



DIE SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNG IN DER PRAXIS

Impressum

Bericht „Die Soziale Erhaltungsverordnung in der Praxis – Vollzug und Wirkmechanismen“,
Anlage zur Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft (Drucksache Nr. 22/17817) vom 04.02.2025

Herausgeberin

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

www.hamburg.de/bsw
www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen

V.i.S.d.P.: André Stark

Bearbeitung

Andreas Kaiser
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung

Tel.: +49 40 4 28 40-84 40
Andreas.Kaiser@bsw.hamburg.de

Gestaltung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Abbildungsnachweis

Titelbild: Blick auf Große Neumarkt, Quelle Berndt Andresen
(falls nicht anders angegeben):
Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung Integrierte Stadtteilentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Rechtsgrundlage und Ziel der Sozialen Erhaltungsverordnung	6
3. Entwicklung der Sozialen Erhaltungsverordnungen in Hamburg	8
4. Steckbriefe zu den Gebieten mit SozErhVO	13
5. Wirkung in der Praxis: Ein Überblick	30
6. Der Vollzug in Zahlen	33
7. Fazit und Ausblick	48
8. Weiterführende Informationen	50

1. Einleitung

In Hamburg zu leben, ist so beliebt, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Stadtteilen auf einem hohen Niveau bewegt. Dies birgt auch die Gefahr der Verdrängung einzelner Bevölkerungsgruppen aus den besonders nachgefragten Quartieren. Vorrangiges Ziel der Wohnungspolitik des Senats ist daher die Sicherung bezahlbaren Wohnraums für alle Bevölkerungsschichten in allen Stadtteilen. Sie basiert auf zwei Säulen: der Förderung des Wohnungsneubaus und dem Erhalt bezahlbaren Wohnraumbestandes.

Altbauquartiere der inneren Stadt mit urbaner Mischung und zunehmend auch Quartiere der Nachkriegszeit sind begeht und stehen unter einem starken Aufwertungs- und Verdrängungsdruck. Zur Sicherung bezahlbaren Wohnens in Hamburg kommt dem Instrument der Sozialen Erhaltungsverordnung (SozErhVO) seit Jahren eine zunehmende Bedeutung zu. Es handelt sich um ein Instrument des Baugesetzbuchs (BauGB), das insbesondere in zentral gelegenen und städtebaulich verdichteten Gebieten, auf denen ein hoher Verdrängungsdruck lastet, eingesetzt wird. In Hamburg kam es bereits in den 1990er Jahren zur Anwendung und wird seit 2011 erneut verstärkt eingesetzt. Mit der stärkeren Nutzung dieses Instruments steigt auch die Aufmerksamkeit in Politik, Wohnungswirtschaft und Öffentlichkeit.

Vor diesem Hintergrund einer zunehmenden Anzahl von Gebieten mit SozErhVO wurde 2019 mit dem „Leitfaden für die Praxis – Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg“ eine wichtige Arbeitshilfe entwickelt, mit der ein Überblick über die Rechtsgrundlagen und Anwendungsvoraussetzungen sowie die einzelnen Schritte der Vorbereitung einer SozErhVO einschließlich der methodischen Grundlagen wie das „Städtebauliche Monitoring“ und Anwendungshinweise für den Vollzug gegeben wurde.¹

Der vorliegende Bericht gibt einen Überblick über die Anwendung der SozErhVO in Hamburg. Neben der Darstellung der Rechtsgrundlagen und der Zielsetzungen erfolgt dazu eine Zusammenfassung der Entwicklung der SozErhVO mit Charakterisierung der Erhaltungsgebiete im Einzelnen und in ihrer Gesamtheit. Zudem skizziert der Bericht ausführlich die Wirkungsweise des Instruments in der bezirklichen Praxis der Antrags- und Genehmigungsverfahren. Dazu wurden Zahlen und Daten für das Vollzugsgeschehen in den Gebieten mit SozErhVO zusammengetragen und ausgewertet. Der Bericht kommt damit Bestrebungen zu mehr Übersicht und Transparenz in der praktischen Anwendung der SozErhVO nach und trägt zu einer breiteren Wissensbasis bei.

Hamburg gehörte neben Berlin und München lange zu den wenigen Städten in Deutschland, die das Soziale Erhaltungsrecht nach § 172 BauGB anwendeten. In den letzten Jahren bedienen sich zunehmend mehr Kommunen dieses Rechtsinstruments. Um schwierige Einzelfragen zu klären und einen interkommunalen Wissenstransfer zu ermöglichen, initiierte Hamburg 2018 den ersten Fachaustausch zum Sozialen Erhaltungsrecht auf kommunaler Ebene. Seither treffen sich Fachleute der behördlichen Anwendungspraxis aus ganz Deutschland jährlich für zwei Tage jeweils in einer anderen Stadt, um das Instrument weiter zu entwickeln, seine Effizienz zu erhöhen und sich zu Methodik, Rechtsprechung und Anwendungspraxis auszutauschen.

¹ Verfügbar unter <https://www.hamburg.de/contentblob/13287352/d4b0f3c1fa084f5acd80467b423fc091/data/d-leitfaden-sozerhvo.pdf> [Zugriff am 13.05.2024].

In diesem Rahmen fand auch ein intensiver Austausch mit dem Projekt „Instrumente zur Sicherung des bezahlbaren Wohnens und zum Erhalt vielfältiger Nutzungen“ des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) statt. Der Bericht wurde im Dezember 2023 fertig gestellt und gibt u. a. einen bundesweiten Überblick über die Anwendung des Instruments der SozErhVO nach § 172 BauGB.²

Seit 2016 umfassen die Vereinbarungen im „Bündnis für das Wohnen“ auch das Thema SozErhVO. Wie in der Bündnisvereinbarung für die 22. Legislaturperiode aufgeführt, wurde von den Bezirksämtern und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ein Merkblatt entwickelt, das die Kriterien für die erhaltungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit in Bezug auf den Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in Gebieten mit SozErhVO für die Hamburger Bezirke einheitlich und transparent darlegt.³ Die Wohnungswirtschaft ist dazu umfassend informiert worden.

Dem Genehmigungsvorbehalt nach dem Recht der SozErhVO unterliegen der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Der Rückbau von Wohnraum in Gebieten mit SozErhVO ist grundsätzlich nicht zulässig. In Hamburg wird er im Einzelfall genehmigt, sofern sichergestellt werden kann, dass Ersatzwohnraum in gleicher Anzahl, Größe, Struktur und Miete neu geschaffen wird. Vor dem Hintergrund sich ändernder Wohnbedürfnisse hat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 2023 die „Studie zur Entwicklung einer Regelung für eine bedarfsgerechte und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes in den sozialen Erhaltungsgebieten in Hamburg“ abgeschlossen, um auch die umfassende sozialverträgliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes in Gebieten mit SozErhVO zu ermöglichen.⁴ Die Studie umfasst in erster Linie größere Wohnungsbauvorhaben.

Mit standardisierten Zwischenkontrollen wird regelmäßig überprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen bestehender Gebiete mit SozErhVO auch nach mehreren Jahren weiterhin vorliegen. Sie dienen regelmäßig als Grundlage für die Entscheidung über die Fortsetzung der SozErhVO in den Gebieten und darüber hinaus auch dem Wirkungsnachweis des Instruments. Die letzte Zwischenkontrolle fand 2020 / 2021 für folgende sieben Gebiete mit SozErhVO statt: Südliche Neustadt, St. Georg, St. Pauli, Sternschanze, Osterkirchenviertel, Altona-Altstadt, Eimsbüttel-Süd. Eine weitere Zwischenkontrolle für folgende sechs Gebiete mit SozErhVO wird zurzeit durchgeführt: Nördliche Neustadt, Altona-Nord, Bahrenfeld-Süd, Ottensen, Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd, Eilbek.

² Verfügbar unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2024/bbsr-online-06-2024.html> [Zugriff am 13.05.2024].

³ Verfügbar unter <https://www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen/> [Zugriff am 13.05.2024].

⁴ Verfügbar unter <https://suche.transparenz.hamburg.de/dataset/kompensatorischer-wohnraum-in-den-gebieten-mit-sozialer-erhaltungsverordnung1> [Zugriff am 13.05.2024].

2. Rechtsgrundlage und Ziel der Sozialen Erhaltungsverordnung

Hamburg setzt SozErhVOen ein, um die ansässige Wohnbevölkerung dieser Quartiere vor Verdrängung zu schützen. Rechtsgrundlage ist § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, der auch in Absatz 4 Satz 1 das Ziel formuliert: die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Einen detaillierten Überblick über das Aufstellungs- und Erlassverfahren sowie die Zuständigkeiten in Hamburg gibt der von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen herausgegebene „Leitfaden für die Praxis“.

Es bestehen grundsätzliche Anwendungsvoraussetzungen für eine SozErhVO. Zum einen muss die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährdet sein. Zum anderen ist zu ermitteln, ob bzw. welche negativen städtebaulichen Folgen eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung nach sich ziehen würde. Die Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist anzunehmen, wenn die drei Faktoren Verdrängungspotenzial, Aufwertungspotenzial und Verdrängungsdruck gleichzeitig festzustellen sind.

Die Schutzwirkung einer SozErhVO besteht darin, dass sowohl Baumaßnahmen an Wohngebäuden als auch Nutzungsänderungen innerhalb des Gebiets einer SozErhVO unter Genehmigungsvorbehalt stehen. Dem Genehmigungsvorbehalt nach dem Recht der SozErhVO unterliegen der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Dies betrifft nicht nur vermieteten, sondern auch leerstehenden sowie durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer selbst genutzten Wohnraum. Der Genehmigungsvorbehalt gilt auch, wenn das genehmigungsbedürftige Vorhaben keiner Genehmigung nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) bedarf (dazu gehören z.B. Modernisierungen, energetische Sanierung, Einbau von Leichtbauwänden, Austausch von Fenstern und Heizungsanlagen).

Zu den Maßnahmen, die in der Regel in Gebieten mit SozErhVO nicht genehmigungsfähig sind, zählen der Abriss von Wohngebäuden und Gebäudeteilen, Baumaßnahmen und Modernisierungen, die den Wohnwert steigern und zu Mieterhöhungen führen können, sowie die Nutzungsänderung von Wohnungen in gewerblich genutzte Räume. Es müssen in der Regel auch Maßnahmen versagt werden, die das vorhandene Wohnungsangebot ohne Modernisierungen ändern (z.B. durch Zusammenlegung, Grundrissänderungen). Maßnahmen, die der Anpassung an einen üblichen Standard oder Anpassung an energetische Mindestanforderungen dienen (z.B. Balkone, energetische Modernisierung, z.T. Aufzüge), sind nach Absatz 4 Nr. 1 und 1a BauGB hingegen zu genehmigen. Damit soll sichergestellt werden, dass in Gebieten mit SozErhVO kein Substandard festgeschrieben und die Erreichung klimapolitischer Ziele nicht verhindert wird. Neubau fällt nicht unter die Genehmigungspflicht nach der SozErhVO, sodass Neubau unter Beachtung der sonstigen baurechtlichen Anforderungen stattfinden kann – es sei denn, bestehender Wohnraum muss dafür zuvor zurückgebaut oder geändert werden.

In den Gebieten mit SozErhVO gilt in Hamburg zudem die Umwandlungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB.⁵ Mit dem Ziel, einer vermuteten Verdrängung von Mieterinnen und Mietern entgegenzuwirken, stehen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in diesen Quartieren ebenfalls unter Genehmigungsvorbehalt.

⁵ Verordnung über Umwandlungsgenehmigungen in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung, HmbGVBl. Nr. 28 vom 15. Oktober 2024, S. 507.

Seit dem 2. November 2021 gilt in Hamburg neben der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB auch eine Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB.⁶ Danach besteht in ganz Hamburg ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt für Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen, auch außerhalb von Gebieten mit SozErhVO. Beide Umwandlungsverordnungen ergänzen sich in ihrer Wirkung und haben ihre Berechtigung, zumal die gesetzliche Grundlage die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zeitlich bis Ende 2025 befristet hat.

Nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 Variante 2 BauGB kann in Gebieten mit SozErhVO das Vorkaufsrecht unter bestimmten Voraussetzungen durch die Stadt ausgeübt werden. In einem konstruktiven Prozess haben die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen und die Bezirksämter unter Einbeziehung der Senatskanzlei Kriterien für die praktische Ausübung des Vorkaufsrechts in Hamburg abgestimmt. Die Anwendbarkeit des städtischen Vorkaufsrechts wurde jedoch durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 9. November 2021⁷ massiv eingeschränkt.

Hamburg hat sich daraufhin schnell und über viele Kanäle dafür eingesetzt, die rechtlichen Grundlagen für die zweckmäßige Ausübung des Vorkaufsrechts neu zu schaffen. Unter anderem wurde von Hamburg eine später vom Bundesrat beschlossene Initiative zur Änderung der einschlägigen Vorschriften des BauGB gestartet. Auch die Bauministerkonferenz sprach sich auf Initiative Hamburgs wiederholt für eine schnelle BauGB-Novelle aus.⁸ Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat sich im engen Austausch mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) inhaltlich in die Erarbeitung eines zielführenden Referentenentwurfs eingebracht, der sich seit April 2022 in der Ressortabstimmung des Bundes befindet. In einem Anhörungsprozess des Bundestags zur Novelle der Vorkaufsrechte wurde ein Experte der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen im Mai 2022 in den zuständigen Bundestagsausschuss geladen und gehört.⁹ Auch dort wurde auf die wohnungspolitische Bedeutung des Instruments der Vorkaufsrechte für den Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner vor Verdrängung aus ihren Quartieren hingewiesen. Dieses Engagement für eine zweckmäßige Neuregelung hat der Senat auch im Zuge der noch von der Ampelkoalition auf den Weg gebrachten BauGB-Reform 2024 fortgesetzt und zielführende Vorschläge zur Neufassung des BauGB in das Gesetzgebungsverfahren des Bundes eingebracht. Ob die BauGB-Reform in dieser Legislaturperiode des Bundestags noch verabschiedet wird, ist offen.

⁶ Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs, HmbGVBl. Nr. 72 vom 12. November 2021, S. 731ff.

⁷ BVerwG, Urteil v. 09.11.2021, Az. 4 C 1.20.

⁸ Vgl. <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/15611946/2021-11-19-bsw-bauministerkonferenz-setzt-sich-auf-initiative-hamburgs-fuer-schnelle-baugb-novelle-ein/> [Zugriff am 17.05.2024].

⁹ Vgl. Deutscher Bundestag – Vorkaufsrecht soll wieder ermöglicht werden, <https://www.bundestag.de/presse/hib/kurzmeldungen-893660> [Zugriff am 17.05.2024].

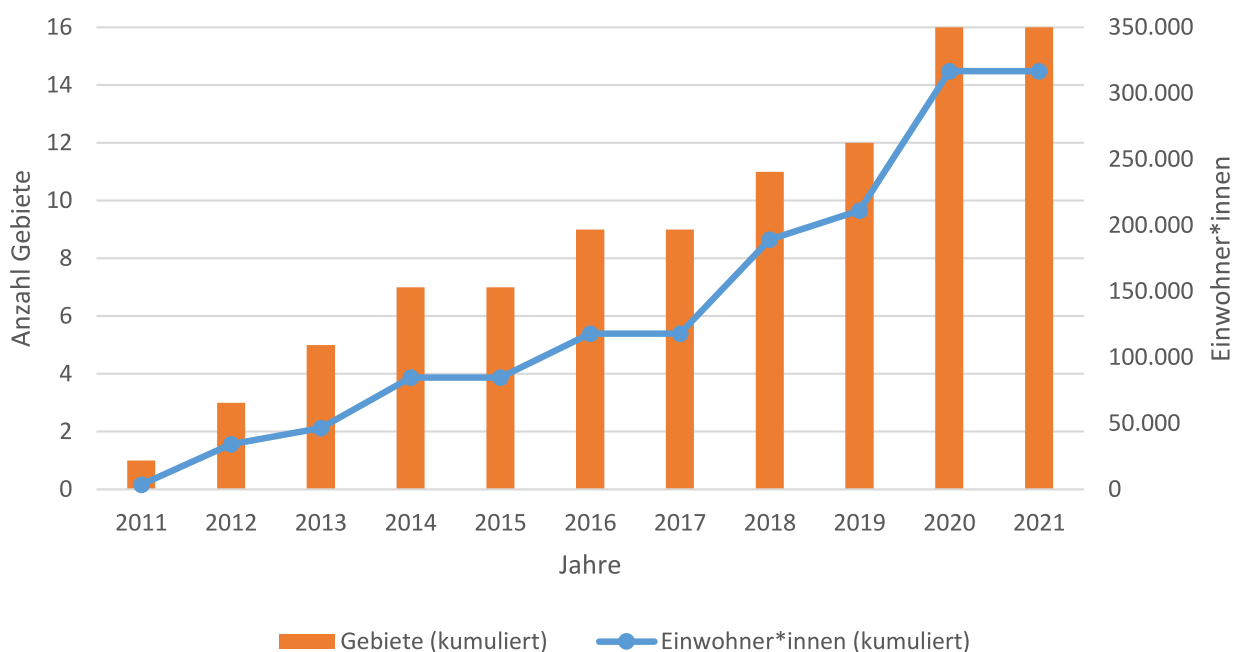
3. Entwicklung der Sozialen Erhaltungsverordnungen in Hamburg

In den 1990er Jahren kam der Hamburger Wohnungsmarkt u. a. in Folge des Zuzugs aus den neuen Ländern unter Druck. Auch die erfolgreiche Städtebauförderung in Hamburg zog nach sich, dass insbesondere sanierte Altbauquartiere immer beliebter wurden und die Verdrängung der ansässigen Bevölkerung durch steigende Mieten im Zusammenhang mit aufwändigen Modernisierungen drohte.

Mitte der 1990er-Jahre wurden für drei Gebiete die ersten SozErhVO erlassen: Südliche Neustadt, Eimsbüttel-Nord / Hoheluft-West und Barmbek-Süd / Uhlenhorst. 2004 wurden zwei davon (Barmbek-Süd / Uhlenhorst und Eimsbüttel-Nord / Hoheluft-West) aufgehoben, bevor das Instrument erneut an Bedeutung gewann. Mit St. Pauli und St. Georg wurden 2012 erstmals zwei neue SozErhVO für Gebiete in jüngerer Zeit erlassen. Seitdem stieg die Zahl der Gebiete kontinuierlich an. Ab Ende 2020 bis zum Berichtszeitpunkt Ende 2022 waren 16 SozErhVO in fünf der sieben Hamburger Bezirke in Kraft.

Zum Berichtszeitpunkt Ende 2022 waren im Bezirk Hamburg-Nord in drei Gebieten SozErhVO gültig. Die SozErhVO „Barmbek-Süd“ wurde mit Urteil vom 14. Februar 2023 vom Hamburgischen Obergerverwaltungsgericht für unwirksam erklärt (OVG Hamburg, Az. 2 E 6/21.N). Das Urteil wurde mit Ablauf des 17. Juli 2023 rechtskräftig. Da die SozErhVO „Barmbek-Nord“ und „Jarrestadt“ unter den gleichen formalen Mängeln litten, wurden beide mit Wirkung zum 2. Dezember 2023 aufgehoben. Mit Beschluss vom 10. Oktober 2023 hat der Senat die erneute Aufstellung der drei SozErhVO beschlossen, um erneute Erlasse der SozErhVO durch das Bezirksamt (voraussichtlich im Frühjahr 2025) vorzubereiten.

Abb. 1: Gebiete mit SozErhVO und Einwohner:innen 2011 – 2021

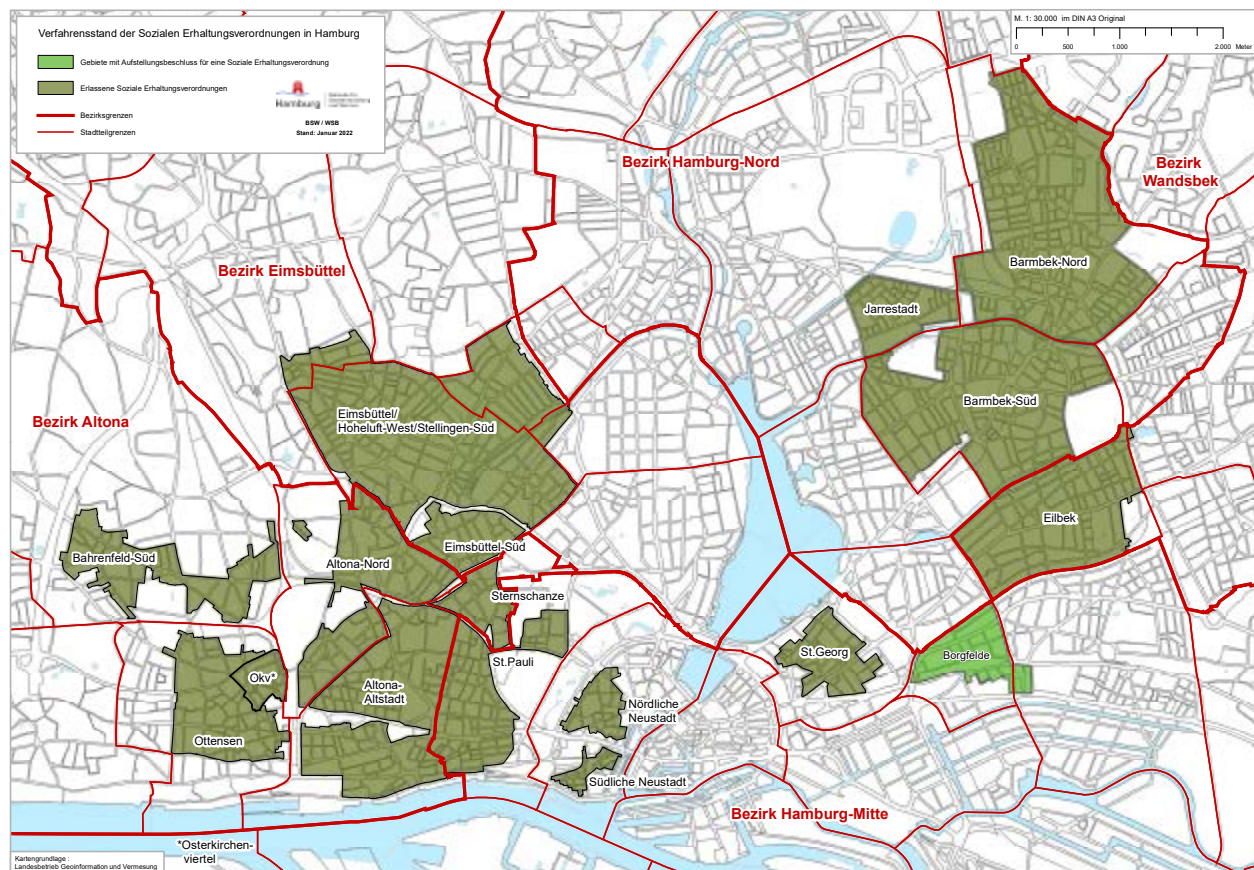


Datenquelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und Statistikamt Nord / Melderegister

Charakterisierung der Gebiete mit SozErhVO

Bei den Gebieten mit SozErhVO handelt es sich vor allem um zentral gelegene Altbauquartiere oder dicht bebaute und nutzungsgemischte Quartiere der Nachkriegszeit. Ihnen ist gemein, dass sie durch gute Erreichbarkeit, vielfältige Ausstattung von Infrastruktur und Nahversorgung sowie durch ihre nutzungsgemischte Struktur eine hohe Attraktivität für zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner bieten. Gleichzeitig entfalten sie eine hohe Anziehungskraft auf Zuziehende, die Flächenpotenziale für Neubautätigkeiten sind jedoch vielfach ausgeschöpft, wodurch der Nachfragedruck in diesen Quartieren weiter steigt.

Abb. 2: Karte der Gebiete mit SozErhVO



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung. Hinweis: Die Karte zeigt die Gebiete mit SozErhVO zum Stand Ende 2022. Zu den Gebieten im Bezirk Hamburg-Nord siehe Hinweis auf S. 8

Tabelle 1: Gebiete mit SozErhVO in Hamburg, Fläche und Einwohner:innen

Bezirk	Gebiete mit SozErhVO	Fläche in ha	Einwohner:innen (31.12.2022)*	In Kraft seit
Hamburg-Mitte	Südliche Neustadt	11	3.500	19. 7. 1995
Hamburg-Mitte	St. Georg	47	9.400	15. 2. 2012
Hamburg-Mitte	St. Pauli	96	21.700	15. 2. 2012
Altona	Sternschanze	32	7.800	23. 3. 2013
Altona	Osterkirchenviertel	19	4.300	10. 8. 2013
Eimsbüttel	Eimsbüttel-Süd	42	10.200	30. 7. 2014
Altona	Altona-Altstadt	175	28.400	16. 7. 2014
Altona	Ottensen	95	19.100	23. 3. 2016
Altona	Bahrenfeld-Süd	89	14.200	9. 11. 2016
Hamburg-Mitte	Nördliche Neustadt	25	6.000	10. 3. 2018
Eimsbüttel	Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd	351	65.100	18. 4. 2018
Altona	Altona-Nord	118	22.700	19. 6. 2019
Wandsbek	Eilbek	161	22.700	29. 01. 2020
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	307	39.700	12. 12. 2020**
Hamburg-Nord	Barmbek-Süd	251	34.000	12. 12. 2020**
Hamburg-Nord	Jarrestadt	54	9.800	12. 12. 2020**
	Gesamt	1.873	314.900	
Bezirk	Gebiet in Vorbereitung (mit Aufstellungsbeschluss des Senats)	Fläche in ha	Einwohner:innen	Aufstellungsbeschluss in Kraft seit
Hamburg-Mitte	Borgfelde	51	7.700	8. 1. 2022

* Datenquelle: Statistikamt Nord / Melderegister

** 2023 aufgehoben, s. Hinweis auf S. 8

In den vorhandenen Gebieten mit SozErhVO gelingt es in der Regel, eine gemischte Bevölkerungsstruktur zu erhalten, wie die bisherigen Zwischenkontrollen gezeigt haben (vgl. Kap. 5). Diese Mischung ist nicht in allen Gebieten mit SozErhVO gleich, es zeigen sich jedoch einige typische Muster, die sich in den Gebieten mehr oder weniger ähneln (vgl. Tabelle 2). Im Detail ist die Bevölkerungsstruktur in Gebieten mit SozErhVO gekennzeichnet durch

- eine relativ junge Bevölkerung: Es gibt verhältnismäßig wenige Menschen im Alter von 65 Jahre und älter. Ihr Anteil variiert ungefähr zwischen 10 und 15 %, in Hamburg insgesamt liegt der Anteil bei fast 18 %;
- einen hohen Anteil Einpersonenhaushalte: Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt regelmäßig deutlich über dem Hamburger Durchschnitt (54,5 %), er beträgt in den einzelnen Gebieten zwischen 60 und 77 %;
- weniger Haushalte mit Kindern: Der Anteil der Haushalte mit Kindern liegt im Bereich von minimal 7 % (Südliche Neustadt) bis maximal 17,5 % (Ottensen), hier erreicht er fast den Hamburger Durchschnitt (18 %);
- durchschnittlicher Migrantenanteil: Der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner mit Migrationshintergrund entspricht in der Mehrzahl der Gebiete in etwa dem Hamburger Durchschnitt (39,3 %). In einigen Gebieten liegt der Anteil deutlich darunter (Minimum: 24,8 % in der Jarrestadt).

Tabelle 2: Bevölkerungsstruktur der Gebiete mit SozErhVO in Hamburg

SozErhVO	Anteil Bewohner:innen 65 Jahre u. älter	Anteil Ein-Personen- Haushalte	Anteil Haushalte mit Kindern	Anteil Bevölkerung mit Migrationshintergrund
Südliche Neustadt	12,7%	77,1%	7,0%	37,7%
St. Georg	13,8%	67,0%	10,2%	43,4%
St. Pauli	10,3%	69,1%	12,8%	38,5%
Sternschanze	10,4%	68,0%	13,6%	37,7%
Osterkirchenviertel	11,1%	70,0%	12,3%	35,2%
Eimsbüttel-Süd	9,9%	67,5%	14,0%	30,7%
Altona-Altstadt	13,2%	63,2%	15,6%	40,6%
Ottensen	15,1%	59,6%	17,5%	28,1%
Bahrenfeld-Süd	11,2%	64,2%	15,3%	35,7%
Nördliche Neustadt	15,4%	65,8%	13,4%	36,5%
Eimsbüttel / Hoheluft- West / Stellingen-Süd	13,9%	67,1%	12,7%	25,0%
Altona-Nord	10,8%	64,0%	14,8%	39,3%
Eilbek	14,2%	65,3%	12,3%	36,1%
Barmbek-Nord	12,5%	70,7%	10,3%	37,1%
Barmbek-Süd	13,9%	69,2%	10,4%	32,6%
Jarrestadt	13,0%	67,7%	11,0%	24,8%
Hamburg	17,8%	54,5%	18,0%	39,3%

Datenstand: 31. 12. 2022, Quelle: Melderegister (nur Hauptwohnsitz), ergänzt um Schätzungen mit HHGen und MigraPro durch das Statistikamt Nord

Die Sozialstruktur in den Gebieten mit SozErhVO weist ebenfalls eine unauffällige Mischung auf (vgl. Tabelle 3). Die Anteile der Empfängerinnen und Empfänger von Transferleistungen nach SGB II sowie die Anteile der Kinder in Mindestsicherung (SGB II) liegen meist im Bereich des Hamburger Durchschnitts, in einigen Gebieten mit SozErhVO auch deutlich darunter (z. B. Eimsbüttel, Jarrestadt, Ottensen). Demgegenüber liegen die Anteile der Empfängerinnen und Empfänger von Mindestsicherung im Alter im Bereich des Hamburger Durchschnitts, teilweise aber auch deutlich darüber (Maximum: 24,1% in St. Pauli). Während also in den Gebieten mit SozErhVO zahlenmäßig relativ wenige ältere Menschen wohnen, sind die dort lebenden Älteren verhältnismäßig oft auf staatliche Unterstützung sowie auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Tabelle 3: Sozialstruktur der Gebiete mit SozErhVO in Hamburg

SozErhVO	Anteil SGB-II- Empfänger:innen	Anteil Kinder in Mindestsicherung (SGB II)	Anteil Empfänger:innen von Mindestsicherung im Alter
Südliche Neustadt	5,4 %	13,8 %	15,2 %
St. Georg	12,9 %	27,6 %	20,6 %
St. Pauli	13,0 %	24,3 %	24,1 %
Sternschanze	10,4 %	21,4 %	17,1 %
Osterkirchenviertel	9,3 %	19,1 %	13,9 %
Eimsbüttel-Süd	5,2 %	7,5 %	11,3 %
Altona-Altstadt	12,0 %	22,0 %	16,5 %
Ottensen	5,2 %	7,5 %	11,3 %
Bahrenfeld-Süd	9,0 %	16,6 %	10,9 %
Nördliche Neustadt	7,2 %	8,1 %	19,3 %
Eimsbüttel / Hoheluft- West / Stellingen-Süd	4,1 %	7,3 %	8,4 %
Altona-Nord	9,9 %	17,9 %	12,9 %
Eilbek	7,1 %	16,2 %	9,2 %
Barmbek-Nord	7,8 %	16,5 %	12,5 %
Barmbek-Süd	7,5 %	16,7 %	10,7 %
Jarrestadt	4,7 %	9,5 %	7,3 %
Hamburg	10,0 %	20,0 %	8,2 %

Datenstand: 31.12.2022, Quelle: Auswertungen auf Grundlage von Daten der Bundesagentur für Arbeit sowie der Sozialbehörde und dem Melderegister durch das Statistikamt Nord

4. Steckbriefe zu den Gebieten mit SozErhVO

Methodischer Hinweis:

Die Daten der Steckbriefe entstammen den jeweiligen Repräsentativerhebungen zur Vorbereitung bzw. zur Zwischenkontrolle der Gebiete mit SozErhVO und werden nicht jährlich aktualisiert. Sie sind daher nicht direkt mit den Auswertungen in den vorstehenden Tabellen vergleichbar. In den Steckbriefen genannte Kennzahlen beziehen sich ausschließlich auf das jeweilige Jahr ihrer Erhebung (in der Quellenangabe angegeben).

In der 2020 durchgeführten Zwischenkontrolle wurden zugezogene Haushalte und ortsansässige Haushalte wie folgt definiert: Zugezogene Haushalte wohnen erst bis zu fünf Jahre in der Wohnung und der vorherige Wohnort lag außerhalb des betrachteten Stadtteils. Ortsansässige Haushalte wohnten schon vor 2015 in der Wohnung oder haben vor dem Umzug in die jetzige Wohnung in der Nähe oder im gleichen Stadtteil gewohnt (jeweils bezogen auf das am längsten im Stadtteil wohnende Haushaltsmitglied des befragten Haushalts).

Steckbriefe zu den Gebieten mit SozErhVO

Südliche Neustadt

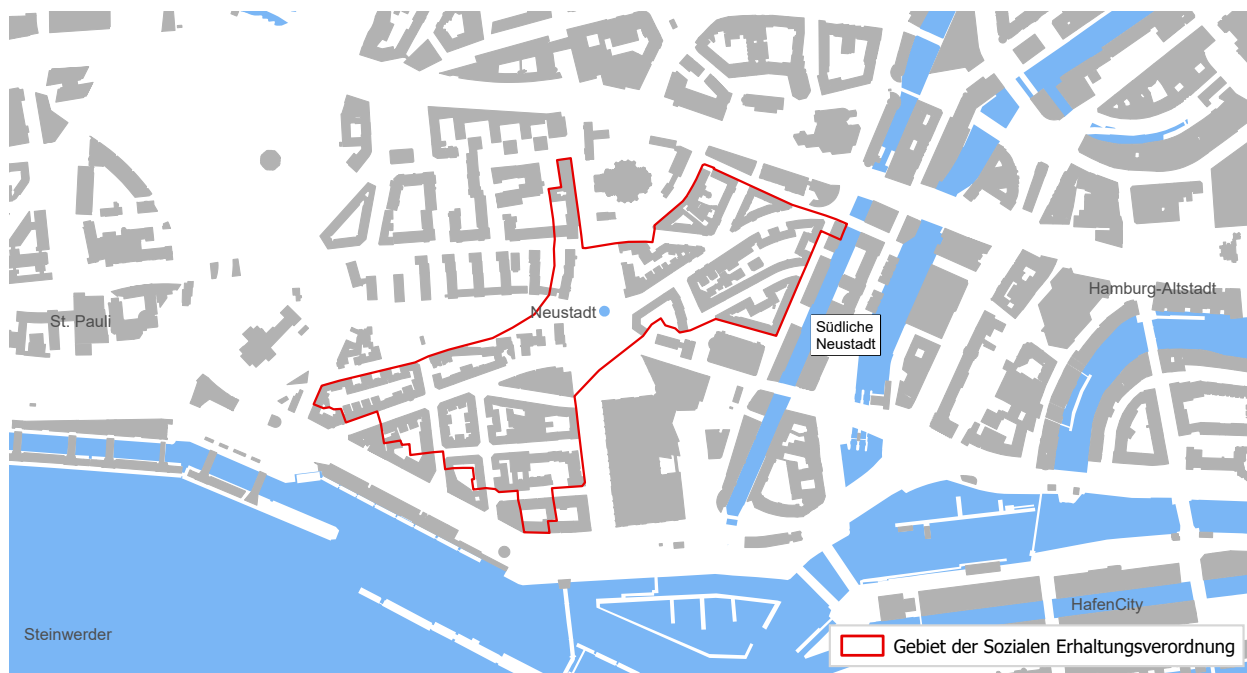


Foto: ARGE Kirchhoff/Jacobs

Bereits seit 1995 wird einer städtebaulich nachteiligen Entwicklung der Sozialstruktur in der Südlichen Neustadt entgegengewirkt. Das Gebiet der SozErhVO (3.500 Bewohnerinnen und Bewohner) liegt zwischen Wallanlagen, Herrengrabenfleet und Elbe. Es umfasst das sogenannte Portugiesenviertel und das Wohnquartier östlich der Hauptkirche St. Michaelis.

Charakteristische Kennzahlen | (Stand/Quelle: Zwischenkontrolle 2020)

Durchschnittliche Wohnungsgröße:	56,0 m ²
Pro-Kopf-Wohnfläche:	38,3 m ²
Durchschnittliche Wohndauer:	11,3 Jahre
Anteil Mieter-Haushalte (<i>Haupt- bzw. Untermiete</i>):	98%
Durchschnittliche Nettokaltmiete	
▪ Bestand:	11,56 € / m ²
▪ Neuvermietung:	14,48 € / m ²
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen / Monat:	
▪ Mittelwert (<i>ungewichtet</i>):	2.973 €
▪ Äquivalenzeinkommen (<i>gewichtet</i>):	2.314 €
Wohnkostenbelastung (<i>Anteil Wohnkosten am Nettoeinkommen</i>):	
▪ Zugezogene:	32%
▪ Ortsansässige:	31%
Anteil Haushalte mit Wohnkosten > 40%:	22%



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Steckbriefe zu den Gebieten mit SozErhVO

St. Georg

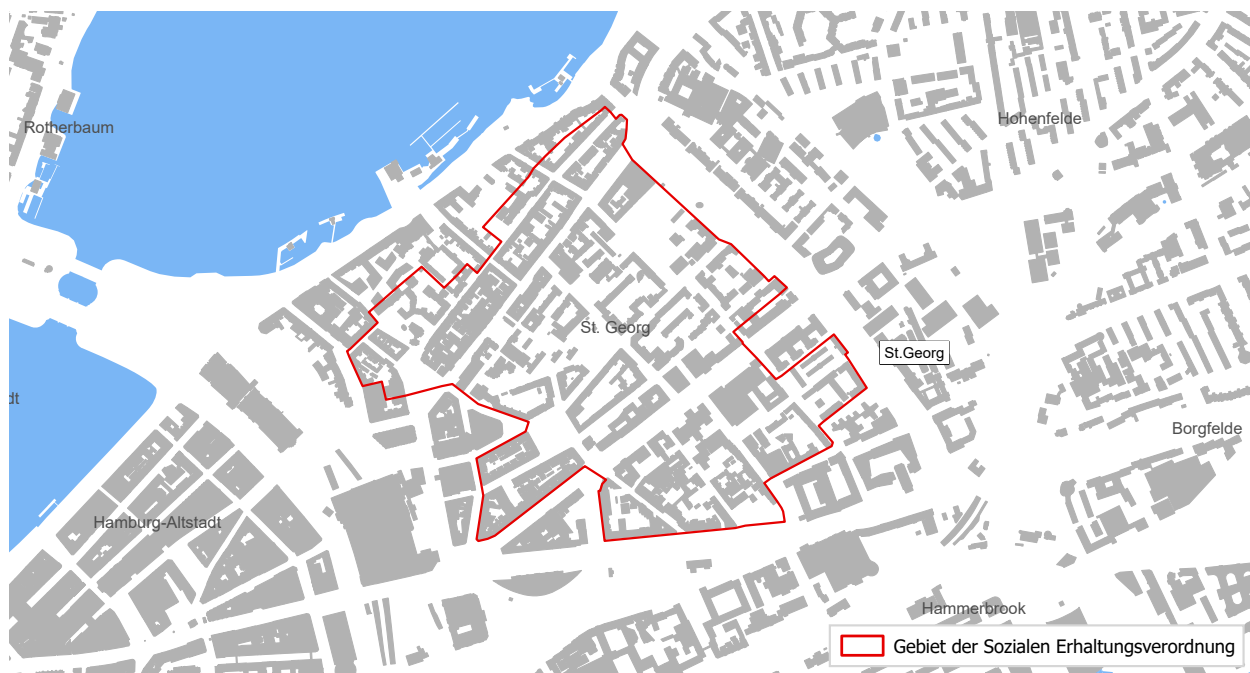


Foto: F+B

Das Soziale Erhaltungsgebiet, in dem rund 9.400 Menschen leben, umfasst große Teile der Wohngebiete des Stadtteils St. Georg und zeichnet sich durch ein urbanes und vielfältiges Milieu aus. Seit längerer Zeit sind die Bereiche nahe der Alster, an der Langen Reihe und am Hansaplatz beliebte Orte zum Wohnen. Die SozErhVO St. Georg ist seit Februar 2012 in Kraft.

Charakteristische Kennzahlen | (Stand/Quelle: Zwischenkontrolle 2020)

Durchschnittliche Wohnungsgröße:	81,0 m²
Pro-Kopf-Wohnfläche:	44,8 m²
Durchschnittliche Wohndauer:	10,9 Jahre
Anteil Mieter-Haushalte (<i>Haupt- bzw. Untermiete</i>):	86%
Durchschnittliche Nettokaltmiete	
▪ Bestand:	11,43 €/ m²
▪ Neuvermietung:	13,42 €/ m²
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen / Monat:	
▪ Mittelwert (<i>ungewichtet</i>):	3.799 €
▪ Äquivalenzeinkommen (<i>gewichtet</i>):	2.629 €
Wohnkostenbelastung (<i>Anteil Wohnkosten am Nettoeinkommen</i>):	
▪ Zugezogene:	35%
▪ Ortsansässige:	32%
Anteil Haushalte mit Wohnkosten > 40%:	25%



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Steckbriefe zu den Gebieten mit SozErhVO

St. Pauli



Foto: ARGE Kirchhoff / Jacobs

Die SozErhVO St. Pauli ist seit Februar 2012 in Kraft. Sie umfasst die Wohngebiete des Stadtteils einschließlich des Karolinenviertels. Über 21.700 Menschen leben innerhalb der Quartiere, die sich in den vergangenen Jahren zu sehr beliebten innerstädtischen Wohnvierteln Hamburgs entwickelt haben. St. Pauli besitzt durch seine Attraktionen wie Reeperbahn und Landungsbrücken auch eine große Anziehungskraft für Touristen.

Charakteristische Kennzahlen | (Stand/Quelle: Zwischenkontrolle 2020)

Durchschnittliche Wohnungsgröße:	69,7 m ²
Pro-Kopf-Wohnfläche:	37,2 m ²
Durchschnittliche Wohndauer:	11,4 Jahre
Anteil Mieter-Haushalte (<i>Haupt- bzw. Untermiete</i>):	95%
Durchschnittliche Nettokaltmiete	
▪ Bestand:	10,74 €/m ²
▪ Neuvermietung:	12,58 €/m ²
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen / Monat:	
▪ Mittelwert (<i>ungewichtet</i>):	3.050 €
▪ Äquivalenzeinkommen (<i>gewichtet</i>):	2.078 €
Wohnkostenbelastung (<i>Anteil Wohnkosten am Nettoeinkommen</i>):	
▪ Zugezogene:	32%
▪ Ortsansässige:	36%
Anteil Haushalte mit Wohnkosten > 40%:	30%



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Steckbriefe zu den Gebieten mit SozErhVO

Sternschanze

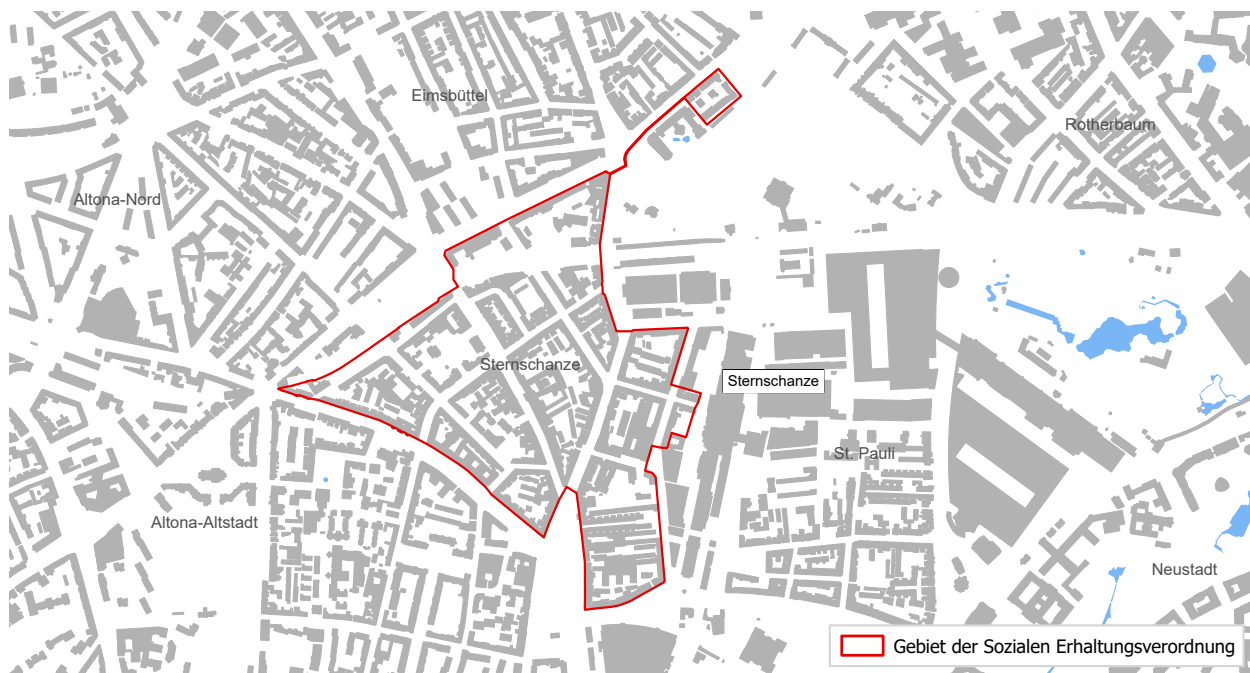


Foto: mediaserver.hamburg.de / Sven Schwarze

Das im Gebiet der SozErhVO Sternschanze liegende Altbauquartier gehört zum Szene-Stadtteil Schanzenviertel. Hier leben rund 7.800 Personen. Dank citynaher Lage und hohem Bestand an gründerzeitlichen Gebäuden ist das Quartier ein äußerst beliebter Wohnstandort. Gleichzeitig lockt sein breites Freizeit- und Kulturangebot besonders viele Besucherinnen und Besucher an. Die SozErhVO ist seit März 2013 in Kraft.

Charakteristische Kennzahlen | (Stand/Quelle: Zwischenkontrolle 2020)

Durchschnittliche Wohnungsgröße:	73,1 m ²
Pro-Kopf-Wohnfläche:	38,7 m ²
Durchschnittliche Wohndauer:	10,8 Jahre
Anteil Mieter-Haushalte (<i>Haupt- bzw. Untermiete</i>):	90%
Durchschnittliche Nettokaltmiete	
▪ Bestand:	11,18 €/m ²
▪ Neuvermietung:	13,65 €/m ²
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen / Monat:	
▪ Mittelwert (<i>ungewichtet</i>):	3.359 €
▪ Äquivalenzeinkommen (<i>gewichtet</i>):	2.280 €
Wohnkostenbelastung (<i>Anteil Wohnkosten am Nettoeinkommen</i>):	
▪ Zugezogene:	31%
▪ Ortsansässige:	34%
Anteil Haushalte mit Wohnkosten > 40%:	26%



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Steckbriefe zu den Gebieten mit SozErhVO

Osterkirchenviertel

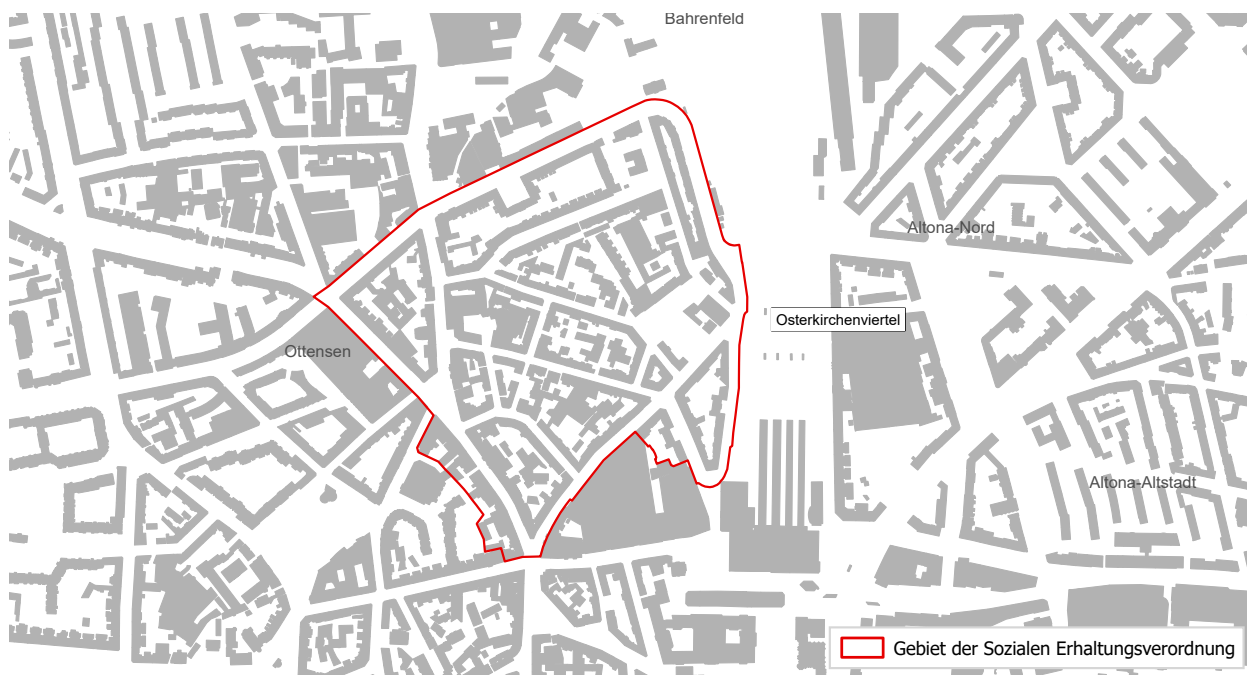


Foto: ARGE Kirchhoff / Jacobs

Die SozErhVO Osterkirchenviertel ist im August 2013 in Kraft getreten. Das Gebiet liegt im Nordosten des zum Bezirk Altona gehörenden Stadtteils Ottensen. Innerhalb des Quartiers leben rund 4.300 Menschen. Wegen seiner günstigen Lage im Stadtgebiet und des charakteristischen Altbaubestands sind Wohnungen hier besonders stark nachgefragt.

Charakteristische Kennzahlen | (Stand/Quelle: Zwischenkontrolle 2020)

Durchschnittliche Wohnungsgröße:	65,5 m ²
Pro-Kopf-Wohnfläche:	40,3 m ²
Durchschnittliche Wohndauer:	10,6 Jahre
Anteil Mieter-Haushalte (<i>Haupt- bzw. Untermiete</i>):	92%
Durchschnittliche Nettokaltmiete	
▪ Bestand:	11,04 €/ m ²
▪ Neuvermietung:	12,96 €/ m ²
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen / Monat:	
▪ Mittelwert (<i>ungewichtet</i>):	3.161 €
▪ Äquivalenzeinkommen (<i>gewichtet</i>):	2.331 €
Wohnkostenbelastung (<i>Anteil Wohnkosten am Nettoeinkommen</i>):	
▪ Zugezogene:	30%
▪ Ortsansässige:	33%
Anteil Haushalte mit Wohnkosten > 40%:	24%



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Steckbriefe zu den Gebieten mit SozErhVO

Eimsbüttel-Süd



Foto: BSW/WSB

Im zentral gelegenen Gebiet Eimsbüttel-Süd leben rund 10.200 Menschen. Im Zuge des vorangegangenen Sanierungsverfahrens wurden attraktive Spiel- und Sportangebote geschaffen, die verkehrliche Situation verbessert und die soziale Infrastruktur ergänzt. Der charakteristische Wohnungsbestand mit kleinteiligen Baustrukturen in Eimsbüttel-Süd wird stark nachgefragt. Die SozErhVO Eimsbüttel-Süd ist im Juli 2014 in Kraft getreten.

Charakteristische Kennzahlen | (Stand/Quelle: Zwischenkontrolle 2020)

Durchschnittliche Wohnungsgröße:	73,2 m²
Pro-Kopf-Wohnfläche:	39,6 m²
Durchschnittliche Wohndauer:	12,2 Jahre
Anteil Mieter-Haushalte (<i>Haupt- bzw. Untermiete</i>):	88%
Durchschnittliche Nettokaltmiete	
▪ Bestand:	10,95 €/ m²
▪ Neuvermietung:	12,98 €/ m²
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen / Monat:	
▪ Mittelwert (<i>ungewichtet</i>):	3.604 €
▪ Äquivalenzeinkommen (<i>gewichtet</i>):	2.472 €
Wohnkostenbelastung (<i>Anteil Wohnkosten am Nettoeinkommen</i>):	
▪ Zugezogene:	31%
▪ Ortsansässige:	30%
Anteil Haushalte mit Wohnkosten > 40%:	19%



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Steckbriefe zu den Gebieten mit SozErhVO

Altona-Altstadt



Foto: GEWOS Institut

Die SozErhVO Altona-Altstadt ist im Juli 2014 in Kraft getreten. Der Stadtteil Altona-Altstadt weist interessante, städtebaulich vielfältige Quartiere auf und gehört zu den beliebten Wohnstandorten Hamburgs. Innerhalb des Gebietes leben rund 28.400 Personen.

Charakteristische Kennzahlen | (Stand/Quelle: Zwischenkontrolle 2020)

Durchschnittliche Wohnungsgröße:	70,3 m ²
Pro-Kopf-Wohnfläche:	40,1 m ²
Durchschnittliche Wohndauer:	12,3 Jahre
Anteil Mieter-Haushalte (<i>Haupt- bzw. Untermiete</i>):	90%
Durchschnittliche Nettokaltmiete	
▪ Bestand:	9,95 € / m ²
▪ Neuvermietung:	11,94 € / m ²
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen / Monat:	
▪ Mittelwert (<i>ungewichtet</i>):	3.194 €
▪ Äquivalenzeinkommen (<i>gewichtet</i>):	2.200 €
Wohnkostenbelastung (<i>Anteil Wohnkosten am Nettoeinkommen</i>):	
▪ Zugezogene:	29%
▪ Ortsansässige:	31%
Anteil Haushalte mit Wohnkosten > 40%:	20%



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Steckbriefe zu den Gebieten mit SozErhVO Ottensen



Foto: ARGE Kirchhoff / Jacobs

Das gründerzeitlich geprägte Quartier, für das im März 2016 eine SozErhVO in Kraft getreten ist, liegt im östlichen Bereich des Bezirks Altona. Innerhalb des Gebietes leben rund 19.100 Personen. Die gewachsene, kleinteilige Baustruktur und die Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten verleihen dem Stadtbild bis heute seinen besonderen Charme.

Charakteristische Kennzahlen | (Stand/Quelle: Repräsentativuntersuchung 2015)

Durchschnittliche Wohnungsgröße:	76,0 m ²
Pro-Kopf-Wohnfläche:	41,0 m ²
Durchschnittliche Wohndauer:	14,3 Jahre
Anteil Mieter-Haushalte (Haupt- bzw. Untermiete):	84%
Durchschnittliche Nettokaltmiete	
▪ Bestand:	8,93 €/ m ²
▪ Neuvermietung:	11,27 €/ m ²
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen / Monat:	2.800 €
Wohnkostenbelastung (Anteil Wohnkosten am Nettoeinkommen):	33%
Anteil Haushalte mit Wohnkosten > 40%:	20,7%



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Steckbriefe zu den Gebieten mit SozErhVO

Bahrenfeld-Süd

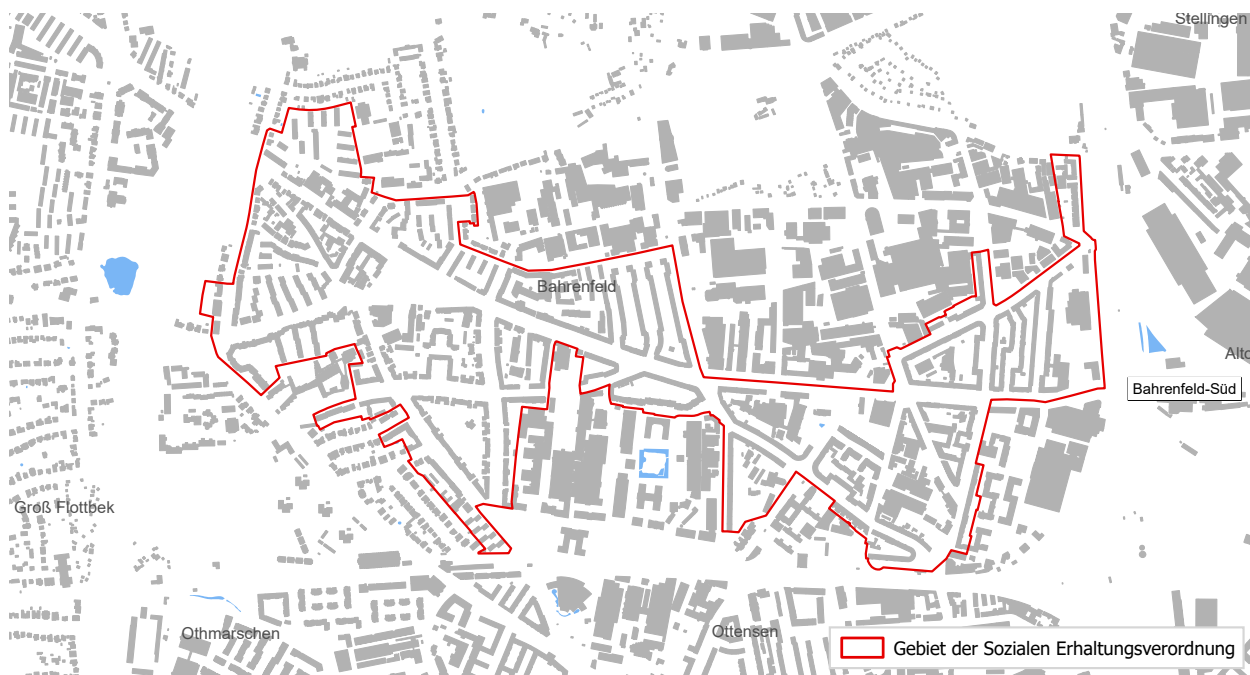


Foto: ARGE Kirchhoff / Jacobs

Seit November 2016 ist für Bahrenfeld-Süd die SozErhVO in Kraft. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf den südöstlichen Teil Bahrenfelds, der durch neue Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe und Nahversorger sowie die anstehende Verlagerung des Fernbahnhofs Altona wiederbelebt wurde. Das Gebiet hat sich zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt, in dem rund 14.200 Personen leben.

Charakteristische Kennzahlen | (Stand/Quelle: Repräsentativuntersuchung 2015)

Durchschnittliche Wohnungsgröße:	66,0 m ²
Pro-Kopf-Wohnfläche:	38,3 m ²
Durchschnittliche Wohndauer:	11,7 Jahre
Anteil Mieter-Haushalte (Haupt- bzw. Untermiete):	80%
Durchschnittliche Nettokaltmiete	
▪ Bestand:	8,78 €/m ²
▪ Neuvermietung:	11,27 €/m ²
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen / Monat:	2.600 €
Wohnkostenbelastung (Anteil Wohnkosten am Nettoeinkommen):	33%
Anteil Haushalte mit Wohnkosten > 40%:	22%



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Steckbriefe zu den Gebieten mit SozErhVO

Nördliche Neustadt

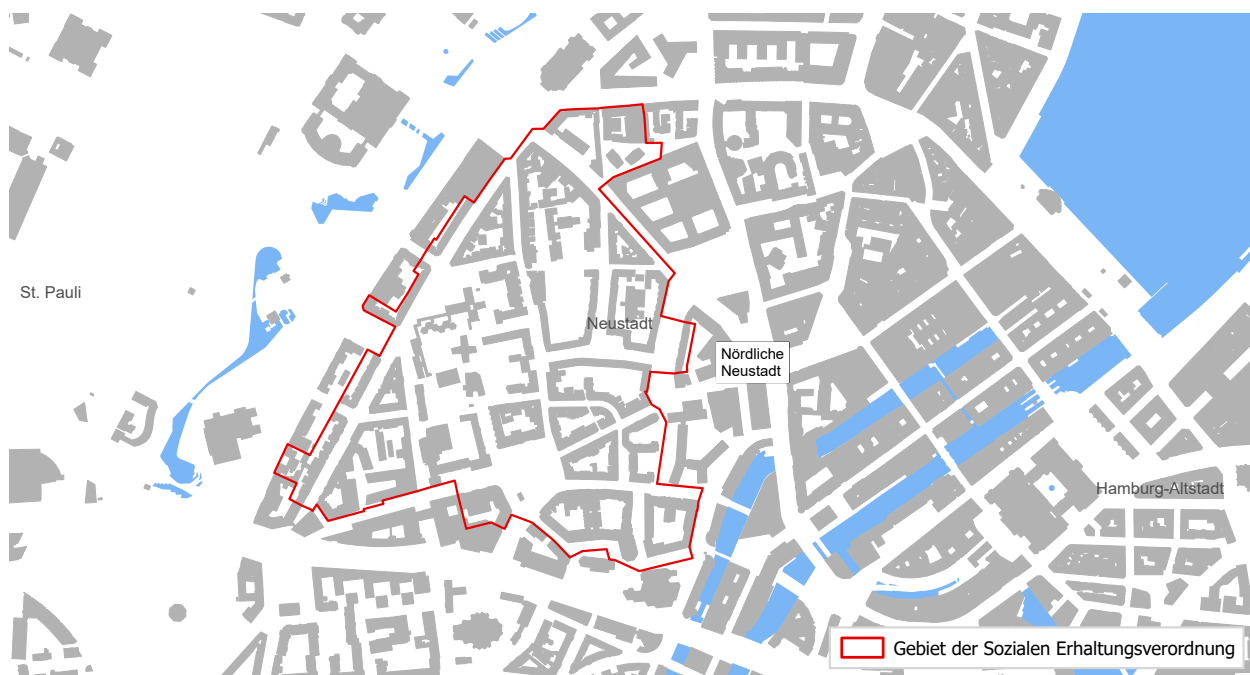


Foto: Berndt Andresen

Das Wohnquartier am Großneumarkt liegt zwischen Wallanlagen und Ludwig-Erhard-Straße. Seine Nähe zur City, die gute Ausstattung mit ÖPNV und die vielfältigen sozialen und kulturellen Angebote sorgen für steigende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Seit März 2018 ist die SozErhVO für die hier lebenden rund 6.000 Menschen in Kraft.

Charakteristische Kennzahlen | (Stand/Quelle: Repräsentativuntersuchung 2016)

Durchschnittliche Wohnungsgröße:	66,0 m ²
Pro-Kopf-Wohnfläche:	42,6 m ²
Durchschnittliche Wohndauer:	13,8 Jahre
Anteil Mieter-Haushalte (Haupt- bzw. Untermiete):	97%
Durchschnittliche Nettokaltmiete	
▪ Bestand:	8,62 €/m ²
▪ Neuvermietung:	10,82 €/m ²
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen / Monat:	2.640 €
Wohnkostenbelastung (Anteil Wohnkosten am Nettoeinkommen):	34%
Anteil Haushalte mit Wohnkosten > 40%:	23,4%



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Steckbriefe zu den Gebieten mit SozErhVO Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen Süd

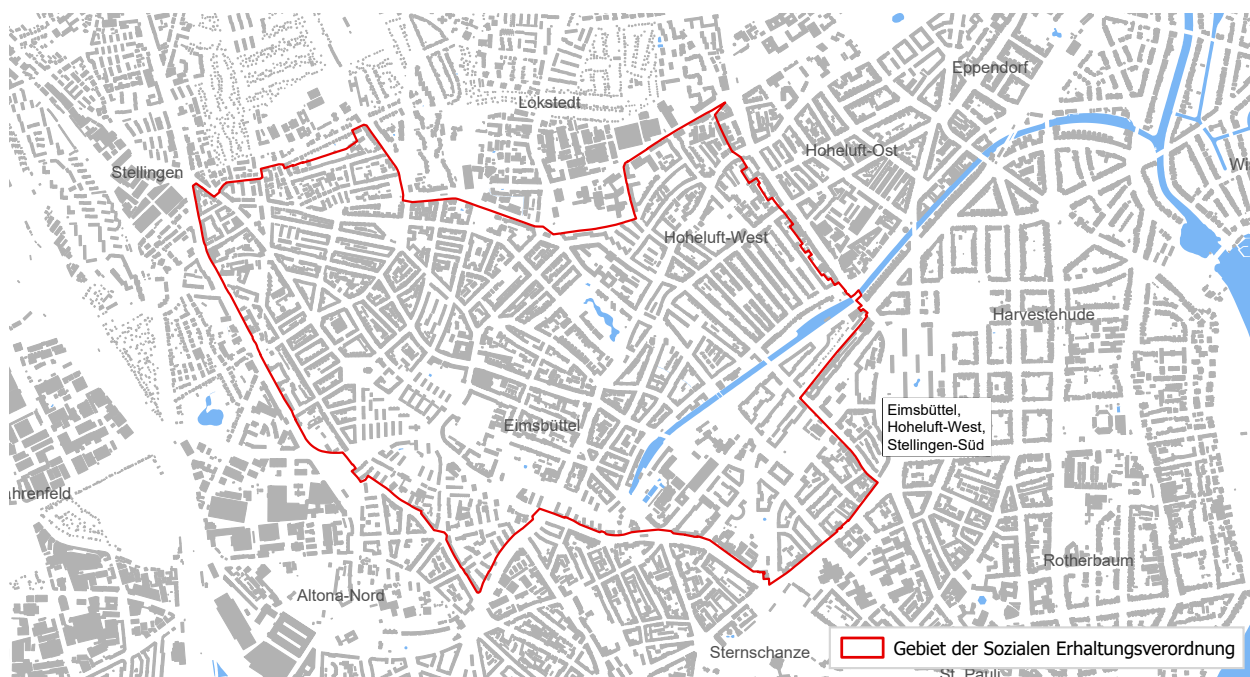


Foto: konsalt GmbH

In Hamburgs größtem Gebiet mit einer SozErhVO ist Wohnraum stark nachgefragt. Vor allem junge Familien schätzen die Nähe zur Innenstadt und zur Universität, die gute Ausstattung mit ÖPNV und Nahversorgung sowie das breite, soziale und kulturelle Angebot. Rund 65.100 Menschen leben in den verschiedenen Quartieren des rund 351 Hektar großen Gebiets, für das im April 2018 eine SozErhVO erlassen wurde.

Charakteristische Kennzahlen | (Stand/Quelle: Repräsentativuntersuchung 2017)

Durchschnittliche Wohnungsgröße:	74,2 m²
Pro-Kopf-Wohnfläche:	45,7 m²
Durchschnittliche Wohndauer:	14 Jahre
Anteil Mieter-Haushalte (Haupt- bzw. Untermiete):	88,5%
Durchschnittliche Nettokalmiete	
■ Bestand:	9,95 €/m²
■ Neuvermietung:	11,82 €/m²
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen / Monat:	k. A.
Wohnkostenbelastung (Anteil Wohnkosten am Nettoeinkommen):	34%
Anteil Haushalte mit Wohnkosten > 40%:	24,6%



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Steckbriefe zu den Gebieten mit SozErhVO

Altona-Nord

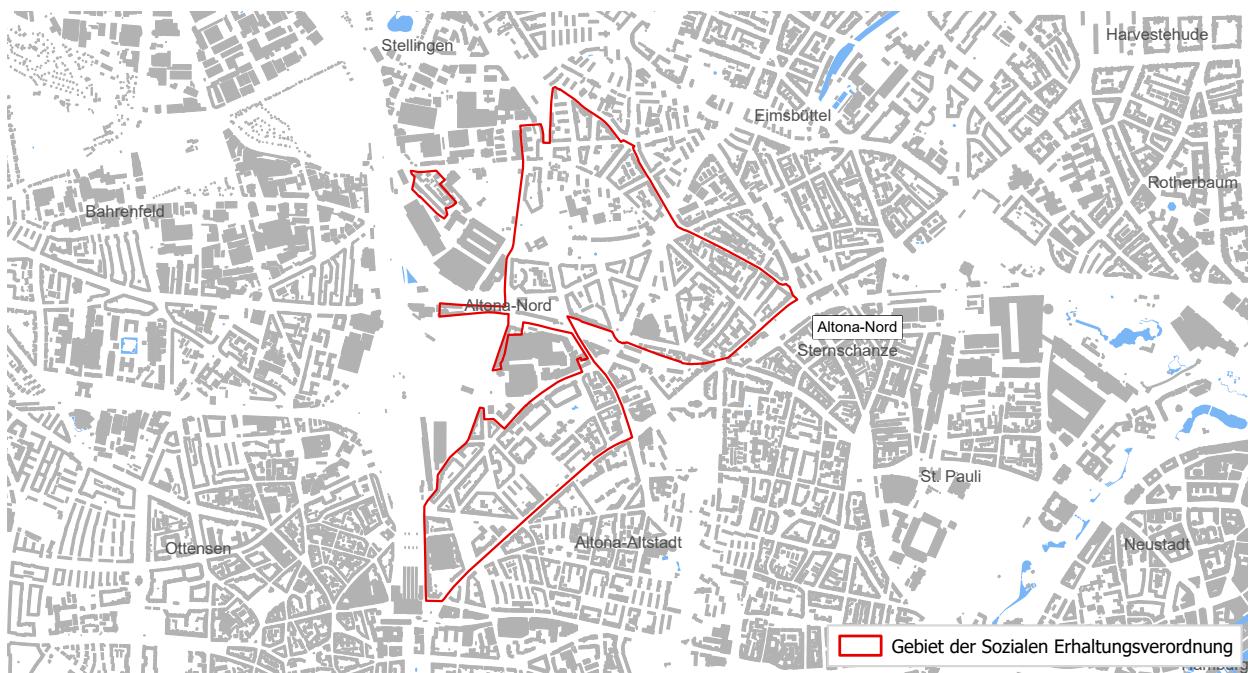


Foto: ARGE Kirchhoff / Jacobs

Altona-Nord erstreckt sich innerhalb der Stadtteilgrenzen zwischen Max-Brauer-Allee und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahntrasse. Nicht dazu gehört das Neubaugebiet Mitte Altona, das Areal der Holstenbrauerei sowie die großflächigen Gewerbe- und Sportflächen im Nordwesten. 22.700 Menschen leben in diesem zentral gelegenen, sehr gut angebundenen Quartier, das seit einigen Jahren zunehmend nachgefragt wird. Die SozErhVO ist seit Juni 2019 in Kraft.

Charakteristische Kennzahlen | (Stand/Quelle: Repräsentativuntersuchung 2019)

Durchschnittliche Wohnungsgröße:	69,0 m ²
Pro-Kopf-Wohnfläche:	37,7 m ²
Durchschnittliche Wohndauer:	13,2 Jahre
Anteil Mieter-Haushalte (Haupt- bzw. Untermiete):	91%
Durchschnittliche Nettokaltmiete	
▪ Bestand:	9,17 €/m ²
▪ Neuvermietung:	10,89 €/m ²
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen / Monat:	2.740 €
Wohnkostenbelastung (Anteil Wohnkosten am Nettoeinkommen):	33%
Anteil Haushalte mit Wohnkosten > 40%:	27,8%



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Steckbriefe zu den Gebieten mit SozErhVO

Eilbek

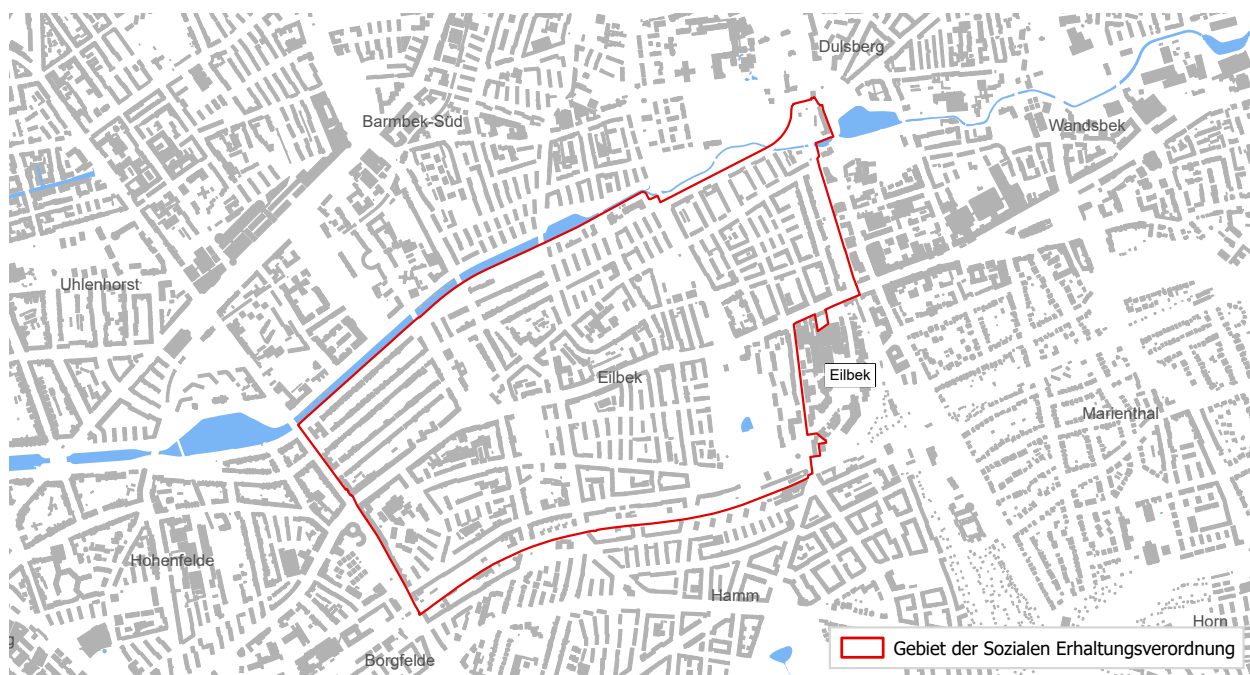


Foto: ARGE Kirchhoff / Jacobs

Eilbek wird durch die Nähe zur Innenstadt, die gute Verkehrsanbindung, die hohe Anzahl kleinerer Wohnungen und das umfangreiche Einzelhandelsangebot als Wohnstandort immer beliebter. Die 22.700 Bewohnerinnen und Bewohner werden mit der seit Januar 2020 in Kraft befindlichen SozErhVO vor Verdrängung geschützt.

Charakteristische Kennzahlen | (Stand/Quelle: Repräsentativuntersuchung 2019)

Durchschnittliche Wohnungsgröße:	63 m ²
Pro-Kopf-Wohnfläche:	39,2 m ²
Durchschnittliche Wohndauer:	11,6 Jahre
Anteil Mieter-Haushalte (Haupt- bzw. Untermiete):	91%
Durchschnittliche Nettokaltmiete	
▪ Bestand:	9,10 €/m ²
▪ Neuvermietung:	11,08 €/m ²
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen / Monat:	2.630 €
Wohnkostenbelastung (Anteil Wohnkosten am Nettoeinkommen):	33%
Anteil Haushalte mit Wohnkosten > 40%:	25,2%



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Steckbriefe zu den Gebieten mit SozErhVO

Barmbek-Nord

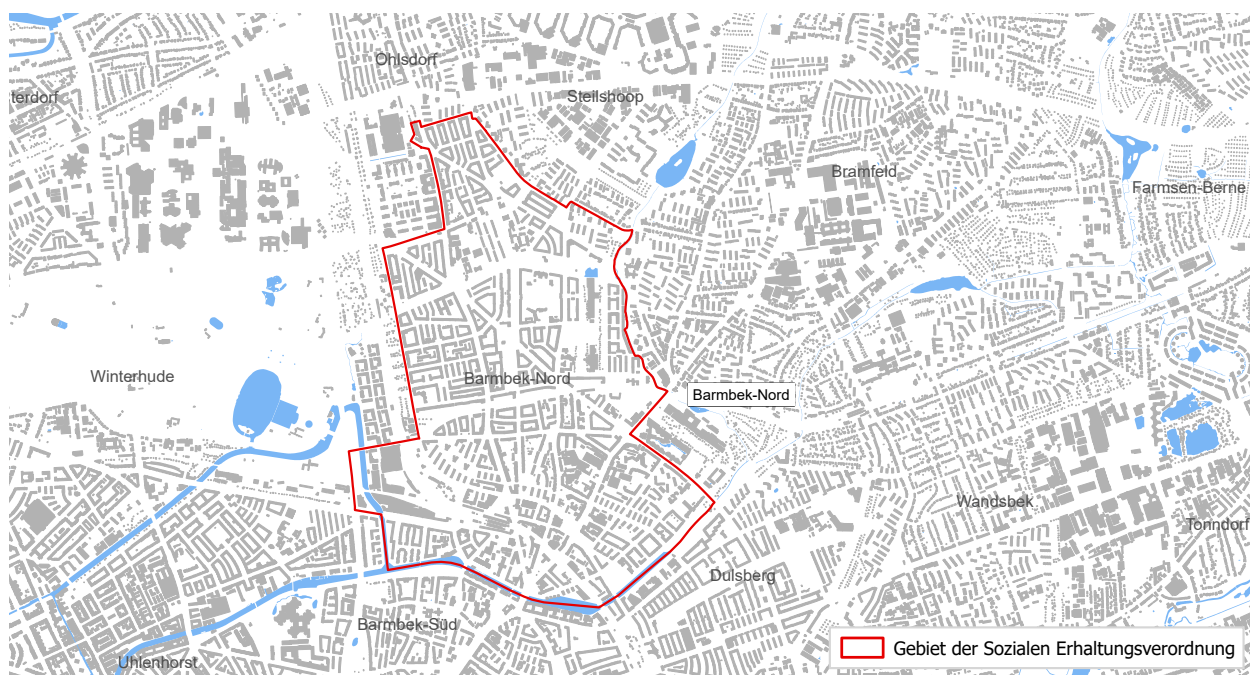


Foto: ALP Institut Wohnen und Stadtentwicklung

Barmbek-Nord ist durch Backsteinarchitektur in Blockrand und Zeilenbebauung geprägt. Der zentrale ÖPNV-Knotenpunkt am Barmbeker Bahnhof und die attraktive Einkaufsmeile entlang der Fuhlsbüttler Straße sowie der nahegelegene Stadtpark verleihen diesem Stadtteil, in dem rund 39.700 Menschen leben, eine hohe Anziehungskraft. Die SozErhVO war zwischen Dezember 2020 und Dezember 2023 in Kraft (s. Hinweis auf S. 8).

Charakteristische Kennzahlen | (Stand/Quelle: Repräsentativuntersuchung 2020)

Durchschnittliche Wohnungsgröße:	61,1 m²
Pro-Kopf-Wohnfläche:	41,8 m²
Durchschnittliche Wohndauer:	12,1 Jahre
Anteil Mieter-Haushalte (Haupt- bzw. Untermiete):	94%
Durchschnittliche Nettokaltmiete	
▪ Bestand:	8,51 €/m²
▪ Neuvermietung:	10,29 €/m²
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen / Monat:	
▪ Mittelwert (ungewichtet):	2.818 €
▪ Äquivalenzeinkommen (gewichtet):	2.157 €
Wohnkostenbelastung (Anteil Wohnkosten am Nettoeinkommen):	30%
Anteil Haushalte mit Wohnkosten > 40%:	18%



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Steckbriefe zu den Gebieten mit SozErhVO

Barmbek-Süd

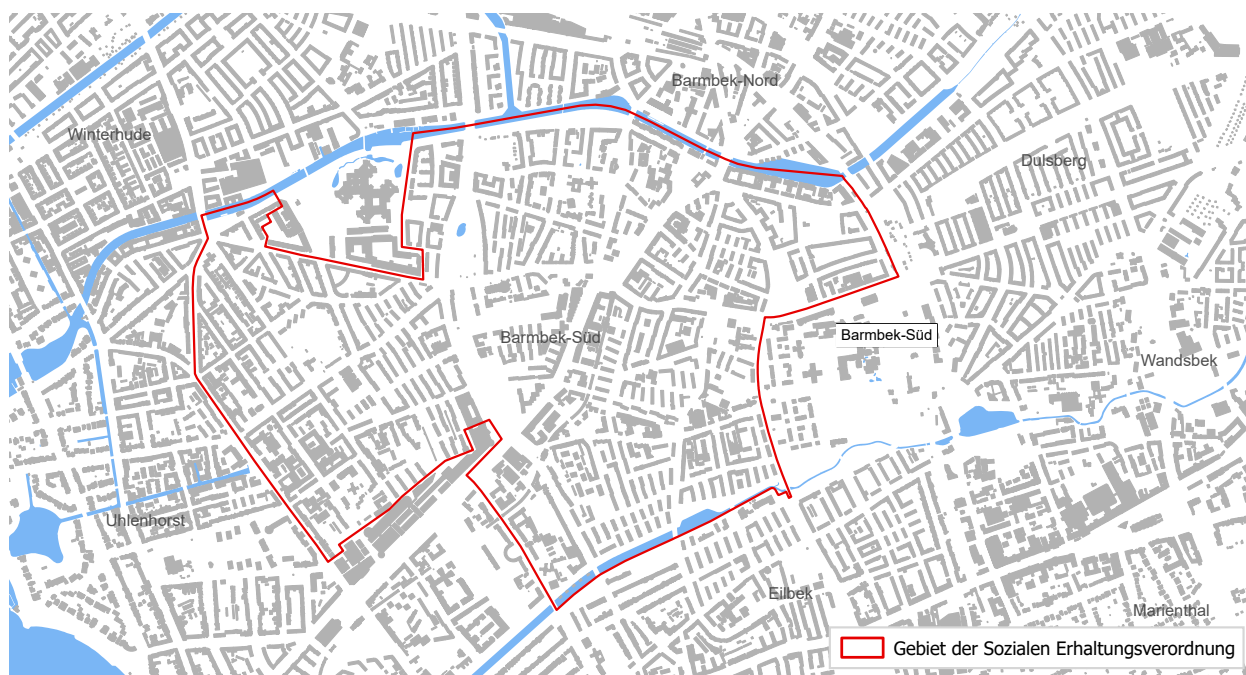


Foto: ALP Institut Wohnen und Stadtentwicklung

In Barmbek-Süd, umgeben von Osterbek- und Eilbekkanal, befindet sich neben den ortstypischen Backsteinwohngebäuden auch gründerzeitliche Bebauung. Rund 34.000 Barmbekerinnen und Barmbeker profitieren von den citynahen, ruhigen Wohnbereichen zwischen Alster, Kanälen und dem Stadtpark. Die SozErhVO war zwischen Dezember 2020 und Juli 2023 in Kraft (s. Hinweis auf S. 8).

Charakteristische Kennzahlen | (Stand/Quelle: Repräsentativuntersuchung 2020)

Durchschnittliche Wohnungsgröße:	63,1 m ²
Pro-Kopf-Wohnfläche:	42,8 m ²
Durchschnittliche Wohndauer:	12,6 Jahre
Anteil Mieter-Haushalte (<i>Haupt- bzw. Untermiete</i>):	89%
Durchschnittliche Nettokaltmiete	
▪ Bestand:	8,92 €/m ²
▪ Neuvermietung:	11,32 €/m ²
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen / Monat:	
▪ Mittelwert (<i>ungewichtet</i>):	3.026 €
▪ Äquivalenzeinkommen (<i>gewichtet</i>):	2.304 €
Wohnkostenbelastung (<i>Anteil Wohnkosten am Nettoeinkommen</i>):	29%
Anteil Haushalte mit Wohnkosten > 40%:	17%



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Steckbriefe zu den Gebieten mit SozErhVO

Jarrestadt

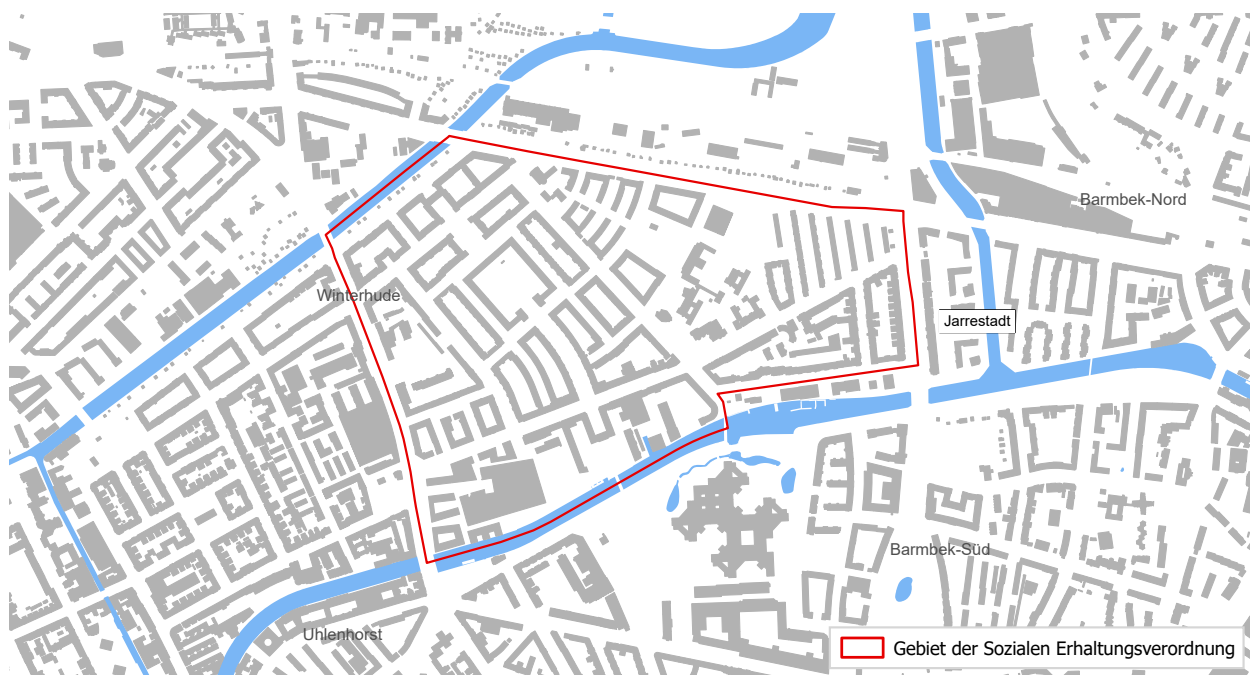


Foto: ALP Institut Wohnen und Stadtentwicklung

Das überwiegend in dunkelrotem Ziegel gehaltene Kulturdenkmal der Jarrestadt zählt zu den bekanntesten Wohnsiedlungen der 20er Jahre. Das von rund 9.800 Menschen bewohnte Quartier, über Hamburg hinaus bekannt durch die Kampnagelfabrik, ist durch eine urbane Mischung aus Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten geprägt, insbesondere in der Jarrestraße. Die SozErhVO Jarrestadt war zwischen Dezember 2020 und Dezember 2023 in Kraft (s. Hinweis auf S. 8).

Charakteristische Kennzahlen | (Stand/Quelle: Repräsentativuntersuchung 2020)

Durchschnittliche Wohnungsgröße:	63,9 m ²
Pro-Kopf-Wohnfläche:	43,7 m ²
Durchschnittliche Wohndauer:	14,6 Jahre
Anteil Mieter-Haushalte (<i>Haupt- bzw. Untermiete</i>):	92%
Durchschnittliche Nettokaltmiete	
▪ Bestand:	8,50 €/m ²
▪ Neuvermietung:	12,05 €/m ²
Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen / Monat:	
▪ Mittelwert (<i>ungewichtet</i>):	3.065 €
▪ Äquivalenzeinkommen (<i>gewichtet</i>):	2.304 €
Wohnkostenbelastung (<i>Anteil Wohnkosten am Nettoeinkommen</i>):	29%
Anteil Haushalte mit Wohnkosten > 40%:	17%



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kartengrundlage: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

5. Wirkung in der Praxis: Ein Überblick

Die SozErhVO ist ein präventives städtebauliches Instrument, das aufgrund der Verdrängungsgefahr für die Quartiersbevölkerung zum Einsatz kommt, um die Zusammensetzung der Bevölkerung im Verordnungsgebiet zu erhalten. Insgesamt waren zum Berichtszeitpunkt 2022 ca. 195.000 Wohnungen (Wohneinheiten, WE) in knapp 20.000 Wohngebäuden in Hamburg durch die Genehmigungsvorbehalte der SozErhVO geschützt. Wie in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt, besteht die Schutzwirkung einer SozErhVO darin, dass sämtliche bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen, der Rückbau bzw. Abriss sowie, in Verbindung mit der Umwandlungsverordnung, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen innerhalb des Gebiets einer SozErhVO genehmigungsbedürftig sind. Eigentümerinnen und Eigentümer müssen diese Maßnahmen beim zuständigen Bezirksamt beantragen und genehmigen lassen. Die genaue Verfahrensweise wird im „Leitfaden für die Praxis“ (Kapitel III, S. 22 ff.) dargestellt. Reine Instandhaltungsmaßnahmen zum Erhalt des ordnungsgemäßen Zustandes der Wohnung und des Gebäudes sind grundsätzlich genehmigungsfrei und können (und sollen) ungehindert stattfinden. Eine Bewahrung von „Substandards“ gehört nicht zur Zielsetzung der SozErhVO, eine Anpassung an zeitgemäße Standards ist im Rahmen dieses Instrumentariums selbstverständlich möglich. Ebenso unterliegt auch der Neubau keines gesonderten Genehmigungsvorbehalts durch die SozErhVO. Die Schaffung von Wohnraum ohne Eingriff in den Wohnungsbestand kann also sowohl innerhalb als auch außerhalb von Gebieten mit SozErhVO unter denselben Voraussetzungen stattfinden. Auch Aufstockungen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Sie sind häufig mit Eingriffen in den Bestand verbunden und bedürfen einer gesonderten Prüfung.

Der Genehmigungsvorbehalt der SozErhVO führt im Effekt dazu, dass Eigentümerinnen und Eigentümer Maßnahmen mit mietensteigernder Wirkung oder zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen milieuschutskonform reduzieren. Meist wird der Umfang von beantragten Maßnahmen bis zur Genehmigungsfähigkeit reduziert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entsprechend spürbar verringert werden. In anderen Fällen wird auf eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung verzichtet, teilweise auch aufgrund der Inanspruchnahme von Fördermitteln. Konkret wirkt die SozErhVO daher besonders durch die bezirkliche Beratung gegenüber den Bauherren und Architekten. Dies spiegelt sich jedoch nicht notwendigerweise in der Zahl abgelehnter Anträge wider, da Anträge vielfach nach Beratungen der Bezirksämter geändert oder zurückgezogen werden. Anträge, die nach Beratung geändert und erneut eingereicht werden, können dann genehmigt werden, wenn sie nunmehr der Zielsetzung der SozErhVO entsprechen. Wie viele Anträge vor der Antragstellung modifiziert wurden oder gar nicht erst eingereicht wurden, wird nicht erfasst. Dennoch geben die Zahlen einen Eindruck über den Umfang des bezirklichen Vollzugsgeschehens.

Sofern die folgenden Ausnahmetatbestände gem. § 172 Absatz 4 BauGB erfüllt sind, haben Eigentümerinnen und Eigentümer einen Anspruch auf die Genehmigung von Maßnahmen:

- Wirtschaftliche Unzumutbarkeit (§ 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB)
- Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB)
- Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB).

Eine Besonderheit zeigt sich in den Zahlen zum Umwandlungsgeschehen. Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen werden in Gebieten mit SozErhVO in der Regel nicht genehmigt, da sie geeignet sind, eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung herbeizuführen. Nach § 172 Absatz 4 BauGB gelten auch bei Umwandlungen eine Reihe von Ausnahmetatbeständen, die dazu führen, dass Umwandlungen genehmigt werden müssen. Die Ausnahmetatbestände für die Umwandlung sind folgende:

- Wirtschaftliche Unzumutbarkeit (§ 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB)
- Grundstück gehört zu einem Nachlass und Wohnungseigentum oder Teileigentum soll zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 2 BauGB)
- Veräußerung zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 3 BauGB)
- Ansprüche Dritter, die im Grundbuch vorgemerkt wurden (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB)
- Keine Nutzung zu Wohnzwecken (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 5 BauGB)
- Verpflichtung, innerhalb von sieben Jahren nur an die Mieterinnen und Mieter zu veräußern (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB).

Seit dem 2. November 2021 gilt in Hamburg neben der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB auch eine Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB. In Gebieten mit SozErhVO gilt die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB vorrangig. Konkret wirkt sich das auf die Praxis dahingehend aus, dass für Umwandlungen in Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen ein Antrag nach § 250 BauGB gestellt werden muss, für Gebäude mit fünf oder weniger Wohnungen ein Antrag nach § 172 BauGB. In Gebieten mit SozErhVO kommen daher sowohl Anträge nach § 172 BauGB als auch nach § 250 BauGB vor. Auch hier ist zu beachten, dass Anträge ohne Aussicht auf Genehmigung in der Regel gar nicht erst gestellt werden, sodass nicht an der Zahl abgelehnter Anträge abgelesen werden kann, wie viele Umwandlungen verhindert werden konnten.

Das **Vorkaufsrecht** konnte bis zum BVerwG-Urteil von 2021 (vgl. Kapitel 2) in Gebieten mit SozErhVO angewendet werden, wenn anzunehmen war, dass durch den beabsichtigten Verkauf einer Immobilie eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entsteht. Das Verfahren ist ebenfalls im „Leitfaden für die Praxis“ (Kapitel III, S. 25 ff.) beschrieben. Da die Käuferinnen und Käufer das Recht haben, das Vorkaufsrecht abzuwenden, sind hier ebenfalls die Zahlen über die getroffenen Abwendungsvereinbarungen und einseitige Abwendungserklärungen dargestellt. Zu beachten ist, dass das Vorkaufsrecht schon vor dem o. g. Urteil des BVerwG aus unterschiedlichen Gründen (u. a. aufgrund von Einschränkungen nach § 26 BauGB) nicht in jedem Fall zur Anwendung kommen konnte oder die Prüfung ergab, dass die Ausübung als nicht zweckmäßig bewertet wurde. In diesen Fällen verzichtete die Stadt auf die Ausübung des Vorkaufsrechts. Die Gesamtzahl der Immobilienverkäufe in einem Gebiet mit SozErhVO kann daher über den dargestellten Zahlen liegen.

Seit dem Urteil des BVerwG ist eine Ausübung des Vorkaufsrechts nur noch in wenigen, besonders gelagerten Fällen möglich. Diese Fälle können u. a. eintreten, wenn ein Grundstück nicht nach den Zielen und Zwecken der SozErhVO bebaut ist oder genutzt wird und Missstände oder Mängel festgestellt wurden.

Insbesondere durch die Verbindung mit der Umwandlungsverordnung ist jedoch weiterhin von einer Schutzwirkung des Instruments der SozErhVO auszugehen. Diese zeigt sich indirekt in den umfassenden Zwischenkontrollen, die ca. alle 5 – 8 Jahre durchgeführt werden. Für den Erlass einer SozErhVO muss die gutachterliche Einschätzung vorliegen, dass in dem betreffenden Gebiet eine schützenswerte Bevölkerungsstruktur ohne Einsatz einer SozErhVO gefährdet wäre. Wenn durch die Zwischenkontrolle nachgewiesen wird, dass das Gebiet nach einem Zeitraum von 5 – 8 Jahren noch immer über eine schützenswerte Bevölkerungsstruktur verfügt, kann von einer Wirksamkeit des Instruments ausgegangen werden. Nach wie vor lastet auf dem engen Hamburger Wohnungsmarkt ein erheblicher Aufwertungsdruck. Insbesondere in citynahen begehrten Stadtteilen mit urbaner Mischung und zunehmend auch in Quartieren der Nachkriegszeit ist die auf ihre Wohnquartiere angewiesene Bevölkerung einer Verdrängung infolge erheblicher Mietsteigerungen und Wohnungsumwandlungen ausgesetzt.

6. Der Vollzug in Zahlen

Anträge auf Rückbau (Abriss), bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen

Zu den zu genehmigenden Maßnahmen zählen der Rückbau (Abriss) von Gebäuden und Gebäudeteilen, Baumaßnahmen und Modernisierungen, die den Wohnwert steigern und zu Mieterhöhungen führen können, sowie Nutzungsänderungen, z. B. von Mietwohnungen in gewerblich genutzte Räume.

Tabelle 4: Zahl der Anträge auf Abriss, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen 2022 nach § 172 BauGB

2022		Anzahl gestellter Anträge									
		insgesamt		darunter Vorbescheide		davon Abriss		davon bauliche Änderung		davon Nutzungsänderung	
		1		2		3		4		5	
Bezirksamt	Gebiet	Anträge	WE	Anzahl	WE	Antrag	WE	Antrag	WE	Antrag	WE
Hamburg-Mitte	Südliche Neustadt	4	15	0	0	0	0	4	15	0	0
	St. Georg	11	45	2	2	0	0	6	45	5	0
	St. Pauli	31*	129	•	•	4	•	13	•	9	•
	Nördliche Neustadt	2	7	0	0	0	0	2	7	0	0
	Summe	48*	196	2	2	4	0	25	67	14	0
Altona	Stern-schanze	17	68	1	18	1	2	15	65	1	1
	Osterkir-chenviertel	8	38	2	5	1	2	6	36	1	0
	Altona-Altstadt	39	174	6	48	2	16	27	152	10	6
	Ottensen	33	136	2	5	3	7	28	129	2	0
	Bahrenfeld-Süd	17	79	2	4	2	8	15	71	0	0
	Altona-Nord	31	204	4	12	4	14	26	189	1	1
	Summe	145	699	17	92	13	49	117	642	15	8
Eimsbüttel	Eimsbüttel-Süd	30	109	2	2	0	0	17	107	13	0
	Eimsbüttel / Hoheluft-W. / Stellingen-S.	137**	677**	14	74	3	2	116	597	7	0
	Summe	167**	786**	16	76	3	2	133	704	20	0
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	31	419	1	6	3	8	28	411	0	0
	Barmbek-Süd	32	253	2	0	1	29	31	224	0	0
	Barmbek-Süd	32	253	2	0	1	29	31	224	0	0
	Jarrestadt	12	96	1	0	0	0	11	96	1	0
	Summe	75	768	4	6	4	37	70	731	1	0
Wandsbek	Eilbek	29***	36	8	11	3	8	22	27	3	1
	Summe	29***	36	8	11	3	8	22	27	3	1
Hamburg	Insgesamt	464	2485	47	187	27	96	367	2171	53	9

Zeitpunkt: Datum des Eingangs der Anträge beim Fachamt SL bzw. beim FA Bauprüfung / WBZ

* Darunter 5 Neubauten, die jedoch aufgrund von Bestandsgebäuden auf dem Grundstück auch einer näheren Prüfung der SozErhVO bedurften.

** In der Summe sind der Vollständigkeit halber 11 Anträge mit 78 WE für Neubauten enthalten, die sich nicht in die angegebenen Kategorien einordnen lassen.

*** In der Summe ist der Vollständigkeit halber ein Antrag (ohne betroffene WE) enthalten, der sich nicht in die angegebenen Kategorien einordnen lässt.

• = keine Angabe möglich

Tabelle 4 zeigt die Gesamtschau über alle im Jahr 2022 gestellten Anträge auf Rückbau (Abriss), bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen nach § 172 BauGB in den Gebieten mit SozErhVO. Im Jahr 2022 wurden in den Bezirksämtern insgesamt 464 Anträge bearbeitet, die fast 2.500 Wohneinheiten umfassten. Die überwiegende Mehrheit der Anträge bezog sich auf bauliche Veränderungen (82%), nur ein geringer Anteil betraf Nutzungsänderungen (12%) oder Abrisse (6%, vgl. Abb. 3). Diese Verteilung war in den einzelnen Bezirken nur wenig unterschiedlich, einzig im Bezirk Hamburg-Mitte hatten die Anträge auf Nutzungsänderung einen höheren Anteil, bei einem insgesamt niedrigeren Antragsgeschehen. Etwa 10% der Anträge (8% der Wohneinheiten) betrafen Vorbescheidsverfahren, über die zunächst einzelne Fragen zur grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens geklärt werden.

Abb. 3: Art der Anträge (in % der Anträge)

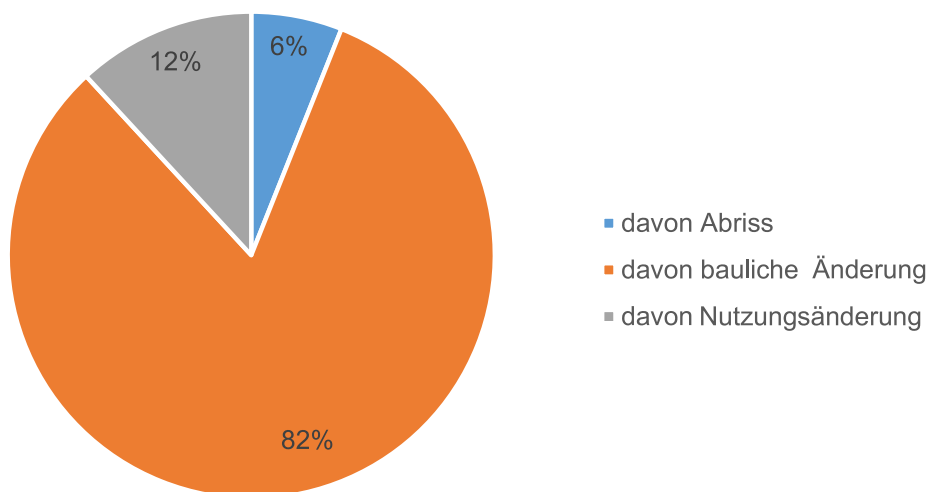


Tabelle 5: Genehmigung von Anträgen auf Abriss, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen 2022 nach § 172 BauGB (Stand 30.06.2023)

2022		Anzahl gestellter Anträge									
		insgesamt		davon ohne Nebenbestimmungen oder Änderungen genehmigt		davon mit Nebenbestimmungen oder Änderungen genehmigt		davon nicht genehmigt (zurückgezogen oder abgelehnt)		davon im Verfahren	
		1		2		3		4		5	
Bezirksamt	Gebiet	Anträge	WE	Anträge	WE	Anträge	WE	Anträge	WE	Anträge	WE
Hamburg-Mitte	Südliche Neustadt	4	15	0	0	3	3	1	12	0	0
	St. Georg	11	45	8	24	2	5	0	0	1	16
	St. Pauli	31*	129**	17	•	4	•	•	•	5***	•
	Nördliche Neustadt	2	7	0	0	1	5	1	2	0	0
	Summe	48*	196	25	2	10	13	2	14	6	16
Altona	Sternschanze	17	68	8	7	5	46	4	15	0	0
	Osterkirchen-viertel	8	38	2	1	3	19	3	18	0	0
	Altona-Altstadt	39	174	24	29	10	113	5	32	0	0
	Ottensen	33	136	21	55	9	60	3	21	0	0
	Bahrenfeld-Süd	17	79	8	23	8	55	1	1	0	0
	Altona-Nord	31	204	17	131	9	67	5	6	0	0
	Summe	145	699	80	246	44	360	21	93	0	0
Eimsbüttel	Eimsbüttel-Süd	30	109	30	109	0	0	0	0	0	0
	Eimsbüttel / Hoheluft-W. / Stellin-gen-S.	137	677	117	595	3	2	17	80	0	0
	Summe	167	786	147	704	3	2	17	80	0	0
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	31	419	8	31	11	76	6	41	6	271
	Barmbek-Süd	32	253	13	68	15	132	4	53	0	0
	Jarrestadt	12	96	10	75	1	1	1	20	0	0
	Summe	75	768	31	174	27	209	11	114	6	271
Wandsbek	Eilbek	29 ****	36	6	5	11	18	12	13	•	•
	Summe	29 ****	36	6	5	11	18	12	13	•	•
Hamburg	Insgesamt	464*	2485	289	1153	95	602	63	314	12	287

Zeitpunkt: Datum des Eingangs der Anträge beim Fachamt SL bzw. beim FA Bauprüfung

* Darunter 5 Neubauten, die jedoch aufgrund von Bestandsgebäuden auf dem Grundstück auch einer näheren Prüfung der SozErhVO bedurften.

** keine Differenzierung möglich

*** Darunter auch Vorbescheidsverfahren

*** In der Summe ist der Vollständigkeit halber ein Antrag (ohne betroffene WE) enthalten, der sich nicht in die angegebenen Kategorien einordnen lässt.

• = keine Angabe möglich

Tabelle 5 gibt einen Überblick über das Genehmigungsgeschehen von im Jahr 2022 eingereichten Anträgen auf Rückbau (Abriss), bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen nach § 172 BauGB. Ein Großteil der gestellten Anträge wird im Lauf des Verfahrens genehmigt. Über alle Bezirke hinweg lag der Anteil im Jahr 2022 bei 84 % der eingereichten Anträge (Abb. 4 und Tab. 5). Deutlich mehr als die Hälfte aller Anträge (63 %) wurde ohne Nebenbestimmungen oder Änderungen genehmigt, weitere 21 % wurden mit Nebenbestimmungen oder nach Änderung der Anträge genehmigt. Als Nebenbestimmungen können z. B. genannt werden: Kappung der Umlage von Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete, Bereitstellung von Ersatzwohnraum, Einhaltung bestimmter Ausführungsstandards/Produktqualitäten. Üblich ist es, dass die Antragstellerinnen und Antragsteller sich vor dem Einreichen der Anträge beim Bezirksamt informieren und beraten lassen, sodass die meisten Anträge Maßnahmen betreffen, die mit der SozErhVO konform sind oder für die ein Ausnahmetatbestand gilt. Darüber hinaus kommt es auch vor, dass die Antragsteller (aufgrund von Nachforderungen und Abstimmung mit den Bezirksämtern) ihre Planung anpassen, um eine Genehmigungsfähigkeit zu erreichen, und die Anträge entsprechend im Laufe des Verfahrens modifiziert werden. In vielen Fällen kann so die Ablehnung von Anträgen oder die Nachforderung umfangreicher Unterlagen verhindert werden. Zurückgezogen oder abgelehnt wurden nur 14 % der Anträge; 2 % der Anträge (mit 12 % der betroffenen Wohneinheiten) befanden sich Ende 2022 noch im Verfahren. Die Zahlen zeigen, dass bauliche Maßnahmen in den Gebieten der SozErhVO nicht grundsätzlich verhindert werden.

Abb. 4: Genehmigte/nicht genehmigte Anträge, alle Bezirke

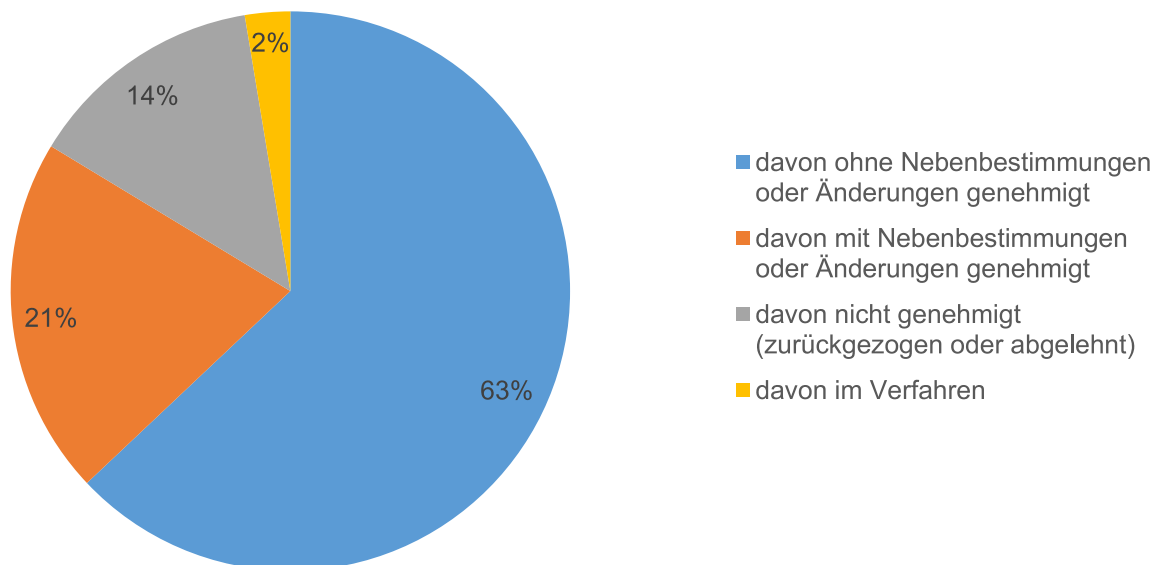


Tabelle 6: Gründe für Genehmigungen von im Jahr 2022 gestellten Anträgen (auch mit Nebenbestimmungen) (Stand 30.06.2023)

2022	HH-Mitte		Altona		Eimsbüttel		HH-Nord		Wandsbek		Summe	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl	
	An-träge	WE	An-rä-ge	WE	An-träge	WE	An-träge	WE	An-träge	WE	An-träge	WE
a) kein vorhandener Wohnraum betroffen	16	0	30	0	50	0	13	0	4	0	113	0
b) gesetzliche Verpflichtung:	13	30	46	221	54	13	6	43	3	8	122	737
	davon:	davon:	davon:	davon:	davon:	davon:	davon:	davon:	davon:	davon:	davon:	davon:
- Herstellung zeitgemäßer Ausstattungszustand (Nr. 1)	9	13	34	109	20	120	5	23	0	0	68	265
- Energetische Modernisierung (Nr. 1a)	4	17	11	108	34	315	1	20	1	3	51	463
- Wirtschaftliche Unzumutbarkeit	0	0	1	4	0	0	0	0	2	5	3	9
c) keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bevölkerungszusammensetzung, z. B.:	8	17	50	394	67	242	39	340	15	28	179	1021
			davon:	davon:								
- Verpflichtung, Ersatzwohnraum zu schaffen	•	•	10	35	•	•	•	•	•	•	10	35
- Kappung Miethöhen / Mieterhöhungen	•	•	11	196	•	•	•	•	•	•	11	196
- Inanspruchnahme öffentl. Förderung	•	•	6	107	•	•	•	•	•	•	6	107
- Verpflichtung Eigennutzung / Rückbau	•	•	9	12	•	•	•	•	•	•	9	12
- Sonstige, keine Bedenken	•	•	8	36	•	•	•	•	•	•	8	36
- Sonstige (atypischer Einzelfall, Sonderregelung)	•	•	6	8	•	•	•	•	•	•	6	8
Summe	37	47	126	615	171	677	58	383	22	36	414	1758

• = keine Angabe möglich

Tabelle 6 gibt einen Überblick über die verschiedenen Gründe für die Genehmigung von Anträgen auf Rückbau, bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen. In Gebieten mit SozErhVO können Maßnahmen genehmigt werden, wenn sie keine nachteilige Auswirkung auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung haben. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn kein Wohnraum betroffen ist (27 % der Anträge) oder wenn Eigentümerinnen und Eigentümer durch zusätzliche Maßnahmen dafür sorgen. Zutreffen kann dies, wenn z. B. Modernisierungskosten nicht auf die Miete umgelegt werden, wenn öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen werden oder wenn bei Rückbau entsprechender Ersatzwohnraum geschaffen wird. Ein Großteil der Anträge (43 %) konnte unter diesen Bedingungen genehmigt werden. Darüber hinaus haben Eigentümerinnen und Eigentümer einen

Anspruch auf die Genehmigung, wenn einer der gesetzlich vorgesehenen Ausnahmetatbestände zutrifft. In der Praxis betrifft dies insbesondere die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB) sowie Maßnahmen zur energetischen Modernisierung zur Anpassung an die Mindeststandards des Gebäudeenergiegesetzes (§ 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB). Zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands wurden im Jahr 2022 68 Anträge mit 265 WE genehmigt, dies entsprach 17 % aller Anträge. Aufgrund von Maßnahmen zur energetischen Modernisierung wurden 51 Anträge mit 463 Wohneinheiten genehmigt. Dies entsprach 12 % aller Anträge. Einige wenige Anträge wurden darüber hinaus wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit (3 Anträge, 1 %) genehmigt.

Abb. 5: Gründe für Genehmigungen 2022 (in % der Anträge)

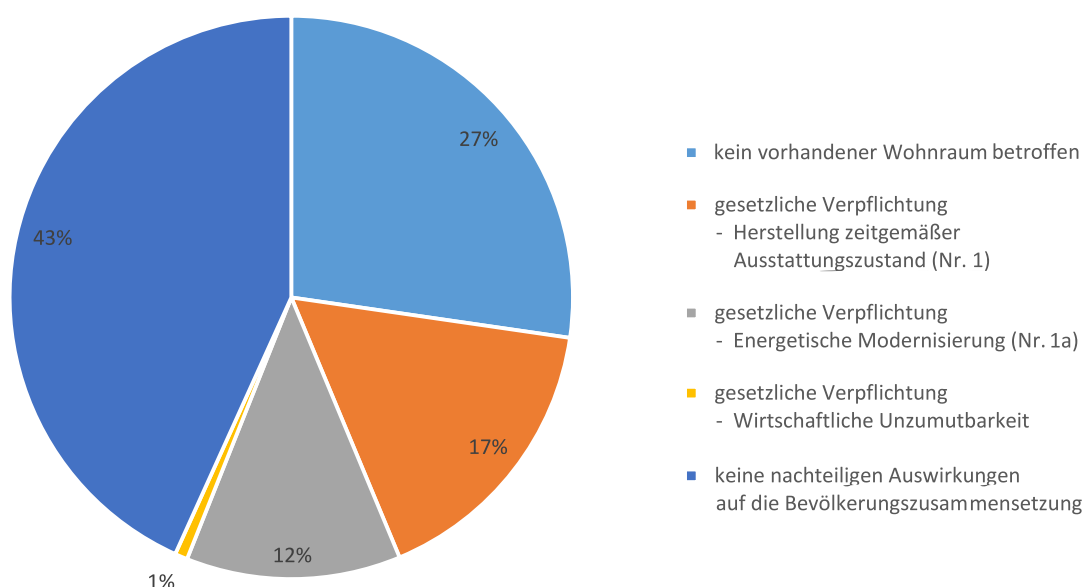


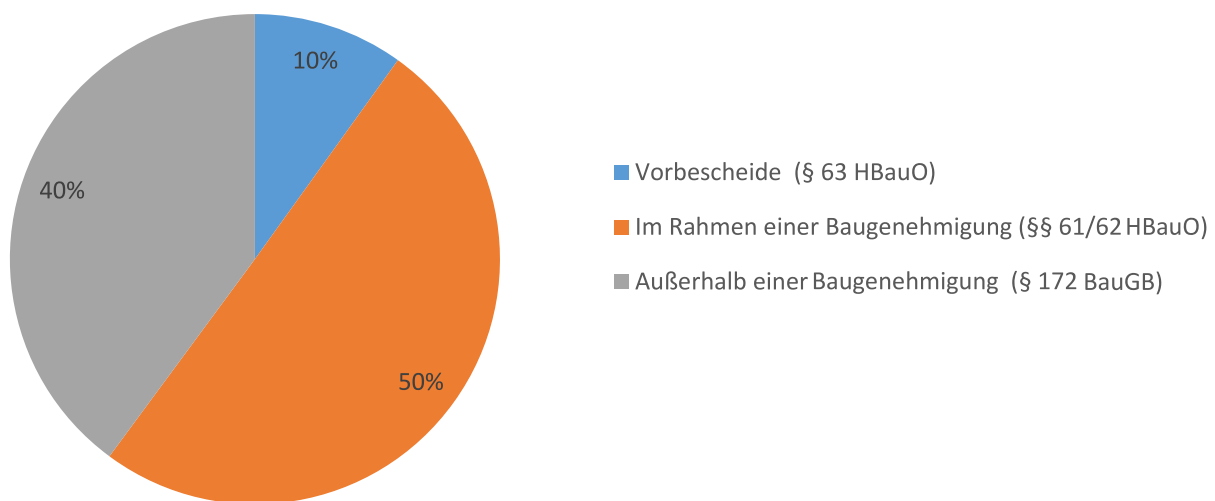
Tabelle 7: Genehmigungsverfahren 2022 nach Art

Bezirksamt	Vorbescheide (§ 63 HBauO)	Im Rahmen einer Baugenehmigung (§§ 61 / 62 HBauO)	Außerhalb einer Baugenehmigung (§ 172 BauGB)	Insgesamt
Hamburg-Mitte*	5	34	9	48
Altona	17	97	31	145
Eimsbüttel	16	56	95	167
Hamburg-Nord	4	47	24	75
Wandsbek	8	19	2	29
Insgesamt	50	253	161	464

* Darunter 5 Neubauten, die jedoch aufgrund von Bestandsgebäuden auf dem Grundstück auch einer näheren Prüfung der SozErhVO bedurften.

Tabelle 7 zeigt die Zahl der Genehmigungsverfahren nach Art des Verfahrens. In der Vollzugspraxis werden Anträge nach der SozErhVO in unterschiedlichen Verfahren eingereicht. Üblicherweise erfolgt die Beteiligung nach der SozErhVO im Rahmen des vereinfachten wie auch des konzentrierten Baugenehmigungsverfahrens nach der Hamburgischen Bauordnung. Die Baugenehmigung schließt insoweit auch die Genehmigungsentscheidung auf der Grundlage von § 172 BauGB mit ein. Die Hälfte (50 %) der Genehmigungsverfahren im Jahr 2022 erfolgte auf diese Art. Weitere 10 % waren Vorbescheideverfahren nach der HBauO. Eine Besonderheit sind die Verfahren, die außerhalb eines Baugenehmigungs- oder Bauvorbescheidsverfahrens laufen – im Rahmen der SozErhVO sind auch Maßnahmen genehmigungspflichtig, die ansonsten keine Genehmigung benötigen. Im Jahr 2022 betraf dies 40 % aller Verfahren.

Abb. 6: Genehmigungsverfahren 2022 nach Art (in %)



Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sind in Gebieten mit SozErhVO genehmigungspflichtig (vgl. Schaubild „Vollzug“ im Leitfaden SozErhVO, S. 32/33, Nr. 1). Wenn kein Genehmigungsanspruch vorliegt, wird die Umwandlung in der Regel untersagt, da sie geeignet ist, eine Verdrängungswirkung zu erzeugen. In einigen, in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 2 – 6 BauGB definierten Ausnahmefällen, besteht für die Eigentümerinnen und Eigentümer ein Anspruch auf Genehmigung (vgl. Kapitel 3). Diese Fälle werden zahlenmäßig erfasst und sind in der vorliegenden **Tabelle 8** wiedergegeben.

Tabelle 8: Zahl der im Jahr 2022 gestellten Anträge auf Umwandlung (bzw. seit dem 2. November 2021)* in Gebieten mit SozErhVO nach § 172 BauGB und § 250 BauGB

2022*		Anzahl gestellter Anträge insgesamt		Anzahl Genehmigungen		Anzahl Negativatteste		Anzahl nicht genehmigter Umwandlungen (Ablehnung / Rücknahme)		davon im Verfahren	
		1		2		3		4		5	
Bezirksamt	Grundlage	Anträge	WE	Anträge	WE	Anträge	WE	Anträge	WE	Anträge	WE
Hamburg-Mitte	§ 172 BauGB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	§ 250 BauGB	1	22	1	22	0	0	0	0	0	0
	Summe	1	22	1	22	0	0	0	0	0	0
Altona	§ 172 BauGB	8	60	4	11	4	49	0	0	0	0
	§ 250 BauGB	8	154	3	32	3	72	2	50	0	0
	Summe	16	175**	7	43	7	121	2	50	0	0
Eimsbüttel	§ 172 BauGB	0	•	0	•	0	•	0	•	0	•
	§ 250 BauGB	14	•	2	•	5	•	5	•	2	•
	Summe	14	•	2	•	5	•	5	•	2	•
Hamburg-Nord	§ 172 BauGB	5	46	2	5	1	25	2	16	0	0
	§ 250 BauGB	8	236	2	45	5	178	1	13	0	0
	Summe	13	282	4	50	6	203	3	29	0	0
Wandsbek	§ 172 BauGB	0	•	0	•	0	•	0	•	0	•
	§ 250 BauGB	7	•	7	•	0	•	0	•	0	•
	Summe	7	•	7	•	0	•	0	•	0	•
Hamburg	§ 172 BauGB	13	106	6	16	5	74	2	16	0	0
	§ 250 BauGB	38	412	15	99	13	250	8	63	2	0
	Insgesamt	51	479**	21	115	18	324	10	79	2	0

* Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist seit dem 2.11.2021 in Kraft, daher wurden die Umwandlungen nach dieser VO seit dem Inkrafttreten erfasst.

** 39 WE wurden doppelt erfasst, da jeweils ein Antrag nach § 250 und § 172 BauGB gestellt wurde, der Korrektheit halber werden diese jedoch nur mit 39 WE in der Summe berücksichtigt.

• = keine Angabe möglich

Für das Jahr 2022 belief sich die Zahl der Anträge auf Umwandlung in Gebieten mit SozErhVO insgesamt auf 51 Fälle, davon 13 Fälle nach § 172 BauGB und 38 Fälle nach § 250 BauGB (siehe Tabelle 8). Im Jahr nach der Einführung des § 250 BauGB zeigt sich, dass diese Vorschrift auf die Mehrheit der Fälle in den Gebieten mit SozErhVO anzuwenden ist. Von den beantragten Umwandlungen wurde knapp die Hälfte der Fälle (21 Anträge) genehmigt, in 10 Fällen wurde die Umwandlung nicht genehmigt oder der Antrag wurde zurückgezogen. In 18 Fällen wurde ein Negativattest ausgestellt, d. h. bescheinigt, dass die Umwandlung in diesen Fällen nicht genehmigungsbedürftig war. 2 Fälle waren zum Ende des Jahres 2022 noch im Verfahren.

Die Zahl der von beantragten Umwandlungen betroffenen Wohnungen konnte nicht in allen Fällen ermittelt werden. In den Bezirken, in denen die Zahl ermittelt werden konnte, waren knapp 500 Wohnungen betroffen.

Abb. 7: Gestellte Anträge auf Umwandlung in Gebieten mit SozErhVO im Jahr 2022 nach Bezirken

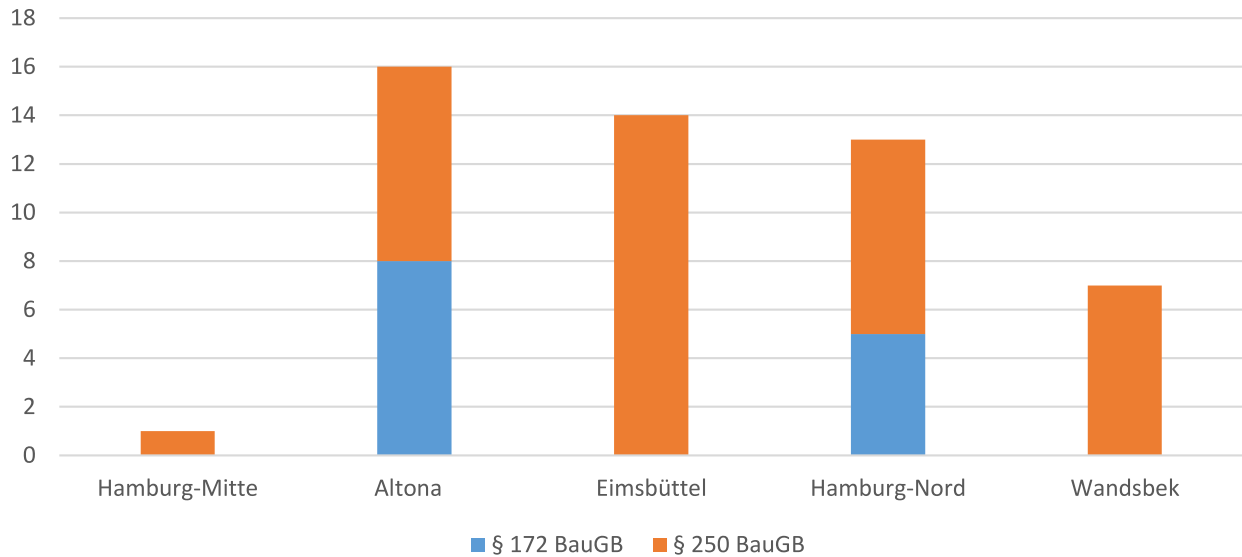


Abb. 8: Anträge auf Umwandlung in Gebieten mit SozErhVO im Jahr 2022 nach Verfahrensstand

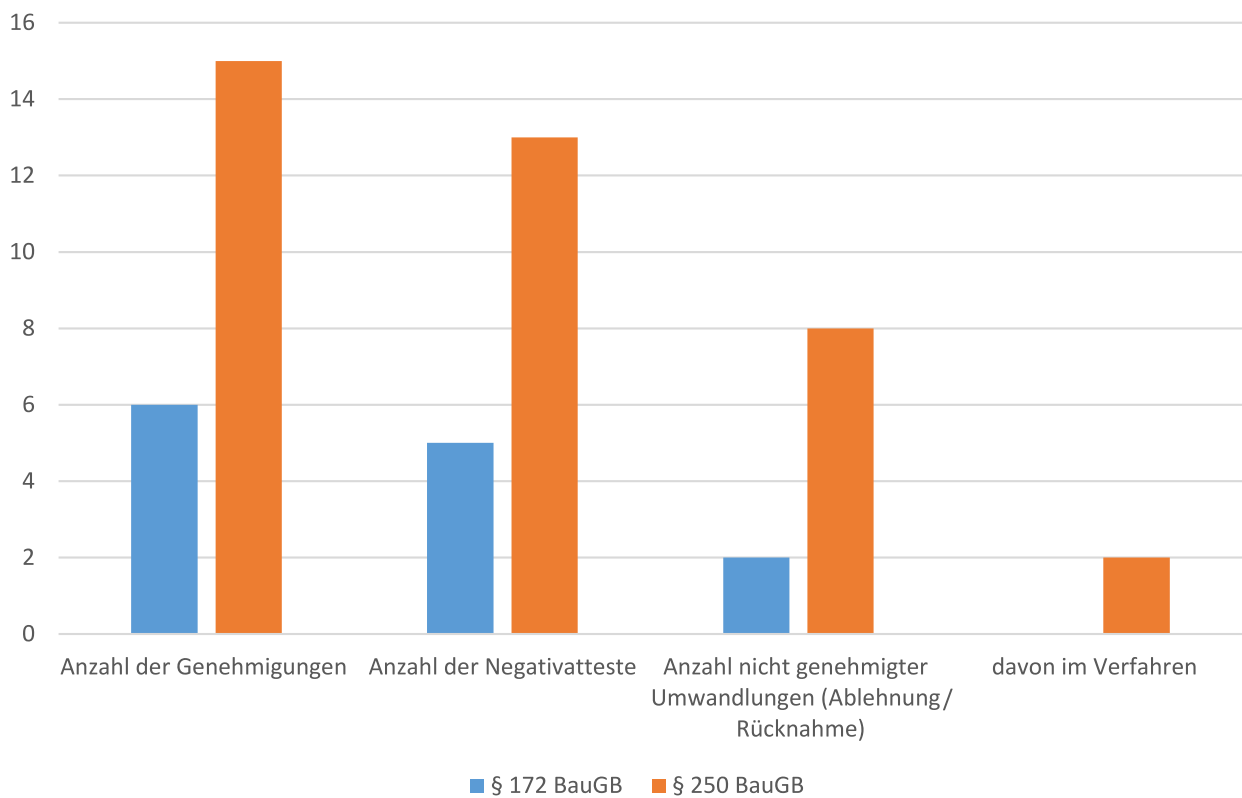


Tabelle 9: Genehmigte Umwandlungen; Zahl der Wohnungen

Bezirksamt	Gebiet	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hamburg-Mitte	Südliche Neustadt	0	0	0	0	0	0	0	0
	St. Pauli	0	0	0	1	13	20	108	0
	St. Georg	0	20	0	0	0	0	35	22
	Nördliche Neustadt	-	-	-	4	15	27	7	0
	Summe	0	20	0	5	28	47	150	22
Altona	Sternschanze	0	0	0	0	0	47	58	0
	Osterkirchenviertel	0	0	10	0	4	0	4	3
	Altona-Altstadt	21	9	34	15	16	35	93	8
	Ottensen	-	15	8	13	73	33	64	22
	Bahrenfeld-Süd	-	0	0	0	2	101	111	10
	Altona-Nord	-	-	-	-	25	129	47	0
	Summe	21	24	52	28	120	345	377	43
Eimsbüttel	Eimsbüttel-Süd	0	0	0	23	0	17	10	21
	Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd	-	-	-	144	165	110	329	136
	Summe	0	0	0	167	165	127	339	157
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	-	-	-	-	-	0	166	5
	Barmbek-Süd	-	-	-	-	-	0	248	12
	Jarrestadt	-	-	-	-	-	0	0	33
	Summe	-	-	-	-	-	0	414	50
Wandsbek	Eilbek	-	-	-	-	-	114	31	0
	Summe	-	-	-	-	-	114	31	0
Hamburg	Insgesamt	21	44	52	200	313	633	1311	272

- = SozErhVO noch nicht in Kraft

Tabelle 9 zeigt die Zahl der Wohnungen, die von einer (genehmigten) Umwandlung betroffen waren. In den Fällen, in denen eine Genehmigung zur Umwandlung erteilt wurde, konnten (wie bereits in der Vergangenheit) Zahlen zu den betroffenen Wohneinheiten ermittelt werden. Demnach waren in den Gebieten mit SozErhVO im Jahr 2022 insgesamt 272 WE von Umwandlungen betroffen. Absolut gesehen betrafen mehr als die Hälfte aller Umwandlungen Wohnungen im größten Erhaltungsgebiet Eimsbüttel / Hoheluft-West / Stellingen-Süd.

Die seit dem Jahr 2018 zu beobachtende erhebliche Zunahme der genehmigten Umwandlungen ist vor allem darauf zurückzuführen, dass weitere Gebiete mit SozErhVO erlassen wurden. Zu den 2017 bestehenden neun Gebieten kamen 2018 zwei, 2019 ein und 2020 vier Gebiete hinzu (vgl. Kapitel 2). Vorzieheffekte in Erwartung strengerer Regelungen dürften auch zu dieser Zunahme beigetragen haben. Seit dem Jahr 2022 zeigen die Zahlen eine stark rückläufige Entwicklung der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in den Gebieten mit

SozErhVO im Vergleich zum Jahr 2021 (s. Abb. 9). Es ist zu vermuten, dass dies auch auf die Einführung der VO nach § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB zurückzuführen ist und zeigt damit, dass sich die Umwandlungsverordnungen nach § 172 Absatz 1 und § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB in den Gebieten mit SozErhVO in ihrer Wirkung ergänzen und dazu beitragen, die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen zu reduzieren.

Abb. 9: Genehmigte Umwandlungen: Zahl der Wohneinheiten 2015 – 2022 in Gebieten mit SozErhVO (in absoluten Zahlen)

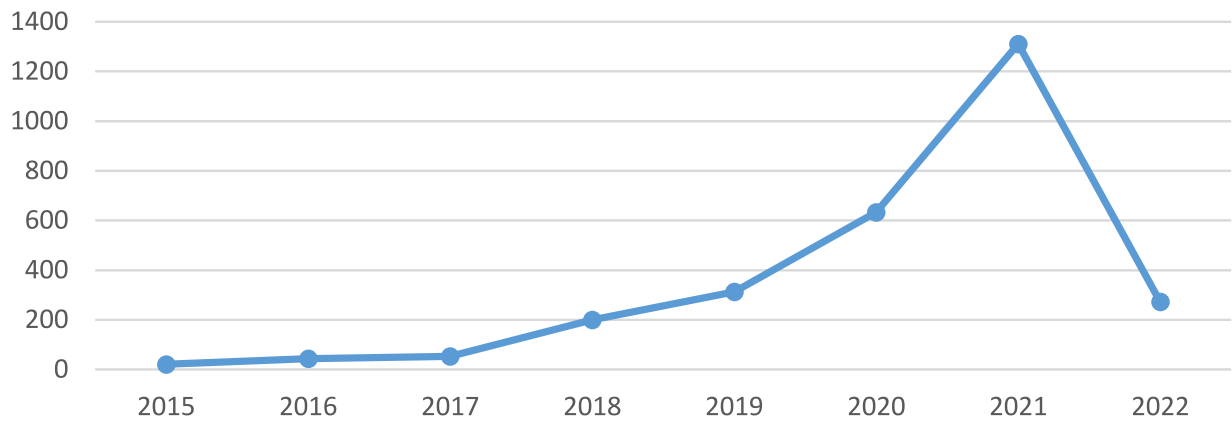


Tabelle 10: Genehmigte Umwandlungen nach Ausnahmetatbeständen, Anzahl Wohneinheiten

Ausnahme	Bezirke	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe
Grundstück gehört zu einem Nachlass (§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 2 / § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 1)	HH-Mitte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Altona	-	0	0	0	0	0	0	0	13	23	10	46
	Eimsbüttel	-	-	0	0	0	0	0	0	0	1	2	3
	HH-Nord	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	45	45
	Wandsbek	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0
	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	13	24	57	94
Veräußerung zur eigenen Nutzung an Familienangehörige (§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 3 / § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 2)	HH-Mitte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Altona	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Eimsbüttel	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	HH-Nord	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0
	Wandsbek	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0
	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ansprüche Dritter (§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 4 / § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 5)	HH-Mitte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Altona	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Eimsbüttel	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	HH-Nord	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0
	Wandsbek	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0
	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Keine Nutzung zu Wohnzwecken (§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 5)	HH-Mitte	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17
	Altona	-	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0	13
	Eimsbüttel	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	HH-Nord	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0*	0	0
	Wandsbek	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0
	Summe	17	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0	30

Ausnahme	Bezirke	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe
- = SozErhVO noch nicht in Kraft													
Verpflichtung, innerhalb von 7 Jahren nur an die Mieter:innen zu veräußern (§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 6)	HH-Mitte	0	0	0	0	20	0	0	15	27	42	22**	126
	Altona	-	0	0	0	0	0	0	120	319	354	23	816
	Eimsbüttel	-	-	0	0	0	0	4	6	18	37	0	65
	HH-Nord	-	-	-	-	-	-	-	-	0	414	5	419
	Wandsbek	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0
	Summe	0	0	0	0	20	0	4	141	364	847	50	1426
Veräußerung an mindestens 2/3 der Mieter:innen (§ 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 3)	HH-Mitte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Altona	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Eimsbüttel	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	HH-Nord	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0
	Wandsbek	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0
	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wirtschaftliche Unzumutbarkeit (§ 172 Abs. 4 S. 2 / § 250 Abs. 3 S. 1 Nr. 4)	HH-Mitte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Altona	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Eimsbüttel	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	HH-Nord	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0
	Wandsbek	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0
	Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Gründe	HH-Mitte	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4
	Altona	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Eimsbüttel***	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	HH-Nord	-	-	-	-	-	-	4	-	0	0	0	4
	Wandsbek	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0
	Summe	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	8
Summe	Insgesamt	17	0	0	0	20	0	12	141	390	871	107	1558

* 1 Antrag mit 0 WE

** Auf Basis einer 2014 unterzeichneten Abwendungsvereinbarung wurde die Genehmigung nach § 250 BauGB mit Auflage entsprechend der Regelung nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB erteilt (entspricht vertraglichen Verpflichtungen der FHH).

Die Gebiete St. Georg und Südliche Neustadt haben keine Fälle zu verzeichnen, wohingegen die Nördliche Neustadt und St. Pauli keine Angaben zu Fällen gemacht haben.

*** Negativatteste: 2018: 4 2020: 8 2021: 8 2022: 5

Tabelle 10 gibt einen Überblick über die für die Umwandlung in Anspruch genommenen Ausnahmetatbestände. Die meisten Genehmigungen für Umwandlungen in Gebieten mit SozErhVO waren aufgrund § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB zu erteilen. Danach haben Eigentümerinnen und Eigentümer einen Rechtsanspruch auf die Genehmigung der Umwandlung, wenn sie zusichern, innerhalb von sieben Jahren nach der Umwandlung nur an die jeweiligen Mieterinnen oder Mieter zu verkaufen. Auch wenn nicht für alle Gebiete Daten ermittelt werden konnten, ist davon auszugehen, dass der Anteil der Umwandlungen nach dieser Ausnahme über alle Jahre gesehen bei über 90 % liegt. Mindestens 1.400 WE wurden aufgrund dieser Ausnahme in den letzten 10 Jahren umgewandelt. Der § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB spielte damit die bedeutendste Rolle bei der laufenden Umwandlungstätigkeit. Im Jahr 2022 ging diese Zahl auf 28 WE zurück. Der analoge Ausnahmetatbestand des § 250 Absatz 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB, wonach die Genehmigung zu erteilen ist, wenn mindestens zwei Drittel der Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung zur eigenen Nutzung erwerben möchten, spielt in der Praxis bisher keine Rolle: Im Berichtszeitraum sind hierzu keine Fälle bekannt geworden.

Abb. 10: Umgewandelte Wohneinheiten in den letzten 10 Jahren: Gründe (in % anteilig an der Gesamtmenge)

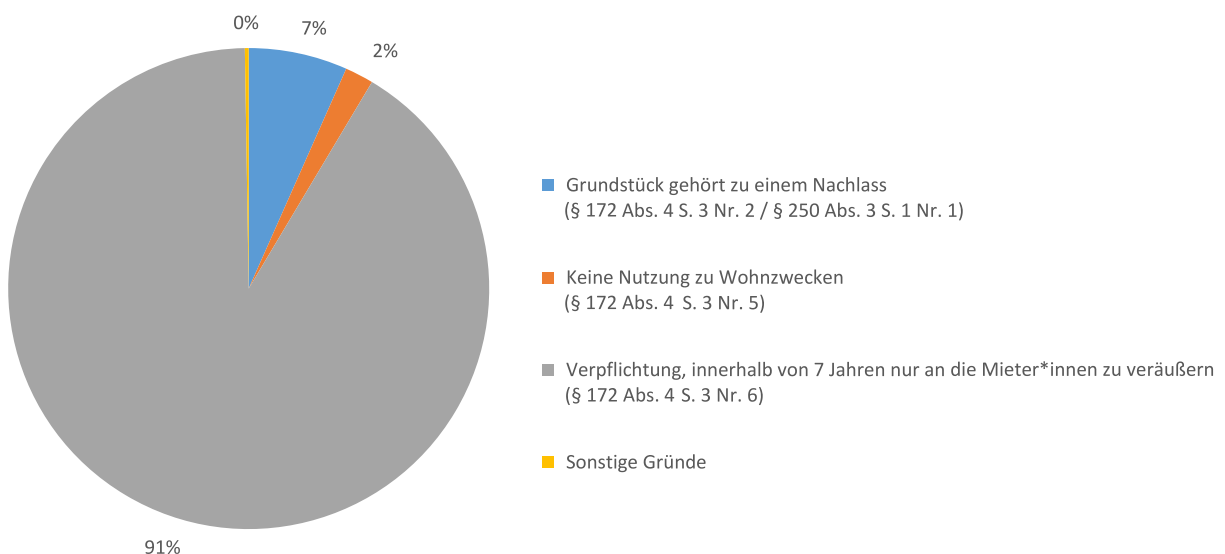


Tabelle 11: Genehmigte Wohnungsveräußerungen an Mieter:innen nach Umwandlung unter der Voraussetzung des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB

Bezirksamt	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe
Hamburg-Mitte	0	0	0	0	0	1	2	2	1	0	0	6
Altona	-	0	0	0	2	0	2	2	0	3	2	11
Eimsbüttel	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Hamburg-Nord	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	1	1
Wandsbek	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Insgesamt	0	0	0	0	2	1	4	4	1	3	4	19

• = keine Angaben möglich

Tabelle 11 zeigt die Anzahl der genehmigten Wohnungsveräußerungen an die Mieterinnen oder Mieter nach der Umwandlung ihrer Wohnung unter der Voraussetzung des Ausnahmetatbestands nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB. Auch wenn sich die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichten, innerhalb von sieben Jahren nur an die Mieterinnen oder Mieter zu veräußern, findet ein solcher Verkauf in den seltensten Fällen statt. Zwischen 2016 und 2022 sind 19 Fälle bekannt, bei denen eine zuvor umgewandelte Wohnung an die vorherigen Mieterinnen oder Mieter veräußert wurde.

Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht gilt zwar generell in Gebieten mit SozErhVO, zur Ausübung ist es in jüngerer Zeit allerdings erst ab dem dritten Quartal 2018 gekommen. Mit dem Urteil des BVerwG vom 9. November 2021 ist die Ausübung des Vorkaufsrechts quasi zum Erliegen gekommen, sodass die dargestellten Zahlen sich im Wesentlichen auf den Zeitraum zwischen 2018 und 2021 beziehen.

Tabelle 12: Anzahl bestandskräftig ausgeübte Vorkaufsrechte nach Bezirken (Objekte, Wohnungen, Gewerbeeinheiten) von 2018 bis einschließlich 2022

Bezirksamt	Anzahl Objekte	Anzahl WE	Anzahl GE
Hamburg-Mitte	3	59	6
Altona	30	296	27
Eimsbüttel	2	42	0
Hamburg-Nord	0	0	0
Wandsbek	•	•	•
Insgesamt	35	397	33

• = keine Angaben möglich

Tabelle 12 gibt einen Überblick über die Zahl der auf Basis der SozErhVO bestandskräftig ausgeübten Vorkaufsrechte nach den einzelnen Bezirken. Zwischen dem 3. Quartal 2018 und Ende 2022 ist das Vorkaufsrecht insgesamt 35 Mal bestandskräftig ausgeübt worden, insgesamt 397 Wohnungen konnten so vor einem (spekulativen) Verkauf bewahrt werden. Die überwiegende Zahl der Fälle trat im Bezirk Altona auf, hier wurde das Vorkaufsrecht insgesamt 30 Mal für 296 Wohnungen ausgeübt.

Tabelle 13: Anzahl Abwendungen (Abwendungsvereinbarungen und anerkannte einseitige Abwendungserklärungen) nach Bezirken (Anzahl Fälle, Wohnungen, Gewerbeeinheiten) von 2018 bis einschließlich 2022

Bezirksamt	Anzahl Objekte	Anzahl WE	Anzahl GE
Hamburg-Mitte	14	429	16
Altona	24	238	•
Eimsbüttel	5	56	6
Hamburg-Nord	2	28	2
Wandsbek	•	•	•
Insgesamt	45	751	24

• = keine Angaben möglich

Das Vorkaufsrecht ist grundsätzlich das letzte Mittel, das angewendet wird, wenn Verhandlungen mit der bzw. dem laut Kaufvertrag vorgesehenen Käuferin bzw. Käufer zur Abwendung gescheitert sind. Häufiger als zur Ausübung des Vorkaufsrechts kommt es daher zu seiner Abwendung. **Tabelle 13** zeigt die Zahlen zu von Abwendungsvereinbarungen betroffenen Fällen und Wohneinheiten nach Bezirken.

7. Fazit und Ausblick

Die SozErhVO ist ein wichtiges Instrument zur Sicherung bezahlbaren Wohnens in Hamburg. Es hilft dabei, übermäßige, potenziell verdrängungswirksame Modernisierungen zu begrenzen, Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse können abgemildert oder verlangsamt werden. Der vorliegende Bericht gibt einen Überblick über die Anwendung der SozErhVO in Hamburg. Neben der Darstellung der Rechtsgrundlagen und der Zielsetzungen erfolgt dazu eine Zusammenfassung der Entwicklung der SozErhVO mit Charakterisierung der Erhaltungsgebiete im Einzelnen und in ihrer Gesamtheit. Zudem skizziert der Bericht ausführlich die Wirkungsweise des Instruments in der bezirklichen Praxis der Antrags- und Genehmigungsverfahren. Dazu wurden Zahlen und Daten für das Vollzugsgeschehen in den Gebieten mit SozErhVO zusammengetragen und ausgewertet. Der Bericht kommt damit Bestrebungen zu mehr Übersicht und Transparenz in der praktischen Anwendung der SozErhVO nach und trägt zu einer breiteren Wissensbasis bei. Die zentralen Erkenntnisse werden hier zusammengefasst dargestellt.

Umbau, Modernisierung und Instandhaltung kommen in Gebieten mit SozErhVO trotz der Regulation zugunsten bezahlbaren Wohnens keineswegs zum Erliegen. Vielmehr wird ein Großteil der genehmigungsbedürftigen, beantragten Maßnahmen so gestaltet, dass sie im Einklang mit der SozErhVO zur Genehmigung gebracht werden. Alle Bezirksämter haben Merkblätter für den Vollzug der SozErhVO veröffentlicht, die zu mehr Klarheit für Bauherren und Architekten über die Genehmigungsfähigkeit einzelner Maßnahmen beitragen. Die Wohnungswirtschaft ist dazu umfassend informiert worden. Auch energetische Modernisierungen sind möglich und werden in der Praxis durchgeführt. Anpassungen an die energetischen Mindestanforderungen müssen aufgrund der gesetzlichen Vorgabe genehmigt werden, können jedoch aufgrund von darauffolgenden Mieterhöhungen eine Verdrängungswirkung erzeugen. Hier sollte sensibel vorgegangen werden, damit Klimaschutz und der Schutz vor Verdrängung keine unüberwindbaren Gegensätze bleiben, sondern parallel und im Einklang stattfinden können.

Neubau und Nachverdichtungen sind im Rahmen der SozErhVO nicht genehmigungsbedürftig, sofern kein vorhandener Wohnraum betroffen ist. Entsprechende Maßnahmen werden auch umgesetzt und nicht verhindert. Gelungene Beispiele für Dachausbauten, Aufstockungen oder ergänzende Neubauten belegen dies. In der Regel entsteht durch derartige Vorhaben zusätzlicher Wohnraum in nachgefragten Quartieren. Der Rückbau von Wohnraum in Gebieten mit SozErhVO ist grundsätzlich nicht zulässig. Die Studie „Kompensatorischer Wohnraum“ hat allerdings aufgezeigt, dass es möglich ist, auch größere Vorhaben in Gebieten mit SozErhVO so umsetzen zu können, dass es durch Abriss und Neubau nicht zu einer Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung kommen muss. Durch die SozErhVO ist es möglich, planerisch dahingehend Einfluss zu nehmen, dass auch bei einem solchen Neubauvorhaben günstiger Wohnraum neu entsteht und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt.

Die Umwandlungsaktivitäten in den Gebieten mit SozErhVO waren bis zum Jahr 2021 deutlich angestiegen. Vermutlich zeigt sich darin ein nachwirkender Effekt, der sich durch die Möglichkeit der Verpflichtung der Eigentümer, nach Umwandlung nur an die Mieter zu veräußern, gebildet hatte. Mit der Einführung der Verordnung nach § 250 BauGB konnte diese Lücke weitgehend geschlossen werden, wie die deutlich rückläufigen Zahlen eindrucksvoll belegen. Zudem ist dies ein deutliches Signal dafür, dass die Regelungen des § 250 BauGB über das Jahr 2025 hinaus verlängert werden

sollten. Zugleich bleiben mit der UmwandlungsVO nach § 172 BauGB auch kleinere Gebäude mit nicht mehr als fünf Wohnungen ebenfalls vor Umwandlung geschützt.

Das Instrument des Vorkaufsrechts fand zwischen 2018 und November 2021 regelmäßige und erfolgreiche Anwendung. Über 1.100 Wohnungen konnten entweder durch die Ausübung des Vorkaufsrechts selber oder durch getroffene Abwendungsvereinbarungen einem meist spekulativen Verkaufsprozess entzogen werden. Vor dem Hintergrund der geänderten Rechtsprechung durch das BVerwG ist die SozErhVO ohne die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht auszuüben, ein schwächeres Instrument geworden. Die Möglichkeiten zur erneuten Stärkung des Vorkaufsrechts sind aus Sicht des Senats ausreichend erörtert und geprüft worden, es muss nun darum gehen, mit Hilfe einer Novelle des BauGB die Anwendung des Vorkaufsrechts im Rahmen SozErhVO bald wieder zu ermöglichen.

Aktuell gibt es 13 Gebiete mit SozErhVO, die ca. 235.100 Bewohnerinnen und Bewohner vor mietpreistreibender Aufwertung ihrer Wohngebiete und Umwandlungen ihrer Mietwohnungen in Eigentumswohnungen schützen. Für die drei Gebiete Barmbek-Nord, Barmbek-Süd und die Jarrestadt gibt es Aufstellungsbeschlüsse des Senats und der Erlass von drei SozErhVO ist in Vorbereitung. Bei Vorliegen der städtebaulichen Voraussetzungen sollen die SozErhVO voraussichtlich im Frühjahr 2025 in Kraft treten. Die zuständige Behörde und die Bezirksämter werden zudem regelmäßig prüfen, ob weitere SozErhVO zum Schutz bestehender Quartiere und des sozialen Gleichgewichts der Stadt erlassen werden sollten.

Zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums im Bestand stehen – neben den SozErhVO – weitere Instrumente zur Verfügung, die vom Senat im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten ausgeschöpft werden. Zu nennen sind hier insbesondere die Kappungsgrenzenverordnung, die Mietpreisbegrenzungsverordnung sowie das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz. Die Instrumente können sich gegenseitig ergänzen, machen es jedoch durch die Überlagerung kaum möglich, die Wirkungen der einzelnen Instrumente eindeutig zuzuordnen. Der Erfolg der SozErhVO, der auch auf einer präventiven Wirkung basiert, kann daher weder anhand von aussagekräftigen Sekundärdaten noch durch die erhobenen Kennzahlen zum Vollzug eindeutig gemessen werden. Im Zusammenspiel mit den Zwischenkontrollen geben die Zahlen jedoch ein rundes Bild ab und unterstützen die Bemühungen nach transparentem Verwaltungshandeln. Zunehmende Digitalisierung dürfte zukünftig auch die Auswertung des Vollzugsgeschehens stärker automatisieren und so den Erhebungsaufwand reduzieren.

8. Weiterführende Informationen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Allgemeine und übergreifende Infos zur SozErhVO:

- Internet: <https://www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen/>
- Leitfaden für die Praxis: <https://www.hamburg.de/resource/blob/286870/69709b5e2dff0f-76fa103e8dea4eb7e5/d-leitfaden-sozerhvo-data.pdf>
- Interaktive Karte zu Gebieten mit SozErhVO:
[https://www.geoportal-hamburg.de/geo-online/?Map/layerIds=19969,1043,4446,4445&visibility=true,true,true,true&transparency=0,0,0,0&Map/center=\[565441.1416420285,5935862.137598859\]&Map/zoomLevel=5](https://www.geoportal-hamburg.de/geo-online/?Map/layerIds=19969,1043,4446,4445&visibility=true,true,true,true&transparency=0,0,0,0&Map/center=[565441.1416420285,5935862.137598859]&Map/zoomLevel=5)

Bezirksamt Hamburg-Mitte

- Internet: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/bezirke/mitte/themen/planen-bauen-wohnen/soziale-erhaltungsverordnung-69654>
- Merkblatt des Bezirksamts: <https://www.hamburg.de/resource/blob/69650/a2335d157548e2526e15dc1482a9468a/merkblatt-sozerhvo-hh-mitte-data.pdf>

Bezirksamt Altona

- Internet: <https://www.hamburg.de/altona/soziale-erhaltungsverordnungen/>
- Merkblatt des Bezirksamts: <https://www.hamburg.de/resource/blob/52172/77d9b828614296d238530c405644f818/merkblatt-soziale-erhaltungsverordnung-data.pdf>

Bezirksamt Eimsbüttel

- Internet: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/bezirke/bezirksamt-eimsbuettel/soziale-erhvo-868924>
- Merkblatt des Bezirksamts: <https://www.hamburg.de/resource/blob/60006/bf7e5e7baf-8b4264e7b8989cbb4e4812/d-erhvo-sozerhvo-merkblatt-data.pdf>

Bezirksamt Hamburg-Nord

- Internet: <https://www.hamburg.de/hamburg-nord/soziale-erhaltungsverordnungen/>

Bezirksamt Wandsbek

- Merkblatt des Bezirksamts: <https://www.hamburg.de/resource/blob/76652/6110b5fd4a16168c6f72b27a3ed9fa5f/download-merkblatt-mit-anlage-soziale-erhaltungsverordnung-data.pdf>

