

SOZIALE ERHALTUNGSGEBIETE IN HAMBURG

AUGUST
2025



Die Soziale Erhaltungsverordnung ist ein Maßnahmenrecht des Städtebaurechts nach §172 Abs. 1 BauGB für die Erhaltung der Bevölkerungsstruktur in ausgewählten Hamburger Stadtteilen.

Seit 2005 kam es in Hamburg verstärkt zu einem Wandel der Angebotsstruktur des Wohnungsangebotes in innerstädtischen Lagen, die vor allem durch ihre Altbaustruktur besonders nachgefragt sind. Diese Veränderungen zeichneten sich durch steigende Miet- und Kaufpreise, Abriss und Teilabriss mit dem Ziel der Neubebauung, Anpassungen von Wohnungsgrößen durch Zusammenlegung, Teilungen oder Grundrissänderungen und besonders in Aufteilungen durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen aus.

Dieser Prozess, in den Medien häufig als „Luxusmodernisierung“ deklariert, gilt als Hauptgrund für die Gentrifizierung in beliebten

Lagen. Diese langfristigen Aufwertungen ganzer Quartiere und Stadtviertel führen zu einem Zuzug von Bevölkerungsgruppen, welche sich durch ihre höhere Einkommensstärke von den ansässigen Bewohnern unterscheiden und diese verdrängen.

Mit dem Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung versucht die Stadt Hamburg, die Zusammensetzung der auf ihr Quartier angewiesenen Bevölkerung in den jeweiligen Gebieten zu erhalten. Das vorrangige Ziel ist der Erhalt der städtebaulichen Struktur des Viertels – sie dient nicht dem Schutz der einzelnen Mieter und hat keinen Einfluss auf eventuelle Mieterhöhungen.

Durch die Soziale Erhaltungsverordnung sollen bauliche Veränderungen nicht grundlegend verboten oder unterbunden werden. Es soll lediglich eine Einschränkung der Maßnahmen, die zur Aufwertung führen und somit den durchschnittlichen Ausstattungsstandard im

Gebiet übersteigen, stattfinden. Daher müssen alle geplanten Maßnahmen zur baulichen Veränderung vom zuständigen Bezirksamt der Freien und Hansestadt Hamburg genehmigt werden.

Auf der Website <https://geoportal-hamburg.de/Geoportal/geo-online/> haben Sie die Möglichkeit konkret nach einzelnen Flurstücken bzw. Adressen zu suchen (Eingabe von Flurstück bzw. Adresse, dann: Themen – Fachdaten – Infrastruktur – Soziale Erhaltungsverordnungen).





Gebiete mit erlassenen sozialen Erhaltungsverordnungen

- 1 Altona-Altstadt (2014)
- 2 Altona-Nord (2019)
- 3 Bahrenfeld Süd (2016)
- 4 Eilbek (2020)
- 5 Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd (2018)
- 6 Eimsbüttel-Süd (2014)
- 7 Nördliche Neustadt (2018)
- 8 Osterkirchenviertel (2013)
- 9 Ottensen (2016)
- 10 St. Georg (2012)
- 11 St. Pauli (2012)
- 12 Sternschanze (2013)
- 13 Südliche Neustadt (1995)

Gebiet mit Aufstellungsbeschluss für eine soziale Erhaltungsverordnung

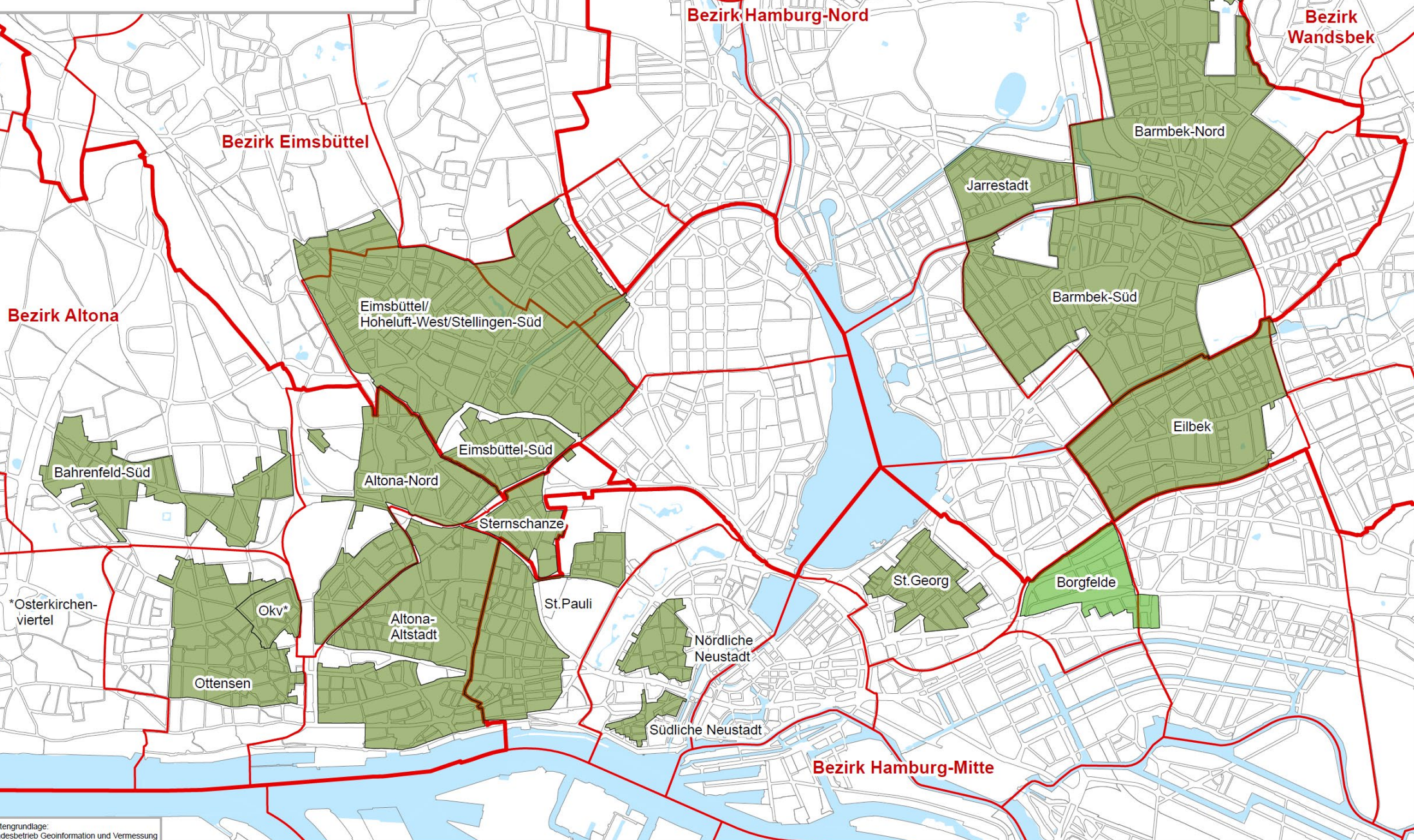
- 14 Borgfelde (2022)
- 15 Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Jarrestadt (2023)

Verfahrensstand der Sozialen Erhaltungsverordnungen in Hamburg

-  Gebiete mit Aufstellungsbeschluss für eine Soziale Erhaltungsverordnung
-  Erlassene Soziale Erhaltungsverordnungen
-  Bezirksgrenze
-  Stadtteilgrenze


Hamburg
Behörde für
Stadtentwicklung
und Wohnen
BSW / WSB
Stand: Juli 2025

M. 1: 30.000 im DIN A3 Original
0 500 1.000 2.000 Meter



Die in dieser Zusammenfassung enthaltenen Angaben basieren auf allgemein zugänglichen Quellen. Für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Diese Zusammenfassung stellt insbesondere keine Anlage- oder Kaufempfehlung dar und ersetzt keine rechtliche, steuerliche und/oder finanzielle Beratung.

Quellen: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg, BSW/WSB 2

Zinshausteam & Kenbo GmbH & Co. KG · Bernhard-Nocht-Straße 99 · 20359 Hamburg

Tel +49 40.411725 -0 · info-im@zht-k.de · zht-k.de