

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 23/0030/WP18
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 22.03.2021
		Verfasser/in: FB 23/49
<b>Jahresbericht und Jahresrechnung 2020 der gewoge AG</b>		
<b>Ziele:</b>		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
13.04.2021	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zum Jahresbericht der gewoge 2020 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>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	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>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	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 5.927.437 €.

**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>
x			

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

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

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>
x			

**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	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49 %)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input type="checkbox"/>	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 2020 die Abrechnung des städtischen Hausbesitzes für den Zeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020 vor.

Der städtische Wohnhausbestand umfasste zum 31.12.2020 insgesamt 2.403 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 155.993,21 m<sup>2</sup>, 320 Garagen und Stellplätze sowie 38 sonstige Räume (Gewerberäume, soziale Einrichtungen u.a.) mit einer Fläche von 5.618,05 m<sup>2</sup>.

Zum Stiftungsvermögen Elisabethspitalfond gehören die Häuser Kronenberg 153, 153a. Pingsheimstraße. 6, Franzstraße 74 und Peliserkerstraße 6 mit 34 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 2.930,32 m<sup>2</sup>.

Zum Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfond gehört das Appartementhaus Welkenrather Str. 67 mit 96 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 3.011 m<sup>2</sup>. Die Welkenrather Straße 65 wurde mit Stand zum 02.11.2020 an die gewoge verkauft.

Das Abrechnungsergebnis im städtischen Hausbesitz beläuft sich im Abrechnungszeitraum auf Gesamterträge in Höhe von 5.927.437 € und verteilt sich wie folgt auf den städtischen Hausbesitz und den Stiftungsgrundbesitz:

01.01.2020-31.12.2020	Städtischer Wohnhausbestand	Stiftung Elisabethspitalfond	Stiftung Alten- und Siechenfond
Aufwendungen	10.373.662,87 €	94.755,68 €	185.488,18 €
Erträge	16.301.099,38 €	230.523,59 €	127.842,29 €
Abrechnungsergebnis	5.927.436,51 €	135.767,91 €	- 57.645,89 €

Der Jahresbericht sowie die Abrechnungen für den Zeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020 sind als Anlage beigefügt.

### **Anlage:**

Jahresbericht 2020

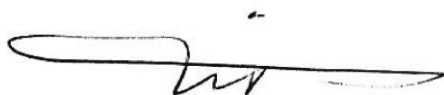


# Jahresbericht 2020

zum Geschäftsbesorgungsvertrag  
vom 13. November 1978 nebst  
Nachträgen und Ergänzungen

Berichterstattung für den Zeitraum  
vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

Aufgestellt am 01.02.2021



Thomas Hübner



Ulrich Warner

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Verwaltung des städtischen Hausbesitzes</b>	
1.1	Mietzahlungen	3
1.2	Mietnebenkosten	4
1.2.1	Betriebskosten	4
1.2.2	Heizkosten	4
1.3	Mietenentwicklung	5
1.4	Vermietungssituation	6
1.4.1	Kündigungen	6
1.4.2	Neuvermietungen	6
1.4.3	Vermietungsergebnis	7
<b>2.</b>	<b>Instandhaltungsmanagement</b>	
2.1	Laufende Instandhaltung	8
2.2	Mieterwechsel Instandhaltung	9
2.3	Geplante Instandhaltung	10
<b>3.</b>	<b>Feststellungen zu den Abrechnungen</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 Siechenfond, Kinder- und Jugendfonds	14
<b>4.</b>	<b>Gesamtabrechnung</b>	
4.1	Städtischer Wohnhausbesitz	15
4.2	Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds	15
4.3	Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfond, Kinder- und Jugendfonds	15
4.4	Gesamtbetrag	15
<b>5.</b>	<b>Analyse der Abrechnung</b>	16

## 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 31.12.2020 verwalteten Immobilienbestand.

Bezeichnung	Fläche in m²	Einheiten	hiervon preisgebunden	hiervon preisfrei
<b>Städtischer Hausbesitz</b>				
Wohnungen	155.993,21	2.403	887	1.516
Gewerberäume/soz. Einrichtungen, Sonstiges	5.618,05	38		38
Garagen/Stellplätze		320		320
<b>Zwischensumme</b>	<b>161.611,26</b>	<b>2.761</b>	<b>887</b>	<b>1.874</b>
<b>Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds</b>				
Wohnungen	2.213,32	32	10	22
Gewerberäume/soz. Einrichtung/sonstiges	717	2		2
<b>Zwischensumme</b>	<b>2.930,32</b>	<b>34</b>	<b>10</b>	<b>24</b>
<b>Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfonds</b>				
Wohnungen	3.011,28	96	0	96
<b>Zwischensumme</b>	<b>3.011,28</b>	<b>96</b>	<b>0</b>	<b>96</b>
<b>Gesamtbestand</b>	<b>166.954,12</b>	<b>2.891</b>	<b>897</b>	<b>1.994</b>

Verwaltungsbestand Stadt Aachen zum 31.12.2020

Die Konten der zugrundeliegenden Buchhaltungen sind aufgegliedert in Mieterkonten und Sachkonten. Diese werden seit Januar 2012 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 44% (VJ 46%) aller Mietverhältnisse am Lastschriftinzugsverfahren teil. Der vergleichsweise geringe Anteil der Lastschriften ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass viele Mietzahlungen direkt durch die ARGE vorgenommen werden. Zum Stichtag wurden 17% (bezogen auf die Anzahl der Wohnmietverhältnisse/ VJ 13%) der Mieten durch die ARGE direkt überwiesen.

Die Höhe der Mietrückstände ist gestiegen. 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. In Einzelfällen wird unsere Sozialarbeiterin hinzugezogen, die u.a. Kontakt zu Beratungsstellen herstellt.

Mietrückstände	2018	2019	2020
<b>Städtischer Hausbesitz</b>			
aktive Mietverhältnisse	121.662 €	100.822 €	140.730 €
beendete Mietverhältnisse	108.763 €	181.288 €	148.575 €
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>230.425 €</b>	<b>282.110 €</b>	<b>289.305 €</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

Allgemeine Preissteigerungen und Tariflohnerhöhungen bei Dienstleistern sowie durch rechtliche Novellierungen und wachsendes öffentliches Interesse hinzukommende Pflichten im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung führen auch in diesem Mietsegment zu einer stetig steigenden Belastung der Mieterschaft.

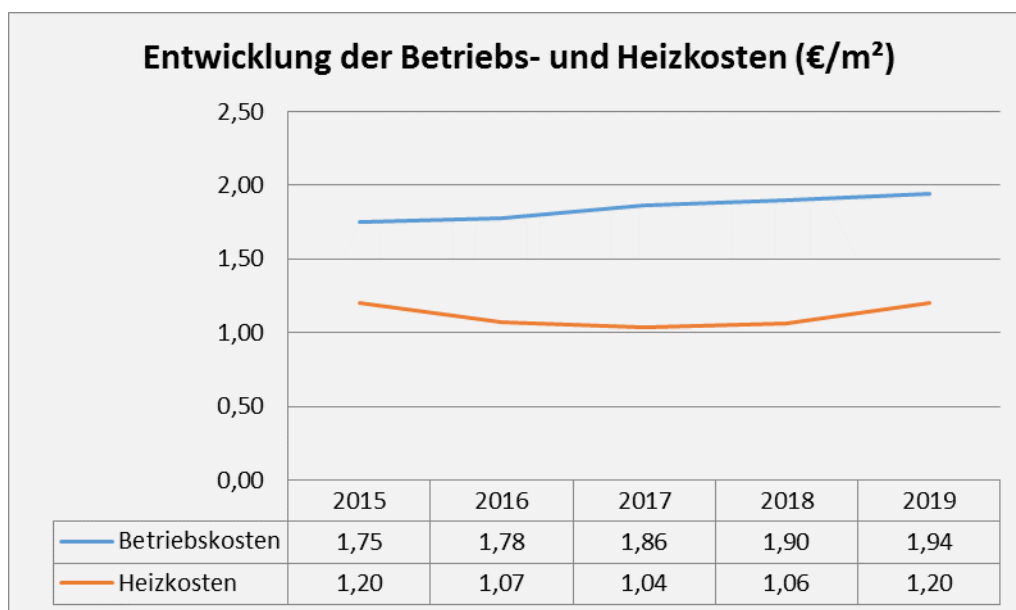
Die Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten ist von verschiedenen Faktoren abhängig, welche sich nicht nur an der Preisentwicklung der jeweiligen Versorgungs- und Dienstleistungsträger orientieren, sondern auch an dem Verbrauchsverhalten der Mieter und an den jeweiligen Witterungsbedingungen.

### 1.2.1 Betriebskosten

Die durchschnittlichen Betriebskosten beliefen sich im Berichtsjahr 2020, für die Abrechnungsperiode 2019, auf 1,94 €/m<sup>2</sup>/mtl. und sind damit im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

### 1.2.2 Heizkosten

Die durchschnittlichen Heizkosten im Berichtsjahr 2020 wurden für die Abrechnungsperiode 2019 mit 1,20 € je m<sup>2</sup>/Monat festgestellt.



Entwicklung der durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten 2015-2019 (abgerechnete Kosten)



### 1.3 Mietenentwicklung

Im Abrechnungsjahr 2020 wurden in Höhe von 16,301 Mio. € Erträge aus der Hausbewirtschaftung erzielt.

	2016	2017	2018	2019	2020
Sollmiete *2	10.004	10.326	10.482	10.757	10.974
Umlage BK *1	3.257	3.346	3.519	3.624	3.696
Umlage HK	1.350	1.215	1.283	1.371	1.552
Bestandserhöhung Umlagen	5.135	5.296	5.372	5.470	5.599
Bestandsverminderung Umlagen	-5.045	-5.135	-5.296	-5.372	-5.470
Erlösschmälerungen	-605	-533	-479	-440	-323
Sonstige Kosten Ersatze	281	253	223	307	273
<b>Gesamterträge</b>	<b>14.377</b>	<b>14.768</b>	<b>15.104</b>	<b>15.717</b>	<b>16.301</b>
Mietrückstände	288	291	230	282	289
Rückstandsquote	2,00%	1,97%	1,52%	1,79%	1,77%
Niederschlagungen	78	64	120	35	109
Abschreibungsquote	0,54%	0,43%	0,43%	0,22%	0,67%

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

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

Im Abrechnungsjahr 2020 konnten wieder Guthaben aus dem Ergebnis der Umlagenabrechnung 2019 an die Mieter ausbezahlt werden. Im Wesentlichen ist dieses Ergebnis auf den milden Winter zurück zu führen.

Vorauszahlungen 2019 (in Abrechnung 2019 als Einnahme enthalten)	-5.470
./. Abrechnung Betriebskosten	3.696
./. Abrechnung Heizkosten	1.558
<b>Guthaben Mieter (in Abrechnung 2020 als Ausgabe enthalten)</b>	<b>-222</b>

Abrechnung Betriebs-/Heizkosten (T€)

Die Sollmieten sind um rd. 2% gestiegen, was neben Mietanpassungen im Rahmen von Mieterhöhungen auch aus Anpassungen bei Neuvermietungen resultiert. Dabei orientiert sich die Zielmiete am Mittelwert des Mietspiegels.

Mieterhöhung bei Neuvermietung	10
Mieterhöhung gemäß § 558 (2019 -> wirksam 2020)	212
Mieterhöhung öffentl. gefördert	28
Sonstige (Zu- und Abgänge)	-33
<b>Gesamt</b>	<b>217</b>

Entwicklung Sollmieten im Vergleich zum Vorjahr (T€)

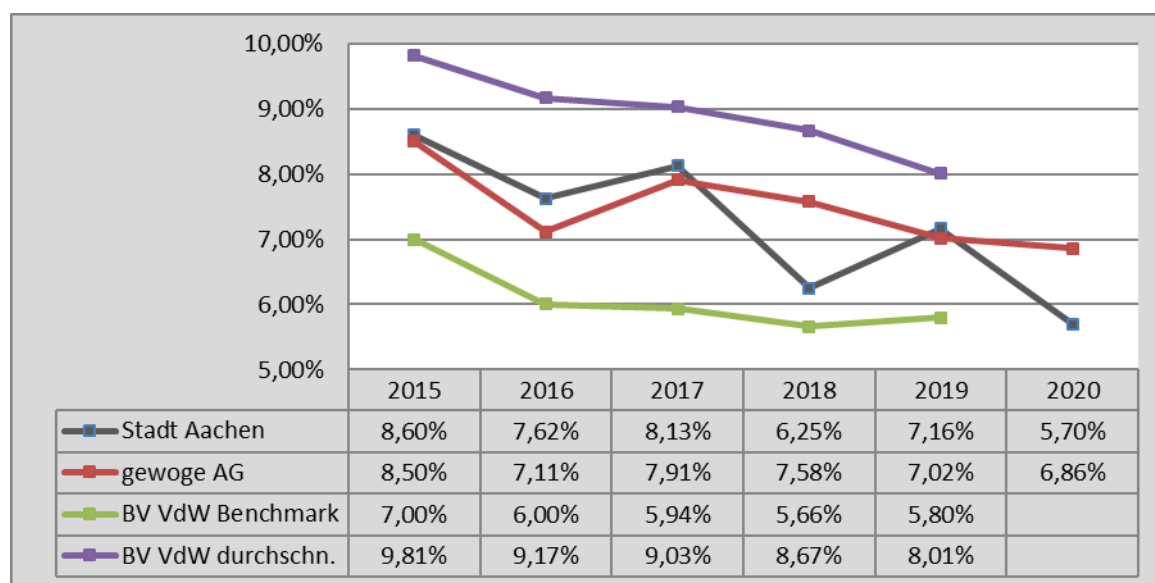
Im Durchschnitt belief sich die monatliche Miete je m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 5,67 €.

## 1.4 Vermietungssituation

### 1.4.1 Kündigungen

Im Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 wurden 137 Kündigungen vermerkt. Legt man den zu betrachtenden Wohnungsbestand i. H. v. 2.403 Wohnungen zugrunde, ergibt sich daraus eine Fluktuationsquote i. H. v. 5,70%.

Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass bei 20% (VJ 30%) der eingegangenen Kündigungen (entspricht 28 Mietverhältnissen) eine direkte Anschlussvermietung erzielt werden konnte, bei den restlichen 109 Wohnungen folgt ein Leerstand auf die Kündigung des Mieters (entspricht 78 % der eingegangenen Kündigungen).



Fluktuationsquote im Vergleich der Vorjahre

### 1.4.2 Neuvermietungen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 128 neue Vertragsabschlüsse gezählt. Im Vorjahreszeitraum waren es 178 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	40,08	5,26 %
1,5	1	46,67	0,75 %
2	76	54,86	57,14 %
3	33	70,55	24,81 %
4	7	92,19	5,26 %
5	3	112,05	2,26 %
6	1	138,98	0,75 %
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>128</b>	<b>64,41</b>	<b>100 %</b>

Den größten Anteil der Neuvermietungen trugen im Jahr 2020 die 2- u. 3-Zimmer Wohnungen mit ca. 82%.

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	36	2	62,35	28,13%
Bendplatz	6	3	58,29	4,69%
Brand	4	2	51,34	3,13%
Burtscheid	5	2	53,99	3,91%
Forst	12	2	56,04	9,38%
Frankenberger Viertel	1	3	82,49	0,78%
Hanbruch	6	2	57,85	4,69%
Hüls	1	6	138,98	0,78%
Ostviertel	21	2	53,22	16,41%
Rehmviertel	13	3	73,19	10,16%
Rothe Erde	6	3	67,38	4,69%
Schanz	8	3	76,09	6,25%
Zentrum	9	2	61,40	7,03%
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>128</b>	<b>2</b>	<b>62,07</b>	<b>100 %</b>

### 1.4.3 Vermietungsergebnis

Zum Stichtag befanden sich insgesamt 74 Wohneinheiten im Leerstand (Vorjahr 81). Für 7 Wohneinheiten waren zum Stichtag bereits neue Verträge abgeschlossen.

Die nachfolgende Übersicht liefert eine Übersicht der Leerstandsituation im städtischen Hausbesitz zum 31.12.2020:

WIE	Straße	Anzahl Leerstand	Folgebertrag liegt vor
2001	Engelbertstr. 7	1	0
2002	Drosselweg 76	1	0
2003	Schönforststr. 1-7a, 60-70	1	0
2005	Kantstr. 1-21	1	0
2008	Altstr. 35	2	0
2017	Lützowstr. 1-33, 2-28	5	2
2018	Leipziger Str. 11	1	0
2019	Steubenstr. 11	1	0
2020	Stolberger Str. 72 – 80	1	0
2023	J.-v.-Görres-/Dennewartstr.	2	1
2030	Passstr. 87	1	1
2031	Aretzstr. 40	1	1
2033	Sigmundstr. 9-17, 22-26	1	1
2034	Hein-Janssen-Str. 15-29	1	0
2035	Talstr. 1	1	1
2040	Sophienstr. 1	1	0
2051	Friedr.-Ebert-Allee 95b	1	0
2060	Kalveerbenden 68, 72, 96Spaakallee 1-6	3	0
2067	Weberstr. 34-42	2	0

2081	Wüllnerstr. 4	1	0
2090	Harscampstr. 65/67	1	0
2121	Goerdeler Str. 6-24a	2	0
<b>Fluktuationsbedingter Leerstand</b>		<b>32</b>	<b>7</b>
2007	Zeppelinstr. 6-40	20	0
2045	Elsasstr. 60	4	0
2056	Malmedyer Straße 25	3	0
2061	Kasinostr. 80	1	0
<b>Maßnahmenbedingter Leerstand</b>		<b>28</b>	<b>0</b>
2062	Reumontstr. 50	1	0
2085	Markt 24	3	0
2117	Falkenberg 2/4	2	0
2138	Belvedereallee 3	2	0
2139	Lütticher Str. 519, 521	1	0
2143	Friedensstr. 8	1	0
2145	Kasinostr. 46	3	0
2156	Trierer Str. 751	1	0
<b>Sonderprojekte Leerstand</b>		<b>14</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis Leerstand</b>		<b>74</b>	<b>7</b>

## 2. Instandhaltung im städtischen Hausbesitz

Für die abgerechnete Periode vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 wurden für die „kleine“, nicht planbare Instandhaltung und die „große“, planbare Instandhaltung insgesamt 3.330 T€ durch die Stadt Aachen zur Verfügung gestellt. Dies entspricht einer Instandhaltungspauschale von 20,68 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

Das Berichtsjahr wird mit einem Ergebnis in Höhe von 3.446 T€ abgeschlossen.

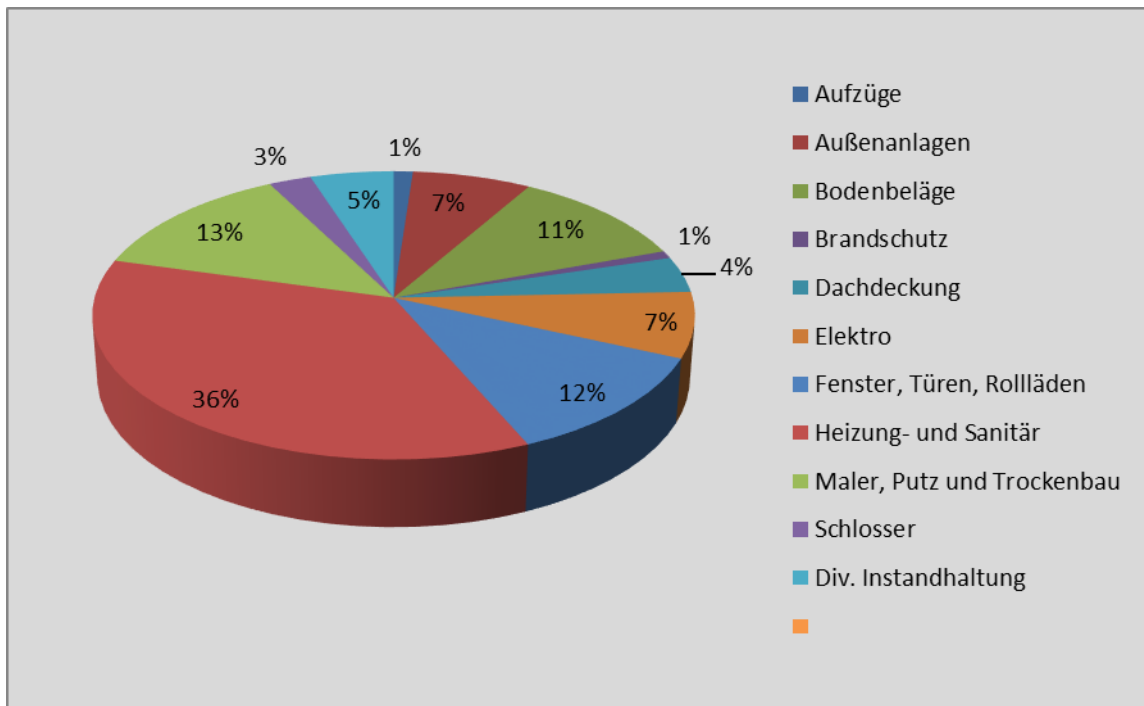
Die Mittel wurden wie folgt eingesetzt:

	2019	2020
Laufende (reaktive) Instandhaltung	1.323 T€	1.421 T€
Instandhaltung Mieterwechsel	354 T€	427 T€
Geplante Instandhaltung	1.506 T€	1.598 T€
<b>Gesamt</b>	<b>3.183 T€</b>	<b>3.446 T€</b>

### 2.1 Laufende Instandhaltung

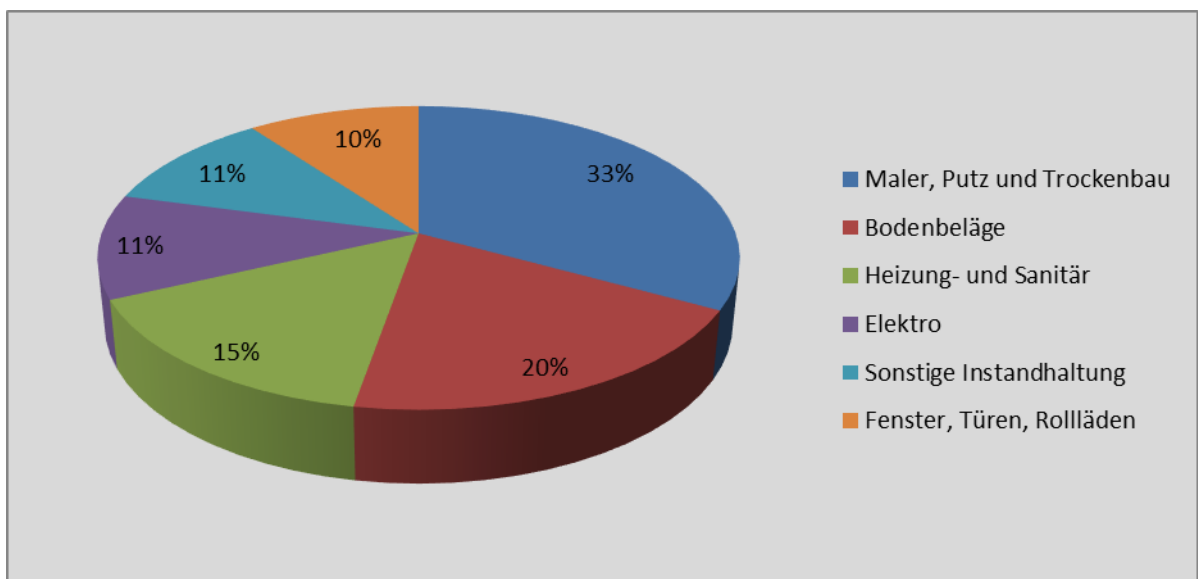
Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 2845 Aufträge mit einem durchschnittlichen Auftragswert von 546,42 € erfasst.

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 315 Aufträge mit einem durchschnittlichen Wert von 1.313,38 € instandgesetzt. Es wurden 95 Wohnungen mit durchschnittlich 4.448 € 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

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Maßnahmen, die im Berichtsjahr über die geplante Instandhaltung umgesetzt werden konnten.

WIE	Straße	Maßnahme	T €
2012	Fliederweg 29	Fassaden- und Fensterwiederholungsanstrich mit Balkonsanierung	100
2017-2020	Panneschopp	Befestigte Müllplätze mit Zuwegung und Parkplätzen	328
2028	Jülicher Str. 289, 291 + 295 (und teils 303 + 305)	Fassadensanierung inkl. rückw. Eingang (289, 291, 295) Sanierung Treppenhäuser (289,291,295,303+ 305)	308
2065	Lütticher Str. 42-56 1. BA (Nr. 52-56)	Balkonsanierung (Denkmal) mit Fassadenbearbeitung	147
2110	Reuterweg 11-15	Fassadensanierung mit Treppenhaus	191
2113	Eichenheck 12	Sanierung Außenhülle (Balkone, Dachrinne und Fassade)	58
2119	Schagenstr. 110-116	Sanierung Fassaden, Fenster und Balkonanlagen Sanierung Treppenhäuser	450
Div.			16
<b>Gesamtbetrag</b>			<b>1.598</b>

Beispiel Planinstandhaltung – Wohnanlage Lütticher Str. 52 - 56

Vorher



Nachher



Beispiel Planinstandhaltung – Wohnanlage Reuterweg

Vorher



Nachher





Beispiel Planinstandhaltung – Wohnanlage Schagenstraße

Vorher



Nachher



### 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 01.01.2020 bis 31.12.2020 wurden 108.524,68 € abgeschrieben.

##### 3.1.2 Verwaltungskosten

Das Verwalterhonorar auf das allgemeine Grundvermögen der Stadt Aachen liegt für das Berichtsjahr bei insgesamt 817.674,92 €. Basis für die Berechnung ist die Honorarvereinbarung vom 30.07.2002. Gemäß der in der Honorarvereinbarung festgelegten Wertsicherungsklausel wurde das Honorar pro Einheit reduziert (von 105,8 Pkt. am 31.12.2019 auf 105,5 Pkt. am 31.12.2020). Es beläuft sich im Berichtsjahr auf 327,92 € je Wohneinheit.

#### 3.2 Erträge

##### 3.2.1 Städtischer Wohnhausbesitz

Sollmieten	2019	2020
Wohnungen	10.273.853,96 €	10.561.828,13 €
Gewerberäume	361.990,10 €	268.076,80 €
Garagen und Stellplätze	111.396,26 €	114.323,28 €
Sonstige Erträge aus der Vermietung	10.470,42 €	30.216,87 €
<b>Gesamt</b>	<b>10.757.710,74 €</b>	<b>10.974.445,08 €</b>

##### 3.2.2 Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds

Sollmieten	2019	2020
Wohnungen	83.123,88 €	147.477,91 €
Gewerbe	22.800,12 €	22.800,12 €
<b>Gesamt</b>	<b>105.924,00 €</b>	<b>170.278,03 €</b>

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

Sollmieten	2019	2020
Wohnungen	293.340,49 €	278.542,64 €

#### 4. Gesamtabrechnung

##### 4.1 Städtischer Wohnhausbesitz

Abrechnungsergebnis		2020
Gemäß Abrechnung		5.927.436,51 €
Bis 31.12.2020 geleistete Abschlagszahlungen		4.296.000,00 €
<b>Abschlusszahlung</b>		<b>1.631.436,51 €</b>

##### 4.2 Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds

Abrechnungsergebnis		2020
Gemäß Abrechnung		135.767,91 €
Bis 31.12.2020 geleistete Abschlagszahlungen		-
<b>Abschlusszahlung</b>		<b>135.767,91 €</b>

##### 4.3 Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfond

Abrechnungsergebnis		2020
Gemäß Abrechnung		-57.645,89 €
Bis 31.12.2020 geleistete Abschlagszahlungen		0,00 €
<b>Forderung</b>		<b>-57.645,89 €</b>

##### 4.4 Gesamtbetrag

Summe aus Pkt. 4.1 und 4.2 | Summe 4.3

Der Betrag i. H. v. 1.767.204,42 € wird am 11.02.2021 auf das Konto Nr. 34 bei der Sparkasse Aachen überwiesen. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus den Überschüssen des städtischen Wohnbesitzes und des Stiftungsvermögens Elisabethspitalfonds hinsichtlich des Abrechnungszeitraumes.

Die Forderung i. H. v. 57.645,89 € aus der Abrechnung des Stiftungsvermögens Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfond bitten wir auf unser Konto DE22 3905 0000 0000 000091 bei der Sparkasse Aachen zu überweisen.

## 5. Analyse der Abrechnung

Die nachfolgende Übersicht stellt die Abrechnungsergebnisse der Jahre 2019 und 2020 sowie den Haushaltsansatz 2020 dar.

PSP-Element	Bezeichnung	Abrechnung 2019 in €	Abrechnung 2020 in €	Haushaltsansatz 2020 in €	Abweichung zum Haushaltsansatz in €
4-011303-926-6	<b>Nettomieten</b>	15.717.142	16.301.099	15.443.300	857.799
	Sollmieten	10.757.711	10.974.445		
	Erlösschmälerungen	-440.495	-322.605		
	Sonstige Kosten Ersatze	306.747	272.694		
	Bestandserhöhung   Erhaltene Anzahlungen	5.470.762	5.599.723		
	Bestandsverminderung   Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	-5.372.561	-5.470.765		
	Abrechnung Nebenkosten Vorjahr	4.994.978	5.247.607		
4-011303-926-6	<b>Wertkorrekturen</b>	39.005	108.525	110.000	-1.475
	<b>Erträge</b>	<b>15.678.136</b>	<b>16.192.575</b>	<b>15.333.300</b>	<b>859.275</b>
1-011303-900-2	<b>Unterhaltung Gebäude und techn. Anlagen</b>	3.183.061	3.446.294	3.330.000	116.294
4-011303-916-1	<b>Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen</b>	247.169	264.431	258.000	6.431
4-011303-917-8	<b>Grundstücks- und andere Abgaben</b>	1.906.971	1.934.516	1.865.500	-30.984
4-011303-924-1	<b>Heizkosten</b>	1.368.552	1.442.372	1.603.700	-161.328
4-011303-927-4	<b>Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinfegergebühren</b>	1.685.460	1.854.453	1.763.700	90.753
4-011303-920-9	<b>Versicherungen</b>	466.554	480.738	510.000	-29.262
4-011303-925-8	<b>Kosten aus Mietstreitigkeiten</b>	25.561	24.661	32.000	-7.339
1-011303-900-2	<b>Verwaltungskosten</b>	819.751	817.675	850.000	-32.325
	<b>Aufwendungen</b>	<b>9.703.078</b>	<b>10.265.138</b>	<b>10.312.900</b>	<b>-47.762</b>
	<b>Ergebnis</b>	<b>5.975.058</b>	<b>5.927.437</b>	<b>5.020.400</b>	<b>907.037</b>

Bei den Erträgen konnten in diesem Jahr die Erwartungen des Haushaltsansatzes übererfüllt werden.

Bei den Aufwendungen wurde der Haushaltsansatz geringfügig unterschritten.

Während die Haushaltsansätze für Heizkosten & Grundstücksabgabe bei weitem nicht ausgeschöpft wurden, muss man feststellen, dass der Ansatz für Instandhaltung nicht auskömmlich ist. Zum einen liegt dies an den Altersstrukturen der Gebäude zum anderen haben wir in verschiedenen Gewerken Preisanpassungen sowohl in Lohn- als auch im Materialeinsatz verzeichnen müssen. Die in den letzten Jahren durchschnittlich zu berücksichtigenden Baupreissteigerungen beliefen sich auf ca. 4 % p.a..

Das Gesamtergebnis liegt mit 5.927.437 € 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 01.01.2020 bis 31.12.2020**

**I. Aufwendungen**

	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen</b>				
855000	Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung	108.524,68 S		
855100	sonstige Kostenersätze	0,00 S		108.524,68 S
<b>2. Verwaltungskosten</b>				
<b>a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. 4. Nachtragsvertrag vom 30.07.02</b>				
850100	Verwaltungskosten	gebucht: 817.674,92 S		
327,92 Euro	X Wohneinheiten	2.401	787.337,61	
327,92 Euro	X Gewerbeeinheiten	38	12.460,99	
327,92 Euro	X Garageneinheiten	37	12.133,07	817.674,92 S
	Sonderleistungen		5.743,26	
<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	1.421.300,84 S		
805300	Kosten für Wohnungsinstandsetzung	427.016,60 S		
806000	Geplante Instandhaltung	1.597.976,17 S		
		3.446.293,61 S		
	<b>Ansatz lt. Haushaltsplan</b>	3.330.000,00 S	3.446.293,61 S	
395500	<b>Rückstellung Instandhaltung</b> Stand 31.12.2020	96.686,70 S		
<b>b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen</b>				
800900	Garten- und Spielplatzpflege	264.430,73 S		264.430,73 S
<b>c) Heizkosten</b>				
800205	Heizungskosten - Wartung Heizungsanlage	21.408,50 S		
800206	Heizungskosten - Überwachung und Pflege Heizung	15.196,55 S		
800207	Heizungskosten - Wärmedienst Brunata	120.194,24 S		
800211	Heizungskosten - Öl	6.050,03 S		
800213	Heizungskosten - Gas	872.653,05 S		
800214	Heizungskosten - Miete Heizkostenverteiler	10.114,74 S		
800215	Heizungskosten - Fernwärme	351.647,14 S		
800230	Heizungskosten - Miete Warmwasserzähler	17.482,32 S		
800231	Heizungskosten - Kosten Nutzerwechsel	0,00 S		
800232	Heizungskosten - Miete Wärmemengenzähler Warmwasser	10.777,07 S		
800233	Miete Wärmemengenzähler	16.848,00 S		1.442.371,64 S
<b>d) Versicherungen</b>				
801350	Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung	480.737,52 S		480.737,52 S
<b>e) Grundstücks- und andere Abgaben</b>				
800121	Entwässerung - Schmutzwassergebühr	668.085,36 S		
800122	Entwässerung - Niederschlagswassergebühr	102.736,26 S		
800500	Straßenreinigung	145.638,94 S		
800600	Müllabfuhr	696.353,93 S		
891000	Grundsteuer	321.701,32 S		1.934.515,81 S
<b>f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.</b>				
800019	Wasserverbrauch - Wasser (STAWAG)	553.408,82 S		
800300	Miete Kaltwasserzähler	13.200,23 S		
800408	Aufzugsanlagen - Wartung	12.162,84 S		
800409	Aufzugsanlagen - TÜV Gebühren	3.781,96 S		
800700	Hausreinigung	33.400,08 S		
800800	Ungezieferbekämpfung	7.699,03 S		
800901	Winterdienst - nur für BEKO	6.165,95 S		
801112	Beleuchtung, Strom- und Hausbeleuchtung allgemein	152.767,43 S		
801124	Beleuchtung, Strom- Außenbeleuchtung	2.041,97 S		
801126	Beleuchtung, Strom- Heizstrom	27.388,66 S		
801127	Strom Garage/ Tiefgarage - nur für BEKO	13,80 S		
801200	Schornsteinreinigung	45.735,54 S		
801229	Schornsteinfeger - Immissionsmessung	2.935,15 S		
801400	Hauswartsleistungen	219.104,93 S		
801623	Breitbandnetz-kabelbetrieb - Kabelgebühr	122.517,82 S		
801700	Wartung Durchlauferhitzer	3.029,85 S		
801800	Wartung Wasserfilter	3.436,07 S		
801900	Wartung - Garagentore	404,60 S		
802000	Wartung Gasetagenheizung	45.545,64 S		
802179	Sonstige Betriebskosten - sonstige Kosten	451,54 S		
802181	Wartung Pumpen	2.297,71 S		
802182	Wartung Lüftungsanlage	15.896,06 S		
802200	Betriebskosten Leerstände	8.133,99 S		
802300	Sicherheitsvorkehrungen	28.689,61 S		
802310	Wartung Rauchmelder	45.254,67 S		
802400	Dachrinnenreinigung	19.183,33 S		
802900	Übrige Betriebskosten ohne Umlage	10.596,80 S		
809900	Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	3.165,40 S		
851400	Kosten des Zahlungsverkehrs	172,32 S		
851600	Sonstige Gebühren	15,00 S		
859600	Aufwand früh. Jahre	1.755,13 S		
859900	Sonstige Aufwendungen	57.848,38 S	1.448.200,31 S	9.016.549,62 S

#### 4. Kosten für Mietstreitigkeiten

809200	Kosten von Miet- und Räumungsklagen - nicht weiterbelastbar	24.057,42 S		
809600	Erfolgsprovision Schimmelpfeng ohne Weiterbelastung	603,30 S	24.660,72 S	

Euro                      Euro                      Euro                      Euro

#### 5. Kosten der Weiterbelastungen

805500	Weiterbelastung an Mieter von Kosten für Instandhaltung	53.309,18 S		
805600	Weiterbelastung an Versicherung von Kosten für Instandhaltung	310.319,27 S		
805700	Weiterbelastung an fremde Dritte von Kosten für Instandhaltung	5.108,62 S		
809110	Kosten von Miet- und Räumungsklagen - weiterbelastbar	36.885,87 S		
809000	Weiterbelastung an Mieter von Gebühren (EMA u.a.)	200,89 S		
809001	Nicht weiterbelastete Kosten von Gebühren (EMA u.a.)	429,10 S	406.252,93 S	

#### 6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen

0,00 S                      **10.373.662,87 S**

### II. Erträge

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

##### a) Erträge aus Vermietung

600000	Solllieten Wohnungen	10.478.054,68 H		
600100	Solllieten Mansarden	83.773,45 H		
600300	Solllieten Gewerbe - USt.-frei	243.160,72 H		
600500	Solllieten Garagen USt.-frei	108.503,28 H		
600600	Solllieten Einstellplätze	5.820,00 H		
600800	Solllieten soziale Einrichtungen	24.916,08 H		
600850	Solllieten Gärten	4.024,00 H		
601400	Erlöse Strompauschale - USt.-frei	867,00 H		
602000	Modernisierungszuschlag/Wertverbesserung	3.925,67 H		
602200	Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtung	18.601,56 H		
608000	Mieterzuschläge (individuell)	1.987,59 H		
608100	Mietnachforderung	811,05 H	10.974.445,08 H	
601500	Umlage Betriebskosten - USt.-frei	3.696.044,03 H		
601600	Umlage Heizkosten	1.551.563,28 H	5.247.607,31 H	16.222.052,39 H

##### b) Erlösschmälerungen

608800	Mietverzicht	26.840,94 S		
608900	Mietminderungen wegen techn. u.a. Mängel	9.914,70 S		
609000	Erlösschmälerungen Wohnungen	285.849,03 S		
609800	Sonstige	0,00 S	322.604,67 S	322.604,67 S

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

###### Erhöhung des Bestandes

645000	Betriebskosten / Heizkosten	5.599.723,13 H		
--------	-----------------------------	----------------	--	--

###### Verminderung des Bestandes

646000	Betriebskosten / Heizkosten	5.470.765,26 S	128.957,87 H	16.028.405,59 H
--------	-----------------------------	----------------	--------------	-----------------

#### 2. Sonstige Kostenersätze

663000	Erträge aus Weiterbelastungen von Gebühren (EMA u.a.)	200,92 H		
663500	Erträge aus Weiterbelastung von Instandhaltungskosten	53.309,18 H		
663600	Erträge aus Weiterbelastungen an fremde Dritte	3.300,87 H		
663800	Erträge aus Weiterbelastungen Anwalts- und Gerichtskosten	36.885,87 H		
666000	Erträge aus früheren Jahren	108,15 H		
666500	Eingang auf abgeschriebene Forderungen (Miete)	4.852,64 H		
669200	Versicherungsentschädigungen	172.338,96 H		
669500	Erträge aus Kontenbereinigungen ohne USt.	1.564,30 H		
669900	Übrige betriebliche Erträge	1,76 H		
680000	Zinsen für Forderungen aus der Vermietung	131,14 H	272.693,79 H	16.301.099,38 H

### III. Abrechnungsergebnis

**5.927.436,51 H**

#### hierauf geleistete Abschlagszahlungen

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

<b>Restzahlung</b>				<b>1.631.436,51 H</b>
--------------------	--	--	--	-----------------------

**Allgemeines Grundvermögen**  
**Aufwendungen und Erträge**  
vom 01.01.2020 - 31.12.2020

	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Aufwendungen</b>				
1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen				
a) Mieten und Umlagen		108.524,68 S		
b) sonstige Kostenersätze		0,00 S		108.524,68 S
<hr/>				
2. Verwaltungskosten				
a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag				817.674,92 S
327,92 Euro X Wohneinheiten	2.401	787.337,61 S		
327,92 Euro X Wohneinheiten	38	12.460,99 S		
327,92 Euro X Wohneinheiten	37	12.133,07 S		
Sonderleistungen		5.743,26 S		
<hr/>				
3. Unterhaltungs- und Betriebskosten				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem. § 4(4)				
Ansatz lt. Haushaltsplan	2.668.100,00 S			
- tatsächliche Instandhaltung	3.446.293,61 S			
Rückstellung für Instandhaltung	96.686,70 S			
<hr/>				
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen		264.430,73 S		
c) Heizkosten		1.442.371,64 S		
d) Versicherungen				
Gebäudeversicherung ( Feuer, Leitungswasser, Sturm)		480.737,52 S		
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
Entwässerung - Schmutzwassergebühr		668.085,36 S		
Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		102.736,26 S		
Straßenreinigung		145.638,94 S		
Müllabfuhr		696.353,93 S		
Grundsteuer		321.701,32 S		
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.		1.448.200,31 S		9.016.549,62 S
<hr/>				
4. Kosten aus Mietstreitigkeiten			24.660,72 S	
5. Kosten der Weiterbelastungen			406.252,93 S	
6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen			0,00 S	430.913,65 S
<hr/>				
<b>II. Erträge</b>				
1. Sollmieten			10.651.840,41 H	
2. Betriebskosten			5.376.565,18 H	
3. Sonstige Kostenersätze			272.693,79 H	16.301.099,38 H
<hr/>				
<b>III. Abrechnungsergebnis</b>				
hierauf geleistete Abschlagszahlungen				5.927.436,51 H
Abschlagszahlungen				4.296.000,00 S
Restzahlung				1.631.436,51 H

# Elisabethspitalfonds

## Aufwendungen und Erträge vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

### 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	9.509,70 S			
327,92 Euro X Wohneinheiten	27	8.853,86 S		
327,92 Euro X Wohneinheiten	2	655,84 S	9.509,70 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	16.312,77 S			
805300 Kosten für Wohnungsinstandsetzung	0,00 S			
806000 Geplante Instandhaltung	0,00 S			
<b>taschliche Kosten:</b>	16.312,77 S	16.312,77 S		
<b>b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen</b>				
800900 Garten- und Spielplatzpflege	1.027,23 S	1.027,23 S		
<b>c) Heizkosten</b>				
800206 Heizungskosten - Überwachung und Pflege Heizung	13,80 S			
800207 Heizungskosten - Wärmedienst Brunata	691,45 S			
800214 Heizungskosten - Miete Heizkostenverteiler	181,48 S			
800215 Heizungskosten - Fernwärme	5.477,49 S			
800230 Heizungskosten - Miete Warmwasserzähler	101,75 S			
800232 Heizungskosten - Miete Wärmemengenzähler Warmwasser	350,99 S	6.816,96 S		
<b>d) Versicherungen</b>				
801350 Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung	7.450,36 S	7.450,36 S		
<b>e) Grundstücks- und andere Abgaben</b>				
800121 Entwässerung - Schmutzwassergebühr	11.016,00 S			
800122 Entwässerung - Niederschlagswassergebühr	1.377,09 S			
800500 Straßenreinigung	1.556,02 S			
800600 Müllabfuhr	5.390,33 S			
891000 Grundsteuer	7.633,93 S	26.973,37 S		
<b>f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.</b>				
800019 Wasserverbrauch - Wasser (STAWAG)	7.828,14 S			
800300 Miete Kaltwasserzähler	194,75 S			
800700 Hausreinigung	1.983,27 S			
800800 Ungezieferbekämpfung	540,56 S			
800901 Winterdienst	147,73 S			
801112 Beleuchtung, Strom- und Hausbeleuchtung allgemein	496,11 S			
801126 Beleuchtung, Strom - Heizstrom	267,75 S			
801200 Schornsteinreinigung	1.390,59 S			
801400 Hauswartsleistungen	675,00 S			
801623 Breitbandnetz-kabelbetrieb - Kabelgebühr	2.239,17 S			
802000 Wartung Gasetagenheizung	881,01 S			
802200 Betriebskosten Leerstände	377,84 S			
802310 Wartung Rauchmelder	195,76 S			
802900 Übrige Betriebskosten ohne Umlage	423,00 S			
859900 Sonstige Aufwendungen	450,09 S	18.090,77 S	76.671,46 S	
<b>4. Kosten für Mietstreitigkeiten</b>				
852400 Anwalts- und Rechtskosten		0,00 S		
809200 Kosten von Miet- und Räumungsklagen - nicht weiterbelastbar		0,00 S		
809600 Erfolgsprovision Schimmelpfeng ohne Weiterbelastung		0,00 S	0,00 S	
<b>5. Kosten der Weiterbelastungen</b>				
805400 Weiterbelastung an Mieter von Kosten für Namensschildern		70,50 S		
805500 Weiterbelastung an Mieter von Kosten für Instandhaltung		732,81 S		
805600 Weiterbelastung an Versicherung von Kosten für Instandhaltung		7.512,24 S		
809110 Kosten von Miet- und Räumungsklagen - weiterbelastbar		258,97 S	8.574,52 S	
<b>6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen</b>			0,00 S	<b>94.755,68 S</b>

### II. Erträge

<b>1. Endgültige Mietforderungen, Umlagen und Zuschläge</b>				
<b>a) Erträge aus Vermietung</b>				
600000 Sollmieten Wohnungen	147.132,42 H			
600300 Sollmieten Gewerbe - USt.-frei	22.800,12 H			
602200 Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtung	315,49 H			
608000 Mieterzuschläge (individuell)	30,00 H	170.278,03 H		
601500 Umlage Betriebskosten - USt.-frei	34.400,02 H			
601600 Umlage Heizkosten	8.356,42 H	42.756,44 H	213.034,47 H	
<b>b) Erlösschmälerungen</b>				
609000 Erlösschmälerungen Wohnungen	3.218,64 S			
609300 Erlösschmälerungen Gewerbe - USt.-frei	0,12 S			
609800 Sonstige	0,00 S	3.218,76 S	3.218,76 S	
<b>c) Bestandsveränderungen bei noch nicht abgerechneten Umlagen</b>				
<b>Erhöhung des Bestandes</b>				
645000 Betriebskosten / Heizkosten	60.891,68 H			
<b>Verminderung des Bestandes</b>				
646000 Betriebskosten / Heizkosten	44.107,68 S	16.784,00 H	226.599,71 H	
<b>2. Sonstige Kostenersätze</b>				
663500 Erträge aus Weiterbelastung von Instandhaltungskosten		732,81 H		
663800 Erträge aus Weiterbelastungen Anwalts- und Gerichtskosten		258,97 H		
669200 Versicherungsentschädigungen	2.932,10 H	3.923,88 H	290.523,59 H	

### III. Abrechnungsergebnis

hierauf geleistete Abschlagszahlungen				
859800 Abschlagszahlungen			0,00 S	
<b>Restzahlung</b>				<b>135.767,91 H</b>



# Elisabethspitalfonds

## Aufwendungen und Erträge vom 01.01.2020 - 31.12.2020

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				9.509,70 S
327,92 Euro X Wohneinheiten	27	8.853,86 S		
327,92 Euro X Wohneinheiten	2	655,84 S		
3. Unterhaltungs- und Betriebskosten				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem. § 4(4)				
- tatsächliche Instandhaltung	16.312,77 S			
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen		1.027,23 S		
c) Heizkosten		6.816,96 S		
d) Versicherungen				
Gebäudeversicherung ( Feuer, Leitungswasser, Sturm)		7.450,36 S		
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
Entwässerung - Schmutzwassergebühr		11.016,00 S		
Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		1.377,09 S		
Straßenreinigung		1.556,02 S		
Müllabfuhr		5.390,33 S		
Grundsteuer		7.633,93 S		
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.		18.090,77 S		76.671,46 S
4. Kosten aus Mietstreitigkeiten			0,00 S	
5. Kosten der Weiterbelastungen			8.574,52 S	
6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen			0,00 S	8.574,52 S
II. Erträge				
1. Sollmieten			165.708,03 H	
2. Betriebskosten			60.891,68 H	
3. Sonstige Kostenersätze			3.923,88 H	230.523,59 H
III. Abrechnungsergebnis				135.767,91 H
hierauf geleistete Abschlagszahlungen				
Abschlagszahlungen				0,00 S
Restzahlung				135.767,91 H

Aachen, 01.02.2021

**Alten- und Siechenfonds  
Kinder- und Jugendfond**  
Welkenrath Str. 65 & 67  
**Aufwendungen und Erträge**  
vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

**I. Aufwendungen**

	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen</b>				
855000 Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung		14,21 S		
855400 Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung - USt.-frei		0,00 S		
855100 sonstige Kostenersätze		0,00 S		14,21 S
<b>2. Verwaltungskosten</b>				
<b>a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag</b>				
850100 Verwaltungskosten gebucht:	54.773,50 S			
327,92 Euro X Wohneinheiten 153		50.171,87 S		
<b>b) Vergütung gem. § 4 (6)</b>		4.601,63 S		54.773,50 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	9.137,89 S			
805300 Kosten für Wohnungsinstandsetzung	584,65 S			
806000 Geplante Instandhaltung	0,00 S			
<b>täschliche Kosten:</b>	9.722,54 S	9.722,54 S		
<b>b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen</b>				
800900 Garten- und Spielplatzpflege	2.643,43 S			
800935 Garten- und Spielplatzpflege - Akontozahlungen	0,00 S	2.643,43 S		
<b>c) Heizkosten</b>				
<b>d) Versicherungen</b>				
801350 Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung	8.092,56 S		8.092,56 S	
<b>e) Grundstücks- und andere Abgaben</b>				
800121 Entwässerung - Schmutzwassergebühr	6.870,33 S			
800122 Entwässerung - Niederschlagswassergebühr	1.461,62 S			
800500 Straßenreinigung	1.020,00 S			
800600 Müllabfuhr	12.432,98 S			
891000 Grundsteuer	21.989,89 S		43.774,82 S	
<b>f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.</b>				
800019 Wasserverbrauch - Wasser (STAWAG)	3.552,72 S			
800408 Aufzugsanlagen - Wartung	11.201,62 S			
800409 Aufzugsanlagen - TÜV Gebühren	463,03 S			
800410 Aufzugsanlagen - Notrufeinrichtung	2.044,61 S			
800700 Hausreinigung	4.607,52 S			
801112 Beleuchtung, Strom- und Hausbeleuchtung allgemein	7.964,69 S			
801400 Hauswartsleistungen	12.206,25 S			
801623 Breitbandnetz-kabelbetrieb - Kabelgebühr	5.200,92 S			
802200 Betriebskosten Leerstände	5.555,42 S			
802310 Wartung Rauchmelder	736,10 S			
851600 Sonstige Gebühren	26,00 S			
859900 Sonstige Aufwendungen	4.311,39 S	57.870,27 S		122.103,62 S
<b>4. Kosten für Mietstreitigkeiten</b>				
852400 Anwalts- und Rechtskosten		808,13 S		
809200 Kosten von Miet- und Räumungsklagen - nicht weiterbelastbar		1.833,65 S		2.641,78 S
<b>5. Kosten der Weiterbelastungen</b>				
805500 Weiterbelastung an Mieter von Kosten für Instandhaltung		159,97 S		
805600 Weiterbelastung an Versicherung von Kosten für Instandhaltung		2.542,97 S		
809110 Kosten von Miet- und Räumungsklagen - weiterbelastbar		3.206,38 S		
809001 Nicht weiterbelastete Kosten von Gebühren (EMA u.a.)		45,75 S		5.955,07 S
<b>6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen</b>			0,00 S	<b>185.488,18 S</b>

**II. Erträge**

<b>1. Endgültige Mietforderungen, Umlagen und Zuschläge</b>				
<b>a) Erträge aus Vermietung</b>				
600000 Sollmieten Wohnungen	278.218,40 H			
602200 Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtung	324,24 H	278.542,64 H		
601500 Umlage Betriebskosten - USt.-frei	39.510,64 H	39.510,64 H		318.053,28 H
<b>b) Erlösschmälerungen</b>				
608800 Mietverzicht	2.655,00 S			
609000 Erlösschmälerungen Wohnungen	182.656,64 S	185.311,64 S		185.311,64 S
<b>c) Bestandsveränderungen bei noch nicht abgerechneten Umlagen</b>				
<b>Erhöhung des Bestandes</b>				
645000 Betriebskosten / Heizkosten	22.485,17 H			
<b>Verminderung des Bestandes</b>				
646000 Betriebskosten / Heizkosten	34.130,17 S	11.645,00 S		121.096,64 H
<b>2. Sonstige Kostenersätze</b>				
663500 Erträge aus Weiterbelastung von Instandhaltungskosten		159,97 H		
663800 Erträge aus Weiterbelastungen Anwalts- und Gerichtskosten		3.206,38 H		
669200 Versicherungsentschädigungen		3.347,80 H		
669500 Erträge aus Kontenbereinigungen ohne USt.		31,50 H		
669900 Übrige betriebliche Erträge		0,00 S		
676000 Erträge aus sonstigen Ausleihungen		0,00 S		
680000 Zinsen für Forderungen aus der Vermietung		0,00 S	6.745,65 H	127.842,29 H

**III. Abrechnungsergebnis**

				<b>57.645,89 S</b>
<b>hierauf geleistete Abschlagszahlungen</b>				
859800 Abschlagszahlungen				0,00 S
<b>Forderung</b>				<b>57.645,89 S</b>

Alten- und Siechenfonds  
Kinder- und Jugendfond  
Welkenrather Str. 65 & 67  
Aufwendungen und Erträge  
vom 01.01.2020 - 31.12.2020

I. Aufwendungen	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen				
a) Mieten und Umlagen		14,21 S		
b) sonstige Kostenersätze		<u>0,00 S</u>		14,21 S
2. Verwaltungskosten				
a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag				
327,92 Euro X Wohneinheiten	153	50.171,87 S		
b) Vergütung gem. § 4 (6)		<u>4.601,63 S</u>		54.773,50 S
3. Unterhaltungs- und Betriebskosten				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem. § 4(4)				
- tatsächliche Instandhaltung	9.722,54 S			
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen		2.643,43 S		
c) Heizkosten				
d) Versicherungen				
Gebäudeversicherung ( Feuer, Leitungswasser, Sturm)		8.092,56 S		
Glasversicherung				
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
Entwässerung - Schmutzwassergebühr		6.870,33 S		
Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		1.461,62 S		
Straßenreinigung		1.020,00 S		
Müllabfuhr		12.432,98 S		
Grundsteuer		21.989,89 S		
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.		<u>57.870,27 S</u>		122.103,62 S
4. Kosten aus Mietstreitigkeiten			2.641,78 S	
5. Kosten der Weiterbelastungen			5.955,07 S	
6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen			<u>0,00 S</u>	8.596,85 S
II. Erträge				
1. Sollmieten			98.611,47 H	
2. Betriebskosten			22.485,17 H	
3. Sonstige Kostenersätze			<u>6.745,65 H</u>	127.842,29 H
III. Abrechnungsergebnis				<u>57.645,89 S</u>
hierauf geleistete Abschlagszahlungen				
Abschlagszahlungen				<u>0,00 S</u>
Forderung				<u>57.645,89 S</u>

Aachen, 01.02.2021