

Beitragsordnung des vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

I. Grundsatz

Die Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vdw Sachsen) haben einen Mitgliedsbeitrag zu zahlen.

II. Begriffserklärungen

Im Sinne dieser Beitragsordnung sind

- a) eigene Einheiten alle Wohnungen, Gewerbe, Stellplätze sowie Garagen, welche sich im Eigentum des Mitgliedsunternehmens befinden,
- b) eigentumsähnliche Einheiten alle Wohnungen, Gewerbe, Stellplätze sowie Garagen, welche sich nicht im rechtlichen Eigentum des Mitgliedsunternehmens befinden, bei denen das Mitgliedsunternehmen jedoch wie ein Eigentümer agiert (Generalmietverhältnisse, Fonds etc.),
- c) Wohnungsunternehmen Unternehmen aller Rechtsformen, welche sich im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit vorrangig mit der Erstellung, der nachhaltigen Bewirtschaftung, der Verwaltung sowie der gewerblichen Vermarktung (Schwerpunkt Vermietung/Verpachtung) von Wohnimmobilien beschäftigen,
- d) Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Unternehmen aller Rechtsformen, welche sich im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit der Entwicklung, Produktion, Bewirtschaftung sowie Vermarktung von Immobilien beschäftigen, soweit sie kein Wohnungsunternehmen im Sinne dieser Beitragsordnung sind,
- e) Sonstige alle Unternehmen und Institutionen, soweit diese nicht Wohnungsunternehmen oder Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Sinne dieser Beitragsordnung sind.

III. Bemessungsgrundlage und Beitragserhebung

Der Beitrag für den vdw Sachsen wird gemäß den nachfolgenden Bemessungsgrundlagen und den unter Punkt IV der Beitragsordnung genannten Hebesätzen berechnet.

III.1. Vollmitglieder gemäß Satzung

a) Wohnungsunternehmen

Die Bemessungsgrundlagen sind

- die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (lt. GuV) und
- die Summe der Jahressollmiete aller eigenen und eigentumsähnlichen Einheiten abzgl. Erlösschmälerungen ohne Betriebskostenumlagen (Summe Ist-Nettokaltmiete)*¹.

*¹ Dies ist der Teil der Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung, der auf die Sollmieten entfällt. Hierunter fallen alle im Zusammenhang mit der Vermietung stehenden Entgelte ohne Rücksicht auf ihre Bezeichnung (z. B. Wohnraummieten, Gewerberaumieten, Garagen-/Stellplatzmieten, Zuschläge). Darauf entfallende Erlösschmälerungen sind abzusetzen. Betriebskostenumlagen finden keine Berücksichtigung.

b) Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Die Bemessungsgrundlage sind die Umsatzerlöse*² aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens.

*² Als beitragspflichtige Umsatzerlöse gelten die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Erlöse/Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens.
Beispiel: Im Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft entspricht das den Umsatzerlösen auf den Konten der Klasse 6 „Erträge“.

c) Sonstige

Die Höhe des Jahresbeitrages ist einzeln gesondert durch den Vorstand festzulegen. Der Mindestbeitrag beträgt 10.000 Euro. Der Mitgliedsbeitrag kann jederzeit durch Beschluss des Vorstandes, unter Einhaltung des Mindestbeitrages gemäß Satz 2, erhöht oder gesenkt werden.

Die Beitragsberechnung erfolgt auf den gemeldeten Werten der Bemessungsgrundlagen aus dem Vorjahr. Die Berechnung des Beitragsanteils aus der Ist-Nettokaltmiete oder den Umsatzerlösen erfolgt in einem degressiven Stufenmodell. Hierbei sind die pro Stufe anfallenden Werte mit den angegebenen prozentualen Hebesätzen einzeln zu berechnen und anschließend alle Teilbeträge zu addieren. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sind mit dem angegebenen Hebesatz zu berechnen.

III.2. Fördermitglieder gemäß Satzung

Bei Fördermitgliedern ist der Jahresbeitrag einzeln gesondert durch den Vorstand festzulegen. Der Mindestbeitrag beträgt 2.500 Euro. Der Mitgliedsbeitrag kann jederzeit durch Beschluss des Vorstandes, unter Einhaltung des Mindestbeitrages gemäß Satz 2, erhöht oder gesenkt werden. Abweichungen von Satz 2 können zulässig sein bei Fördermitgliedern, an denen zahlende Vollmitglieder des vdw Sachsen beteiligt sind.

III.3. Betreuungsleistungen für Mitgliedsunternehmen oder bei verbundenen Mitgliedsunternehmen

Für Immobilienbestände soll im Rahmen der Beitragserhebung für den vdw Sachsen keine Doppelveranlagung erfolgen. Erlöse aus der Betreuung von Immobilienbeständen anderer Mitgliedsunternehmen werden bei den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit des betreuenden Mitgliedsunternehmens nicht berücksichtigt. Diese Regelung gilt nur, wenn die beteiligten Unternehmen Mitglieder des vdw Sachsen sind und für die betreffenden Immobilienbestände auch ein Beitrag auf Grundlage der Ist-Nettokaltmiete gezahlt wird. Das betreute Unternehmen hat den Betreuungsaufwand, das betreuende Unternehmen hat die Betreuungserlöse nachzuweisen. Diese Regelung findet ebenfalls Anwendung bei verbundenen Mitgliedsunternehmen, wenn ein Unternehmen die Immobilienbestände des anderen Unternehmens betreut.

III.4. Maximalbeitrag

Für den Beitrag des vdw Sachsen gilt ein maximal zu zahlender Beitragssatz von 100.000 Euro pro Unternehmen und Jahr. Der Beitrag für den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) bleibt hiervon unberührt, dieser wird entsprechend den Festlegungen gemäß Punkt V der Beitragsordnung erhoben.

III.5. Werteerhebung

Die Mitglieder erhalten ein Formblatt, welches mit den benötigten Angaben bis zum 31. März des aktuellen Beitragsjahres vollständig und von der Geschäftsleitung rechtsverbindlich unterzeichnet an den vdw Sachsen zurückzusenden ist. Liegt die Meldung über die Bemessungsgrundlagen nicht termingemäß vor, werden der Beitragsberechnung die Angaben des Vorjahres zu Grunde gelegt. Bei fehlenden Angaben wird der Vorstand ermächtigt, die Werte für die Beitragserhebung zu schätzen.

IV. Hebesätze

Als Hebesätze werden festgesetzt für

- a) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (lt. GuV) 0,100 Prozent
- b) die Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerungen (Ist-Nettokaltmiete) für:

die ersten 4 Millionen Euro	(bis 4 Millionen Euro)	0,100 Prozent,
die folgenden 4 Millionen Euro	(über 4 Millionen bis 8 Millionen Euro)	0,090 Prozent,
die folgenden 12 Millionen Euro	(über 8 Millionen bis 20 Millionen Euro)	0,085 Prozent,
die folgenden 30 Millionen Euro	(über 20 Millionen bis 50 Millionen Euro)	0,080 Prozent,
die folgenden 40 Millionen Euro	(über 50 Millionen bis 90 Millionen Euro)	0,075 Prozent,
die darüber hinaus folgenden Beträge	(über 90 Millionen Euro)	0,010 Prozent.
- c) die Umsatzerlöse, hier finden die festgelegten Hebesätze sowie die entsprechende Staffelung von Punkt b [Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerungen (Ist-Nettokaltmiete)] Anwendung.

Der Mindestbeitrag je Wohnungsunternehmen oder Unternehmen der Wohnungs- oder Immobilienwirtschaft beträgt 350 Euro.

V. Beitragserhebung für den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)

Vom Mitglied wird neben dem Beitrag für den vdw Sachsen auch der Beitrag für den GdW erhoben. Der Beitragsanteil für den GdW einschließlich etwaiger Umlagen wird in der Höhe erhoben, wie ihn der Verbandstag des GdW jeweils beschlossen hat.

VI. Mitgliedschaft im genossenschaftlichen Prüfungsverband

Eine Wohnungsgenossenschaft muss einem genossenschaftlichen Prüfungsverband angeschlossen sein. Der zu zahlende Mitgliedsbeitrag in einem genossenschaftlichen Prüfungsverband wird auf den zu zahlenden Beitrag des vdw Sachsen angerechnet. Hierbei wird ein maximaler Beitrag von 250 Euro (brutto) berücksichtigt.

Für die Anrechnung des Mitgliedsbeitrages gemäß den vorstehenden Regeln ist das Mitglied verpflichtet, selbständig die Beitragshöhe und die Mitgliedschaft nachvollziehbar nachzuweisen.

Diese Anrechnungsregelung gilt nur solange, wie der Mindestbeitrag nicht unterschritten wird. Diese Regelung gilt nur für Genossenschaften die den vollen Beitrag zahlen. Anderweitige Mitgliedschaften (Sonderverträge, Interessenangebot) finden keine Berücksichtigung.

VII. Rechnungslegung und Zahlungsfrist

Der Beitrag ist nach Rechnungslegung in vier Raten zu zahlen. Ausgenommen hiervon sind die Mindestbeiträge der Vollmitglieder, die Beitragszahlungen von Fördermitgliedern und anderweitigen Sonderverträgen. Diese sind nach Rechnungslegung in ihrer Gesamthöhe im I. Quartal zu leisten.

Das Mitglied hat den Verbandsbeitrag binnen 14 Tagen nach Rechnungserhalt kostenfrei auf das Konto des vdw Sachsen zu überweisen.

Für ausstehende Beitragszahlungen nach dieser Frist ist der Verband berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen zu erheben.

VIII. Verfahrensvorschriften

Der Verbandstag kann zusätzliche Verfahrensvorschriften zur Handhabung der Beitragsordnung beschließen.

IX. Schlussbestimmungen

Die Beitragsordnung tritt am 1. Januar 2008 in Kraft und ersetzt die bisherige Beitragsordnung in der Fassung vom 8. November 2001.

Verfahrensvorschrift gemäß Punkt VIII der Beitragsordnung des vdw Sachsen

I. Angebot für Interessenten

Interessierten Unternehmen, welche die Mitgliedschaft im vdw Sachsen anstreben, kann der Vorstand auf Antrag ein Interessentenangebot unterbreiten.

Das Interessentenangebot ist auf 12 Monate Mitgliedschaft begrenzt. Der Beitrag beträgt mindestens 1.000 Euro. Die Mitarbeit in Organen ist gemäß Satzung für die Zeit des Interessentenangebotes ausgeschlossen.

II. Unternehmen mit wirtschaftlichen Besonderheiten

Unternehmen mit Besonderheiten (massive wirtschaftliche Schwierigkeiten, überproportionale Bestandsänderungen) können auf Antrag Sonderregelungen für den Mitgliederbeitrag erhalten. Der Antrag ist von der Geschäftsleitung des beantragenden Unternehmens schriftlich zu begründen und muss von zwei Mitgliedern des Vorstandes bestätigt werden. Im Falle von überproportionalen Bestandsänderungen sind diese mit der vorläufigen Meldung bis 31. März des Jahres bzw. unverzüglich nach Kenntnis dem vdw Sachsen nachweislich zur Kenntnis zu geben.

Der Vorstand kann dann über Regelungen zur Beitragsanpassung, Beitragsstundung, Minderung und in begründeten Ausnahmefällen auch über einen Beitragserlass beschließen. Dieser Beschluss gilt nur für das betreffende Beitragsjahr und ist in nachfolgenden Jahren erneut zu fassen.

Dieser Vorstandsbeschluss ist einstimmig zu fassen. Der einstimmig gefasste Vorstandsbeschluss ist an den Verbandsausschuss zur Beschlussfassung weiterzuleiten. Hier reicht die einfache Stimmenmehrheit. Erst mit der Beschlussfassung in beiden Gremien ist die Festlegung wirksam. Sollte der Verbandsausschuss den Beschluss des Vorstandes nicht tragen, so ist dieser an den Vorstand zurückzuweisen und dort erneut zu beschließen. Der Vorstand hat den Verbandstag über die Beschlüsse und deren Auswirkungen auf den Verband zu informieren.

III. Anrechnung von Beiträgen in genossenschaftlichen Prüfungs- und Interessenverbänden

Abweichend von der Beitragsordnung kann der Verbandsausschuss auf Antrag einen anderen Anrechnungsbetrag beschließen. Der Beschluss ist für einen befristeten Zeitraum zu fassen. Hierbei sollten drei Jahre nicht überschritten werden.

IV. Sonderregelungen bei Doppelmitgliedschaften

Die Sonderregelung gemäß Beschluss Nr. 4/92 des Verbandstages 1992 für Genossenschaften mit Doppelmitgliedschaften in anderen Regionalverbänden wird mit der Beschlussfassung des Verbandstages am 20. Juni 2007 aufgehoben.

Im Falle von Wohnungsgenossenschaften mit bisherigen Sonderbeiträgen (0,20 Euro/WE oder 0,30 Euro/WE) werden die bewirtschafteten Wohnungsbestände mit der Beitragsstaffel des vdw Sachsen in der Fassung vom 8. November 2001 berechnet, und diese Werte als Grundlage für die Ermittlung der Kappungsbeträge herangezogen.

V. Übergangsvorschriften

Mitgliedsunternehmen, welche nach der Beitragsordnung des vdw Sachsen in der Fassung vom 8. November 2001 einen Beitrag nach Punkt A (Berechnung nach bewirtschafteten Wohneinheiten) gezahlt haben, werden als Wohnungsunternehmen im Sinne dieser Beitragsordnung behandelt. Diese Festlegung gilt nur für Mitgliedschaften, welche vor Inkrafttreten der Beitragsordnung am 1. Januar 2008 begründet wurden.

Im Zuge der Einführung der neuen Beitragsordnung werden Kappungsgrenzen bei Mehrleistungen für den Beitrag des vdw Sachsen (Regionalbeitrag) gegenüber dem Regionalbeitrag im Jahr 2006 auf Basis von bewirtschafteten Wohneinheiten eingeführt. Die Kappungsgrenzen gelten nur für Mitgliedschaften, welche vor Inkrafttreten der Beitragsordnung am 1. Januar 2008 begründet wurden.

Der Beitrag für den vdw Sachsen wird entsprechend den Bestimmungen der Beitragsordnung für das aktuelle Jahr berechnet. Bei Mehrbelastungen des aktuellen Regionalbeitrages gegenüber dem Regionalbeitrag im Jahr 2006 wird diese Mehrbelastung entsprechend den folgenden Kappungsgrenzen gekürzt.

Gemäß der Modellrechnung des vdw Sachsen vom 5. März 2007 werden für:

- | | | |
|----|------------------------|-------------|
| a) | das erste Jahr (2008) | 5 Prozent, |
| b) | das zweite Jahr (2009) | 8 Prozent, |
| c) | das dritte Jahr (2010) | 10 Prozent, |
| d) | das vierte Jahr (2011) | 12 Prozent, |
| e) | das fünfte Jahr (2012) | 15 Prozent, |

mehr als im Jahr 2006 festgelegt.

Die Kappungsgrenzen gelten nicht für Mitgliedsunternehmen, welche den Mindestbeitrag von 350 Euro oder 10.000 Euro zahlen. Der Mindestbeitrag ist in jedem Falle in voller Höhe zu entrichten.

Nach dem fünften Jahr der Umstellung (2012) entscheidet der Verbandsausschuss über eine Fortsetzung der Kappungsgrenzen der Übergangsvorschriften. Im Bedarfsfall entscheidet der Verbandsausschuss über eine Anpassung der Hebesätze, hierbei sind die Ergebnisse der zurückliegenden Jahresabschlüsse und die dann vorliegende wirtschaftliche Situation des vdw Sachsen angemessen zu berücksichtigen.

Jede Veränderung (Erhöhung, Reduzierung, Beibehaltung, Aufhebung, Verlängerung) der Kappungsgrenzen kann durch den Verbandsausschuss beschlossen werden. Bei Veränderungen der Hebesätze beschließt der Verbandstag die neuen Hebesätze.

VI. Schlussbestimmungen

Die Verfahrensvorschrift zur Beitragsordnung wurde auf dem Verbandstag am 20. Juni 2007 beschlossen und gilt ab 1. Januar 2008.