

## Pauli, Thomas

---

**Von:** Höser, Julian <J.Hoeser@jaeger-hoeser.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 10. Mai 2022 13:05  
**An:** Pauli, Thomas  
**Betreff:** Neu-Anspach: Gewerbegrundstück "in der Us"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie ggf. wissen, haben wir 2018 ein Vorkaufsrecht für das noch zu vermessende Gewerbegrundstück neben dem EDEKA erhalten und im Gegenzug die Fläche an EDEKA verkauft. Vereinbart waren zu dem damaligen Zeitpunkt ein Kaufpreis der ortsüblichen ca. 80 € für das Grundstück neben EDEKA.

Leider hatte sich der Neubau des EDEKAs und somit auch die Erstellung des Gewerbegrundstückes neben dem EDEKA stark verzögert, weshalb wir bereits einen Neubau eines Standortes in Löhnberg geplant haben und der Start im Oktober 2022 geplant war/ist.

Der Hintergrund: Wir platzen in Neu-Anspach aus allen Nähten und wir hatten bis dato nur die Möglichkeit den bestehenden Standort in Löhnberg von 300qm auf 10.500qm zu erweitern und in diesem Zuge die Verwaltung nach Löhnberg zu verlagern, da in Neu-Anspach die Fläche noch nicht in absehbarer Zeit zur Verfügung stehen sollte. Nun hat sich das ja ggf. gewandelt.

Warum schreibe ich ihnen!?

Ich würde gern das gemeinsame Gespräch mit der Stadt und deren Vertretern suchen, da wir ein starkes Interesse haben, in Neu-Anspach den erweiterten Standort zu realisieren.

Aktuelle Grundstückskaufpreisspannen von ca. 150 € +- liegen jedoch leider weit außerhalb einer Standortrealisierung. Hinzu kommen immense Baukostensteigerungen in den nächsten Monaten.

Eine Grundstückskaufpreisspannen von 90 € - 100 € ist zum einen aus rein wirtschaftlicher Betrachtung das maximal stemmbare und zum anderen auch eine vergleichbare Basis zu umliegenden Werten.

Gerne würde ich dies kurz näher erläutern:

- (1) Vergleicht man aktuelle Gewerbegrundstücksverläufe in den Nachbargemeinden Usingen und Wehrheim, so liegen diese zwischen 75 € - 90 €. Der Bodenrichtpreis (siehe Anhang) in Neu-Anspach und auch letzte Verkäufe in Neu-Anspach liegen zwischen 75 € – 85 €. Ein Kaufpreis von 150 € pro qm scheint daher sehr stark überhöht.
- (2) Die Nutzung der Fläche ist durch den B-Plan stark eingeschränkt. Es ist dort kein Einzelhandel, nichts mit hoher Frequenz und auch kein Dienstleister wie Kfz-Werkstatt erlaubt. Diese Einschränkungen lassen den Wert des Grundstückes und auch die Wiederverwertbarkeit drastisch sinken.
- (3) Die mögliche bebaubare Fläche (weiße Fläche im Anhang Bebauungsplan; graue ist nicht bebaubar) ist durch den B-Plan sehr stark eingeschränkt und wesentlich geringer als bei anderen Gewerbegrundstücken. So darf erst mit einem Grenzabstand von 20m zur Straße gebaut werden. Das Grundstück ist zwar noch nicht final vermessen, doch eine grobe Schätzung (siehe Anhang) liegt bei ca. 60% max. bebaubare Fläche. Durch die starke Eingrenzung der Fläche sind bauliche Realisierungen (z.B. Art des Baus) stark eingeschränkt. Hinzu kommt ein starkes Gefälle, was für hohe Entsorgungskosten im Tiefbau spricht.
- (4) Selbst bei Annahme eines Kaufpreises von 150 € lassen die obigen Einschränkungen (Nutzungseinschränkungen und Grenzabstand) diesen Wert stark sinken. Eine Möglichkeit dies zu untermauern, wäre ggf. das hinzuziehen des Gutachterausschusses des Kreises.
- (5) Es besteht mittlerweile ein sehr gute Konzept, was u.a. ggf. eine örtliche Bank und auch einen Großhändler integrieren würde. Somit würden weitere Arbeitsplätze in Neu-Anspach zur Verfügung stehen und auch gesichert sein => ergo auch nachhaltige Gewerbesteuererinnahmen.
- (6) Auf Grund von Materialknappheit haben wir das Bauvorhaben in Löhnberg auf frühestens Oktober 2022 verlegt. Wir haben diese Tatsache genutzt und ein neues Konzept für unser Unternehmen in Neu-Anspach entwickelt, welches wie folgt realisiert werden würde:
  - a. Neubau einer Hallenanlage „neuer Standort“ Neu-Anspach

- b. Neubau des Verkaufs- und Verwaltungsgebäude am „alten Standort“ in Neu-Anspach
- c. „Nur“ neue Verkaufs- und Lagerfläche in Löhnberg ohne Umzug von Personal

Dies hätte zur Folge, dass in Neu-Anspach ca. 10-15 neue Arbeitsplätze entstehen würden und ca. 25 nicht nach Löhnberg „umziehen“ würden.

Dies hätte zugleich zur Folge, dass weiterhin ein sechsstelliger Gewerbesteuerbetrag Neu-Anspach zufließen würde und nicht anteilmäßig nach Löhnberg gehen würde, da die Mitarbeiter in Neu-Anspach angesiedelt wären. Allein dies hätte zur Folge, dass etwaige Kaufpreisminderungen aus Sicht der Stadt innerhalb weniger Jahre wieder kompensiert wären und somit nachhaltige Gewerbeeinnahmen geschaffen werden würden und zugleich auch neue Arbeitsplätze.

Der Tenor meines Anliegens ist, dass wir in Neu-Anspach nachhaltiges Gewerbe schaffen sowie halten möchten und mit der Stadt gemeinsam voran schreiten möchten. Hier nehmen wir auch nach aktuellem Interesse zwei weitere nachhaltige Unternehmen mit ins Boot. Durch diese Herangehensweise können wir unseren finanziellen Beitrag langfristig leisten und auch wohnortnahe Jobs schaffen, halten sowie anbieten.

Seitdem ich die Geschäftsführung 2015 übernommen haben, haben wir weitere 35 Arbeitsplätze geschaffen und durch den Neubau würden nochmals bis zu 15 Arbeitsplätze entstehen. Wir sind uns seit Jahren unserer sozialen Verantwortung in Neu-Anspach bewusst und kommen dieser auch durch Unterstützung von zahlreichen Vereinen, Kindergärten, Schwimmbad usw. nach.

Als 2018 der Kaufwunsch von EDEKA kam, haben wir uns als langjähriges Unternehmen in Neu-Anspach nicht quergestellt und sind dem Kaufwunsch zur ortsüblichen Verkaufspreis nachgekommen. Im Gegenzug hat man uns den damals ortsüblichen Kaufpreis für das zu entstehende Gebiet zugesichert. Es wär aus unserer Sicht sehr enttäuschend, wenn man sich hieran nicht mehr halten würde.

Für weitere gemeinsame Gespräche stehe ich allen Beteiligten persönlich oder auch mobil (01782329723) gerne zur Verfügung und würde mich über ihre Unterstützung sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen,  
Julian Höser

**Julian Höser**  
Geschäftsführer

RMB Jäger + Höser GmbH  
Philipp-Reis-Str. 4  
61267 Neu-Anspach

Niederlassung Weilrod:  
Grundgasse 7  
61276 Weilrod

Niederlassung Löhnberg:  
Fliesentreff B49  
Grüner Weg 2  
35792 Löhnberg

Tel: +49 6081 44940-18  
Fax: +49 6081 44940-618  
J.Hoeser@jaeger-hoeser.de  
[www.jaeger-hoeser.de](http://www.jaeger-hoeser.de)

USt-ID: DE 114172791  
Amtsgericht Bad Homburg v.d.H.  
HRB 8096



Geschäftsführer:  
Julian Höser, Christian Ruppel, Michael Weber

Diese Nachricht kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte oder sonst relevante Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der richtige Adressat sein, sind Sie nicht zur Verwendung oder Weitergabe der Informationen befugt. Bitte benachrichtigen Sie uns sofort über den irrtümlichen Empfang und löschen Sie dann die Nachricht.

 Sparen Sie pro Seite ca. 400 ml Wasser, 2 g CO<sub>2</sub> und 21 g Holz: Drucken Sie bitte nur, wenn es wirklich notwendig ist