



Erläuterung zur Zulagenermittlung „Rückgängigmachung der allgemeinen Marktanpassung“

Fragen Eigentümerinformation am 20. Mai 2019

1. Wird das zugesagte Entschädigungsniveau beibehalten?
2. Was sind die Grundlagen?
3. Was sind die Ziele?
4. Wie war es 2004?
5. Was hat sich ab 2012 geändert?
6. Warum noch eine Änderung ab 2018?
7. Wie ermittelt sich die Zulage RüMAP ab 2018?

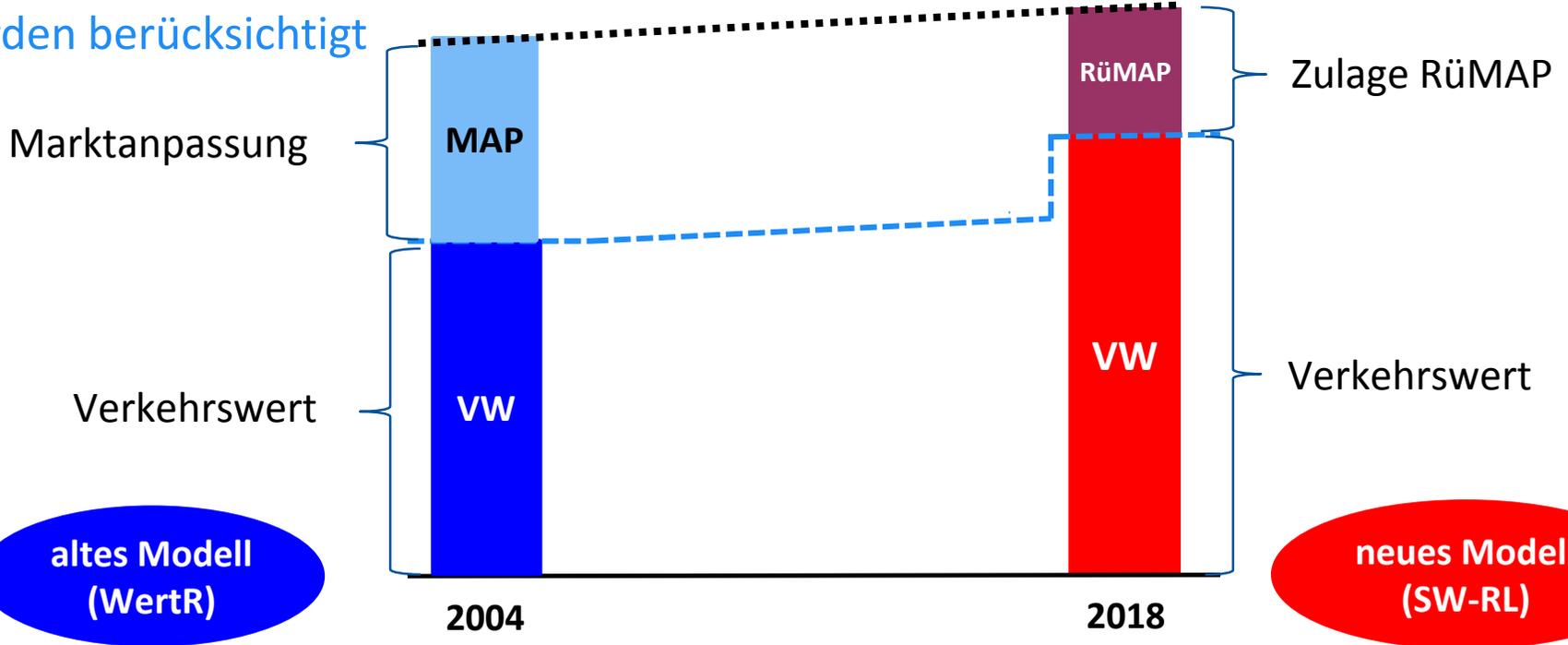
Zusammenfassung der Antworten und Fazit



1. Wird das zugesagte Entschädigungsniveau beibehalten?

Entschädigungsniveau gem.
Entschädigungserklärung
3.2.2004

Baukostensteigerungen
werden berücksichtigt





2. Was sind die Grundlagen?

1. Der **Verkehrswert** ist der Rechtsanspruch gemäß BBergG.
2. Verkehrswert wird durch **Gutachten** ermittelt.
3. Allgemeine Modellumstellung 2012 für Wertermittlung in Deutschland erforderte **Umrechnungstabellen**.
4. Der Verkehrswert ist seit 2018 durch **Marktentwicklungen** deutlich gestiegen
5. **Sprunghaften Entwicklungen** auf dem Grundstücksmarkt für Einfamilienhäuser erfordern angepasste Anwendung der Umrechnungstabellen.



3. Was sind die Ziele?

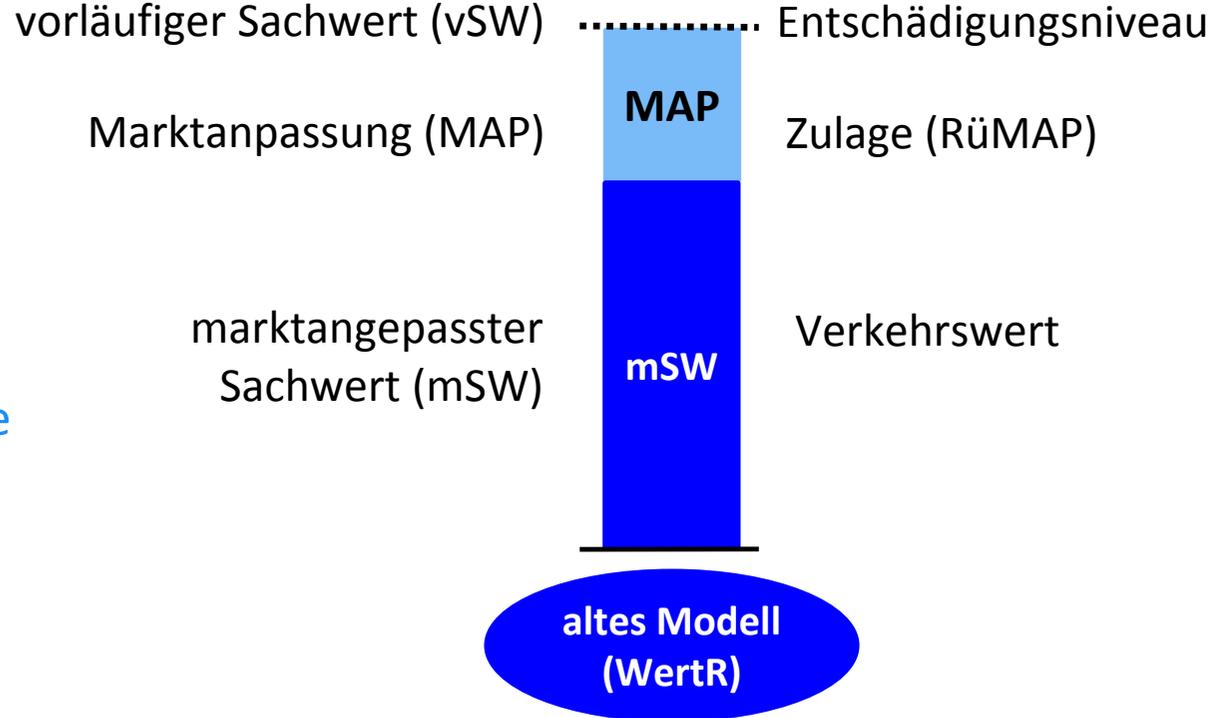
1. Das mit der Entschädigungserklärung der RWE vom 3.2.2004 zugesagte **Entschädigungsniveau** soll beibehalten werden.
2. Alle Umsiedler und Umsiedlerinnen im Rheinischen Revier sollen gemäß dem Entschädigungskonzept **gleich behandelt** werden
3. Die **Einflüsse des Marktes** sollen durch die Zulage RüMAP wie bisher keine Auswirkungen auf die Höhe der Entschädigung haben.



4. Wie war es 2004?

Entschädigungserklärung
3.2.2004 auf Grundlage
WertR:

- Das zugesagte
Entschädigungsniveau für
selbstgenutztes Wohn-
eigentum ist der vorläufige
Sachwert (vSW) gemäß
WertR.
- Die Baukosten bilden die
Basis.

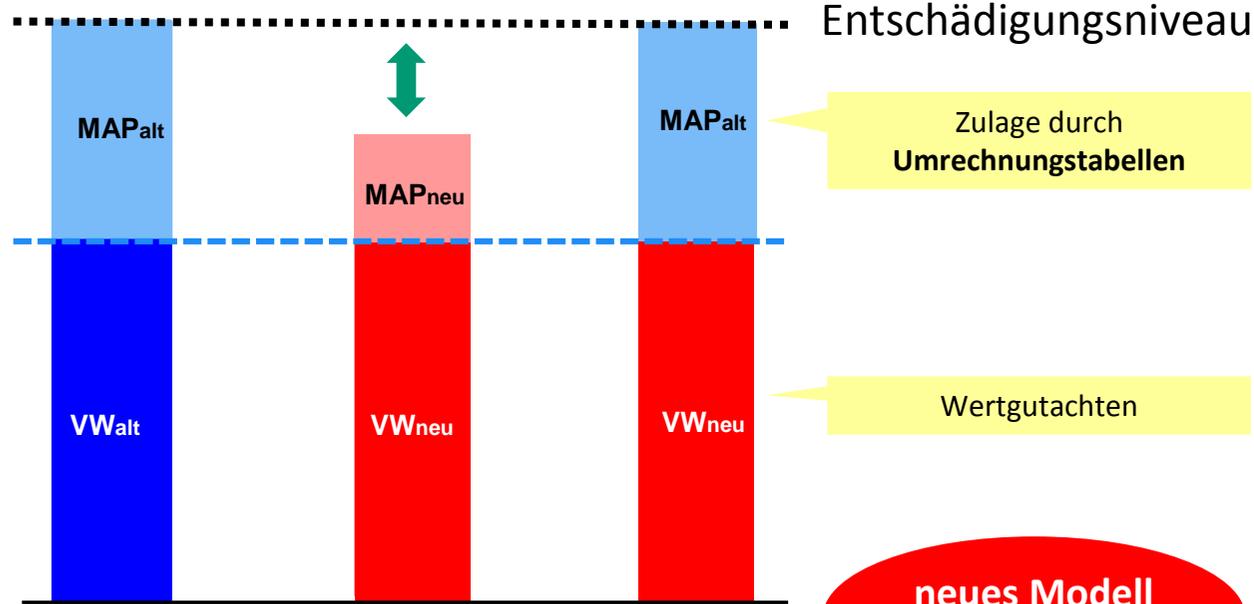


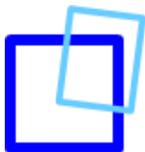


5. Was hat sich ab 2012 geändert?

Bei stabilen und gleichbleibenden Marktverhältnissen wurde das zugesagte Entschädigungsniveau über die Umrechnungstabellen ab 2012 erreicht.

**altes Modell
(WertR)**





Umrechnungstabelle

Rückrechnung unter Zugrundelegung des Grundstücksmarktberichtes Kreis Heinsberg und der WertR.

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
<i>nachrichtlich</i>							
Kaufpreis (mSW bzw. VW)**	= a x ln(vSW) + b	75.000 €	98.000 €	132.000 €	164.000 €	195.000 €	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, ggfls. erfolgt für die Zulagenermittlung eine modellkonforme Anpassung.							
mSW (modellkonform)	SF* (auf 6 Stellen gerundet)	Zuschlag auf mSW (=Zulage)					
97.500 €	x (1/ 0,786097 -1)	26.530 €					
100.000 €	x (1/ 0,783261 -1)	27.671 €					
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/ 0,737628 -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/ 0,670679 -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/ 0,661675 -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 €					

Legende:

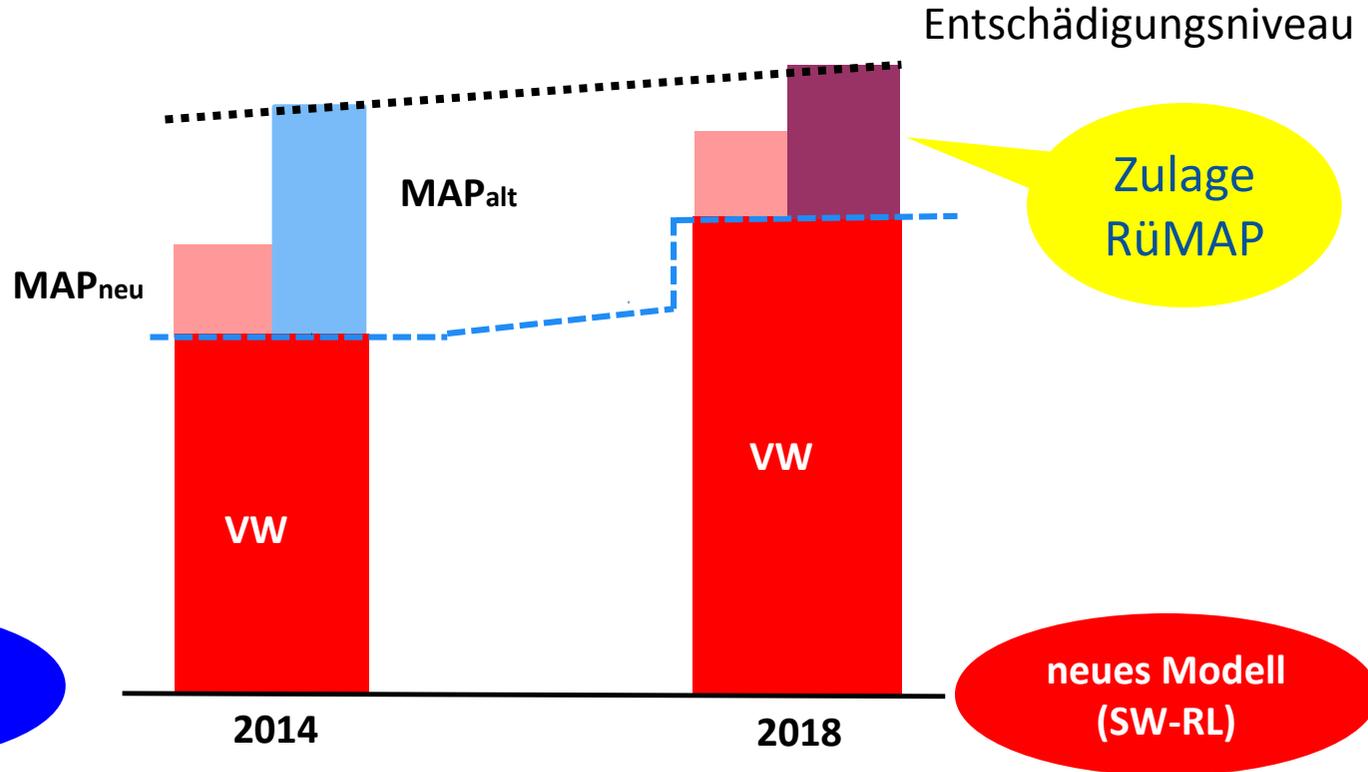
- SW-RL Sachwertrichtlinie
- mSW marktangepasster Sachwert
- SF Sachwertfaktor
- vSW vorläufiger Sachwert
- WertR Wertermittlungsrichtlinie
- ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung
- boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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



6. Warum noch eine Änderung ab 2018?

Notwendige
Anpassung der
Zulagenermittlung
aufgrund
veränderter
Marktverhältnisse!





7. Wie ermittelt sich die Zulage RüMAP ab 2018?

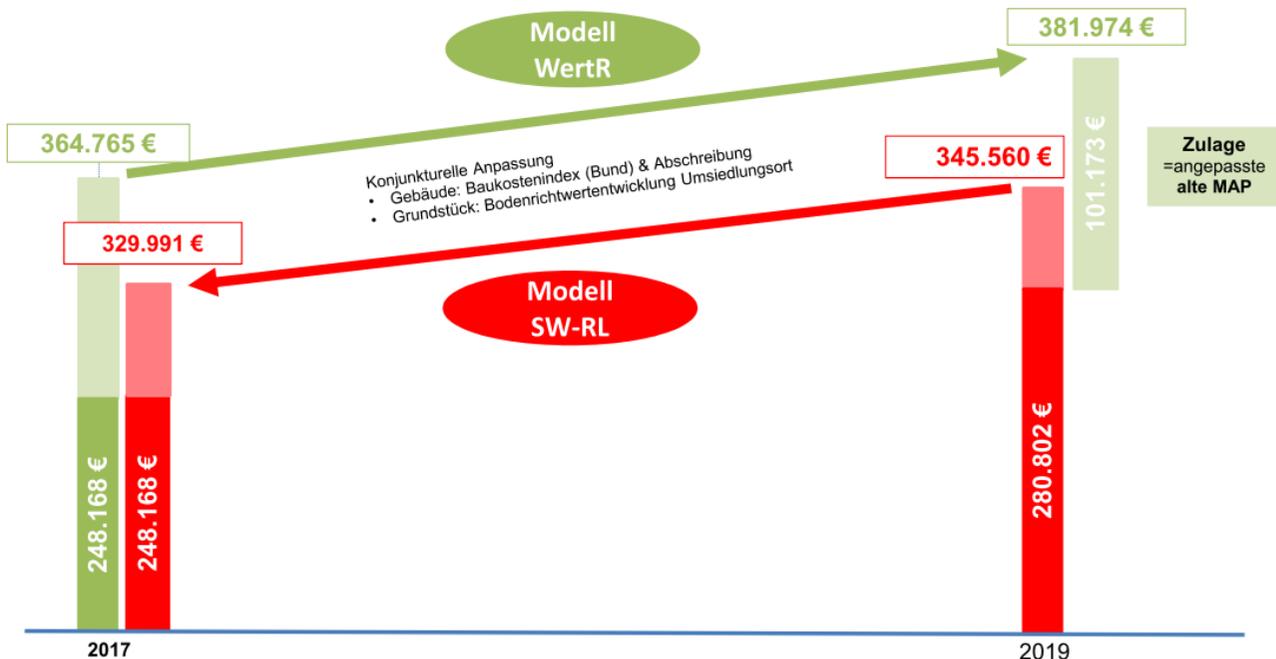
Beispiel 1: Freistehendes Einfamilienhaus (Grundstücksgröße 500 m², 120 m² Wohnfläche, Garage, 1 geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, nicht ausgebauter Spitzboden, NHK-Typ 1.01, mittlerer Standard)

Verkehrswert zum 01.05.2019: 281.000 €



7. Wie ermittelt sich die Zulage RüMAP ab 2018?

Beispiel: Freistehendes Einfamilienhaus



Kennwerte	
Verkehrswert am 01.05.2019	281.000 €
Parallelrechnung: Der höhere Wert kommt zum Tragen	
(Zulage RüMap bei Rückrechnung auf 2014)	(93.335 €)
Zulage RüMap bei Rückrechnung auf 2017	101.173 €
Kaufpreis	409.600 €



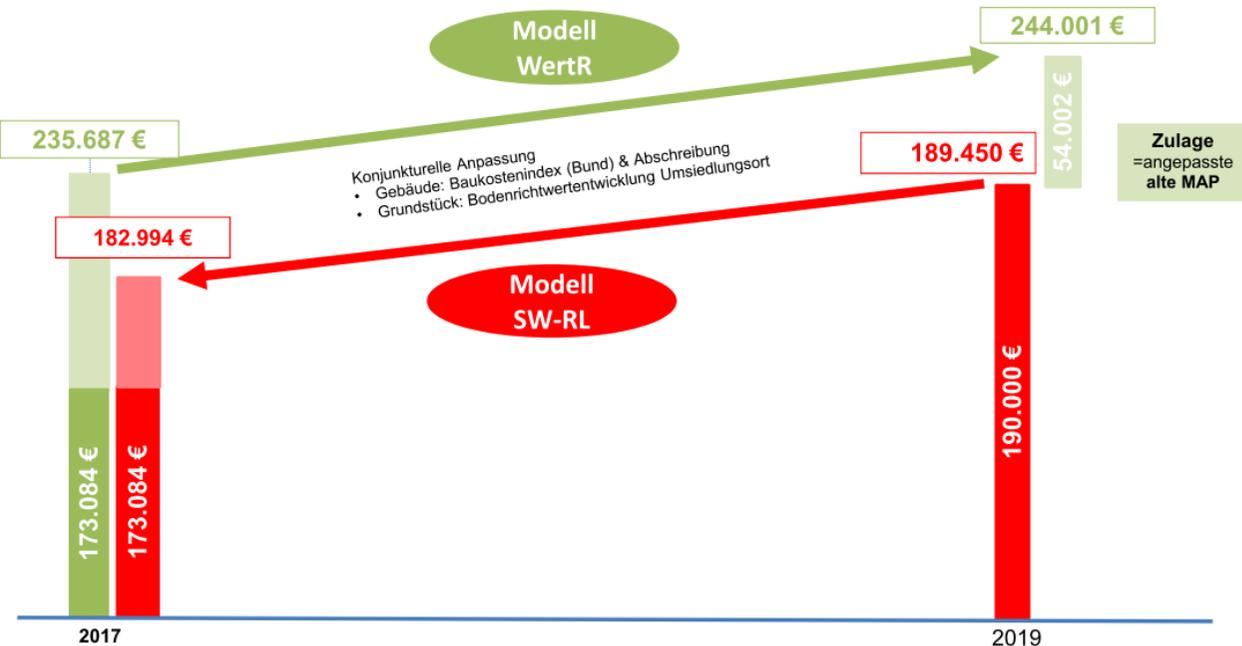
7. Wie ermittelt sich die Zulage RüMAP ab 2018?

Beispiel 2: Doppelhaushälfte (Grundstücksgröße 400 m², 100 m² Wohnfläche, Garage, 2-geschossig, unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss, NHK-Typ 2.12, mittlerer Standard)
Verkehrswert zum 01.05.2019: 190.000 €



7. Wie ermittelt sich die Zulage RüMAP ab 2018?

Beispiel: Doppelhaushälfte/ Reihenhaus



Kennwerte

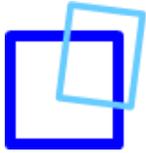
Verkehrswert am 01.05.2019 190.000 €

Parallelrechnung: Der höhere Wert kommt zum Tragen

(Zulage RüMap bei Rückrechnung auf 2014) (28.701 €)

Zulage RüMap bei Rückrechnung auf 2017 54.022 €

Kaufpreis 280.000 €



Zusammenfassung der Antworten

1. Das 2004 reviderweit zugesagte Entschädigungsniveau ist gewährleistet!
2. Die rechtlichen Regelungen der Immobilienbewertung und die Marktentwicklungen bilden die Grundlagen der aktuellen Wertermittlung.
3. Ziel ist die Sicherung des 2004 reviderweit zugesagten Entschädigungsniveaus auch angesichts neuer Richtlinien für die Immobilienbewertung und der Veränderungen der Immobilienmärkte.
4. Das Entschädigungsniveau ist auf den vorläufigen Sachwert (vSW) ausgerichtet.
5. Aufgrund Verfahrensumstellung im Jahr 2012 wurden Umrechnungstabellen eingeführt.
6. Sprunghafte Veränderungen im Grundstücksmarkt erfordern ab 2018 eine modifizierte Anwendung der Umrechnungstabellen.
7. Die Zulage RüMAP wird den Eigentümern weiterhin im Rahmen des Angebots für ihr Anwesen (mit Parallelrechnung 2014/2017) vorgelegt.



Fazit

- 1. Baukostensteigerung:** Bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes erfolgt eine konjunkturelle Anpassung mit dem Baukostenindex des statistischen Bundesamtes auf den Stichtag des Gutachtens bzw. des Kaufvertrags.
- 2. Transparenz und Gleichbehandlung:** Die konsequente und sachgerechte Anwendung des Verfahrens schafft Transparenz und gewährleistet die Gleichbehandlung aller Umsiedler und Umsiedlerinnen.
- 3. Akzeptanz des Entschädigungsniveaus:** Das 2004 revierweit zugesagte Entschädigungsniveau hat sich bewährt und wird weiterhin gesichert.