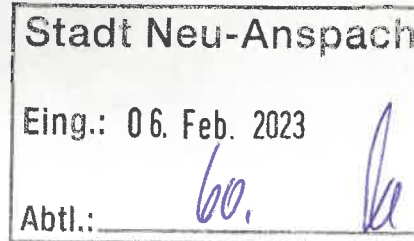


BPD Immobilienentwicklung GmbH | Solmsstraße 18 | 60486 Frankfurt am Main

An den Magistrat der Stadt Neu-Anspach  
Herrn Bürgermeister Thomas Pauli  
Bahnhofstraße 26-28  
61267 Neu-Anspach



Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Durchwahl, Name	Datum
	TU	-1024	26. Januar 2023

**Bezahlbares bzw. sozial gebundenes Wohnen am Eppsteiner Weg in Neu-Anspach;  
Angebotsabsage**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pauli,

vielen Dank für die Möglichkeit Ihnen ein Grundstücksangebot mit Blick auf die Entwicklung und Realisierung von bezahlbarem bzw. sozial gebundenem Wohnraum für das Spielplatzareal am Eppsteiner Weg in Neu Anspach unterbreiten zu können.

Als Immobilienentwickler und Realisierer von Wohnraum sind wir in unserer Projektprüfung davon ausgegangen, die entwickelte Grundstücksfläche inklusive der Leistung zur schlüsselfertigen Herstellung des Gebäudes an einen Wohn-Bestandshalter weiter zu veräußern. Die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens wurde von uns in zwei Varianten untersucht. In Variante 1 sind wir vom Erwerb der Grundstücksfläche ausgegangen. In Variante 2 wurde eine mögliche Gewährung eines Erbbaurechts berücksichtigt. Beide Varianten haben Vor- und Nachteile in der Gesamtbetrachtung.

Im Ergebnis unserer Prüfung mussten wir feststellen, dass weder der Ankauf der Fläche noch die Betrachtung über ein Erbbaurecht mit der Zahlung von Erbbauzins eine für uns interessante Wertschöpfung darstellt. Wir bedauern, Ihnen daher kein Angebot unterbreiten zu können.

Die fehlende Wertschöpfung begründet sich hauptsächlich in den stark gestiegenen Baupreisen von 30 bis 40 %, die bei unveränderter Förderungslage eine Wirtschaftlichkeit verhindern.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**BPD Immobilienentwicklung GmbH**  
Region Mitte  
Niederlassung Frankfurt

  
ppa. Ingo Schilling  
Leiter der Region

  
i. V. Antje Maria Turban  
Projektentwicklung



GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU GMBH  
HOCHTAUNUSKREIS

Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hochtaunuskreis  
Weilburger Str. 5 61250 Usingen

An den Bürgermeister  
Herrn Thomas Pauli

Bahnhofstraße 26  
61267 Neu Anspach

Ansprechpartner: Karsten Valentin  
Telefon: 06081-688300-11  
Email: karsten.valentin@wohnungsbau-usingen.d  
Unser Zeichen: Va  
Datum: 31.08.2021  
Sprechzeiten nach Vereinbarung

**Betreff: Ihre Anfrage zur Bebauung des „Spielplatzgeländes Nähe Bahnhof“ in Verlängerung der Thalgaauer Straße.**

Sehr geehrter Herr Pauli,

zunächst möchte ich mich für das sehr angenehme Gespräch am 08.07.2021 mit ihrer Frau Corell und Ihnen in Ihrem Haus bedanken.

Bezüglich Ihrer Anfrage zur Bebauung des unter Betreff genannten Grundstücks, hatte ich Ihnen zugesagt, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, unter denen die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft eine Neubauplanung in Betracht ziehen könnte, mitzuteilen.

Folgende Rahmenbedingungen wurden als Grundlage vorausgesetzt:

- B-Plan Bereich „mitte-Ost“ inkl. 1 Teiländerung (GRZ = 0,4; GFZ = 0,8) + Staffelgeschoss, Flächenant. 75%
- 2 KFZ-Stellplätze pro WE
- Grundstücksfläche ca. 1580 m<sup>2</sup>
- Erschließung mit Grundstückskauf vorhanden
- Kaufpreis 360 €/m<sup>2</sup>
- Belegungszuschuss 10.000 € pro Wohneinheit (20 Jahre)
- KfW 55see Standard

Hier würde sich ein Gebäudekomplex mit 12 Wohneinheiten mit ca. 840 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 10 Tiefgaragenstellplätzen und 14 oberirdischen Stellplätzen herstellen lassen.

Unter den vorgenannten Rahmenbedingungen, sowie den aktuell stark gestiegenen/steigenden Baupreisen, können wir die Investitionskosten mit einer Kaltmiete von 13,00 € pro m<sup>2</sup> kostendeckend abbilden.

Wie in unserem Gespräch von Ihnen angerissen, sollte eine Kaltmiete tendenziell unter 10 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen. Um sich diesem Wunsch annähern zu können wurden noch zwei weitere Modelle kalkuliert.

Handelsgerichtliche Eintragung  
beim Registergericht des Amtsgerichtes  
Bad Homburg v.d.H. Nr. HRB 8004  
Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Landrat Ulrich Krebs  
Geschäftsführer:  
Karsten Valentin  
Steffen Wemard  
Uwe Fink

Weilburger Straße 5  
61250 Usingen  
Telefon 06081/688300-0  
Fax 06081/688300-33  
Mail: info@wohnungsbau-usingen.de

Bankkonten:  
Nass. Sparkasse Usingen BIC NASSDE55XXX  
IBAN DE38510500150304003405  
Frankfurter Volksbank e G BIC FFVBDEFFXXX  
IBAN DE37501900000000124206  
Raiffeisenbank Grävenwiesbach BIC GENODE51GWB  
IBAN DE28500693450000056995  
Taunus-Sparkasse Usingen BIC HELADEF1TSK  
IBAN DE11512500000037000493



GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU GMBH  
HOCHTAUNUSKREIS

**Alternative 1:**

Erhöhung des GFZ auf 1,2 + Staffelgeschoss, Flächenanteil 75%. Hier würde sich ein Gebäudekomplex mit 16 Wohneinheiten auf ca. 1.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 18 Tiefgaragenstellplätzen und 14 oberirdischen Stellplätzen realisieren lassen. Die kalkulierte Kaltmiete würde 12,40 € pro m<sup>2</sup> betragen.

**Alternative 2:**

Eine weitere aufbauende Finanzierungsalternative ist den Zuschussbetrag für das Belegungsrecht anzupassen. Hierzu habe ich das Förderprogramm von Baden-Württemberg zu Grunde gelegt (Link: <https://www.l-bank.de/produkte/wohnungsunternehmen/begrundung-von-miet-und-belegungsbindungen.html>). Der Zuschussbetrag liegt hier deutlich höher als die „üblichen“ regionalen Zuschüsse von 10.000 € pro Wohneinheit.

Es wurde hier der maximal förderfähige Belegungszeitraum von 30 Jahren gewählt. Der Zuschuss liegt somit bei der unter Alternative 1 genannten Bebauungsdichte bei 815.650 €. Hier würde die Kaltmiete 10,95 € pro m<sup>2</sup> betragen.

Es ist uns unter den gegebenen Rahmenbedingungen leider nicht möglich ihre Wunschvorstellung von einer Kaltmiete unter 10 € gerecht zu werden.

Für ein erläuterndes Gespräch stehe ich Ihnen gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsführer