

Informationen für Mieter und Vermieter

Informationsveranstaltung am
30. Januar 2012

VOR**RWE**G GEHEN

Aufbau des Vortrags

- I. Allgemeine Information für Mieter und Vermieter
 - 1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen
 - 2. Auswertung Grundstücksvormerkung / Mieterbörse
 - 3. Leistungen für Mieter und Vermieter
 - 4. Ihre Fragen

- II. Information für Grundstückseigentümer (Vermieter)
 - 1. Entschädigung von vermieteten Anwesen
 - 2. Baukostenzuschuss
 - 3. Wohnungsbau durch Träger
 - 4. Ihre Fragen

Ausgangslage Mannheim in 2011 (Stand 30.01.2012)

- > Start Beauftragung Bestandsaufnahmen seit Anfang 2011
rd. **435**, davon liegen rd. **75%** vor
- > Start Beauftragung Wertgutachten seit Juli 2011
rd. **250**, davon liegen rd. **45%** vor
- > Aufgenommene Gespräche rd. **50**
- > Grundstücksvergabe seit Juli 2011
bisher **317 (90%)** Grundstücke zugeteilt, derzeit läuft Phase V

Grundstücksvergabe
Phase 1 – Telefonaktion einfach belegte Grundstücke



Grundstück	1. Priorität	2. Priorität	3. Priorität	Vergabe an:
01	Müller	-	-	Müller
02	-	Schmitz	-	Schmitz
03	Schneider	Müller	Schmitz	Schneider

VORWEG GEHEN Grundstücksvergabe und -verwertung / Erstellung Wertgutachten RWE Power 12.01.2011 SEITE 11

Ausblick:

- > Beginn gemeinsame Umsiedlung gemäß Braunkohlenplan
Umsiedlung Mannheim zum 1. April 2012

Rahmenbedingungen - Regelungen zur Entschädigung

Grundlage: Braunkohlenplan Umsiedlung Mannheim

- > Entschädigungserklärung (=Transparenzerklärung EE 2004) vom 03.02.2004
allgemeiner Rahmen für selbstgenutzte Anwesen
- > Revierweite Regelung, (Vertrag vom 15.09.2010; „RR 2010“)
Festlegungen zum Ablauf
Bodenbewertung (allgemein)
Mieterhandlungskonzept (Kapitel 3)
Sonderfragen
Nebenentschädigungen
- > Manheim-Erklärung , (Vertrag vom 08.02.2011; „ME 2010“)
Bodenbewertung
besondere örtliche Belange, hier: **Mietpreishöhe**

Zusammenstellung der Regelungen siehe Lesehilfe



Rahmenbedingungen

Ziel aus dem Braunkohlenplan Umsiedlung Mannheim (Genehmigung v. 08.06.2011)

Angestrebt ist die größtmögliche Geschlossenheit der Dorfgemeinschaft bei Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung. **Beteiligung der Mieter** ist dabei wesentliches Element einer sozialverträglichen Umsiedlung.

„Im Rahmen der gemeinsamen Umsiedlung ist dafür Sorge zu tragen, dass neben den Eigentümern auch die Mieter an den neuen Umsiedlungsstandort ziehen können.“

Welche Personengruppe ist angesprochen?

Einwohner von Mannheim, die zum 1.4.2012 als Mieter ihren Lebensmittelpunkt in Mannheim haben.

Für diese Mieter gilt das Mieterhandlungskonzept; diese Umsiedler gelten im Weiteren als **berechtigte Mieter**.

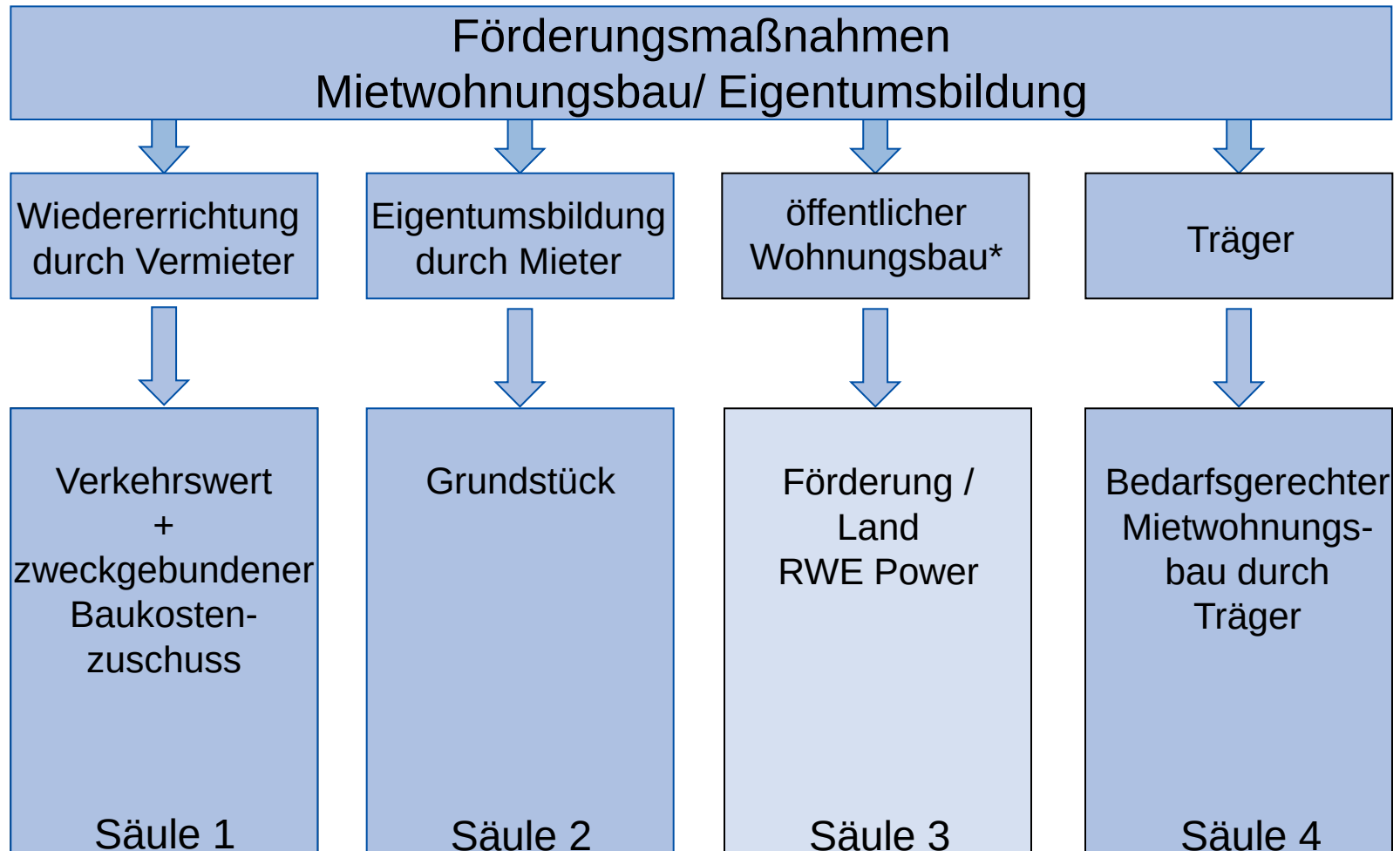
Rahmenbedingungen

Mieterhandlungskonzept gem. Revierweiter Regelung

- > Mietern sollen am Umsiedlungsstandort **Mietwohnungen in bedarfsgerechtem Umfang** und zu **akzeptablen Preisen** angeboten werden.
- > **Bestehende Eigentums- und Besitzverhältnisse** (Vermieter / Mieter) werden auf Wunsch der Beteiligten am neuen Ort **fortgeführt**.
 - Übernahme der bestehenden Strukturen

Mieterhandlungskonzept gem. Revierweiter Regelung

Erstellung von Mietwohnraum in 4 Säulen



Förderung der Eigentumsbildung am Umsiedlungsstandort (Säule 2) gem. Revierweiter Regelung:

Bauwillige Mieter können ein voll erschlossenes Grundstück am Umsiedlungsstandort erwerben:

Rahmenbedingungen:

- > bis 400 m² Größe zu Umsiedlungsbedingungen gem. Mannheim-Erklärung
- > Fläche über 400 m² zu dem Baulandrichtwert des Umsiedlungsstandortes
- > zzgl. der entstandenen Kosten für z.B. Ortsnetzkosten Wasser, Hausanschlusskosten Strom + Wasser, Lageplan, Vermessungskosten, Kosten im Zusammenhang mit dem Notarvertrag
- > Vorbehaltlich Grundstücksverfügbarkeit

Auswertung nach Grundstücksvormerkung Mannheim

Bisheriger Rücklauf: 158 Mieter (~42%), 112 Anwesen von Vermietern (zu 238 Wohneinheiten)

ausreichendes Mietwohnraumangebot erkennbar

- bisher 116 Mietwohnungen nachgefragt, davon 10 altengerecht
- Vermieter planen, über diesen Bedarf hinaus Wohnungen zu errichten
- weitere 21 Mieter möchten selbst ein Ersatzanwesen errichten

Abgegebene Fragebögen zeigen Unstimmigkeiten

- Mieter und Vermieter müssen Klarheit schaffen, d.h. Aufnahme der Gespräche erforderlich

Insgesamt zu geringe Beteiligung, um für alle Klarheit zu schaffen

- Abgabe der Fragebögen von Mietern und Vermietern erforderlich, selbst wenn „vermeintlich alles klar ist“
- Mieter, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen möchten, sollten auf jeden Fall einen Bogen abgeben.
- Bögen erhältlich unter: www.stadt-kerpen.de oder im Beratungsbüro RWE Power, im Gemeindehaus, hier ausliegend

Mieterbörse für die Umsiedlung Mannheim

Wichtig für den Erhalt der Dorfgemeinschaft

Erste Veröffentlichung (**Phase 1**): 1. März 2012

- Wohnungsbedarf von Mietern, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen möchten und deren bisheriger Vermieter nicht neu baut
- Mögliche Vermieter gem. Säule 1 MHK

Erweiterung **Phase 2**: 1. Juli 2013

- Ergänzung um Wohnungsbedarf von Mietern, deren Vermieter noch keine Entscheidung über einen Neubau getroffen haben und
- Mieter, die gegenüber der alten Wohnung veränderte Anforderungen stellen (z.B. altersgerechte Wohnung, Wohnungsvergrößerung wegen Familienzuwachs), sofern ihr bisheriger Vermieter dies nicht anbietet

„Phase 3“

- spätestens am 1. Juli 2014 werden alle Mieter, die sich bis dato noch nicht zurückgemeldet haben, kontaktiert und bei Teilnahmewunsch oder im Falle der Nicht-Äußerung in die Mieterbörse aufgenommen

Ergänzung um Mietwohnungsangebote von Trägern nach Bedarf ggf. ab Phase 2

Mieterbörse für die Umsiedlung Mannheim

Wichtig für den Erhalt der Dorfgemeinschaft

- > Pflege der Mieterbörse durch RWE Power, laufende Aktualisierung
- > keine Veröffentlichung im Internet
- > Bedarfsorientierte Zurverfügungstellung von Informationen aus der Mieterbörse per E-Mail, Fax oder Brief
- > Datenschutz:
 - Einwilligungserklärungen zur namentlichen Nennung von Mieter / Vermieter werden selbstverständlich beachtet
- > Service: Außerhalb der Mieterbörse werden die Eigentümer, die eine Mietwohnung oder Eigentumswohnung beziehen möchten, separat erfasst

Erwerb von Mietanwesen

Parallel zu Gesprächen zum Erwerb zw. Vermieter und RWE erfolgen
Gespräche zw. Vermieter / Mieter und Mieter / RWE

- Versorgung der Bewohner (Mieter) muss sichergestellt sein
Erklärung von Vermieter — Mieter (z.B. Mietvertrag)
 - Versorgung durch bisherigen Vermieter am neuen Ort
 - Versorgung durch anderen Vermieter am neuen Ort
 - Eigene Versorgung (Neubau am neuen Ort, Wegzug)
- Vereinbarung für Vermieter — Mieter — RWE erfolgt parallel zu
Notarvertrag
 - Entschädigungsleistung für Mieter
 - Räumungstermin (abgestimmt auf Errichtung Ersatzanwesen)
- Vermieter hat bis zur geräumten Übergabe alle Rechte und
Pflichten, bleibt Ansprechpartner am Anwesen

Miethöhe bei geförderten Mietwohnungen im Umsiedlungsstandort (Säule 1 oder 4 des MHK)

(gem. Revierweiter Regelung i.V. mit Manheim-Erklärung)

- > Miete darf öffentlich geförderte Miete d. sozialen Wohnungsbaus (derzeit Kaltmiete: 5,25€/m², Stand: 01.01.2012) nicht überschreiten
- > sollte Miete am Altstandort bereits höher gewesen sein, darf sie max. 1 €/m² höher sein als am alten Ort
- > Miete wird für 6 Jahre festgeschrieben
- > Mietfestschreibung beträgt 8 Jahre, wenn Miete am Altort 20% unter der Miete des sozialen Wohnungsbaus liegt

Übersicht der Leistungen für Mieter

Auszug aus Lesehilfe

6

Beispiel 6: Mieter in Mannheim-alt

Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
Nebenentschädigungen		
Beratungskostenpauschale	RR, Kap. 3.5	350 €/Wohneinheit
Umzugskosten	RR, Kap. 3.5	26 €/m ² Wfl. oder Umzug durch RWE
Erschwernispauschale	RR, Kap. 3.5	26 €/m ² Wfl.
auf Anfrage ein Sperrmüllcontainer	RR, Kap. 3.5	Bereitstellung inkl. Entsorgung
Umbau der Anbauküche, etc.	RR, Kap. 3.5	einzelfallbezogen
Ummeldung Telefonanschluss	ME, Kap. 5	60 €/Wohneinheit

Beispiel: Mietwohnung, 80 m² Wohnfläche

Beratungskostenpauschale:		350,- €
Umzugskosten:	80 m ² x 26 €/m ² =	2.080,- €*
Erschwernispauschale:	80 m ² x 26 €/m ² =	2.080,- €
Umbau Küche	zum Beispiel	500,- €
Ummeldung Telefonanschluss		60,- €
Summe:		5.070,- €

In Eigener Sache:

Beratungsangebot:

Stadt Kerpen: 

Offene Sprechstunde

2. und 4. Donnerstag im Monat
16.00 – 18.00 Uhr
Gemeindehaus, Esperantostraße

Kontakt:
Herr Rehschuh – 02237 58-433

RWE Power: 

Offene Sprechstunde

Freitag, 14.00 – 17.00 Uhr
Sonnenblumenstraße 30

Kontakt:
Herr Reinhardt
0221 480 22603
Sekretariat Umsiedlung
0221 480 23811

**Außerhalb dieser Zeiten auch nach vorheriger
telefonischer Vereinbarung**

Ihre Fragen

II. Information

für Grundstückseigentümer / Vermieter

Erwerb vermieteter Wohnanwesen

- Versorgung der Bewohner (Mieter) muss sichergestellt sein
Erklärung von Vermieter - Mieter (z.B. Mietvertrag)
- Vereinbarung Vermieter — Mieter — RWE parallel zu Notarvertrag
 - Entschädigungsleistung Mieter, Räumungstermin (abgestimmt auf Errichtung Ersatzanwesen)
- Vermieter hat bis zur geräumten Übergabe alle Rechte und Pflichten, bleibt Ansprechpartner am Anwesen

Erwerb Altanwesen regelhaft zum Verkehrswert zzgl. Beratungskostenpauschale

Ermittlung Verkehrswert

i.d.R. auf Basis Ertragswertverfahren

Notarieller Vertrag

Inhalt (u. a.):

- Erwerb **Altanwesen** (Kaufpreis: Verkehrswert + Beratungskostenpauschale)
Räumungstermin Altanwesen
- Ggf. Übertragung **Ersatzgrundstück**
zweckgebunden zur Mieterversorgung – Grundstückswerte gem. Revierweiter Regelung / Mannheim-Erklärung
Bebauungsverpflichtung (2 Jahre) für Mieterversorgung
- **Herauszahlung**: (Verrechnung KP alt mit KP neu)
Auszahlungsbedingungen (90% nach Eintragung
Auflassungsvormerkung, 10% nach geräumter Übergabe)

Übersicht der Leistungen für Vermieter (Säule 1)

Auszug aus Lesehilfe (1)

2

Beispiel 2: Anwesen im alleinigen Eigentum und vollständig vermietet

Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
gesetzliche Grundlage		
Verkehrswert	BBergG § 85	gem. geprüftem Gutachten
Nebenentschädigungen		
Beratungskostenpauschale	RR, Kap. 5.2	4.200 - 5.200 €
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	EE	einzelfallbezogen

weitere Nebenentschädigungen erhalten die Mieter gem. RR, Kap. 3.5

Übersicht der Leistungen für Vermieter (Säule 1)

Auszug aus Lesehilfe (2)

Leistungen bei Errichtung Ersatzanwesen

2

Beispiel 2: Anwesen im alleinigen Eigentum und vollständig vermietet

Regelungen bei Errichtung Ersatzanwesen im Umsiedlungsstandort Manheim-neu ¹	Quelle	Betrag
Zuschläge		
Erstattung auf Nachweis:		
2. Revisionsschacht Niederschlagswasser	ME, Kap. 8	1.000 €
Künftiger baulicher Mehraufwand	ME, Kap. 10	ggf. für Übergangszeitraum 3.000 € *
Abzug für Ersatzgrundstück (s. Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)		
Ersatzgrundstück	ME, Kap. 1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Entschädigung Hausanschlüsse Strom/Wasser	EE	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)
Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten		
Baukostenzuschuss	RR, Kap. 3 + ME, Kap. 4	560 €/m ² erstellter Wohnfläche ²

Mieterhandlungskonzept Säule 1 gem. Revierweiter Regelung Förderung der Wiedererrichtung von Mietwohnraum

Bisherige Vermieter erhalten zur Wiedererrichtung eines Mietanwesens einen Baukostenzuschuss, wenn bedarfsgerechter Mietwohnraum geschaffen wird (Übertrag der bestehenden Verhältnisse).

Vorrangig sind **bisherige** (eigene) berechnigte **Mieter** zu versorgen.

Möchte ein **eigener Mieter nicht mit in das Ersatzanwesen ziehen** (Wegzug, Selbstbau), so kann einem **anderen Mieter aus der Mieterbörse** die entsprechende Wohneinheit angeboten werden. Abstimmung der jeweiligen Räumungsfristen erforderlich.

Förderung: **Baukostenzuschuss in Höhe von 560,- €/m² WFL**, förderfähig bis zur Wohnfläche der alten Wohnung des Mieters

Berechtigte Mieter sind:

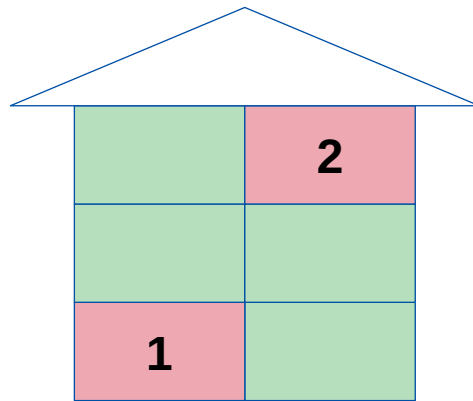
Mieter und Pächter, die zu Beginn der Umsiedlung (01.04.2012) in Mannheim ihren Lebensmittelpunkt haben.

Mieterhandlungskonzept Säule 1 gem. Revierweiter Regelung

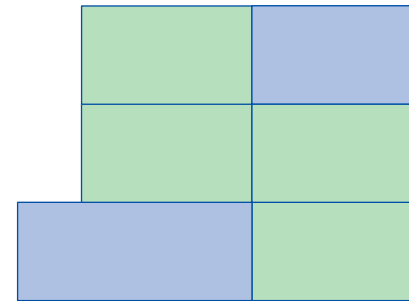
Förderung der Wiedererrichtung von Mietwohnraum

Beispiel:

vorhandenes 6-Fam.-Haus



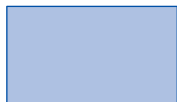
Planung Ersatzanwesen



Bisheriger Mieter möchte an der Umsiedlung teilnehmen und wird vom bisherigen Vermieter mit Ersatzwohnraum versorgt



Bisheriger Mieter möchte **nicht** in das Ersatzanwesen ziehen;
1 baut am U-standort selbst, 2 nimmt nicht an der gemeinsamen Umsiedlung teil



Wohnung kann Mieter aus der Mieterbörse angeboten werden, freie Vermietung ebenfalls möglich (dann keine Förderung durch RWE)

Abwicklung Baukostenzuschuss

(nach Einzug Mieter)

Vermieter teilt RWE Power mittels Formblatt (als Rechnung) erfolgte Versorgung von berechtigten Mietern mit:

- Angaben zum Ersatzanwesen (Anzahl der Wohnungen, Grundrisspläne etc.)
- Mietername, Anzahl der Personen, Wohnfläche alte Wohnung gem. BA, Wohnfläche neu, ggf. bisheriger Vermieter
- Ermittlung Höhe Baukostenzuschuss / Anteilige Ust.
- zusätzliche Angaben für eine ordnungsgemäße Rechnung, z.B. persönliche Steuernummer und/oder Ust-ID-Nr., etc.
- Vorlage Mietvertrag mit berechtigtem Mieter
- Vorlage Ummeldebescheinigung und Wohnungsübergabeprotokoll der alten Wohnung der Mieter

nach vollständiger Vorlage: Auszahlung von RWE Power

- bei Korrekturbedarf als umsatzsteuerliche Gutschrift

Beispiel: Mehrfamilienwohnhaus, Säule 1

Annahmen:

4 Wohnungen à 65 m², WFL gesamt = 260 m², alle werden wiedererrichtet

Verkehrswert: 270.000,- €

Nebenentschädigungen (BK-Pauschale) 4.700,- €

Kaufpreis: 274.700,- €

Ersatzgrundstück (z.B. 500 m²): 65.000,- €

Herauszahlung: 209.700,- €

Zuschläge bei Teilnahme (R-schacht): 1.000,- €

Zusätzliche Leistungen bei Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort

Baukostenzuschuss: 560,- €/m² WFL

4 x 65m² x 560 €/m² = 145.600,- € zzgl. anfallender Ust.

RWE erstattet USt. nach Rechnungsstellung, siehe Erlass Finanzministerium vom 15.02.2011, soweit Ust. anfällt

Übersicht Mieterhandlungskonzept Säule 4

Wohnungsbau durch Träger

- > Versorgung von Mietern, deren Versorgung gem. Säule 1 + 2 nicht gesichert ist - Bedarf gemäß Mieterbörse
- > **Miethöhe** entsprechend Revierweiter Regelung:
Miete darf öffentlich geförderte Miete d. sozialen Wohnungsbaus nicht überschreiten, (gem. Mannheim-Erklärung z.Zt. 5,25 €/m² Kaltmiete, Stand 01.01.2012)
Festschreibung 6 bzw. 8 Jahre

Angebot RWE Power an Träger / Investor:

- > Ersatzgrundstück: Zuschnitt / Größe bedarfsgerecht
- > Förderung in Orientierung an Kapitalisierung öffentlicher Wohnungsbauförderung mit Betrag in Höhe von 470,- €/m² WFL
- > Auswahl geeigneter Träger erfolgt nach Auswertung Wohnraumbedarf unter Einbeziehung der Stadt Kerpen

In Eigener Sache:

Beratungsangebot:

Stadt Kerpen: 

Offene Sprechstunde

2. und 4. Donnerstag im Monat
16.00 – 18.00 Uhr
Gemeindehaus, Esperantostraße

Kontakt:
Herr Rehschuh – 02237 58-433

RWE Power: 

Offene Sprechstunde

Freitag, 14.00 – 17.00 Uhr
Sonnenblumenstraße 30

Kontakt:
Herr Reinhardt
0221 480 22603
Sekretariat Umsiedlung
0221 480 23811

**Außerhalb dieser Zeiten auch nach vorheriger
telefonischer Vereinbarung**

Ihre Fragen