

Geschäftsführer Land- + Forst-Immobilien GmbH 1990-2002

Nachdem am 31.07.1990 meine Zeit als Stadtrat in Nidderau beendet war, stellte sich für mich die Frage, ob ich nun mit 60 Jahren schon als Pensionär spazieren gehen oder lieber weiter aktiv am wirtschaftlichen Geschehen teilnehmen wolle.

Zu dieser Zeit war ich noch 1. Vorsitzender des Kreisbauernverbandes Hanau e.V. und gehörte dadurch dem Vorstand des Hessischen Bauernverbandes (HBV) an. Mir war aus diesem Grund bekannt, dass der HBV 1988 die Land- + Forst-Immobilien GmbH (L+F) gegründet hatte. Diese Tochtergesellschaft hatte den Auftrag, den Bauern, die durch die schlechte Einkommenssituation in der Landwirtschaft gezwungen waren, ihren Betrieb aufzugeben, bei dem Verkauf ihrer Grundstücke oder Hofreiten als landwirtschaftliches Immobilienbüro hilfreich und mit Sachverstand zur Seite zu stehen.

Bisher wurde die gesamte Berater- und Maklertätigkeit von Frau Eike Wiß, die außerdem noch weitere Aufgaben hatte, erledigt. Der bei der Gründung durch Vermittlung von landwirtschaftlichen Immobilien erhoffte Erfolg konnte sich bei dieser personellen Minimalbesetzung nicht einstellen. Frau Wiß standen nur wenige Stunden pro Tag für diese Tätigkeit zur Verfügung.

Der Generalsekretär des HBV, Dr. Paul Kuhlmann, der auch gleichzeitig Geschäftsführer der L+F war, machte sich zu dieser Zeit Gedanken wie eine personelle Verstärkung der L+F aussehen könnte, ohne dass die Gesellschaft rote Zahlen schreibt und als Tochtergesellschaft zu einer finanziellen Belastung des HBV wird. Aus diesem Grund war für ihn die Einstellung einer hoch bezahlten Immobilienfachkraft ein zu großes Risiko.

Schon vor meinem Ausscheiden als Stadtrat hatten wir in einem Gespräch ausgelotet, unter welchen Bedingungen ich mir eine Mitarbeit in der L+F vorstellen könne. Nachdem ich Stadtrat a. D. geworden war, einigten wir uns im August 1990 auf die Modalitäten eines Angestelltenvertrages. Den Beginn meiner Mitarbeit legten wir auf den 01. Oktober 1990 fest.

Für die Probezeit von zwei Jahren wurde festgelegt, dass ein verhältnismäßig geringes festes Grundgehalt gezahlt wird, dafür sollte ich an den erwirtschafteten Vermittlungsgebühren beteiligt werden. Somit verringerte sich das finanzielle Risiko für die L+F. Am 01. Oktober 1990 war dann mein erster Arbeitstag in unserem Büro im Hause der Hessischen Landwirtschaft in Friedrichsdorf im Taunus. Frau Wiß, die bisher alleine für alles zuständig war, musste sich nun an einen Kollegen gewöhnen, der einen anderen Arbeitsstil hatte.

Während ich vieles spontan und etwas hemdsärmelig erledigte, war sie das genaue Gegenteil. Sie war gelernte Rechtsanwaltsgehilfin und in allen Dingen sehr genau und präzise. Sie achtete bei allem auf korrekte Formen.

Ihre Schriftsätze waren in bestem Schriftdeutsch. Wenn sie für mich einen Brief oder ein Protokoll schrieb, das sie nur in Stichworten von mir erhalten hatte, war ich von ihrer Formulierungskunst begeistert.

In den ersten beiden Jahren hatten wir etwas Schwierigkeiten miteinander, aber mit der Zeit lernten wir, miteinander umzugehen. Meine etwas lockere Art färbte ein wenig auf Frau Wiß ab, während ich umgekehrt viel von ihrem Arbeitsstil übernahm. Im Lauf der Zeit entwickelte sich ein vertrauensvolles und herzliches Verhältnis und wir besprachen auch familiäre und private Angelegenheiten.

Nach dem zweiten Jahresabschluss, den wir zu verantworten hatten, waren die Vermittlungsgebühren, an denen ich nach unserem Anstellungsvertrag beteiligt gewesen wäre, so hoch, dass ich für meine Begriffe ein zu hohes Gehalt bezogen hätte. Deshalb schlug ich Dr. Kuhlmann vor, über eine Vertragsänderung zu sprechen. Das Ergebnis war dann ein höheres monatliches Festgehalt ohne die zusätzlichen Vermittlungsgebührenanteile. Gleichzeitig wurde ich vom Präsidium des HBV neben Dr. Kuhlmann zum zweiten Geschäftsführer der F+L berufen. Die allgemeine Geschäftstätigkeit wurde allerdings von mir erledigt, nur bei größeren Ausgaben oder wichtigen Grundsatzentscheidungen war die Zustimmung von Dr. Kuhlmann notwendig.

Nachdem mir bewusst wurde, dass die Beschränkung auf die Vermittlung von nur landwirtschaftlichen Objekten unsere Geschäftstätigkeit eng begrenzte, entschied ich nach Abstimmung mit Dr. Kuhlmann, unsere Tätigkeiten auch Städten und Gemeinden anzubieten, und sie beim Erwerb von Grundstücken für Wohn- und Gewerbegebiete oder Sportanlagen zu unterstützen.

Meine Zeit als Wahlbeamter und Stadtrat a. D. der Stadt Nidderau öffnete mir bei den Bürgermeistern die Tür und sie waren gerne bereit, mit einem ehemaligen Kollegen ein Gespräch zu führen. Dabei schilderte ich meine Erfahrungen als Nidderauer Baudezernent und dem von mir entwickelten Nidderauer Baulandmodell, nachdem jedes Baugebiet sich mit allen entstehenden Kosten selbst finanzieren muss.

Aufgrund dieser Kontakte wurde neben der weiteren Vermittlung von landwirtschaftlichen Immobilien, die Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden Schwerpunkt unserer Tätigkeit. Nachdem uns mehrere Bürgermeister Aufträge erteilten, die Verhandlungen mit Grundstückseigentümern zu führen, um Kaufverträge nach dem Nidderauer Modell abzuschließen, bedeutete das für uns einen erheblichen zeitlichen Mehraufwand. Frau Wiß und ich mussten nun diesen Mehraufwand bewältigen. Während sie die Seele im Büro war und die gesamte schriftliche Abwicklung vornahm, führte ich im Außendienst die Verhandlungen und musste in vielen Abendveranstaltungen die Grundstücksbesitzer von unserem Modell überzeugen.

Die Schwierigkeit bestand darin, immer alle Grundstückbesitzer zu überzeugen und zum freiwilligen Vertragsabschluss zu bewegen. Nur dann war unser Auftrag erfüllt und es konnte ein neues Baugebiet nach dem Nidderauer Modell entstehen. Nachdem wir für einige Städte und Gemeinden unseren Auftrag erfolgreich abschließen konnten, zeigten immer mehr Bürgermeister Interesse an unserer Tätigkeit und an einer Zusammenarbeit mit uns. Um für diese neuen Aufträge gerüstet zu sein, war unsere Gesellschaft im Sommer 1998 von Friedrichsdorf nach Friedberg in das Haus des Bauernverbandes, Homburger Str. 9 in ein größeres Büro umgezogen.

Da Frau Wiß beabsichtigte, zum Jahresende 1998 in den wohlverdienten Ruhestand zu treten, wurden der Bankkaufmann und Dipl.-Ing. Frank Heuser und Dipl.-Volkswirtin Dr. Christine Kunert eingestellt. Durch diese personellen Verstärkungen waren wir für weitere Aufgaben gerüstet. Nach Vollendung ihres 61. Lebensjahres im September 1998 schied die von mir hochgeschätzte Frau Eike Wiß, aus den Diensten der L+F aus. Die fast zehnjährige vertrauensvolle und freundschaftliche Zusammenarbeit mit ihr waren für mich eine Zeit, an die ich mich gerne erinnere.

Auszug aus Hessenbauer Nr. 52/53 1998

Wechsel bei der Land + Forst

Die Land + Forst Immobilien GmbH verabschiedete Ende Dezember 1998 ihre langjährige Mitarbeiterin Eike Wiß (Foto: zweite von links). Nach Gründung der Gesellschaft baute sie deren Geschäftsstelle in Friedrichsdorf auf. Ab 1990 erhielt sie Unterstützung von Helmut Weider, der

lien GmbH nach Friedberg 1998 wird die Gesellschaft durch zwei weitere Mitarbeiter, Bankkaufmann und Diplomingenieur Frank Heuser (Foto: rechts) und Diplomvolkswirtin Dr. Christine Kunert, verstärkt. Ihnen stand Frau Wiß bei deren Einarbeitung tatkräftig zur Seite.

Langjährige Mitarbeiterin verabschiedet



seither als Geschäftsführer tätig ist. Als „die Seele des Unternehmens“ stand Frau Wiß den Kunden mit Rat und Tat zur Seite, und oft ging ihre Beratung über fachliche Fragen hinaus in den familiären und persönlichen Bereich. Seit dem Umzug der Geschäftsstelle der Land + Forst Immobili-

Die beiden Geschäftsführer, HBV-Generalsekretär Dr. Paul Kuhlmann (Foto: links) und Helmut Weider (zweiter von rechts), sprachen Eike Wiß für ihr großes Engagement und ihre ständige Einsatzbereitschaft Dank und Anerkennung aus.

HB/Foto: Becker

Außer der knappen personellen Besetzung unserer L+F konnten wir immer auf die Unterstützung der verschiedenen Mitarbeiter des HBV zurückgreifen. Im gesamten Hessenland standen uns vor Ort die Kreisgeschäftsführer bei Bedarf zur Verfügung. Bei juristischen oder steuerlichen Fragen konnten wir die Fachleute des HBV in Anspruch nehmen.

Bisher hatten wir oft im Auftrag verschiedener Städte und Gemeinden für dasselbe zu schaffende Baugebiet mit dem Vermessungsbüro Müller (Hanau) zusammengearbeitet. Durch die langjährige Bekanntschaft mit Herbert Müller, Eigentümer und Geschäftsführer des Vermessungsbüros, überlegten wir die Möglichkeiten einer zukünftigen Zusammenarbeit bei der Ausweisung von Baugebieten zu prüfen. Nach längeren Verhandlungen einigten wir uns (L+F und VBM) darauf, künftig den Städten und Gemeinden unsere Dienste gemeinsam als **Projektentwickler** für die Ausweisung neuer Baugebiete anzubieten.

Unser Dienstleistungsangebot war verlockend, denn wir erledigten viele vorbereitende Maßnahmen für die Gemeinden kostenlos. Erst nach Zustimmung aller beteiligten Grundstückseigentümer, dem vorgesehenen Verfahren zuzustimmen, hatten wir das Recht, die entstandenen Kosten zu berechnen. Das finanzielle Risiko trugen wir und die Gemeinden waren dadurch entlastet.

Nach unserem Modell legt das Stadt- oder Gemeindeparlament und der Magistrat oder der Gemeindevorstand fest, welche Grundstücke der vorgesehene Bebauungsplan umfasst. Anschließend erfolgt die Auftragserteilung an uns. L+F und VBM lassen von einem Planungsbüro einen kostenlosen Vorentwurf für das vorgesehene Baugebiet erstellen. Dieser Bebauungsplanentwurf wird vom Parlament geprüft, eventuell geändert und beschlossen. Danach können wir die Zahl der Wohneinheiten feststellen und eine Schätzung der Gesamtkosten vornehmen. Aufgrund dieser Schätzung kann der Preis je qm für die zukünftigen Baugrundstücke festgelegt werden.

Nun beginnt der schwierige Teil der Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern. In einer ersten Versammlung, zu der alle Eigentümer eingeladen werden, wird ihnen der Bebauungsplanentwurf vorgestellt und besprochen. In den meisten Fällen gibt es keine grundsätzlichen Bedenken, da der Beschluss des Parlaments zur Ausweisung eines Baugebietes eine Wertsteigerung für ihre betroffenen Grundstücke bedeutet.

Das Problem ist immer, dass einige der betroffenen Eigentümer mit dem vom Parlament festgelegten Ankaufpreis je qm nicht einverstanden sind und einen höheren Preis fordern. Diese Möglichkeit ist für einzelne Eigentümer nicht machbar, denn dann müssten im gesamten Gebiet höhere Ankaufpreise an alle Betroffenen gezahlt werden. Das würde die gesamte Kalkulation zu Nichte machen, und das Ende des geplanten Baugebietes bedeuten.

Unsere Aufgabe ist es nun, in vielen Gesprächen und mit viel Überzeugungskunst den Leuten klarzumachen, dass sie bei dem vorgesehenen Ankaufspreis den zehnfachen Wert ihres bisherigen Ackerlandes erzielen. Außerdem steht ihnen das Recht zu, je nach Größe ihres eingebrachten Grundstückes, Baugrundstücke zu einem günstigen Preis zurück zu erwerben. Sollte es uns nicht gelingen, alle Eigentümer zu überzeugen, dem vorgesehenen Verfahren zuzustimmen, ist unsere Arbeit umsonst gewesen und es wären für die Auftraggebenden Gemeinden keine Kosten entstanden.

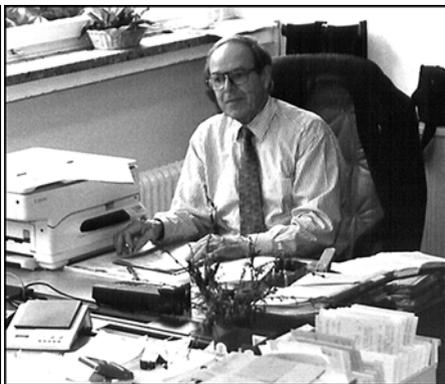
Erst nach Zustimmung aller Eigentümer für das vorgesehene Verfahren, wird durch das Parlament der offizielle Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Damit sind wir nun beauftragt, die gesamte Planung, Vermessung und Erschließung des Baugebietes im Auftrag der Stadt oder Gemeinde auszuführen.

Unserer Projektgemeinschaft L + F und VBM gelang es, sich in mehreren Städten und Gemeinden gegen viele bekannte Erschließungsgesellschaften, die als Mitbewerber auftraten, durchzusetzen und den Auftrag zu erhalten. Bis zu meinem Ausscheiden entwickelten wir gemeinsam große Baugebiete in Erlensee, Großkrotzenburg, Niederdorfelden, Neuberg, Hammersbach und teilweise in Langenselbold. Wegen der überwiegenden Tätigkeit unserer Gesellschaft als Baugebietsprojektentwickler wurde der Name unserer Gesellschaft in Land + Forst Projektentwicklung GmbH geändert.

Inzwischen hatte uns Frau Dr. Christine Kunert verlassen und Frau Hanne Neumann war nun die gute Seele im Büro. Als weitere Verstärkung und im Hinblick auf mein beabsichtigtes Ausscheiden wurde Herr Christian Priemer Mitarbeiter im L+F Team. Nachdem ich am 01. August 2002 meinen 72 Geburtstag gefeiert hatte, schied ich am 31. Dezember 2002 aus der Land + Forst Projektentwicklung GmbH aus. Zu meinem Nachfolger wurde Frank Heuser als zweiter Geschäftsführer neben Dr. Kuhlmann berufen.



Frau Eike Wiß



Helmut

im Büro in Friedrichsdorf



von li.: Eike Wiß, Alfons Beltrup UD (Umweltdienste) Helmut,
Johann Baptist Schneiderbauer UD, Dr. Christine Kunert



von li.: Eike Wiß, Alfons Beltrup UD (Umweltdienste) Frank Heuser,
Johann Baptist Schneiderbauer UD, Dr. Christine Kunert



Helmut bei der Arbeit