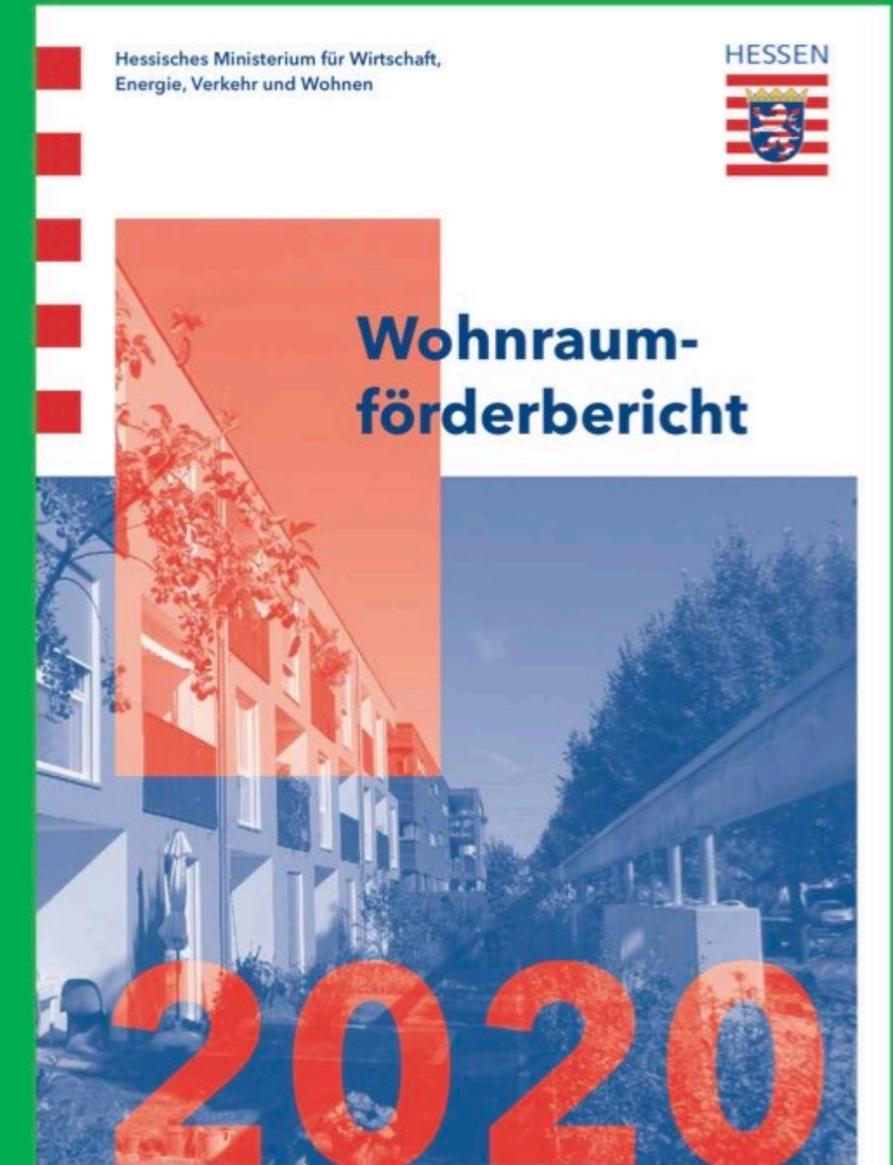


KÖNIGSTEIN 2030

**Sozialer und bezahlbarer Wohnraum:
Konzept zur Realisierung
neuer preisgünstiger Wohnquartiere**

Status quo: Hessenweit großer Bedarf

- 2018: 80.000 geförderte Wohnungen – ein Rückgang von 14.000 seit 2016. Bestand 2022 geschätzt 60.000
- ca. 9,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner
- Hochtaunuskreis 2022 mit nur 1.150 Wohnungen auf 237.000 Einwohner
- ca. 4,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner
- Königstein aktuell 61 Wohnungen auf 16.500 Einwohner,
- 3,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner



Status quo: Bestandserfassung

61 Wohnungen mit Sozialbindungen

Nur 2 davon fallen in den nächsten 5 Jahren aus der Sozialbindung

Neuvermietung in der Regel zu (deutlich höheren) Marktpreisen

14 geförderte Wohnungen im Bau (Kaltenborn)

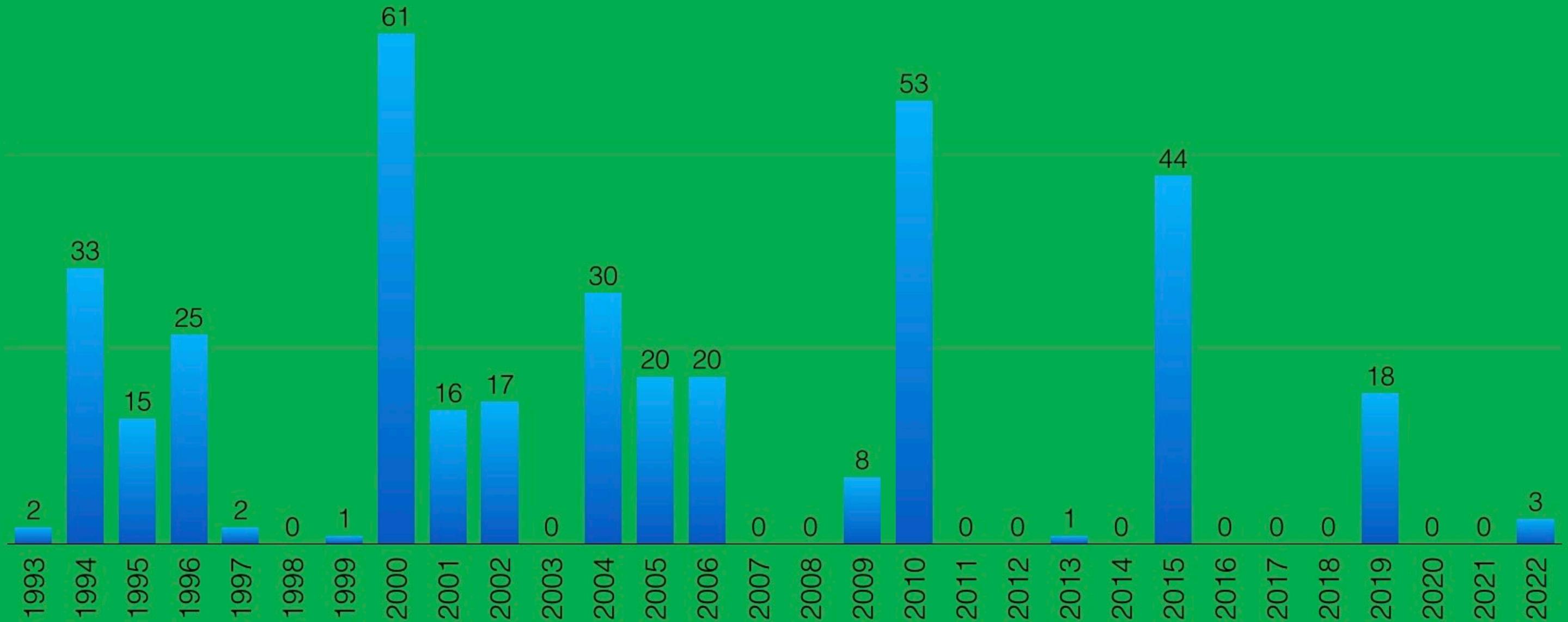
Status quo: Mieten in Königstein 2021

brutto kalt + Heizkosten

- Miete (Neuvermietung) im Durchschnitt 14,30 € / m²
- Kleine Wohnungen < 30 m² 17,42 € / m²
- Ortsübliche Vergleichsmiete 11,00 € / m²
- Fördermiete Sozialer Wohnungsbau ca. 9,00 € / m²
- Mietobergrenze (Wohngeld) 1 Person 512,00 € = 29 qm
- Mietobergrenze (Wohngeld) 2 Personen 655,00 € = 46 qm
- Mietobergrenze (Wohngeld) 5 Personen 1050,00 € = 73 qm

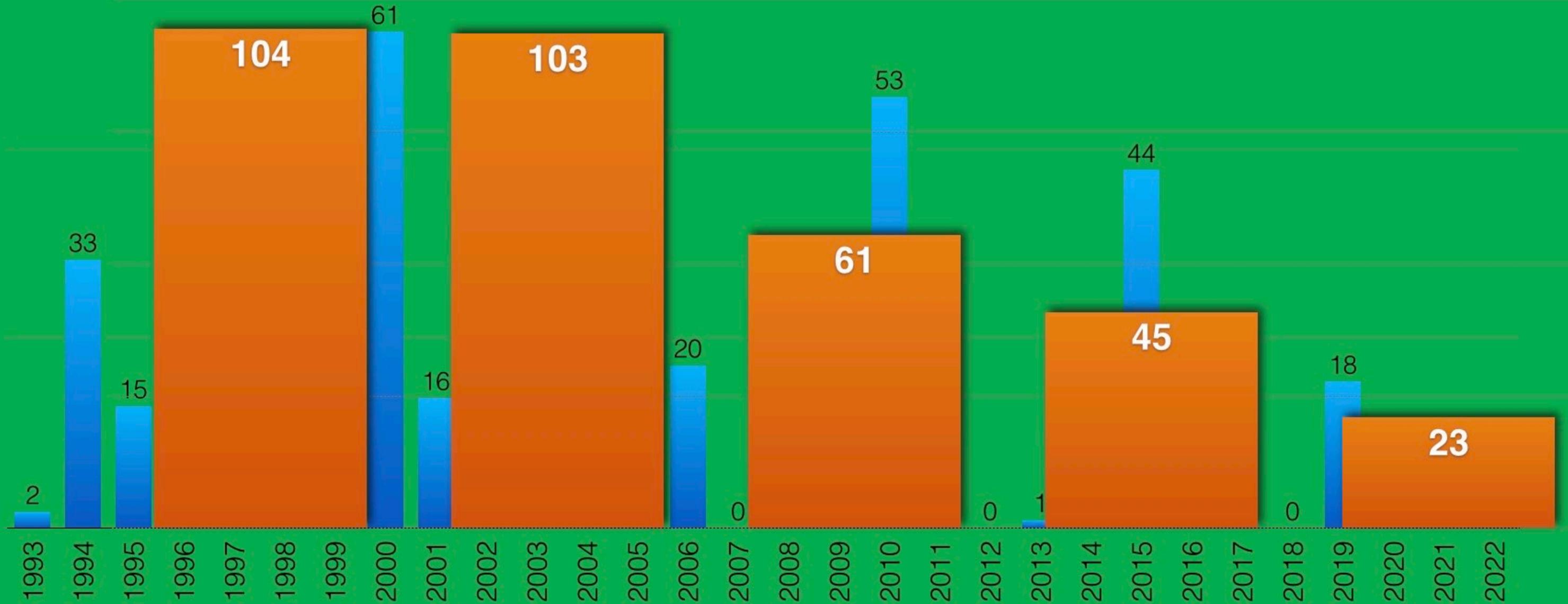
Auslaufen der Wohnungsförderung

1994 - 2022 p.a.



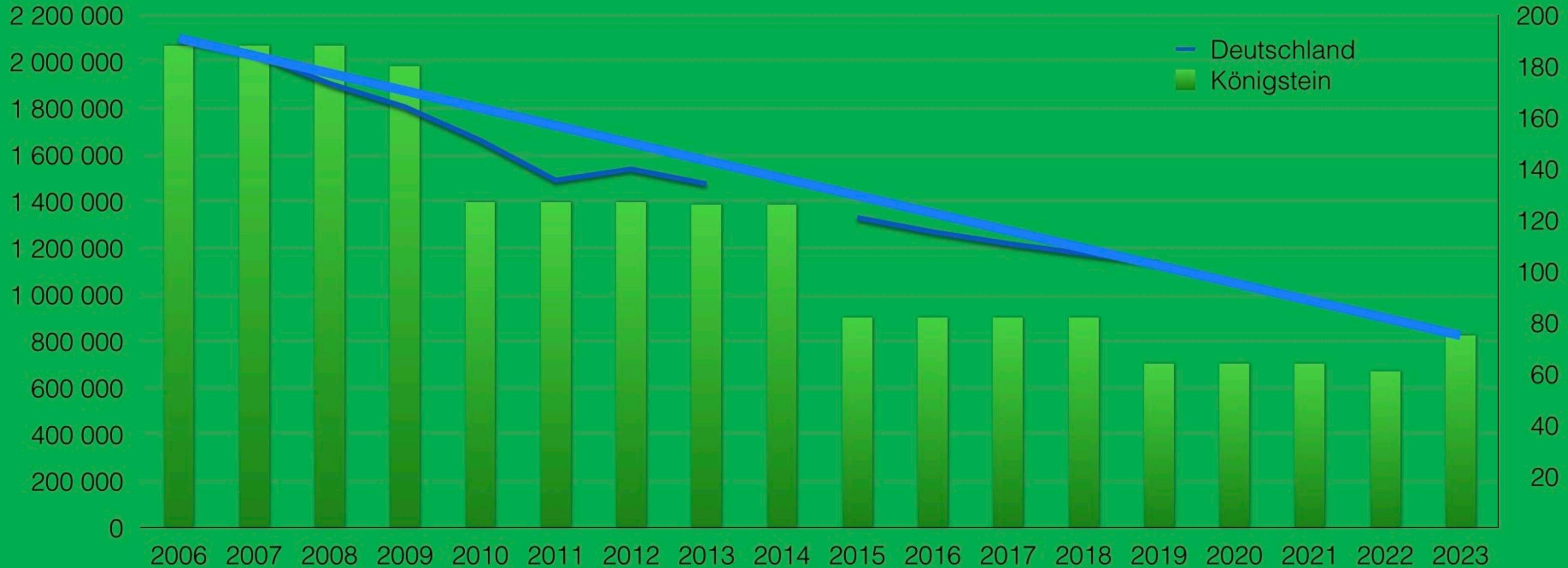
Auslaufen der Wohnungsförderung

1994 - 2022 p.a.



Status quo: Königstein liegt im Bundestrend

Zahl der Sozialwohnungen bundesweit rückläufig



Status quo: Einkommen in Königstein 2017



Status quo: Einkommen in Königstein 2017



Fazit dennoch: Geförderter Wohnraum erforderlich

- Wohnen und Arbeiten am selben Ort auch für mittlere und untere Einkommensgruppen erschwinglich
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- Zentrale Standorte mit öPNV-Anbindung auch wegen der erforderlichen Verkehrswende gefragt
- Effiziente Wohnungszuschnitte können Kosten senken
- Errichtung nicht in der öffentlichen Hand - Wohnungsbaugesellschaften sind effizienter

Voraussetzungen für geförderten Wohnungsbau

- Grundstück mindestens 1400 qm, mind. 3 Vollgeschosse und Staffelgeschoss, mind. 14 Wohnungen
- Bindungsfrist mindestens 15 Jahre (übliche Zeitspanne), besser 25
- Belegungsrechte für Stadt Königstein
- Zentrale, verkehrsgünstige Lage
- Erfahrene Wohnungsbaugesellschaft ist Voraussetzung

Ansatzpunkte für geförderten Wohnungsbau

- Noch immer besteht Kontakt zur Heuckeroth-Stiftung, mit der Geschäftsführung wurde eine mögliche Beteiligung oder die Ausführung des Projekts „Forellenweg“ besprochen.
- Zu den Wohnungsbaugesellschaften besteht gute Beziehungen. Denkbare Partner: Hochtaunusbau, Gemeinnütziges Siedlungswerk, Nassauische Heimstätte, ABG Frankfurt.
- Auch private Investoren können nach guten Erfahrungen am Kaltenborn weiter berücksichtigt werden.
- Anstelle eines Kaufpreises für das Grundstück könnte die Stadt Eigentum an einigen Wohnungen erwerben.

Bisherige und aktuelle Maßnahmen

- Verkauf Wohnbaufläche am Kaltenborn sichert 14 geförderte Wohnungen ohne eigene Investition
- Verkaufserlös 1,13 Mio. €
- Mietpreisbindung und Belegungsrechte für 25 Jahre
- Vorhaben im Rohbau fertiggestellt

Planungsfläche



Bisherige und aktuelle Maßnahmen



Bisherige und aktuelle Maßnahmen

- Erwerb der Betriebsgelände am Kaltenborn ermöglicht Umzüge der Stadtwerke und des Betriebshofes an zentrale Lage
- Dadurch Wohnungsbaupotential am Bahnhof
- Entmietung Werkstatt erfolgt
- Umzug Stadtwerke erfolgt
- Planung Betriebshof nutzt Zeit der Belegung durch Flüchtlinge
- Erwerb der Fläche Schneidhainer Straße vergrößerte die Baufläche und ermöglicht höhere Effizienz

Planungsfläche



Erweiterung in einigen Jahren möglich

- private Flächen, teils Flüchtlingsunterkunft bis 2025, teils Autowerkstatt, teils Erweiterungsfläche Haus St. Raphael



Bisherige und aktuelle Maßnahmen

- Erwerb Haus St. Michael löste nicht nur Unterbringung in zwei Flüchtlingskrisen, sondern bietet eine Möglichkeit für ein weiteres Großprojekt
- Verhandlungen mit Kirchengemeinde im Gang, auf Wunsch der Kirche erfolgt aktuell eine unabhängige Bewertung
- Erste Gespräche mit Autohaus Marnet vor 4 Jahren, jetzt Wiederaufnahme

Planungsfläche



Weiter mögliche Maßnahmen

- Im Bauprojekt „Königsteiner Höfe“ könnte ein Haus zur vergünstigten Vermietung an Mitarbeiter der Stadtverwaltung fest angemietet werden. Erste Gespräche haben stattgefunden.
- Auf dem Gebiet „Wiesengrund“ und „Wiesengrund 2“, das die Stadt zur Errichtung eines neuen innerstädtischen Wohngebiets im Rahmen der Nachverdichtung erworben hat, könnte ein Anteil geförderter Wohnungsbau vertraglich festgelegt werden.
- Auf dem Privatgrundstück an Ölmühlweg könnte eine Bebauung mit einem zwingenden Anteil von Wohnungen mit Sozialbindung zugelassen werden.

Weiter denkbare Maßnahmen

- Bahnstraße (kleine Fläche, Zusammenarbeit mit Nachbarn erforderlich)



Weiter denkbare Maßnahmen

- 1870/71 Denkmal (Parkfläche, bislang abgelehnt)



Weiter denkbare Maßnahmen

- Privatfläche Ölmühlweg
 - generelle Bereitschaft des Eigentümers, einen Anteil für bezahlbaren Wohnraum auszuweisen
 - bisher von Gremien abgelehnt
 - bisher „Außenbereich“ kraft Abgrenzungssatzung

