

Bad Homburg, den 05.08.2026

Jacobi-Areal: Für wen soll gebaut werden – und wer soll es bezahlen?

Diskussionsgrundlage zu Demografie, Wohnungsnachfrage, Wirtschaftlichkeit und Klimapark

Audio Teil 1

Die beiliegende Plausibilitätsrechnung soll Diskussionsgrundlage für eine Bebaubarkeit des Jacobi-Areals sein.

Unter den nachfolgend beschriebenen Modellannahmen erscheint das Projekt ohne Fördermittel, vergünstigte Finanzierungen, eine niedrigere Grundstücksbewertung oder andere öffentliche Unterstützungen derzeit nicht wirtschaftlich realisierbar zu sein.

Doch grundsätzlich stellt sich die entscheidende Frage:

1.) Für wen soll auf dem Jacobi-Areal überhaupt gebaut werden?

Und

2.) wer soll diese Wohnungen bezahlen?

Diese beiden Fragen müssten vor jedem Baubeschluss eindeutig beantwortet werden.

Es genügt in der heutigen Krisen-geschüttelten Welt nicht mehr, abstrakt von Wohnraumbedarf, Fachkräftemangel oder notwendiger Zuwanderung zu sprechen, ohne auch die Nachfrage-Seite zu analysieren.

Dort weisen nämlich die amtlichen Zahlen des Hessischen Landesamtes für Statistik unter anderem auf eine auffällige **Übersterblichkeit und einen gravierenden Geburtenrückgang** hin. Dies steht jedoch dem Trend der steigenden Einwohnerzahl entgegen.

In der monatlichen Sterbefallstatistik des Hochtaunuskreises ist bereits für **November 2020** ein deutlicher Anstieg um +49,8%, - oder **zusätzlichen** 101 Sterbefällen zu den Vorjahren 2016-2019 angegeben. Innerhalb der zehn von uns ausgewerteten Verwaltungsbezirken weist der Hochtaunuskreis im November 2020 mit 49,8 Prozent die mit Abstand größte Abweichung vom jeweiligen Novemberdurchschnitt 2016 bis 2019 auf. Dieser Monat wird deshalb gesondert betrachtet und mit in die nachfolgende kumulierte Berechnung der Kalenderjahre **2021 bis 2025 einbezogen**.

In Zahlen bedeutet das für den Hochtaunuskreis:

Im Hochtaunuskreis stieg die Zahl der Sterbefälle von durchschnittlich **2.454 jährlich in den Jahren 2016 bis 2019** auf durchschnittlich **2.734 ab November 2020 und in den folgenden Jahren 2021 bis 2025**. Gegenüber einer bloßen Fortschreibung des früheren Durchschnitts ergibt sich eine **rechnerische Differenz von 1.522 zusätzlichen** Sterbefällen. Diese Rohrechnung ist kein altersbereinigter Nachweis statistischer Übersterblichkeit.

Gleichzeitig sank der Geburtenjahresdurchschnitt von **2.015 Geburten in den Jahren 2016 bis 2020** gravierend auf **1.735 Geburten in den Jahren 2021 bis 2025**. Das entspricht rechnerisch rund **280** fehlenden Geburten pro Jahr, beziehungsweise **13,9 Prozent** weniger als in den **stabilen Vorjahren vor 2021**.

Insgesamt fehlen in diesen fünf Jahren von **2021 bis 2025** rechnerisch rund **1.400 Geburten**.

Diese Entwicklung wirkt sich erst zeitverzögert auf Haushaltsbildung und Wohnungsnachfrage aus. Sie begründet daher keinen gegenwärtigen Leerstand, muss aber in einer langfristigen Bedarfsanalyse berücksichtigt werden.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

In den 5 Jahren - November 2020 und den folgenden Jahren 2021 bis 2025 fehlten rechnerisch im Hochtaunuskreis:

zusätzliche Sterbefälle 1.522

Geburtenrückgang 1.400

Insgesamt fehlten rechnerisch durch **Übersterblichkeit und Geburtenrückgang** im Hochtaunuskreis. **2.922 Menschen**.

Diese Modellrechnung beschreibt die Abweichung von einem hypothetischen Referenzverlauf; sie ist nicht mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung gleichzusetzen.

Da die Einwohnerzahl von Bad Homburg **23,6 %** der gesamten Einwohnerzahl des Hochtaunuskreises beträgt, fehlten in Bad Homburg rein rechnerisch seit November 2020 und den folgenden Jahren 2021 bis 2025 durch Übersterblichkeit und massiven Geburtenrückgang ungefähr **690 Menschen**. **Die rein rechnerisch ermittelte Zahl gilt bei der Annahme, dass** sich die Zahlen des Hochtaunuskreises proportional auf jede Gemeinde gleichmäßig verteilen.

Rückgang der Einwohnerzahl kann Leerstand im Bestand begünstigen.

Nicht sofort Leerstand. Doch er führt langfristig zu weniger jungen Erwachsenen, Familiengründungen und neuen Haushalten.

Im Jahre 2022 wurden in Bad Homburg **3,2 % oder rund 900 bis 950 leerstehende Wohnungen** ermittelt.

Leerstand von Immobilien im Bestand -, insbesondere wenn Immobilien kreditfinanziert wurden und über 30 Jahre getilgt werden müssen, brauchen verlässliche Mieteinkünfte um nicht notleidend und gegebenenfalls zwangsversteigert zu werden.

Immobilien sind langfristige Anlagegüter. Die Hoffnung der Politik, mit Ausweitung des Angebots an Wohnraum auch die **Mietpreise zu senken**, ist nicht gegeben. Denn eine Verlagerung der Nachfrager zum Beispiel Wegzug und Zuzug in Metropolen, kann zu Mietmindereinnahmen bis zu **Leerstand im Umland** und Instandhaltungs-Rückstau führen.

Trotz rechnerisch fehlender 690 Einwohner bedingt durch Übersterblichkeit und gravierenden Geburtenrückgang, verzeichnete die Stadt Bad Homburg in den vergangenen 5 Jahren dennoch ein **deutliches Wachstum** um zirka **2.750 Einwohner**.

Dies ist nur möglich durch **äußere Zuwanderung** oder durch Verlagerungen aus Nachbargemeinden

Fazit:

Die demografische Eigenentwicklung des Hochtaunuskreises ist seit 2021 eindeutig negativ. Nach den amtlichen Zahlen des Hessischen Statistischen Landesamtes wurden von 2021 bis 2025 insgesamt 8.674 Kinder geboren, während 13.690 Menschen starben. Daraus ergibt sich ein tatsächlicher natürlicher Bevölkerungssaldo von minus 5.016 Personen.

Diese Vergleichsrechnung ist als Abweichung von einem Referenzszenario zu verstehen, nicht als amtlich festgestellte Einwohnerabnahme.

Der negative natürliche Saldo führt nicht automatisch zu entsprechendem Wohnungsleerstand. Er widerlegt aber die Annahme, die **langfristige Wohnungsnachfrage** werde aus der **eigenen demografischen Entwicklung** unverändert wachsen.

Soweit dennoch Bevölkerungs- und Haushaltswachstum erwartet wird, muss offengelegt werden, in welchem Umfang dieses auf **Zuzug** beruht, welche zusätzlichen Haushalte entstehen und welche Neubaupreise diese Haushalte aus eigener Kraft tragen können.

Einflüsse durch KI auf Arbeitsmarkt, Fachkräftemangel, Arbeitslosigkeit, Wohnraumbedarf

Besonders sind auch die Einflüsse durch **Künstliche Intelligenz und Automatisierung** auf den zukünftigen Arbeitskräftebedarf mit in die Beurteilung einzubeziehen und vorausschauend ein **Minderbedarf** an zukünftigen Fachkräften und damit auch an Wohnraum mit einzukalkulieren, um weiterhin wirtschaftlich und unabhängiger sein zu können.

Ende Teil 1

Jacobi-Areal: Für wen soll gebaut werden – und wer soll es bezahlen?

Diskussionsgrundlage zu Demografie, Wohnungsnachfrage, Wirtschaftlichkeit und Klimapark

Audio Teil 2

Was bedeuten diese Zahlen für das Jacobi-Areal?

Eine langfristige Neubauplanung kann deshalb nicht einfach unterstellen, dass die örtliche Nachfrage unverändert bleibt.

Wenn die eigene Bevölkerung sich immer weniger reproduziert, muss offengelegt werden,

a) aus welchen Gründen das **seit exakt November 2020 und den folgenden Jahren 2021 bis heute** so geschieht - um dem entgegenwirken zu können, und

b) aus welcher **externen Nachfrage** die geplanten **zusätzlichen** Haushalte kommen sollen, welche Einkommen sie besitzen und ob sie Neubauwohnungen ohne dauerhafte öffentliche Unterstützung bezahlen können.

Wer diese grundlegende demografische Veränderung bei einem auf Jahrzehnte angelegten Bauprojekt nicht untersucht, legt keine vollständige Bedarfsanalyse vor.

Die Planung wäre daraufhin zu untersuchen, welchen Anteil der angenommenen Nachfrage **Zuzüge** ausmachen.

Daraus folgt die zentrale Frage:

Für wen wird auf dem Jacobi-Areal gebaut – und kann diese Zielgruppe die erforderlichen Neubaupreise tatsächlich selbst bezahlen?

Wer trotz **Geburtenrückgang und Sterbeüberschuss** mehrere hundert zusätzliche Wohnungen plant, muss offenlegen:

- wie viele zusätzliche Haushalte tatsächlich erwartet werden,
- ob es sich um neue Haushalte oder lediglich um Umzüge aus vorhandenen Wohnungen handelt, bei denen anschließend Leerstand droht
- wie viel Einkommen diese Haushalte haben,
- welche Miete sie ohne Transferleistungen bezahlen können,
- wie viele Bestandswohnungen dadurch frei werden,
- und welche dauerhaften Zuschüsse der Steuerzahler übernehmen müsste.

(angenommenes Rechenbeispiel)

Wenn Wohnungen nur zu **25 Euro** je Quadratmeter wirtschaftlich vermietet werden können, die Bewohner aber lediglich **12 - 15 €** aufbringen können, besteht keine tragfähige Marktnachfrage. Es besteht eine Finanzierungslücke, die **dauerhaft** jemand bezahlen muss – in letzter Konsequenz des Öffnen der **Steuerzahler**.

Auch der Hinweis auf den Fachkräftemangel reicht nicht, um Neubauten zu rechtfertigen.

Künstliche Intelligenz und Automatisierung können den Arbeitskräftebedarf einzelner Tätigkeiten gravierend verändern. Sie ersetzen Tätigkeiten, machen produktiver oder organisieren neu. Umfang und zeitlicher Verlauf sind noch unsicher.

Doch gerade deshalb wäre es notwendig, vorausschauend einen Minderbedarf an zukünftigen Fachkräften und ebenso an Wohnraum einzukalkulieren, um weiterhin wirtschaftlich sein zu können.

Hinzu kommt die regionale Konkurrenz.

Frankfurt plant im Nordwesten, im Umfeld von **Niederursel**, einen neuen Stadtteil mit ungefähr 6.000 Wohnungen. Auch andere Kommunen entwickeln neue Baugebiete.

Es besteht damit die Gefahr, dass mehrere Städte mit denselben prognostizierten Einwohnern und denselben **zuziehenden Fachkräften** rechnen. Sollte KI und Automation in den kommenden Jahren für zusätzliche Arbeitslosigkeit führen, könnten auch bauliche Projekte und langfristige Bankverbindlichkeiten gefährdet sein.

Förderung zur Bestandssanierung

kann dagegen günstiger sein als Neubau. Sie verursacht regelmäßig weniger zusätzliche Versiegelung und weniger graue Energie.

Wenn ältere Quartiere Mieter verlieren, während an anderer Stelle gegebenenfalls mit erheblichen öffentlichen Zuschüssen Neubauten entstehen, breiten sich möglicherweise Leerstand und Investitionsrückstau aus.

Gebäude würden dann nicht mehr modernisiert. Einnahmen fehlten. Der bauliche Zustand verschlechterte sich. Im ungünstigen Fall setzte eine Abwertung ganzer Straßenzüge ein. Ein gesamtes Stadtviertel könnte zum Sanierungsgebiet werden.

Vor diesem Hintergrund wäre der Jacobi-Klimapark

eine vorausschauende Alternative zur sofortigen maximalen Blockbebauung.

Der **Jacobi-Klimapark** verzichtet nicht grundsätzlich auf zukünftiges Bauen. Er trennt aber die langfristige **Entwicklungsmöglichkeit** von der Entscheidung, heute sofort die maximale Wohnungszahl zu errichten.

Das Konzept schlägt vor, die späteren Baufelder, Leitungsachsen und technischen Anschlüsse heute schon festzulegen. Ebenso könnten Untergeschosse beziehungsweise eine Quartiersgarage vor den Hochbauten hergestellt werden. Die tragfähigen Decken dieser Untergeschosse können vorläufig für **Sport und Freizeit** genutzt werden. Die Bepflanzung der Restfläche des Klimaparks kann ohne Beeinträchtigung durch spätere Hochbauten wachsen.

Hochbauten - gegebenenfalls in Holzmassivbauweise - können bei Bedarf industriell vorgefertigt und sehr zügig errichtet werden, wenn private Investoren nachweisen, dass sich das konkrete Gebäude ohne automatische Verlustübernahme der Stadt wirtschaftlich tragen kann.

Der Klimapark bietet die Möglichkeit, die Fläche von insgesamt 28.500m² klimatisch und gesellschaftlich nutzbar zu machen, wobei der Erhalt von Frischluft- / Kaltluftströmungen aus dem Taunus noch zu untersuchen wäre.

Dagegen würde sich die Stadt mit einer maximalen Blockbebauung des Jacobi-Areals, möglicherweise aufgrund einer falschen Nachfrageprognose, heute schon festlegen.

Deshalb ist er als Entwicklungsstrategie überzeugender als eine sofortige Vollbebauung.

Damit gelten klare Marktregeln.

Der private Investor trägt das Bau-, Finanzierungs-, Vermietungs- oder Verkaufsrisiko seines Hochbaus.

Die Stadt schafft nicht auf Vorrat eine maximale Anzahl teurer Wohnungen und ist dann auf Zuzug und womöglich auf dauerhafte Zuzahlung angewiesen. Sie erhält aber die planerische Möglichkeit, später auf eine tatsächlich nachgewiesene Nachfrage zu reagieren.

Kirsten Baum

KEHRTWENDE – Bad Homburg