhöhung gem. § 558 BGB	444
Sonstige (Vereinbarung, Staffel)	43
Gesamt	608

Die um rd. 167 T€ erhöhten Erlösschmälerungen sind auf modernisierungsbedingten Leerstand zurückzuführen.

Die monatliche Miete je m² Wohnfläche für den Gesamtbestand liegt im Dezember 2024 bei 6,02 €.

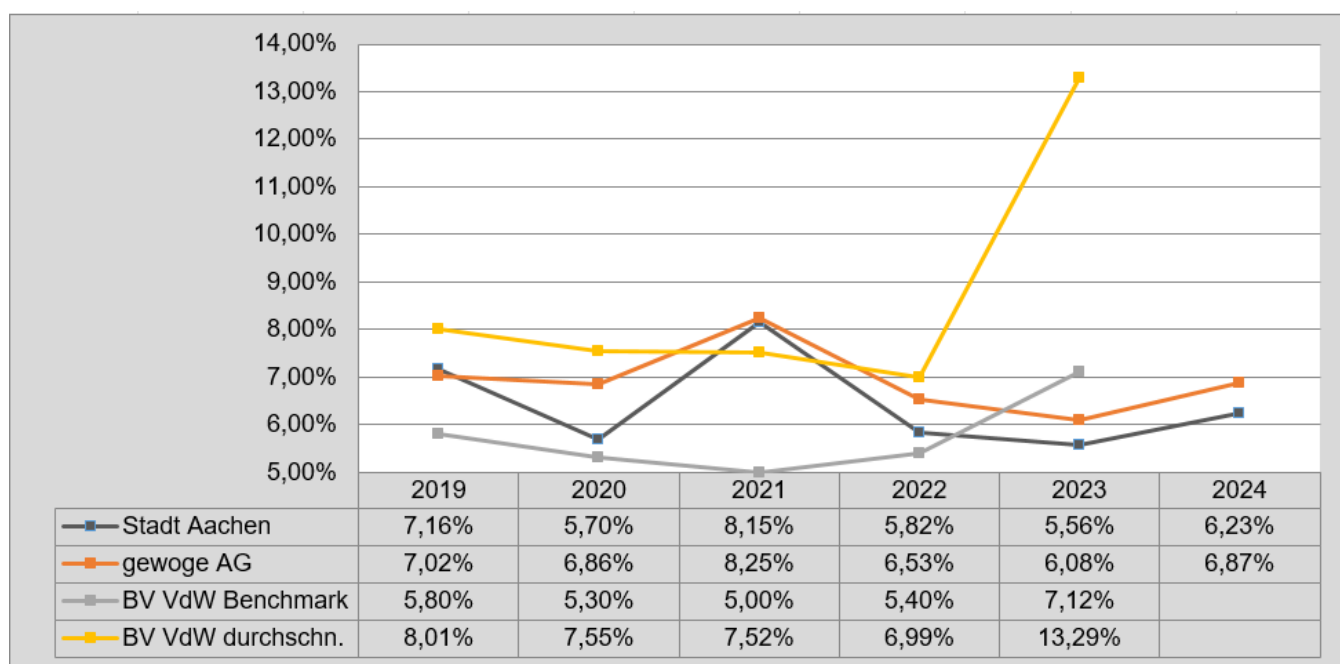
1.4 Vermietungssituation

1.4.1 Kündigungen

Im Berichtszeitraum 01.01. - 31.12.2024 wurden 150 Kündigungen vermerkt. Legt man den zu betrachtenden Wohnungsbestand i. H. v. 2.409 Wohnungen zugrunde, ergibt sich daraus eine Fluktuationsquote i. H. v. 6,23%.

Hierin enthalten sind 23 Kündigungen aufgrund der Modernisierungsmaßnahme Zeppelinstraße. Es verbleiben somit 127 fluktuationsbedingte Vertragsbeendigungen. Bereinigt um 128 Wohnungen der Zeppelinstraße, die aufgrund der Modernisierungsmaßnahme bei Vertragsende nicht wieder vermietet werden, beläuft sich die Fluktuationsquote auf 5,57 %.

Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass bei 24% (VJ 21%) der fluktuationsbedingten Kündigungen (entspricht 30 Mietverhältnissen) eine direkte Anschlussvermietung erzielt werden konnte.



Fluktuationsquote im Vergleich der Vorjahre

1.4.2 Neuvermietungen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 135 neue Vertragsabschlüsse gezählt. Im Vorjahreszeitraum waren es 102 Vertragsabschlüsse. Leerstände werden häufig genutzt, um Instandsetzungsarbeiten in den Wohnungen durchzuführen, um die Mieterträge nachhaltig zu sichern und gleichsam die Marktgängigkeit der Wohnungen zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Anzahl und jeweiligen Größen der neuvermieteten Wohnungen dar.

Anzahl Zimmer	Anzahl Wohneinheiten	durchschn. Wfl. m²	Verteilung
1	5	36,33	3,70%
2	83	56,13	61,48%
3	29	72,11	21,48%
4	13	88,89	9,63%
5	5	109,91	3,70%
Gesamtergebnis	135	63,97	100,00%

Den größten Anteil der Neuvermietungen trugen im Jahr 2024 die 2-Zimmer Wohnungen mit ca. 61 %.

Die folgende Übersicht erlaubt die Betrachtung, in welchen Vermietungsbezirken schwerpunktmäßig Neuvermietungen stattgefunden haben.

Vermietungsbezirk	Anzahl Wohneinheiten	durchschn. Anzahl Zimmer	durchschn. Wfl. m²	Verteilung
Aachen-Nord	28	3	68,62	20,74%
Bendplatz	3	3	62,16	2,22%
Brand	1	2	62,53	0,74%
Burtscheid	9	2	65,48	6,67%
Forst	27	2	56,17	20,00%
Frankenberger Viertel	1	4	93,69	0,74%
Gut Kullen	2	2	55,38	1,48%
Haaren	2	2	40,29	1,48%
Hanbruch	10	2	60,99	7,41%
Ostviertel	21	2	60,02	15,56%
Rehmviertel	8	3	62,17	5,93%
Rothe Erde	5	3	77,94	3,70%
Schanz	6	4	84,04	4,44%
Zentrum	11	3	67,90	8,15%
Stadtpark	1	3	66,99	0,74%
Gesamtergebnis	135	2	63,97	100,00%

1.4.3 Vermietungsergebnis

Zum Stichtag befanden sich insgesamt 174 Wohneinheiten im Leerstand (Vorjahr 156). Für 12 Wohneinheiten waren zum Stichtag bereits neue Verträge abgeschlossen.

Übersicht über die Leerstandsituation im städtischen Hausbesitz zum 31.12.2024:

WIE	Straße	Anzahl Leerstand	Folgevertrag liegt vor
2001	Engelbertstraße	1	
2017	Lützowstraße	8	2
2018	Leipziger Straße	1	
2019	Steubenstraße	1	1
2020	Stolberger Straße	1	
2023	J.-v.-Görres-Straße	4	3
2026	Feldstraße	1	1
2046	Elsassstraße	1	
2057	Küpperstraße	1	
2060	Kalverbenden	2	2
2075	Junkerstraße	1	1
2079	Seffenter Weg	1	
2094	Bergstraße	1	1
2110	Reuterweg	2	
2113	Eichenheck	1	
2121	Goerdelerstraße	1	1
2148	Vaalser Straße	1	
Fluktuationsbedingter Leerstand		29	12
2007	Zeppelinstraße	114	
2045	Elsassstraße	9	
2089	Komphausbadstraße	4	
Maßnahmenbedingter Leerstand		127	
2013	Fringsgraben	2	
2048	Stolberger Straße	2	
2062	Reumontstraße	1	
2114	Albert-Einstein-Straße	1	
2117	Falkenberg	2	
2138	Belvedereallee	2	
2139	Lütticher Straße	1	
2143	Friedenstraße	3	
2145	Kasinostraße	3	
2156	Trierer Straße	1	
Sonderprojekte Leerstand		18	
Gesamtergebnis Leerstand		174	12

1.5 Wohnraumanpassung

Die Umsetzung von Wohnraumanpassungsmaßnahmen werden sehr individuell bearbeitet und erfolgen auf Basis des abgestimmten Konzeptes aus dem Jahr 2017. Bereits kleine Maßnahmen mit wenig Aufwand und Kosten, wie beispielsweise das Anbringen von Haltegriffen, können dem Mieter wieder eine möglichst selbstständige Lebensführung ermöglichen. Die intensiven Beratungsgespräche mit den Mietern finden im Rahmen von Hausbesuchen statt. Dabei werden die Bedürfnisse aufgenommen, mögliche Förderungen erörtert sowie die weitere Vorgehensweise mit den Bewohnern ausführlich erklärt und besprochen.

Im Jahr 2024 erreichten uns 18 Anträge hinsichtlich einer seniorengerechten/ behindertengerechten Anpassung im Wohnumfeld und der Wohnung. Es konnten im Berichtsjahr sechs Bäder pflegeerleichternd umgebaut und abgerechnet werden. Für fünf weitere Badanpassungen wurde der Auftrag erteilt sowie für zwei weitere Maßnahmen die Erstellung von Angeboten beauftragt. Zwei Mietparteien wurden auf Grund ihres Krankheitsbildes und der Wohnsituation zu einem Umzug beraten und unterstützt, drei Anfragen wurden aufgrund geänderter Lebensverhältnisse im Laufe der Bearbeitung zurückgezogen.

Beispiele Badumbauten

Heinrich-Holland-Straße. Auf Grund der baulichen Gegebenheiten konnte keine Bodengleichheit der neuen Dusche hergestellt werden, dennoch ist sie mit geringfügigem Einstieg für die Mieterin in hohem Maß pflegeerleichternd.



Weberstraße. Das Badezimmer konnte bereits vor dem Einzug der Mieter barrierefrei umgebaut werden.



2. Instandhaltung im städtischen Hausbesitz

Für die abgerechnete Periode vom 01.01. - 31.12.2024 wurden für die nicht planbare Instandhaltung und die planbare Instandhaltung insgesamt 3.951 T€ durch die Stadt Aachen zur Verfügung gestellt. Dies entspricht einer Instandhaltungspauschale von 24,51 €/m² Wohn- und Nutzfläche.

Darüber hinaus hat die Stadt Aachen Mittel für energetische Maßnahmen in Höhe von 75 T€ bereitgestellt, die für Maßnahmen im Rahmen der „geplanten Instandhaltung“ eingesetzt wurden.

Das Berichtsjahr schließt mit einem Ergebnis in Höhe von 4.285 T€ ab.

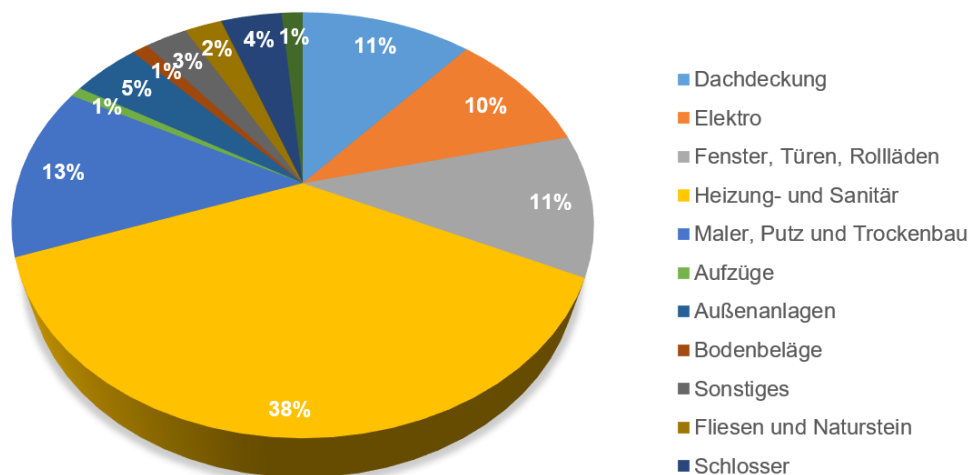
Die Mittel wurden wie folgt eingesetzt:

	2023	2024
Laufende (reaktive) Instandhaltung	1.390 T€	1.339 T€
Instandhaltung Mieterwechsel	636 T€	934 T€
Geplante Instandhaltung	2.017 T€	2.012 T€
Gesamt	4.043 T€	4.285 T€

2.1 Laufende Instandhaltung

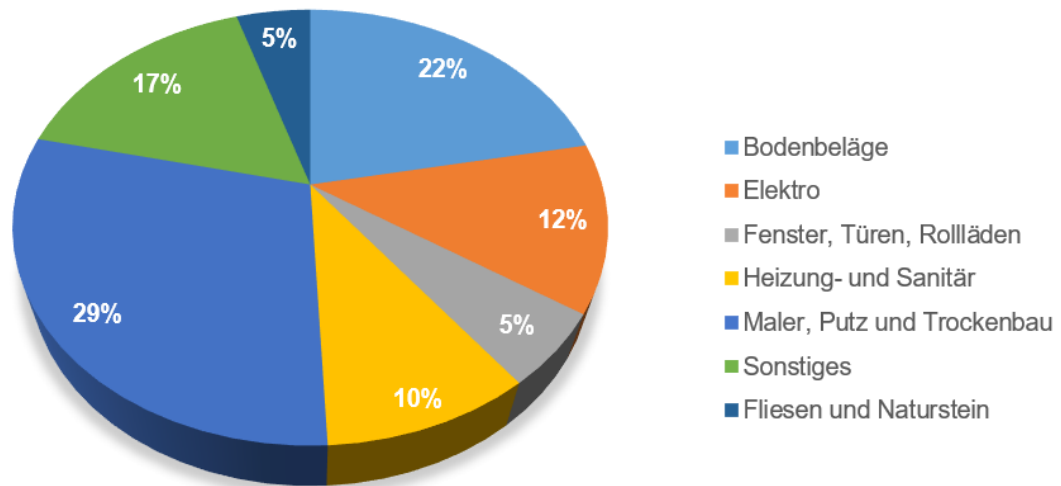
Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 3.147 Aufträge mit einem durchschnittlichen Auftragswert in Höhe von 501,70 € erfasst.

Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die prozentuale Verteilung der im Berichtsjahr getätigten Instandhaltungsaufwendungen je Gewerk.



2.2. Mieterwechselinstandhaltung

Im Rahmen von Mieterwechsel wurden 559 Aufträge mit einem durchschnittlichen Wert von rd. 1.262 € erfasst. Es wurden 129 Wohnungen mit durchschnittlich rd. 5.469 € je Wohnung instandgesetzt. Die Aufwendungen verteilen sich auf folgende Gewerke:



Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude und Wohnungen stellen umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen bei Mieterwechseln oft den Regelfall dar.

2.3 Geplante Instandhaltung

Im Rahmen der Instandhaltung werden regelmäßig planbare Maßnahmen durchgeführt die auch energetische Maßnahmen beinhalten, wie beispielsweise Kellerdeckendämmungen oder die Erneuerung von Haustüranlagen.

Nachfolgende Maßnahmen wurden 2024 über die geplante Instandhaltung umgesetzt:

Straße	Maßnahme/Projektbezeichnung	Gesamt in T €
Schönforststr. 1-7a, 60-70, Schopenhauerstr. 2-16, Kantstr.1-21	Fassadensanierung, Treppenhausrenovierung, Dämmung Kellerdecke, Erneuerung Hauseingangstüren	391.539
Altstr.29, 33-35, Virchowstr. 1, Trierer Str. 50	Fassadensanierung, Treppenhausrenovierung, Dämmung Kellerdecke, Erneuerung Hauseingangstüren	105.696
Fliederweg 29	Dachsanierung	14.101
Lützowstr. 1-33,2-28, Steubenstr. 1-12, Stolberger Str. 72-80	7. (und letzter) Bauabschnitt der Fassaden- und Balkonsanierung Panneschopp	641.262
Jülicher Str. 156, 162, 164	Nutzungsänderung EG-Wohneinheiten	81.484
Feldstraße 2-22	Restarbeiten Fassadendämmung, Fenstertausch, Kellerdeckendämmung, Treppenhausrenovierung Dachinspektion für PV-Möglichkeiten und Vorarbeiten Dachsanierung	38.805
Jülicher Straße 289 – 305	Dachinspektion für PV-Möglichkeiten und Vorarbeiten Dachsanierung	3.859
Passstraße 85, 87	Restarbeiten Kellerdeckendämmmaßnahme und Dachinspektion für PV-Möglichkeiten	1.492
Talstraße 1-29	Restarbeiten zu Maßnahme Vorjahre (Heizungsumstellung Fernwärme)	10.868
Eintrachtstraße 4-12	Restarbeiten zu Maßnahme Vorjahre (Heizungsumstellung Fernwärme)	8.521
Sophienstraße 1-3	Dachreparaturen und Fassadenanstrich	98.040
Süsterfeldstraße 172-182	Müllplatzüberarbeitung	12.937
Elsasstr. 88	Heizungsumstellung auf Fernwärme	8.862
Stolberger Str. 206-214	Sanierung rückwärtiger Anbauten	81.959
Friedrich-Ebert-Allee 95b, 96	Bestandserfassung und Machbarkeitsuntersuchungen Dachausbau	10.461
Viehhofstr. 19	Restarbeiten zu Maßnahmen Vorjahre (Heizungsumstellung Fernwärme und Kellerdeckendämmung)	774
Malmedyer Str. 25	Nacharbeiten für Dokumentation des hydraulischen Abgleichs	793
Lütticher Str. 42-56	Vorarbeiten zu geplanter Heizungsumstellung auf Fernwärme	117
Vaalser Str. 168-172	Heizungsumstellung Fernwärme & Dachinspektion für PV-Möglichkeiten	5.695
Reuterweg 11-19	Modernisierung Leerstandsgebäude	24.850
Eichenheck 12	Dachinspektion für PV-Möglichkeiten	580
Gasborn 8 – 16	Dachinspektion für PV-Möglichkeiten	2.681
Scheibenstr. 9-13	Heizungsumstellung auf Fernwärme	34.735
Schönauer Allee 17-21, Vorburg 23	Inspektion und Reparatur an Entwässerungssituation	2.869
Vaalser Str. 149 – 153	Fassadendämmung und Fenstererneuerung	124.974
Friedenstraße 14	Sanierung Flachdächer und Zentralheizung	280.161
Zollernstr. 48	Heizungsumstellung auf Fernwärme und Sanierung Fassadenerker	19.351
Sonstige		4.025
		2.011.490

Fassaden- und Balkonsanierung

Wohnanlage Panneschopp – Stolberger Straße 72-80



Fassadensanierung, Erneuerung Hauseingangstüren

Aachen Forst



Kantstraße



Schopenhauerstraße

3. Feststellungen zu den Abrechnungen

3.1 Aufwendungen

3.1.1 Mietausfälle

Die in den Abrechnungen berücksichtigten Abschreibungen (Niederschlagungen) wurden schriftlich genehmigt. Im Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 wurden 101.879,21 € abgeschrieben.

3.1.2 Verwaltungskosten

Das Verwalterhonorar auf das allgemeine Grundvermögen der Stadt Aachen liegt für das Berichtsjahr bei insgesamt 989.591,56 €. Basis für die Berechnung ist die Honorarvereinbarung vom 30.07.2002. Gemäß der in der Honorarvereinbarung festgelegten Wertsicherungsklausel wurde das Honorar pro Einheit um 2,64 % erhöht (von 117,4 Pkt. am 31.12.2023 auf 120,5 Pkt. am 31.12.2024). Es beläuft sich im Berichtsjahr auf 399,03 € je Wohneinheit.

3.2 Erträge

3.2.1 Städtischer Hausbesitz

Sollmieten	2023	2024
Wohnungen	10.667.391,44 €	11.256.653,02 €
Gewerberäume	259.602,54 €	256.229,72 €
Garagen und Stellplätze	114.307,95 €	117.818,00 €
Sonstige Erträge aus der Vermietung	40.192,57 €	58.161,25 €
Gesamt	11.081.494,50 €	11.688.861,99 €

3.2.2 Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds

Sollmieten	2023	2024
Wohnungen	368.690,18 €	373.395,64 €
Gewerbe	22.800,12 €	22.800,12 €
Garagen und Stellplätze	3.240,00 €	3.245,00 €
Sonstige Erträge aus der Vermietung	0,00 €	45,00 €
Gesamt	394.730,30 €	399.485,76 €

3.2.3 Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfonds

Sollmieten	2023	2024
Wohnungen	384.924,16 €	385.173,19 €
Sonstige Erträge aus der Vermietung	0,00 €	668,49 €
Gesamt	384.924,16 €	385.841,68 €

3.2.4 Stiftungvermögen Armenfonds

Sollmieten	2023	2024
Wohnungen	37.961,28 €	37.985,13 €
Garagen und Stellplätze	2.653,68 €	2.653,68 €
Sonstige Erträge aus der Vermietung	0,00 €	55,71 €
Gesamt	40.614,96 €	40.694,52 €

4. Gesamtabrechnung**4.1 Städtischer Hausbesitz**

Abrechnungsergebnis	2024
Gemäß Abrechnung	4.510.584,23 €
Bis 31.12.2024 geleistete Abschlagszahlungen	-4.296.000,00 €
Abschlusszahlung	214.584,23 €

4.2 Stiftungvermögen Elisabethspitalfonds

Abrechnungsergebnis	2024
Gemäß Abrechnung	232.030,53 €
Bis 31.12.2024 geleistete Abschlagszahlungen	-
Abschlusszahlung	232.030,53 €
Hiervon in Abzug zu bringen:	
Darlehen an Gewerbemieter	
Darlehen Stand 01.01.2024	60.196,30 €
Tilgungen 2024	- 3.550,04 €
<u>Stand 31.12.2024</u>	56.646,26 €
Zinsertrag 2024 (ertragswirksam in Abrechnung enthalten)	601,96 €
Auszahlungsbetrag	235.580,57 €

4.3 Stiftungvermögen Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfonds

Abrechnungsergebnis	2024
Gemäß Abrechnung	232.746,21 €
Bis 31.12.2024 geleistete Abschlagszahlungen	-
Abschlusszahlung	232.746,21 €

4.4 Stiftungsvermögen Armenfonds

Abrechnungsergebnis	2024
Gemäß Abrechnung	29.414,66 €
Bis 31.12.2024 geleistete Abschlagszahlungen	-
Abschlusszahlung	29.414,66 €

4.5 Gesamtbetrag

Summe aus Pkt. 4.1 bis 4.4	712.325,67 €
-----------------------------------	---------------------

Der Betrag i. H. v. 712.325,67 € € wird am 27.02.2025 auf das Konto Nr. 34 bei der Sparkasse Aachen überwiesen. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus den Überschüssen des städtischen Wohnbesitzes sowie der Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds, Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfonds und Armenfonds hinsichtlich des Abrechnungszeitraumes.

5. Analyse der Abrechnung

Die nachfolgende Übersicht stellt die Abrechnungsergebnisse der Jahre 2023 und 2024 sowie den Haushaltsansatz 2024 dar.

PSP-Element	Bezeichnung	Abrechnung 2023 in €	Abrechnung 2024 in €	Haushaltsansatz 2024 in €	Abweichung zum Haushaltsansatz in €
4-011303-926-6	Nettomieten	17.080.820,63	17.608.468,42	16.596.000,00	1.012.468,42
	Sollmieten	11.081.494,50	11.688.861,99		
	Erlösschmälerungen	-605.827,05	-772.940,51		
	Sonstige Kostenersätze	466.267,35	422.932,89		
	Bestandserhöhung Erhaltene Anzahlungen	6.566.686,69	6.812.663,28		
	Bestandsverminderung Erhaltene Anzahl. Vorjahr	-5.856.418,02	-6.566.686,69		
	Abrechnung Nebenkosten Vorjahr	5.428.617,16	6.023.637,46		
4-011303-926-6	Wertkorrekturen	112.963,75	101.879,21	114.000,00	-12.120,79
	Erträge	16.967.856,88	17.506.589,21	16.482.000,00	1.024.589,21
4-011303-930-5	Unterhaltung Gebäude und techn. Anlagen	3.663.458,68	4.284.966,72	3.951.000,00	333.966,72
4-011303-951-9	Energetische Sanierung städt. Wohnungsgebäude (IKSK)	380.000,00		75.000,00	-75.000,00
4-011303-916-1	Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen	270.372,37	346.399,00	320.000,00	26.399,00
4-011303-917-8	Grundstücks- und andere Abgaben	1.832.386,15	1.990.789,52	2.219.000,00	-228.210,48
4-011303-924-1	Heizkosten	1.461.408,34	2.610.502,42	2.201.200,00	409.302,42
4-011303-927-4	Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinfegergebühren	1.877.722,34	2.030.860,89	2.153.000,00	-122.139,11
4-011303-920-9	Versicherungen	619.126,18	675.021,80	540.000,00	135.021,80
4-011303-925-8	Kosten aus Mietstreitigkeiten	18.254,96	13.707,12	36.000,00	-22.292,88
1-011303-900-2	Verwaltungskosten	988.888,75	1.043.757,51	1.024.000,00	19.757,51
	Aufwendungen	11.111.617,77	12.996.004,98	12.519.200,00	-476.804,98
	Ergebnis	5.856.239,11	4.510.584,23	3.962.800,00	547.784,23

Das Gesamtergebnis liegt mit 4.510.584,23 € über dem erwarteten Ziel.

Durchschriften dieser Abrechnung werden unmittelbar der Kämmerei und dem Rechnungsprüfungsamt übermittelt. Der Stiftungsverwaltung werden Auszüge der entsprechenden Abrechnungen zugeleitet.

Allgemeines Grundvermögen

Aufwendungen und Erträge

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

I. Aufwendungen

1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen

855000	Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung		101.879,21 S	
855100	sonstige Kostenersätze		0,00 S	101.879,21 S

2. Verwaltungskosten

a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. 4. Nachtragsvertrag vom 30.07.02

850100	Verwaltungskosten	gebucht:	1.043.757,51 S	
399,03 Euro	Wohneinheiten	2.408	960.861,48	
399,03 Euro	Gewerbeeinheiten	35	13.966,01	
399,03 Euro	Garageneinheiten	37	14.764,07	
	Sonderleistungen		54.165,95	1.043.757,51 S

3. Unterhaltungs- und Betriebskosten

a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem § 4(4)

805000	Kosten der laufenden Instandhaltung		1.339.075,66 S	
805300	Kosten für Wohnungsinstandsetzung		934.400,68 S	
806000	Geplante Instandhaltung		2.011.490,38 S	
			4.284.966,72 S	
	Ansatz lt. Haushaltsplan	4.026.000,00 S		4.284.966,72 S
395500	Rückstellung Instandhaltung	Stand 31.12.2024	0,00 S	

b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen

800900	Garten- und Spielplatzpflege		346.399,00 S	
800930	Garten- und Spielplatzpflege - Sonstige Kosten		0,00 S	
800935	Garten- und Spielplatzpflege - a-conto Zahlungen		0,00 S	346.399,00 S

c) Heizkosten

800205	Heizungskosten - Wartung Heizungsanlage		18.378,94 S	
800206	Heizungskosten - Überwachung und Pflege Heizung		771,51 S	
800207	Heizungskosten - Wärmedienst Brunata		153.709,22 S	
800211	Heizungskosten - Öl		0,00 S	
800213	Heizungskosten - Gas		1.559.601,55 S	
800214	Heizungskosten - Miete Heizkostenverteiler		14.219,12 S	
800215	Heizungskosten - Fernwärme		826.470,28 S	
800230	Heizungskosten - Miete Warmwasserzähler		15.152,15 S	
800231	Heizungskosten - Kosten Nutzerwechsel		0,00 S	
800232	Heizungskosten - Miete Wärmemengenzähler Warmwasser		9.755,21 S	
800233	Miete Wärmemengenzähler		12.444,44 S	2.610.502,42 S

d) Versicherungen

801350	Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung		675.021,80 S	675.021,80 S
--------	--	--	--------------	--------------

e) Grundstücks- und andere Abgaben

800121	Entwässerung - Schmutzwassergebühr		743.485,76 S	
800122	Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		106.610,29 S	
800500	Straßenreinigung		155.214,39 S	
800600	Müllabfuhr		664.832,29 S	
891000	Grundsteuer		320.646,79 S	1.990.789,52 S

f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.

800019	Wasserverbrauch - Wasser (STAWAG)		510.277,14 S	
800300	Miete Kaltwasserzähler		2.668,15 S	
800408	Aufzugsanlagen - Wartung		18.774,84 S	
800409	Aufzugsanlagen - TÜV Gebühren		3.611,05 S	
800700	Hausreinigung		42.615,44 S	
800800	Ungezieferbekämpfung		17.857,14 S	
800901	Winterdienst - nur für BEKO		52.927,84 S	
801112	Beleuchtung, Strom- und Hausbeleuchtung allgemein		205.404,93 S	
801124	Beleuchtung, Strom- Außenbeleuchtung		2.657,63 S	
801126	Beleuchtung, Strom - Heizstrom		36.649,77 S	
801127	Strom Garage/ Tiefgarage - nur für BEKO		2.819,91 S	
801200	Schornsteinreinigung		44.787,72 S	
801229	Schornsteinfeger - Immissionsmessung		3.167,19 S	
801400	Hauswartsleistungen		301.739,12 S	
801623	Breitbandnetz-kabelbetrieb - Kabelgebühr		65.920,04 S	
801700	Wartung Durchlauferhitzer		4.382,55 S	
801800	Wartung Wasserfilter		4.495,38 S	
801900	Wartung - Garagentore		606,90 S	
802000	Wartung Gasetagenheizung		71.538,50 S	
802179	Sonstige Betriebskosten - sonstige Kosten		0,00 S	
802180	Wartung Hebeanlage		4.502,31 S	
802181	Wartung Pumpen		4.289,85 S	
802182	Wartung Lüftungsanlage		14.363,84 S	
802200	Betriebskosten Leerstände		3.895,68 S	
802300	Sicherheitsvorkehrungen		34.839,02 S	
802310	Wartung Rauchmelder		40.919,41 S	
802400	Dachrinnenreinigung		19.068,16 S	
802900	Übrige Betriebskosten ohne Umlage		21.273,31 S	
809900	Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung		295,05 S	
859600	Aufwand früh. Jahre		4.506,36 S	
859700	Mietrückzahlung für Vorjahre		81,80 S	
859900	Sonstige Aufwendungen		72.622,65 S	1.613.670,87 S
				11.521.350,33 S

4. Kosten für Mietstreitigkeiten

809200	Kosten von Miet- und Räumungsklagen - nicht weiterbelastbar	7.297,15 S		
809600	Erfolgsprovision Inkasso ohne Weiterbelastung	6.409,97 S	13.707,12 S	

5. Kosten der Weiterbelastungen

805500	Weiterbelastung an Mieter von Kosten für Instandhaltung	93.758,32 S		
805600	Weiterbelastung an Versicherung von Kosten für Instandhaltung	304.186,12 S		
805700	Weiterbelastung an fremde Dritte von Kosten für Instandhaltung	0,00 S		
809110	Kosten von Miet- und Räumungsklagen - weiterbelastbar	18.939,11 S		
809000	Weiterbelastung an Mieter von Gebühren (EMA u.a.)	149,86 S		
809001	Nicht weiterbelastete Kosten von Gebühren (EMA u.a.)	156,61 S	417.190,02 S	

6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen

0,00 S 13.097.884,19 S

II. Erträge

1. Endgültige Mietforderungen, Umlagen und Zuschläge

a) Erträge aus Vermietung

600000	Sollmieten Wohnungen	11.174.833,50 H		
600100	Sollmieten Mansarden	81.819,52 H		
600300	Sollmieten Gewerbe - USt.-frei	256.229,72 H		
600500	Sollmieten Garagen USt.-frei	109.808,00 H		
600600	Sollmieten Einstellplätze	8.010,00 H		
600800	Sollmieten soziale Einrichtungen	24.934,72 H		
600850	Sollmieten Gärten	7.716,40 H		
601400	Erlöse Strompauschale - USt.-frei	0,00 S		
601450	Erlöse Wasserpauschale	1.725,00 H		
602000	Modernisierungszuschlag/Wertverbesserung	3.380,45 H		
602200	Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtung	17.859,30 H		
608000	Mieterzuschläge (individuell)	2.545,38 H	11.688.861,99 H	
601500	Umlage Betriebskosten - USt.-frei	3.953.181,98 H		
601600	Umlage Heizkosten	2.070.455,48 H	6.023.637,46 H	17.712.499,45 H

b) Erlösschmälerungen

608800	Mietverzicht	18.775,70 S		
608900	Mietminderungen wegen techn. u.a. Mängel	6.668,42 S		
609000	Erlösschmälerungen Wohnungen	745.053,79 S		
609850	Erlösschmälerungen Sonstiges	2.442,60 S		
609800	Sonstige	0,00 S	772.940,51 S	772.940,51 S

c) Bestandsveränderungen bei noch nicht abgerechneten Umlagen

Erhöhung des Bestandes

645000	Betriebskosten / Heizkosten	6.812.663,28 H		
--------	-----------------------------	----------------	--	--

Verminderung des Bestandes

646000	Betriebskosten / Heizkosten	6.566.686,69 S	245.976,59 H	17.185.535,53 H
--------	-----------------------------	----------------	--------------	-----------------

2. Sonstige Kostenersätze

663000	Erträge aus Weiterbelastungen von Gebühren (EMA u.a.)	149,86 H		
663500	Erträge aus Weiterbelastung von Instandhaltungskosten	93.758,32 H		
663600	Erträge aus Weiterbelastungen an fremde Dritte	765,00 H		
663800	Erträge aus Weiterbelastungen Anwalts- und Gerichtskosten	18.939,11 H		
666000	Erträge aus früheren Jahren	1.893,51 H		
666500	Eingang auf abgeschriebene Forderungen (Miete)	18.385,63 H		
669200	Versicherungsentschädigungen	286.329,27 H		
669500	Erträge aus Kontenbereinigungen ohne USt.	909,28 H		
669900	Übrige betriebliche Erträge	1.781,19 H		
680000	Zinsen für Forderungen aus der Vermietung	21,72 H		
689000	Übrige Zinsen u. ähnliche Erträge	0,00 S	422.932,89 H	17.608.468,42 H

III. Abrechnungsergebnis

4.510.584,23 H

hierauf geleistete Abschlagszahlungen

859800	Abschlagszahlungen	4.296.000,00 S		
--------	--------------------	----------------	--	--

Restzahlung	214.584,23 H			
--------------------	---------------------	--	--	--

Aachen, 01.02.2025

Allgemeines Grundvermögen

Aufwendungen und Erträge

vom 01.01.2024 - 31.12.2024

I. Aufwendungen	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen				
a) Mieten und Umlagen		101.879,21 S		
b) sonstige Kostenersätze		0,00 S		101.879,21 S
2. Verwaltungskosten				
a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag				1.043.757,51 S
399,03 Euro Wohnheiten	2.408	960.861,48 S		
399,03 Euro Gewerbeeinheiten	35	13.966,01 S		
399,03 Euro Garageneinheiten	37	14.764,07 S		
Sonderleistungen		54.165,95 S		
3. Unterhaltungs- und Betriebskosten				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem. § 4(4) Ansatz lt. Haushaltsplan	4.026.000,00 S			
- tatsächliche Instandhaltung	4.284.966,72 S			
Rückstellung für Instandhaltung	0,00 S			
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen		346.399,00 S		
c) Heizkosten		2.610.502,42 S		
d) Versicherungen				
Gebäudeversicherung (Feuer,Leitungswasser,Sturm)		675.021,80 S		
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
Entwässerung - Schmutzwassergebühr		743.485,76 S		
Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		106.610,29 S		
Straßenreinigung		155.214,39 S		
Müllabfuhr		664.832,29 S		
Grundsteuer		320.646,79 S		
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.		1.613.670,87 S		11.521.350,33 S
4. Kosten aus Mietstreitigkeiten			13.707,12 S	
5. Kosten der Weiterbelastungen			417.190,02 S	
6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen			0,00 S	430.897,14 S
II. Erträge				
1. Sollmieten			10.915.921,48 H	
2. Betriebskosten			6.269.614,05 H	
3. Sonstige Kostenersätze			422.932,89 H	17.608.468,42 H
III. Abrechnungsergebnis				4.510.584,23 H
hierauf geleistete Abschlagszahlungen				
Abschlagszahlungen				4.296.000,00 S
Restzahlung				214.584,23 H

Aachen, 01.02.2025

Elisabethspitalfonds

Aufwendungen und Erträge vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

I. Aufwendungen

1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen

855000	Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung			1.580,92 S	
855100	sonstige Kostenersätze			0,00 S	1.580,92 S

2. Verwaltungskosten

a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag

850100	Verwaltungskosten	gebucht:	33.917,45 S		
399,03 Euro	Wohneinheiten	82		32.720,36 S	
399,03 Euro	Gewerbeeinheiten	2		798,06 S	
399,03 Euro	Garageeinheiten	1		399,03 S	
	Sonderleistungen				33.917,45 S

3. Unterhaltungs- und Betriebskosten

a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem § 4(4)

805000	Kosten der laufenden Instandhaltung	99.549,23 S		
805300	Kosten für Wohnungsinstandsetzung	0,00 S		
806000	Geplante Instandhaltung	0,00 S		

zusätzliche Kosten:

		99.549,23 S	99.549,23 S	
--	--	-------------	-------------	--

b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen

800900	Garten- und Spielplatzpflege	7.378,57 S	7.378,57 S	
--------	------------------------------	------------	------------	--

c) Heizkosten

800205	Heizungskosten - Wartung Heizungsanlage	1.118,71 S		
800206	Heizungskosten - Überwachung und Pflege Heizung	0,00 S		
800207	Heizungskosten - Wärmedienst Brunata	2.366,34 S		
800213	Heizungskosten - Gas	22.364,56 S		
800214	Heizungskosten - Miete Heizkostenverteiler	384,99 S		
800215	Heizungskosten - Fernwärme	22.123,21 S		
800230	Heizungskosten - Miete Warmwasserzähler	0,00 S		
800232	Heizungskosten - Miete Wärmemengenzähler Warmwasser	352,66 S	48.700,47 S	

d) Versicherungen

801350	Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung	19.605,60 S	19.605,60 S	
--------	--	-------------	-------------	--

e) Grundstücks- und andere Abgaben

800121	Entwässerung - Schmutzwassergebühr	21.701,52 S		
800122	Entwässerung - Niederschlagswassergebühr	3.459,68 S		
800500	Straßenreinigung	3.451,41 S		
800600	Müllabfuhr	19.826,83 S		
891000	Grundsteuer	14.641,60 S	63.081,04 S	

f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.

800019	Wasserverbrauch - Wasser (STAWAG)	16.841,59 S		
800300	Miete Kaltwasserzähler	207,06 S		
800700	Hausreinigung	2.509,32 S		
800800	Ungezieferbekämpfung	121,28 S		
800901	Winterdienst	1.806,90 S		
801112	Beleuchtung, Strom- und Hausbeleuchtung allgemein	3.170,10 S		
801124	Beleuchtung, Strom - Außenbeleuchtung	437,49 S		
801126	Beleuchtung, Strom - Heizstrom	617,45 S		
801200	Schornsteinreinigung	3.797,70 S		
801229	Schornsteinreinigung - Immissionsmessung	366,00 S		
801400	Hauswartsleistungen	1.063,77 S		
801623	Breitbandnetz-kabelbetrieb - Kabelgebühr	3.535,02 S		
802000	Wartung Gasetagenheizung	3.969,81 S		
802200	Betriebskosten Leerstände	743,41 S		
802310	Wartung Rauchmelder	234,43 S		
802400	Dachinnenreinigung	678,88 S		
802900	Übrige Betriebskosten ohne Umlage	1.589,27 S		
809900	Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	0,20 S		
851600	Sonstige Gebühren	12,50 S		
859600	Aufwand frühere Jahre	0,00 S		
859900	Übrige Aufwendungen	2.489,08 S	44.191,26 S	282.506,17 S

4. Kosten für Mietstreitigkeiten

809001	Nicht weiterbelastete Kosten v. Gebühren (EMA u.a.)		16,30 S	16,30 S
--------	---	--	---------	---------

5. Kosten der Weiterbelastungen

805400	Weiterbelastung an Mieter von Kosten für Namensschildern			267,03 S
805500	Weiterbelastung an Mieter von Kosten für Instandhaltung			3.349,73 S
805600	Weiterbelastung an Versicherung von Kosten für Instandhaltung			1.975,43 S
809110	Kosten von Miet- und Räumungsklagen - weiterbelastbar			546,00 S
				6.138,19 S

6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen

0,00 S 324.159,03 S

II. Erträge

1. Endgültige Mietforderungen, Umlagen und Zuschläge

a) Erträge aus Vermietung

600000	Sollmieten Wohnungen	372.789,64 H		
600100	Sollmieten Mansarden	606,00 H		
600300	Sollmieten Gewerbe - USt.-frei	22.800,12 H		
600600	Sollmieten Einstellplätze - USt.-frei	3.245,00 H		
608000	Mietzuschläge (individuell)	45,00 H	399.485,76 H	
601500	Umlage Betriebskosten - USt.-frei	109.716,60 H		
601600	Umlage Heizkosten	29.307,16 H		
602200	Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	584,93 H	139.608,69 H	539.094,45 H

b) Erlösschmälerungen

608900	Mietminderungen wg. techn. u.a. Mängel	0,00 S		
609000	Erlösschmälerungen Wohnungen	9.394,60 S		
609800	Sonstige	0,00 S	9.394,60 S	9.394,60 S

c) Bestandsveränderungen bei noch nicht abgerechneten Umlagen

Erhöhung des Bestandes				
645000	Betriebskosten / Heizkosten	155.624,04 H		
Verminderung des Bestandes				
646000	Betriebskosten / Heizkosten	146.165,57 S	9.458,47 H	539.158,32 H

2. Sonstige Kostenersätze

663500	Erträge aus Weiterbelastung von Instandhaltungskosten		3.349,73 H	
669200	Versicherungsentschädigungen		12.533,55 H	
689000	Übrige Zinsen u. ähnliche Erträge		601,96 H	17.031,24 H
				556.189,56 H

III. Abrechnungsergebnis

hierauf geleistete Abschlagszahlungen

859800	Abschlagszahlungen			0,00 S
Restzahlung				232.030,53 H

Elisabethspitalfonds

Aufwendungen und Erträge vom 01.01.2024 - 31.12.2024

I. Aufwendungen	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen				
a) Mieten und Umlagen		1.580,92 S		
b) sonstige Kostenersätze		0,00 S		1.580,92 S
2. Verwaltungskosten				
a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag				33.917,45 S
399,03 Euro Wohneinheiten	82	32.720,36 S		
399,03 Euro Gewerbeeinheiten	2	798,06 S		
399,03 Euro Garageneinheiten	1	399,03 S		
3. Unterhaltungs- und Betriebskosten				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem. § 4(4)				
- tatsächliche Instandhaltung		99.549,23 S		
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen		7.378,57 S		
c) Heizkosten		48.700,47 S		
d) Versicherungen				
Gebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm)		19.605,60 S		
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
Entwässerung - Schmutzwassergebühr		21.701,52 S		
Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		3.459,68 S		
Straßenreinigung		3.451,41 S		
Müllabfuhr		19.826,83 S		
Grundsteuer		14.641,60 S		
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.		44.191,26 S		282.506,17 S
4. Kosten aus Mietstreitigkeiten			16,30 S	
5. Kosten der Weiterbelastungen			6.138,19 S	
6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen			0,00 S	6.154,49 S
II. Erträge				
1. Sollmieten			383.534,28 H	
2. Betriebskosten			155.624,04 H	
3. Sonstige Kostenersätze			17.031,24 H	556.189,56 H
III. Abrechnungsergebnis				232.030,53 H
hierauf geleistete Abschlagszahlungen				
Abschlagszahlungen				0,00 S
Restzahlung				232.030,53 H

Aachen, 01.02.2025

Alten- und Siechenfonds
Kinder- und Jugendfonds
Welkenrather Str. 67
Aufwendungen und Erträge
vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

I. Aufwendungen	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen				
855000 Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung		0,00 S		
855400 Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung - USt.-frei		0,00 S		
855100 sonstige Kostenersätze		0,00 S	0,00 S	
2. Verwaltungskosten				
a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag				
850100 Verwaltungskosten gebucht:	38.306,77 S			
399,03 Euro Wohneinheiten 96		38.306,77 S		
b) Vergütung gem. § 4 (6)		0,00 S	38.306,77 S	
3. Unterhaltungs- und Betriebskosten				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem § 4(4)				
805000 Kosten der laufenden Instandhaltung	15.789,60 S			
805300 Kosten für Wohnungsinstandsetzung	478,08 S			
806000 Geplante Instandhaltung	0,00 S			
tasächliche Kosten:	16.267,68 S	16.267,68 S		
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen				
800900 Garten- und Spielplatzpflege	4.263,18 S	4.263,18 S		
c) Heizkosten				
800205 Heizungskosten - Wartung Heizungsanlage	664,58 S			
800207 Heizungskosten - Wärmediendienst Brunata	5.585,51 S			
800214 Heizungskosten - Miete Heizkostenverteiler	0,00 S			
800215 Heizungskosten - Fernwärme	74.871,24 S			
800230 Heizungskosten - Miete Warmwasserzähler	0,00 S			
800233 Miete Wärmemengenzähler	0,00 S			
800300 Miete Kaltwasserzähler	0,00 S			
		81.121,33 S		
d) Versicherungen				
801350 Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung	13.990,32 S	13.990,32 S		
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
800121 Entwässerung - Schmutzwassergebühr	18.361,35 S			
800122 Entwässerung - Niederschlagswassergebühr	825,44 S			
800500 Straßenreinigung	662,25 S			
800600 Müllabfuhr	14.596,76 S			
891000 Grundsteuer	12.220,95 S	46.666,75 S		
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.				
800019 Wasserverbrauch - Wasser (STAWAG)	12.760,83 S			
800408 Aufzugsanlagen - Wartung	8.500,34 S			
800700 Hausreinigung	6.268,32 S			
800800 Ungezieferbekämpfung	349,86 S			
800901 Winterdienst	207,18 S			
801112 Beleuchtung, Strom- und Hausbeleuchtung allgemein	2.562,63 S			
801400 Hauswartsleistungen	4.274,65 S			
801623 Breitbandnetz-kabelbetrieb - Kabelgebühr	2.570,40 S			
802200 Betriebskosten Leerstände	258,21 H			
802300 Sicherheitsvorkehrung	97,58 S			
802310 Wartung Rauchmelder	0,00 S			
802600 Betriebskosten Waschmaschinen	1.723,99 S			
802900 Übrige Betriebskosten ohne Umlage	1.130,73 S			
809900 Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	0,00 S			
851600 Sonstige Gebühren	0,00 S			
859900 Sonstige Aufwendungen	2.811,20 S	44.405,46 S	206.714,72 S	
4. Kosten für Mietstreitigkeiten				
809200 Kosten von Miet- und Räumungsklagen - nicht weiterbelastbar		546,46 S	546,46 S	
5. Kosten der Weiterbelastungen				
805500 Weiterbelastung an Mieter von Kosten für Instandhaltung		984,24 S		
805600 Weiterbelastung an Versicherung von Kosten für Instandhaltung		11.558,15 S		
805700 Weiterbelastung an fremde Dritte v. Kosten f. Instandhaltung		1.902,08 S		
809001 Nicht weiterbelastete Kosten von Gebühren (EMA u.a.)		0,00 S	14.933,27 S	
6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen			0,00 S	260.501,22 S
II. Erträge				
1. Endgültige Mietforderungen, Umlagen und Zuschläge				
a) Erträge aus Vermietung				
600000 Sollmieten Wohnungen	385.173,19 H			
600500 Sollmieten Garagen - USt.-frei	0,00 S			
602200 Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtung	668,49 H	385.841,68 H		
601500 Umlage Betriebskosten - USt.-frei	81.378,55 H			
601600 Umlage Heizkosten	44.920,99 H	126.299,54 H	512.141,22 H	
b) Erlösschmälerungen				
609000 Erlösschmälerungen Wohnungen	20.707,82 S	20.707,82 S	20.707,82 S	
c) Bestandsveränderungen bei noch nicht abgerechneten Umlagen				
Erhöhung des Bestandes				
645000 Betriebskosten / Heizkosten	107.139,33 H			
Verminderung des Bestandes				
646000 Betriebskosten / Heizkosten	110.975,31 S	3.835,98 S	487.597,42 H	
2. Sonstige Kostenersätze				
663000 Erträge aus Weiterbelastungen von Gebühren (EMA u.a.)		0,00 S		
663500 Erträge aus Weiterbelastung von Instandhaltungskosten		984,24 H		
663600 Erträge aus Weiterbelastung an fremde Dritte		1.728,93 H	5.650,01 H	493.247,43 H
663800 Erträge aus Weiterbelastungen Anwalts- und Gerichtskosten		488,80 H		
666500 Eingang auf abgeschriebene Forderungen (Miete)		0,00 S		
669200 Versicherungsentschädigungen		2.448,04 H		
669500 Erträge aus Kontenbereinigungen ohne USt.		0,00 S		
669900 Übrige betriebliche Erträge		0,00 S		
676000 Erträge aus sonstigen Ausleihungen		0,00 S		
III. Abrechnungsergebnis				232.746,21 H
hierauf geleistete Abschlagszahlungen				
859800 Abschlagszahlungen			0,00 S	
Restzahlung				232.746,21 H

**Alten- und Siechenfonds
Kinder- und Jugendfonds**
Welkenrath Str. 67

**Aufwendungen und Erträge
vom 01.01.2024 - 31.12.2024**

I. Aufwendungen	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen				
a) Mieten und Umlagen		0,00 S		
b) sonstige Kostenersätze		0,00 S		0,00 S
2. Verwaltungskosten				
a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag				
399,03 Euro Wohneinheiten	96	38.306,77 S		
b) Vergütung gem. § 4 (6)		0,00 S		38.306,77 S
3. Unterhaltungs- und Betriebskosten				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem. § 4(4)				
- tatsächliche Instandhaltung	16.267,68 S			
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen		4.263,18 S		
c) Heizkosten		81.121,33 S		
d) Versicherungen				
Gebäudeversicherung (Feuer,Leitungswasser,Sturm)		13.990,32 S		
Glasversicherung				
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
Entwässerung - Schmutzwassergebühr		18.361,35 S		
Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		825,44 S		
Straßenreinigung		662,25 S		
Müllabfuhr		14.596,76 S		
Grundsteuer		12.220,95 S		
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.		44.405,46 S		206.714,72 S
4. Kosten aus Mietstreitigkeiten			546,46 S	
5. Kosten der Weiterbelastungen			14.933,27 S	
6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen			0,00 S	15.479,73 S
II. Erträge				
1. Sollmieten			380.458,09 H	
2. Betriebskosten			107.139,33 H	
3. Sonstige Kostenersätze			5.650,01 H	493.247,43 H
III. Abrechnungsergebnis				232.746,21 H
hierauf geleistete Abschlagszahlungen				
Abschlagszahlungen				0,00 S
Restzahlung				232.746,21 H

Aachen, 01.02.2025

Stiftung Armenfonds

Aufwendungen und Erträge vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

I. Aufwendungen

	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen				
855000 Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung		0,00 S		
855400 Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung - USt.-frei		0,00 S		
855100 sonstige Kostenersätze		0,00 S	0,00 S	
2. Verwaltungskosten				
a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag				
850100 Verwaltungskosten gebucht:	3.591,26 S			
399,03 Euro Wohneinheiten 8		3.192,23 S		
399,03 Euro Garageneinheiten 1		399,03 S		
Sonderleistungen				
b) Vergütung gem. § 4 (6)			3.591,26 S	
3. Unterhaltungs- und Betriebskosten				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem § 4(4)				
805000 Kosten der laufenden Instandhaltung	6.650,32 S			
805300 Kosten für Wohnungsinstandsetzung	0,00 S			
806000 Geplante Instandhaltung	0,00 S			
tasächliche Kosten:	6.650,32 S	6.650,32 S		
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen				
800900 Garten- und Spielplatzpflege	273,70 S			
800935 Garten- und Spielplatzpflege - Akontozahlungen	0,00 S	273,70 S		
c) Heizkosten				
d) Versicherungen				
801350 Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung	1.516,44 S	1.516,44 S		
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
800121 Entwässerung - Schmutzwassergebühr	2.491,56 S			
800122 Entwässerung - Niederschlagswassergebühr	250,88 S			
800500 Straßenreinigung	562,94 S			
800600 Müllabfuhr	3.562,73 S			
891000 Grundsteuer	1.159,36 S	8.027,47 S		
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.				
800019 Wasserverbrauch - Wasser (STAWAG)	2.010,24 S			
800408 Aufzugsanlagen - Wartung	0,00 S			
800409 Aufzugsanlagen - TÜV Gebühren	0,00 S			
800410 Aufzugsanlagen - Notrufeinrichtung	0,00 S			
800700 Hausreinigung	0,00 S			
800800 Ungezieferbekämpfung	180,29 S			
800901 Winterdienst	44,74 S			
801112 Beleuchtung, Strom- und Hausbeleuchtung allgemein	327,52 S			
801200 Schornsteinreinigung	458,60 S			
801400 Hauswartsleistungen	154,32 S			
801623 Breitbandnetz-kabelbetrieb - Kabelgebühr	214,20 S			
802000 Wartung Gasetagenheizung	722,93 S			
802200 Betriebskosten Leerstände	0,00 S			
802310 Wartung Rauchmelder	0,00 S			
802400 Dachrinnenreinigung	309,21 S			
802900 Übrige Betriebskosten ohne Umlage	64,23 S			
809900 Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	0,00 S			
851600 Sonstige Gebühren	0,00 S			
859900 Sonstige Aufwendungen	263,55 S	4.749,83 S	21.217,76 S	
4. Kosten für Mietstreitigkeiten				
5. Kosten der Weiterbelastungen				
805500 Weiterbelastung an Mieter von Kosten für Instandhaltung		0,00 S		
805600 Weiterbelastung an Versicherung von Kosten für Instandhaltung		253,64 S		
809110 Kosten von Miet- und Räumungsklagen - weiterbelastbar		0,00 S		
809001 Nicht weiterbelastete Kosten von Gebühren (EMA u.a.)		0,00 S	253,64 S	
6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen			0,00 S	25.062,66 S

II. Erträge

1. Endgültige Mietforderungen, Umlagen und Zuschläge				
a) Erträge aus Vermietung				
600000 Sollmieten Wohnungen	37.985,13 H			
600300 Sollmieten Gewerbe - USt.-frei	0,00 S			
600500 Sollmieten Garagen - USt.-frei	2.653,68 H			
602200 Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtung	55,71 H	40.694,52 H		
601500 Umlage Betriebskosten - USt.-frei	12.206,75 H	12.206,75 H	52.901,27 H	
b) Erlösschmälerungen				
608800 Mietverzicht	0,00 S			
609000 Erlösschmälerungen Wohnungen	692,05 S	692,05 S	692,05 S	
c) Bestandsveränderungen bei noch nicht abgerechneten Umlagen				
Erhöhung des Bestandes				
645000 Betriebskosten / Heizkosten	12.304,00 H			
Verminderung des Bestandes				
646000 Betriebskosten / Heizkosten	10.289,54 S	2.014,46 H	54.223,68 H	
2. Sonstige Kostenersätze				
669200 Versicherungsentschädigungen	253,64 H	253,64 H	54.477,32 H	

III. Abrechnungsergebnis

hierauf geleistete Abschlagszahlungen				
859800 Abschlagszahlungen			0,00 S	
Restzahlung				29.414,66 H

Stiftung Armenfonds

Aufwendungen und Erträge vom 01.01.2024 - 31.12.2024

I. Aufwendungen	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen				
a) Mieten und Umlagen		0,00 S		
b) sonstige Kostenersätze		0,00 S		0,00 S
2. Verwaltungskosten				
a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag				
399,03 Euro Wohneinheiten	8	3.192,23 S		
399,03 Euro Garageneinheiten	1	399,03 S		
b) Vergütung gem. § 4 (6)				3.591,26 S
3. Unterhaltungs- und Betriebskosten				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem. § 4(4)				
- tatsächliche Instandhaltung	6.650,32 S			
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen	273,70 S			
c) Heizkosten				
d) Versicherungen				
Gebäudeversicherung (Feuer,Leitungswasser,Sturm)		1.516,44 S		
Glasversicherung				
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
Entwässerung - Schmutzwassergebühr		2.491,56 S		
Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		250,88 S		
Straßenreinigung		562,94 S		
Müllabfuhr		3.562,73 S		
Grundsteuer		1.159,36 S		
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.		4.749,83 S		21.217,76 S
4. Kosten aus Mietstreitigkeiten			0,00 S	
5. Kosten der Weiterbelastungen			253,64 S	
6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen			0,00 S	253,64 S
II. Erträge				
1. Sollmieten			52.209,22 H	
2. Betriebskosten			2.014,46 H	
3. Sonstige Kostenersätze			253,64 H	54.477,32 H
III. Abrechnungsergebnis				29.414,66 H
hierauf geleistete Abschlagszahlungen				
Abschlagszahlungen				0,00 S
Restzahlung				29.414,66 H

Aachen, 01.02.2025