Hamburg | Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

September 2025

Merkblatt zur Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB

Genehmigungskriterien bei baulichen Vorhaben nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Bezirk Hamburg-Mitte

Rechtsgrundlage und Zuständigkeiten

Rechtsgrundlage für die Festlegung und Umsetzung von Sozialen Erhaltungsverordnungen bilden die §§ 172 und 173 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie die damit verknüpften §§ des BauGB oder anderer Gesetze und Verordnungen. Für die Prüfverfahren und Genehmigungen sind in Hamburg die Bezirksämter zuständig.

Die vorliegenden Kriterien sind Grundlage für die Bewertung der erhaltungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit in Bezug auf **den Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen** gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den Geltungsbereichen der Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Soziale Erhaltungsverordnungen) im Bezirk Hamburg-Mitte. Die im Folgenden dargestellten Genehmigungskriterien werden in Hamburg in den Bezirken mit Sozialer Erhaltungsverordnung angewandt. Dabei ist bei den Prüfverfahren nach den Sozialen Erhaltungsverordnungen jeweils der Einzelfall zu betrachten und zu bewerten.

Dem Genehmigungsvorbehalt nach dem Recht der Sozialen Erhaltungsverordnung 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).

Bei Vorhaben, die einer Genehmigung nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) bedürfen, erfolgt die Genehmigung gemäß § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch das Fachamt Bauprüfung im Rahmen des Bauantragsverfahrens unter Beteiligung der zuständigen Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung. Eine gesonderte Antragstellung nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist dann nicht notwendig.

Für Vorhaben, die keiner Genehmigung nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) bedürfen, jedoch nach § 172 BauGB dem Genehmigungsvorbehalt nach der Sozialen Erhaltungsverordnung unterliegen, ist vorab eine Genehmigung direkt beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zu beantragen (Informationen zum Antragsverfahren siehe Hinweise).

Für die Antragstellung nach dem Recht der Sozialen Erhaltungsverordnung sollen möglichst die aktuellen Anlagen zum vorliegenden Merkblatt verwendet werden; diese sind abrufbar unter.
Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg-Mitte - hamburg.de

1. Genehmigungsfreie Vorhaben

1.1. Der **Neubau** von baulichen Anlagen ist erhaltungsrechtlich genehmigungsfrei. Befindet sich ein Bestandsgebäude auf dem Grundstück, bedarf der Rückbau der Genehmigung (siehe hierzu auch Nr. 3.7 und Kapitel 4).

1.2. **Reine Instandhaltungsmaßnahmen** zielen auf den Erhalt des ordnungsgemäßen Zustandes der Wohnung und des Gebäudes ab und sind genehmigungsfrei (z.B. das Streichen der Wände). Es handelt sich vor allem um **Reparaturmaßnahmen**, die keine baulichen, in die Bausubstanz eingreifenden Maßnahmen beinhalten und die nicht auf die Mieten umgelegt werden dürfen.

1.3. **Veränderungen der Innenausstattung:** Veränderungen, die ausschließlich die Innenausstattung einer Wohnung ohne Durchführung **baulicher Änderungen** betreffen, sind genehmigungsfrei, z. B. Möblierung der Wohnungen, Austausch eines Herdes oder einer Spüle oder Einbau eines neuen Küchenschrankes.

Bei Unklarheiten, ob ein Vorhaben der Genehmigung nach § 173 BauGB bedarf, soll im Vorfelde Bezirksamt Hamburg-Mitte kontaktiert werden.

Genehmigungserfordernisse nach anderen Rechtsvorschriften bleiben hiervon unberührt.

2. Regelmäßige Genehmigungsfähigkeit hinsichtlich der relevanten Erhaltungsziele

Bestimmte nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB genehmigungspflichtige Vorhaben sind in der Regel zu genehmigen:

- Die Genehmigung ist nach § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist (Nachweispflicht).
- Ferner besteht für die in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 und Nr. 1a BauGB beschriebenen Vorhaben (Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Mindestanforderungen; Mindestanforderungen Gebäudeenergiegesetz (GEG)) ein gesetzlicher Anspruch auf Genehmigung. Für weitere Maßnahmen zum Klimaschutz, beispielsweise infolge der Umsetzung des Hamburgischen Klimaplans oder im Zuge der Umsetzung von Quartierslösungen nach dem GEG kann die Genehmigung erteilt werden, wenn hierdurch die Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung nachweislich nicht beeinträchtigt werden. Dies kann, vorbehaltlich näherer Prüfung, durch eine Begrenzung von Mietpreissteigerungen, beispielsweise im Zuge einer Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel, erreicht werden. Ebenfalls kann die Genehmigung erteilt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch die beantragte Maßnahme nicht gefährdet wird (siehe § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

soziale-erhaltungsverordnung@hamburg-mitte.hamburg.de

Für folgende Maßnahmen wird demnach erhaltungsrechtlich in der Regel eine Genehmigung erteilt:

2.1. Ersteinbau einer zentralen Heizungsanlage in Form von Zentral- oder Etagenheizungen mit Warmwasserversorgung.

2.2. Ersteinbau eines Bades mit den Ausstattungsmerkmalen: WC, Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Einbaubadewanne oder Dusche, Wand- und Bodenverfliesung in Standardausführung, Lüftung in innenliegenden Bädern.

2.3. Digitale Informations- und Kommunikationsanlagen (z. B. Internetanschluss, Gegensprechanlagen) sofern diese nicht über einen zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung hinaus gehen.

2.4. Grundausstattung mit Sanitär-, Frischwasser-, Abwasser- sowie Elektroinstallationen zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung.

2.5. Ersteinbau von Wasserzählern.

2.6. Anpassungen an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Dazu gehören (nicht abschließend):

2.6.1. Selbstständige Nachrüstpflichten an Bestandsgebäuden nach dem Gebäudeenergiegesetz. Darunter fällt derzeit:

- Ersetzung bzw. Auswechslung austauschpflichtiger alter Heizkessel (§ 72 GEG)
- Dämmung der Warmwasser- und Heizungsverteilleitungen (§ 71 GEG)
- Dämmung der obersten Geschossdecke (§ 47 Abs. 1 GEG)

2.6.2. Fassadendämmung (Anbringung Wärmedämmungsverbundsystem -WDVS-) bei der Änderung von Gebäuden (§ 48 GEG). Fassadensanierung (Anbringung von WDVS) mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) in Anlehnung an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24. Juli 2007.

2.6.3. Austausch Einfachverglasung gegen Doppel- oder Isolierglasfenster (zweifach verglast) mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) in Anlehnung an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

2.7. Ersteinbau und Erneuerung vorhandener Freisitze bis zu einer im jeweiligen Gebiet durchschnittlichen Grundfläche, sofern Freisitze in dem jeweiligen Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung bereits überwiegend verbreitet sind und es sich nicht um eine besonders kostenaufwändige Maßnahme handelt.

Die Ausstattung mit Freisitzen (jeweils ein Freisitz pro Wohneinheit) stellt sich in den im Bezirk Hamburg-Mitte festgelegten Gebieten der Sozialen Erhaltungsverordnung wie folgt dar:

Hamburg-Mitte **Südliche Neustadt** (in Kraft seit 19.07.1995):

Nicht überwiegend verbreitet (Genehmigung wird regelhaft nicht erteilt)

Hamburg-Mitte **St. Georg** (in Kraft seit 15.02.2012):

Durchschnittliche Größe **5,23 m²** (bis zu 5,23 m² wird Genehmigung regelhaft erteilt)

soziale-erhaltungsverordnung@hamburg-mitte.hamburg.de

Hamburg-Mitte **St. Pauli** (in Kraft seit 15.02.2012):

Durchschnittliche Größe **4,53 m²** (bis zu 4,53 m² wird Genehmigung regelhaft erteilt)

Hamburg-Mitte **Nördliche Neustadt** (in Kraft seit 10.03.2018):

Durchschnittliche Größe **4 m²** (bis zu 4 m² wird Genehmigung regelhaft erteilt)

2.8. Erneuerung von Bädern, Fußböden, Türen, Elektrik, Fenstern (auch Isolierglasfenster) und weitere Maßnahmen innerhalb der Wohnungen, wenn eine nachweisliche Abnutzung des entsprechenden Bauteils aufgrund des Alters vorliegt bzw. dessen Funktionsfähigkeit beeinträchtigt ist und diese nicht über den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung hinaus gehen.

2.9. Austausch alter Nachtspeicheröfen zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung.

2.10. Schaffung von neuem Wohnraum, sofern Bestandswohnraum hiervon nicht baulich betroffen ist (z. B. Dachgeschossausbau oder Aufstockung).

2.11. Bauliche Änderung von nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen, einschließlich Solaranlagen.

3. Regelmäßig nicht genehmigungsfähige Vorhaben oder Maßnahmen

Besteht kein Genehmigungsanspruch nach § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB oder nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 und 1a BauGB und trägt das Vorhaben, auch aufgrund der Vorbildwirkung, dazu bei, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in dem Gebiet gefährdet ist (§ 172 Abs. 4 Satz 1), ist die Genehmigung zu versagen.
Eine Genehmigung ist daher in der Regel zu versagen, wenn die beantragte Maßnahme geeignet ist, eine Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung hervorzurufen oder zu verstärken und wenn eine solche Verdrängung aus besonderen städtebaulichen Gründen nachteilige Folgen haben würde. Hierzu genügt es bereits, wenn die Maßnahme generell geeignet ist, eine Verdrängungsgefahr auszulösen und es sachlich begründeten Anlass zu der Sorge gibt, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nachteilig verändert werde.

Für folgende Maßnahmen wird erhaltungsrechtlich grundsätzlich keine Genehmigung erteilt:

3.1. Grundrissänderungen, sofern kein Anspruch auf Genehmigung nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB besteht

3.2. Trennung von Zimmern durch den Einbau von Trennwänden (auch Leichtbauwände).

3.3. Wohnungszusammenlegung oder -teilung. Dies gilt auch für von der Eigentümerin oder vom Eigentümer selbstgenutzte Wohnungseinheiten.

3.4. Einbau eines zusätzlichen Bades oder WCs/ Gäste-WCs (Ausnahme: Wohnungen mit vier oder mehr Wohnräumen, wenn die Anzahl der Wohnräume durch Umbau nicht verändert wird).

3.5. Schaffung hochwertiger Ausstattungen.

3.6. Nutzungsänderung von Wohnungen in eine gewerbliche Nutzung.

soziale-erhaltungsverordnung@hamburg-mitte.hamburg.de

3.7. Rückbau (Abriss) von Wohngebäuden sofern kein Genehmigungsanspruch nach § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB (nachweislich wirtschaftliche Unzumutbarkeit) vorliegt. Hierzu ist nachzuweisen, dass die Erhaltungskosten der baulichen Anlage die zu erzielenden Einnahmen bei einer einen längeren Zeitraum umfassenden Prognose übersteigen. Nähere Informationen können aus der Anlage 1 entnommen werden.

3.8. Erneuerung von Bauteilen und Wohnungsausstattung, sofern diese aufgrund des Baualters nicht nachweislich abgenutzt oder schadhaft sind, über den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung hinausgehen und im Ergebnis eine umfassende Modernisierung nach § 556 f BGB darstellen.

3.9. Errichtung von Zweitbalkonen, insofern diese im jeweiligen Gebiet nicht bereits überwiegend verbreitet sind.

3.10. Weitere Änderungen oder Nutzungsänderungen der baulichen Anlagen, die aufgrund ihrer Vorbildwirkung dazu beitragen, dass sich in dem Gebiet eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung anbahnt oder verstärkt wird und damit eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eintritt.

4. Besonderer Prüfungsbedarf im Einzelfall

Bei einer atypischen Fallgestaltung und unter Berücksichtigung besonderer Umstände kann eine vertiefte Prüfung erfolgen. In diesen Einzelfällen kann je nach Prüfergebnis eine Genehmigung mit Nebenbestimmungen in Frage kommen, wenn z.B. durch Auflagen und Bedingungen gesichert werden kann, dass keine Verdrängungsprozesse in Gang gesetzt werden und keine negativen Folgen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten sind.

Bei einigen baulichen Änderungen bedarf es einer besonderen Prüfung hinsichtlich des Genehmigungsanspruches bzw. der Genehmigungsfähigkeit. Dies betrifft z.B. den Einbau bzw. Anbau von Aufzügen und Fassadengleitern, besonders im Hinblick auf die Kosten und eine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr sowie die Vergrößerung von Wohnungen, z.B. durch Erweiterung von Bestandsräumen, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Unter bestimmten Umständen kann auch ein Rückbau einer baulichen Anlage bei einer damit einhergehenden Schaffung von Ersatzwohnraum genehmigt werden (siehe hierzu Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg – Leitfaden für die Praxis, S. 23, abrufbar unter: Leitfaden Soziale Erhaltungsverordnung.

Ein genehmigungspflichtiges Vorhaben kann auch dann ausnahmsweise genehmigt werden, wenn eine Beeinträchtigung der Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung in geeigneter Weise nachhaltig ausgeschlossen werden kann. Dies kann, vorbehaltlich näherer Prüfung, durch eine Begrenzung von Mietpreissteigerungen, beispielsweise im Zuge einer Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel, erreicht werden. Hierzu können auch energetische Sanierungsmaßnahmen gehören, die über die in Punkt 2 Spiegelpunkt 1 und 2.6 ausgeführten Mindestanforderungen des GEG hinausgehen. D.h. im Ergebnis wird ein höherwertigerer energetische Standard erzielt, als dieser im Rahmen der energetischen Mindestanforderungen des GEG vorgesehen wird. Demnach kann im Einzelfall die Genehmigung auch dann erteilt werden, wenn die Kosten der energetischen Sanierung beispielsweise durch den Einsatz öffentlicher Fördermittel in Bezug auf die mietrechtlich umlagefähigen Kosten nicht höher sind als für

soziale-erhaltungsverordnung@hamburg-mitte.hamburg.de

entsprechende Maßnahmen, die lediglich der energetischen Anpassung an die baulichen und anlagentechnischen GEG-Mindestanforderungen dienen. Dieser Prüfprozess bedarf immer detaillierter Angaben des Antragsstellers zur beantragten Maßnahme, u.a. zur Ausführung und den U-Werten der neuen Bauteile sowie den Mengen und Kosten (je m² oder Stück) der energetischen Maßnahme (siehe hierzu auch Anlage 1 bis 4).

Durch diese Genehmigungspraxis soll ein Ausgleich zwischen den Klimaschutzzielen der FHH sowie dem Schutz der Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung sichergestellt werden.

Hinweise

Anträge
Seit dem 01.01.2024 sind auf Grundlage des § 27 Abs. 1 BauVorlVO neben den Bauanträgen gem. §§ 61-64, 69 HBauO auch Vorhaben nach § 172 BauGB, die keiner Genehmigung nach der HBauO bedürfen, verpflichtend elektronisch einzureichen. Papieranträge sind gem. § 27 Abs. 1 BauVorlVO grundsätzlich als nicht formgerecht zurückzuweisen.

Link zum Bauantrag 2.0:
https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/Entry/Bauen2

Mieteranhörung
In den Fällen des § 172 Abs. 4 BauGB hat das Bezirksamt Hamburg-Mitte nach § 173 Abs. 3 BauGB auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören.

Ordnungswidrigkeit
Die Änderung oder der Rückbau einer baulichen Anlage ohne erhaltungsrechtliche Genehmigung kann gem. § 213 BauGB mit einem Bußgeld belegt werden. Weitere Sanktionen, etwa nach § 80 HBauO, bleiben unbenommen.

Herstellung ordnungsgemäßer Zustände
Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so kann das Bezirksamt Hamburg-Mitte nach § 76 HBauO u.a. die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlage anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

Kontakt für Rückfragen

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg
(040) 42854-3375
Soziale-Erhaltungsverordnung@hamburg-mitte.hamburg.de