



WOHNGEBIET „DIE VIER MORGEN“ IN ERZHAUSEN

MARKTERKUNDUNG - INVESTORENGESPRÄCHE

Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss

07.09.2026 - 20.00 Uhr
Bürgerhaus Erzhausen

ERGEBNIS
MARKTERKUNDUNG
Stand 19.08.2026





WIEDERAUFNAHME VERMARKTUNG	3
ANFRAGE INVESTOREN ZUR MARKTGÄNGIGKEIT VOR ERNEUTER VERÖFFENTLICHUNG	4
RÜCKMELDUNG ANGEFRAGTE INVESTOREN	5
RÜCKKOPPLUNGSGESPRÄCHE MIT INVESTOREN	7
KRITERIEN	8
ÜBERSICHT VERFAHRENSGRUNDSTÜCKE	9
INVESTOREN - ÜBERSICHT INTERESSE AN BAUFELDERN	10
FAZIT	12
EMPFEHLUNG	14
IMPRESSUM	15



WIEDERAUFNAHME VERMARKTUNG

ANFRAGE INVESTOREN ZUR MARKTGÄNGIGKEIT VOR ERNEUTER VERÖFFENTLICHUNG



WIEDERAUFNAHME VERMARKTUNG

ANFRAGE INVESTOREN ZUR MARKTGÄNGIGKEIT VOR ERNEUTER VERÖFFENTLICHUNG

Ausgangssituation

Das Baugebiet ist im Vorstufenausbau erschlossen. Die Grundstücke sind baureif.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans können auf den zur Verfügung stehenden fünf Baufeldern insgesamt ca. 200 Wohneinheiten entstehen, wobei die Strukturen des städtebaulichen Konzeptes in ihren Grundzügen nicht in Frage gestellt werden sollen.

Die Rahmenbedingungen zur Angebotserstellung wurden gem. Beschluss im Juli 2025 aktualisiert.

Anfrage

Mit E-Mail vom 24.06.2026 wurden 16 Investoren angefragt, ob Interesse besteht, sich in Rückkopplungsgesprächen auszutauschen bzgl. der vor einem Jahr überarbeiteten Rahmenbedingungen, insbesondere zu folgenden Aspekten:

- An welchen Baufeldern besteht grundsätzlich Interesse?
- Wie viele Wohneinheiten würden Sie min./max. umsetzen wollen?
- Welcher Wohnungsmix ist interessant?
- Welchen Änderungsbedarf gibt es aus Ihrer Sicht?



WIEDERAUFNAHME VERMARKTUNG

RÜCKMELDUNG ANGEFRAGTE INVESTOREN



RÜCKMELDUNG ANGEFRAGTE INVESTOREN

RÜCKMELDUNG ANGEFRAGTE INVESTOREN

5 Investoren haben geäußert, dass **kein Interesse** besteht.

Von **5 Investoren** gab es **keine Rückmeldung**.

Mit **6 Investoren** wurden **Rückkopplungsgespräche** geführt.

RÜCKKOPPLUNGSGESPRÄCHE MIT INVESTOREN ÜBERSICHT



RÜCKKOPPLUNGSGESPRÄCHE MIT INVESTOREN

KRITERIEN

Vorgabe Expose

Bestandshalter	keine Kommunale Wohnsbaugesellschaft
Baufelder	1 2 3 gr. 3 kl. 3+1
Wohnungsmix/ WE	insg. 200 WE, davon 52 WE gef. und hoher Anteil bezahlbar
Grundstückspreis	650 €/m ²
Mietpreis	Obergrenze 14,00 €/m ² ; bez. Wohnraum: ortsübl. Vergleichsmiete abzgl. 20%
Tiefgarage	unter jedem Baufeld
STP-Schlüssel	bis 55m ² 1STP, darüber 1,5 STP
Konzeptvergabe	Bereitschaft zu Teilnahme an einer Konzeptvergabe?
Bedingungen/ Anregungen	Input Investoren



RÜCKKOPPLUNGSGESPRÄCHE MIT INVESTOREN

ÜBERSICHT VERFAHRENSGRUNDSTÜCKE



Verfahrensgrundstücke
gem. Vorgabe Expose

Baufelder 1 | 2 | 3 gr. | 3 kl. | 3+1



zzgl. Grundstücke Hausgruppen
Baufelder 7



INVESTOREN

ÜBERSICHT INTERESSE AN BAUFELDERN



für frei finanzierten Wohnungsbau

- Investor A: 2, 3 groß, + 7
- Investor B: 2, 3 groß, 3 klein
- Investor C: alle (+ zwingend 7)
- Investor D: alle
- Investor E: + 7

für geförderten Wohnungsbau

- Investor E: 1 oder 2
(nur ein Baufeld)
- Investor F: 3+1 zzgl. evtl 1 und 2
(favorisiert Erbbaurecht)
- Investor D: keine Angabe zu Baufeld



RÜCKKOPPLUNGSGESPRÄCHE MIT INVESTOREN

FAZIT - EMPFEHLUNG

**FÜR ALLE FÜNF BAUFELDER BESTEHT INTERESSE,
ABER NICHT UNTER DEN BESTEHENDEN BEDINGUNGEN!**

DES WEITEREN BESTEHT GROSSES INTERESSE AN DEN **BAUFELDERN 7** (HAUSGRUPPEN).

Änderungsbedarf laut Investoren

- Erhöhung Ausnutzung Baufelder 3: III VG + Staffel
- Anpassung STP-Satzung: Reduzierung Stellplatzschlüssel, ggf. in Kategorien
- Überprüfung Plus-Energie-Standard
- Realisierung geförderter Wohnungsbau nur bei gesicherter Förderung
- Gemeinschaftliches Wohnen wird kritisch gesehen
 - > beratungsintensiv, schwierig in der Unterhaltung auf lange Sicht > keiner fühlt sich zuständig
 - > Hinweis: stattdessen ggf. eher allgemein Raum schaffen für gemeinschaftliches Miteinander (z.B. in Baufeld 3+1)
- Gewerbe wirtschaftlich nicht umsetzbar, geringe Nachfrage
- Grundstückspreis von 650 €/m² wird von einigen als zu hoch eingeschätzt
- Mietpreisobergrenze wird von einigen als zu niedrig eingeschätzt

Wunsch der Investoren

- Aufnahme der Baufelder 7 (Hausgruppen) in die Vermarktung an Bauträger



FORTSETZUNG MARKTERKUNDUNG ALS ITERATIVER PROZESS BIS ABSCHLUSS GRUNDSTÜCKSVKAUF

- Formlose Grundstücksvergabe, Verzicht auf formelles Vergabeverfahren (soweit möglich, Klärung Vergaberecht und EU-Beihilferecht)
- Austausch zu Rahmenbedingungen in Dialoggesprächen (Gegenstand der Gespräche: städtebauliche und wirtschaftliche Ziele)
- Kontinuierliche Einbindung Gremien durch Zwischenberichte zu Stand der Gesprächsergebnisse
- Abschichtung der Interessenten im Prozess bis zum Abschluss der Verkaufsgespräche

AUSLOBER



Gemeinde Erzhausen
Rodenseestraße 3
64390 Erzhausen

Vertreten durch:
Bürgermeisterin Claudia Lange

GRUNDSTÜCKSVKÄUFER



HG Hessisch Landesgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für
ländliche Bodenordnung

Nordendstraße 44
64546 Mörfelden-Walldorf

Vertreten durch:
Andreas Gerhard

Tel: 0610 - 4099-422
Fax: 06105 - 4099-430
E-mail: andreas.gerhard@hgl.org
www.hlg.org

Bearbeitung:
Katrin Schimming

VERFAHRENSFÜHRUNG

stadt.bau.plan.

Stadtbauplan GmbH
Rheinstraße 40-42
64283 Darmstadt

Vertreten durch:
Eva Baumgarten-Weng
Jan Nicolin

Telefon: 06151 - 99 57 0
Fax: 06151 - 99 57 30
E-mail: E4M@stadtbauplan.de

Bearbeitung:
Alexandra Vey-Lanzrath, Nina Müller

Stand: 19.08.2026