



Im Dialog

Ausgabe 17, Februar 2017

Informationen für Vermieter und Mieter

Die Umsiedlung von Keyenberg, Kuckum, Ober- und Unterwestrich sowie Berverath hat am 01.12.2016 begonnen. Seit diesem Zeitpunkt stehen auch die ersten baureifen Grundstücke am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord zur Verfügung.

Die gemeinsame Umsiedlung an einen Umsiedlungsstandort ist ein Angebot an alle Umsiedler. Dieses Angebot gilt auch für Umsiedler, die Mieter sind, mit dem Ziel bestehende Eigentums- und Besitzverhältnisse auf Wunsch der Beteiligten am neuen Ort fortzuführen.

Vor diesem Hintergrund fanden im Frühjahr 2016 eine Befragung der Vermieter im Rahmen der Grundstücksvormerkung sowie eine Wohnbedarfsabfrage, die sich an die Mieter richtete, statt. Nachfolgend möchten wir Sie über

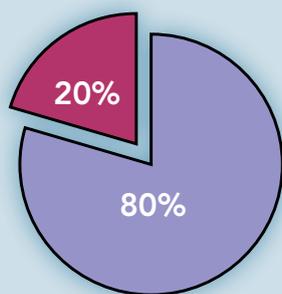
das Ergebnis dieser Befragung und den Erwerb eines vermieteten Wohnanwesens informieren. Darüber hinaus möchten wir den Mietern die Möglichkeit zur Eigentumbildung (Mieterhandlungskonzept Säule 2) aufzeigen sowie den Aufbau der Mieterbörse erläutern.

Ergebnis der Befragung:

Im Rahmen der Grundstücksvormerkung haben wir von rund 80 Vermietern eine Rückmeldung zur Versorgung der Mieter erhalten. Rund 80 % der Vermieter haben an der Grundstücksvormerkung teilgenommen und könnten sich vorstellen, Mietwohnraum am Umsiedlungsstandort zur Verfügung zu stellen. Die restlichen 20 % planen demnach keine Versorgung des Mieters.

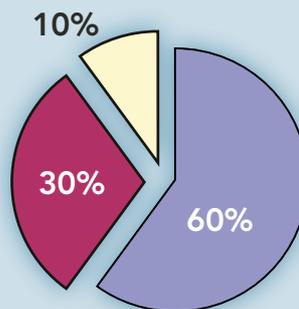
Parallel zur Grundstücksvormerkung wurden rd. 220 Fragebögen an Mieter zur Wohnbedarfsabfrage versendet. Rund 60 % der angeschriebenen Mieter haben sich beteiligt und eine Aussage zum zukünftigen Wohnraum getroffen. Davon möchten ca. 60 % der Mieter gerne an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen und ca. 30% schlossen eine Teilnahme aus. Die restlichen 10 % sind entweder unentschlossen oder interessieren sich für ein Eigenheim.

Ergebnis der Grundstücksvormerkung – Angaben der Vermieter



■ Teilnahme
■ keine Teilnahme

Ergebnis der Wohnbedarfsabfrage – Angaben der Mieter



■ Teilnahme
■ keine Teilnahme
■ unentschlossen/Neubau

Die Befragungen zeigen auf, dass viele Mieter an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen möchten und dass auch über 60 % der dieser teilnehmenden Mieter durch ihren Vermieter versorgt werden.

Allerdings wurden in Einzelfällen auch Unstimmigkeiten zwischen den Angaben vom Vermieter und Mieter ersichtlich. Vor diesem Hintergrund möchten wir nochmal dazu anregen, dass Mieter und Vermieter untereinander möglichst schnell Klarheit schaffen. Dies kann zum Beispiel durch ein Gespräch zwischen Vermieter und Mieter oder durch die Aufnahme der Gespräche mit RWE Power erfolgen. Eine weitere Möglichkeit zur Schärfung des Ergebnisses kann auch durch Abgabe eines gemeinsamen Fragebogens von Mieter und Vermieter geschehen. Fragebögen liegen in der

Zur weiteren Information:

Auszug aus der Revierweiten Regelung 2015 in Verbindung mit der Ortsspezifischen Regelung 2015 für die Umsiedlungen Keyenberg, Kuckum, Ober- und Unterwestrich und Berverath.

Erwerb eines vermieteten Wohnanwesens

Steht ein Erwerb eines vermieteten Wohnanwesens durch RWE Power bevor, muss die Versorgung der Bewohner (Mieter) sichergestellt sein. Eine Versorgung kann u. a. sichergestellt sein, wenn das Mietverhältnis in den Umsiedlungsstandort übertragen werden soll. Parallel zu den Erwerbsgesprächen mit dem Vermieter erfolgt ein Gespräch mit dem Mieter zur Erläuterung der Entschädigungsleistung für Mieter. Nähere Informationen zur Mieterentschädigung finden Sie in der Revierweiten Regelung 2015 unter Kapitel 4.2.

Der Vermieter hat bis zur geräumten Übergabe alle Rechte und Pflichten (z.B. Mieteinnahmen, Grundbesitzabgaben) und bleibt Ansprechpartner am Anwesen.

Der Erwerb des Altanwesens erfolgt regelhaft zum Verkehrswert zzgl. einer Beratungskostenpauschale. Die Ermittlung des Verkehrswertes basiert in der Regel auf dem Ertragswertverfahren. Die Beauftragung von Wertgutachten ist seit April 2016 möglich. Weitere Informationen zur Beauftragung eines Verkehrswertgutachtens finden Sie im Bürgerbrief „Im Dialog“ Ausgabe 14.

Im Notarvertrag werden neben dem Kaufpreis des Anwesens der Räumungstermin (2 Jahre nach Vertragsunterzeichnung) und die Herauszahlungsraten (90 % nach Eintragung Auflassungsvormerkung, und 10 % nach geräumter Übergabe) geregelt. Darauf aufbauend treffen der umzusiedelnde Mieter und RWE Power gemeinsam mit dem Vermieter nach Abschluss der Erwerbsgespräche und vor Unterzeichnung

Außenstelle Keyenberg „Zum Riet 10“ aus oder können durch den neuen Ansprechpartner Herr Kummer (0221-480 23809) angefordert werden.

Vermieter, die an einer Versorgung von berechtigten Mietern interessiert sind, können einen Auszug aus der Mieterbörse ab sofort über Herrn Kummer beziehen.

An dieser Stelle möchten wir uns für die Teilnahme an der Wohnbedarfsabfrage und für die bisherige Rücksendung von 60 % der Fragebögen bedanken. Im Frühjahr 2017 werden nochmals alle Mieter und Vermieter angeschrieben, die sich im Rahmen der Wohnbedarfsabfrage bzw. Grundstücksvormerkung nicht zurückgemeldet haben.

6 Sie sind Mieter in einem der Umsiedlungsorte.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
Nebenentschädigungen		
Beratungskostenpauschale		370 €/Wohneinheit
Umzugskosten	Umzug durch RWE	oder 26 €/m ² Wfl.
Umzugspauschale für Erschwernisse	RR 2015,	26 €/m ² Wfl.
auf Anfrage 1 Sperrmüllcontainer	Kap. 4.2	Bereitstellung inkl. Entsorgung
De- und Remontage Küche, etc.		einzelfallbezogen
Ummeldung Telefonanschluss		70 €/Wohneinheit
Sonstiges		
Kautionszuschuss	RR 2015, Kap. 4.2	500 € pauschal bei Abschluss und Einhaltung Vorvertrag

2 Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig vermieteten Anwesens.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
Verkehrswert		
Verkehrswert	BBergG §85	gem. geprüftem Gutachten
Nebenentschädigungen		
Beratungskostenpauschale	RR 2015, Kap. 5.2	4.400 € - 5.400 €
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Gründerwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	RR 2015	einzelfallbezogen

des notariellen Kaufvertrags über das Mietanwesen eine Räumungsvereinbarung, in der der Mieter sich unter Aufhebung des bestehenden Mietvertrages verpflichtet, aus der Wohnung auszuziehen. In dieser schriftlichen Vereinbarung werden die Mieterentschädigung und der Räumungszeitpunkt verbindlich festgelegt.



Falls ein an die Mieterversorgung zweckgebundenes Ersatzgrundstück übertragen wird, wird zusätzlich eine zweijährige Bebauungsverpflichtung vereinbart. Zusätzliche Leistungen bei Errichtung eines Ersatzanwesens finden Sie in der Ortsspezifischen Regelung (Im Dialog, Ausgabe 13).

Informationen zum Baukostenzuschuss

Der bisherige Vermieter erhält den in der Revierweiten Regelung 2015 festgelegten Baukostenzuschuss, wenn bedarfsgerechter Mietwohnraum für berechtigte Mieter geschaffen wurde. Vorrangig sollten bisherige (eigene) berechtigte Mieter versorgt werden. Möchte ein eigener Mieter nicht mit in das Ersatzanwesen ziehen (Wegzug oder eigener Neubau), so kann einem anderen Mieter aus der Mieterbörse die entsprechende Wohneinheit angeboten werden. Hierfür sind die jeweiligen Räumungsfristen mit einander abzustimmen.

Förderung der Eigentumsbildung am Umsiedlungsstandort (Säule 2) gem. RR 2015, Kap. 4.4

Bauwillige Mieter können ein vollerschlossenes Grundstück am Umsiedlungsstandort erwerben mit nachfolgenden Rahmenbedingungen.

Rahmenbedingungen:

- ▶ bis 400 m² Größe zu Umsiedlungsbedingungen gem. Ortsspezifischer Regelung
- ▶ darüber hinausgehende Fläche bis 650 m² mit max. 18,50 m Breite zu dem aktuellen Baulandrichtwert des Umsiedlungsstandortes
- ▶ zzgl. der entstandenen Kosten für z.B. Ortsnetzkosten Wasser, Hausanschlusskosten Strom + Wasser, Lageplan, Vermessungskosten, Kosten im Zusammenhang mit dem Notarvertrag (Grunderwerbsteuer, Notar- /Gerichtskosten)
- ▶ Vorbehaltlich Grundstücksverfügbarkeit

Die Förderung beträgt 570 €/m² errichtete Wohnfläche; förderfähig bis zur Wohnfläche der alten Wohnung des berechtigten Mieters. Berechtigte Mieter sind Mieter und Pächter, die zu Beginn der Umsiedlung (01.12.2016) in einem der Umsiedlungsorte ihren Lebensmittelpunkt haben.

Mit dem Baukostenzuschuss ist eine mehrjährige Mietzinsbindung verknüpft. Wird der Baukostenzuschuss in Anspruch genommen, so darf die Miete nicht die öffentlich geförderte Miete des sozialen Wohnungsbaus (derzeit Kaltmiete: 5,25 €/m², Stand 01.01.2016) überschreiten. Sollte allerdings die Miete am Altstandort bereits höher gewesen sein, darf sie max. 1,- €/m² höher als am alten Ort sein. Die Miete wird für 6 Jahre festgeschrieben bzw. für 8 Jahre, wenn die Miete am Altort 20 % unter der öffentlich geförderten Miete des sozialen Wohnungsbaus liegt.

Die Auszahlung des Baukostenzuschusses erfolgt auf schriftlichen Antrag bei RWE Power nach Einzug des Mieters in das Ersatzanwesen. Der Baukostenzuschuss ist in Teilen umsatzsteuerpflichtig. RWE erstattet auf Nachweis und gegen Rechnungslegung zusätzlich zu dem Baukostenzuschuss die hierauf entfallende Umsatzsteuer und empfiehlt die Einbindung eines Steuerberaters. Weitere Informationen finden Sie in der Revierweiten Regelung (Kapitel 4.4).

Sollten Sie Fragen zum Erwerb, Baukostenzuschuss und Mieterentschädigung haben, können Sie entweder die offene Sprechstunde donnerstags zwischen 15:00 und 17:00 Uhr in der Außenstelle „Zum Riet 10“ in Keyenberg dazu nutzen oder einen persönlichen Termin mit dem Ansprechpartner Herr Kummer unter 0221-480 23809 vereinbaren.



Sobald der Bedarf an Grundstücken von Eigentümer gedeckt ist, können Mieter ein Grundstück zur Eigennutzung erwerben. Über den Zeitpunkt einer Öffnung der Grundstücksvormerkung für Mieter werden wir Sie rechtzeitig informieren. Siehe auch Revierweite Regelung 2015 (Kapitel 3.4.2).

Mieterbörse für die Umsiedlung KKOUB

Die Mieterbörse ist eine von RWE Power geführte Liste, die die Versorgung der umzusiedelnden Mieter unterstützt, falls keine Versorgung durch den bisherigen Vermieter erfolgt. Parallel dazu werden auch die Wohnraumangebote der Vermieter erfasst, deren Mieter nicht an den Umsiedlungsstandort mitgehen möchten. Hierbei handelt es sich um ein abgestuftes Verfahren:

Phase 1: ab 01.12.2016

- Wohnungsbedarf von Mietern, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen möchten und deren bisheriger Vermieter **nicht** neu baut
- Wohnungsangebote von Vermietern gemäß Säule 1 MHK, deren bisheriger Mieter **nicht** an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen möchte

Phase 2 (Öffnung): etwa Mitte 2018*

- Anfang 2018 werden nochmals alle Mieter und Vermieter, die noch keine Entscheidung getroffen haben, angeschrieben
- Öffnung der Mieterbörse voraussichtlich Mitte 2018* für alle nicht versorgten Mieter und für Vermieter mit noch offenen Mietwohnungsangeboten

* in vorheriger Abstimmung mit der Stadt Erkelenz und dem Bürgerbeirat



In der Mieterbörse wird von Anfang an der Wohnraumbedarf der berechtigten Mieter geführt, deren bisheriger Vermieter schriftlich bestätigt, dass er am Umsiedlungsstandort keinen Ersatzwohnraum für seinen Mieter schafft. Etwa ab dem zweiten Jahr der Umsiedlung können auf eigenen Wunsch auch die berechtigten Mieter aufgenommen werden, deren bisheriger Vermieter sich noch nicht verbindlich über die Wiedererrichtung von Mietwohnraum geäußert hat.

Die Mieterbörse wird durch RWE Power geführt und laufend aktualisiert. Die Daten werden nicht im Internet veröffentlicht, sondern werden bedarfsorientiert per E-Mail, Fax oder Brief zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Wohnbedarfsabfrage wurden personenbezogene Daten zur Verfügung gestellt. Diese Daten werden vertraulich behandelt und dürfen nur mit Zustimmung (Vorlage der unterschriebenen Datenschutzerklärung) an Vermietern aus der Umsiedlung, die Kontakt zu wohnungssuchenden Mietern aufnehmen möchten oder an berechnigte Mieter, die Kontakt zu Vermietern aufnehmen möchten, weitergegeben werden. Somit werden auch nur die Mieter und Vermieter in der Börse geführt, die der Einwilligungserklärung zugestimmt haben. Nach gesicherter Versorgung werden die entsprechenden Daten aus der Börse entfernt.

Weitere Informationen zum Thema Mieterhandlungskonzept finden Sie in der Revierweiten Regelung 2015 (Kapitel 4) und in der Ortsspezifischen Regelung 2015 (Im Dialog, Ausgabe 13).

Wir beantworten Ihre Fragen gerne am Telefon, per Mail oder auch in einem persönlichem Gespräch vor Ort.

Markus Kummer
0221-480 23809
markus.kummer@rwe.com

Impressum

Herausgeber und Verfasser: Stadt Erkelenz; Der Bürgermeister | Johannismarkt 17 | 41812 Erkelenz | Telefon 02431.850, Telefax 02431.70558 | www.erkelenz.de **Ansprechpartner:** Stadt Erkelenz | Jürgen Schöbel | Telefon 02431.85305, Telefax 02431.85307 **Produktion:** der springende punkt kommunikation gmbh, Köln | Telefon 0221.9912130 | www.dsp.koeln