



ZWISCHEN STADTENTWICKLUNG UND BEWAHREN:

DIE SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNG

IN DER JARRESTADT

Baukulturdialog #9, 23.04.2026

Luftbild: LGV Hamburg (2022)

WOHNUNGSMARKT IN DEUTSCHLAND & HAMBURG

Großteil der Hamburger Häuser ist sanierungsbedürftig

Stand: 10.09.2025 14:29 Uhr

Ein Großteil der Hamburger Häuser ist sanierungsbedürftig, Z aus Hannover. 71 Prozent der Wohnungen in der Hansestadt

Bündnis für das Wohnen in Hamburg geht in die vierte Runde

Stand: 19.03.2026 07:00 Uhr

Im Hamburger Rathaus haben Senat, Bezirke und Wohnungswirtschaft - also das Bündnis für das Wohnen - eine Vereinbarung unterzeichnet: Sie soll erneut die Genehmigung von 10.000 Wohnungen pro Jahr ermöglichen. Erstmals fand sich das Bündnis 2011 zusammen.

Bestände am	1. Förderweg Wohnungen
01.01.2003	149.228
01.01.2023	75.368

Quelle: IFB

aus: SKA 22/14149



Tauschwohnung: 2 Zimmer in Winterhude gege...
172 € 53 m² 2ZL
108 km | Semperstraße 76, Winterhude, Hamburg
●●●●● Sehr guter Preis



Tauschwohnung: 2-Zimmer-Altbauwohnung in ...
680 € 42 m² 2ZL
Barmbek-Süd, Hamburg



Tauschwohnung: Zuhause im ruhigen Winterhu...
600 € 53 m² 2ZL
Winterhude, Hamburg
●●●●● Sehr guter Preis

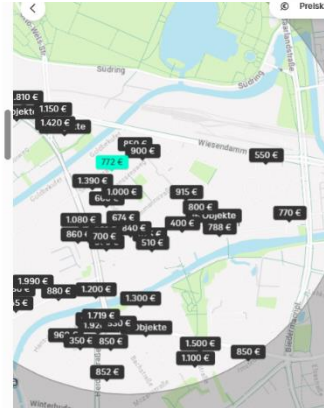
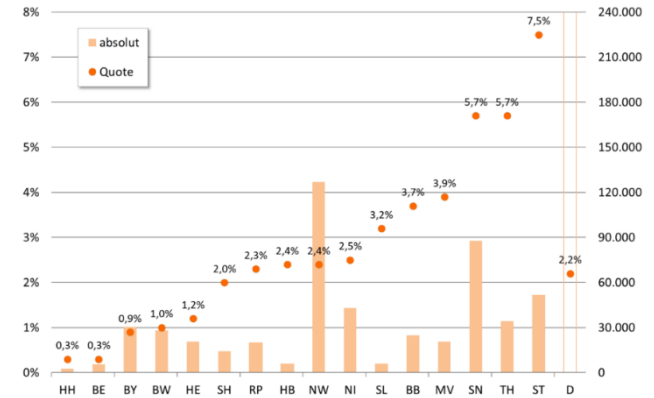


Abbildung 2: Marktaktiver Leerstand, Bundesländer 2024



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Screenshots: immobilien Scout24.de, wunderflats.de; Überschriften: ndr.de; Quellen sonst direkt angegeben

ÖFFENTLICHE DISKUSSION

Statistik zum Wohnungsmarkt

Stadt München rettet mehr als 500 Wohnungen aus der Zweckentfremdung

Mietpreisüberhöhung und Wucher

Viele Mieten zu hoch - Städte um Hilfe bemüht

BERLIN / GUTACHTEN

Die Mietpreislawine stoppen

Hamburgs neuer Mietenspiegel zeigt Durchschnittsmieten zwischen 6,76 Euro und mehr als 22 Euro

Senat will Mieter bei Wohnungsumwandlung länger schützen

Umwandlung von Mietwohnungen

Neue Verordnung soll Mieter schützen

von Hannes Heine

Bundesrat will Mieten strenger regulieren

Teure Wohnungen

Land will Erhöhung der Mietpreise deckeln

Stadt will Mieter besser schützen

Quartiere mit Aufwertungsdruck brauchen Schutzschirm gegen Verdrängung!

NORDEND GENTRIFIZIERUNG

Mieter wehren sich gegen Luxussanierung

Mietpreisbremse in München

Staatsregierung beschließt endlich Umwandlungsverbot

ÖFFENTLICHE DISKUSSION – UND WELCHE INSTRUMENTE DAHINTERSTECKEN

statistik zum Wohnungsmarkt

Stadt München rettet mehr als 500
Wohnungen vor der
Zweckentfremdung

**Zweckentfremdungs-
verbot**

Mietpreisüberhöhung und Wucher

Viele Mieten zu hoch - Städte um Hilfe bemüht

Mietwucher

BERLIN / GUTACHTEN

Die Mietpreislawine stoppen

Mietendeckel

Hamburgs neuer Mietenspiegel zeigt
Durchschnittsmietpreis um 16 Euro und mehr als
22 Euro

Mietenspiegel

Serbi will Mieter bei
Wohnungsumwandlung länger
schützen

Kündigungssperrfrist

Umwandlung von Mietwohnungen
Neue Umwandlung von Mieter schützen

von Hannes Heine

Umwandlungsverordnung

Bundesrat will Mieter schützen

Mietpreisbremse

Do., 16.01.2014 Teure Wohnungen

Land will Erhöhung der Mietpreise deckeln

Kappungsgrenze

Stadt will Mieter bei
Umwandlung schützen

Soziale Erhaltungsverordnung

Quartiere mit Aufwertungsdruck
brauchen mehr Schutz gegen
Verdrängung!

Soziale Erhaltungsverordnung

NORDNIEDER GENTRIFIZIERUNG
Mieter müssen sich gegen
Verdrängung

Soziale Erhaltungsverordnung

Mietpreisbremse
Staatsrechtlich nicht endlich
Umwandlungsverbot

**Umwandlungsverordnung /
Mietpreisbremse**

ÖFFENTLICHE DISKUSSION – UND WELCHE INSTRUMENTE DAHINTERSTECKEN

statistik zum Wohnungsmarkt

Stadt München rettet mehr als 500
Zweckentfremdungs-
Wohnungen aus der
Zweckentfremdung
verbot

Mietpreisüberhöhung und Wucher

Viele Mieten zu hoch - Städte um Hilfe bemüht

Mietwucher

BERLIN / GUTACHTEN

Die Mietpreislawine stoppen

Mietendeckel

Hamburgs neuer Mietenspiegel zeigt
Durchschnittsmietenzug um 16 Euro und mehr als
22 Euro

Mietenspiegel

Senke will Mieter bei
Kündigungssperre
Wohnungsumwandlung länger
schützen

Umwandlung von Mietwohnungen
Neue Umwandlungsverordnung
Umwandlung soll Mieter schützen

von Hannes Heine

Bundesrat will Mietpreisbremse regulieren

Mietpreisbremse

Do., 16.01.2014 Teure Wohnungen

Land will Erhöhung der Mietpreise deckeln

Kappungsgrenze

Stadt will Mieter bei
Umwandlung schützen

Soziale Erhaltungsverordnung

Quartiere mit Aufwertungsdruck
brauchen mehr Schutz gegen
Verdrängung!

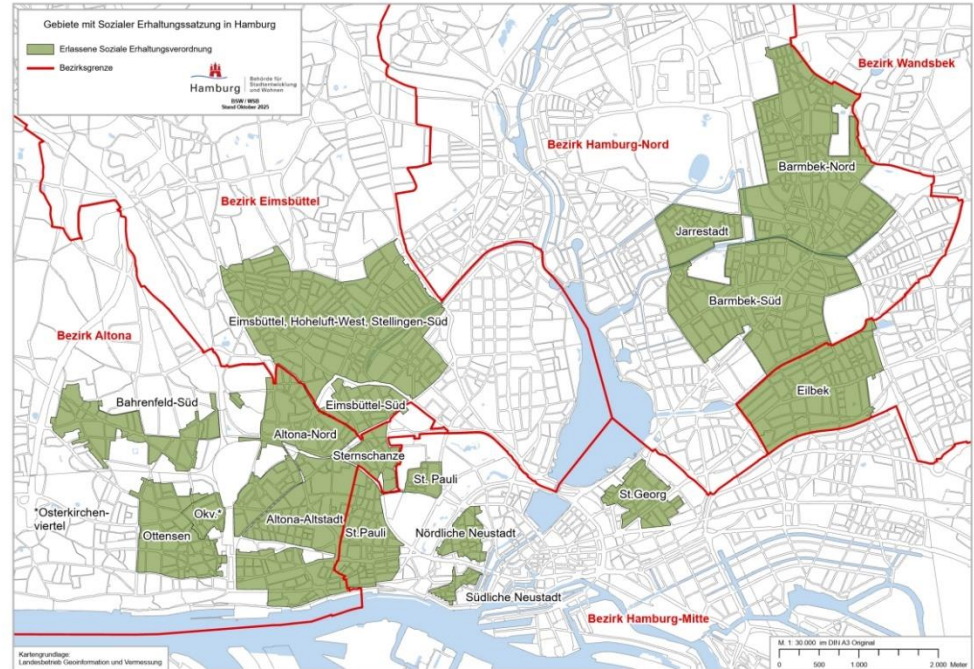
Soziale Erhaltungsverordnung

NORDEND GENTRIFIZIERUNG
Mieter machen sich gegen
Klassenierung

Soziale Erhaltungsverordnung

Mietpreisbremse in München
Staatsregierung: Mietpreisbremse
Umwandlungsverordnung /
Umwandlungsverbot

SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNGEN IN DEUTSCHLAND & HAMBURG



Karten: Amt für Stadtentwicklung und Statistik Köln (2025) und BSW (10/2025)

ZIEL DER SOZIALEN ERHALTUNGSVERORDNUNG NACH § 172 BAUGB

Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

(Schutz vor Luxussanierung und Verdrängung)

- aus **besonderen städtebaulichen Gründen**
- durch zusätzliche **Genehmigungsvorbehalte**
- bei (gewissen) **baulichen und eigentumsrechtlichen Vorhaben**



Fotos: Bezirksamt Hamburg-Nord (2020)

DIE DREI WIRKUNGSBEREICHE DER SOZIALEN ERHALTUNGSVERORDNUNG

Genehmigungsvorbehalt bei

Rückbau,
Änderung,
Nutzungs-
änderung

(§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

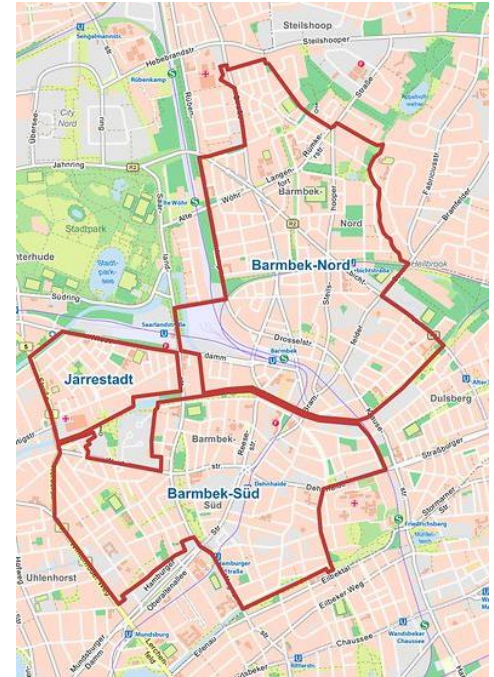
Genehmigungsvorbehalt bei

Begründung
von Wohnungs-/
Teileigentum

(§ 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB
i. V. m. Umwandlungs-
verordnung)

Allgemeines
Vorkaufsrecht

(§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4
BauGB)



Karte: Bezirksamt Hamburg-Nord (Grundlage: LGV Hamburg)

DIE DREI WIRKUNGSBEREICHE DER SOZIALEN ERHALTUNGSVERORDNUNG

Genehmigungsvorbehalt bei

Rückbau,
Änderung,
Nutzungs-
änderung

(§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

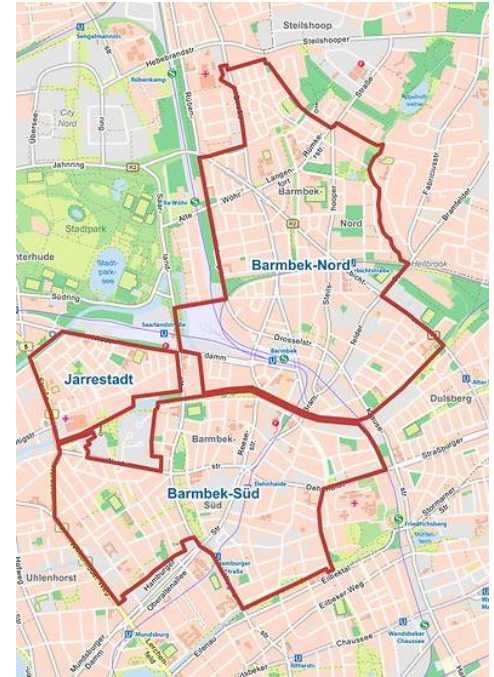
Genehmigungsvorbehalt bei

Begründung
von Wohnungs-/
Teileigentum

(§ 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB
i. V. m. Umwandlungs-
verordnung)

Allgemeines
Vorkaufsrecht

(§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4
BauGB)

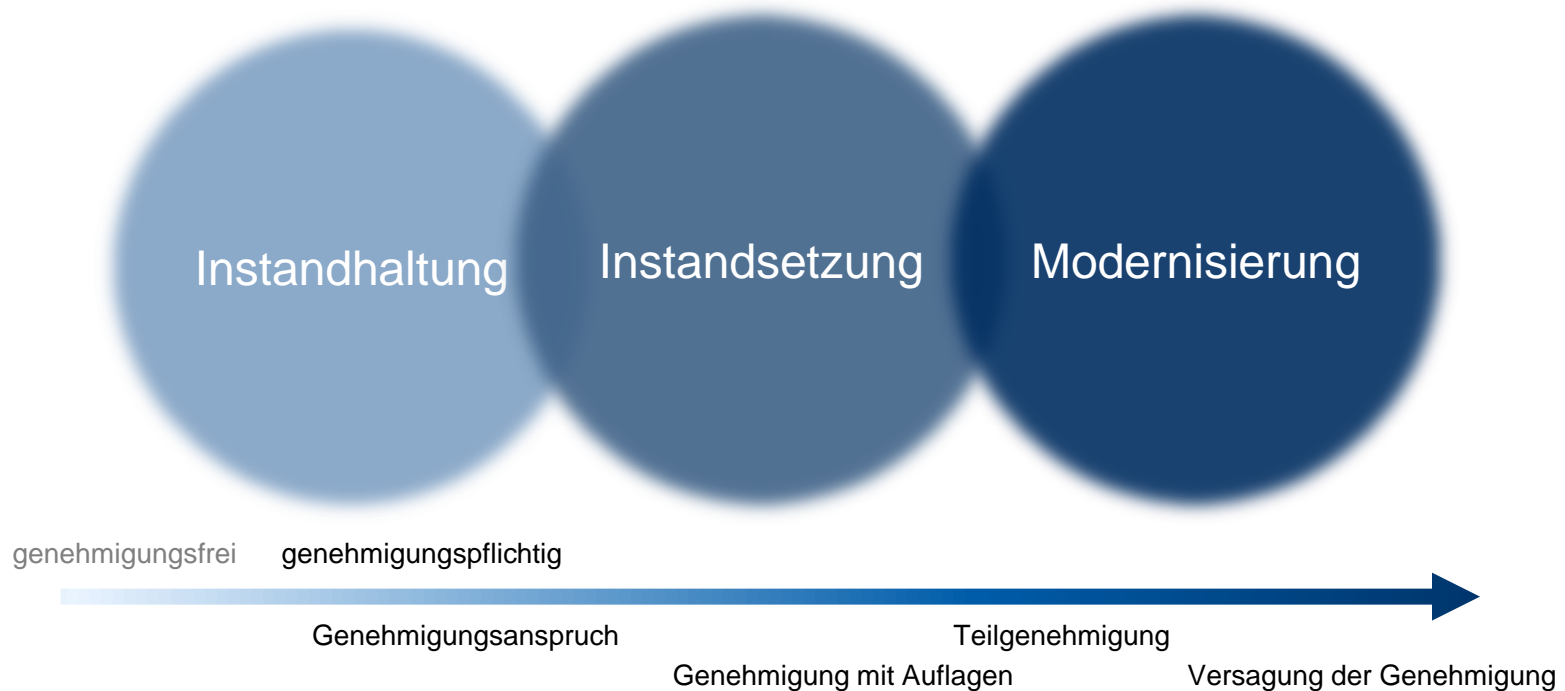


Karte: Bezirksamt Hamburg-Nord (Grundlage: LGV Hamburg)

PRÜFUNG DER GENEHMIGUNGSFÄHIGKEIT NACH § 173 BAUGB BEI ANTRÄGEN AUF...

Rückbau	Nutzungsänderung	Grundriss- änderungen	Wohnungs- zusammenlegungen/ -teilungen
Anbau von Freisitzen (Balkonen)	Einbau bzw. Anbau von Aufzügen	energetische Modernisierung	Wohnungs- modernisierungen/ -sanierungen
Luxus- modernisierungen	Änderungen der Ausstattung	verfahrensfreie Vorhaben nach HBauO (bspw. Fenstertausch)	und weitere bauliche Änderungen ...

DAS FELD DER BAULICHEN MAßNAHMEN NACH § 173 BAUGB



UND WER WIRD GESCHÜTZT?

Ziel: Erhalt der Bevölkerungsstruktur

Grundlage: „Repräsentativuntersuchung“ mit repräsentativer Haushaltebefragung



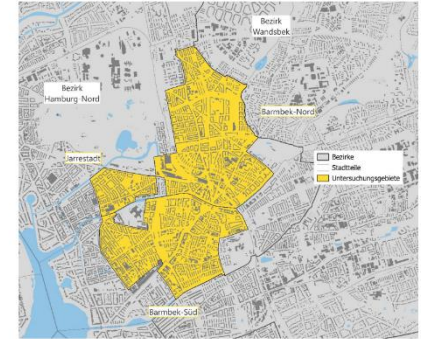
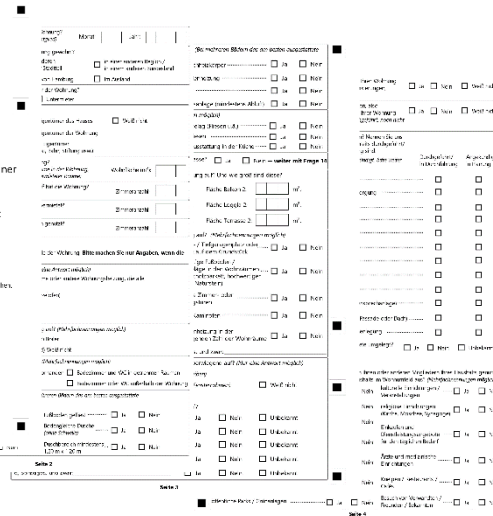
HAUSHALTEBEFRAGUNG

zur Untersuchung der Anwendungsvoraussetzungen einer
Sozialen Erhaltungsverordnung
im Gebiet Barmbek-Nord/Barmbek-Süd/Jarrestadt

Die Befragung wird durchgeführt von und für das Institut für Wohnen und Stadtentwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg. Weitere Informationen sind unter <https://www.alp-institut.de/de/w> zu finden.

Bitte geben Sie Ihre persönliche Zugangsnummer an.

Mobile Nutzung: Einzel-Input per QR-Code scannen



Repräsentativuntersuchung zur Überprüfung
der Anwendungsvoraussetzungen
einer Sozialen Erhaltungsverordnung
für die Gebiete „Barmbek-Nord“, „Barmbek-Süd“
und „Jarrestadt“

Endbericht | Januar 2025

ALP im Auftrag der BSW (2025)

UND WER WIRD GESCHÜTZT?

Bevölkerungsentwicklung

Gebiet	Personen 2022	2013 - 2022
„Barmbek-Nord“**	40.351	+6,3%
„Barmbek-Süd“**	35.044	+9,2%
„Jarrestadt“**	9.836	+1,9%
Hamburg	1.945.532	+8,8%

Altersstruktur

	Barmbek-Nord	Barmbek-Süd	Jarrestadt	Hamburg
0 bis 5 Jahre	5%	5%	4%	6%
6 bis 17 Jahre	5%	6%	6%	11%
18 bis 29 Jahre	22%	21%	21%	16%
30 bis 44 Jahre	31%	30%	29%	23%
45 bis 64 Jahre	24%	24%	27%	26%
65 bis 79 Jahre	9%	9%	9%	12%
80 Jahre u. ä	4%	4%	4%	6%

ALP (2025): S. 182, 183

UND WER WIRD GESCHÜTZT?

Haushaltsstruktur

	Barmbek-Nord	Barmbek-Süd	Jarrestadt	Hamburg
Einpersonenhaushalte	71%	69%	68%	54%
Haushalte mit Kind(ern)	11%	11%	11%	14%
Alleinerziehende	3%	3%	3%	5%
Ø Haushaltgröße	1,44	1,48	1,49	1,81

Wohnungsgrößen

Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“	Hamburg (Zensus 2022)
unter 40 m ²	13%	8%	4%	9%
ab 40 bis unter 60 m ²	47%	49%	42%	29%
ab 60 bis unter 80 m ²	29%	31%	41%	30%
ab 80 bis unter 100 m ²	7%	8%	7%	14%
100m ² und mehr	3%	4%	5%	19%
Insgesamt	100%	100%	100%	100%

ALP (2025): S. 185, 207

UND WER WIRD GESCHÜTZT?

Zufriedenheit mit Wohnumfeld

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
sehr zufrieden	37%	44%	59%
eher zufrieden	52%	50%	38%
eher unzufrieden	9%	4%	3%
sehr unzufrieden	2%	1%	1%
weiß ich (noch) nicht	0%	0%	0%
insgesamt	100%	100%	100%
Durchschnittsnote (1= sehr zufrieden, 4= sehr unzufrieden) ohne „weiß ich (noch) nicht“	1,8	1,6	1,4

Durchschnittliche Wohndauer

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Bis 2 Jahre	18%	18%	15%
2 bis 4 Jahre	18%	16%	14%
4 bis 10 Jahre	25%	25%	23%
10 bis 20 Jahre	21%	20%	23%
20 Jahre oder mehr	18%	20%	24%
Durchschnittliche Wohndauer	11,2 Jahre	11,9 Jahre	12,9 Jahre

ALP (2025): S. 196, 199

UND WER WIRD GESCHÜTZT?

Umzugsabsichten und -gründe (Ausschnitt)

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ja, auf jeden Fall	14%	12%	9%
Ja, eventuell / vielleicht	30%	29%	26%
Nein	56%	59%	65%

Mehrfachantworten möglich	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Unzufrieden mit dem Umfeld / Stadtteil (z. B. ungepflegt / unsicher / zu viel Trubel)	15%	10%	6%

Umzugsziel

	„Barmbek-Nord“	„Barmbek-Süd“	„Jarrestadt“
Ich würde den Stadtteil nur ungern verlassen	50%	57%	69%
Es ist mir egal, ob ich hier oder in einem anderen Stadtteil wohne	26%	24%	14%
Ich möchte lieber in einem anderen Stadtteil wohnen	17%	10%	9%
Ich möchte so schnell wie möglich weg von hier	3%	2%	1%
Ich muss den Stadtteil leider verlassen	5%	7%	7%
Insgesamt	100%	100%	100%

ALP (2025): S. 196, 197, 199

UND WER WIRD GESCHÜTZT?

Ortsansässige und Zugezogene (Ausschnitt Haushaltsstruktur)

Haushaltstyp	„Barmbek-Nord“		„Barmbek-Süd“		„Jarrestadt“	
	Ortsansässige	Zugezogene	Ortsansässige	Zugezogene	Ortsansässige	Zugezogene
Singlehaushalte unter 30 Jahre	3%	28%	4%	26%	3%	24%
Singlehaushalte ab 30 bis einschließlich 65 Jahre	47%	31%	45%	35%	44%	33%
Singlehaushalte über 65 Jahre	13%	2%	15%	2%	14%	1%
...						
Paarhaushalte ohne Kinder bis einschließlich 65 Jahre (beide Personen 65 Jahre oder jünger)	13%	17%	12%	17%	13%	22%

...

ALP (2025): S. 220

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Internetseite zu den
Sozialen Erhaltungsverordnungen in Hamburg-Nord:

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

- > weiterführende Informationen, Repräsentativuntersuchung
- > Merkblatt und Antragsformular
- > Kontaktdaten

Bericht „Die Soziale Erhaltungsverordnung in der Praxis
– Vollzug und Wirkmechanismen“
zur Umsetzung in Hamburg (veröffentlicht: 02/2025)

The image shows a screenshot of the Hamburg website. The main heading is 'Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg-Nord'. Below the heading, there is a date '30. Juli 2025' and a sub-heading 'Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Baugesetzbuch'. There are navigation options for 'Leichte Sprache' and 'Gebärdensprache'. A map of Hamburg-Nord is displayed, showing the districts of Järestadt, Barmbek-Nord, and Barmbek-Süd. Below the map, there is a text block starting with 'Ziel der Sozialen Erhaltungsverordnung ist es, in Quartieren mit angespannten Wohnungsmärkten die Zusammensetzung der ansässigen Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen zu erhalten und vor Veränderung zu schützen, indem die Durchführung aufwertender Maßnahmen an bestehenden Wohngebäuden begrenzt. Außerdem ist für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eine zusätzl...'.

**DIE SOZIALE
ERHALTVNGSVERORDNUNG
IN DER PRAXIS**

Hamburg

WIE WAR ES ZUR ENTSTEHUNGSZEIT?

Jarrestadt als **Stadterweiterungsgebiet zur Überwindung der Wohnungsnot**

Mittel: bezahlbare Kleinwohnungen (für die Kernfamilie)

tatsächlich aber zogen vor allem ein:
Facharbeiter, Angestellte, Beamte – kaum der „einfache“ Arbeiter

Parallelen zu anderen Gebieten des Neuen Bauens

Spitzname „**Bonzenblock**“ (Stammannstraße, Jean-Paul-Weg, Jarrestraße, Glindweg)

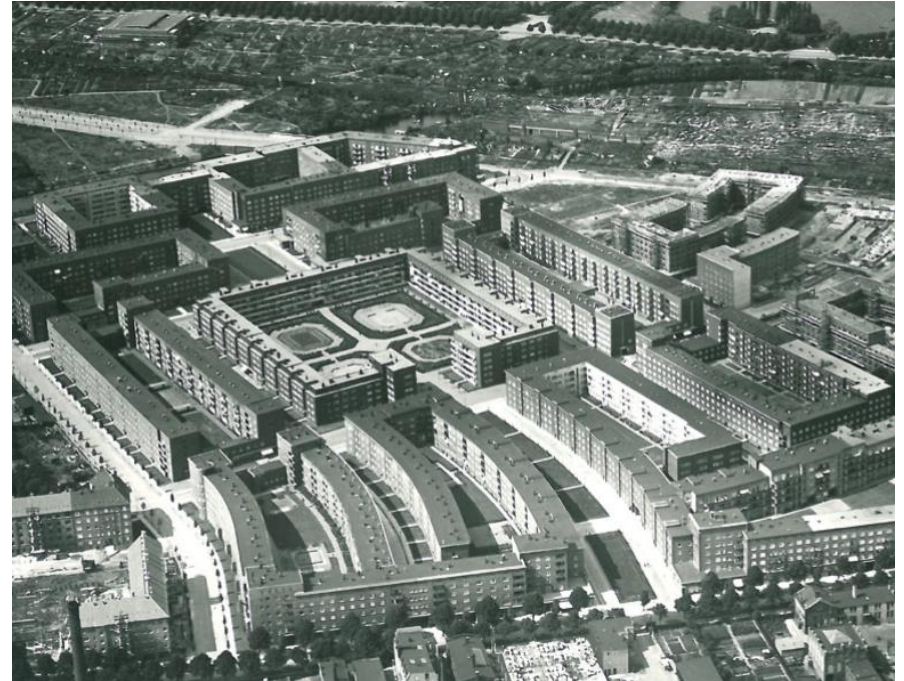


Foto: Bildarchiv Denkmalschutzamt Hamburg

HERZLICHEN DANK
FÜR DIE
AUFMERKSAMKEIT!

Luftbild: LGV Hamburg (2022)