

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 23/0106/WP18
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 16.03.2022
		Verfasser/in: FB 23/49
Jahresbericht und Jahresrechnung 2021 der gewoge AG		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.04.2022	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zum Jahresbericht der gewoge 2021 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 5.784.436,55 €.

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>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Größenordnung der Effekte

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

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

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

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

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

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

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

Erläuterungen:

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

Die gewoge AG legt nun in ihrem Jahresbericht 2021 die Abrechnung des städtischen Hausbesitzes für den Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021 vor.

Der städtische Wohnhausbestand umfasste zum 31.12.2021 insgesamt 2.404 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 156.047,36 m², 320 Garagen und Stellplätze sowie 38 sonstige Räume (Gewerberäume, soziale Einrichtungen u.a.) mit einer Fläche von 5.497,31 m².

Zum Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds gehören die Häuser Kronenberg 153, 153a. Pingsheimstraße. 6, Franzstraße 74, Peliserkerstraße 6, Scheibenstraße 6, Steinkaulstraße 25 und Freunder Landstraße 35 mit insgesamt 57 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 3.703,35 m² sowie zwei sonstige Räume (Gewerberäume, soziale Einrichtungen u.a.) mit einer Fläche von 716,71 m².

Zum Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfond gehört das Appartementhaus Welkenrather Str. 67 mit 96 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 3.011 m².

Zum Stiftungsvermögen Armenfonds gehört die Scheibenstraße 5 mit acht Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 482,94 m².

Das Abrechnungsergebnis im städtischen Hausbesitz beläuft sich im Abrechnungszeitraum auf Gesamterträge in Höhe von rund 5.784.437 €. Die Verteilung auf den städtischen Hausbesitz und dem Stiftungsgrundbesitz stellt sich wie folgt dar:

01.01.2021-31.12.2021	Städtischer Wohnhausbestand	Stiftung Elisabethspitalfond	Stiftung Alten- und Siechenfond	Stiftung Armenfond
Aufwendungen	10.323.292,77 €	201.167,85 €	67.109,06 €	19.030,82 €
Erträge	16.107.729,32 €	351.897,31 €	- 17.438,58 €	29.527,90 €
Abrechnungsergebnis	5.784.436,55 €	150.729,46 €	- 84.547,64 €	- 84.547,64 €

Der Jahresbericht sowie die Abrechnungen für den Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021 sind als Anlage beigefügt.

Anlage/n: Jahresbericht 2021

Stadtabschluss 2021



gewoge

gewoge AG
Kleinmarschierstraße 54-58
52062 Aachen



Jahresbericht 2021

zum Geschäftsbesorgungsvertrag
vom 13. November 1978 nebst
Nachträgen und Ergänzungen

Berichterstattung für den Zeitraum
vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Aufgestellt am 01.02.2022



Thomas Hübner



Ulrich Warner

Inhaltsverzeichnis

1.	Verwaltung des städtischen Hausbesitzes	
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	8
2.	Instandhaltung des städtischen Hausbesitzes	
2.1	Laufende Instandhaltung	9
2.1.1	Seniorengerechte Badumbauten	9
2.2	Mieterwechsel Instandhaltung	10
2.3	Geplante Instandhaltung	11
3.	Feststellungen zu den Abrechnungen	
3.1	Aufwendungen	12
3.1.1	Mietausfälle	12
3.1.2	Verwaltungskosten	12
3.2	Erträge	12
3.2.1	Städtischer Wohnhausbesitz	12
3.2.2	Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds	12
3.2.3	Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfonds	12
3.2.4	Stiftungsvermögen Armenfonds	13
4.	Gesamtabrechnung	
4.1	Städtischer Wohnhausbesitz	13
4.2	Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds	13
4.3	Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfonds	13
4.4	Stiftungsvermögen Armenfonds	14
4.5	Gesamtbetrag	14
5.	Analyse der Abrechnung	15

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 31.12.2021 verwalteten Immobilienbestand.

Bezeichnung	Fläche in m ²	Einheiten	hiervon preisgebunden	hiervon preisfrei
Städtischer Hausbesitz				
Wohnungen	156.047,36	2.404	877	1.527
Gewerberäume/soz. Einrichtungen, Sonstiges	5.497,31	38		
Garagen/Stellplätze		320		
Zwischensumme	161.544,67	2.762	877	1.525
Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds				
Wohnungen	3.703,35	57	10	47
Gewerberäume/soz. Einrichtung/sonstiges	716,71	2		
Zwischensumme	4.420,06	59	10	47
Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfonds				
Wohnungen	3.011,28	96		96
Zwischensumme	3.011,28	96	0	96
Stiftungsvermögen Armenfonds				
Wohnungen	482,94	8		8
Garagen und Stellplätze		5		
Zwischensumme	482,94	13	0	8
Gesamtbestand	169.458,95	2.930	887	1.716

Verwaltungsbestand Stadt Aachen zum 31.12.2021

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 ganz leicht gesunken. Derzeit nehmen 43,50% (VJ 44%) 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 14% (bezogen auf die Anzahl der Wohnmietverhältnisse (VJ 17%) der Mieten durch die ARGE direkt überwiesen.

Die Höhe der Mietrückstände ist leicht 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	2019	2020	2021
Städtischer Hausbesitz			
aktive Mietverhältnisse	100.822 €	140.730 €	109.100 €
beendete Mietverhältnisse	181.288 €	148.575 €	184.087 €
Gesamtbetrag	282.110 €	289.305 €	293.187 €

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

Die Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten ist von vielen 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.

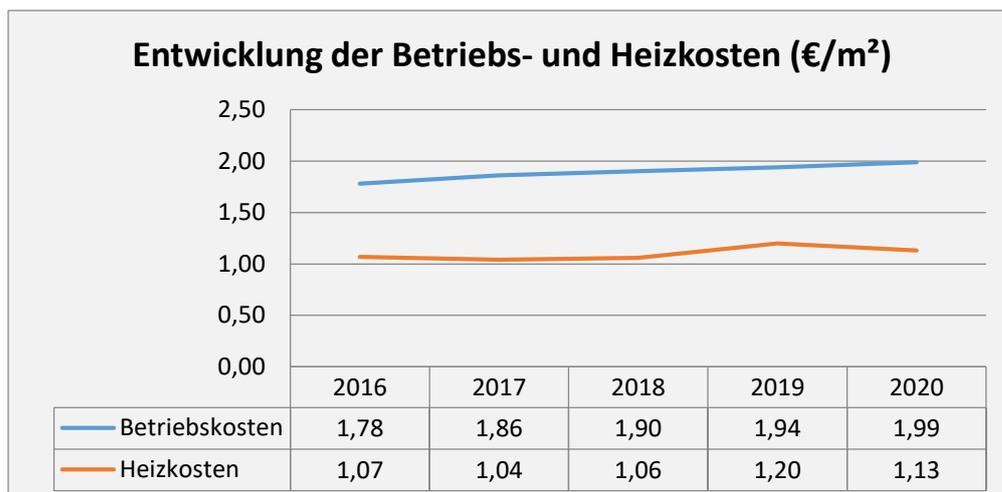
Die historisch hohe Preissteigerungsrate aus dem Geschäftsjahr 2021 wird sich allerdings in diesem Berichtssegment erst in der kommenden Berichterstattung 2022 niederschlagen.

1.2.1 Betriebskosten

Die durchschnittlichen Betriebskosten beliefen sich im Berichtsjahr 2021 auf 1,99 €/m²/mtl. (Abrechnungsperiode 2020) und sind damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,05 €/m²/mtl. gestiegen. Im landesweiten Vergleich zahlten Mieter bereits für die Abrechnungsperiode 2019 hier durchschnittlich 2,19 €/m²/mtl. Bei Hinzurechnungen sämtlicher Einflussgrößen weist der Deutsche Mieterbund für NRW Höchstwerte bis zu 3,13 €/m²/mtl. (2019) aus. Mit Blick auf die allgemeine Kostenentwicklung wird verwalterseitig weiterhin versucht, auf dieses Mietsegment dämpfend einzuwirken.

1.2.2 Heizkosten

Die durchschnittlichen Heizkosten im Berichtsjahr 2021 wurden für die Abrechnungsperiode 2020 mit 1,13 € je m²/Monat festgestellt (Vorjahreswert 1,20 €/m²/mtl.). Gründe für die Senkung sind hauptsächlich mildere Witterungsbedingungen in der Abrechnungsperiode im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und damit weniger Energiebedarf zur Beheizung der Wohnungen. Für das laufende Jahr ist allerdings mit deutlichen Mehrkosten zu rechnen; nicht nur wegen höherer Energiepreise und kühlerem Wetter, sondern auch durch die CO²-Bepreisung der fossilen Energieträger. Zum Zeitpunkt dieser Berichterstattung werden verwalterseitig Steigerungsraten i. H. v. ca. 15% zum hiesigen Berichtsjahr erwartet.



Entwicklung der durchschnittlichen Betriebs- und Heizkosten 2016-2020 (abgerechnete Kosten)

1.3 Mietenentwicklung

Im Abrechnungsjahr 2021 wurden in Höhe von 16,108 Mio. € Erträge aus der Hausbewirtschaftung erzielt.

	2017	2018	2019	2020	2021
Sollmiete *2	10.326	10.482	10.757	10.974	11.030
Umlage BK *1	3.346	3.519	3.624	3.696	3.766
Umlage HK	1.215	1.283	1.371	1.552	1.460
Bestandserhöhung Umlagen	5.296	5.372	5.470	5.599	5.632
Bestandsverminderung Umlagen	-5.135	-5.296	-5.372	-5.470	-5.599
Erlösschmälerungen	-533	-479	-440	-323	-552
Sonstige Kosten Ersatze	253	223	307	273	371
Gesamterträge	14.768	15.104	15.717	16.301	16.108
Mietrückstände	291	230	282	289	293
Rückstandsquote	1,97%	1,52%	1,79%	1,77%	1,82%
Niederschlagungen	64	120	35	109	62
Abschreibungsquote	0,43%	0,79%	0,22%	0,67%	0,38%

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

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

Im Abrechnungsjahr 2021 konnten wieder Guthaben aus dem Ergebnis der Umlagen Abrechnung 2020 an die Mieter ausbezahlt werden. Im Wesentlichen ist dieses Ergebnis auf den milden Winter zurückzuführen.

Vorauszahlungen 2020 (in Abrechnung 2020 als Einnahme enthalten)	-5.599
./ Abrechnung Betriebskosten	3.766
./ Abrechnung Heizkosten	1.460
Guthaben Mieter (in Abrechnung 2021 als Ausgabe enthalten)	-373

Abrechnung Betriebs-/Heizkosten (T€)

Im Geschäftsjahr wurden keine Mieterhöhungen gem. Mietspiegel der Stadt Aachen durchgeführt. Die Erhöhung der Mieten in Höhe von rd. 56 T€ ist auf einen Zugang im Geschäftsjahr, sowie Auswirkungen von Mietanpassungen infolge von Neuvermietung zurückzuführen.

Die um rd. 229 T€ erhöhten Erlösschmälerungen sind auf modernisierungsbedingen Leerstand zurückzuführen.

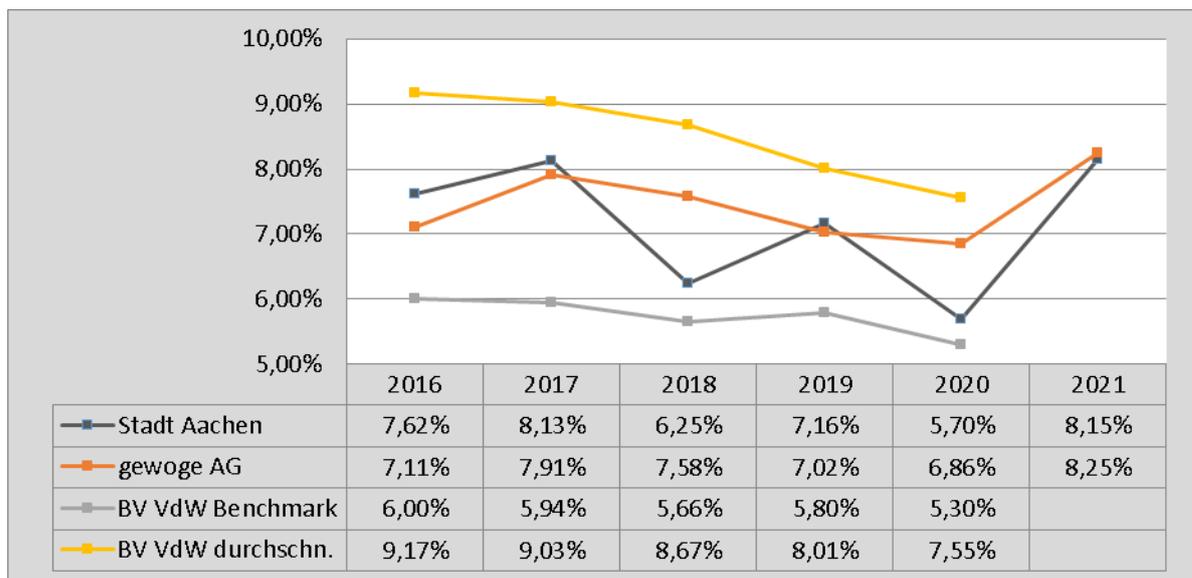
Im Durchschnitt belief sich die monatliche Miete je m² Wohnfläche auf 5,68 €.

1.4 Vermietungssituation

1.4.1 Kündigungen

Im Berichtszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 wurden 196 Kündigungen vermerkt. Legt man den zu betrachtenden Wohnungsbestand i. H. v. 2404 Wohnungen zugrunde, ergibt sich daraus eine Fluktuationsquote i. H. v. 8,15%. Unter Berücksichtigung der modernisierungsbedingten Kündigungen (49 Einheiten) beläuft sich die Fluktuationsquote auf 6,55 %.

Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass bei 20% (VJ 20%) der eingegangenen Kündigungen (entspricht 30 Mietverhältnissen) eine direkte Anschlussvermietung erzielt werden konnte, bei den restlichen 117 Wohnungen folgt ein Leerstand auf die Kündigung des Mieters (entspricht 80 % der eingegangenen Kündigungen).



Fluktuationsquote im Vergleich der Vorjahre

1.4.2 Neuvermietungen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 144 neue Vertragsabschlüsse gezählt. Im Vorjahreszeitraum waren es 128 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 ²	Verteilung
1	7	37,86	4,86 %
2	84	53,88	58,33 %
3	32	69,45	22,22 %
4	15	91,04	10,42 %
5	5	112,75	3,47 %
6	1	138,98	0,70 %
Gesamtergebnis	144	63,07	100 %

Den größten Anteil der Neuvermietungen trugen im Jahr 2021 die 2- u. 3-Zimmer Wohnungen mit ca. 80,55%.

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

Vermietungsbezirk	Anzahl Wohneinheiten	durchschn. Anzahl Zimmer	durchschn. Wfl. m ²	Verteilung
Aachen-Nord	29	2	65,17	20,14%
Bendplatz	2	3	56,32	1,39%
Brand	1	3	76,95	0,69%
Burtscheid	9	2	56,73	6,25%
Eilendorf	1	6	138,98	0,69%
Forst	24	2	55,26	16,67%
Frankenberger Viertel	1	4	96,31	0,69%
Haaren	2	3	57,06	1,39%
Hanbruch	3	2	59,85	2,08%
Ostviertel	21	2	60,69	14,58%
Rehmviertel	17	3	67,96	11,81%
Richterich	2	2	44,28	1,39%
Rothe Erde	11	2	58,14	7,64%
Schanz	6	3	79,80	4,17%
Stadtpark	1	3	66,99	0,69%
Walheim	2	3	71,83	1,39%
Zentrum	12	3	65,78	8,34%
Gesamtergebnis	144	3	63,07	100 %

1.4.3 Vermietungsergebnis

Zum Stichtag befanden sich insgesamt 133 Wohneinheiten im Leerstand (Vorjahr 74). Für 22 Wohneinheiten waren zum Stichtag bereits neue Verträge abgeschlossen.

Übersicht über die Leerstandsituation im städtischen Hausbesitz zum 31.12.2021:

WIE	Straße	Anzahl Leerstand	Folgevertrag liegt vor
2001	Engelbertstraße 7	2	1
2002	Drosselweg 76	4	0
2004	Schopenhauerstraße 2-16	2	1
2005	Kantstraße 1-21	2	1
2008	Altstraße 35	1	1
2009	Virchowstraße 1, 3	2	2
2012	Fliederweg 29	1	0
2016	Elsassstraße 77-83	1	0
2017	Lützowstraße 1-33, 2-28	2	1
2018	Leipziger Str. 11	1	0
2019	Steubenstraße 11	1	1
2023	J.-v.-Görres-/Dennewartstraße	6	6
2028	Jülicher Straße 289-305	1	1
2032	Reimanstraße 2-12	2	1
2040	Sophienstraße 1	1	1
2048	Stolberger Straße 206-214	5	1
2051	Friedrich-Ebert-Allee 95b	1	0
2060	Kalverbenden 62-84, 88-100	2	0
2063	Martelenberger Weg 10	1	1
2107	Hochstraße 19	1	1
2121	Goerdeler Straße 6-24a	1	0
2122	Gasborn 8-16	4	2
Fluktuationsbedingter Leerstand		44	22
2007	Zeppelinstraße 6-40	57	0
2045	Elsassstraße 60	7	0
2056	Malmedyer Straße 25	9	0
2089	Komphausbadstraße 21	2	0
Maßnahmenbedingter Leerstand		75	0
2062	Reumontstraße 50	1	
2085	Markt 2-22, 24	3	0
2138	Belvedereallee 3	2	0
2139	Lütticher Straße 519, 521	1	0
2143	Friedensstraße 8	3	0
2145	Kasinostraße 46	3	0
2156	Trierer Straße 751	1	0
Sonderprojekte Leerstand		14	0
Gesamtergebnis Leerstand		133	22

2. Instandhaltung im städtischen Hausbesitz

Für die abgerechnete Periode vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 wurden für die „kleine“, nicht planbare Instandhaltung und die „große“, planbare Instandhaltung insgesamt 3.400 T€ durch die Stadt Aachen zur Verfügung gestellt. Dies entspricht einer Instandhaltungspauschale von 21,05 €/m² Wohn- und Nutzfläche.

Für energetische Maßnahmen wurden nochmal zusätzlich 250 T€ zur Verfügung gestellt.

Das Berichtsjahr wird mit einem Ergebnis in Höhe von 3.570 T€ abgeschlossen.

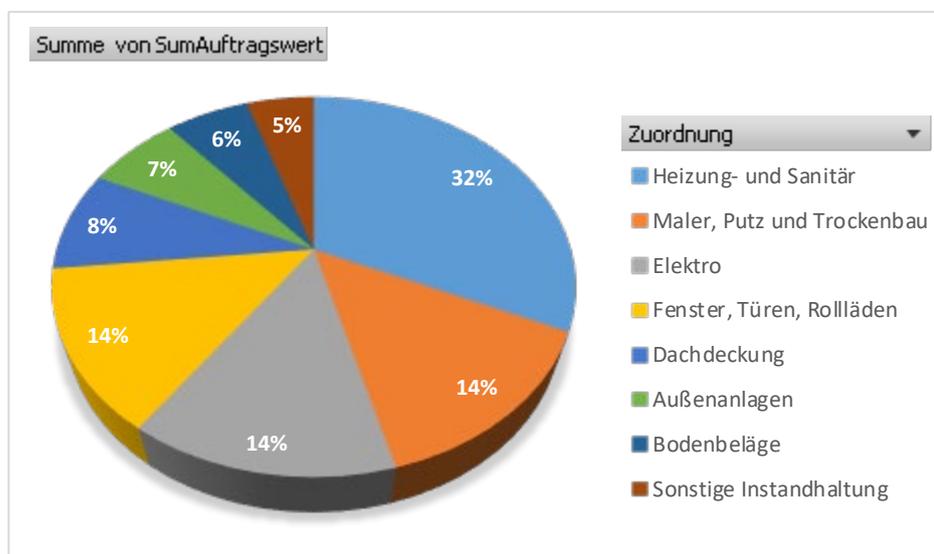
Die Mittel wurden wie folgt eingesetzt:

	2020	2021
Laufende (reaktive) Instandhaltung	1.421 T€	1.278 T€
Instandhaltung Mieterwechsel	427 T€	523 T€
Geplante Instandhaltung	1.598 T€	1.769 T€
Gesamt	3.446 T€	3.570 T€

2.1 Laufende Instandhaltung

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 2.802 Aufträge mit einem durchschnittlichen Auftragswert von 547,42 € erfasst.

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



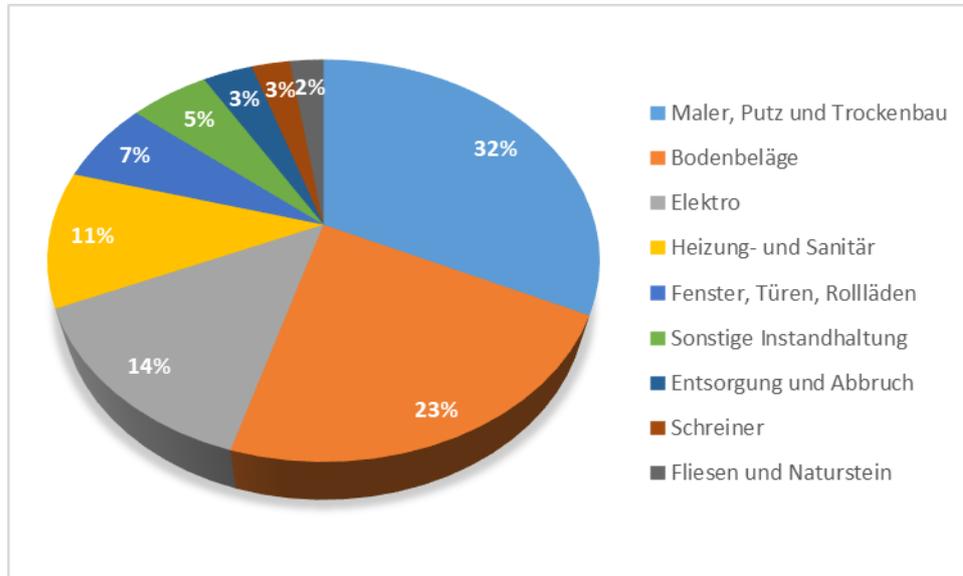
2.1.1 Seniorengerechte Badumbauten

Im Berichtsjahr erreichten uns 8 Anfragen zu seniorengerechten Badumbauten auf Basis des abgestimmten Konzeptes aus dem Jahr 2017.

Hiervon konnten 3 Maßnahmen zum Abschluss gebracht werden, 4 Maßnahmen befanden sich zum Stichtag noch in Bearbeitung. Ein Antrag wurde vom Mieter wieder zurückgezogen. Diese Maßnahmen werden von unserem sozialen Management eng betreut, um den Mietern einen möglichst langen Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen.

2.2. Mieterwechsellstandhaltung

Im Rahmen von Mieterwechsel wurden 386 Aufträge mit einem durchschnittlichen Wert von 1.149,11 € instandgesetzt. Es wurden 124 Wohnungen mit durchschnittlich 6.636,20 € 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 auch planbare Maßnahmen durchgeführt. Mitte September 2021 wurde für den städtischen Hausbesitz ein zusätzlicher Betrag in Höhe von 250 Tsd. € zur Verfügung gestellt, um damit erste planerische und handwerkliche Maßnahmen zur Energie-/CO₂-Einsparung an Bestandswohngebäuden durchzuführen.

Seitens der gewoge AG werden bei sogenannten Planinstandhaltungsarbeiten grundsätzlich auch energieeinsparende Maßnahmen mit durchgeführt. Dies aber bis dato immer nur im Rahmen gesetzlicher Mindestanforderungen (Minstdämmung von Bauteilen bei deren Bearbeitung) oder aufgrund von technischen Erfordernissen (Austausch defekter Zentralheizungen).

Aufgrund der zusätzlich zur Verfügung gestellten Mittel wurden verschiedene Maßnahmen erweitert bzw. erstmalig angestoßen.

Nachfolgende Maßnahmen wurden 2021 über die geplante Instandhaltung umgesetzt:

WIE	Straße	Maßnahme	Gesamt in T €	Energetischer Anteil in T€
2017/ 2018	Lützowstraße 1-33, 2-28, Leipziger Straße 1-11	Fenster, Balkone, Fassaden inkl. Treppenhaus-Anstrich	647	
2023	J.-v.-Görres-Straße/ Dennewartstraße	Energetische Sanierung im Bestand (Heizung + Technik)	2	2
2027/ 2028	Heinrich-Hollands-Str. 1,3,5, Jülicher Str. 289 - 305	Sanierung Treppenhäuser & Wärmedämmung im Kellergeschoss	464	112
2035	Talstraße 1-29	Sanierung Papageiendenkmal	3	
2055	Viehhofstraße 19	Energetische Sanierung im Bestand (Fernwärme + Kellerdeckendämmung)	11	8
2065	Lütticher Straße 42-56	Balkonsanierung (Denkmal) mit Fassadenanstrich	244	
2083	Johanniterstraße 32, 34	Energetische Sanierung im Bestand (Heizung)	51	2
2085	Markt 2-22, 24	Nutzungsänderung und Umbau von zwei Wohnungen im 1. Obergeschoss	80	
2089	Komphausbadstraße 21	Machbarkeitsuntersuchung und Komplettmodernisierung bis LP 3	81	
2107	Hochstraße 19	Nutzungsänderung EG im Leerstand mit vorheriger Freimachung	31	
2119	Schagenstraße 110-116	Bauphysik-Bestandsaufnahme und Einzelbauteilbearbeitung (Dämmung KG + DG) komplette Energiemaßnahme	89	89
2136	Akazienstraße 44	Energetische Sanierung im Bestand (Heizung + Dämmung KG + DG)	71	27
2138	Belvedereallee 3	Erweiterte Begutachtung und Sicherungsmaßnahmen	3	
	Handlungskonzept Energie		5	6
2999	Div. VE, zu verteiler Auf- wand, Erstattung Anteil Fassade AWO		2 -15	
			1.769	246

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 01.01.2021 bis 31.12.2021 wurden 62.137,53 € abgeschrieben.

3.1.2 Verwaltungskosten

Das Verwalterhonorar auf das allgemeine Grundvermögen der Stadt Aachen liegt für das Berichtsjahr bei insgesamt 856.065,43 €. 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 105,5 Pkt. am 31.12.2020 auf 111,1 Pkt. am 31.12.2021). Es beläuft sich im Berichtsjahr auf 345,33 € je Wohneinheit.

3.2 Erträge

3.2.1 Städtischer Hausbesitz

Sollmieten	2020	2021
Wohnungen	10.561.828,13 €	10.576.746,54 €
Gewerberäume	268.076,80 €	308.223,16 €
Garagen und Stellplätze	114.323,28 €	114.707,98 €
Sonstige Erträge aus der Vermietung	30.216,87 €	30.253,02 €
Gesamt	10.974.445,08 €	11.029.930,70 €

3.2.2 Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds

Sollmieten	2020	2021
Wohnungen	147.477,91 €	257.456,44 €
Gewerbe	22.800,12 €	22.800,12 €
Sonstige Erträge aus der Vermietung		470,07 €
Gesamt	170.278,03 €	280.726,63 €

3.2.3 Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfonds

Sollmieten	2020	2021
Wohnungen / Objekt befindet sich im Bau, Fertigstellung in II. Quartal 2022 erwartet	278.542,64 €	0 €

3.2.4 Stiftungsvermögen Armenfonds

Sollmieten	2020	2021
Wohnungen	0 €	37.961,28 €
Gewerberäume	0 €	600,00 €
Garagen und Stellplätze	0 €	2.053,68 €
Sonstige Erträge aus der Vermietung	0 €	51,36 €
Gesamt	0 €	40.666,32 €

4. Gesamtabrechnung

4.1 Städtischer Hausbesitz

Abrechnungsergebnis	2021
Gemäß Abrechnung	5.784.436,55 €
Bis 31.12.2021 geleistete Abschlagszahlungen	-4.296.000,00 €
Abschlusszahlung	1.488.436,55 €

4.2 Stiftungsvermögen Elisabethspitalfonds

Abrechnungsergebnis	2021
Gemäß Abrechnung	150.729,46 €
Bis 31.12.2021 geleistete Abschlagszahlungen	0 €
Abschlusszahlung	150.729,46 €
Hiervon in Abzug zu bringen:	
Darlehen an Gewerbemieter	
Darlehen 2021	62.475,00 €
abzgl. Tilgungen 2021	1.450,26 €
<u>Stand 31.12.2021</u>	<u>61.024,74 €</u>
Zinsertrag 2021 (ertragswirksam in Abrechnung enthalten)	279,74 €
Auszahlungsbetrag	89.704,72 €

4.3 Stiftungsvermögen Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfonds

Abrechnungsergebnis	2021
Gemäß Abrechnung	-53.547,64 €
Bis 31.12.2021 geleistete Abschlagszahlungen	-31.000,00 €
Abschlusszahlung	-84.547,64 €

4.4 Stiftungsvermögen Armenfonds

Abrechnungsergebnis	2021
Gemäß Abrechnung	10.497,08 €
Bis 31.12.2021 geleistete Abschlagszahlungen	0 €
Abschlusszahlung	10.497,08 €

4.5 Gesamtbetrag

Summe aus Pkt. 4.1 ,4.2 und 4.4

Der Betrag i. H. v. 1.588.638,35 € wird am 24.02.2022 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. 84.547,64 € aus der Abrechnung des Stiftungsvermögens Alten- und Siechenfonds, Kinder- und Jugendfonds 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 2020 und 2021 sowie den Haushaltsansatz 2021 dar.

PSP-Element	Bezeichnung	Abrechnung 2020 in €	Abrechnung 2021 in €	Haushalts- ansatz 2021 in €	Abweichung zum Haus- haltsansatz in €
4-011303-926-6	Nettomieten	16.301.099	16.107.729	15.874.700	233.029
	Sollmieten	10.974.445	11.029.931		
	Erlösschmälerungen	-322.605	-551.702		
	Sonstige Kosten Ersatze	272.694	370.942		
	Bestandserhöhung Erhaltene Anzahlungen	5.599.723	5.632.534		
	Bestandsverminderung Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	-5.470.765	-5.599.723		
	Abrechnung Nebenkosten Vorjahr	5.247.607	5.225.747		
4-011303-926-6	Wertkorrekturen	108.525	62.138	110.000	-47.862
	Erträge	16.192.575	16.045.592	15.764.700	280.892
4-011303-930-5	Unterhaltung Gebäude und techn. Anlagen	3.446.294	3.323.647	3.400.000	-76.353
4-011303-951-8	Energetische Sanierung städt. Wohnungs- gebäude (IKSK)	0	245.934	250.000	-4.066
4-011303-916-1	Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen	264.431	255.954	262.000	-6.046
4-011303-917-8	Grundstücks- und andere Abgaben	1.934.516	1.925.607	1.995.000	-69.393
4-011303-924-1	Heizkosten	1.442.372	1.132.872	1.620.000	-487.128
4-011303-927-4	Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinfegergebühren	1.854.453	1.991.533	1.816.700	174.833
4-011303-920-9	Versicherungen	480.738	489.916	520.000	-30.084
4-011303-925-8	Kosten aus Mietstreitigkeiten	24.661	15.209	33.000	-17.791
1-011303-900-2	Verwaltungskosten	817.675	880.483	860.000	20.483
	Aufwendungen	10.265.138	10.261.155	10.756.700	-495.545
	Ergebnis	5.927.437	5.784.437	5.008.000	776.437

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

Bei den Aufwendungen wurde der Haushaltsansatz deutlich unterschritten, was zum einen auf die zusätzlich zur Verfügung gestellten Mittel in Höhe von 250.000 € für energetische Maßnahmen zurückgeführt werden kann. Aber auch die deutlich geringer ausgefallenen Heizkostenkostenvorauszahlungen haben zu diesem Ergebnis beigetragen.

Das Gesamtergebnis liegt mit 5.784.437 € 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 01.01.2021 bis 31.12.2021

I. Aufwendungen

	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen				
855000 Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung		62.137,53 S		
855100 sonstige Kostenersätze		0,00 S		62.137,53 S
2. Verwaltungskosten				
a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. 4. Nachtragsvertrag vom 30.07.02				
850100 Verwaltungskosten gebucht:		880.483,41 S		
345,33 Euro X Wohneinheiten 2.404		830.511,23		
345,33 Euro X Gewerbeeinheiten 37		12.777,10		
345,33 Euro X Garageneinheiten 37		12.777,10		880.483,41 S
Sonderleistungen		24.417,98		
3. Unterhaltungs- und Betriebskosten				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem § 4(4)				
805000 Kosten der laufenden Instandhaltung		1.277.506,75 S		
805100 Glühlampenersatz		99,53 S		
805300 Kosten für Wohnungsinstandsetzung		522.889,32 S		
806000 Geplante Instandhaltung		1.769.085,78 S		
		3.569.581,38 S		
Ansatz lt. Haushaltsplan	3.650.000,00 S		3.569.581,38 S	
395500 Rückstellung Instandhaltung Stand 31.12.2021		461.388,88 S		
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen				
800900 Garten- und Spielplatzpflege		255.954,09 S		
800935 Garten- und Spielplatzpflege - a-conto Zahlungen		0,00 S		255.954,09 S
c) Heizkosten				
800205 Heizungskosten - Wartung Heizungsanlage		13.998,74 S		
800206 Heizungskosten - Überwachung und Pflege Heizung		3.002,39 S		
800207 Heizungskosten - Wärmedienst Brunata		121.805,35 S		
800211 Heizungskosten - Öl		2.901,21 S		
800213 Heizungskosten - Gas		610.551,18 S		
800214 Heizungskosten - Miete Heizkostenverteiler		9.923,82 S		
800215 Heizungskosten - Fernwärme		325.763,36 S		
800230 Heizungskosten - Miete Warmwasserzähler		18.086,55 S		
800231 Heizungskosten - Kosten Nutzerwechsel		0,00 S		
800232 Heizungskosten - Miete Wärmemengenzähler Warmwasser		10.594,09 S		
800233 Miete Wärmemengenzähler		16.245,09 S		1.132.871,78 S
d) Versicherungen				
801350 Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung		489.916,58 S		489.916,58 S
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
800120 Entwässerung - Schmutzwassergebühr II - nur für BEKO		385,86 H		
800121 Entwässerung - Schmutzwassergebühr		684.886,51 S		
800122 Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		103.628,71 S		
800500 Straßenreinigung		141.002,74 S		
800600 Müllabfuhr		673.065,56 S		
891000 Grundsteuer		323.409,04 S		1.925.606,70 S
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.				
800019 Wasserverbrauch - Wasser (STAWAG)		572.559,78 S		
800300 Miete Kaltwasserzähler		11.860,07 S		
800408 Aufzugsanlagen - Wartung		11.595,06 S		
800409 Aufzugsanlagen - TÜV Gebühren		1.017,12 S		
800700 Hausreinigung		33.944,32 S		
800800 Ungezieferbekämpfung		5.962,55 S		
800901 Winterdienst - nur für BEKO		110.467,33 S		
801112 Beleuchtung, Strom- und Hausbeleuchtung allgemein		152.164,07 S		
801124 Beleuchtung, Strom- Außenbeleuchtung		1.989,91 S		
801126 Beleuchtung, Strom - Heizstrom		26.034,84 S		
801127 Strom Garage/ Tiefgarage - nur für BEKO		13,93 S		
801200 Schornsteinreinigung		34.499,81 S		
801229 Schornsteinfeger - Immissionsmessung		2.081,46 S		
801400 Hauswartsleistungen		230.570,32 S		
801623 Breitbandnetz-kabelbetrieb - Kabelgebühr		125.014,22 S		
801700 Wartung Durchlauferhitzer		2.895,87 S		
801800 Wartung Wasserfilter		3.870,71 S		
801900 Wartung - Garagentore		493,00 S		
802000 Wartung Gasetagenheizung		39.529,53 S		
802179 Sonstige Betriebskosten - sonstige Kosten		0,00 S		
802181 Wartung Pumpen		2.675,59 S		
802182 Wartung Lüftungsanlage		14.762,04 S		
802200 Betriebskosten Leerstände		9.873,67 S		
802300 Sicherheitsvorkehrungen		28.621,31 S		
802310 Wartung Rauchmelder		42.660,62 S		
802400 Dachrinnenreinigung		8.510,50 S		
802900 Übrige Betriebskosten ohne Umlage		11.026,08 S		
809900 Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung		18.545,61 S		
851400 Kosten des Zahlungsverkehrs		28,80 S		
851600 Sonstige Gebühren		0,00 S		
859600 Aufwand früh. Jahre		10,00 S		
859900 Sonstige Aufwendungen		77.987,02 S	1.581.265,14 S	8.955.195,67 S

4. Kosten für Mietstreitigkeiten

809200	Kosten von Miet- und Räumungsklagen - nicht weiterbelastbar	14.810,49 S		
809600	Erfolgsprovision Schimmelpfeng ohne Weiterbelastung	398,16 S	15.208,65 S	

Euro Euro Euro Euro

5. Kosten der Weiterbelastungen

805500	Weiterbelastung an Mieter von Kosten für Instandhaltung	59.677,62 S		
805600	Weiterbelastung an Versicherung von Kosten für Instandhaltung	320.875,38 S		
805700	Weiterbelastung an fremde Dritte von Kosten für Instandhaltung	258,83 S		
809110	Kosten von Miet- und Räumungsklagen - weiterbelastbar	29.125,23 S		
809000	Weiterbelastung an Mieter von Gebühren (EMA u.a.)	81,29 S		
809001	Nicht weiterbelastete Kosten von Gebühren (EMA u.a.)	249,16 S	410.267,51 S	

6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen

0,00 S **10.323.292,77 S**

II. Erträge

1. Endgültige Mietforderungen, Umlagen und Zuschläge

a) Erträge aus Vermietung

600000	Solnmieten Wohnungen	10.493.189,28 H		
600100	Solnmieten Mansarden	83.557,26 H		
600300	Solnmieten Gewerbe - USt.-frei	283.307,08 H		
600500	Solnmieten Garagen USt.-frei	110.047,98 H		
600600	Solnmieten Einstellplätze	4.660,00 H		
600800	Solnmieten soziale Einrichtungen	24.916,08 H		
600850	Solnmieten Gärten	5.595,00 H		
601400	Erlöse Strompauschale - USt.-frei	0,00 S		
601450	Erlöse Wasserpauschale	1.337,50 H		
602000	Modernisierungszuschlag/Wertverbesserung	4.218,00 H		
602200	Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtung	17.184,02 H		
608000	Mieterzuschläge (individuell)	1.918,50 H		
608100	Mietnachforderung	0,00 S	11.029.930,70 H	
601500	Umlage Betriebskosten - USt.-frei	3.765.927,03 H		
601600	Umlage Heizkosten	1.459.820,12 H	5.225.747,15 H	16.255.677,85 H

b) Erlösschmälerungen

608800	Mietverzicht	21.238,32 S		
608900	Mietminderungen wegen techn. u.a. Mängel	7.849,85 S		
609000	Erlösschmälerungen Wohnungen	522.613,57 S		
609800	Sonstige	0,00 S	551.701,74 S	551.701,74 S

c) Bestandsveränderungen bei noch nicht abgerechneten Umlagen

Erhöhung des Bestandes				
645000	Betriebskosten / Heizkosten	5.632.534,38 H		
Verminderung des Bestandes				
646000	Betriebskosten / Heizkosten	5.599.723,13 S	32.811,25 H	15.736.787,36 H

2. Sonstige Kostenersätze

663000	Erträge aus Weiterbelastungen von Gebühren (EMA u.a.)	91,41 H		
663500	Erträge aus Weiterbelastung von Instandhaltungskosten	59.677,62 H		
663600	Erträge aus Weiterbelastungen an fremde Dritte	0,00 S		
663800	Erträge aus Weiterbelastungen Anwalts- und Gerichtskosten	29.125,23 H		
666000	Erträge aus früheren Jahren	87,56 H		
666500	Eingang auf abgeschriebene Forderungen (Miete)	2.405,36 H		
669000	Aufwendungersatz Stadt Aachen	450,77 H		
669200	Versicherungsentschädigungen	276.124,18 H		
669500	Erträge aus Kontenbereinigungen ohne USt.	2.929,09 H		
669900	Übrige betriebliche Erträge	0,00 S		
680000	Zinsen für Forderungen aus der Vermietung	50,74 H	370.941,96 H	16.107.729,32 H

III. Abrechnungsergebnis

5.784.436,55 H

hierauf geleistete Abschlagszahlungen

859800	Abschlagszahlungen	4.296.000,00 S		
Restzahlung				1.488.436,55 H

Allgemeines Grundvermögen
Aufwendungen und Erträge
vom 01.01.2021 - 31.12.2021

	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Aufwendungen				
1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen				
a) Mieten und Umlagen		62.137,53 S		
b) sonstige Kostenersätze		0,00 S		62.137,53 S
2. Verwaltungskosten				
a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag				880.483,41 S
345,33 Euro X Wohneinheiten	2.404	830.511,23 S		
345,33 Euro X Wohneinheiten	37	12.777,10 S		
345,33 Euro X Wohneinheiten	37	12.777,10 S		
Sonderleistungen		24.417,98 S		
3. Unterhaltungs- und Betriebskosten				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem. § 4(4)				
Ansatz lt. Haushaltsplan	3.650.000,00 S			
- tatsächliche Instandhaltung	3.569.581,38 S			
Rückstellung für Instandhaltung	461.388,88 S			
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen		255.954,09 S		
c) Heizkosten		1.132.871,78 S		
d) Versicherungen				
Gebäudeversicherung (Feuer,Leitungswasser,Sturm)		489.916,58 S		
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
Entwässerung - Schmutzwassergebühr		684.500,65 S		
Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		103.628,71 S		
Straßenreinigung		141.002,74 S		
Müllabfuhr		673.065,56 S		
Grundsteuer		323.409,04 S		
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.		1.581.265,14 S		8.955.195,67 S
4. Kosten aus Mietstreitigkeiten			15.208,65 S	
5. Kosten der Weiterbelastungen			410.267,51 S	
6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen			0,00 S	425.476,16 S
II. Erträge				
1. Sollmieten			10.478.228,96 H	
2. Betriebskosten			5.258.558,40 H	
3. Sonstige Kostenersätze			370.941,96 H	16.107.729,32 H
III. Abrechnungsergebnis				
hierauf geleistete Abschlagszahlungen				5.784.436,55 H
Abschlagszahlungen				4.296.000,00 S
Restzahlung				1.488.436,55 H

Aachen, 01.02.2022

Elisabethspitalfonds

Aufwendungen und Erträge vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

I. Aufwendungen

	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen				
855000 Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung		0,00 S		
855100 sonstige Kostenersatz		0,00 S		0,00 S
2. Verwaltungskosten				
a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag I.V.m. III. Nachtragsvertrag				
850100 Verwaltungskosten gebucht:	21.674,29 S			
345,33 Euro X Wohneinheiten 57		19.683,64 S		
345,33 Euro X Wohneinheiten 2		680,65 S		
Sonderleistungen		1.300,00 S		21.674,29 S
3. Unterhaltungs- und Betriebskosten				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem § 4(4)				
805000 Kosten der laufenden Instandhaltung	59.912,44 S			
805300 Kosten für Wohnungsinstandsetzung		0,00 S		
806000 Geplante Instandhaltung		0,00 S		
tatsächliche Kosten:	59.912,44 S	59.912,44 S		
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen				
800900 Garten- und Spielplatzpflege	3.774,96 S	3.774,96 S		
c) Heizkosten				
800205 Heizungskosten - Wartung Heizungsanlage	190,40 S			
800206 Heizungskosten - Überwachung und Pflege Heizung	13,93 S			
800207 Heizungskosten - Wärmedienst Brunata	809,77 S			
800213 Heizungskosten - Gas	5.967,00 S			
800214 Heizungskosten - Miete Heizkostenverteiler	249,03 S			
800215 Heizungskosten - Fernwärme	7.300,69 S			
800230 Heizungskosten - Miete Warmwasserzähler	99,18 S			
800232 Heizungskosten - Miete Wärmemengenzähler Warmwasser	342,14 S	14.972,14 S		
d) Versicherungen				
801350 Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung	10.874,64 S	10.874,64 S		
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
800121 Entwässerung - Schmutzwassergebühr	16.182,32 S			
800122 Entwässerung - Niederschlagswassergebühr	2.115,72 S			
800500 Straßenreinigung	2.579,18 S			
800600 Müllabfuhr	10.497,85 S			
891000 Grundsteuer	10.990,78 S	42.365,85 S		
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.				
800019 Wasserverbrauch - Wasser (STAWAG)	11.201,56 S			
800300 Miete Kaltwasserzähler	207,06 S			
800700 Hausreinigung	2.507,10 S			
800800 Ungezieferbekämpfung	0,00 S			
800901 Winterdienst	920,76 S			
801112 Beleuchtung, Strom- und Hausbeleuchtung allgemein	1.324,31 S			
801126 Beleuchtung, Strom - Heizstrom	344,11 S			
801200 Schornsteinreinigung	2.397,11 S			
801229 Schornsteinreinigung - Immissionsmessung	72,23 S			
801400 Hauswartsleistungen	327,25 S			
801623 Breitbandnetz-kabelbetrieb - Kabelgebühr	3.586,56 S			
802000 Wartung Gasetagenheizung	2.374,03 S			
802200 Betriebskosten Leerstände	639,72 S			
802310 Wartung Rauchmelder	203,49 S			
802900 Übrige Betriebskosten ohne Umlage	0,00 S			
803000 Betriebskosten Regiebetrieb	8,93 S			
809900 Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	9,60 S			
859900 Übrige Aufwendungen	1.853,86 S	27.977,68 S	159.877,71 S	
4. Kosten für Mietstreitigkeiten				
852400 Anwalts- und Rechtskosten		0,00 S		
809200 Kosten von Miet- und Räumungsklagen - nicht weiterbelastbar		0,00 S		
809001 Nicht weiterbelastete Kosten v. Gebühren (EMA u.a.)		10,12 S		
809600 Erfolgsprovision Schimmelpfeng ohne Weiterbelastung		0,00 S		10,12 S
5. Kosten der Weiterbelastungen				
805400 Weiterbelastung an Mieter von Kosten für Namensschildern		178,50 S		
805500 Weiterbelastung an Mieter von Kosten für Instandhaltung		0,00 S		
805600 Weiterbelastung an Versicherung von Kosten für Instandhaltung		19.427,23 S		
809110 Kosten von Miet- und Räumungsklagen - weiterbelastbar		0,00 S		19.605,73 S
6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen				0,00 S
				201.167,85 S

II. Erträge

1. Endgültige Mietforderungen, Umlagen und Zuschläge				
a) Erträge aus Vermietung				
600000 Sollmieten Wohnungen	257.451,44 H			
600300 Sollmieten Gewerbe - USt.-frei	22.800,12 H			
602200 Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtung	470,07 H			
608000 Mieterzuschläge (individuell)	5,00 H	280.726,63 H		
601500 Umlage Betriebskosten - USt.-frei	49.061,59 H			
601600 Umlage Heizkosten	8.201,03 H	57.262,62 H	337.989,25 H	
b) Erlösschmälerungen				
609000 Erlösschmälerungen Wohnungen	22.267,28 S			
609300 Erlösschmälerungen Gewerbe - USt.-frei	0,00 S			
609800 Sonstige	0,00 S	22.267,28 S	22.267,28 S	
c) Bestandsveränderungen bei noch nicht abgerechneten Umlagen				
Erhöhung des Bestandes				
645000 Betriebskosten / Heizkosten	94.400,32 H			
Verminderung des Bestandes				
648000 Betriebskosten / Heizkosten	60.891,68 S	33.508,64 H	349.230,61 H	
2. Sonstige Kostenersatz				
663500 Erträge aus Weiterbelastung von Instandhaltungskosten		0,00 S		
663800 Erträge aus Weiterbelastungen Anwalts- und Gerichtskosten		0,00 S		
669200 Versicherungsentschädigungen		2.386,96 H		
676000 Erträge aus sonstigen Ausleihungen		279,74 H	2.666,70 H	351.897,31 H

III. Abrechnungsergebnis

				150.729,46 H
hierauf geleistete Abschlagszahlungen				
859800 Abschlagszahlungen			0,00 S	
Restzahlung				150.729,46 H

Elisabethspitalfonds

Aufwendungen und Erträge vom 01.01.2021 - 31.12.2021

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				21.674,29 S
345,33 Euro X Wohneinheiten	27	19.683,64 S		
345,33 Euro X Wohneinheiten	2	690,65 S		
Sonderleistungen		1.300,00 S		
3. Unterhaltungs- und Betriebskosten				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem. § 4(4)				
- tatsächliche Instandhaltung	59.912,44 S			
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen		3.774,96 S		
c) Heizkosten		14.972,14 S		
d) Versicherungen				
Gebäudeversicherung (Feuer,Leitungswasser,Sturm)		10.874,64 S		
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
Entwässerung - Schmutzwassergebühr		16.182,32 S		
Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		2.115,72 S		
Straßenreinigung		2.579,18 S		
Müllabfuhr		10.497,85 S		
Grundsteuer		10.990,78 S		
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.		27.977,68 S		159.877,71 S
4. Kosten aus Mietstreitigkeiten			10,12 S	
5. Kosten der Weiterbelastungen			19.605,73 S	
6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen			0,00 S	19.615,85 S
II. Erträge				
1. Solnmieten			254.830,29 H	
2. Betriebskosten			94.400,32 H	
3. Sonstige Kostenersätze			2.666,70 H	351.897,31 H
III. Abrechnungsergebnis				150.729,46 H
hierauf geleistete Abschlagszahlungen				
Abschlagszahlungen				0,00 S
Restzahlung				150.729,46 H

Aachen, 01.02.2022

Alten- und Siechenfonds
Kinder- und Jugendfonds
 Welkenrather Str. 67
Aufwendungen und Erträge
 vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

I. Aufwendungen

	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen				
855000 Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung		2.411,85 S		
855400 Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung - USt.-frei		0,00 S		
855100 sonstige Kostenersätze		0,00 S		2.411,85 S
2. Verwaltungskosten				
a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag				
850100 Verwaltungskosten gebucht:	33.151,38 S			
345,33 Euro X Wohneinheiten 96		33.151,38 S		
b) Vergütung gem. § 4 (6)		0,00 S		33.151,38 S
3. Unterhaltungs- und Betriebskosten				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem § 4(4)				
805000 Kosten der laufenden Instandhaltung	0,00 S			
805300 Kosten für Wohnungsinstandsetzung	0,00 S			
806000 Geplante Instandhaltung	0,00 S			
tasächliche Kosten:	0,00 S		0,00 S	
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen				
800900 Garten- und Spielplatzpflege	0,00 S			
800935 Garten- und Spielplatzpflege - Akontozahlungen	0,00 S		0,00 S	
c) Heizkosten				
d) Versicherungen				
801350 Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung	10.143,40 S		10.143,40 S	
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
800121 Entwässerung - Schmutzwassergebühr	68,16 H			
800122 Entwässerung - Niederschlagswassergebühr	786,78 S			
800500 Straßenreinigung	450,00 S			
800600 Müllabfuhr	0,00 S			
891000 Grundsteuer	12.240,76 S		13.409,38 S	
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.				
800019 Wasserverbrauch - Wasser (STAWAG)	2.005,94 H			
800408 Aufzugsanlagen - Wartung	0,00 S			
800409 Aufzugsanlagen - TÜV Gebühren	0,00 S			
800410 Aufzugsanlagen - Notrufeinrichtung	0,00 S			
800700 Hausreinigung	0,00 S			
800901 Winterdienst	962,83 S			
801112 Beleuchtung, Strom- und Hausbeleuchtung allgemein	1.787,80 H			
801400 Hauswartsleistungen	3.195,50 S			
801623 Breitbandnetz-kabelbetrieb - Kabelgebühr	980,78 H			
802200 Betriebskosten Leerstände	313,02 S			
802310 Wartung Rauchmelder	0,00 S			
802900 Übrige Betriebskosten ohne Umlage	498,36 S			
809900 Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	544,40 S			
851600 Sonstige Gebühren	0,00 S			
859900 Sonstige Aufwendungen	3.017,73 S	3.757,32 S		27.310,10 S
4. Kosten für Mietstreitigkeiten				
852400 Anwalts- und Rechtskosten		0,00 S		
809200 Kosten von Miet- und Räumungsklagen - nicht weiterbelastbar		1.296,30 S		1.296,30 S
5. Kosten der Weiterbelastungen				
805500 Weiterbelastung an Mieter von Kosten für Instandhaltung		0,00 S		
805600 Weiterbelastung an Versicherung von Kosten für Instandhaltung		732,69 S		
809000 Weiterbelastung an Mieter v. Gebühren (EMA u.a.)		48,21 S		
809110 Kosten von Miet- und Räumungsklagen - weiterbelastbar		2.148,41 S		
809001 Nicht weiterbelastete Kosten von Gebühren (EMA u.a.)		10,12 S		2.939,43 S
6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen			0,00 S	67.109,06 S

II. Erträge

1. Endgültige Mietforderungen, Umlagen und Zuschläge				
a) Erträge aus Vermietung				
600000 Sollmieten Wohnungen	162.629,28 H			
602200 Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtung	10.307,04 H	172.936,32 H		
601500 Umlage Betriebskosten - USt.-frei	30.126,97 H	30.126,97 H		203.063,29 H
b) Erlösschmälerungen				
608800 Mietverzicht	3.186,00 S			
609000 Erlösschmälerungen Wohnungen	169.922,16 S	173.108,16 S		173.108,16 S
c) Bestandsveränderungen bei noch nicht abgerechneten Umlagen				
Erhöhung des Bestandes				
645000 Betriebskosten / Heizkosten	468,00 H			
Verminderung des Bestandes				
646000 Betriebskosten / Heizkosten	22.485,17 S	22.017,17 S		7.937,96 H
2. Sonstige Kostenersätze				
663000 Erträge aus Weiterbelastungen von Gebühren (EMA u.a.)		48,21 H		
663500 Erträge aus Weiterbelastung von Instandhaltungskosten		0,00 S		
663800 Erträge aus Weiterbelastungen Anwalts- und Gerichtskosten		2.148,41 H		
666500 Eingang auf abgeschriebene Forderungen (Miete)		680,56 H		
669200 Versicherungsentschädigungen		2.732,69 H		
669500 Erträge aus Kontenbereinigungen ohne USt.		13,59 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	5.623,46 H	13.561,42 H

III. Abrechnungsergebnis

		53.547,64 S
hierauf geleistete Abschlagszahlungen		
859800 Abschlagszahlungen		31.000,00 S
Forderung		84.547,64 S

Alten- und Siechenfonds
Kinder- und Jugendfonds
 Welkenrather Str. 67
Aufwendungen und Erträge
 vom 01.01.2021 - 31.12.2021

	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Aufwendungen				
1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen				
a) Mieten und Umlagen		2.411,85 S		
b) sonstige Kostenersätze		0,00 S		2.411,85 S
2. Verwaltungskosten				
a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag				
345,33 Euro X Wohneinheiten	96	33.151,38 S		
b) Vergütung gem. § 4 (6)		0,00 S		33.151,38 S
3. Unterhaltungs- und Betriebskosten				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem. § 4(4)				
- tatsächliche Instandhaltung	0,00 S			
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen		0,00 S		
c) Heizkosten				
d) Versicherungen				
Gebäudeversicherung (Feuer,Leitungswasser,Sturm)		10.143,40 S		
Glasversicherung				
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
Entwässerung - Schmutzwassergebühr		68,16 H		
Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		786,78 S		
Straßenreinigung		450,00 S		
Müllabfuhr		0,00 S		
Grundsteuer		12.240,76 S		
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.		3.757,32 S		27.310,10 S
4. Kosten aus Mietstreitigkeiten			1.296,30 S	
5. Kosten der Weiterbelastungen			2.939,43 S	
6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen			0,00 S	4.235,73 S
II. Erträge				
1. Sollmieten			7.469,96 H	
2. Betriebskosten			468,00 H	
3. Sonstige Kostenersätze			5.623,46 H	13.561,42 H
III. Abrechnungsergebnis				
hierauf geleistete Abschlagszahlungen				53.547,64 S
Abschlagszahlungen				31.000,00 S
Forderung				84.547,64 S

Aachen, 01.02.2022

Stiftung Armenfonds

Aufwendungen und Erträge vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

I. Aufwendungen

	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Ausbuchung genehmigter Niederschlagungen				
855000 Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung		0,00 S		
855400 Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung - USt.-frei		0,00 S		
855100 sonstige Kostenersätze		0,00 S		0,00 S
2. Verwaltungskosten				
a) gem. § 3 Geschäftsbesorgungsvertrag i.V.m. III. Nachtragsvertrag				
850100 Verwaltungskosten gebucht:	3.500,39 S			
345,33 Euro X Wohneinheiten	96	3.050,39 S		
Sonderleistungen		450,00 S		
b) Vergütung gem. § 4 (6)				3.500,39 S
3. Unterhaltungs- und Betriebskosten				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem § 4(4)				
805000 Kosten der laufenden Instandhaltung	2.727,72 S			
805300 Kosten für Wohnungsinstandsetzung	1.848,45 S			
806000 Geplante Instandhaltung	0,00 S			
tasächliche Kosten:	4.576,17 S	4.576,17 S		
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen				
800900 Garten- und Spielplatzpflege	0,00 S			
800935 Garten- und Spielplatzpflege - Akontozahlungen	0,00 S		0,00 S	
c) Heizkosten				
d) Versicherungen	0,00 S			
801350 Sach- und Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung	1.099,36 S		1.099,36 S	
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
800121 Entwässerung - Schmutzwassergebühr	1.351,84 S			
800122 Entwässerung - Niederschlagswassergebühr	241,92 S			
800500 Straßenreinigung	522,20 S			
800600 Müllabfuhr	2.680,36 S			
891000 Grundsteuer	1.159,36 S		5.955,68 S	
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.				
800019 Wasserverbrauch - Wasser (STAWAG)	987,00 S			
800408 Aufzugsanlagen - Wartung	0,00 S			
800409 Aufzugsanlagen - TÜV Gebühren	0,00 S			
800410 Aufzugsanlagen - Notrufeinrichtung	0,00 S			
800700 Hausreinigung	0,00 S			
801112 Beleuchtung, Strom- und Hausbeleuchtung allgemein	210,00 S			
801200 Schornsteinreinigung	351,15 S			
801400 Hauswartsleistungen	0,00 S			
801623 Breitbandnetz-kabelbetrieb - Kabelgebühr	428,40 S			
802000 Wartung Gasetagenheizung	159,06 S			
802200 Betriebskosten Leerstände	95,27 S			
802310 Wartung Rauchmelder	0,00 S			
851600 Sonstige Gebühren	0,00 S			
859900 Sonstige Aufwendungen	274,34 S	2.505,22 S		14.136,43 S
4. Kosten für Mietstreitigkeiten				
852400 Anwalts- und Rechtskosten		0,00 S		
809200 Kosten von Miet- und Räumungsklagen - nicht weiterbelastbar		0,00 S		0,00 S
5. Kosten der Weiterbelastungen				
805500 Weiterbelastung an Mieter von Kosten für Instandhaltung		0,00 S		
805600 Weiterbelastung an Versicherung von Kosten für Instandhaltung		1.383,88 S		
809110 Kosten von Miet- und Räumungsklagen - weiterbelastbar		0,00 S		
809001 Nicht weiterbelastete Kosten von Gebühren (EMA u.a.)		10,12 S		1.394,00 S
6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen				0,00 S
				19.030,82 S

II. Erträge

1. Endgültige Mietforderungen, Umlagen und Zuschläge				
a) Erträge aus Vermietung				
600000 Sollmieten Wohnungen	37.961,28 H			
600300 Sollmieten Gewerbe - USt.-frei	600,00 H			
600500 Sollmieten Garagen - USt.-frei	2.053,68 H			
602200 Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtung	51,36 H	40.666,32 H		
601500 Umlage Betriebskosten - USt.-frei	0,00 S	0,00 S	40.666,32 H	
b) Erlösschmälerungen				
608800 Mietverzicht	0,00 S			
609000 Erlösschmälerungen Wohnungen	17.453,04 S	17.453,04 S		17.453,04 S
c) Bestandsveränderungen bei noch nicht abgerechneten Umlagen				
Erhöhung des Bestandes				
645000 Betriebskosten / Heizkosten	5.872,92 H			
Verminderung des Bestandes				
646000 Betriebskosten / Heizkosten	0,00 S	5.872,92 H		29.086,20 H
2. Sonstige Kostenersätze				
663500 Erträge aus Weiterbelastung von Instandhaltungskosten		0,00 S		
663800 Erträge aus Weiterbelastungen Anwalts- und Gerichtskosten		0,00 S		
669200 Versicherungsentschädigungen		441,70 H		
669500 Erträge aus Kontenbereinigungen ohne USt.		0,00 S		
669900 Übrige betriebliche Erträge		0,00 S		
676000 Erträge aus sonstigen Ausleihungen		0,00 S		
680000 Zinsen für Forderungen aus der Vermietung		0,00 S	441,70 H	29.527,90 H

III. Abrechnungsergebnis

hierauf geleistete Abschlagszahlungen				10.497,08 H
859800 Abschlagszahlungen			0,00 S	
Forderung				10.497,08 H

Stiftung Armenfonds

Aufwendungen und Erträge vom 01.01.2021 - 31.12.2021

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				
327,92 Euro X Wohneinheiten	153	3.050,39 S		
Sonderleistungen		450,00 S		
b) Vergütung gem. § 4 (6)		0,00 S		3.500,39 S
3. Unterhaltungs- und Betriebskosten				
a) Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude sowie techn. Anlagen gem. § 4(4)				
- tatsächliche Instandhaltung	4.576,17 S			
b) Herrichtung und Unterhaltung der Gartenanlagen		0,00 S		
c) Heizkosten				
d) Versicherungen				
Gebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm)		1.099,36 S		
Glasversicherung				
e) Grundstücks- und andere Abgaben				
Entwässerung - Schmutzwassergebühr		1.351,84 S		
Entwässerung - Niederschlagswassergebühr		241,92 S		
Straßenreinigung		522,20 S		
Müllabfuhr		2.680,36 S		
Grundsteuer		1.159,36 S		
f) Strom- u. Wasserverbrauch, Schornsteinreinigung, usw.		2.505,22 S		14.136,43 S
4. Kosten aus Mietstreitigkeiten			0,00 S	
5. Kosten der Weiterbelastungen			1.394,00 S	
6. Neu- bzw. Ersteinrichtungen			0,00 S	1.394,00 S
II. Erträge				
1. Sollmieten			23.213,28 H	
2. Betriebskosten			5.872,92 H	
3. Sonstige Kostenersätze			441,70 H	29.527,90 H
III. Abrechnungsergebnis				10.497,08 H
hierauf geleistete Abschlagszahlungen				
Abschlagszahlungen				0,00 S
Forderung				10.497,08 H

Aachen, 01.02.2022