

Bezirksregierung Köln
Dezernat 32 – Braunkohle

50606 Köln

Umsiedlungen

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen PCO-U
Name Mayers-Beecks
Telefon 0221 480-23346
Telefax 0221 480-23810
E-Mail Elisabeth.mayers-
beecks@rwe.com

Köln, 28. Februar 2012

Betreff: Finanzierungshilfen bei Umsiedlungen

Sehr geehrte Frau Brüggemann,
sehr geehrte Frau Müller,
sehr geehrter Herr Baums,

gemäß der Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 ermöglicht RWE Power in Fällen, in denen die Finanzierung von Ersatzwohnraum zur familiengerechten Unterbringung gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen unter Anrechnung der Entschädigungsleistungen der RWE Power zu einer unzumutbaren Eigenbelastung führen, unter Berücksichtigung des Einzelfalles zu bestimmten Bedingungen eine Finanzierungshilfe.

Bei der Überprüfung der Entschädigungspraxis im Jahr 2010 und auch aus heutiger Sicht kommen die Finanzierungshilfen beim Erwerb von Anwesen nach dieser Erklärung in deutlich weniger als 1% der Fälle zum Tragen. Da in diesen Fällen häufig weitere Beratungen nötig werden, sind in Kap. 2.8 der Revierweiten Regelung vom 06.07.2010 hierzu verschiedene Angebote dargestellt. Zur Ermittlung der Finanzierungshilfen ist zudem in Kap. 2.8 ausgeführt, dass die Regelungen des Härteausgleichs nach dem Hambach-Vertrag und in Verbindung damit die Wohnraumförderungsbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung zugrunde zulegen sind.

Auf Grundlage dieser Regelungen und unter Berücksichtigung aktueller Bestimmungen und Rahmenbedingungen hatten wir den anliegenden Leitfaden für unser Vorgehen in einem entsprechenden Fall zusammengestellt und Ihnen im Gespräch am 17.01.2012 in Ihrem Hause vorgestellt.

Wie dabei gemeinsam festgestellt, sind damit die in den o.a. Verträgen und Erklärungen gesetzten Vorgaben bei gleichzeitiger Vereinfachung der Handhabung und der Nachvollziehbarkeit für die Antragsteller umfänglich erfüllt.

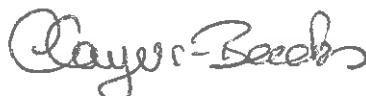
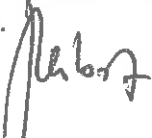
Wir danken für die angeregte Diskussion und stehen für Ihre Fragen in diesem Zusammenhang jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft

ppa.

i.V.



VORWEG GEHEN

Anlage

**RWE Power
Aktiengesellschaft**

Huyssenallee 2
45128 Essen

T +49 201 12-01
F +49 201 12-24313
I www.rwe.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Rolf Martin Schmitz

Vorstand:
Dr. Johannes Lambertz
(Vorsitzender)
Dr. Ulrich Hartmann
Antonius Voß
Erwin Winkel

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

Bankverbindung:
Commerzbank Köln
BLZ 370 400 44
Kto.-Nr. 500 149 000
IBAN: DE72 3704 0044
0500 1490 00
BIC (SWIFT-Code):
COBADEFF370

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

Finanzierungshilfen

VORWEG GEHEN

Gliederung

1. Grundlagen
2. Aktualisierungen / Verfahrensänderungen
3. Ablauf der Prüfung
4. Ermittlung Finanzierungshilfe
5. Beispielrechnung

Grundlagen

Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004

Aufbauend auf Regelungen des Hambach-Vertrags mit Ergänzung vom 10.02.1982

Basis: Wohnraumförderungsbestimmungen in der jeweils geltenden Fassung

Abhängig von Einkommensgrenzen:

- > zinslose Darlehen (0% Zinsen, 1% Tilgung, 0,5 % Verwaltungskosten)
- > zinsgünstige Darlehen (4% Zinsen, 2% Tilgung, 0,5 % Verwaltungskosten)
- > ggf. Härteausgleich, wenn Einkommen zu gering

Aktualisierungen Verfahren

- > Ursprüngliche Basis: EFB 79 nicht mehr gültig → Aktualisierung der Berechnungsgrundlagen und Eingangsgrößen erforderlich
- > Ursprüngliche Basis: Wohnungsbauförderungsbestimmungen 84
Heute: Wohnraumförderungsbestimmungen 2010, tlw. anderer Inhalt
- > Überprüfung Konditionen „zinsgünstiges Darlehen“ erforderlich, da Marktzinsniveau derzeit attraktiver
- > Administrative Abwicklung Darlehen für Umsiedler und RWE Power aufgrund langer Laufzeit aufwändig → finanzmathematische Umrechnung zur Ablösung Darlehen (entspricht bisheriger Herangehensweise)
- > Ermittlung Standardbaukosten nach Marktrecherche anstelle individueller Planung

Exkurs: zulässige Wohnfläche

Wohnfläche wie bisher - gem. Schreiben Rheinbraun an Ministerium f. Bauen u. Wohnen vom 09.11.1993*, Abhängig von Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Ansatz für Prüfung		Ansatz WFNG/WNB 2010
	Haus	Wohnung	Haus / Wohnung
1 - Personenhaushalt	70 m ² WF	60 m ² WF	50 m ² WF
2 - Personenhaushalt	90 m ² WF	70 m ² WF	65 m ² WF
3 - Personenhaushalt	110 m ² WF	80 m ² WF	80 m ² WF
4 - Personenhaushalt	130 m ² WF	90 m ² WF	95 m ² WF
5 - Personenhaushalt	145 m ² WF	100 m ² WF	110 m ² WF
6 - Personenhaushalt	160 m ² WF	110 m ² WF	125 m ² WF
7 - Personenhaushalt	175 m ² WF	120 m ² WF	140 m ² WF
8 - Personenhaushalt	200 m ² WF	130 m ² WF	155 m ² WF

* aktuell plausibilisiert durch WFNG NRW 2010 (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum) und WNB NRW 2010 (Wohnraumnutzungsbestimmungen); öffentl. Bestimmungen lassen geringere Wohnflächen zu

Exkurs: Standardbaukosten

- > Marktrecherche aktualisiert
- > Auswertung abgerechneter Bauvorhaben aus Umsiedlungen / Ausschreibungen
- > Ergebnisse abhängig von zu erstellender Wohnfläche ohne Keller, inkl. Außenanlagen

WF* < 80 m² WF

→ Vergleichswert + 2 %

80 m² WF < WF* < 120 m² WF

→ Vergleichswert = **1.625 €/m² WF**

WF* > 120 m² WF

→ Vergleichswert - 2 %

Zusätzlich ggfs. bedarfsgerecht Wertansätze für:

alt vorhandene Garage, abhängig von Altsubstanz, ggf. Verlagerung
Fertigarage, ggf. Ansatz 15.000,- €

alt vorhandenen Keller: 300 – 500 €/m² NF im KG (je nach Ausführung)

Ablauf Prüfung

2. Prüfung auf Darlehensberechtigung

- > Finanzierungshilfen abhängig von
 - Haushaltseinkommen*
 - Haushaltsgröße*
 - Maximale Darlehenssumme**(Abhängig von Wohnort)

- > Ansatz standardisierter Lebenshaltungskosten/ Unterhaltungskosten d. Immobilie**, Ermittlung sonstiger Belastungen

- > Prüfung:
 - monatl. Überschuss → zumutbare Eigenbeteiligung
Ermittlung bankübl. Darlehen zur Reduzierung Finanzierungslücke

 - monatl. Fehlbetrag → ggf. Härteausgleich
Darlehensvoraussetzung aus Sicht öffentlicher Hand nicht gegeben

Ablauf Prüfung

2. Prüfung auf Darlehensberechtigung

Selbstauskunft
zur Beantragung einer Finanzierungshilfe gemäß Hambachvertrag

Antragsteller/In		
wohnhaft		
Anzahl der Haushaltsmitglieder	Erwachsene	Kinder
Eigenkapital		
Wert der Eigenleistung		
Netto-Einkünfte	Antragstellerin €/Jahr	Antragsteller €/Jahr
1. Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit (netto)		
Lohn/Gehalt		
+ Weihnachtsgeld		
+ Urlaubsgeld		
+ Sonstiges		
2. Einkünfte anderer Einkunftsarten (netto)		
aus selbständiger Tätigkeit		
aus Gewerbebetrieb		
aus Land- und Forstwirtschaft		
aus Kapitalvermögen		
aus Vermietung und Verpachtung		
3. Rentenbezüge/Versorgungsbezüge (netto)		
4. weitere Einkünfte - soweit sie nicht in den o.a. Beträgen enthalten sind -		
Kindergeld		
Pflegegeld		
Unterhaltsleistungen		
Elterngeld/Erziehungsgeld		
Summen €/Jahr		
Gesamtsumme €/Jahr		

- In Anlehnung an Selbstauskunft NRW-Bank für selbstgenutztes Wohneigentum
- Ersetzt bestehenden Darlehensantrag.
- Die Angaben sind durch Einkommensnachweis zu belegen. Nachweis der wiedererrichteten Fläche nicht erforderlich, da Förderung der WF (alt) – maximal zul. WF in Zusammenhang mit Standardbaukosten.
- Auf Wunsch kann der Antragsteller die Selbstauskunft der Bezirksregierung Köln zukommen zu lassen, die wiederum die Basisdaten und das Ergebnis „Gesamtsumme €/Monat“ zur Berechnung an RWE weitergibt (siehe R.R., Kap. 2.8)

Ablauf Prüfung

2. Prüfung auf mögliche sonstige Eigenbeteiligung zur Schließung Finanzierungslücke

> Finanzierungslücke ggf. verkleinerbar durch

- Vermögenswerte
- Eigenleistung
- Sonstiges, einzelfallabhängig

> Bei Härtefällen:

Sollte dem Antragsteller kein Betrag zum Einsatz als Annuität verbleiben, ist hier zu prüfen, ob **Sonstiges** z.B. ein Anteil der Zulage Aufwuchs zur Schließung der Finanzierungslücke eingebracht werden kann.

Ermittlung Finanzierungshilfe

Bei weiterhin vorhandener Finanzierungslücke und Einhaltung der Einkommensgrenzen:

- > Schließung Finanzierungslücke durch Ablösung eines fiktiven Darlehens
- > Eintrag im Grundbuch (mit Rangvorbehalt), Anteilig Rückzahlungsverpflichtung bei vorzeitiger Veräußerung oder Auszug des Darlehensnehmers

Exkurs: Ermittlung Zinssatz für Referenz-Darlehen (banküblich):

Veröffentlichung Effektivzinssätze der Banken durch Bundesbank:
„Deutschland / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, bei anfänglicher Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre“:
Mittelwert der letzten 6 veröffentlichten Werte, aufgerundet auf die erste Nachkommastelle: derzeit **4,14%***

Beispiel

1. Prüfung auf Finanzierungslücke

Gesamtentschädigungssumme	215.000,- €
./. Zulage Aufwuchs	- 5.000,- €
./. Nebenentschädigungen	- 10.000,- €
<hr/>	
= anrechenbare Gesamtentschädigungssumme	= 200.000,- €
./. Standardbaukosten (145m ² x 1593,- €/m ²)*	- 230.985,- €
./. Grundstückskosten	- 43.015,- €
<hr/>	
→ Fehlbetrag:	= - 74.000,- €
Finanzierungslücke → Handlungsbedarf	

* Beispiel: 2 Erwachsene, 3 Kinder

Beispiel

2. Darlehensberechtigung / 3. Schließung der Finanzierungslücke

Tragbarkeit der monatlichen Belastung:

Nettoeinkommen (Selbstauskunft)	2.166,67 €/Monat
./. Mindestlebensunterhalt (WFB 2010)	1.630,- €/Monat
./. besondere Belastungen (Selbstauskunft)	0,- €/Monat
./. Betriebs- und Instandhaltungskosten Aufbauten (WFB 2010)	361,- €/Monat
<hr/>	
= zur Bedienung Bankdarlehen zur Verfügung:	175,67 €/Monat
→ zumutbares Bankdarlehen (Z: 4,1%, T: 1%)	41.350,- €

Beispiel

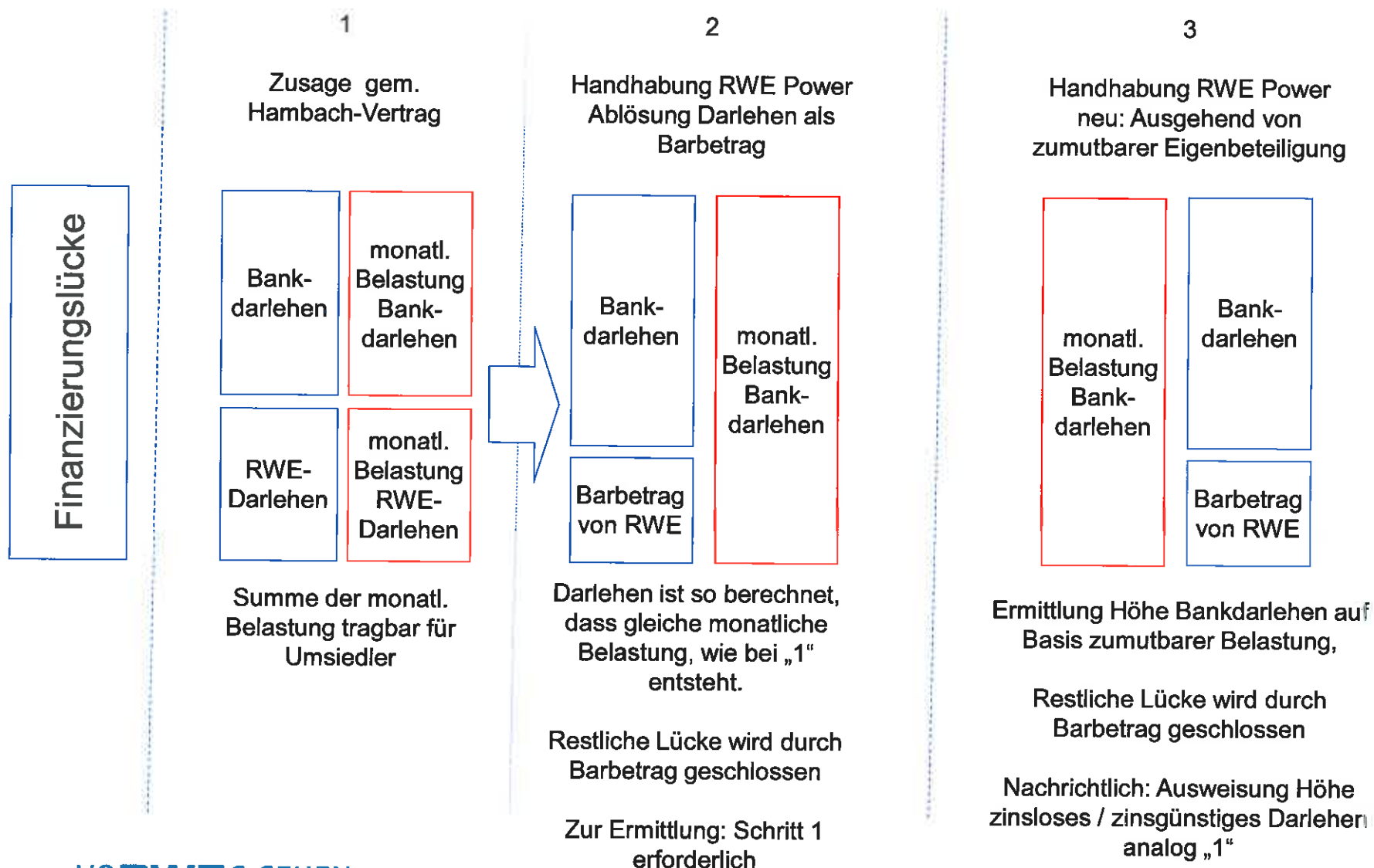
3. Schließung der Finanzierungslücke

unter Berücksichtigung des maximalen Darlehens:

Finanzierungslücke	74.000,- €
./. Eigenbeteiligung (Malerarbeiten)	- 3.000,- €
<u>./. zumutbares Bankdarlehen</u>	<u>- 41.350,- €</u>
= Ablösung Finanzierungshilfe	29.650,- €*

* entsprechend Zusage Hambachvertrag ergibt sich bei Zugrundelegung identischer Parameter ein zinsloses Darlehen i.H. von 42.004,- €

Vergleich Verfahren



**VIELEN DANK FÜR DIE AUF-
MERKSAMKEIT UND LASSEN
SIE UNS GEMEINSAM:**

VORWEG GEHEN