

Anfrage Plausibilität 14,25 €/m² für Mietwohnhausprojekt Amiri/Donathgelände

Anbei ein Auszug aus dem aktuellen Marktbericht der Frankfurter Immobilienbörse der IHK Ffm. Da es für Königstein keinen Mietspiegel gibt, orientieren wir uns häufig an diesem Dokument, welches grundsätzlich eher moderatere Preisspannen als z.B. Portale wie „Immoscout“, angibt. Bei dem o.g. Projekt handelt es sich um frei finanzierten Wohnungsbau. Es können also keinerlei Zuschüsse oder verbilligte Darlehen seitens des Bauträgers in Anspruch genommen werden. Andererseits unterliegt auch die mögliche Mieterklientel keinerlei Einschränkungen hinsichtlich des Einkommens oder sonstiger Kriterien (z.B. Personenanzahl pro Wohnung).

Die hier genannte Preisspanne bewegt sich zwischen 8,00 und 16,00 € pro/m² WFL. Es handelt sich um ein Neubauprojekt. Für diese gelten generell nach den derzeit seitens der Bauträger gemachten Angaben kostendeckende Mieten im Bereich von 18,00 bis 20,00 €/m². Für die von der Stadt Königstein sanierten Altbauwohnungen in der Thewaltstraße wird derzeit bei Neuvermietung eine Miete von 13,50 €/m² zzgl. einer Staffelmietvereinbarung erzielt.

Das Verhandlungsergebnis in Höhe von 14,25/m² als Startmietpreis 2024 erscheint vor diesem Hintergrund akzeptabel bis gut zu sein. Der Bauträger hat den Vorteil eines Vertrags praktisch ohne Mietausfallrisiko für ein ganzes Wohngebäude innerhalb des Gesamtkomplexes. Es kann davon ausgegangen werden, dass für die restlichen Wohnungen ein höherer Mietpreis erzielt wird, durch den die „Mindereinnahmen“ bei den an die Stadt vermieteten Wohnungen im Rahmen einer Mischkalkulation ausgeglichen werden.

Die Stadt Königstein kann mit dieser Vereinbarung mehrere Wohnungen für eigene Angestellte oder andere, in der Daseinsvorsorge der Stadt tätige Personen, im Rahmen einer Bezuschussung des o.g. Mietpreises zur Verfügung stellen, ohne das einschränkende Moment der Einkommensgrenzen bei öffentlich gefördertem Wohnraum. Es hatte sich im Lichte des Neubauprojektes „MFH Am Kaltenborn“ heraus gestellt, dass der Personenkreis, der insbesondere mit Wohnraum bedacht werden sollte (z.B. Polizei, Feuerwehr, städtische Angestellte) in den meisten Fällen bereits oberhalb dieser Einkommensgrenzen liegt und somit nicht mehr zum berechtigten Personenkreis gehört. Daher soll in diesem Fall auf freifinanzierten Wohnraum abgestellt werden.

Selbst im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen, für die sowohl Zuschüsse als auch verbilligte Darlehen in Anspruch genommen werden können, hat der HTK im Jahr 2023 eine Anfangsmiete von 9,00 €/m² (hier wurde eine Indexmiete vereinbart) akzeptiert.

Bohlmann

18.03.24

KÖNIGSTEIN IM TAUNUS

Bevölkerung Hochtaunuskreis 2021: 237.041
 Bevölkerung Königstein im Taunus 2021: 16.540
 Bevölkerungsentwicklung 2011 - 2021 in Prozent: 4,4
 Fläche 2021 in km²: 25,1
 Bevölkerungsdichte 2021 in Einwohner/km²: 660
 Zentralitätsstufe 2022: Mittelzentrum
 Anbindung an das Schienennetz 2022: Regionalbahn



WOHNEN - KAUFEN*

Preise in Euro	von	bis	Schwerpunkt
Eigentumswohnungen (m²)	2.000	6.800	4.200
Reihenhäuser Doppelhaushälften	400.000	950.000	625.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	440.000	2.000.000	950.000

WOHNEN - MIETEN*

Preise in Euro	von	bis	Schwerpunkt
Saugrundstücke für Mietwohnungsbau (m²)	600	1.400	900
Wohnungsmieten (m²)	8,00	16,00	12,00
Jahresmietfaktor	16	26	21

BAUGENEHMIGUNGEN

	2021	2011	Durchschnitt 2011 - 2021
Baugenehmigungen von Wohngebäuden	16	19	23
Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	35	33	44

* Die Kauf- und Mietpreise beziehen sich auf den Jahresdurchschnitt 2022.