



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

RWE Power AG
z.H. Frau Mayers-Beecks
Stüttgenweg 2
50935 Köln

Datum: 07. Januar 2019
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
32/64.2-9

Auskunft erteilt:
Herr Baums

bernd.baums@brk.nrw.de
Zimmer: K 712
Telefon: (0221) 147 - 2387
Fax: (0221) 147 - 2905

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr
(weitere Termine nach
Vereinbarung)

Landeskasse Düsseldorf:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE34 3005 0000 0000 0965 60
BIC: WELADEDXXX
Zahlungssavise bitte an
zentralebuchungsstelle@
brk.nrw.de

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

Anwendung der Zulage "Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung" für selbstgenutzte Anwesen in der Umsiedlung in der Stadt Erkelenz

Stellungnahme von Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter vom 07.01.2019

Anlagen: - 1 -

Sehr geehrte Frau Mayers-Beecks,

wegen signifikanten Veränderungen der Immobilienmärkte für alle Typen von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Erkelenz durch die vom Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg veröffentlichten Zahlen im Grundstücksmarktbericht, hatte Herr Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter (Professur für Städtebau und Bodenordnung an der Uni Bonn) im Juni 2018 eine Überprüfung der Zulagenermittlung durchgeführt und das Ergebnis mit Schreiben vom 29.06.2018 mitgeteilt. Sie haben Ihrerseits diese die Anwendung dieser Vorgehensweise mit Schreiben vom 09.07.2018 bestätigt.

Da die Anwendung der Umrechnungstabelle annähernd gleichbleibende Märkte voraussetzt und sich die Märkte in 2018 wiederum signifikant änderten, sah ich mich veranlasst, Herrn Prof. Dr. Theo Kötter mit der erneuten Überprüfung der Zulagenermittlung zu beauftragen.



Herr Prof. Kötter hat daraufhin mit Schreiben vom 07.01.2019 das Ergebnis seiner Überprüfung vorgelegt (siehe Anlage).

Datum: 07. Januar 2019
Seite 2 von 2

Ich bitte Sie um Bestätigung, dass Sie bei der Zulagenermittlung die von Herrn Prof. Kötter beschriebene Vorgehensweise anwenden.

Hierbei muss gewährleistet sein, dass in jedem Einzelfall

1. die aktuelle Marktentwicklung berücksichtigt wird und
2. es in keinem Fall zu einer Verschlechterung der in der Revierweiten Regelung 2015 zugesagten Gesamtentschädigung kommt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Brügge'.

(Brüggemann)

7.1.2019

Ermittlung der Zulagen „Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung“ für selbstgenutzte Anwesen in der Umsiedlung in der Stadt Erkelenz

- Evaluierung und Fortentwicklung des bestehenden Ansatzes aufgrund der Stellungnahme vom 29.6.2018 -

Gemäß Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 3.2.2004 wurde bei der Entschädigung selbstgenutzter Anwesen (Wohneigentum) in den bisherigen Umsiedlungen die Zulage „Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung“ bis zur Einführung der Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 (ImmoWertV 2010) in Verbindung mit der Sachwert-Richtlinie (SW-RL 2012) auf Basis von Wertgutachten für das jeweilige Anwesen ermittelt. Dabei ließ sich die allgemeine Marktanpassung aus dem Wertgutachten - in der Regel als Differenz zwischen Verkehrswert und vorläufigem Sachwert - unmittelbar ablesen. Konjunkturelle Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt führten entweder zu fallenden bzw. steigenden Verkehrswerten bei gleichzeitig unveränderten vorläufigen Sachwerten. Folglich ergaben sich steigende bzw. fallende Marktanpassungen und letztlich entsprechende Zulagen zur „Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung“.

Aufgrund des weiterentwickelten und mit der Sachwert-Richtlinie 2012 verbindlich eingeführten neuen Sachwertmodells wird nunmehr ein vorläufiger Sachwert ermittelt, dessen Unterschied zum Verkehrswert sich verringert hat und demzufolge auch die Marktanpassung. Die Zulage würde bei Gutachten nach der SW-RL 2012 im Vergleich zur Ermittlung nach dem bisherigen Wertermittlungsmodell geringer ausfallen. Um das zugesagte bisherige Zulagenniveau durch „Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung“ aufrecht zu erhalten, bedurfte die Vorgehensweise zur Ermittlung der Zulage einer sachgerechten Anpassung.

Angesichts dieser Entwicklung wurde erstmals für die Umsiedlung Morschenich 2012 eine Umrechnungstabelle zur Ermittlung der Zulage „Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung“ erarbeitet und erfolgreich angewendet. Damit konnte die alte Marktanpassung als Grundlage für die Zulage weiterhin sachgerecht abgeleitet werden. Für die Umsiedlungen auf dem Erkelenzer Stadtgebiet wurde 2015 eine entsprechende Umrechnungstabelle auf der Basis der Marktverhältnisse 2014 eingeführt.

Die Anwendung dieser Umrechnungstabelle setzte annähernd gleichbleibende Märkte voraus. In den Jahren 2015 bis 2017 sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser lediglich moderat gestiegen. Dies drückt sich in den Sachwertfaktoren (SF) des jährlichen Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg aus. Demgegenüber weist der Grundstücksmarktbericht 2018 angesichts steigender Verkehrswerte für die einzelnen sachlichen Teilmärkte für die verschiedenen Typen von Einfamilienhäusern deutlich höhere SF aus.

Seit 2015 leitet der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg gesonderte SF für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) einerseits sowie für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (DHH/RH) andererseits ab. Diese Vorgehensweise hat sich aufgrund der signifikant unterschiedlichen Entwicklung der sachli-

chen Teilmärkte für diese beiden Gebäudetypen als begründet erwiesen, denn die Verkehrswerte für DHH/RH haben sich wesentlich dynamischer als die für EFH/ZFH entwickelt. Aufgrund dieser Trends wurde unter Beibehaltung der Zulagentabelle vom 18.5.2015 für EFH/ZFH eine gesonderte Zulagentabelle für DHH/RH zum 23.8.2017 eingeführt.

Die anhaltende, äußerst dynamische Entwicklung des Immobilienmarktes hat im Jahr 2018 zu einer weiteren Spreizung zwischen den beiden sachlichen Teilmärkten geführt. So ist z.B. für ein Objekt mit einem vorläufigen Sachwert von 300.000 € der Marktanpassungsfaktor für EFH/ZFH um 0,03 und der für DHH/RH um 0,07 angestiegen, also im Vergleich zu EFH/ZFH um mehr als 130 %. Die vorliegenden Umrechnungstabellen sind nicht für derartige dynamische Veränderungen der Immobilienmärkte konzipiert worden. Daher ist es nicht sachgerecht, den marktangepassten Sachwert aus aktuellen Gutachten (Wertermittlungstichtag 2018 ff.) als Einstiegswert für die Umrechnungstabellen zu verwenden.

Vor diesem Hintergrund wurde das zugrundeliegende Modell der Zulagenermittlung detailliert überprüft und sachgerecht fortentwickelt (Abbildung 1 und Stellungnahme vom 29.6.2018).

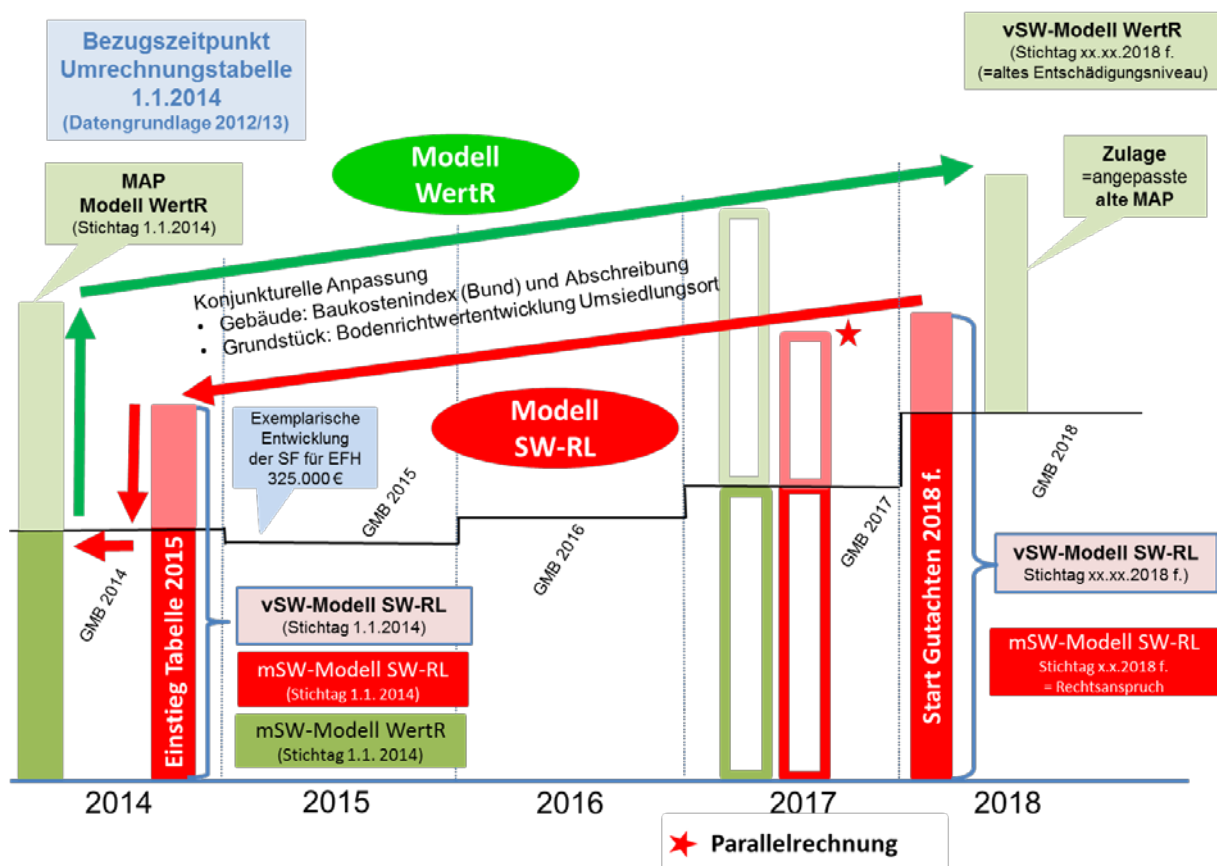


Abbildung 1: Ansatz der Zulagenermittlung in der Stadt Erkelenz

Das bisherige und inzwischen fortgeschriebene Zulagenniveau wird durch die in Abbildung 1 schematisch dargestellte neue Vorgehensweise gewährleistet. Die unterschiedlichen konjunkturellen Entwicklungen der Märkte für die Haustypen EFH/ZFH und DHH/RH werden dadurch berücksichtigt, dass die Zulagen zu einem einheitlichen Stichtag 2014 ermittelt und konjunkturell auf den aktuellen Stichtag der Wertermittlung (z.B. 2018) umgerechnet werden. Die aktuelle Zulage ermittelt sich als Differenz aus dem konjunkturell angepassten alten vorläufigen Sachwert (vSW_{alt} , Modell WertR) und dem marktangepassten aktuellen Sachwert (mSW_{neu} , Modell SW-RL). Daher erfolgt die Zulagenermittlung sachgerecht, denn es werden zum einen der alte vorläufige Sachwert beibehalten und zum anderen

auch der gegenüber früheren Zeiträumen erheblich höhere Verkehrswert eines Grundstücks berücksichtigt.

Um die Kontinuität auf Basis des bestehenden Entschädigungsniveaus zu sichern, sollte eine Parallelrechnung durchgeführt werden, in der als Grundlage für die Zulagenermittlung der marktangepasste Sachwert (mSW) zum Stichtag 2017 ermittelt wird. Für freistehende EFH/ZFH ist dieser Wert in die Umrechnungstabelle 2015 und für DHH/RH in die Umrechnungstabelle 2017 einzusetzen.

Der jeweils höher ermittelte Wert der Zulage "Rückgängigmachung der Marktanpassung" kommt zum Tragen.

Mit dieser Vorgehensweise können die Zulage zur Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung für selbstgenutzte Wohnanwesen weiterhin schlüssig ermittelt und das bisherige Entschädigungsniveau aufrecht erhalten werden.

Bonn, 7.1.2019



Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter

Anlagen:

- Umrechnungstabelle vom 18.5.2015
- Umrechnungstabelle vom 23.8.2017

Hinweis: Die beiden Umrechnungstabellen sind nach Maßgabe der jeweiligen Hinweise sowie auf Basis der vorliegenden Stellungnahme anzuwenden!

Anlage 1: Umrechnungstabelle vom 18.5.2015

HINWEIS: In diese Umrechnungstabelle ist gemäß der Stellungnahme Prof. Dr. Kötter vom 29.06.2018 der als Zwischenergebnis ermittelte marktangepasste Sachwert 2014 (mSW₂₀₁₄) einzusetzen, der aus dem aktuellen Gutachten durch Reduzierung der Alterswertminderung sowie Berücksichtigung von Konjunktorentwicklung und Marktanpassung errechnet wird. Für die entsprechende Parallelrechnung 2017 für freistehende EFH/ZFH ist gemäß Stellungnahme Prof. Dr. Kötter vom 7.1.2019 der als Zwischenergebnis ermittelte marktangepasste Sachwert 2017 (mSW₂₀₁₇) einzusetzen. Der höhere resultierende Wert kommt für die Zulage zum Tragen. (Für die Parallelrechnung 2017 für DHH/RH gilt Anlage 2).

Rückrechnung* aus dem Grundstücksmarktbericht Kreis Heinsberg 2014 (SW-RL) unter Zugrundelegung der WertR durch Prof. Kötter, Uni Bonn, im Auftrag der Bezirksregierung Köln.								
Vorläufiger Sachwert (vSW)*		92.000 €	125.000 €	175.000 €	225.000 €	275.000 €	325.000 €	350.000 €
Sachwertfaktor (SF) auf 2 Stellen gerundet	= mSW / vSW	0,82	0,78	0,75	0,73	0,71	0,69	0,69
nachrichtlich								
Kaufpreis (mSW bzw. VW)**	= a x ln(vSW) + b	75.000 €	98.000 €	132.000 €	164.000 €	195.000 €	225.000 €	240.000 €
* gem. ImmoWertV und Modell der WertR = vorläufiger Sachwert (vSW)								
** Kaufpreis entspricht dem marktangepassten Sachwert (mSW) bzw. Verkehrswert (VW), soweit keine boG zu berücksichtigen sind								
Zulagenermittlung								
Zulage für einen modellkonformen mSW in Höhe von z.B.		225.000 €						
Hinweis: Der marktangepasste Sachwert (mSW) ist aus dem individuellen Gutachten ersichtlich, ggfs. erfolgt für die Zulagenermittlung eine modellkonforme Anpassung.								
mSW (modellkonform)	SF* (auf 6 Stellen gerundet)	Zuschlag auf mSW (=Zulage)						
97.500 €	x (1/ 0,788097 -1)	26.530 €						
100.000 €	x (1/ 0,783261 -1)	27.871 €						
110.000 €	x (1/ 0,772571 -1)	32.382 €						
120.000 €	x (1/ 0,762792 -1)	37.317 €						
126.000 €	x (1/ 0,757301 -1)	40.380 €						
130.000 €	x (1/ 0,753780 -1)	42.464 €						
140.000 €	x (1/ 0,745422 -1)	47.813 €						
150.000 €	x (1/ 0,737828 -1)	53.354 €						
160.000 €	x (1/ 0,730326 -1)	59.080 €						
170.000 €	x (1/ 0,723457 -1)	64.983 €						
180.000 €	x (1/ 0,716971 -1)	71.056 €						
190.000 €	x (1/ 0,710827 -1)	77.294 €						
192.500 €	x (1/ 0,709340 -1)	78.879 €						
200.000 €	x (1/ 0,704990 -1)	83.692 €						
210.000 €	x (1/ 0,699431 -1)	90.244 €						
220.000 €	x (1/ 0,694124 -1)	96.946 €						
225.000 €	x (1/ 0,691558 -1)	100.352 €						
230.000 €	x (1/ 0,689046 -1)	103.795 €						
240.000 €	x (1/ 0,684179 -1)	110.785 €						
250.000 €	x (1/ 0,679506 -1)	117.915 €						
259.000 €	x (1/ 0,675452 -1)	124.447 €						
260.000 €	x (1/ 0,675010 -1)	125.179 €						
270.000 €	x (1/ 0,670879 -1)	132.577 €						
280.000 €	x (1/ 0,666502 -1)	140.104 €						
290.000 €	x (1/ 0,662466 -1)	147.758 €						
292.000 €	x (1/ 0,661875 -1)	149.304 €						
300.000 €	x (1/ 0,658564 -1)	155.537 €						
310.000 €	x (1/ 0,654785 -1)	163.438 €						
320.000 €	x (1/ 0,651123 -1)	171.459 €						
330.000 €	x (1/ 0,647570 -1)	179.598 €						
340.000 €	x (1/ 0,644120 -1)	187.852 €						
350.000 €	x (1/ 0,640766 -1)	196.221 €						
360.000 €	x (1/ 0,637504 -1)	204.702 €						
370.000 €	x (1/ 0,634329 -1)	213.294 €						
380.000 €	x (1/ 0,631235 -1)	221.994 €						
390.000 €	x (1/ 0,628219 -1)	230.802 €						
400.000 €	x (1/ 0,625277 -1)	239.716 €						

Legende:

- SW-RL Sachwertrichtlinie
- mSW marktangepasster Sachwert
- SF Sachwertfaktor
- vSW vorläufiger Sachwert
- WertR Wertermittlungsrichtlinie
- ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung
- boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Formel zur Ableitung der alten Marktanpassung (gem WertR)
 $mSW = vSW \times (a \times \ln(vSW) + b)$
 mit $a = -0,098031371634601$ und $b = 1,93583703384568$

Anlage 2: Umrechnungstabelle vom 23.8.2017

HINWEIS: In diese Umrechnungstabelle ist für die Parallelrechnung 2017 für **DHH/RH** gemäß Stellungnahme Prof. Dr. Kötter vom **7.1.2019** der als Zwischenergebnis ermittelte marktangepasste Sachwert 2017 (mSW₂₀₁₇) einzusetzen, der aus dem aktuellen Gutachten durch Reduzierung der Alterswertminderung sowie Berücksichtigung von Konjunktorentwicklung und Marktanpassung errechnet wird. Der höhere resultierende Wert kommt für die Zulage zum Tragen.

SF für DH/RH Kreis Heinsberg 2017 im Modell WertR und NHK 2000 im Auftrag der Bezirksregierung Köln.								
Vorläufiger Sachwert (vSW)*		100.000 €	125.000 €	175.000 €	225.000 €	275.000 €	325.000 €	350.000 €
Sachwertfaktor (SF) auf 2 Stellen gerundet	= a x ln(vSW) + b	0,82	0,80	0,77	0,74	0,72	0,70	0,69
nachrichtlich								
Kaufpreis (mSW bzw. VW)**	= vSW * SF	82.300 €	99.991 €	133.902 €	166.315 €	197.570 €	227.880 €	242.728 €
* gem. ImmoWertV und Modell der WertR = vorläufiger Sachwert (vSW)								
** Kaufpreis entspricht dem marktangepassten Sachwert (mSW) bzw. Verkehrswert (VW), soweit keine boG zu berücksichtigen sind								
Zulagenermittlung DH/RH								
Zulage für einen modellkonformen mSW in Höhe von z.B. 225.000 €								
Hinweis: Der marktangepasste Sachwert (mSW) ist aus dem individuellen Gutachten ersichtlich, ggfls. erfolgt für die Zulagenermittlung eine modellkonforme Anpassung.								
mSW (modellkonform)		SF*		Zuschlag auf mSW (=Zulage)				
		(auf 6 Stellen gerundet)						
97.500 €	x (1/	0,802925	-1)	23.931 €				
100.000 €	x (1/	0,799921	-1)	25.012 €				
110.000 €	x (1/	0,788596	-1)	29.488 €				
120.000 €	x (1/	0,778235	-1)	34.195 €				
126.000 €	x (1/	0,772417	-1)	37.124 €				
130.000 €	x (1/	0,768686	-1)	39.120 €				
140.000 €	x (1/	0,759828	-1)	44.252 €				
150.000 €	x (1/	0,751567	-1)	49.583 €				
160.000 €	x (1/	0,743826	-1)	55.104 €				
170.000 €	x (1/	0,736543	-1)	60.808 €				
180.000 €	x (1/	0,729666	-1)	66.688 €				
190.000 €	x (1/	0,723150	-1)	72.739 €				
192.500 €	x (1/	0,721573	-1)	74.278 €				
200.000 €	x (1/	0,716960	-1)	78.956 €				
210.000 €	x (1/	0,711063	-1)	85.332 €				
220.000 €	x (1/	0,705433	-1)	91.865 €				
225.000 €	x (1/	0,702711	-1)	95.189 €				
230.000 €	x (1/	0,700046	-1)	98.550 €				
240.000 €	x (1/	0,694882	-1)	105.382 €				
250.000 €	x (1/	0,689922	-1)	112.360 €				
259.000 €	x (1/	0,685620	-1)	118.760 €				
260.000 €	x (1/	0,685151	-1)	119.478 €				
270.000 €	x (1/	0,680555	-1)	126.735 €				
280.000 €	x (1/	0,676120	-1)	134.128 €				
290.000 €	x (1/	0,671836	-1)	141.653 €				
292.000 €	x (1/	0,670996	-1)	143.174 €				
300.000 €	x (1/	0,667693	-1)	149.309 €				
310.000 €	x (1/	0,663680	-1)	157.092 €				
320.000 €	x (1/	0,659791	-1)	165.002 €				
330.000 €	x (1/	0,656018	-1)	173.035 €				
340.000 €	x (1/	0,652353	-1)	181.190 €				
350.000 €	x (1/	0,648791	-1)	189.465 €				
360.000 €	x (1/	0,645326	-1)	197.858 €				
370.000 €	x (1/	0,641952	-1)	206.367 €				
380.000 €	x (1/	0,638665	-1)	214.991 €				
390.000 €	x (1/	0,635461	-1)	223.728 €				
400.000 €	x (1/	0,632334	-1)	232.577 €				
					Legende:			
					SW-RL	Sachwerttrichlinie		
					mSW	marktangepasster Sachwert		
					SF	Sachwertfaktor		
					vSW	vorläufiger Sachwert		
					WertR	Wertermittlungsrichtlinie		
					ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung		
					boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
					Formel zur Ableitung der <u>alten</u> Marktanpassung (gem WertR)			
					mSW = vSW x (a x ln(vSW) + b)			
					mit a = -0,10336 und b = 2,012971			

RWE Power AG, Stüttgenweg 2, 50935 Köln

Bezirksregierung Köln
Dezernat 32 - Braunkohle
z.Hd.v. Frau Brüggemann
Zeughausstr. 2-10

50667 Köln

Umsiedlungen

Ihre Zeichen 32/64.2-9
Ihre Nachricht 7.1.2019
Unsere Zeichen POJ-U/ko
Name Herr Kolbe
Telefon 0221 - 480-22560
Telefax 0221 - 480-22228
E-Mail thomas.kolbe@rwe.com
Stüttgenweg 2
Postanschrift 50935 Köln

Köln, 10.01.2019

Entschädigung bei Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier
Hier: Anwendung der Zulage zur „Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung“ für selbstgenutzte Anwesen in der Umsiedlung in der Stadt Erkelenz


Sehr geehrte Frau Brüggemann,
Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 07.01.2019 und die diesem Schreiben beiliegende Stellungnahme der Universität Bonn, Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter, ebenfalls vom 07.01.2019 „Evaluierung und Fortentwicklung des bestehenden Ansatzes aufgrund der Stellungnahme vom 29.6.2018“ mit den Anlagen 1 und 2 (Umrechnungstabellen vom 18.5.2015 bzw. 23.8.2017). In Ergänzung unseres auf die Evaluierung in der Zulagenermittlung eingehenden Schreibens vom 09.07.2018 sind wir angesichts der geschilderten Ausgangslage bereit, mit sofortiger Wirkung die Zulagen entsprechend der o.a. Stellungnahme vom 07.01.2019 zu ermitteln und anzubieten.

Durch das Angebot des aktuellen Verkehrswertes als Rechtsanspruch in der Umsiedlung ist in jedem Einzelfall gewährleistet, dass die aktuelle Marktentwicklung Berücksichtigung findet. Mit den darauf aufbauenden Zulagen gemäß der o.a. Ermittlung ist das Entschädigungsniveau gemäß der Revierweiten Regelung 2015 gesichert.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
ppa.



(Schöddert)

i.V.



(Mayers-Beecks)



RWE Power
Aktiengesellschaft

Stüttgenweg 2
50935 Köln

T +49 221 480-0
F +49 221 480-1351
I www.rwe.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Rolf Martin Schmitz

Vorstand:
Dr. Frank Weigand
(Vorsitzender)
Dr. Lars Kulik
Nikolaus Valerius
Ralf Giesen

Sitz der Gesellschaft:
Essen und Köln
Eingetragen beim
Amtsgericht Essen
HR B 17420
Eingetragen beim
Amtsgericht Köln
HR B 117

Bankverbindung:
Commerzbank Köln
BIC COBADEFF370
IBAN: DE72 3704 0044
0500 1490 00

Gläubiger-IdNr.
DE37ZZZ0000130738
USt-IdNr. DE 8112 23 345
St-Nr. 112/5717/1032