



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

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

Datum: 05. Juli 2018
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
Zahlungsavise bitte an
zentralebuchungsstelle@
brk.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 29.06.2018

Anlagen: - 1 -

Sehr geehrte Frau Mayers-Beecks,

die 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, sah ich mich veranlasst, Herrn Prof. Dr. Theo Kötter (Professur für Städtebau und Bodenordnung an der Uni Bonn) mit der Überprüfung der Zulagenermittlung zu beauftragen.

Herr Prof. Kötter hat daraufhin mit Schreiben vom 29.06.2018 das Ergebnis seiner Überprüfung vorgelegt (siehe Anlage).

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

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



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 Gesamtschädigung kommt.

Datum: 05. Juli 2018
Seite 2 von 2

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Brügge'.

(Brüggemann)

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

- Evaluierung und Fortentwicklung des bestehenden Ansatzes -

1. Auftrag

Die Bezirksregierung Köln, Dezernat 32 – Braunkohle, hat dem Unterzeichner den Auftrag erteilt, das bisherige Verfahren zur Ermittlung der Zulage zur Rückgängigmachung der Marktanpassung für selbstgenutzte Anwesen in der Umsiedlung in der Stadt Erkelenz zu evaluieren und ggfs. einen Vorschlag zur sachgerechten Fortentwicklung zu erarbeiten.

Anlass sind die zuletzt gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2018 offensichtlichen und signifikanten Veränderungen der Märkte für alle Typen von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Erkelenz, Kreis Heinsberg, und damit auch in den von der Umsiedlung erfassten Orten. Bei der Konzeption und der Einführung des derzeit angewendeten Verfahrens zur Ableitung der Zulage im Jahr 2015 wurde von weiterhin stabilen Marktverhältnissen ausgegangen. Seither sind die Immobilienmärkte indessen von einem erheblichen und nicht vorhersehbaren konjunkturellen Wandel erfasst worden, der sich in den letzten Jahren zunehmend verstärkt hat.

Da der vorliegende Ansatz der Zulagenableitung nicht für derartige dynamische Veränderungen der Rahmenbedingungen konzipiert wurde, besteht Veranlassung, das zugrundeliegende Modell detailliert zu überprüfen und ggfs. sachgerecht fortzuentwickeln.

2. Ausgangssituation und Rahmenbedingungen der Zulagenermittlung

Die Ermittlung der Zulage zur Rückgängigmachung der Marktanpassung für Umsiedlungen in der Stadt Erkelenz ist seit dem Jahr 2012 durch bedeutsame Änderungen des Wertermittlungsrechts und durch tiefgreifende konjunkturelle Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt erheblich beeinflusst worden, die eine Anpassung der Berechnungsmethode für die Zulagen erfordern.

2.1 Änderung der Wertermittlungsgrundlagen

Nach der Änderung der gesetzlichen Grundlagen für die Wertermittlungsverfahren mussten auch die Ansätze zur Ermittlung der Zulagen zur Rückgängigmachung der Marktanpassung modifiziert werden. Grundlage bilden aktuell die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (ImmoWertV 2010, BGBl. I S. 639) und die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5.12.2012 (Sachwertrichtlinie – SW-RL 2012). Die SW-RL 2012 hat eine erhebliche Änderung des Modells der Sachwertermittlung mit sich gebracht. Die Änderungen beeinflussen sowohl die Wertermittlung als auch die Ermittlung der Zulagen. Der Modellwechsel manifestiert sich darin, dass gegenüber dem Modell WertR 2006 i.V. mit den NHK 2000 nach einer Übergangszeit 2013 nunmehr das Modell ImmoWertV 2010 i.V. mit SW-RL 2012 und den NHK 2010 anzuwenden ist.

Der Vergleich des alten und neuen Sachwertmodells ergibt, dass

1. der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB von der Umstellung des Wertermittlungsverfahrens unberührt bleibt und
2. der Unterschied zwischen vorläufigem Sachwert gemäß ImmoWertV 2010 i.V. mit SW-RL 2012 und NHK 2010 und Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (hier und im Folgenden wird der Begriff ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale und daher identisch mit dem marktangepassten Sachwert verwendet) im Vergleich zum bisherigen Bewertungsmodell gemäß WertR 2006 i.V. mit NHK 2000 im Durchschnitt geringer ausfällt.

Bei der Modellumstellung wurde die Zulagenermittlung mit dem Ziel geändert, die bewährte Entschädigungspraxis gemäß der Entschädigungserklärung von 2004 i.V. mit der Revierweiten Regelung 2010/2015 unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingeführten neuen verbindlichen Wertermittlungsvorschriften fortzuführen. Deshalb ist die Zulagenermittlung so angepasst worden, dass das bisherige Entschädigungsniveau beibehalten wird. Dies bedeutet, dass ausgehend vom Verkehrswert (mSW) Modell SW-RL des jeweiligen Gutachtens auf Basis des vorläufigen Sachwertes (vSW) Modell WertR die „alte“ Marktanpassung rückgängig gemacht werden muss. Danach wurde bisher die Marktanpassung nach „altem“ Bewertungsmodell ermittelt und eingesetzt, um die von der Modelländerung betroffene Zulage als „Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung“ in der bisherigen Form beizubehalten. Grundannahme in 2015 waren weiterhin stabile Marktverhältnisse. Die Zusammenhänge von altem und neuem Modell über den Verkehrswert (mSW) sind in Abbildung 1 dargestellt.

Dazu ist am 18.5.2015 für die Umsiedlungen in der Stadt Erkelenz eine Zulagentabelle erstellt worden. Basis bilden insgesamt ca. 300 Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Heinsberg aus den Jahren 2012 und 2013. Diese Kauffälle wurden im alten Sachwertmodell auf der Grundlage der WertR unter Ansatz der Alterswertminderung nach Ross, einer Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren und einem Regionalanpassungsfaktor von 0,9 ausgewertet, um die erforderlichen Marktanpassungsfaktoren in diesem Modell zu ermitteln. Auf dieser Grundlage wurde eine Funktion für die schlüssige Ermittlung der „alten“ Marktanpassung für die Berechnung der Zulagen zur Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung für Sachwertobjekte (selbstgenutzte EFH/ZFH/DH/RH) im Kreis Heinsberg abgeleitet.

Bei der Einführung dieses Ansatzes wurde vereinbart, dass eine Überprüfung dann erfolgen sollte, wenn sich die Marktanpassungen im neuen Modell signifikant ändern. Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass sich auch die Marktanpassung im alten Modell und damit auch die entsprechende Zulage ändern.

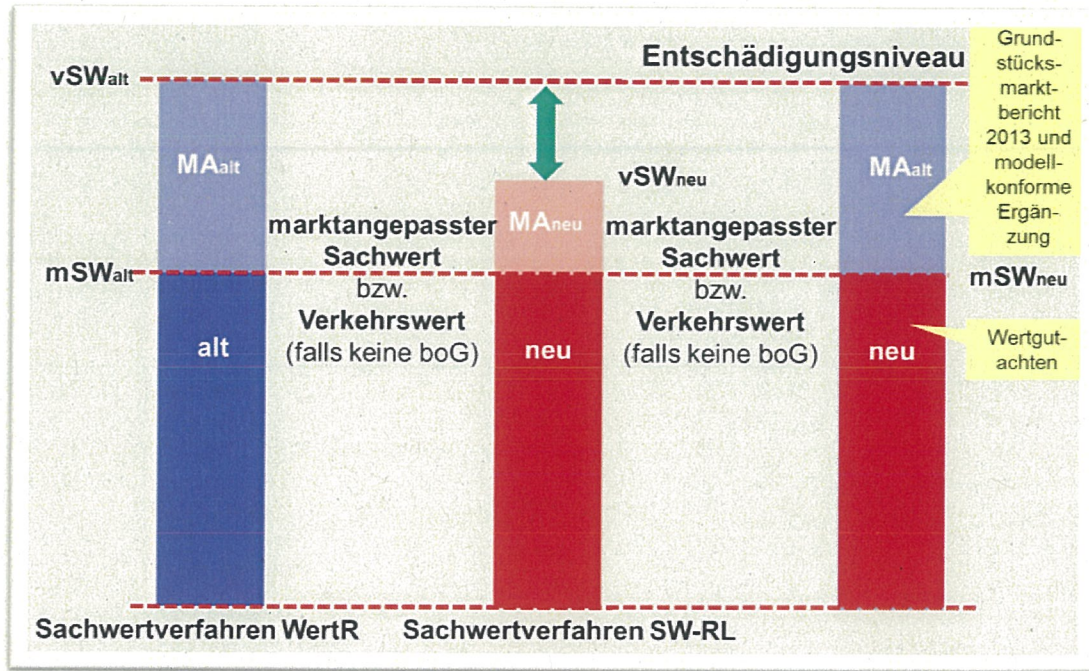


Abbildung 1: Die Zulage bleibt die alte Marktanpassung

2.2 Änderung der Marktverhältnisse

Seit 2015 haben sich die Marktverhältnisse für alle Ein- und Zweifamilienhaustypen im Kreis Heinsberg ausweislich der vorliegenden Grundstücksmarktberichte signifikant geändert. Die Werte für diesen Teilmarkt sind seither dynamisch, zuletzt sprunghaft gestiegen. Zudem hat eine Differenzierung in Teilmärkte eingesetzt. Deshalb leitet der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg seit 2015 Sachwertfaktoren (SF) getrennt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) einerseits sowie für den kleineren Teilmarkt der Doppel- und Reihenhäuser (DH/RH) andererseits ab.

Die sachlichen Teilmärkte für die beiden Haustypen haben sich seither unterschiedlich entwickelt, wie die vom Gutachterausschuss abgeleiteten SF zeigen (vgl. Tabelle 1).

Die SF für EFH/ZFH 2018 unterscheiden sich von den SF für EFH/DH/RH 2014 um ca. 0,03 (vSW 125.000 €) bis 0,08 (vSW 400.000 €). Zudem sind die SF für DH/RH 2018 gegenüber den SF für EFH/DH/RH 2014 um 0,12 (von 1,01 auf 1,13) bei einem vorläufigen Sachwert (vSW) von 75.000 € und um 0,15 (von 0,73 auf 0,88) bei einem vSW von 350.000 € angestiegen. Bei den DH/RH im Segment 75.000 € liegt damit der mSW inzwischen deutlich über dem vSW. Bei den DH/RH im Segment 350.000 € sind indessen weiterhin Abschläge vom vSW zur Ableitung des marktangepassten Sachwertes (mSW=Verkehrswert) vorzunehmen, die indessen von 27% auf 12 % und damit um mehr als die Hälfte gesunken sind.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass offensichtlich die Nachfrage nach Sachwertobjekten (EFH/ZFH und DH/RH) insgesamt erheblich zugenommen und die Preisentwicklung geprägt hat und dass zugleich die Preise auf dem Teilmarkt DH/RH noch deutlich stärker gestiegen sind als die für freistehende EFH/ZFH (vgl. Tabelle 1). Diese Wachstumstrends haben sich auf den beiden unterschiedlichen Teilmärkten in den letzten drei Jahren weiter fortgesetzt und die Problematik der sachgerechten Zulagenermittlung verschärft.

Tabelle 1: Sachwertfaktoren im Kreis Heinsberg 2014 - 2018

vorläufiger Sachwert	2014	2015		2016		2017		2018	
	EFH/DH/RH	EFH/ZFH	DH/RH	EFH/ZFH	DH/RH	EFH/ZFH	DH/RH	EFH/ZFH	DH/RH
50.000 €	1,08								
75.000 €	1,01	0,93	1,15	0,96	1,11	0,98	1,15		1,13
100.000 €	0,96	0,89	1,08	0,92	1,05	0,94	1,08		1,08
125.000 €	0,91	0,86	1,01	0,88	1,00	0,90	1,03	0,88	1,05
150.000 €	0,88	0,84	0,96	0,86	0,96	0,87	0,99	0,87	1,02
175.000 €	0,85	0,82	0,92	0,83	0,93	0,85	0,96	0,85	0,99
200.000 €	0,83	0,80	0,88	0,81	0,90	0,83	0,93	0,84	0,97
225.000 €	0,81	0,78	0,85	0,79	0,87	0,81	0,90	0,83	0,95
250.000 €	0,79	0,77	0,82	0,78	0,85	0,80	0,88	0,82	0,94
275.000 €	0,77	0,75	0,80	0,76	0,83	0,78	0,85	0,81	0,92
300.000 €	0,76	0,74	0,77	0,75	0,81	0,77	0,84	0,80	0,91
325.000 €	0,74	0,73	0,75	0,73	0,79	0,75	0,82	0,80	0,89
350.000 €	0,73	0,72	0,73	0,72	0,78	0,74	0,80	0,79	0,88
375.000 €	0,71	0,71		0,71		0,73		0,78	
400.000 €	0,70	0,70		0,70		0,72		0,78	
425.000 €		0,69		0,69		0,71		0,77	
450.000 €		0,69		0,68		0,70		0,77	
475.000 €		0,68		0,68		0,70		0,76	
500.000 €		0,67		0,67		0,69		0,76	
		wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte							

Quelle: Grundstücksmarktberichte für den Kreis Heinsberg 2014 - 2018

Während der konjunkturelle Einfluss „Steigerung der Baukosten“ über die Indizierung beim vSW und damit auch bei der Ermittlung der Zulagen konsequent und zutreffend erfasst wird, werden die erheblichen konjunkturbedingten Wertsteigerungen der Immobilien hierbei nicht hinreichend berücksichtigt.

Zur Anpassung an diese veränderten Marktverhältnisse wurde am 23.7.2017 eine gesonderte Umrechnungstabelle zur Zulagenermittlung für RH/DH bei Umsiedlungen in der Stadt Erkelenz eingeführt. Die bisherige Anwendung der Umrechnungstabelle hat jedoch angesichts der weiter dynamisch steigenden Preise die Markteinflüsse zwar aufgegriffen, führt aber vor dem Hintergrund der beschriebenen konjunkturellen Entwicklung nicht zu einer schlüssigen Zulagenermittlung für alle Ein- und Zweifamilienhaustypen. Zudem entsteht mit Blick auf die zugesagte Rückgängigmachung der Marktanpassung auf Grundlage des in 2004 vereinbarten Vorgehens ein Ungleichgewicht zwischen den DH/RH und den freistehenden EFH (vgl. Tabelle 1).

2.3 Zwischenfazit

Der vorliegende Modellansatz zur Zulagenermittlung zur Rückgängigmachung der Marktanpassung geht von stabilen Marktverhältnissen aus. Er weist keine ausreichende Robustheit für sich dynamisch entwickelnde Märkte auf und führt unter veränderten Marktbedingungen zu nicht plausiblen Ergebnissen.

Aufbauend auf dem alten Modell (vgl. Abbildung 1) besteht die Aufgabe darin, ein Modell zu entwickeln, mit dem der vSW im alten Modell WertR für das zu entschädigende Anwesen zum maßgeblichen Stichtag ermittelt und dem mSW im neuen Modell SW-RL gegenübergestellt wird. Die Zulage ergibt sich als Differenz beider Werte. Dadurch wird das alte Entschädigungsniveau beibehalten.

3. Anforderungen an ein Modell der Zulagenermittlung

Angesichts der dargestellten Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt ist ein Modell zur Zulagenermittlung erforderlich, das die folgenden wesentlichen Anforderungen erfüllt:

- (1) Die Entschädigungszusage gemäß der Entschädigungserklärung von 2004 in Verbindung mit der Einführung der Umrechnungstabelle 2015 soll unverändert erfüllt und unter Berücksichtigung von Indexsteigerungen fortgesetzt werden.
- (2) Der Ansatz soll konform zu den rechtlich normierten Standardmodellen der Wertermittlung sein.
- (3) Es soll eine sachgerechte Behandlung aller Eigentümer unabhängig vom Typ des Ein- und Zweifamilienhauses entsprechend dem früheren Entschädigungsmodell gewährleistet werden.
- (4) Die Zulagenermittlung soll transparent und nachvollziehbar sein.
- (5) Der Ansatz soll gegenüber gravierenden konjunkturellen Entwicklungen und Trendänderungen auf den unterschiedlichen sachlichen Teilmärkten für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Erkelenz robust sein. Dies soll sowohl in Zeiten steigender als auch sinkender Immobilienpreise gewährleistet werden.

4. Ansatz zur Zulagenermittlung

4.1 Modell und Arbeitsschritte

Den neuen Ansatz zur Ermittlung der Zulagen stellt Abbildung 2 dar. Die grundlegende Änderung gegenüber der bisherigen Vorgehensweise besteht darin, dass danach auf Grundlage einer konjunkturellen Rückrechnung der vorgelegten Gutachtenswerte die Ableitung der Zulage im alten Modell WertR stets zum Stichtag 1.1.2014 erfolgt, zu dem noch stabile Marktverhältnisse im Kreis Heinsberg bestanden haben, und auf deren Grundlage in 2015 die Umrechnungstabelle eingeführt wurde. Deshalb kann für alle unterschiedlichen Typen von Ein- und Zweifamilienhäusern weiterhin die bereits eingeführte und bewährte Umrechnungstabelle 2015 verwendet werden, die ihrerseits ebenfalls auf dem Stichtag 1.1.2014 basiert. Der so ermittelte vSW im alten Modell WertR ist sodann durch eine konjunkturelle Anpassung auf den Stichtag der Entschädigungsermittlung umzurechnen, auf den sich auch der mSW aus dem jeweiligen Wertgutachten nach dem aktuellen Modell SW-RL bezieht.

Die zu ermittelnde Zulage als angepasste alte Marktanpassung ergibt sich als Differenz aus dem vSW (Modell WertR) und dem mSW (Modell SW-RL), die sich beide auf den für die Entschädigung maßgeblichen aktuellen Stichtag beziehen.

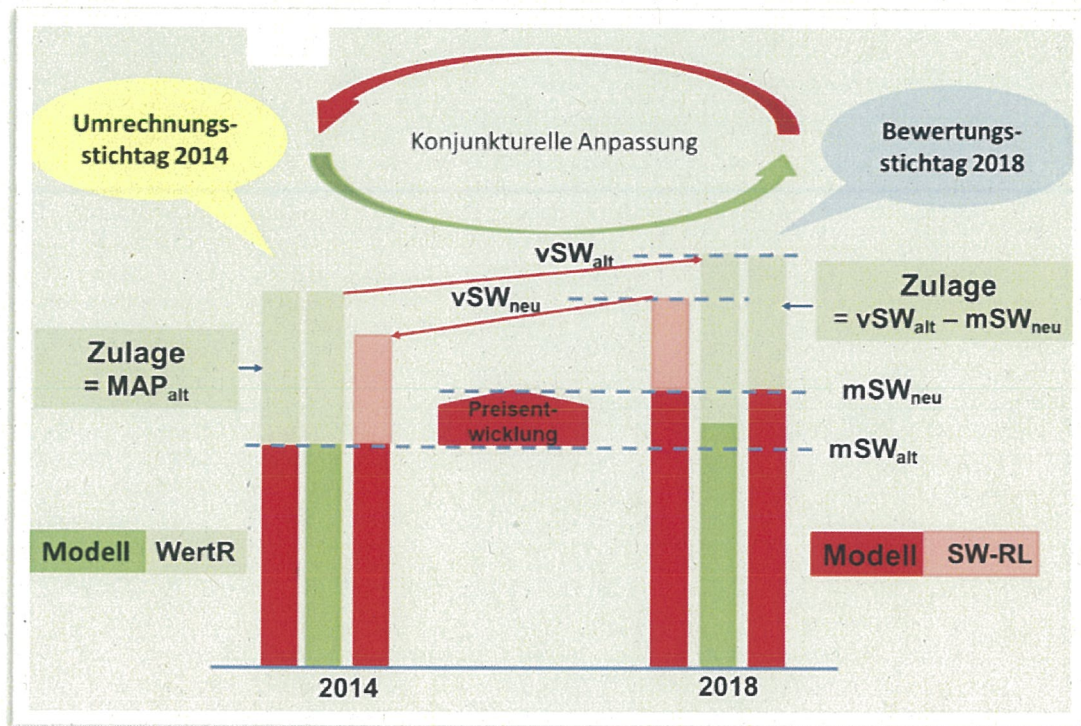


Abbildung 2: Ansatz der Zulagenermittlung in der Stadt Erkelenz

Der Ansatz sieht eine Zulagenermittlung in folgenden Schritten vor:

1. Ausgangswert für die Ableitung bildet der mSW aus dem **Verkehrswert** (VW) des Ein- und Zweifamilienhauses zum Wertermittlungsstichtag bzw. zu dem für die Entschädigungsermittlung maßgeblichen Stichtag (z.B. xx.xx.2018) nach geprüftem Wertgutachten und damit im Modell SW-RL. Der VW bildet den Rechtsanspruch. Die Rückgängigmachung der Marktanpassung gemäß Grundstücksmarktbericht (aktuell 2018) führt zu dem bereits ebenfalls im Gutachten ermittelten vSW Modell SW-RL zum Wertermittlungsstichtag.

Dieser vSW wird getrennt nach **baulichen Anlagen** und **Boden** konjunkturell auf das Preisniveau zum 1.1.2014 angepasst und es wird dadurch zu diesem Stichtag ein „fiktiver“ vSW für das Grundstück (Gebäude und Boden) ermittelt. Die getrennte Umrechnung ist erforderlich, da der Boden keiner Abschreibung unterliegt und auch nicht mit den Baukosten korreliert ist, sondern dessen Konjunktur wird vollständig mit den jeweils gültigen Bodenrichtwerten beschrieben. Für die baulichen Anlagen wird ein kumulierter Index aus **Baukostenindex** des statistischen Bundesamtes und aus der **linearen Abschreibung** der baulichen Anlagen gemäß Modell SW-RL 2012 verwendet. Erfahrungsgemäß steigen oder sinken die Baukosten konjunkturbedingt im Laufe der Zeit, so dass die Herstellungskosten mit dem Baukostenindex anzupassen sind. Zugleich verliert ein Gebäude mit zunehmendem Alter an Wert und daher ist z.B. bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und linearer Abschreibung pro Jahr ein Wertverlust von 1,25 % bei dem Wert der baulichen Anlagen anzusetzen. Bei

kumulierter Betrachtung werden die erforderliche Abschreibung der baulichen Anlagen und die marktbedingten Änderungen der Herstellungskosten berücksichtigt.

Der Bodenanteil am Grundstück ist auf Basis der für den jeweiligen Umsiedlungsort abgeleiteten **Bodenrichtwerte** des Kreisgutachterausschusses Heinsberg konjunkturrell anzupassen. Dabei ist die Revierweite Regelung zu beachten.

2. Zum Stichtag 1.1.2014 ist aus dem vSW (Modell SW-RL) durch Anbringung der Marktanpassung gemäß Grundstücksmarktbericht 2014 Kreis Heinsberg der entsprechende mSW (Modell SW-RL) abzuleiten.
3. Mit Hilfe der Umrechnungstabelle 2015 wird ausgehend vom mSW Modell SW-RL die alte Marktanpassung im Modell WertR ermittelt und rückgängig gemacht. Dadurch ergibt sich ein vSW für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 1.1.2014 im alten Modell der WertR.
4. Dieser im Modell WertR ermittelte vSW wird im vierten Schritt auf den für die Entschädigungsermittlung maßgeblichen Stichtag (z.B. xx.xx.2018) umgerechnet. Wie bereits unter Schritt 1 erläutert, muss diese Anpassung getrennt für die baulichen Anlagen und den Boden erfolgen.
5. Die sachgerechte Zulage zur Ermittlung des „alten“ Entschädigungsniveaus ermittelt sich als Differenz aus dem vSW Modell WertR und dem mSW aus aktuellem Wertgutachten gemäß Modell SW-RL zu dem für die Entschädigungsermittlung maßgeblichen Stichtag (z.B. xx.xx.2018).

4.2 Fazit

Hinsichtlich der genannten fünf Anforderungen ist Folgendes festzustellen:

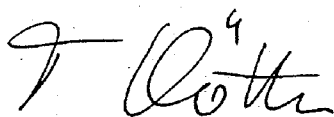
- (1) Die **Entschädigungszusage** und das bisherige **Entschädigungsniveau** werden beibehalten. Um diese Zusagen zu gewährleisten, wird die Zulage zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert (mSW Modell SW-RL) auf Basis des vSW (Modell WertR) im alten Modell ermittelt und zu dem für die Ermittlung der Entschädigung maßgeblichen Zeitpunkt umgerechnet. Diese konjunkturelle Anpassung des zum Stichtag 1.1.2014 ermittelten vSW (Modell WertR) gewährleistet zudem, dass die Veränderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Immobilienmarkt zu dem für die Entschädigung maßgeblichen Stichtag sachgerecht berücksichtigt werden und in die Zulage einfließen.
- (2) Der vorgestellte Ansatz ist **modellkonform**, da bei der konjunkturellen Anpassung eine Trennung nach baulichen Anlagen und Boden erfolgt sowie die jeweils maßgeblichen Marktanpassungsfaktoren im alten Modell (aus Daten der Jahre 2012/13 abgeleitete MAP im alten Modell) und im neuen Modell (aktueller Grundstücksmarktbericht) verwendet werden. Die Verknüpfung bzw. der Übergang vom neuen auf das alte Modell erfolgt auf Basis des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes, der in beiden Modellen identisch ermittelt wird (vgl. Abbildung 1). Die konjunkturelle Anpassung des vSW nach neuem und altem Modell erfolgt mittels objektiver Indexreihen und gewährleistet daher eine modellkonforme Umrechnung.
- (3) Alle Grundstückseigentümer werden unabhängig vom Typ ihres Einfamilienhauses entsprechend dem früheren Modell und der auf dieser Basis bestehenden Entschädigungszusage **sachgerecht behandelt**, da eine Ableitung der jeweiligen Zulage anhand der Umrechnungstabelle 2015 erfolgt. Die nach dem Ansatz ermittelte Zulage

gewährleistet, dass für keinen Eigentümer - unabhängig vom jeweiligen Haustyp – die Entschädigung hinter dem bisherigen Entschädigungsniveau zurückbleibt. Bis 2015 hatte der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg auf dem Markt für Einfamilienhäuser noch keine Differenzierung von sachlichen Teilmärkten für EFH, DH und RH auf dem Immobilienmarkt festgestellt und deswegen auch keine teilmarktspezifischen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Aus diesen Gründen kann die Umrechnungstabelle 2015 für alle unterschiedlichen Typen von Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet werden. Der damit jeweils ermittelte vSW (Modell WertR) ist konjunkturell auf den Stichtag für die Entschädigung anzupassen und die Zulage ist bezogen auf diesen Stichtag abzuleiten.

- (4) Der vorgestellte Ansatz zur Ermittlung der Zulage baut systematisch auf der bisherigen bewährten Methode der Zulagenermittlung auf. Die Fortentwicklung besteht darin, dass der im Modell WertR zu ermittelnde vSW jeweils zum Stichtag 1.1.2014 bestimmt wird und sodann aufgrund der differenzierten und signifikanten Entwicklungen auf dem Immobilien-, Boden- und Baumarkt konjunkturell auf den für die Entschädigung maßgeblichen Stichtag umgerechnet werden muss. So wird künftig der konjunkturell angepasste vSW (Modell WertR) als Bezugspunkt für die Ermittlung der alten Marktanpassung beibehalten. Der Ansatz ist daher **sachgerecht** und die Vorgehensweise in fünf Schritten **nachvollziehbar** und plausibel. Die Tatsache, dass die eingeführte und bewährte Umrechnungstabelle 2015 weiterhin angewendet werden kann, lässt bei den Umsiedlern wie bisher eine hohe **Akzeptanz** erwarten.
- (5) Der Ansatz ist geeignet, trotz unterschiedlicher konjunktureller Entwicklungen auf den verschiedenen Teilmärkten, für Einfamilienhäuser schlüssige und sachgerechte Ergebnisse zu liefern. Die Entwicklung von Immobilienwerten und Herstellungskosten sowie der aufgrund vielfältiger Markteinflüsse veränderlichen Relationen im Laufe der Zeit werden durch die Anpassungen durch amtliche Indexreihen vollständig berücksichtigt. Der Ansatz ist daher **valid** und **robust** gegenüber konjunkturellen Schwankungen der Immobilienmärkte und führt auch bei dynamischen Entwicklungen zweifellos zur Fortsetzung des alten Entschädigungsniveaus unter Berücksichtigung der Baukostenentwicklung und der Abschreibung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die Zulage zur Rückgängigmachung der Marktanpassung mit dem neuen Konzept für alle von der Umsiedlung betroffenen Ein- und Zweifamilienhaustypen in der Stadt Erkelenz sachgerecht ermitteln lässt. Zugleich werden die vorgenannten fünf wesentlichen Anforderungen voll erfüllt.

Bonn, 29.6.2018



Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter

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 5.7.2018
Unsere Zeichen POJ-U/ko
Name Herr Kolbe
Telefon 0221 - 480-22560
Telefax 0221 - 480-22228
E-Mail thomas.kolbe@rwe.com
Postanschrift Stüttgenweg 2
50935 Köln

Köln, 9. Juli 2018

Entschädigung bei Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier Hier: Anwendung der Zulage zur "Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung" gemäß Revierweiter Regelung 2015 unter Aufhebung des Schreibens von RWE Power vom 20.10.2017 für die Umsiedlungen Keyen- berg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath

Sehr geehrte Frau Brüggemann,
Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 5.7.2018 und die diesem Schreiben beiliegende Stellungnahme von Herrn Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter (Professur für Städtebau und Bodenordnung an der Universität Bonn) - Institut für Städtebau und Flächenmanagement - vom 29.06.2018 und bestätigen, dass zur weiteren Verwendung der beigefügten Zulagentabelle - die für Einfamilienhäuser seit Beginn der Umsiedlungen Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath zum Tragen kommt - RWE Power die Vorgehensweise gemäß vorgenannter Stellungnahme vom 29.06.2018 ab sofort anwenden wird.


Mit dieser Vorgehensweise ist gewährleistet, dass die aktuelle Marktentwicklung berücksichtigt wird, das in der Revierweiten Regelung 2015 zugesagte Entschädigungsniveau beibehalten und die Gleichbehandlung der Umsiedler gewahrt wird.

Mit freundlichen Grüßen


RWE Power Aktiengesellschaft

ppa.

i.V.



(Schöddert)



(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
Erwin Winkel

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.
DE37ZZZ00000130738

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

60