

Übersicht Wohnraumförderung Stadtteil Hemelingen

Bestand gebundene Wohneinheiten im Stadtteil Hemelingen:

Objekt	Anzahl gef. Wohneinheiten	Bindungsende	Stadtteil	Ortsteil
Diedrich-Wilkens-Str. 20, 22 und 24	53	31.12.2034	Hemelingen	Hemelingen
Drillstr. 32-68, 33-69	45	31.12.2024	Hemelingen	Hemelingen
Hahnenstr. 58	6	31.12.2025	Hemelingen	Hemelingen
Hinter den Ellern 4 - 12	18	30.12.2035	Hemelingen	Hemelingen
Hostenbacher Str. 2 u. 2a	18	31.12.2030	Hemelingen	Sebaldsbrück
Sulzbacher Str. 84-92	36	31.12.2031	Hemelingen	Sebaldsbrück
Wohneinheiten gesamt:	176			

Gefördert im Bau/in Planung:

Objekt	Anzahl gef. Wohneinheiten	geplante Fertigstellung	Stadtteil	Ortsteil
Am Sacksdamm	22	2026	Hemelingen	Hemelingen
Sebaldsbrücker Heerstr.	9	2025	Hemelingen	Hemelingen
Wohneinheiten gesamt:	31			

Umgang mit auslaufenden Bindungen:

Mit dem Auslauf der Sozialbindung einer Wohneinheit endet die vertraglich vereinbarte oder gesetzliche Verpflichtung, diese einem bestimmten Personenkreis zu einem definierten Mietpreis anzubieten. Seit dem Wohnraumförderungsprogramm 2020/2021 standen in geringem Umfang wieder Mittel für die Verlängerung von auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen zur Verfügung. SBMS fragt dazu regelmäßig bei Bestandshaltern mit aus der Bindung laufenden Wohneinheiten an, um eine Verlängerung anzubieten. Da die Höhe der zahlbaren Zuschüsse u.a. beihilferechtlich begrenzt ist und es sich um eine freiwillige Maßnahme handelt, ist die Zahl der auf diese Weise geschaffenen bzw. verlängerten Bindung generell geringer als z.B. bei der Neubauförderung. Es ist jedoch zu beachten, dass der Auslauf einer Bindung erfahrungsgemäß nicht zu einem sprunghaften Anstieg der Mieten führt. Grund dafür sind zum einen die wohnungspolitischen Instrumente wie die abgesenkte Kappungsgrenze oder die Mietpreisbremse, die einen solchen Anstieg generell begrenzen. Zum anderen haben viele Bestandshalter ein Interesse an stabilen Bewohnerstrukturen und versuchen deshalb, Mietanpassungen sozialverträglich zu gestalten.

Perspektive:

Nach aktuellem Stand werden im Stadtteil Hemelingen bis Ende 2025 51 Wohneinheiten aus der Bindung laufen. Diesem Auslauf gegenüber stehen kurzfristige Fertigstellungen von 31 Wohneinheiten aus der Neubauförderung. Der nächste Bindungsauslauf steht erst wieder in den 2030er Jahren an. Es ist davon auszugehen, dass die auslaufenden Bindungen über die Herstellung von gefördertem Wohnraum in den größeren Entwicklungsgebieten mit Sozialwohnungsquote wie z.B. Coca-Cola, Könnecke oder der ehem. Süßwarenfabrik überkompensiert werden, sodass der Bestand im Stadtteil Hemelingen mittelfristig leicht ansteigt. Nicht planbar sind noch ggf. eingehende Förderanfragen von Projektentwicklern, die unabhängig von der Sozialwohnungsquote Neubau- oder auch insbesondere Modernisierungsvorhaben im geförderten Wohnungsbau umsetzen wollen. Gesamtstädtisch war hier seit der diesjährigen Verbesserung der Konditionen ein deutlicher Nachfrageanstieg zu verzeichnen.