

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 23/0232/WP18
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 21.03.2024
		Verfasser/in: FB23/49
<b>Jahresbericht und Jahresrechnung 2023 der gewoge AG</b>		
<b>Ziele:</b>		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
09.04.2024	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zum Jahresbericht der gewoge 2023 zur Kenntnis.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

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

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	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 5.856.239 €.

## 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 CO<sub>2</sub>-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 **CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 Wohnungsbau-Gesellschaft 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 2023 die Abrechnung des städtischen Hausbesitzes für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023 vor.

Der städtische Wohnhausbestand umfasste zum 31.12.2023 insgesamt 2.408 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 156.428,96m<sup>2</sup>, 319 Garagen und Stellplätze sowie 35 sonstige Räume (Gewerberäume, soziale Einrichtungen u.a.) mit einer Fläche von 4.750,58m<sup>2</sup>.

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 5.076,09 m<sup>2</sup> sowie zwei sonstige Räume (Gewerberäume, soziale Einrichtungen u.a.) mit einer Fläche von 716,71 m<sup>2</sup>.

Zum Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfond gehört das Appartementhaus Welkenrather Str. 67 mit 96 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 3.029,12m<sup>2</sup>.

Zum Stiftungsvermögen Armenfonds gehört die Scheibenstraße 5 mit acht Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 482,94 m<sup>2</sup>.

Das Abrechnungsergebnis im städtischen Hausbesitz beläuft sich im Abrechnungszeitraum auf Gesamterträge in Höhe von rund 5.856.239 €. Die Verteilung auf den städtischen Hausbesitz und dem Stiftungsgrundbesitz stellt sich wie folgt dar:

01.01.2023 - 31.12.2023	Städtischer Wohnhausbestand	Stiftung Elisabeth- spitalfond	Stiftung Alten- und Siechenfond	Stiftung Armenfond
Aufwendungen	11.224.581,45 €	254.273,27 €	181.370,80 €	20.263,81 €
Erträge	17.080.820,63 €	530.981,13 €	505.210,15 €	48.761,98 €
Abrechnungsergebnis	5.856.239,18 €	276.707,86 €	323.839,35 €	28.498,17 €

Der Jahresbericht sowie die Abrechnungen für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023 sind als Anlage beigefügt.

## Anlage/n:

Jahresbericht 2023



# Jahresbericht 2023

zum Geschäftsbesorgungsvertrag  
vom 13. November 1978 nebst  
Nachträgen und Ergänzungen

Berichterstattung für den Zeitraum  
vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Aufgestellt am 05.02.2024



Thomas Hübner



Ulrich Warner

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Verwaltung des städtischen Hausbesitzes</b>	<b>3</b>
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	4
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
<b>2.</b>	<b>Instandhaltung des städtischen Hausbesitzes</b>	<b>10</b>
2.1	Laufende Instandhaltung	11
2.2	Mieterwechsel Instandhaltung	11
2.3	Geplante Instandhaltung	12
<b>3.</b>	<b>Feststellungen zu den Abrechnungen</b>	<b>14</b>
3.1	Aufwendungen	14
3.1.1	Mietausfälle	14
3.1.2	Verwaltungskosten	14
3.2	Erträge	14
3.2.1	Städtischer Wohnhausbesitz	14
3.2.2	Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds	14
3.2.3	Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfonds	14
3.2.4	Stiftungsvermögen Armenfonds	15
<b>4.</b>	<b>Gesamtabrechnung</b>	<b>15</b>
4.1	Städtischer Wohnhausbesitz	15
4.2	Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds	15
4.3	Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfonds	15
4.4	Stiftungsvermögen Armenfonds	16
4.5	Gesamtbetrag	16
<b>5.</b>	<b>Analyse der Abrechnung</b>	<b>17</b>

## 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 31.12.2023 verwalteten Immobilienbestand.

Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Einheiten	hiervon preisgebunden	hiervon preisfrei
<b>Städtischer Hausbesitz</b>				
Wohnungen	156.428,96	2.408	864	1.544
Gewerberäume/soz. Einrichtungen, Sonstiges	4.750,58	35		
Garagen/Stellplätze		319		
<b>Zwischensumme</b>	<b>161.179,54</b>	<b>2.762</b>	<b>864</b>	<b>1.544</b>
<b>Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds</b>				
Wohnungen	5.076,09	82	10	72
Gewerberäume/soz. Einrichtung/sonstiges	716,71	2		
Garagen/Stellplätze		6		
<b>Zwischensumme</b>	<b>5.792,80</b>	<b>90</b>	<b>10</b>	<b>72</b>
<b>Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfonds</b>				
Wohnungen	3.029,12	96		96
<b>Zwischensumme</b>	<b>3.029,12</b>	<b>96</b>		<b>96</b>
<b>Stiftungsvermögen Armenfonds</b>				
Wohnungen	482,94	8		8
Garagen und Stellplätze		5		
<b>Zwischensumme</b>	<b>482,94</b>	<b>13</b>		<b>8</b>
<b>Gesamtbestand</b>	<b>170.484,40</b>	<b>2.961</b>	<b>874</b>	<b>1.720</b>

Verwaltungsbestand Stadt Aachen zum 31.12.2023

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 ganz leicht gesunken. Derzeit nehmen 41,09% (VJ 42,11%) aller Mietverhältnisse am Lastschriftinzugsverfahren teil. Der vergleichsweise geringe Anteil der Lastschriften ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass viele Mietzahlungen direkt durch Transferleitungsträger vorgenommen werden. Zum Stichtag beträgt dieser Anteil 18% (bezogen auf die Anzahl der Wohnmietverhältnisse (VJ 15%).

Die Höhe der Mietrückstände ist im Vorjahresvergleich gesunken, dies ist u.a. auf Abschreibung von uneinbringlichen Forderungen aus ehemaligen Mietverhältnissen zurückzuführen.

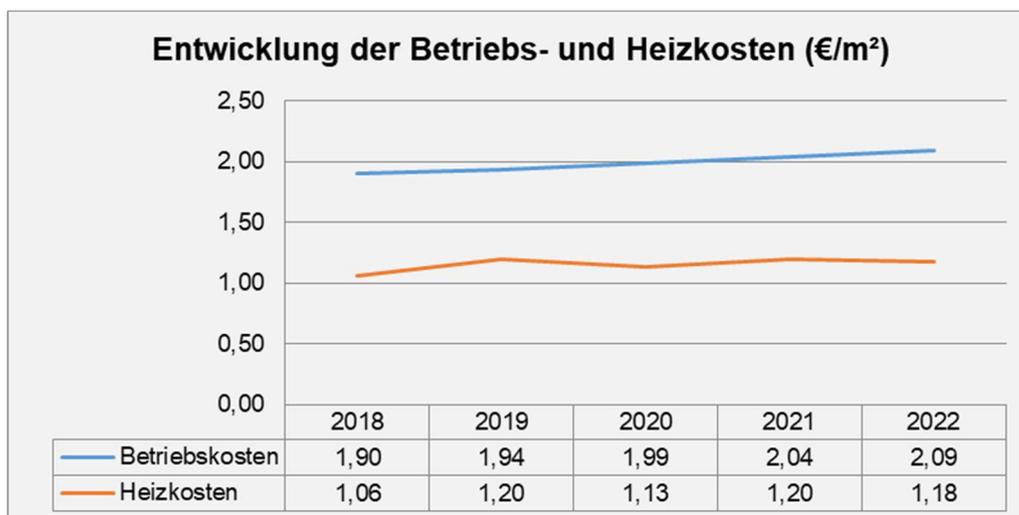
Die Gründe für die Entstehung von Mietschulden sind vielfältig und häufig nicht nur mit der beruflichen, sondern auch der persönlichen Situation der betroffenen Mieter eng verwoben. Unsere Sozialarbeiterinnen setzen sich mit jedem Mieter, der von Wohnungsverlust aufgrund von Mietrückständen bedroht ist,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

Mietrückstände	2021	2022	2023
<b>Städtischer Hausbesitz</b>			
aktive Mietverhältnisse	109.100 €	102.743 €	98.373 €
beendete Mietverhältnisse	184.087 €	183.467 €	172.200 €
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>293.187 €</b>	<b>286.210 €</b>	<b>270.573 €</b>

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 2022 abgerechneten („kalten“) Betriebskosten ist ein leichter Anstieg auf 2,09 €/m<sup>2</sup>/Monat zu verzeichnen. Die durchschnittlichen Heizkosten sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken und betragen im Abrechnungsjahr 2022 durchschnittlich 1,18 €/Monat je m<sup>2</sup> beheizter Wohnfläche.



### 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 variiert im Vergleich zwischen den Wirtschaftseinheiten/ Objekten sehr stark, was vor allem daran liegt, dass es deutliche Unterschiede bei den verbrauchsabhängigen Kosten, der technischen Gebäudeausstattung und dem Anteil der zu pflegenden Außenanlagen gibt. In Sonderfällen werden nicht alle Betriebskosten umgelegt und abgerechnet, z. B. rechnen Mieter von Einfamilienhäusern den Wasserverbrauch oft unmittelbar mit dem Versorger ab.

#### 1.2.1.1 Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen

Die Vorauszahlungen werden individuell kalkuliert und gemäß § 560 BGB im Zuge der Abrechnung angepasst. Für das Abrechnungsjahr 2023 wird von einem moderaten Anstieg der durchschnittlichen Betriebskosten ausgegangen.

### 1.2.2 Heizkosten

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Energieverbräuche der zentralen Heizungsanlagen (Gas und Fernwärme) im Abrechnungsjahr 2022 erheblich gesunken. Diese Entwicklung hat zusammen mit der staatlichen Entlastung nach dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) dazu geführt, dass sich die durchschnittlichen Heizkosten

trotz höherer Energiepreise kaum verändert haben. Hier sind deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftseinheiten/ Objekten bzw. Lieferstellen zu verzeichnen. Diese ergeben sich primär aus den Abweichungen beim Verbrauch, wenngleich bei einer Gegenüberstellung von Verbrauchswerten stets zu beachten ist, dass es Heizungsanlagen mit und ohne zentrale Warmwasserversorgung gibt.

### 1.2.2.1 Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen

Die Vorauszahlungen werden regelmäßig im Zuge der Abrechnung angepasst. Der überwiegende Anteil der Heizkosten 2022 wurden jedoch zu einem Zeitpunkt abgerechnet, als die konkreten Auswirkungen der Energiekrise nicht absehbar waren, die Konditionen der Gaslieferung für das Jahr 2023 nicht feststanden und das Maßnahmenpaket der Bundesregierung zur Entlastung der Bürger noch nicht beschlossen war.

Um die Mieter vor hohen Nachzahlungen bei der Heizkostenabrechnung 2023 zu schützen, wurde zum 01.04.2023 eine zusätzliche (pauschale) Anpassung der Vorauszahlungen bei den Wohnanlagen vorgenommen, die über eine Gaszentralheizung mit Wärme oder Wärme und Warmwasser versorgt werden. Voraussetzung war, dass die Jahresrechnung 2022 der STAWAG zur Kalkulation der erforderlichen Anpassung vorlag. Die Änderung der Vorauszahlung wurde als Anpassungsvereinbarung auf § 26 Abs. 4 des Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetzes (EWPBG) gestützt. Die Mieter hatten die Möglichkeit, der Anpassung zu widersprechen; vereinzelt haben Mietparteien die Änderung schließlich auch abgelehnt.

Generell erfolgte eine Kalkulation der Vorauszahlungen nochmals mit jeder Heizkostenabrechnung. Dabei konnten dann die individuellen Verbrauchsdaten je Nutzereinheit, aktuelle Preisinformationen zur Wärmeversorgung und die vom Energieversorger bekanntgegebenen Informationen zu den staatlichen Entlastungsbeträgen berücksichtigt werden.

### 1.2.3 Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO2KostAufG)

Beginnend mit der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2023 sind Vermieter verpflichtet, sich an den Kohlendioxidkosten der Brennstoff- und Wärmelieferungen zu beteiligen.

Der Anteil wird nach einem Stufenmodell ermittelt und beträgt bis zu 95 %. Maßgeblich für die Einordnung sind die jährlichen Kohlendioxidemissionen des (Wohn-)\*Gebäudes, umgerechnet auf m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Kohlendioxidausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	20 %	80 %
> = 52 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /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. Im Übrigen findet das Gesetz keine Anwendung für Wärmelieferungen für Gebäude, die erstmals nach dem 01. Januar 2023 einen Wärmeanschluss erhalten haben.

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 m<sup>2</sup>/p.a. zu ermitteln und den Erstattungsanspruch innerhalb von zwölf Monaten nach der Abrechnung des Brennstoff- oder Wärmelieferanten geltend zu machen.

Nach § 3 Abs. 1 CO<sub>2</sub>KostAufG sind die Brennstoff- und Wärmelieferanten verpflichtet, mit der Rechnung auf den Erstattungsanspruch hinzuweisen. Darüber hinaus sind sie verpflichtet, die Brennstoffemissionen, den Preisbestandteil der Kohlendioxidkosten, den heizwertbezogenen Emissionsfaktor und den Energiegehalt der gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffmenge in den Rechnungen auszuweisen.

### 1.3 Mietenentwicklung

Im Abrechnungsjahr 2023 wurden in Höhe von 17,081 Mio. € Erträge aus der Hausbewirtschaftung erzielt.

	2019	2020	2021	2022	2023
Sollmiete *2	10.757	10.974	11.030	11.048	11.081
Umlage BK *1	3.624	3.696	3.766	3.814	3.934
Umlage HK *1	1.371	1.552	1.460	1.517	1.495
Bestandserhöhung Umlagen	5.470	5.599	5.632	5.856	6.567
Bestandsverminderung Umlagen	-5.372	-5.470	-5.599	-5.632	-5.856
Erlösschmälerungen	-440	-323	-552	-513	-606
Sonstige Kostenersätze	307	273	371	244	466
<b>Gesamterträge</b>	<b>15.717</b>	<b>16.301</b>	<b>16.108</b>	<b>16.334</b>	<b>17.081</b>
Mietrückstände	282	289	293	286	271
Rückstandsquote	1,79%	1,77%	1,82%	1,75%	1,59%
Niederschlagungen	35	109	62	87	113
Abschreibungsquote	0,22%	0,67%	0,38%	0,53%	0,66%

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

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

Es konnten im Abrechnungsjahr 2023 wieder Guthaben aus dem Ergebnis der Umlagenabrechnung 2022 an die Mieter ausgezahlt werden.

Vorauszahlungen 2022 (in Abrechnung 2022 als Einnahme enthalten)	-5.856
./. Abrechnung Betriebskosten	3.934
./. Abrechnung Heizkosten	1.495
<b>Guthaben Mieter (in Abrechnung 2023 als Ausgabe enthalten)</b>	<b>-427</b>

Abrechnung Betriebs-/Heizkosten (T€)

Im Geschäftsjahr wurden keine Mieterhöhungen gem. Mietspiegel der Stadt Aachen durchgeführt. Eine Erhöhung der Mieten in Höhe von rd. 33 T€ ist auf Mietanpassungen infolge von Neuvermietung zurückzuführen.

Infolge der vorgezogenen Anpassungen der Heizkostenvorauszahlungen (s. Punkt 1.2.2.1) wurden erheblich höhere Vorauszahlungen (rd. 711 T€ mehr gegenüber dem Vorjahr) eingenommen. Dieser Betrag wird erst im Jahr 2024 mit der Abrechnung für 2023 mit den Mietern abgerechnet.

Die um rd. 93 T€ erhöhten Erlösschmälerungen sind auf modernisierungsbedingten Leerstand zurückzuführen.

Die monatliche Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche für den Gesamtbestand liegt im Dezember 2023 bei 5,73 €.

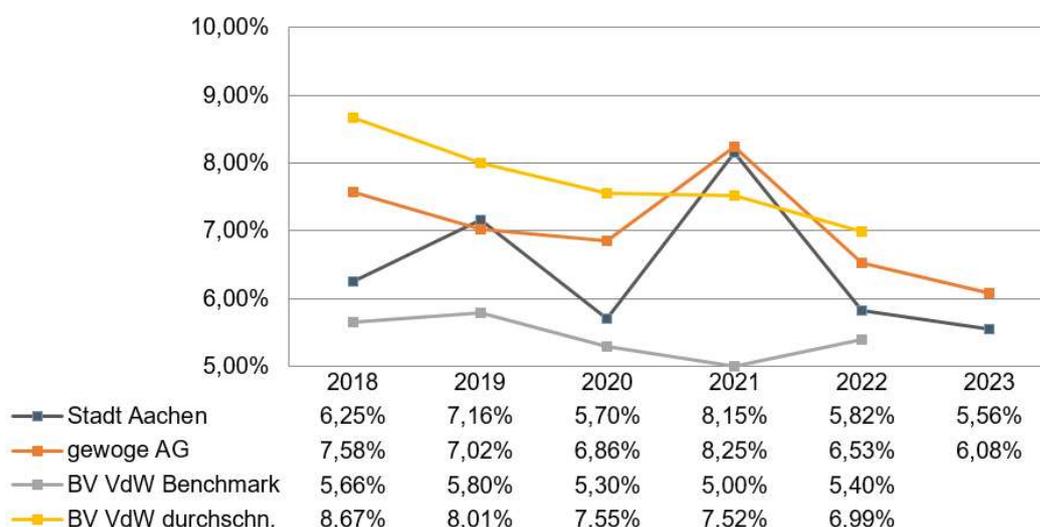
## 1.4 Vermietungssituation

### 1.4.1 Kündigungen

Im Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 wurden 134 Kündigungen vermerkt. Legt man den zu betrachtenden Wohnungsbestand i. H. v. 2.408 Wohnungen zugrunde, ergibt sich daraus eine Fluktuationsquote i. H. v. 5,56%.

Hierin enthalten sind 26 Kündigungen aufgrund der Modernisierungsmaßnahme Zeppelinstraße. Es verbleiben somit 108 fluktuationsbedingte Vertragsbeendigungen. Bereinigt um 128 Wohnungen der Zeppelinstraße, die aufgrund der Modernisierungsmaßnahme bei Vertragsende nicht wieder vermietet werden, beläuft sich die Fluktuationsquote auf 4,74 %.

Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass bei 21% (VJ 30%) der fluktuationsbedingten Kündigungen (entspricht 23 Mietverhältnissen) eine direkte Anschlussvermietung erzielt werden konnte.



Fluktuationsquote im Vergleich der Vorjahre

### 1.4.2 Neuvermietungen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 102 neue Vertragsabschlüsse gezählt. Im Vorjahreszeitraum waren es 152 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. m <sup>2</sup>	Verteilung
1	7	41,21	6,86%
1,5	1	46,67	0,98%
2	54	54,07	52,94%
3	34	71,11	33,33%
4	6	98,27	5,88%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>102</b>	<b>61,39</b>	<b>100,00%</b>

Den größten Anteil der Neuvermietungen trugen im Jahr 2023 die 2-Zimmer Wohnungen mit ca. 53 %.

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

Vermietungsbezirk	Anzahl Wohneinheiten	durchschn. Anzahl Zimmer	durchschn. Wfl. m <sup>2</sup>	Verteilung
Aachen-Nord	20	2	65,14	19,61%
Bendplatz	1	3	58,19	0,98%
Brand	4	2	58,41	3,92%
Burtscheid	17	3	65,78	16,67%
Forst	15	2	55,17	14,71%
Frankenberger Viertel	2	4	95,98	1,96%
Gut Kullen	1	2	46,05	0,98%
Haaren	1	3	67,22	0,98%
Hanbruch	5	3	60,50	4,90%
Ostviertel	9	2	59,38	8,82%
Rehmviertel	11	2	58,84	10,78%
Rothe Erde	3	1	43,26	2,94%
Schanz	4	3	75,04	3,92%
Zentrum	9	2	57,41	8,83%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>102</b>	<b>2</b>	<b>61,88</b>	<b>100,00%</b>

### 1.4.3 Vermietungsergebnis

Zum Stichtag befanden sich insgesamt 156 Wohneinheiten im Leerstand (Vorjahr 123). Für 14 Wohneinheiten waren zum Stichtag bereits neue Verträge abgeschlossen.

Übersicht über die Leerstandsituation im städtischen Hausbesitz zum 31.12.2023:

WIE	Straße	Anzahl Leerstand	Folgevertrag liegt vor
2001	Engelbertstraße	1	
2002	Drosselweg	2	1
2003	Schönforststraße	1	
2004	Schopenhauerstraße	2	1
2005	Kantstraße	2	
2017	Lützowstraße	1	
2018	Leipziger Straße	1	
2019	Steubenstraße	1	
2023	J.-v.-Görres-Straße	7	5
2024	Jülicher Straße	2	
2026	Feldstraße	2	2
2031	Aretzstraße	2	2
2035	Talstraße	1	
2056	Malmedyer Straße	1	1
2067	Weberstraße	3	
2073	An der Junkersmühle	1	
2074	Vaalseer Straße	1	
2075	Junkerstraße	1	
2083	Johanniterstraße	1	
2085	Markt	1	1
2127	Vaalseer Straße	1	
2148	Vaalseer Straße	2	1
2153	Friedenstraße	1	
<b>Fluktuationsbedingter Leerstand</b>		<b>38</b>	<b>14</b>
2007	Zeppelinstraße	89	
2045	Elsassstraße	9	
2089	Komphausbadstraße	3	
<b>Maßnahmenbedingter Leerstand</b>		<b>101</b>	
2013	Fringsgraben	2	
2048	Stolberger Straße	2	
2051	Friedrich-Ebert-Allee	1	
2062	Reumontstraße	1	
2114	Albert-Einstein-Straße	1	
2138	Belvedereallee	2	
2139	Lütticher Straße	1	
2143	Friedenstraße	3	
2145	Kasinostraße 46	3	
2156	Trierer Straße	1	
<b>Sonderprojekte Leerstand</b>		<b>17</b>	
<b>Gesamtergebnis Leerstand</b>		<b>156</b>	<b>14</b>

## 1.5 Seniorengerechte Wohnraumanpassung

Neben der Bewirtschaftung des Verwaltungsbestandes werden Wohnraumanpassungsmaßnahmen umgesetzt, die sehr individuell bearbeitet werden. Diese 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 eines Hausbesuches statt. Dabei werden die Bedürfnisse aufgenommen, mögliche Förderungen erörtert sowie die weitere Vorgehensweise mit den Bewohnern ausführlich erklärt und besprochen.

Im Jahr 2023 erreichten uns 12 Anträge hinsichtlich einer seniorengerechten/ behindertengerechten Anpassung im Wohnumfeld und der Wohnung. Daraus resultieren 8 Maßnahmen für eine Badanpassung, wovon ein Umbau im Berichtsjahr bereits fertiggestellt werden konnte. In zwei Fällen wäre eine Badanpassung nicht nachhaltig. Die Mieter werden aktuell bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung unterstützt und begleitet.

## 2. Instandhaltung im städtischen Hausbesitz

Für die abgerechnete Periode vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 wurden für die nicht planbare Instandhaltung und die planbare Instandhaltung insgesamt 3.658 T€ durch die Stadt Aachen zur Verfügung gestellt. Dies entspricht einer Instandhaltungspauschale von 22,70 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

Darüber hinaus hat die Stadt Aachen Mittel für energetische Maßnahmen in Höhe von 380 T€ bereitgestellt. Eine Übersicht, für welche energetischen Maßnahmen diese Mittel verwendet wurden, gibt die Tabelle auf Seite 12 unter 2.3 „Geplante Instandhaltung“.

Das Berichtsjahr wird mit einem Ergebnis in Höhe von 4.043 T€ abgeschlossen.

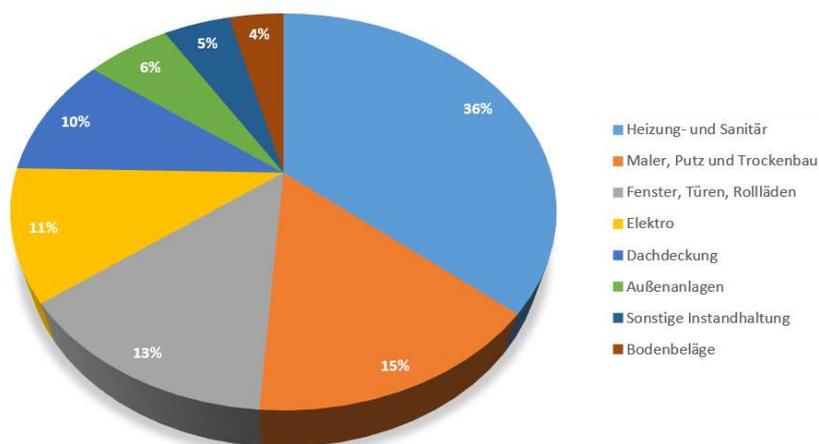
Die Mittel wurden wie folgt eingesetzt:

	2022	2023
Laufende (reaktive) Instandhaltung	1.416 T€	1.390 T€
Instandhaltung Mieterwechsel	588 T€	636 T€
Geplante Instandhaltung	1.328 T€	2.017 T€
<b>Gesamt</b>	<b>3.332 T€</b>	<b>4.043 T€</b>

## 2.1 Laufende Instandhaltung

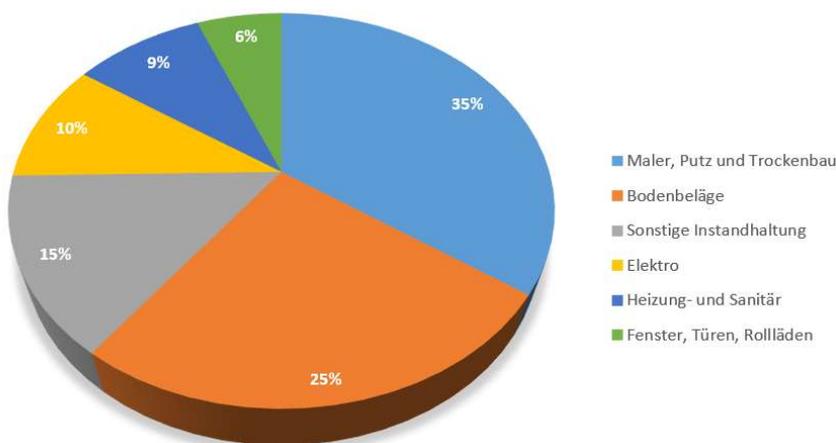
Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 2.831 Aufträge mit einem durchschnittlichen Auftragswert von 527,02 € erfasst.

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 439 Aufträge mit einem durchschnittlichen Wert von 1.231,86 € erfasst. Es wurden 105 Wohnungen mit durchschnittlich 5.150,35 € 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.

Nachfolgende Maßnahmen wurden 2023 über die geplante Instandhaltung umgesetzt:

WIE	Straße	Maßnahme/Projektbezeichnung	Gesamt in T €	Energeti- scher Anteil T €
2001	Engelbertstr. 7-9 /Drosselweg 74, 76	Austausch Gas-Etagenheizung	18	
2004	Schopenhauerstraße 2-16, Kantstraße 1-21	Fassadensanierung und Dämmung Kellerdecke <i>Maßnahme wird bis 2025 fortgeführt</i>	402	134
2009	Virchowstraße 1, 3, Trierer Straße 50, Altstraße 29, 33, 35	Fassadensanierung <i>Maßnahme wird bis 2024 fortgeführt</i>	142	
div.	Fliederweg 29, Passstr. 85 u.87, Junkerstr. 38 u. 40, Eichenheck 12, Vaalser Str. 168-172, Gasborn 8-16	Dämmung Kellerdecke	202	202
2019	Steubenstraße 2-14, Stolberger Straße 72	Sanierungskonzept Fenster, Balkone, Fassaden inkl. TH-Anstrich (7 Bauabschnitte) <i>Gesamtmaßnahme wird bis Anfang 2025 beendet</i>	494	
div.	Gesamtgebiet „Panneschopp“	Heizungsmodernisierung <i>Gesamtkonzept Zentralisierung und Fernwärmean- schluss wird sukzessive bis 2030 fortgeführt.</i>	2	2
2023	J.-v.-Görres-Str. 67 (68, 84)	Heizungssanierung und -instandsetzung <i>Nötige reaktive Teilsanierung; langfristige Wärmeplanung in Folgejahren</i>	74	
2025 u.a.	„Block“ Jülicher Carrée	Energetische Bestandserfassung und Bewertung <i>Machbarkeitsstudie Dachausbau erfolgt gesondert</i>	16	
2026	Feldstraße 2 + 4, 18-22	Fassadensanierung und –modernisierung, Dämmung Kellerdecke <i>Für Feldstraße seit 2022 mit Restarbeiten bis 2024</i>	281	252
2035	Talstr. 9-25 u. Eintrachtstr. 4-12	Heizungsmodernisierung <i>Fernwärmerestarbeiten und Abschluss der Maß- nahme 2022</i>	92	92
2048	Stolberger Str. 208-214	Brandschutzmaßnahmen und Fluchtwegerstellung <i>Fluchtwegkonzept 2024 per Sonderbudget</i>	38	
2055	Viehhofstraße 19	Heizungsmodernisierung, Dämmung Kellerdecke <i>Fernwärmerestarbeiten und Abschluss der Maß- nahme 2021, 2022</i>	23	23
2073	Junkersmühle 2-14, Vaalser Str. 37-43	Heizungsmodernisierung ( <i>Fernwärme bis 2025</i> )	1	1
2073	Junkersmühle 2-14, Vaalser Str. 37-43	Dachsanierung <i>Planung und Ausführung abschnittsweise bis 2026</i>	1	
2085	Markt 14-24	Wohnungsumbauten	92	
2110	Reuterweg 19	Instandsetzung Treppenpodest	7	
2119	Schagenstraße 110-116	Errichtung und Überarbeitung Müllplätze	42	
2123	Scheibenstr. 9-13	Heizungsmodernisierung ( <i>Fernwärme 2024 und Fort- führung in 2024/2025</i> )	2	2
2125	Schönauer Allee 17-21, 23	Sanierung Sanitäranlagen (AWO 23), Fenstersanierung Wohnungen <i>Fortführung und Fertigstellung Arbeiten aus 2022</i>	63	
2136	Akazienstraße 44	Heizungsmodernisierung, Dämmung Kellerdecke, Fenstertausch <i>Restarbeiten u. Abschluss Maßnahme 2021, 2022</i>	21	
2153	Friedenstr. 14	Flachdachsanierung, Heizungsmodernisierung <i>Fortführung und Fertigstellung in 2024</i>	3	
2162	Zollernstr. 48	Heizungsmodernisierung ( <i>Fernwärme 2024</i> )	1	1
			<b>2.017</b>	<b>709</b>

### Maßnahme Feldstraße 18-22 - Fassadensanierung



vorher



nachher

### Maßnahme Kantstr. 1-9 - Fassadensanierung



vorher



nachher

### Maßnahme Markt - Wohnungsumbau



Eingang/Diele



Badezimmer



Wohnraum/Küche

### 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 01.01.2023 bis 31.12.2023 wurden 112.963,75 € abgeschrieben.

##### 3.1.2 Verwaltungskosten

Das Verwalterhonorar auf das allgemeine Grundvermögen der Stadt Aachen liegt für das Berichtsjahr bei insgesamt 963.744,43 €. Basis für die Berechnung ist die Honorarvereinbarung vom 30.07.2002. Gemäß der in der Honorarvereinbarung festgelegten Wertsicherungsklausel wurde das Honorar pro Einheit erhöht (von 113,2 Pkt. am 31.12.2022 auf 117,4 Pkt. am 31.12.2023). Es beläuft sich im Berichtsjahr auf 388,76 € je Wohneinheit.

#### 3.2 Erträge

##### 3.2.1 Städtischer Hausbesitz

Sollmieten	2022	2023
Wohnungen	10.606.979,58 €	10.667.391,44 €
Gewerberäume	295.590,72 €	259.602,54 €
Garagen und Stellplätze	114.665,67 €	114.307,95 €
Sonstige Erträge aus der Vermietung	30.471,50 €	40.192,57 €
<b>Gesamt</b>	<b>11.047.707,47 €</b>	<b>11.081.494,50 €</b>

##### 3.2.2 Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds

Sollmieten	2022	2023
Wohnungen	366.789,68 €	368.690,18 €
Gewerbe	22.800,07 €	22.800,12 €
Garagen und Stellplätze	3.240,00 €	3.240,00 €
Sonstige Erträge aus der Vermietung	610,90 €	0,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>393.440,65 €</b>	<b>394.730,30 €</b>

##### 3.2.3 Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfonds

Sollmieten	2022	2023
Wohnungen	329.055,70 €	384.924,16 €
Sonstige Erträge aus der Vermietung	319,45 €	0,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>329.375,15 €</b>	<b>384.924,16 €</b>

**3.2.4 Stiftungsvermögen Armenfonds**

Sollmieten	2022	2023
Wohnungen	37.961,29 €	37.961,28 €
Garagen und Stellplätze	2.653,68 €	2.653,68 €
Sonstige Erträge aus der Vermietung	50,93 €	0,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>40.665,90 €</b>	<b>40.614,96 €</b>

**4. Gesamtabrechnung****4.1 Städtischer Hausbesitz**

Abrechnungsergebnis	2023
Gemäß Abrechnung	5.856.239,11 €
Bis 31.12.2023 geleistete Abschlagszahlungen	- 4.296.000,00 €
<b>Abschlusszahlung</b>	<b>1.560.239,11 €</b>

**4.2 Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds**

Abrechnungsergebnis	2023
Gemäß Abrechnung	276.707,86 €
Bis 31.12.2023 geleistete Abschlagszahlungen	0,00 €
Abschlusszahlung	276.707,86 €
Hiervon in Abzug zu bringen:	
Darlehen an Gewerbenmieter	
Darlehen Stand 01.01.2023	63.711,19 €
Tilgungen 2023	-3.514,89 €
<u>Stand 31.12.2023</u>	60.196,30 €
Zinsertrag 2023 (ertragswirksam in Abrechnung enthalten)	637,11 €
<b>Auszahlungsbetrag</b>	<b>280.222,75 €</b>

**4.3 Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfonds**

Abrechnungsergebnis	2023
Gemäß Abrechnung	323.839,35 €
Bis 31.12.2023 geleistete Abschlagszahlungen	0,00 €
<b>Abschlusszahlung</b>	<b>323.839,35 €</b>

**4.4 Stiftungsvermögen Armenfonds**

Abrechnungsergebnis	2023
Gemäß Abrechnung	28.498,17 €
Bis 31.12.2023 geleistete Abschlagszahlungen	0,00 €
<b>Abschlusszahlung</b>	<b>28.498,17 €</b>

**4.5 Gesamtbetrag****Summe aus Pkt. 4.1 bis 4.4**

Der Betrag i. H. v. 2.192.799,38 € wird am 22.02.2023 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 2022 und 2023 sowie den Haushaltsansatz 2023 dar.

PSP-Element	Bezeichnung	Abrechnung 2022 in €	Abrechnung 2023 in €	Haushaltsansatz 2023 in €	Abweichung zum Haushaltsansatz in €
4-011303-926-6	<b>Nettomieten</b>	16.334.481,80	17.080.820,63	16.113.000,00	-967.820,63
	Sollmieten	11.047.707,47	11.081.494,50		
	Erlösschmälerungen	-512.631,29	-605.827,05		
	Sonstige Kostenersätze	243.982,12	466.267,35		
	Bestandserhöhung   Erhaltene Anzahlungen	5.856.418,02	6.566.686,69		
	Bestandsverminderung   Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	-5.632.534,38	-5.856.418,02		
	Abrechnung Nebenkosten Vorjahr	5.331.539,86	5.428.617,16		
4-011303-926-6	<b>Wertkorrekturen</b>	86.627,26	112.963,75	112.000,00	963,75
	<b>Erträge</b>	<b>16.247.854,54</b>	<b>16.967.856,88</b>	<b>16.001.000,00</b>	<b>966.856,88</b>
4-011303-930-5	<b>Unterhaltung Gebäude und techn. Anlagen</b>	3.331.944,18	3.663.458,68	3.658.000,00	5.458,68
4-011303-951-9	<b>Energetische Sanierung städt. Wohnungsgebäude (IKSK)</b>		380.000,00	380.000,00	0,00
4-011303-916-1	<b>Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen</b>	310.221,27	270.372,37	270.000,00	372,37
4-011303-917-8	<b>Grundstücks- und andere Abgaben</b>	1.920.542,13	1.832.386,15	2.113.700,00	-281.313,85
4-011303-924-1	<b>Heizkosten</b>	1.738.670,74	1.461.408,34	1.761.000,00	-299.591,66
4-011303-927-4	<b>Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinfegergebühren</b>	1.785.549,69	1.877.722,34	2.050.000,00	-172.277,66
4-011303-920-9	<b>Versicherungen</b>	516.546,80	619.126,18	535.000,00	84.126,18
4-011303-925-8	<b>Kosten aus Mietstreitigkeiten</b>	25.554,53	18.254,96	35.000,00	-16.745,04
1-011303-900-2	<b>Verwaltungskosten</b>	948.478,67	988.888,75	908.000,00	80.888,75
	<b>Aufwendungen</b>	<b>10.577.508,01</b>	<b>11.111.617,77</b>	<b>11.710.700,00</b>	<b>-599.082,23</b>
	<b>Ergebnis</b>	<b>5.670.346,53</b>	<b>5.856.239,11</b>	<b>4.290.300,00</b>	<b>1.565.939,11</b>

Bei den Erträgen konnten im Abrechnungsjahr die Erwartungen des Haushaltsansatzes, trotz erhöhter Erlösschmälerungen aufgrund von Modernisierungstätigkeit, erfüllt werden.

Das Gesamtergebnis liegt mit 5.856.239,11 € deutlich über dem erwarteten Ziel. Dies ist dem Sondereinfluss aus den vorgezogenen Erhöhungen der Heizkostenvorauszahlungen und den staatlichen Entlastungsbeiträgen für die Wärmeversorgung geschuldet.

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 01.01.2023 bis 31.12.2023

#### I. Aufwendungen

		Euro	Euro	Euro
<b>1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen</b>				
855000	Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung		112.963,75 S	
855100	sonstige Kostenersätze		0,00 S	112.963,75 S
<b>2. Verwaltungskosten</b>				
<b>a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. 4. Nachtragsvertrag vom 30.07.02</b>				
850100	Verwaltungskosten	gebucht:	988.888,75 S	
388,76	Euro Wohneinheiten	2.406	935.364,70	
388,76	Euro Gewerbeeinheiten	36	13.995,48	
388,76	Euro Garageneinheiten	37	14.384,25	
	Sonderleistungen		25.144,32	988.888,75 S
<b>3. Unterhaltungs- und Betriebskosten</b>				
<b>a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem § 4(4)</b>				
805000	Kosten der laufenden Instandhaltung		1.390.413,18 S	
805300	Kosten für Wohnungsinstandsetzung		636.027,07 S	
806000	Geplante Instandhaltung		2.017.018,43 S	
	<b>Ansatz lt. Haushaltsplan</b>	4.038.000,00 S		4.043.458,68 S
395500	<b>Rückstellung Instandhaltung</b> Stand 31.12.2023		152.945,54 S	
<b>b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen</b>				
800900	Garten- und Spielplatzpflege		270.345,39 S	
800930	Garten- und Spielplatzpflege - Sonstige Kosten		26,98 S	270.372,37 S
<b>c) Heizkosten</b>				
800205	Heizungskosten - Wartung Heizungsanlage		12.255,55 S	
800206	Heizungskosten - Überwachung und Pflege Heizung		28.024,28 S	
800207	Heizungskosten - Wärmedienst Brunata		138.845,89 S	
800211	Heizungskosten - Öl		2.141,88 S	
800213	Heizungskosten - Gas		989.585,75 S	
800214	Heizungskosten - Miete Heizkostenverteiler		12.462,36 S	
800215	Heizungskosten - Fernwärme		235.380,94 S	
800230	Heizungskosten - Miete Warmwasserzähler		17.245,98 S	
800232	Heizungskosten - Miete Wärmemengenzähler Warmwasser		9.994,21 S	
800233	Miete Wärmemengenzähler		15.471,50 S	1.461.408,34 S
<b>d) Versicherungen</b>				
801350	Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung		619.126,18 S	619.126,18 S
<b>e) Grundstücks- und andere Abgaben</b>				
800121	Entwässerung - Schmutzwassergebühr		643.203,04 S	
800122	Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		91.354,20 S	
800500	Straßenreinigung		156.271,56 S	
800600	Müllabfuhr		620.910,56 S	
891000	Grundsteuer		320.646,79 S	1.832.386,15 S
<b>f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.</b>				
800019	Wasserverbrauch - Wasser (STAWAG)		503.733,98 S	
800300	Miete Kaltwasserzähler		5.155,13 S	
800408	Aufzugsanlagen - Wartung		14.381,45 S	
800409	Aufzugsanlagen - TÜV Gebühren		3.651,22 S	
800700	Hausreinigung		39.598,16 S	
800800	Ungezieferbekämpfung		10.748,13 S	
800901	Winterdienst - nur für BEKO		82.359,80 S	
801112	Beleuchtung, Strom- und Hausbeleuchtung allgemein		142.198,57 S	
801124	Beleuchtung, Strom- Außenbeleuchtung		2.311,52 S	
801126	Beleuchtung, Strom - Heizstrom		30.689,24 S	
801127	Strom Garage/ Tiefgarage - nur für BEKO		2.542,00 S	
801200	Schornsteinreinigung		42.093,27 S	
801229	Schornsteinfeger - Immissionsmessung		2.457,51 S	
801400	Hauswartsleistungen		281.649,84 S	
801623	Breitbandnetz-kabelbetrieb - Kabelgebühr		115.125,74 S	
801700	Wartung Durchlauferhitzer		5.818,23 S	
801800	Wartung Wasserfilter		4.995,45 S	
801900	Wartung - Garagentore		606,90 S	
802000	Wartung Gasetagenheizung		68.536,69 S	
802181	Wartung Pumpen		1.470,17 S	
802182	Wartung Lüftungsanlage		4.035,84 S	
802200	Betriebskosten Leerstände		4.810,20 S	
802300	Sicherheitsvorkehrungen		33.488,25 S	
802310	Wartung Rauchmelder		28.117,14 S	
802400	Dachrinnenreinigung		17.502,34 S	
802900	Übrige Betriebskosten ohne Umlage		5.237,28 S	
809900	Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung		733,63 S	
859600	Aufwand früh. Jahre		3.471,28 S	
859700	Mietrückzahlung für Vorjahre		1.003,22 S	
859900	Sonstige Aufwendungen		63.736,06 S	1.522.258,24 S
				9.749.009,96 S

#### 4. Kosten für Mietstreitigkeiten

809200	Kosten von Miet- und Räumungsklagen - nicht weiterbelastbar	11.061,52 S		
809600	Erfolgsprovision Inkasso ohne Weiterbelastung	7.193,44 S	18.254,96 S	

Euro                      Euro                      Euro                      Euro

#### 5. Kosten der Weiterbelastungen

805500	Weiterbelastung an Mieter von Kosten für Instandhaltung	81.905,33 S		
805600	Weiterbelastung an Versicherung von Kosten für Instandhaltung	240.485,84 S		
805700	Weiterbelastung an fremde Dritte von Kosten für Instandhaltung	1.062,41 S		
809110	Kosten von Miet- und Räumungsklagen - weiterbelastbar	31.778,44 S		
809000	Weiterbelastung an Mieter von Gebühren (EMA u.a.)	86,90 S		
809001	Nicht weiterbelastete Kosten von Gebühren (EMA u.a.)	145,18 S	355.464,10 S	

#### 6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen

0,00 S                      **11.224.581,52 S**

## II. Erträge

### 1. Endgültige Mietforderungen, Umlagen und Zuschläge

#### a) Erträge aus Vermietung

600000	Sollmieten Wohnungen	10.585.121,21 H		
600100	Sollmieten Mansarden	82.270,23 H		
600300	Sollmieten Gewerbe - USt.-frei	259.602,54 H		
600500	Sollmieten Garagen USt.-frei	109.687,95 H		
600600	Sollmieten Einstellplätze	4.620,00 H		
600800	Sollmieten soziale Einrichtungen	24.916,08 H		
600850	Sollmieten Gärten	7.630,31 H		
601450	Erlöse Wasserpauschale	1.676,50 H		
602000	Modernisierungszuschlag/Wertverbesserung	4.011,80 H		
608000	Mieterzuschläge (individuell)	1.957,88 H	11.081.494,50 H	
601500	Umlage Betriebskosten - USt.-frei	3.933.636,10 H		
601600	Umlage Heizkosten	1.494.981,06 H	5.428.617,16 H	16.510.111,66 H

#### b) Erlösschmälerungen

608800	Mietverzicht	18.512,72 S		
608900	Mietminderungen wegen techn. u.a. Mängel	8.056,62 S		
609000	Erlösschmälerungen Wohnungen	576.995,98 S		
609850	Erlösschmälerungen Sonstiges	2.261,73 S		
609800	Sonstige	0,00 S	605.827,05 S	605.827,05 S

#### c) Bestandsveränderungen bei noch nicht abgerechneten Umlagen

<b>Erhöhung des Bestandes</b>				
645000	Betriebskosten / Heizkosten	6.566.686,69 H		
<b>Verminderung des Bestandes</b>				
646000	Betriebskosten / Heizkosten	5.856.418,02 S	710.268,67 H	16.614.553,28 H

### 2. Sonstige Kostenersätze

663000	Erträge aus Weiterbelastungen von Gebühren (EMA u.a.)	86,90 H		
663500	Erträge aus Weiterbelastung von Instandhaltungskosten	81.905,33 H		
663600	Erträge aus Weiterbelastungen an fremde Dritte	900,00 H		
663800	Erträge aus Weiterbelastungen Anwalts- und Gerichtskosten	31.778,44 H		
666000	Erträge aus früheren Jahren	6.629,65 H		
666500	Eingang auf abgeschriebene Forderungen (Miete)	3.921,03 H		
669200	Versicherungsentschädigungen	334.989,47 H		
669500	Erträge aus Kontenbereinigungen ohne USt.	4.698,50 H		
669900	Übrige betriebliche Erträge	947,21 H		
680000	Zinsen für Forderungen aus der Vermietung	410,82 H		
689000	Übrige Zinsen u. ähnliche Erträge	0,00 S	466.267,35 H	17.080.820,63 H

## III. Abrechnungsergebnis

**5.856.239,11 H**

### hierauf geleistete Abschlagszahlungen

859800	Abschlagszahlungen	4.296.000,00 S
<b>Restzahlung</b>		<b>1.560.239,11 H</b>

Aachen, 01.02.2024

**Allgemeines Grundvermögen**  
**Aufwendungen und Erträge**  
**vom 01.01.2023 - 31.12.2023**

	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Aufwendungen</b>				
<b>1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen</b>				
a) Mieten und Umlagen		112.963,75 S		
b) sonstige Kostenersätze		0,00 S		112.963,75 S
<b>2. Verwaltungskosten</b>				
a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag				988.888,75 S
374,86 Euro Wohneinheiten	2.406	935.364,70 S		
374,86 Euro Gewerbeeinheiten	36	13.995,48 S		
374,86 Euro Garageneinheiten	37	14.384,25 S		
Sonderleistungen		25.144,32 S		
<b>3. Unterhaltungs- und Betriebskosten</b>				
a) <b>Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem. § 4(4)</b>				
Ansatz lt. Haushaltsplan	4.038.000,00 S			
- tatsächliche Instandhaltung	4.043.458,68 S			
Rückstellung für Instandhaltung	152.945,54 S			
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen		270.372,37 S		
c) Heizkosten		1.461.408,34 S		
d) Versicherungen				
Gebäudeversicherung ( Feuer, Leitungswasser, Sturm)		619.126,18 S		
e) <b>Grundstücks- und andere Abgaben</b>				
Entwässerung - Schmutzwassergebühr		643.203,04 S		
Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		91.354,20 S		
Straßenreinigung		156.271,56 S		
Müllabfuhr		620.910,56 S		
Grundsteuer		320.646,79 S		
f) <b>Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.</b>		1.522.258,24 S		9.749.009,96 S
<b>4. Kosten aus Mietstreitigkeiten</b>			18.254,96 S	
<b>5. Kosten der Weiterbelastungen</b>			355.464,10 S	
<b>6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen</b>			0,00 S	373.719,06 S
<b>II. Erträge</b>				
<b>1. Sollmieten</b>			10.475.667,45 H	
<b>2. Betriebskosten</b>			6.138.885,83 H	
<b>3. Sonstige Kostenersätze</b>			466.267,35 H	17.080.820,63 H
<b>III. Abrechnungsergebnis</b>				
<b>hierauf geleistete Abschlagszahlungen</b>				5.856.239,11 H
Abschlagszahlungen				4.296.000,00 S
<b>Restzahlung</b>				1.560.239,11 H

Aachen, 01.02.2024

# Elisabethspitalfonds

## Aufwendungen und Erträge vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

### I. Aufwendungen

	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen</b>				
855000 Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung		0,00 S		
855100 sonstige Kostenersätze		0,00 S	0,00 S	
<b>2. Verwaltungskosten</b>				
<b>a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag</b>				
850100 Verwaltungskosten gebucht:	33.044,89 S			
388,76 Euro Wohneinheiten 82		31.878,60 S		
388,76 Euro Gewerbeeinheiten 2		777,53 S		
388,76 Euro Garageeinheiten 1		388,76 S		
Sonderleistungen			33.044,89 S	
<b>3. Unterhaltungs- und Betriebskosten</b>				
<b>a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem § 4(4)</b>				
805000 Kosten der laufenden Instandhaltung	82.330,57 S			
805300 Kosten für Wohnungsinstandsetzung		0,00 S		
806000 Geplante Instandhaltung		0,00 S		
<b>tatsächliche Kosten:</b>	82.330,57 S	82.330,57 S		
<b>b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen</b>				
800900 Garten- und Spielplatzpflege	6.440,07 S	6.440,07 S		
<b>c) Heizkosten</b>				
800205 Heizungskosten - Wartung Heizungsanlage	1.108,86 S			
800206 Heizungskosten - Überwachung und Pflege Heizung	959,21 S			
800207 Heizungskosten - Wärmediest Brunata	2.057,41 S			
800213 Heizungskosten - Gas	7.210,69 S			
800214 Heizungskosten - Miete Heizkostenverteiler	352,14 S			
800215 Heizungskosten - Fernwärme	2.831,69 S			
800230 Heizungskosten - Miete Warmwasserzähler	101,75 S			
800232 Heizungskosten - Miete Wärmemengenzähler Warmwasser	352,66 S	14.974,41 S		
<b>d) Versicherungen</b>				
801350 Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung	17.988,93 S	17.988,93 S		
<b>e) Grundstücks- und andere Abgaben</b>				
800121 Entwässerung - Schmutzwassergebühr	17.247,12 S			
800122 Entwässerung - Niederschlagswassergebühr	2.965,44 S			
800500 Straßenreinigung	3.451,41 S			
800600 Müllabfuhr	14.379,90 S			
891000 Grundsteuer	14.641,60 S	52.685,47 S		
<b>f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.</b>				
800019 Wasserverbrauch - Wasser (STAWAG)	12.423,84 S			
800300 Miete Kaltwasserzähler	390,44 S			
800700 Hausreinigung	2.828,32 S			
800800 Ungezieferbekämpfung	1.104,02 S			
800901 Winterdienst	2.540,64 S			
801112 Beleuchtung, Strom- und Hausbeleuchtung allgemein	2.514,33 S			
801124 Beleuchtung, Strom - Außenbeleuchtung	300,22 S			
801126 Beleuchtung, Strom - Heizstrom	443,98 S			
801200 Schornsteinreinigung	5.048,56 S			
801229 Schornsteinreinigung - Immissionsmessung	133,29 S			
801400 Hauswartleistungen	558,95 S			
801623 Breitbandnetz-kabelbetrieb - Kabelgebühr	3.401,26 S			
802000 Wartung Gasetagenheizung	3.699,83 S			
802200 Betriebskosten Leerstände	310,70 S			
802310 Wartung Rauchmelder	220,15 S			
802400 Dachrinnenreinigung	264,04 S			
802900 Übrige Betriebskosten ohne Umlage	49,00 S			
809900 Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	9,60 S			
859600 Aufwand frühere Jahre	1.303,34 S			
859900 Übrige Aufwendungen	2.185,38 S	39.729,89 S	214.149,34 S	
<b>4. Kosten für Mietstreitigkeiten</b>				
809001 Nicht weiterbelastete Kosten v. Gebühren (EMA u.a.)		20,23 S	20,23 S	
<b>5. Kosten der Weiterbelastungen</b>				
805400 Weiterbelastung an Mieter von Kosten für Namensschildern		214,20 S		
805500 Weiterbelastung an Mieter von Kosten für Instandhaltung		979,09 S		
805600 Weiterbelastung an Versicherung von Kosten für Instandhaltung		5.865,52 S		
809110 Kosten von Miet- und Räumungsklagen - weiterbelastbar		0,00 S	7.058,81 S	
<b>6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen</b>			0,00 S	254.273,27 S

### II. Erträge

<b>1. Endgültige Mietforderungen, Umlagen und Zuschläge</b>				
<b>a) Erträge aus Vermietung</b>				
600000 Sollmieten Wohnungen	368.224,04 H			
600100 Sollmieten Mansarden	466,14 H			
600300 Sollmieten Gewerbe - USt.-frei	22.800,12 H			
600600 Sollmieten Einstellplätze - USt.-frei	3.240,00 H	394.730,30 H		
601500 Umlage Betriebskosten - USt.-frei	99.407,58 H			
601600 Umlage Heizkosten	23.219,17 H	122.626,75 H	517.357,05 H	
<b>b) Erlösschmälerungen</b>				
608900 Mietminderungen wg. techn. u.a. Mängel	460,36 S			
609000 Erlösschmälerungen Wohnungen	10.231,58 S			
609800 Sonstige	0,00 S	10.691,94 S	10.691,94 S	
<b>c) Bestandsveränderungen bei noch nicht abgerechneten Umlagen</b>				
<b>Erhöhung des Bestandes</b>				
645000 Betriebskosten / Heizkosten	146.165,57 H			
<b>Verminderung des Bestandes</b>				
646000 Betriebskosten / Heizkosten	128.773,15 S	17.392,42 H	524.057,53 H	
<b>2. Sonstige Kostenersätze</b>				
663500 Erträge aus Weiterbelastung von Instandhaltungskosten		979,09 H		
669200 Versicherungsentschädigungen		5.307,40 H		
689000 Übrige Zinsen u. ähnliche Erträge		637,11 H	6.923,60 H	530.981,13 H

### III. Abrechnungsergebnis

<b>hierauf geleistete Abschlagszahlungen</b>				276.707,86 H
859800 Abschlagszahlungen				0,00 S
<b>Restzahlung</b>				276.707,86 H

# Elisabethspitalfonds

## Aufwendungen und Erträge vom 01.01.2023 - 31.12.2023

I. Aufwendungen	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen</b>				
a) Mieten und Umlagen		0,00 S		
b) sonstige Kostenersätze		0,00 S		0,00 S
<b>2. Verwaltungskosten</b>				
a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag				33.044,89 S
388,76 Euro Wohneinheiten	82	31.878,60 S		
388,76 Euro Gewerbeeinheiten	2	777,53 S		
388,76 Euro Garageneinheiten	1	388,76 S		
<b>3. Unterhaltungs- und Betriebskosten</b>				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem. § 4(4)				
- tatsächliche Instandhaltung	82.330,57 S			
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen		6.440,07 S		
c) Heizkosten		14.974,41 S		
d) Versicherungen				
Gebäudeversicherung ( Feuer, Leitungswasser, Sturm)		17.988,93 S		
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
Entwässerung - Schmutzwassergebühr		17.247,12 S		
Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		2.965,44 S		
Straßenreinigung		3.451,41 S		
Müllabfuhr		14.379,90 S		
Grundsteuer		14.641,60 S		
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.		39.729,89 S		214.149,34 S
<b>4. Kosten aus Mietstreitigkeiten</b>			20,23 S	
<b>5. Kosten der Weiterbelastungen</b>			7.058,81 S	
<b>6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen</b>			0,00 S	7.079,04 S
<b>II. Erträge</b>				
1. Sollmieten			377.891,96 H	
2. Betriebskosten			146.165,57 H	
3. Sonstige Kostenersätze			6.923,60 H	530.981,13 H
<b>III. Abrechnungsergebnis</b>				276.707,86 H
hierauf geleistete Abschlagszahlungen				
Abschlagszahlungen				0,00 S
Restzahlung				276.707,86 H

Aachen, 01.02.2024

**Alten- und Siechenfonds  
Kinder- und Jugendfonds**  
Welkenrather Str. 67  
**Aufwendungen und Erträge**  
vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

**I. Aufwendungen**

	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen</b>				
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	
<b>2. Verwaltungskosten</b>				
<b>a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag</b>				
850100 Verwaltungskosten gebucht:	37.321,28 S			
388,76 Euro Wohneinheiten 96		37.321,28 S		
<b>b) Vergütung gem. § 4 (6)</b>		0,00 S	37.321,28 S	
<b>3. Unterhaltungs- und Betriebskosten</b>				
<b>a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem § 4(4)</b>				
805000 Kosten der laufenden Instandhaltung	9.405,09 S			
805300 Kosten für Wohnungsinstandsetzung	0,00 S			
806000 Geplante Instandhaltung	0,00 S			
<b>tasächliche Kosten:</b>	9.405,09 S	9.405,09 S		
<b>b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen</b>				
800900 Garten- und Spielplatzpflege	2.368,40 S	2.368,40 S		
<b>c) Heizkosten</b>				
800205 Heizungskosten - Wartung Heizungsanlage	1.280,60 S			
800207 Heizungskosten - Wärmedienst Brunata	1.341,03 S			
800214 Heizungskosten - Miete Heizkostenverteiler	2.204,05 S			
800215 Heizungskosten - Fernwärme	21.328,68 S			
800230 Heizungskosten - Miete Warmwasserzähler	2.177,70 S			
800233 Miete Wärmemengenzähler	359,97 S			
800300 Miete Kaltwasserzähler	2.196,40 S			
		30.888,43 S		
<b>d) Versicherungen</b>				
801350 Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung	12.837,84 S	12.837,84 S		
<b>e) Grundstücks- und andere Abgaben</b>				
800121 Entwässerung - Schmutzwassergebühr	1.893,18 S			
800122 Entwässerung - Niederschlagswassergebühr	707,52 S			
800500 Straßenreinigung	662,25 S			
800600 Müllabfuhr	12.911,66 S			
891000 Grundsteuer	12.220,95 S	28.395,56 S		
<b>f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.</b>				
800019 Wasserverbrauch - Wasser (STAWAG)	17.665,38 S			
800408 Aufzugsanlagen - Wartung	3.919,86 S			
800700 Hausreinigung	6.036,00 S			
800800 Ungezieferbekämpfung	534,31 S			
800901 Winterdienst	368,22 S			
801112 Beleuchtung, Strom- und Hausbeleuchtung allgemein	488,38 H			
801400 Hauswartsleistungen	14.759,75 S			
801623 Breitbandnetz-kabelbetrieb - Kabelgebühr	53,55 S			
802200 Betriebskosten Leerstände	404,04 S			
802300 Sicherheitsvorkehrung	405,20 S			
802310 Wartung Rauchmelder	1.809,76 S			
802900 Übrige Betriebskosten ohne Umlage	325,11 S			
859900 Sonstige Aufwendungen	2.468,20 S	48.261,00 S	132.156,32 S	
<b>4. Kosten für Mietstreitigkeiten</b>				
809200 Kosten von Miet- und Räumungsklagen - nicht weiterbelastbar		5.174,91 S	5.174,91 S	
<b>5. Kosten der Weiterbelastungen</b>				
805500 Weiterbelastung an Mieter von Kosten für Instandhaltung	1.698,78 S			
805600 Weiterbelastung an Versicherung von Kosten für Instandhaltung	1.315,90 S			
805700 Weiterbelastung an fremde Dritte v. Kosten f. Instandhaltung	3.687,58 S			
809001 Nicht weiterbelastete Kosten von Gebühren (EMA u.a.)	16,03 S	6.718,29 S		
<b>6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen</b>			0,00 S	181.370,80 S

**II. Erträge**

<b>1. Endgültige Mietforderungen, Umlagen und Zuschläge</b>				
<b>a) Erträge aus Vermietung</b>				
600000 Sollmieten Wohnungen	384.924,16 H			
602200 Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtung	0,00 S	384.924,16 H		
601500 Umlage Betriebskosten - USt.-frei	60.404,23 H			
601600 Umlage Heizkosten	20.654,31 H	81.058,54 H	465.982,70 H	
<b>b) Erlösschmälerungen</b>				
609000 Erlösschmälerungen Wohnungen	6.640,33 S	6.640,33 S	6.640,33 S	
<b>c) Bestandsveränderungen bei noch nicht abgerechneten Umlagen</b>				
<b>Erhöhung des Bestandes</b>				
645000 Betriebskosten / Heizkosten	110.975,31 H			
<b>Verminderung des Bestandes</b>				
646000 Betriebskosten / Heizkosten	66.806,31 S	44.169,00 H	503.511,37 H	
<b>2. Sonstige Kostenersätze</b>				
663500 Erträge aus Weiterbelastung von Instandhaltungskosten		1.698,78 H	1.698,78 H	505.210,15 H

**III. Abrechnungsergebnis**

<b>hierauf geleistete Abschlagszahlungen</b>				323.839,35 H
859800 Abschlagszahlungen			0,00 S	
<b>Restzahlung</b>				323.839,35 H

# Alten- und Siechenfonds Kinder- und Jugendfonds

Welkenrather Str. 67

## Aufwendungen und Erträge vom 01.01.2023 - 31.12.2023

I. Aufwendungen	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen</b>				
a) Mieten und Umlagen		0,00 S		
b) sonstige Kostenersätze		0,00 S		0,00 S
<b>2. Verwaltungskosten</b>				
a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag				
388,76 Euro Wohneinheiten	96	37.321,28 S		
b) Vergütung gem. § 4 (6)		0,00 S		37.321,28 S
<b>3. Unterhaltungs- und Betriebskosten</b>				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem. § 4(4)				
- tatsächliche Instandhaltung	9.405,09 S			
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen		2.368,40 S		
c) Heizkosten		30.888,43 S		
d) Versicherungen				
Gebäudeversicherung ( Feuer,Leitungswasser,Sturm)		12.837,84 S		
Glasversicherung				
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
Entwässerung - Schmutzwassergebühr		1.893,18 S		
Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		707,52 S		
Straßenreinigung		662,25 S		
Müllabfuhr		12.911,66 S		
Grundsteuer		12.220,95 S		
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.		48.261,00 S		132.156,32 S
<b>4. Kosten aus Mietstreitigkeiten</b>			5.174,91 S	
<b>5. Kosten der Weiterbelastungen</b>			6.718,29 S	
<b>6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen</b>			0,00 S	11.893,20 S
<b>II. Erträge</b>				
1. Sollmieten			392.536,06 H	
2. Betriebskosten			110.975,31 H	
3. Sonstige Kostenersätze			1.698,78 H	505.210,15 H
<b>III. Abrechnungsergebnis</b>				323.839,35 H
hierauf geleistete Abschlagszahlungen				
Abschlagszahlungen				0,00 S
Restzahlung				323.839,35 H

Aachen, 01.02.2024

# Stiftung Armenfonds

## Aufwendungen und Erträge

### vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

#### I. Aufwendungen

			Euro	Euro	Euro	Euro
<b>1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen</b>						
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
<b>2. Verwaltungskosten</b>						
<b>a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag</b>						
850100	Verwaltungskosten	gebucht:	3.498,87 S			
388,76 Euro	Wohneinheiten	8		3.110,11 S		
388,76 Euro	Garageneinheiten	1		388,76 S		
	Sonderleistungen					
<b>b) Vergütung gem. § 4 (6)</b>						
						3.498,87 S
<b>3. Unterhaltungs- und Betriebskosten</b>						
<b>a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem § 4(4)</b>						
805000	Kosten der laufenden Instandhaltung		3.306,65 S			
805300	Kosten für Wohnungsinstandsetzung		0,00 S			
806000	Geplante Instandhaltung		0,00 S			
	<b>tasächliche Kosten:</b>		3.306,65 S	3.306,65 S		
<b>b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen</b>						
<b>c) Heizkosten</b>						
<b>d) Versicherungen</b>						
801350	Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung		1.391,42 S	1.391,42 S		
<b>e) Grundstücks- und andere Abgaben</b>						
800121	Entwässerung - Schmutzwassergebühr		1.729,16 S			
800122	Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		215,04 S			
800500	Straßenreinigung		562,94 S			
800600	Müllabfuhr		3.057,89 S			
891000	Grundsteuer		1.159,36 S	6.724,39 S		
<b>f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.</b>						
800019	Wasserverbrauch - Wasser (STAWAG)		1.995,88 S			
800800	Ungezieferbekämpfung		448,63 S			
800901	Winterdienst		64,25 S			
801112	Beleuchtung, Strom- und Hausbeleuchtung allgemein		216,31 S			
801200	Schornsteinreinigung		1.110,52 S			
801400	Hauswartsleistungen		166,60 S			
801623	Breitbandnetzkabelbetrieb - Kabelgebühr		227,59 S			
802000	Wartung Gasetagenheizung		560,01 S			
802200	Betriebskosten Leerstände		321,30 S			
859900	Sonstige Aufwendungen		231,39 S	5.342,48 S	16.764,94 S	
<b>4. Kosten für Mietstreitigkeiten</b>						
<b>5. Kosten der Weiterbelastungen</b>						
<b>6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen</b>						
						0,00 S
						<b>20.263,81 S</b>

#### II. Erträge

##### 1. Endgültige Mietforderungen, Umlagen und Zuschläge

<b>a) Erträge aus Vermietung</b>						
600000	Sollmieten Wohnungen	37.961,28 H				
600300	Sollmieten Gewerbe - USt.-frei	0,00 S				
600500	Sollmieten Garagen - USt.-frei	2.653,68 H				
602200	Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtung	0,00 S	40.614,96 H			
601500	Umlage Betriebskosten - USt.-frei	9.733,75 H	9.733,75 H	50.348,71 H		
<b>b) Erlösschmälerungen</b>						
608800	Mietverzicht	0,00 S				
609000	Erlösschmälerungen Wohnungen	2.738,20 S	2.738,20 S	2.738,20 S		
<b>c) Bestandsveränderungen bei noch nicht abgerechneten Umlagen</b>						
<b>Erhöhung des Bestandes</b>						
645000	Betriebskosten / Heizkosten	10.289,54 H				
<b>Verminderung des Bestandes</b>						
646000	Betriebskosten / Heizkosten	9.138,07 S	1.151,47 H	48.761,98 H		
<b>2. Sonstige Kostenersätze</b>						
						<b>48.761,98 H</b>

#### III. Abrechnungsergebnis

##### hierauf geleistete Abschlagszahlungen

859800	Abschlagszahlungen	0,00 S
<b>Restzahlung</b>		<b>28.498,17 H</b>

# Stiftung Armenfonds

## Aufwendungen und Erträge vom 01.01.2023 - 31.12.2023

I. Aufwendungen	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen</b>				
a) Mieten und Umlagen		0,00 S		
b) sonstige Kostenersätze		0,00 S		0,00 S
<b>2. Verwaltungskosten</b>				
a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag				
388,76 Euro Wohneinheiten	8	3.110,11 S		
388,76 Euro Garageneinheiten	1	388,76 S		
b) Vergütung gem. § 4 (6)				3.498,87 S
<b>3. Unterhaltungs- und Betriebskosten</b>				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem. § 4(4)				
- tatsächliche Instandhaltung	3.306,65 S			
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen				
c) Heizkosten				
d) Versicherungen				
Gebäudeversicherung ( Feuer,Leitungswasser,Sturm)		1.391,42 S		
Glasversicherung				
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
Entwässerung - Schmutzwassergebühr		1.729,16 S		
Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		215,04 S		
Straßenreinigung		562,94 S		
Müllabfuhr		3.057,89 S		
Grundsteuer		1.159,36 S		
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.		5.342,48 S		16.764,94 S
<b>4. Kosten aus Mietstreitigkeiten</b>			0,00 S	
<b>5. Kosten der Weiterbelastungen</b>			0,00 S	
<b>6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen</b>			0,00 S	0,00 S
<b>II. Erträge</b>				
1. Sollmieten			47.610,51 H	
2. Betriebskosten			1.151,47 H	
3. Sonstige Kostenersätze			0,00 S	48.761,98 H
<b>III. Abrechnungsergebnis</b>				28.498,17 H
<b>hierauf geleistete Abschlagszahlungen</b>				
Abschlagszahlungen				0,00 S
<b>Restzahlung</b>				28.498,17 H

Aachen, 01.02.2024