



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksversammlung Altona

A/BVG/123.30-01

Drucksache 20-4486.1

Datum 22.02.2018

## **Beschluss**

auf Empfehlung des Planungsausschusses

### **Voruntersuchung für eine Soziale Erhaltungsverordnung für den Bereich Altona-Nord und weitere Verfahrensschritte zur Aufstellung und Vergabe einer Repräsentativuntersuchung**

Eine Voruntersuchung hat die Aufgabe, mit begrenztem Aufwand und den zur Verfügung stehenden Daten und Informationen zu prüfen, ob eine weitergehende Untersuchung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für den Stadtteil Altona-Nord bzw. für Teilbereiche angebracht ist. Im Ergebnis dieser Vorprüfung ergeben sich Hinweise auf sich abzeichnende und bereits stattfindende Verdrängungsprozesse von bestimmten Bevölkerungsgruppen, die nicht nur die Zusammensetzung der vielfältigen Bevölkerungsstruktur gefährden, sondern auch eine Reihe negativer städtebaulicher Folgen nach sich ziehen.

#### Zusammenfassung und Ergebnisse der Voruntersuchung (Plausibilitätsprüfung):

Der Stadtteil Altona-Nord weist einen überwiegend alten Gebäudebestand auf. Durch die hohe Zahl an Gebäuden aus der Gründerzeit sowie an Backsteinbauten der 1920er Jahre wird ein großes Aufwertungspotenzial für das Gebiet verzeichnet, da noch viel Spielraum für aufwändige Modernisierungen in der alten Gebäudesubstanz gegeben ist.

Derzeit sind aufwertende Baumaßnahmen wie energetische Sanierungen, Dachgeschossausbauten und altersgerechte Anpassungen (z.B. Aufzüge) noch problemlos genehmigungsfähig, was erhebliche Mietpreiserhöhungen für die ansässige Bewohnerschaft mit sich bringen wird. Es sind auch die umliegenden großen Wohnbauprojekte „Mitte Altona“ und die „Holsten-Quartiere“, die auf eine fortschreitende Aufwertung des Gebäudebestandes und damit auf das ansteigende Verdrängungspotenzial in Altona-Nord hindeuten.

Altona-Nord besitzt im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt einen überdurchschnittlich hohen Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum, wodurch der hohe Bedarf der gegenwärtigen Bewohnerschaft an günstigem Wohnraum im Stadtteil verdeutlicht wird. In naher Zukunft wird wiederum eine steigende Anzahl dieser sozial geförderten Wohnungen aus der Mietpreisbindung fallen (ca. 380 bis 2021), wodurch deren Aufwertungspotenzial erheblich verstärkt wird und folglich Mietpreissteigerungen in diesem ohnehin knappen Segment zu befürchten sind. Die Bevölkerung würde demnach Gefahr laufen, sich in ihrer bewährten Struktur stark zu verändern.

Weiterhin konnte im Untersuchungszeitraum (2009-2015) bereits ein rasanter Anstieg der Immobilienpreise sowie der Nettokaltmieten auf für Hamburg überdurchschnittliche Werte im beliebten Wohnstadtteil Altona-Nord beobachtet werden. Nach der Untersuchung der Schüler/-innen des Gymnasiums Ohmoor im Febr./April 2017 werden Wohnungen in Altona-Nord zwischen 13,50 Euro und 15 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt neu vermietet. Damit liegen diese Mietverlangen bereits über der durchschnittlichen Neuvermietungsmiete für Hamburg (12,68 Euro/m<sup>2</sup>). Auch diese Entwicklung lässt einen immensen Verdrängungsdruck auf einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen im Stadtteil feststellen, da immer weniger bezahlbarer Wohnraum in ihrer Wohnumgebung zur Verfügung steht und letztendlich zu ihrer Verdrängung führen wird.

Die Ergebnisse zeigen, dass im Stadtteil ein hohes Verdrängungspotenzial vorhanden ist. Dies betrifft vor allem Menschen mit niedrigem Einkommen, wie Familien, Alleinerziehende und Erwerbslose sowie Menschen mit Migrationshintergrund und selbst Bevölkerungsgruppen mit mittlerem Einkommen.

Für diese Bewohnerinnen und Bewohner führen die immer weiter steigenden Mieten letztendlich dazu, den Stadtteil zu verlassen, um woanders eine bezahlbare Wohnung zu suchen. Die sich dadurch abzeichnenden Veränderungen der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung würden konkrete nachteilige Folgen im städtebaulichen Sinne nach sich ziehen. Zum einen würden vorhandene informelle Netzwerke und somit die starke Integrationskraft im Stadtteil geschwächt werden. Außerdem besitzt der Stadtteil Altona-Nord eine sehr gut ausgebaute soziale Infrastruktur, die in besonderem Maße auf die Bedürfnisse der Bewohnerstruktur zugeschnitten ist. Die Untersuchung macht deutlich, dass insbesondere die Bevölkerungsgruppen mit hohem Verdrängungspotenzial eng mit ihrem Wohngebiet verbunden und auf das gut funktionierende Netzwerk vor Ort angewiesen sind. Mit zunehmender Verdrängung würde die soziale Infrastruktur mit ihren abgestimmten Leistungen nicht mehr mit den veränderten Bedürfnissen übereinstimmen und Angebote überflüssig machen und entsprechende Einrichtungen in anderen Gebieten notwendig werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchung der Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Altona-Nord notwendig ist, um einer fortschreitenden Verdrängung der ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner aus besonderen städtebaulichen Gründen entgegenzuwirken.

**Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen wird gem. § 27 BezVG gebeten, den Aufstellungsbeschluss und die Vergabe einer Repräsentativuntersuchung einzuleiten.**

**Anlage/n:**

Voruntersuchung zur Verordnung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet im Stadtteil Altona-Nord (Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Nord)  
(nicht-öffentlich)

Altona-Nord

# Voruntersuchung für eine Soziale Erhaltungsverordnung für den Bereich Altona-Nord

Vorbereitung einer sozialen Erhaltungsverordnung nach  
§ 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB



Hamburg, 20. Dezember 2017

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
<u>1.1</u>	<u>Anlass und Aufgabe der Vorstudie</u> .....	<u>4</u>
<u>1.2</u>	<u>Gliederung der Untersuchung</u> .....	<u>5</u>
<u>1.3</u>	<u>Beschreibung des Gebietes</u> .....	<u>5</u>
<u>1.4</u>	<u>Darstellung der Kennzahlen im Jahresvergleich</u> .....	<u>8</u>
<b>2</b>	<b>Aufwertungspotenzial</b> .....	<b>10</b>
<u>2.1</u>	<u>Wohnungsbestand</u> .....	<u>10</u>
2.1.1	Gebäudealter .....	11
2.1.2	Wohnungsgröße .....	12
2.1.3	Wohnfläche .....	12
2.1.4	Bezugsfertige Wohnungen .....	13
2.1.5	Sozialwohnungen .....	14
<b>3</b>	<b>Verdrängungspotenzial</b> .....	<b>17</b>
<u>3.1</u>	<u>Bevölkerungsentwicklung</u> .....	<u>17</u>
<u>3.2</u>	<u>Bevölkerungsstruktur</u> .....	<u>19</u>
3.2.1	Altersstruktur .....	19
3.2.2	Haushaltsstruktur .....	22
3.2.3	Menschen mit Migrationshintergrund .....	26
3.2.4	Beteiligung am Erwerbsleben/ Soziale Situation .....	30
3.2.5	Schulbildung .....	38
<u>3.3</u>	<u>Stadtteileben und Angewiesenheit auf das Gebiet</u> .....	<u>41</u>
<b>4</b>	<b>Verdrängungsdruck</b> .....	<b>43</b>
<u>4.1</u>	<u>Abgeschlossenheitsbescheinigungen</u> .....	<u>43</u>
<u>4.2</u>	<u>Kaufpreis- und Mietpreisentwicklung</u> .....	<u>44</u>
<u>4.3</u>	<u>Bindungsauslauf sozial geförderter Wohnungen</u> .....	<u>46</u>
<u>4.4</u>	<u>Wanderungen</u> .....	<u>47</u>
<b>5</b>	<b>Darstellung der Wohnungsneubauaktivitäten</b> .....	<b>51</b>

<u>5.1</u>	<u>Neubautätigkeiten.....</u>	<u>51</u>
<u>5.2</u>	<u>Bauprojekt Mitte Altona.....</u>	<u>52</u>
<u>5.3</u>	<u>Holsten-Quartiere.....</u>	<u>52</u>
<u>5.4</u>	<u>Weitere Einflussfaktoren der Gebietsentwicklung im Umfeld.....</u>	<u>53</u>
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse.....</b>	<b>54</b>
<b>7</b>	<b>Handlungsempfehlungen und Gebietsabgrenzung.....</b>	<b>61</b>
<u>7.1</u>	<u>Abgrenzung des Erhaltungsgebietes.....</u>	<u>61</u>
	<b>Anhang: Soziale Infrastruktur.....</b>	<b>64</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Aufgabe der Vorstudie

Die Hansestadt Hamburg wächst. Für das Jahr 2030 wird eine Bevölkerungszahl von 1,95 Millionen prognostiziert.<sup>1</sup> Hiermit einher geht die sich verstärkende Nachfrage nach Wohnraum. Je knapper das Gut Wohnung, desto leichter fällt es Investoren und Immobilieneigentümern, Wohnraum hochpreisig zu verkaufen bzw. zu vermieten. In diesem Zusammenhang steigt die Zahl der Luxusmodernisierungen, der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie der Veräußerungen gesamter Wohngebäude. Hiervon betroffen sind oftmals Immobilien in innerstädtischen Altbauquartieren. Diese Entwicklungen stellen hier besonders für die alteingesessenen Bewohner/innen eine Bedrohung dar.<sup>2</sup> Diese sind oftmals sozial mit ihrem Gebiet verwurzelt und zusätzlich von den meist günstigeren Mietpreisen, die sie seit langen Jahren zahlen, abhängig.

Vor diesem Hintergrund hat die Bezirksversammlung Altona gemäß dem Beschluss vom 27.2.2014 das Bezirksamt aufgefordert, eine Vorprüfung zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in dem Stadtteil Altona-Nord vorzunehmen.

Um eine Verdrängung der ansässigen Bevölkerung zu vermeiden, kann die im § 172 des BauGB festgesetzte Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) durch den Senat der Freien und Hansestadt Hamburg angeordnet werden. Hier wird der Verwaltung das Recht eingeräumt, geplante Modernisierungen gesondert zu prüfen und einzuschränken.<sup>3</sup>

Diese sozialen Erhaltungsverordnungen wurden bereits für verschiedene Bereiche des Hamburger Stadtgebietes erlassen. Im Bezirk Altona gelten hiervon fünf Verordnungen.

Die vorliegende **Plausibilitätsbetrachtung** hat die Aufgabe, mit begrenztem Aufwand und den zur Verfügung stehenden Daten und Informationen zu prüfen, ob eine weitergehende Untersuchung gemäß §172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für den Stadtteil Altona-Nord bzw. für Teilbereiche angebracht ist. Im Ergebnis dieser Vorprüfung ergeben sich Hinweise auf sich abzeichnende und bereits stattfindende Verdrängungsprozesse von bestimmten Bevölkerungsgruppen, die nicht nur die Zusammensetzung der vielfältigen Bevölkerungsstruktur gefährden, sondern auch eine Reihe negativer städtebauliche Folgen nach sich ziehen.

---

<sup>1</sup> Die zwei Millionen Stadt: Hamburgs Wirtschaftskraft wächst (Hamburger Abendblatt)

<sup>2</sup> Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)

<sup>3</sup> Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen)

## 1.2 Gliederung der Untersuchung

Einleitend wird ein kurzer, allgemeiner Überblick über den untersuchten Stadtteil gegeben. Dieser wird im Folgenden anhand von Karten und Fotos anschaulich dargestellt.

Anschließend werden Daten zur Gebietsstruktur in Grafiken/Tabellen abgebildet und kurz beschrieben.

In einem Zwischenfazit werden die Entwicklungen der verschiedenen Teilbereiche zusammengefasst.

Die Untersuchung schließt ab mit Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen um eine Soziale Erhaltungsverordnung zu erlassen und einen Vorschlag für eine Gebietsabgrenzung des Erhaltungsbereiches.

## 1.3 Beschreibung des Gebietes

Das Untersuchungsgebiet Altona-Nord befindet sich, wie nachfolgend dargestellt, im Bezirk Altona im Westen Hamburgs. Es wird im Norden und Osten durch den Bezirk Eimsbüttel mit den Stadtteilen Stellingen und Eimsbüttel begrenzt. Im Westen bilden die Bahngleise eine Grenze zum Altonaer Stadtteil Bahrenfeld. Im Süden begrenzt der Stadtteil Altona-Altstadt das Gebiet.

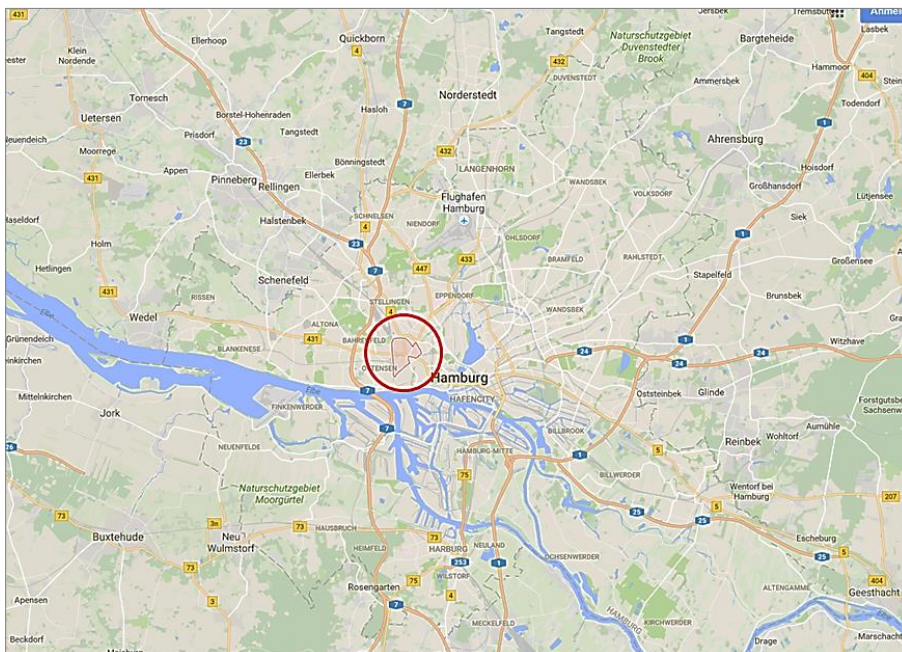


Abbildung 1: Verortung im Hamburger Stadtgebiet

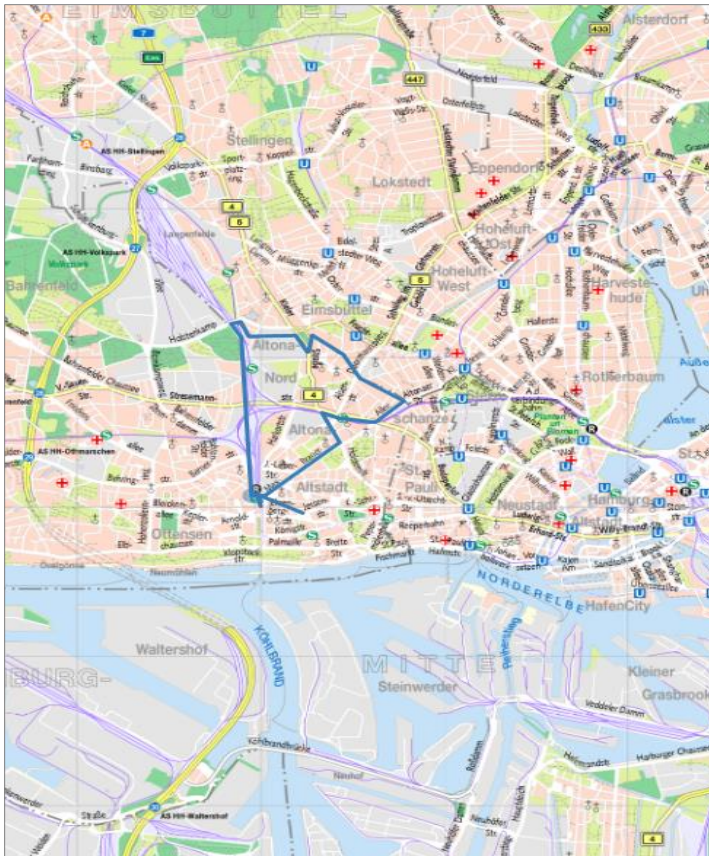


Abbildung 2: Gebietsabgrenzung Altona-Nord FHH Atlas

In Altona-Nord leben etwa 21.880 Menschen, dies entspricht ca. 10.050 Einwohnern pro Quadratkilometer auf einer Fläche von 2,2 km<sup>2</sup>.

Der Stadtteil ist durch die S-Bahn Haltestellen Diebsteich, Holstenstraße, durch den Regional- und Fernbahnhof Altona sowie durch zahlreiche Buslinien sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Zusätzlich führen verschiedene Hauptverkehrsstraßen durch das Gebiet, Anschlüsse der Autobahn 7 sind nicht weit entfernt.

Prägend für das Stadtbild sind zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude und gepflegte Altbauten mit dekorativen Fassadengestaltungen, altherwürdige Kirchen und die neue Flora als eines der größten Theater der Bundesrepublik. Die folgenden Abbildungen vermitteln Eindrücke aus dem Gebiet.





Abbildung 3: Mennonitengemeinde zu Hamburg und Altona (Eigene Bildquelle)



Abbildung 4: Altbauten im Gebiet (Eigene Bildquelle)



Abbildung 5: Backsteinfassaden im Gebiet (Eigene Bildquelle)

Altona-Nord ist ein insgesamt sehr gefragter Stadtteil, der insbesondere bei jungen Familien und Singles beliebt ist. Ebenso wie in anderen Stadtteilen Hamburgs steigen hier die Mieten. Derzeit ist es aber oftmals noch möglich, Wohnraum zu moderaten Preisen anzumieten.<sup>4</sup> Wie auf der nachfolgenden Karte sichtbar, sind für die meisten angrenzenden Stadtteile bereits Soziale Erhaltungsverordnungen erlassen worden.



Abbildung 6: Soziale Erhaltungsverordnungen im Bezirk Altona (FHH-Atlas)

Auf einem großen Teil des angrenzenden Stadtgebietes lastet ein starker Verdrängungsdruck, der einer Eindämmung durch die Behörden bedarf. Dieser Verdrängungsdruck ist auch in Altona-Nord zu erkennen.

#### 1.4 Darstellung der Kennzahlen im Jahresvergleich

Um eine Soziale Erhaltungsverordnung als ein geeignetes Instrument zu erlassen, muss der Verdacht begründet sein, dass in dem Gebiet Tendenzen bestehen, die eine Verdrängungsgefahr der Bewohner/-innen befürchten lassen. Hierbei werden zur Verfügung stehende statistische Daten ausgewertet und geprüft, ob Hinweise auf Aufwertungspotenzial, ein Verdrängungspotenzial und ein Verdrängungsdruck vorliegen.

Die im Folgenden beschriebenen Daten beziehen sich größtenteils auf den Stadtteil Altona-Nord im Zeitraum von 2009 bis 2016 soweit vorhanden. Sie stammen hauptsächlich aus den

<sup>4</sup> Altona-Nord: Wissens- und Sehenswertes (Bezirksamt Altona)

Stadtteilprofilen des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein. In einigen Fällen werden sie durch einzelne Werte aus der Datenbank des Bezirksamtes Altona ergänzt.

Zur besseren Lesbarkeit sind die absoluten Zahlen gerundet, ohne die Aussagekraft der Daten zu verändern. Um eine möglichst anschauliche Darstellungsweise der Entwicklungsverläufe zu erreichen, werden die Kennzahlen in Form von Diagrammen abgebildet. In einigen Bereichen, in denen eine detailliertere Darstellung notwendig ist, werden sie durch Tabellen mit den genauen Kennzahlen ergänzt. Um einen Vergleich der betrachteten Stadtteil-Daten mit Werten aus dem Bezirk Altona sowie aus ganz Hamburg zu ermöglichen, werden in den meisten Fällen auch zu diesen Gebieten Angaben, sowohl in Textform als auch in Form von Diagrammen, gemacht.

Weiterhin werden die statistischen Daten durch Informationen und Kenntnisse, über die das Bezirksamt Altona verfügt, ergänzt.

## 2 Aufwertungspotenzial

Ein Aufwertungspotenzial zeigt, in wie weit der Wohnungsbestand für bauliche Aufwertungen, wie z.B. umfangreiche Modernisierungen, Grundrissveränderungen, geeignet ist und hierdurch die Struktur des Wohnungsbestandes verändert wird. Hintergrund ist, dass bauliche Aufwertungsmaßnahmen an einem Gebäude mit erheblichen Mietpreiserhöhungen für die Bewohner/-innen verbunden sein und letztendlich zur Verdrängung führen können.

Die folgenden Informationen und Daten beschreiben den Wohnungsbestand im Stadtteil Altona-Nord und geben als Indikatoren Hinweise auf ein Aufwertungspotenzial.

### 2.1 Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand gibt Auskunft über die Struktur und den Zustand der Gebäude im Gebiet. Der technische Gebäudezustand und der optische Eindruck sind ein beträchtliches Vermietungs- und Verkaufsargument. Neben Instandsetzungen werden bauliche Maßnahmen auch genutzt, um Gebäude und Wohnungen aufzuwerten. Hierdurch werden höhere Verkaufspreise bzw. höhere Mieten erwartet.

In Altona-Nord sind 2015 etwa 11.730 Wohnungen vorhanden. Von 2009 bis 2015 hat sich die Anzahl der Wohnungen um etwa 390 Wohnungen erhöht.

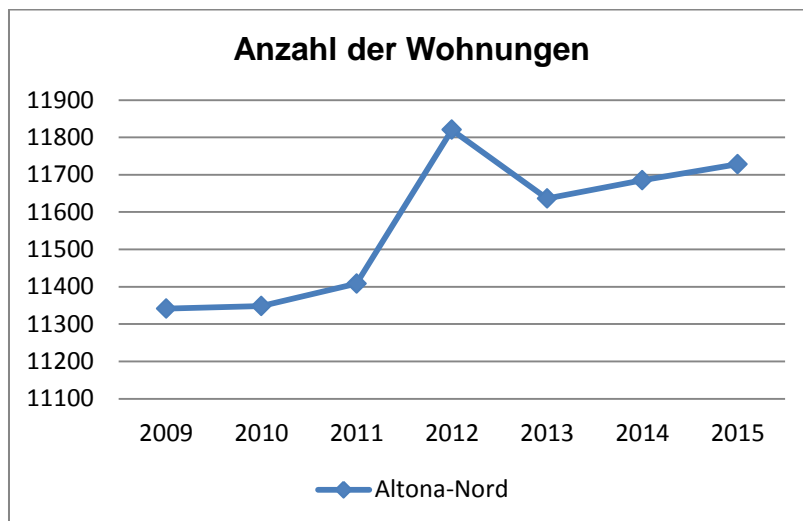


Abbildung 7: Wohnungen Altona-Nord (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Die Anzahl von Wohnungen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern in Altona-Nord ist im Vergleich der Jahre 2011 und 2012 gesunken. Insgesamt sind 2015 im Stadtteil 120 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern vorhanden. Ihr Bestand ist seit dem Jahr 2013 konstant.

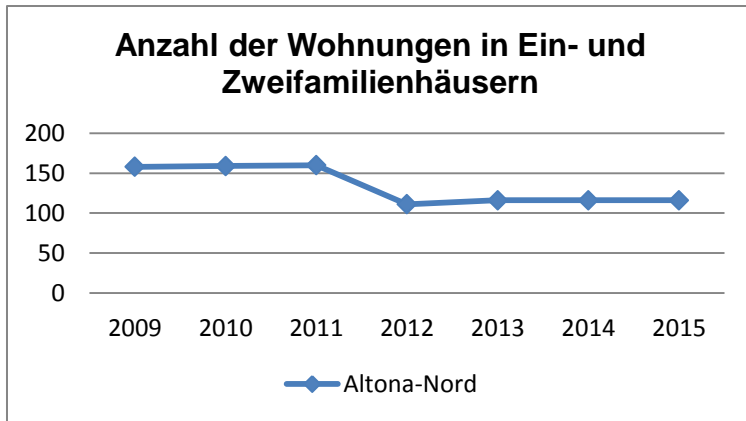


Abbildung 8: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Prozentuale Vergleichswerte sind in der nachfolgenden Abbildung erkennbar. Hier wird deutlich, dass der Anteil der Wohnungen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern in Altona-Nord deutlich niedriger ist, als in den Vergleichsgebieten (s. Abbildung 9). Stadtteilprägend sind Mehrfamilienhäuser. Das bedeutet, dass von baulichen Maßnahmen an einem Gebäude und Grundstücksverkäufen in der Regel viele Bewohnerinnen und Bewohner betroffen sind.

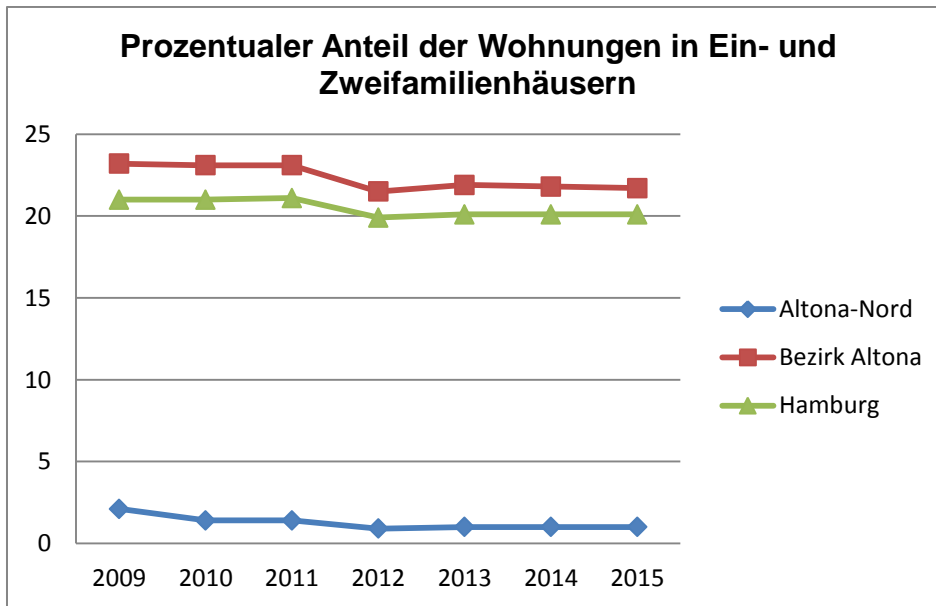


Abbildung 9: Prozentualer Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

### 2.1.1 Gebäudealter

Das Ortsbild in Altona-Nord wird durch mehrgeschossige Wohnhäuser geprägt. Bei einer Vielzahl an Wohngebäuden handelt es sich um Altbauten, vor allem um Etagenhäuser aus der Gründerzeit, die um die Jahrhundertwende des 19./20. Jahrhunderts entstanden sind und Großwohnblöcke im Stil des Neuen Bauens aus den 1920er Jahren. Die Wohngebiete

zeichnen sich dabei zum Teil durch eine sehr einheitliche Bebauung aus, die nur vereinzelt durch Gebäude aus der Nachkriegszeit in Baulücken ergänzt wurden. Zu den prägenden neueren Wohngebäuden zählen die Hochhäuser aus den 1970er Jahren an der Eckernförder Straße.

### 2.1.2 Wohnungsgröße

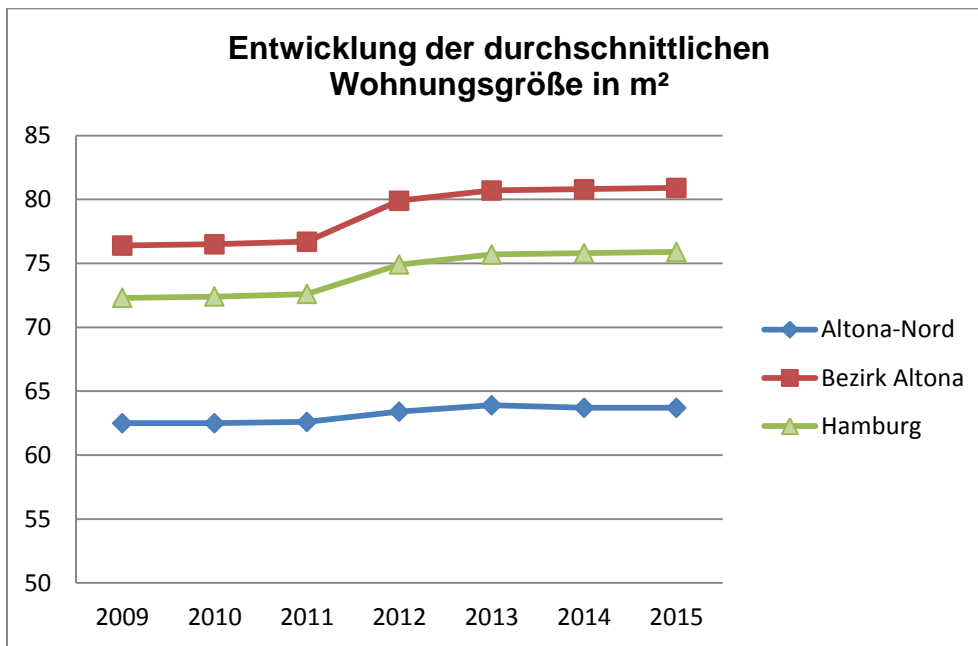


Abbildung 10: Wohnungsgrößen (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirksamt Altona)

In Altona-Nord ist die Wohnungsgröße im Durchschnitt deutlich geringer als im Bezirk Altona und in Hamburg und ist in den vergangenen Jahren nur unwesentlich gestiegen. Die Abbildung 11 stellt die durchschnittliche Wohnungsgröße im Jahr 2015 im Vergleich dar. Es ist zu erkennen, dass im Stadtteil Altona-Nord die durchschnittliche Wohnungsgröße mit 63,7 m<sup>2</sup> deutlich unter dem bezirklichen Niveau (80,9 m<sup>2</sup>) und dem Wert in Hamburg (75,9 m<sup>2</sup>) liegt. Dies deutet daraufhin, dass es in Altona-Nord vor allem kleinere Wohnungen gibt, die eher für Ein- und Zweipersonenhaushalte geeignet sind und Mehrpersonenhaushalte, wie Familien, es schwer haben, eine geeignete Wohnung zu finden.

### 2.1.3 Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner ist in Altona-Nord mit 34,1 m<sup>2</sup> sowohl gegenüber dem Bezirk (40,3 m<sup>2</sup>) als auch gegenüber Hamburg niedriger (38,6 m<sup>2</sup>).

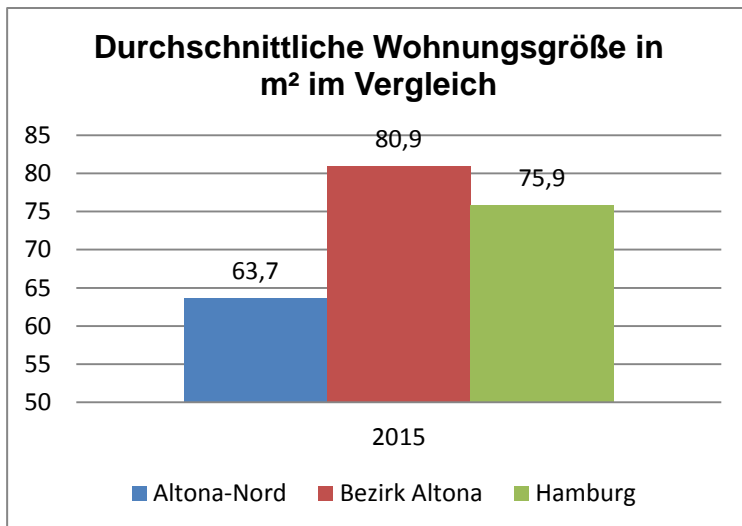


Abbildung 11: Wohnungsgrößen (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirksamt Altona)

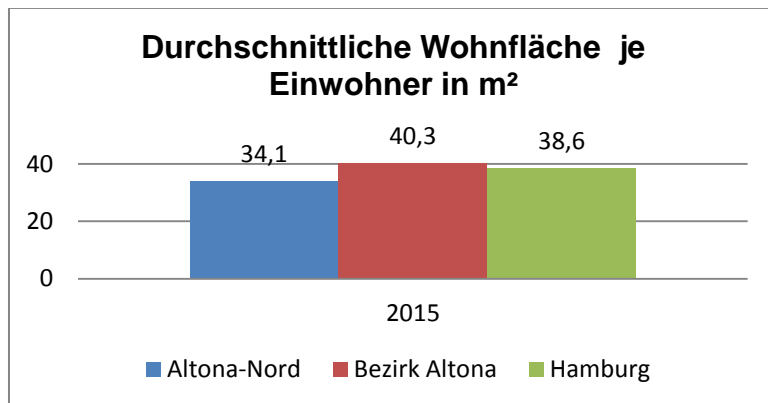


Abbildung 12: Wohnfläche je Einwohner (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirksamt Altona)

Das Untersuchungsgebiet ist damit durch eher kleine Wohnungen, eine geringe Wohnfläche je Einwohner und durch große Mehrfamilienhäuser mit vielen Wohneinheiten geprägt.

#### 2.1.4 Bezugsfertige Wohnungen

Die Anzahl der bezugsfertig werdenden Wohnungen in Altona-Nord variiert von Jahr zu Jahr stark. Sie hat eine Bandbreite von je 1 Wohneinheit in den Jahren 2009 und 2010 und 45 Wohneinheiten im Jahr 2014. Im Jahr 2015 sind in Altona-Nord 40 Wohnungen bezugsfertig geworden.

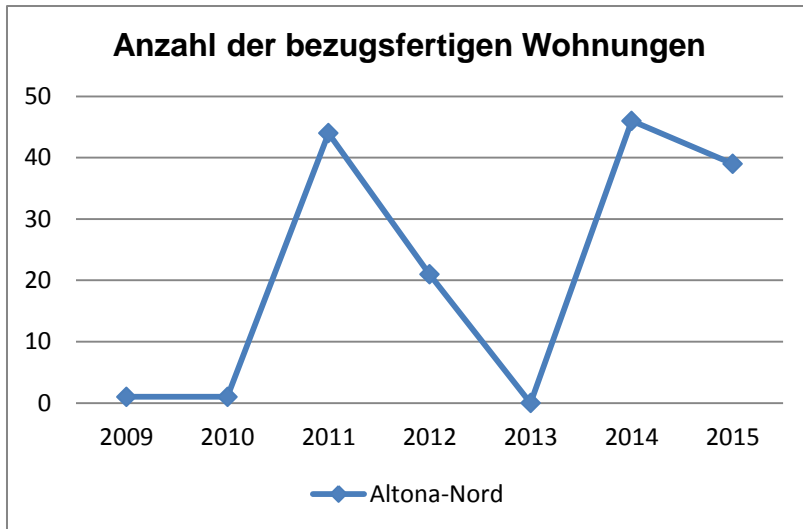


Abbildung 13: Bezugsfertige Wohnungen Altona-Nord (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

### 2.1.5 Sozialwohnungen

Im Jahr 2015 gibt es in Altona-Nord etwa 1.460 Sozialwohnungen. Ihr Bestand hat sich von 2009 bis 2015 um etwa 70 Wohnungen erhöht.

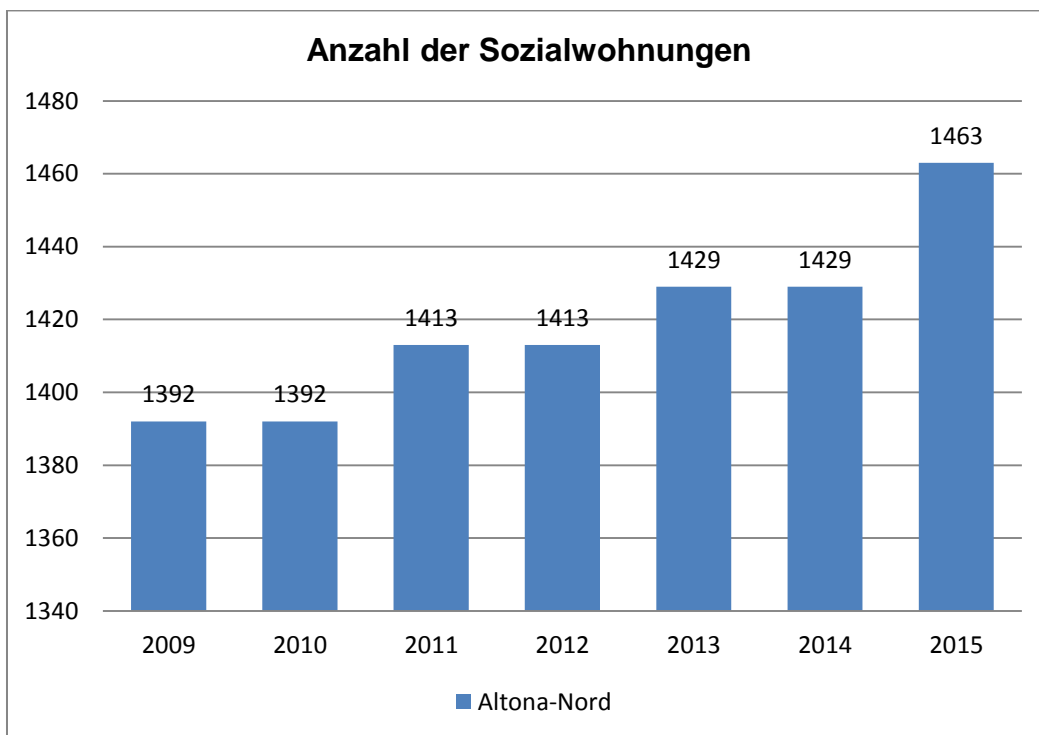


Abbildung 14: Sozialwohnungen (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)



Der prozentuale Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand ist in der folgenden Abbildung im Vergleich dargestellt. Hier ist ablesbar, dass der prozentuale Anteil des Sozialwohnungsbestandes in Altona-Nord höher liegt als in den Vergleichsgebieten.

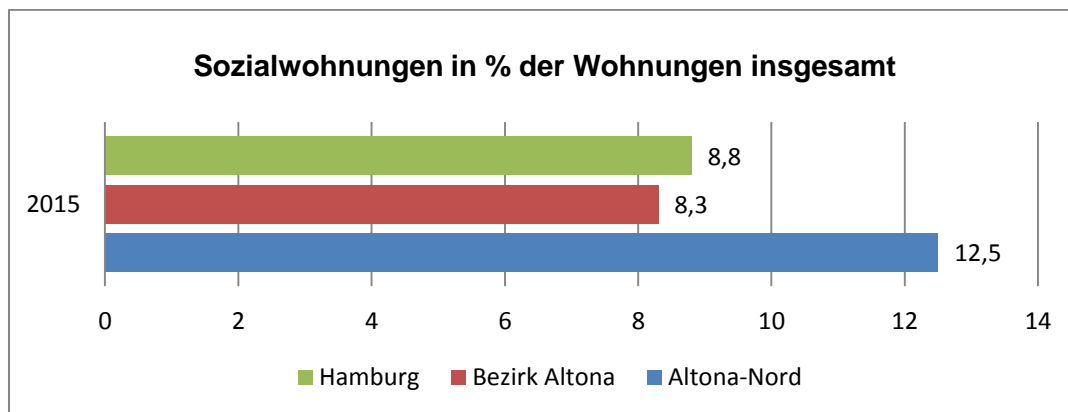


Abbildung 15: Prozentualer Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

### Zwischenfazit: Wohnungsbestand

Die Anzahl der Wohnungen im Stadtteil steigt im untersuchten Zeitraum. Aufgrund von geplanten, großen Wohnungsbauprojekten auf den ehemaligen Güterbahnflächen am Bahnhof Altona (Neue Mitte Altona) und auf dem Gelände einer Brauerei (Holsten-Quartier) ist eine weitere Steigerung der Wohnungsanzahl auch in naher Zukunft zu erwarten (vgl. Darstellung der Wohnungsneubauaktivitäten, S. 54).

Viele Wohngebiete in Altona-Nord sind durch Altbauten, die vor dem 2. Weltkrieg errichtet wurden, geprägt. Ältere Gebäude besitzen tendenziell eine höhere Wahrscheinlichkeit über Modernisierungen und andere bauliche Maßnahmen aufgewertet zu werden. Über den tatsächlichen Anteil der Altbausubstanz und den Zustand kann zu diesem Zeitpunkt noch keine Aussage gemacht werden.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße als auch die Wohnfläche pro Person ist im Stadtteil niedriger als in Hamburg bzw. dem Bezirk Altona. Dies deutet darauf hin, dass die eher kleinen Wohnungen ein Potenzial für Grundrissvergrößerungen und Wohnungszusammenlegungen bieten.

In Altona-Nord gibt es im Jahr 2015 ca. 1.460 Sozialwohnungen. Ihr Anteil am Wohnungsbestand liegt mit 12,5 % im Vergleich zum Bezirk und Hamburg deutlich höher. In Altona-Nord ist demnach ein relativ hoher Anteil der Bevölkerung auf eine sozial geförderte Wohnung aufgrund eines begrenzt zur Verfügung stehenden Einkommens angewiesen. Diese Wohnungen können ein Potenzial für Aufwertungen bieten, sobald die Mietpreisbindung entfällt. Mit dem Bindungsauslauf von sozial geförderten Wohnungen steigt auch die Befürchtung, dass Bewohner/-innen aufgrund von steigenden Mieten aus ihrem Wohnquartier verdrängt

werden, (vgl. Verdrängungsdruck, S.43 ff). Ein geringeres Angebot an Sozialwohnungen bedeutet auch, dass sich für viele Menschen wenige Chancen auf eine Wohnung vor Ort bieten und sie gezwungen sind, ihre gewohnte Umgebung mit ihren nachbarschaftlichen Netzwerken zu verlassen.

### 3 Verdrängungspotenzial

Von einem Verdrängungspotenzial kann ausgegangen werden, wenn die vorhandene Bevölkerung insgesamt oder in Teilen durch Mietpreissteigerungen in Folge von Aufwertungsprozessen im Wohnungsbestand von Verdrängung bedroht ist. Besonders Familien mit mehreren Kindern, Alleinerziehende, ältere Menschen und Haushalte mit geringem Einkommen sind in der Regel von einer Verdrängung durch Mietpreissteigerungen aufgrund von Modernisierungen und anderen baulichen Aufwertungsmaßnahmen betroffen.

Um eine soziale Erhaltungsverordnung als ein städtebauliches Schutzinstrument gegen die Verdrängung von Bewohnern aus ihren Stadtvierteln zu erlassen, muss u.a. ein Verdrängungspotenzial angenommen werden und plausibel sein. Die folgenden statistischen Daten und Informationen können als Indikatoren für ein Verdrängungspotenzial dienen.

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung umfasst alle Einwohner/-innen eines Gebietes. Im Stadtteil Altona-Nord leben im Jahr 2015 insgesamt 21.880 Einwohner. Sie stellen 8,2 % der Altonaer Bevölkerung dar.

Im untersuchten Zeitraum ist die Bevölkerungszahl in Altona-Nord kontinuierlich gestiegen. Die Personenzahl steigt von etwa 21.300 auf 21.880 Menschen. Es ist ein Aufwärtstrend erkennbar.

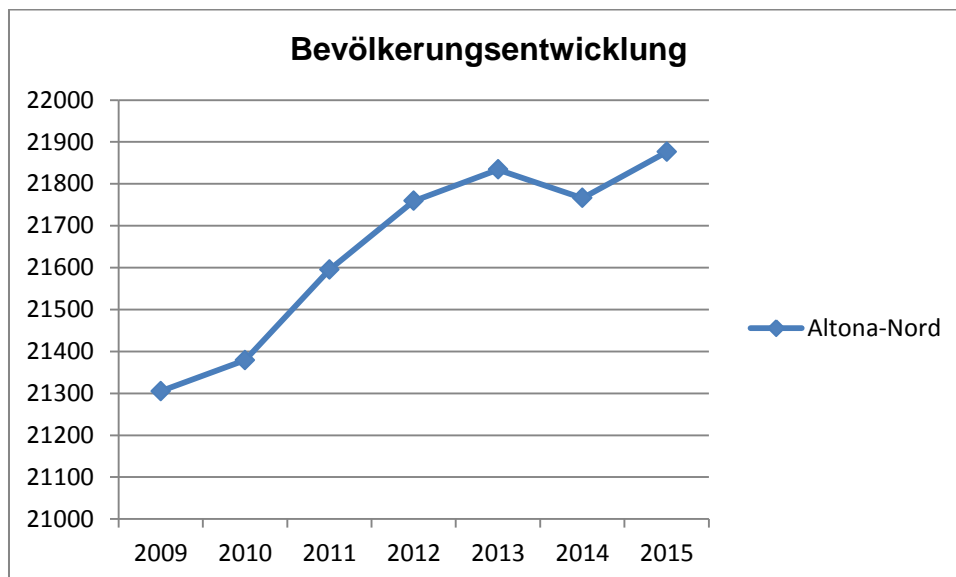


Abbildung 16: Bevölkerung (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Lediglich im Jahr 2014 sinkt die Bevölkerungszahl leicht ab. Von 2009 bis 2015 ist die Bevölkerung in Altona-Nord um 2,6% gestiegen.

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ist die Bevölkerungszahl im Bezirk Altona sowie in Hamburg insgesamt in diesem Zeitraum stärker angestiegen. Die Einwohnerzahl Hamburgs ist dabei im betrachteten Sieben-Jahres-Zeitraum um 5,8% gestiegen. Der Bezirk Altona verzeichnet einen fast doppelt so hohen Anstieg mit 10,4 % .

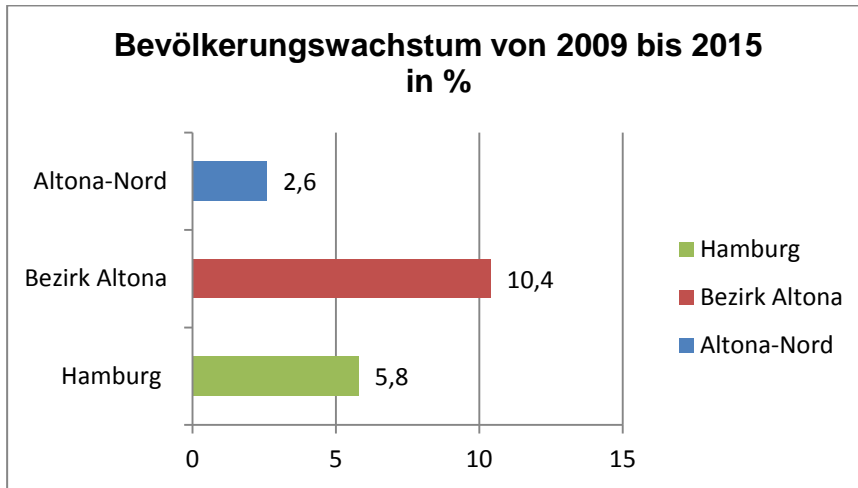


Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)

### Einwohnerdichte

Mit rund 10.000 Einwohnern pro km<sup>2</sup> erreicht der Stadtteil Altona-Nord im Jahr 2015 eine hohe Einwohnerdichte. Eine hohe Einwohnerdichte bedeutet in der Regel einen geringen Anteil an Freifläche pro Einwohner oder anders ausgedrückt – die vorhandenen öffentlichen Flächen werden von mehr Einwohnern in Anspruch genommen, wodurch auch Nutzungskonflikte sowie Belastungen durch Lärm und Immissionen entstehen. Auf der anderen Seite bedeutet eine hohe Einwohnerdichte, kurze Wege, hohe Funktionsmischung und Nutzungsmöglichkeiten.

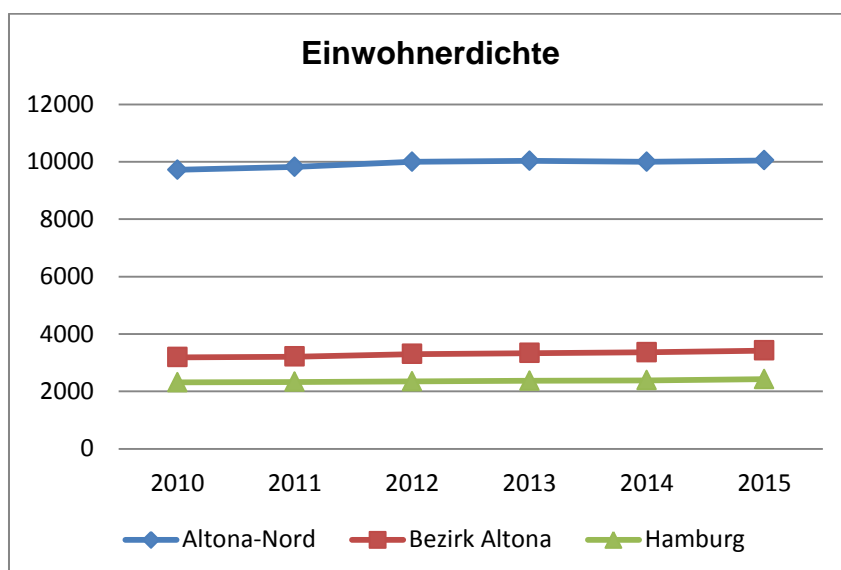


Abbildung 18: Einwohnerdichte (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Die Einwohnerdichte in Altona-Nord liegt mit rund 10.000 Einwohnern pro km<sup>2</sup> viermal höher als in Hamburg (2.400 Einwohner pro km<sup>2</sup>) und deutlich höher als im Bezirk Altona (3.400 Einwohner pro km<sup>2</sup>) (vgl. Abbildung 18).

### 3.2 Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerung umfasst alle Bewohner in einem Untersuchungsgebiet. Die Anzahl, das Wachstum und die Entwicklung der Bevölkerung sind allein allerdings noch nicht sehr aussagekräftig. Genauere Informationen ergeben sich aus den Daten, die Auskunft über die Zusammensetzung der Bevölkerung, nämlich über die Bevölkerungsstruktur, geben. Hierfür wird im Folgenden auch die Altersstruktur dargestellt.

#### 3.2.1 Altersstruktur

In der folgenden Grafik werden die Zahl der Kinder und Jugendlichen, der Erwachsenen im Erwerbsalter von 18 bis 65 Jahren und älterer Menschen dargestellt.

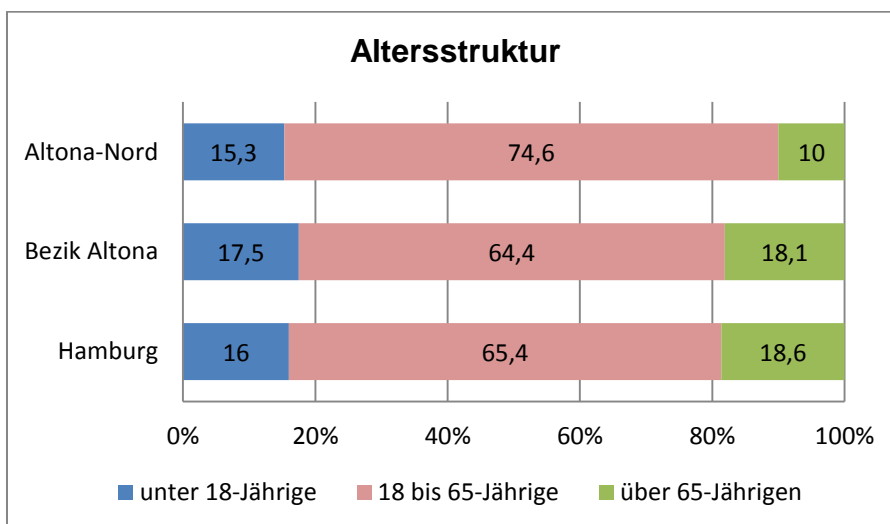


Abbildung 19: Altersstruktur 2015 (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Im Vergleich zum Bezirk Altona und der Stadt Hamburg ist Altona-Nord durch einen höheren Anteil an Menschen im Alter zwischen 18 und 65 Jahren (74,6%) und einem deutlich niedrigeren Anteil älterer Menschen geprägt (10%).

#### Junge Menschen

Die Anzahl der unter 18-Jährigen in Altona-Nord liegt im Jahr 2015 bei 3.350 Personen.

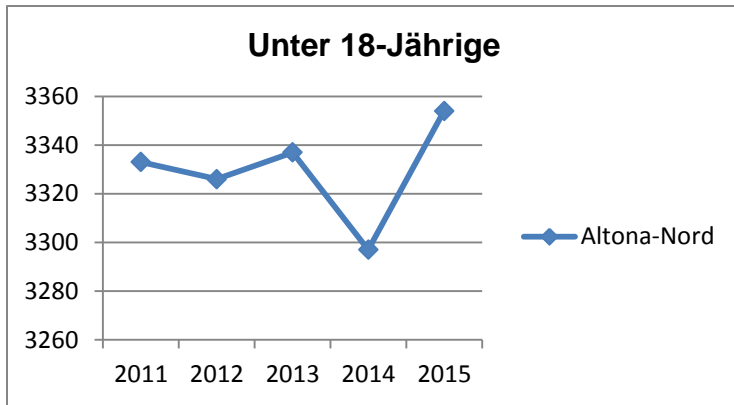


Abbildung 20: Unter 18-Jährige (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung beträgt 15,3 % und ist damit im Vergleich zu Hamburg und zum Bezirk niedriger. Die Tendenz ist in allen Vergleichsgebieten steigend.

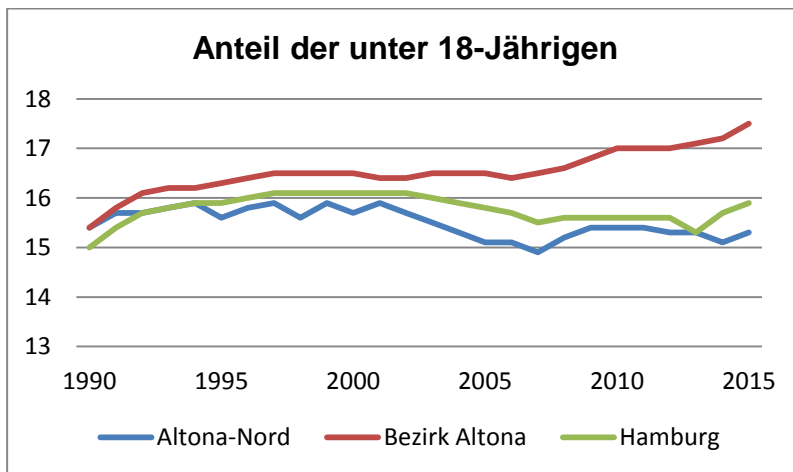


Abbildung 21: Prozentualer Vergleich der unter 18-Jährigen (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)

### Ältere Menschen

Die Anzahl der älteren Menschen ist in Altona-Nord in den vergangenen Jahren stetig gewachsen.

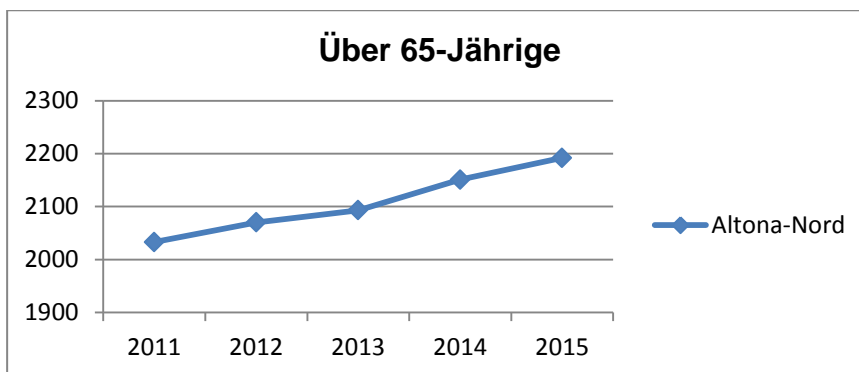


Abbildung 22: Über 65-Jährige (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Der Anteil der über 65-Jährigen im Stadtteil wächst im untersuchten Zeitraum an. Er entwickelt sich hierbei in einem Bereich von etwa 160 Personen. Der prozentuale Entwicklungsverlauf im Vergleich mit Hamburg und dem Bezirk Altona ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

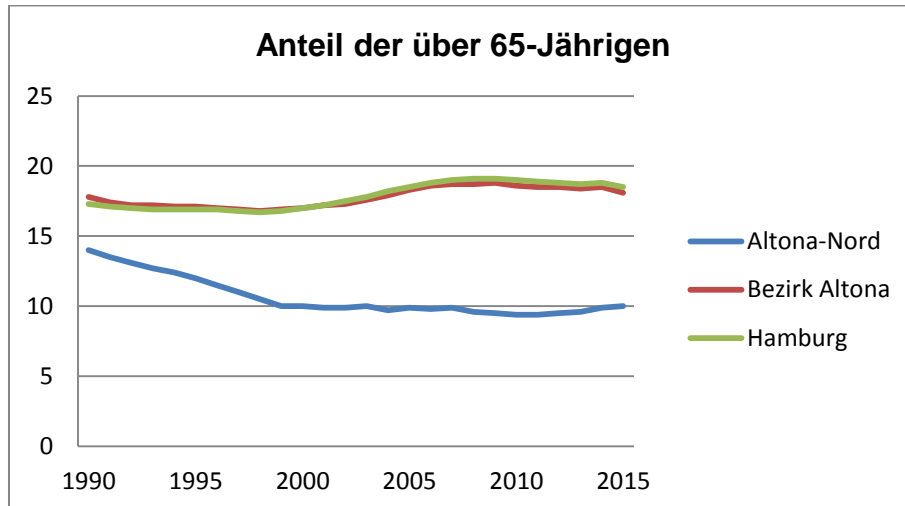


Abbildung 23: Anteil älterer Menschen (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)

Auch im Bereich des prozentualen Anteils der über 65-Jährigen liegen dieser Untersuchung weiter zurückreichende Daten als für den Großteil der anderen Untersuchungsgebiete vor und werden bei der Vergleichsbetrachtung hinzugezogen. Hierbei wird deutlich, dass der Anteil der über 65-Jährigen in Altona-Nord in den ersten Jahren des Untersuchungszeitraumes deutlich gesunken ist, während er sich in den Vergleichsgebieten kaum verändert hat. Bei der Betrachtung der Darstellung wird deutlich, dass der Anteil der älteren Bevölkerung im Stadtteil Altona-Nord (10 %) deutlich geringer ist, als im Bezirk Altona (18,1 %) und in Hamburg (18,5 %).

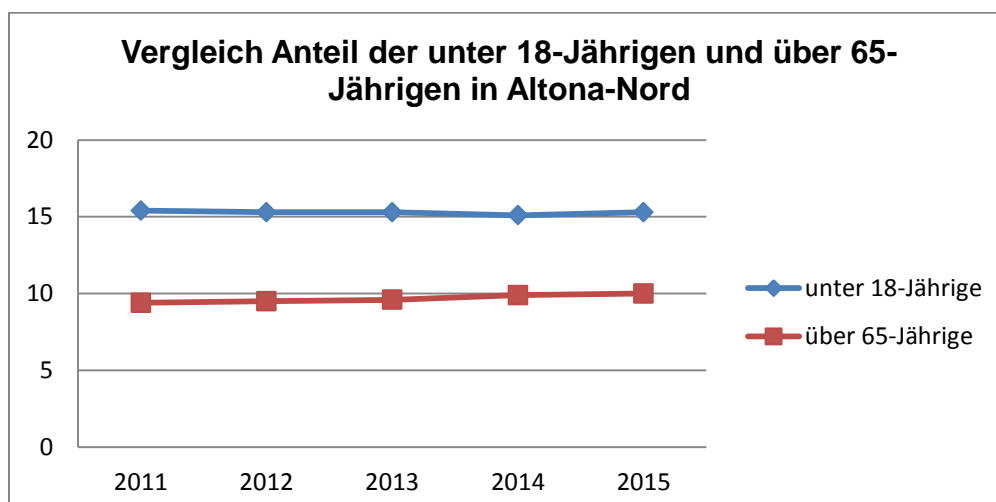


Abbildung 24: Vergleich der unter 18- und über 65-Jährigen (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Bundesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Im Vergleich der prozentualen Anteile der unter 18- bzw. über 65-Jährigen für Altona-Nord wird sichtbar, dass besonders ab dem Jahr 2011 deutlich mehr unter 18-Jährige als über 65-Jährige in Altona-Nord leben. Während der Anteil der älteren Bevölkerung unter 10% liegt (was knapp über 2.000 Personen entspricht), liegt der Anteil der jüngeren Bevölkerung über 15% (etwa 3.300 Personen).

### Zwischenfazit: Altersstruktur

Die Bevölkerung in Altona-Nord wächst, bleibt aber deutlich unter dem bezirklichen Bevölkerungswachstum. Auch in Hamburg insgesamt ist das Bevölkerungswachstum höher. Die großen Wohnungsbauvorhaben, wie die Neue Mitte Altona und das Holsten-Quartier, die in dem Stadtteil zurzeit umgesetzt bzw. entwickelt werden, lassen jedoch ein deutliches Bevölkerungswachstum für die folgenden Jahre erwarten. Die Bevölkerungsdichte ist in Altona-Nord sehr hoch - fast dreimal höher als im Bezirk Altona.

Im Stadtteil Altona-Nord leben überdurchschnittlich viele Erwachsene im Alter zwischen 18 und 65 Jahren (74,6%) und wenig ältere Menschen (10%). Die Anzahl der älteren Menschen ist jedoch in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.

Generell gibt es in Altona-Nord deutlich mehr unter 18-Jährige als über 65-Jährige.

### 3.2.2 Haushaltsstruktur

Im Stadtteil Altona-Nord leben im Jahr 2015 rund 13.630 Haushalte.

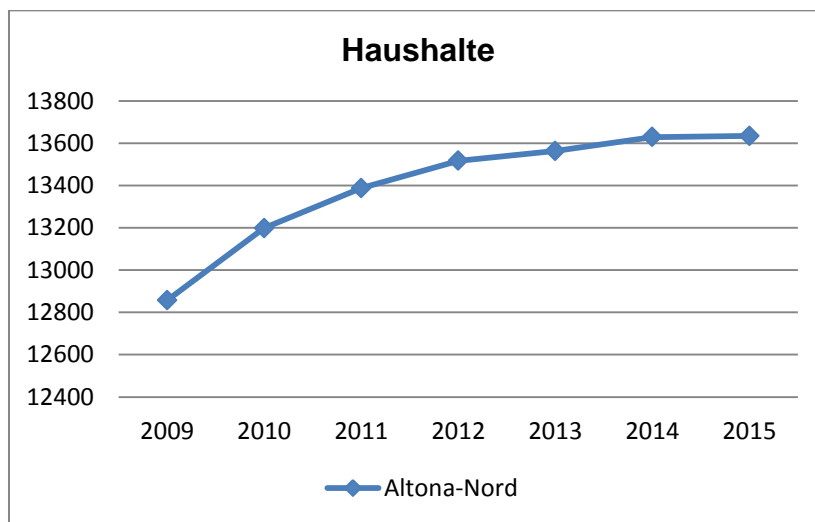


Abbildung 25: Haushalte (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Im Stadtteil Altona-Nord leben pro Haushalt weniger Personen als im Bezirk Altona und in Hamburg. Während des Untersuchungszeitraumes von 2009 bis 2015 leben in Hamburg 1,8 Personen pro Haushalt. Im Bezirk Altona wohnen zwischen 1,9 und 1,8 Personen in einem Haushalt und im Stadtteil Altona-Nord zwischen 1,6 und 1,7.



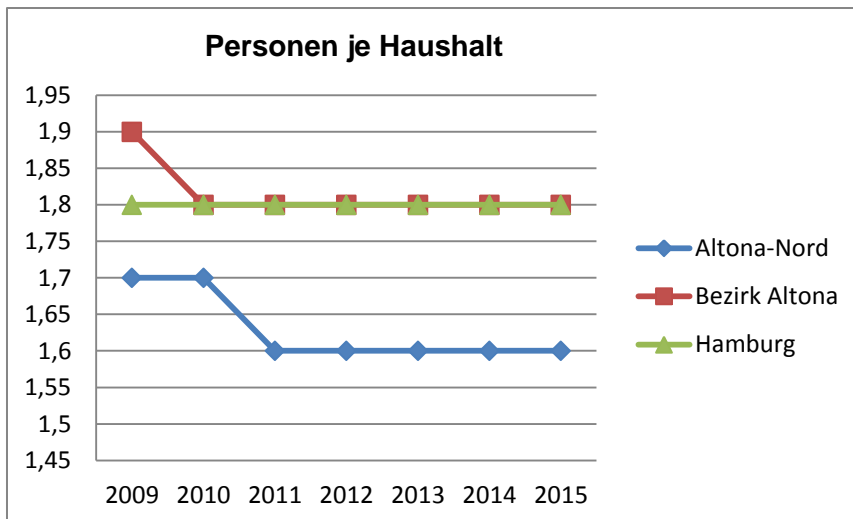


Abbildung 26: Personen je Haushalt (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

### Familien

Haushalte mit Kindern, insbesondere einkommensärmere Familien sowie Familien mit alleinerziehendem Elternteil, sind von einer Verdrängung durch mietpreissteigernde Baumaßnahmen betroffen.

In Altona-Nord leben im Jahr 2015 rund 2.200 Haushalte mit Kindern.

Die prozentuale Entwicklung der Haushalte mit Kindern in Altona-Nord schwankt im Untersuchungszeitraum, in den Jahren 2012 und 2014 ist der Wert von 16,3% auf 16,0% gesunken.

Dagegen steigt er im Jahr 2015 erstmals wieder leicht an (16,1 %).

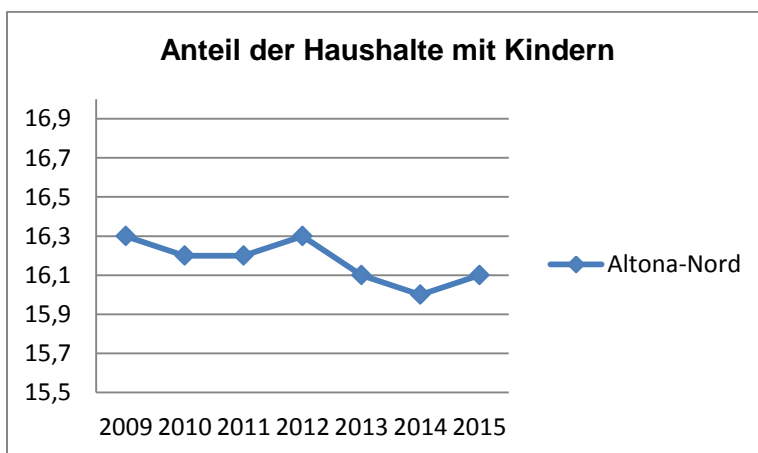


Abbildung 27: Haushalte mit Kindern (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Der Anteil der Familien an allen Haushalten ist in Altona-Nord mit 16,1% niedriger als im Bezirk Altona (19,6%) und in Hamburg (17,6%).

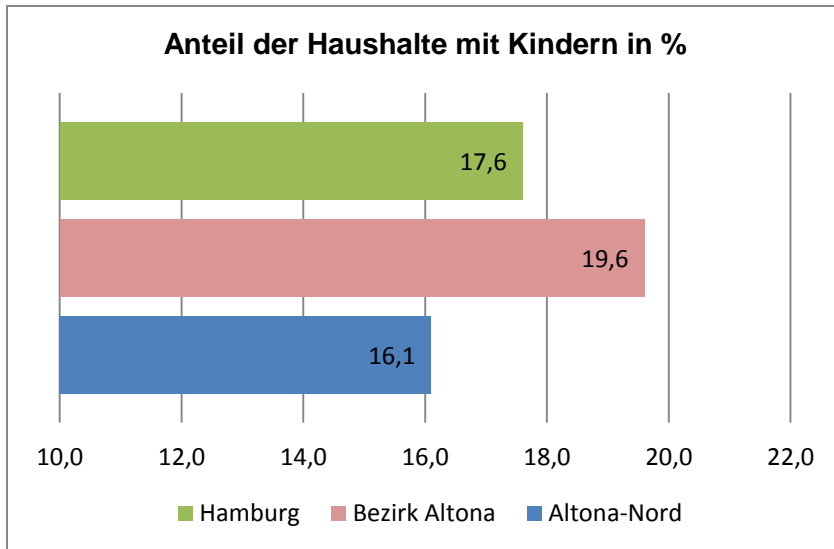


Abbildung 28: Vergleich der Haushalte mit Kindern (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)

Im Stadtteil Altona-Nord leben im Jahr 2015 ca. 630 Familien mit alleinerziehendem Elternteil. Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, beträgt ihr Anteil an allen Familien 28,8%. Somit liegt der Anteil von Familien mit alleinerziehendem Elternteil an allen Familien im Stadtteil Altona-Nord im Vergleich zum gesamten Bezirk (25,6%) und Hamburg (26,1%) höher.

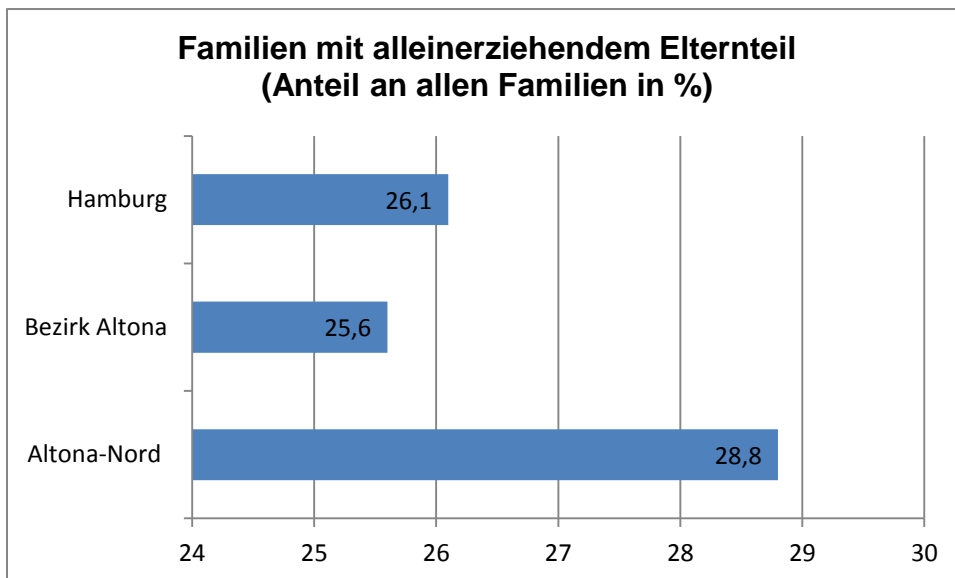


Abbildung 29: Vergleich Haushalte mit alleinerziehendem Elternteil (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)

Innerhalb der letzten 5 Jahre ist die Anzahl der Alleinerziehenden um 21% gesunken. Im Bezirk und in Hamburg sank die Anzahl lediglich um etwa 12%.

Alleinerziehende	2011	2012	2013	2014	2015	Veränderung in %	Veränderung absolut
Altona-Nord	803	675	650	647	634	-21,05%	-169
Bezirk Altona	8.302	7.390	7.291	7.290	7.269	-12,44%	-1.033
Hamburg	53.096	47.943	47.486	46.970	46.684	-12,08%	-6.412

Abbildung 30: Alleinerziehende Entwicklung (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirk Altona)

### Einpersonenhaushalte

Die Anzahl der Einpersonenhaushalte in Altona-Nord ist seit 2009 stetig angestiegen. Der Anteil steigt im Untersuchungszeitraum von 61% auf etwa 64%. Die der Untersuchung vorliegenden Vergleichsdaten zu Hamburg und dem Bezirk Altona verlaufen in einem ähnlichen (sich in der Grafik überlagernden) Bereich, liegen jedoch etwas unter denen des Stadtteils zwischen etwa 51% und 54%.

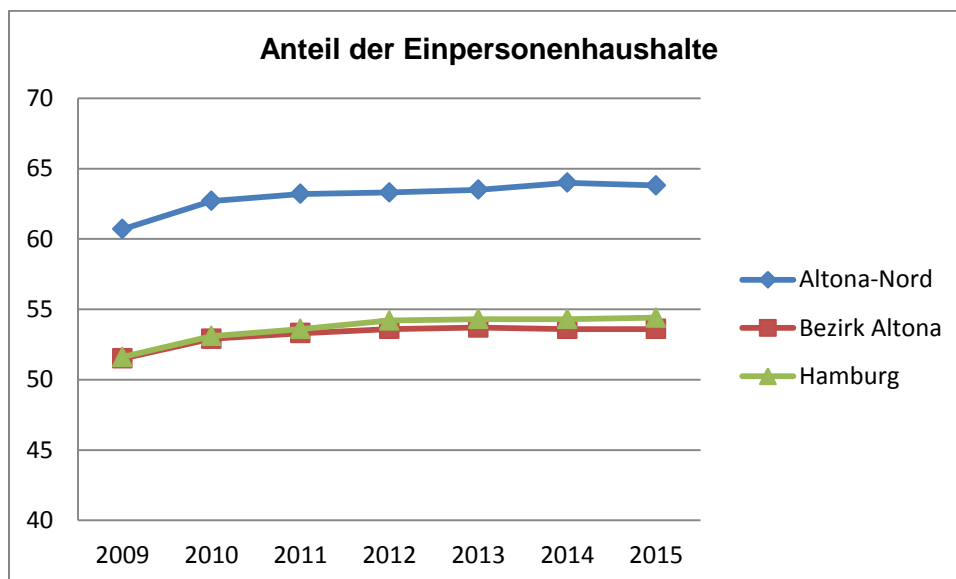


Abbildung 31: Einpersonenhaushalte im prozentualen Vergleich (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirk Altona)

### Zwischenfazit: Haushaltsstruktur

Die Anzahl der Haushalte insgesamt steigt im Stadtteil Altona-Nord. Auffallend ist der hohe Anteil der Ein-Personen-Haushalte. In Altona-Nord leben im Vergleich zum Bezirk und zu

Hamburg weniger Familien. Dafür ist der Anteil der Familien mit alleinerziehendem Elternteil wiederum höher (s. Abbildung 30). Insgesamt ist die Anzahl der im Stadtteil lebenden Alleinerziehenden seit 2011 deutlich gesunken.

### 3.2.3 Menschen mit Migrationshintergrund

2015 leben in Altona-Nord 7.690 Menschen mit Migrationshintergrund. Ihre Anzahl ist in den letzten Jahren insgesamt gestiegen (vgl. Abb. 32).

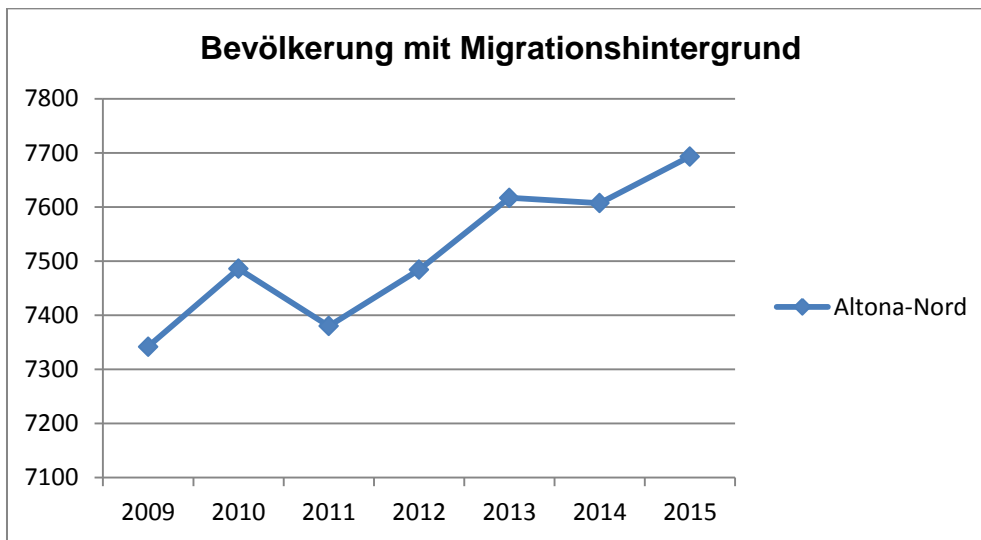


Abbildung 32: Bevölkerung mit Migrationshintergrund (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirksamt Altona)

Im untersuchten Zeitraum ist sowohl in Hamburg als auch im Bezirk Altona ein Anstieg der Bevölkerung mit Migrationshintergrund erkennbar. Obwohl die Zahl der Menschen mit Migrationshintergrund in Altona-Nord nur leicht gestiegen ist, so ist der prozentuale Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in Altona-Nord etwas höher (35,2 %) als im gesamten Bezirk (30,8 %) bzw. im gesamten Stadtgebiet (32,7 %).

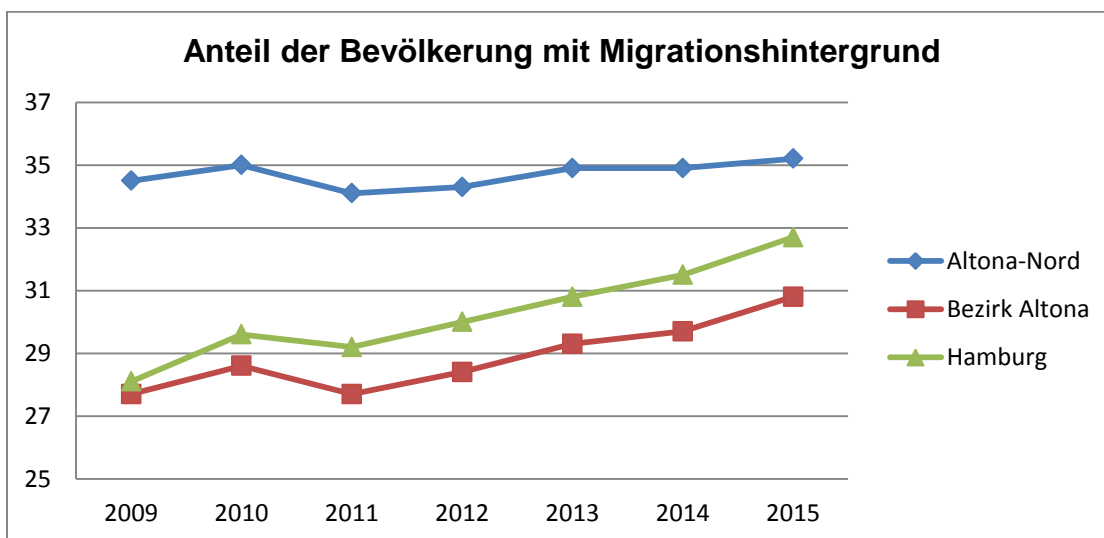


Abbildung 33: Vergleich der Bevölkerung mit Migrationshintergrund (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)

### Junge Menschen mit Migrationshintergrund

In Altona-Nord leben im Jahr 2015 rund 1.710 Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund. Ihre Zahl ist von 2010 bis 2014 rückläufig gewesen, ist aber im Jahr 2015 wieder gestiegen.

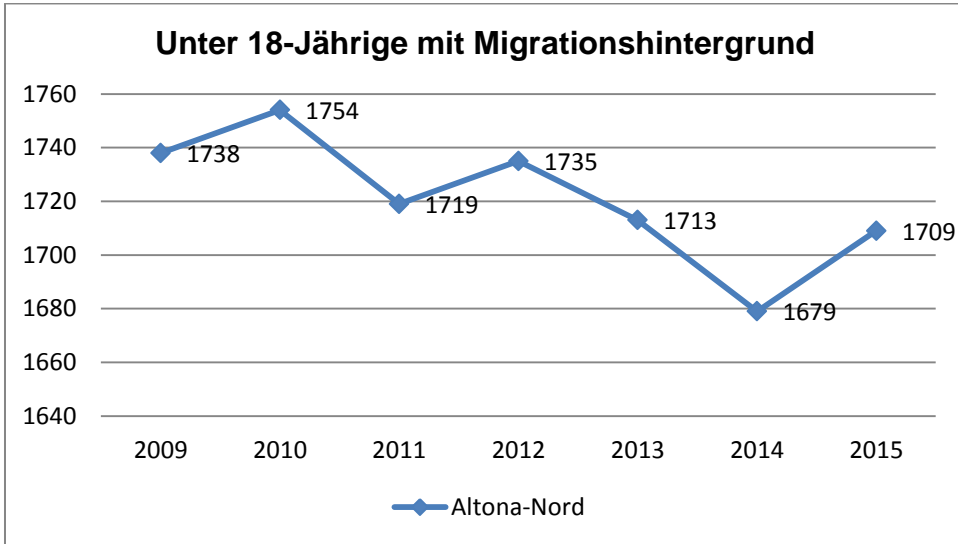


Abbildung 34: Unter 18-Jährige mit Migrationshintergrund (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

In der nachfolgenden Abbildung ist zu erkennen, dass der Anteil der Kinder und Jugendlichen mit Migrationshintergrund an allen unter 18-Jährigen dagegen im Bezirk und in Hamburg seit Jahren einen ansteigenden Trend verfolgt.

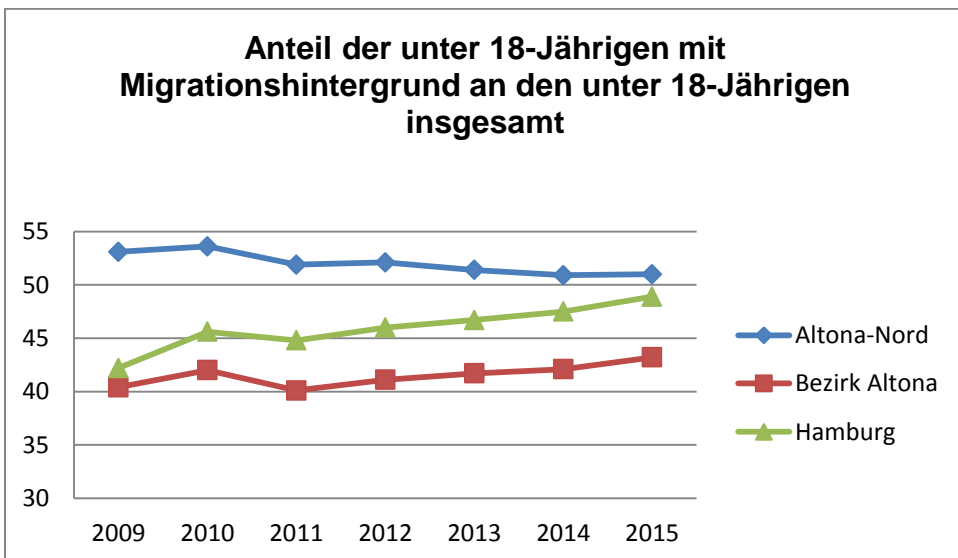


Abbildung 35: Prozentualer Anteil der unter 18-Jährigen mit Migrationshintergrund im Vergleich (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

In der Abbildung wird ebenfalls sichtbar, dass der Anteil der unter 18-Jährigen mit Migrationshintergrund in Altona-Nord mit 51% höher liegt als in Hamburg (48,9%) bzw. dem Bezirk Altona (43,2%).

### Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit

Bei der Betrachtung des Ausländer/-innenanteils an der Bevölkerung Altona-Nords fällt auf, dass der Wert bis 2014 kontinuierlich gesunken ist. Im Jahr 2015 ist die Anzahl unverändert im Vergleich zum Vorjahr geblieben.

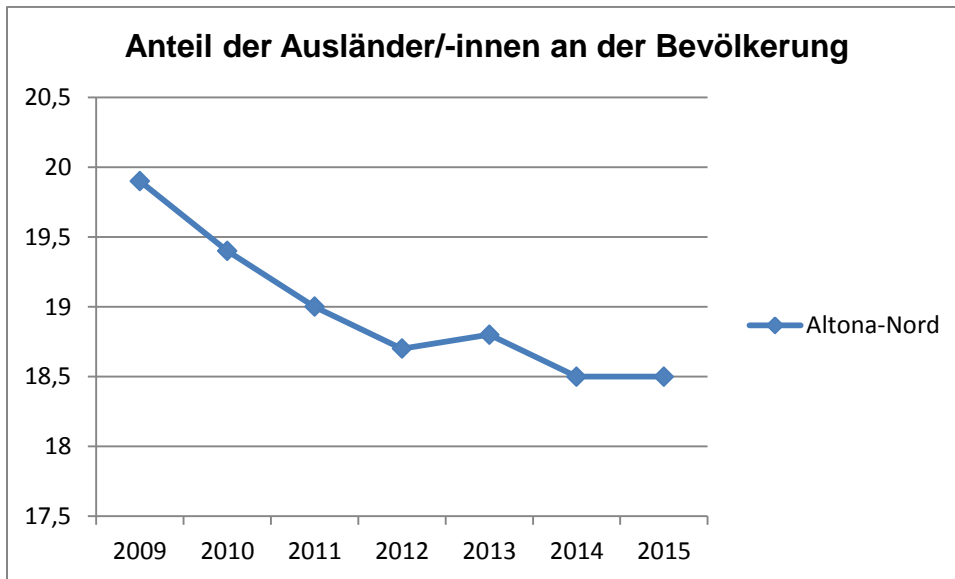


Abbildung 36: Prozentualer Anteil der Ausländerinnen und Ausländer in Altona-Nord (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)

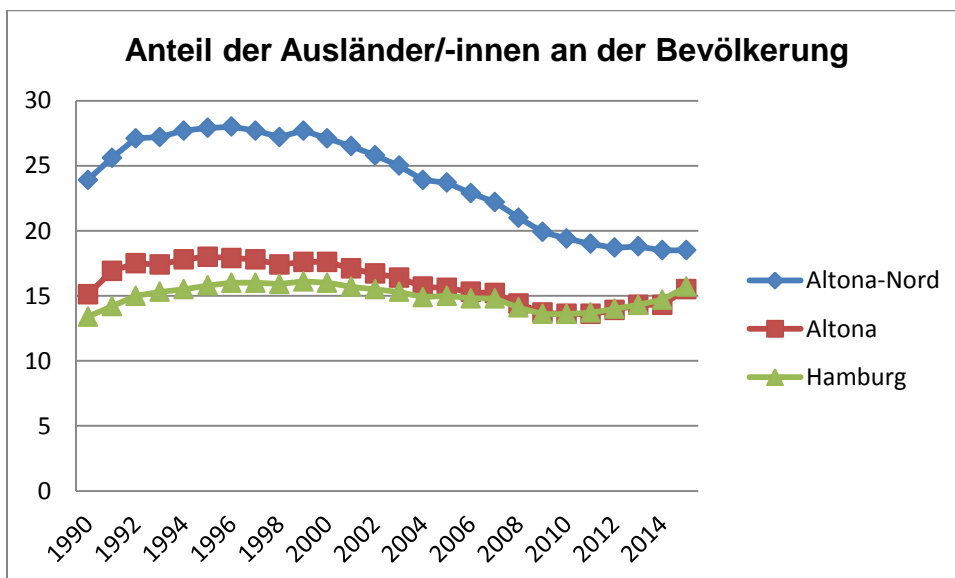


Abbildung 37: Prozentualer Anteil der Ausländer im Vergleich (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)

Im Bereich der prozentualen Anteile von Ausländerinnen und Ausländern liegen dieser Untersuchung weiter zurückreichende Daten als für den Großteil der anderen Untersuchungs-

gebiete vor und werden bei der Vergleichsbetrachtung hinzugezogen. Es ist deutlich erkennbar, dass der Kennwert sowohl im Stadtteil als auch im Bezirk und der Gesamtstadt zunächst einem Abwärtstrend gefolgt ist. Seit 2011 steigt der Anteil der Ausländer/-innen an der Bevölkerung in Hamburg bzw. im Bezirk Altona wieder an.

### **Zwischenfazit: Menschen mit Migrationshintergrund**

Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund ist mit 35,2 % (s. Abbildung 33) etwas höher als der bezirkliche Durchschnitt. Während die Anzahl der Menschen mit Migrationshintergrund im Stadtteil nur leicht gestiegen ist, ist im Bezirk Altona bzw. in gesamt Hamburg ein deutlicherer Aufwärtstrend erkennbar.

Dagegen ist die Anzahl der Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft in Altona-Nord in den letzten Jahren deutlich gesunken. In den Vergleichsgebieten steigt die Zahl in den letzten Jahren gegensätzlich hierzu kontinuierlich an.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Anzahl der Menschen mit Migrationshintergrund ebenso wie die Anzahl der Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Altona-Nord dennoch höher ist als in den Vergleichsgebieten.

Begriffserläuterung:

<sup>5</sup>"Eine Person hat dann einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren ist." BAMf)

" **Ausländer**: 1. Ausländerrecht: Nach § 2 I Aufenthaltsgesetz (v. 25.2.2008, BGBl. I S. 162) ist Ausländer jede Person, die nicht Deutscher i.S.d. Art. 116 I des Grundgesetzes ist.)

---

<sup>5</sup> Migration, Integration (hamburg.de)

### 3.2.4 Beteiligung am Erwerbsleben/ Soziale Situation

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Altona-Nord ist im untersuchten Zeitraum kontinuierlich gestiegen. Es ist eine Aufwärtstendenz zu erkennen, die sich im Bereich zwischen knapp 8.400 und 9.450 Personen bewegt.



Abbildung 38: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirk Altona)

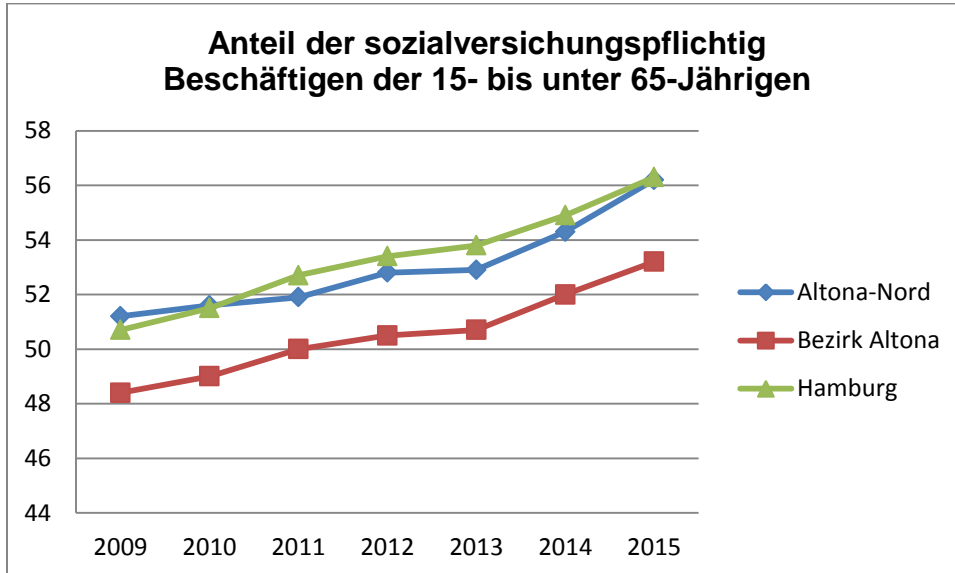


Abbildung 39: Prozentualer Anteil der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Der prozentuale Anteil der Sozialversicherungspflichtigen zeigt in allen Vergleichsgebieten einen unregelmäßigen, aber kontinuierlichen Anstieg.



## Erwerbslose

Erwerbslose verfügen über wenig Geld und sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. In Altona-Nord leben im Jahr 2015 etwa 1.210 Menschen, die erwerbslos sind.

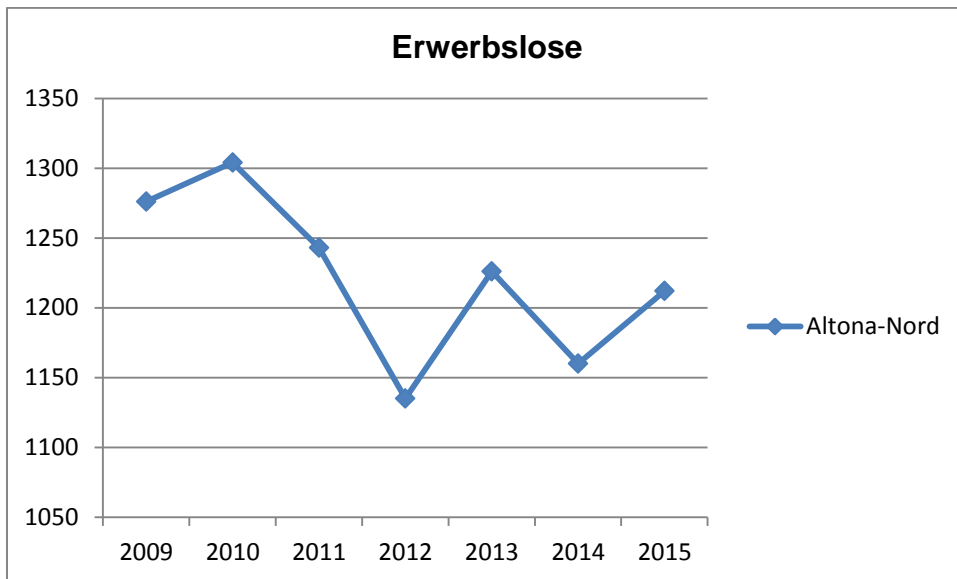


Abbildung 40: Arbeitslose (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein und Bezirksamt Altona)

Die Zahl der Erwerbslosen zwischen 15 und 65 Jahren ist im Jahr 2010 mit 1.310 Personen am höchsten. Der folgende Entwicklungsverlauf ist unregelmäßig. Im Jahr 2015 ist der Anteil etwas geringer als im Jahr 2010, jedoch mit einem Anteil von 7,2% deutlich höher als im Bezirk Altona (5,9%) und in Hamburg (5,6%).

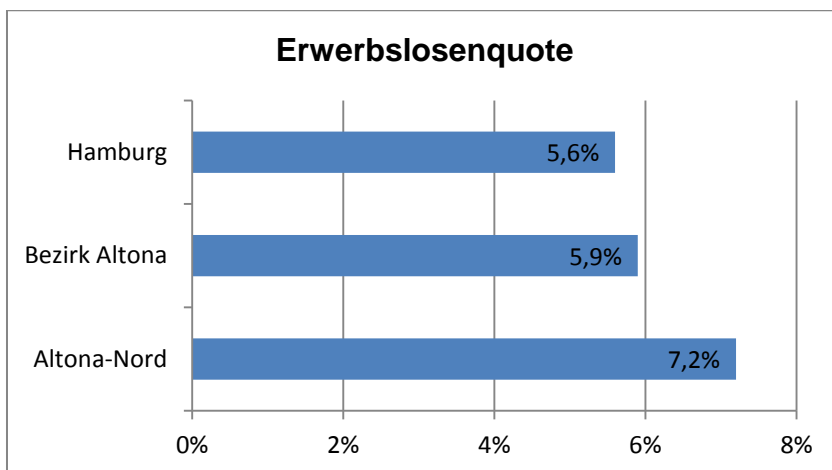


Abbildung 41: Erwerbslosenquote 2015 (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)

### Jüngere Erwerbslose (15 bis 25 Jahre)

Wer das 15. Lebensjahr erreicht hat, gilt in Deutschland als erwerbsfähig. Wer nicht schulpflichtig, in Ausbildung oder Arbeit ist, darf sich arbeitslos melden. 2015 leben in Altona-Nord 70 junge Menschen, die erwerbslos sind. In den letzten 5 Jahren schwankt dieser Wert zwischen 60 und 80.

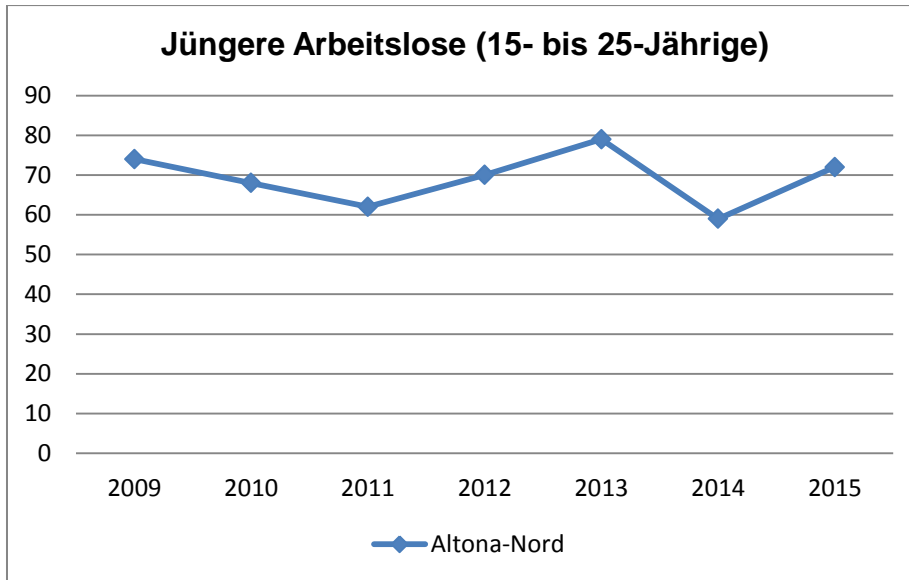


Abbildung 42: Jüngere Arbeitslose (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

In der folgenden Grafik stellen die jüngeren Erwerbslosen in Altona-Nord 3,6% an ihrer Altersgruppe. Dieser Anteil ist höher als im Bezirk (3%) und in Hamburg (2,5%).

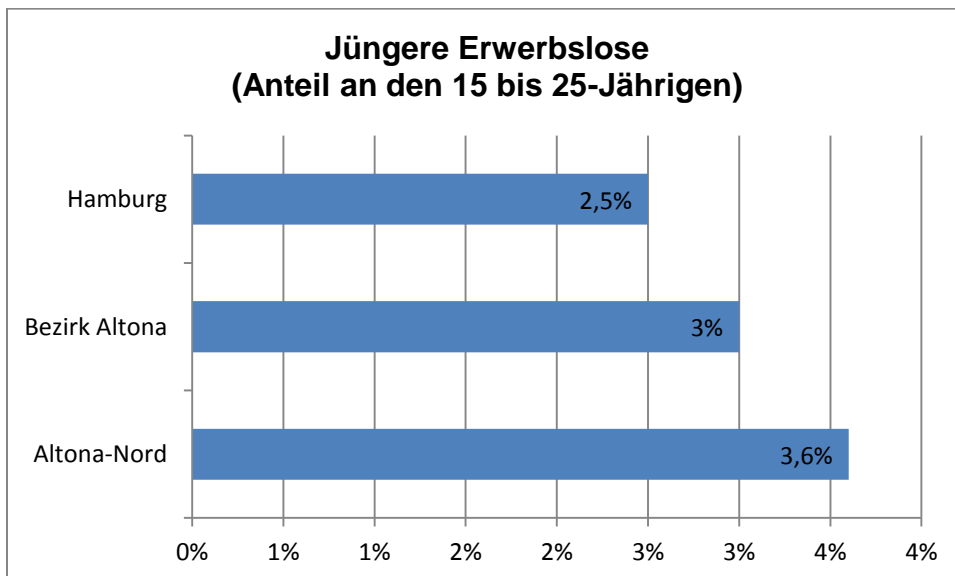


Abbildung 43: Vergleich Jüngere Arbeitslose 2015 (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

## Erwerbslose ältere Menschen

Ältere Erwerbslose sind Menschen im Alter zwischen 55 bis unter 65 Jahren. Sie stehen am Ende des Berufslebens. In Altona-Nord leben im Jahr 2015 etwa 200 ältere Erwerbslose.

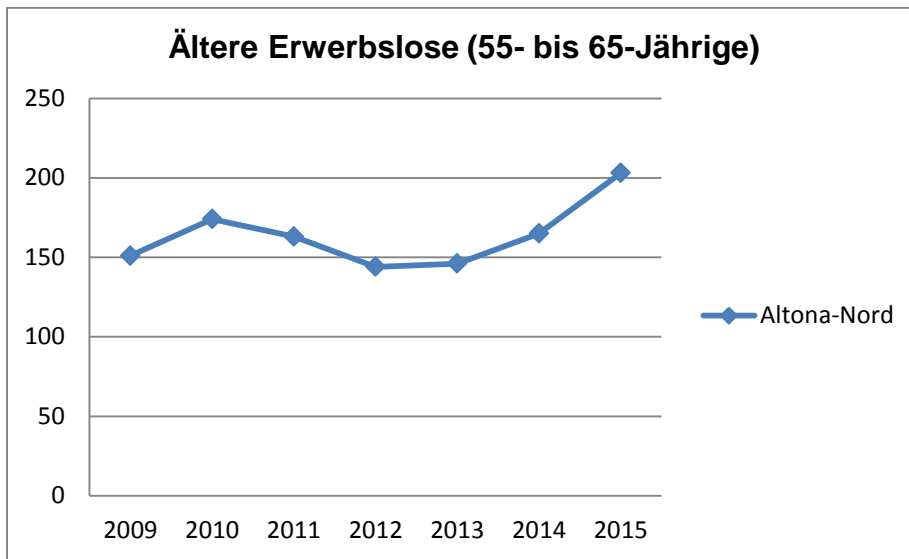


Abbildung 44: Ältere Arbeitslose 2015 (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Im Untersuchungszeitraum variiert ihre Anzahl zwischen etwa 145 und 200 Personen. Nachdem von 2010 bis 2012 eine Abwärtsbewegung erkennbar war, steigt die Anzahl seit 2013 wieder an und lässt einen Aufwärtstrend vermuten.

Der Anteil der älteren Erwerbslosen an ihrer Altersgruppe beträgt 2015 in Altona-Nord 9,5%. Dieser Wert liegt deutlich höher als im Bezirk Altona (6,4%) und in Hamburg (5,7%).

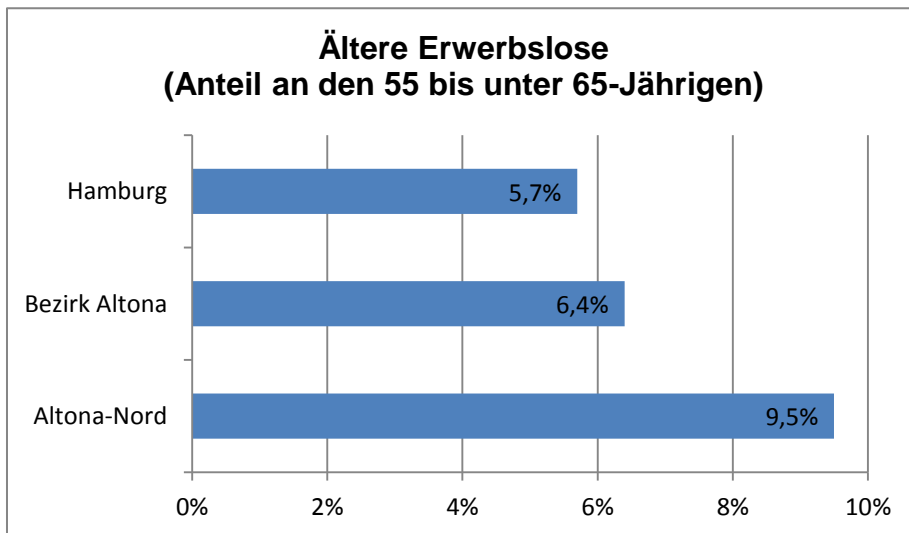


Abbildung 45: Ältere Arbeitslose 2015 (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

## Empfänger/-innen von Transferleistungen

Bei den Empfängern von Transferleistungen handelt es sich um Menschen, die Leistungen nach dem zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) erhalten und oft am Rande der Armutsgrenze leben. Dies können Menschen sein, die nur zeitweilig von Arbeitslosigkeit betroffen sind, junge erwerbsfähige Menschen mit geringem Einkommen in der Ausbildung, langfristig Erwerbslose oder Menschen, die ihr gesamtes Leben auf Unterstützung angewiesen sind. Die Empfänger von Transferleistungen sind, aufgrund ihres niedrigen Einkommens besonders von Mietpreissteigerungen und der Verdrängung betroffen, da sie auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind und in der Regel schlechte Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben.

Die folgende Abbildung stellt die Anzahl der Leistungsempfänger/-innen nach dem SGB II dar. Hierzu zählten bis 2005 die Arbeitslosenhilfe und die Sozialhilfe. Nach den Regelungen des SGB II erhalten erwerbsfähige Hilfebedürftige Arbeitslosengeld II, nicht erwerbsfähige Hilfebedürftige Sozialgeld, wenn in ihrer Bedarfsgemeinschaft mindestens ein erwerbsfähiger Hilfebedürftiger lebt.

2015 leben in Altona-Nord rund 2630 Leistungsempfänger/-innen nach dem SGB II. 2013 und 2014 stagnierte ihre Anzahl bei etwa 2750. Wie auf der nachfolgenden Abbildung zu sehen ist, war bereits von 2009 bis 2012 ein deutlicher Abwärtstrend erkennbar. Insgesamt sank die Anzahl der Leistungsempfänger/-innen von 2009 bis 2015 um etwa 490 Menschen.

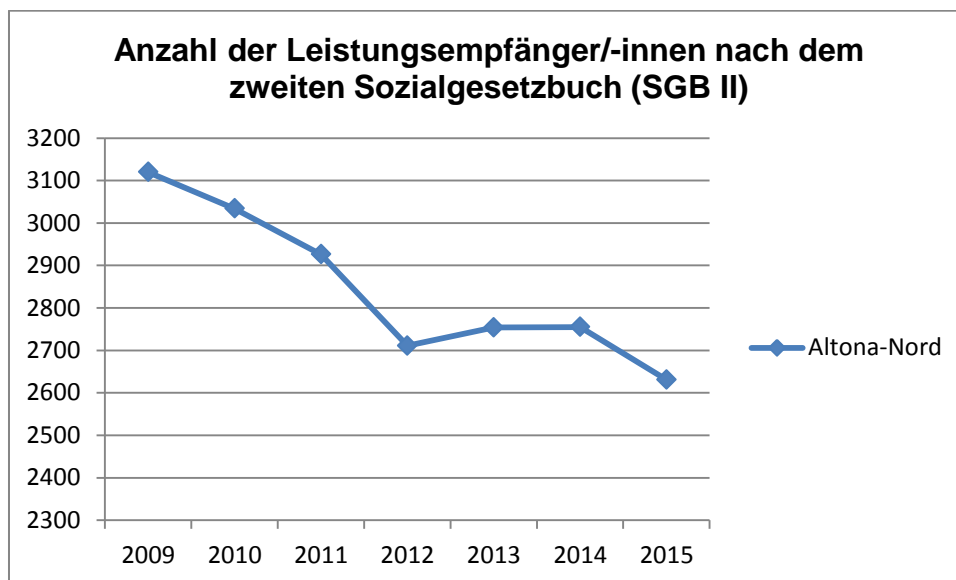


Abbildung 46: Leistungsempfänger nach dem zweiten Sozialgesetzbuch (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirksamt Altona)

In der folgenden Darstellung ist zu erkennen, dass der Anteil der Leistungsempfänger/-innen in Altona-Nord im Jahr 2015 mit 12% allerdings immer noch über dem gesamtstädtischen (9,9%) und dem bezirklichen Wert (9,1%) liegt.

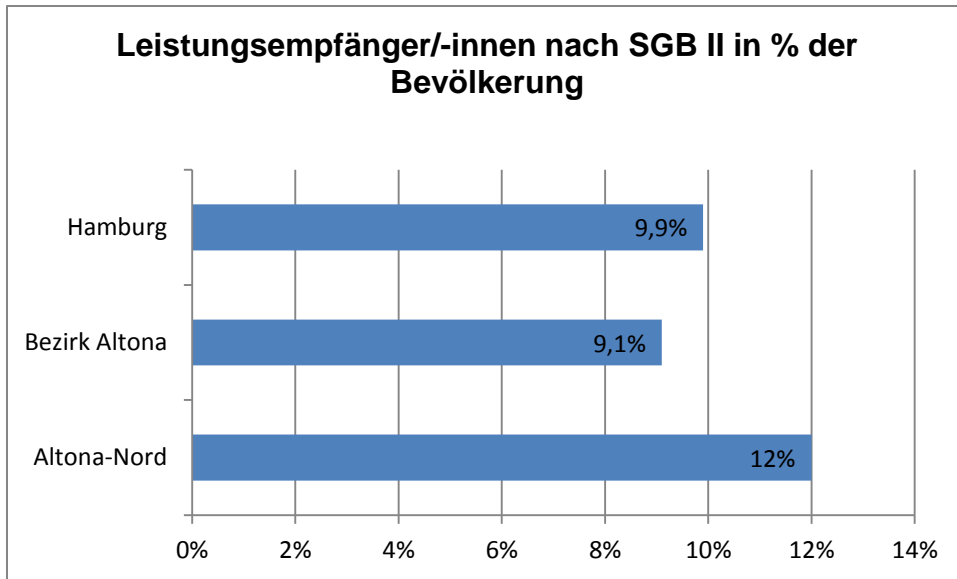


Abbildung 47: Prozentualer Anteil der SGB II Empfänger 2015 (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

### Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

Nach dem SGB II besteht eine Bedarfsgemeinschaft aus mindestens einem erwerbsfähigen Hilfebedürftigen, dem Partner oder der Partnerin und den im Haushalt lebenden minderjährigen, unverheirateten Kindern ohne eigenes Einkommen bzw. Vermögen.

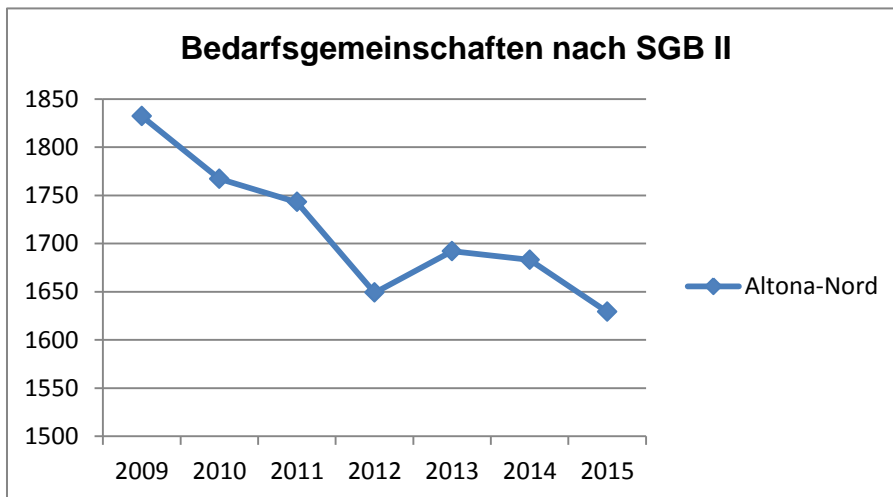


Abbildung 48: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

In Altona-Nord leben im Jahr 2015 etwa 1.630 Menschen in Bedarfsgemeinschaften.

Der Entwicklungsverlauf der Bedarfsgemeinschaften in Altona-Nord, die eine staatliche Grundsicherung erhalten, sinkt. Von 2009 bis 2015 hat sich ihre Anzahl um rund 200 Menschen verringert.

### Unter 15-Jährige in Mindestsicherung

Bei dieser Bevölkerungsgruppe handelt es sich um nicht erwerbsfähige Hilfebedürftige unter 15 Jahren, d.h. Kinder und Jugendliche deren Eltern SGB II erhalten bzw. in einer Bedarfsgemeinschaft leben. Das geringe Einkommen der Eltern bedeutet für diese Gruppe ein hohes Armutsrisiko. Sie ist durch die finanzielle Situation der Familie von Verdrängung aus den zentralen, begehrten Wohnlagen betroffen.

In Altona-Nord leben 2015 rund 640 Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren in Bedarfsgemeinschaften. Die Anzahl ist insgesamt rückläufig und ist bis 2015 um 140 Kinder und Jugendliche gesunken.

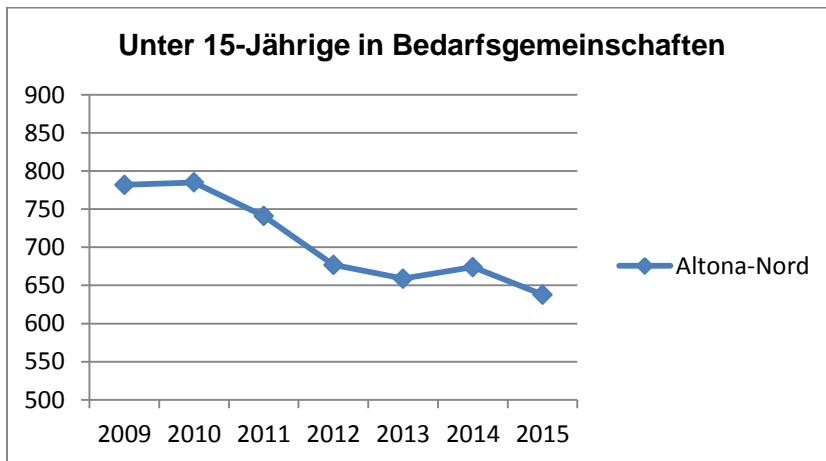


Abbildung 49: Unter 15-Jährige in Mindestsicherung (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Der Anteil der unter 15-Jährigen in Bedarfsgemeinschaften an ihrer Altersgruppe ist in Altona-Nord mit 22% deutlich höher als im Bezirk Altona (16,7%) und geringfügig höher als in Hamburg (20,9%).

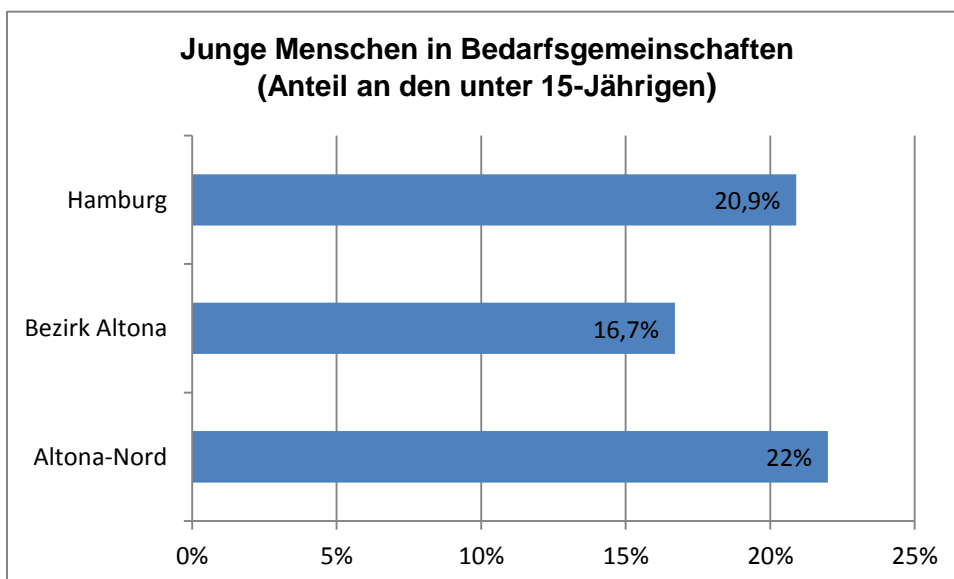


Abbildung 50: Prozentualer Anteil der unter 15-Jährigen in Mindestsicherung (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

### **Zwischenfazit: Beteiligung am Erwerbsleben/ Soziale Situation**

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt im Untersuchungszeitraum in allen Gebieten an.

In Altona-Nord leben durchschnittlich mehr erwerbslose Menschen als in Hamburg und im Bezirk. Dies gilt auch für die Bereiche der jüngeren sowie älteren Arbeitslosen im Stadtteil Altona-Nord. Beide Werte liegen im Vergleich jeweils über denen der gesamten Stadt bzw. des Bezirks.

Die Entwicklung der SGB II-Empfänger ist im Stadtteil, im Bezirk sowie im gesamtstädtischen Raum ähnlich: Nach einem Absinken zu Beginn des untersuchten Zeitraums, bleibt die Anzahl der Betroffenen im Jahresvergleich in einem ähnlich hohen Bereich. Auch hier liegen die Kennzahlen Altona-Nords über denen der Vergleichsgebiete.

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sowie der unter 15-Jährigen in Mindestsicherung sinkt in Altona-Nord im Untersuchungszeitraum. Auch die Werte dieser Untersuchungsbereiche liegen über denen der Vergleichsgebiete.

### 3.2.5 Schulbildung

Die Bildungsdaten, insbesondere die Schulabschlüsse, lassen Schlussfolgerungen über das Bildungsniveau in einem Gebiet zu.

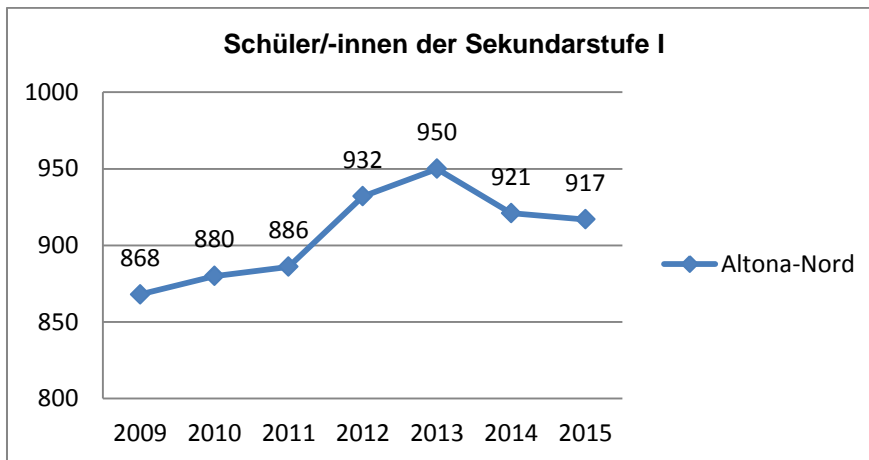


Abbildung 51: Schüler/-innen der Sekundarstufe 1 (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Die Gesamtschülerzahl in der Sekundarstufe 1 in Altona-Nord ist im untersuchten Zeitraum zunächst angestiegen. Lediglich im Vergleich der Jahre 2013 und 2015 ist sie wieder gesunken. Sie variiert im untersuchten Zeitraum zwischen etwa 870 und 950 Personen.

#### Schulformen

In Altona-Nord besuchen insgesamt mehr Schüler/-innen der Sekundarstufe 1 eine Stadtteilschule als ein Gymnasium. Im Bezirk Altona liegen diese Werte gegensätzlich. Es besuchen mehr Schüler/-innen ein Gymnasium als eine Stadtteilschule.

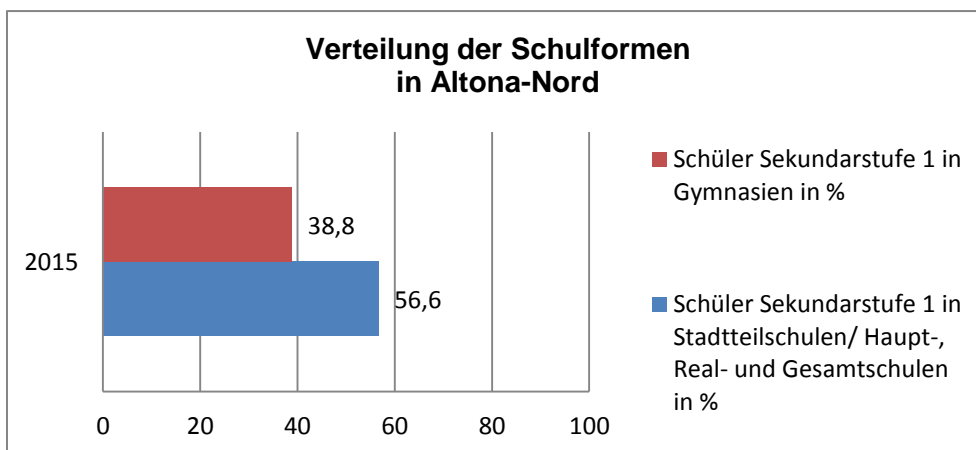


Abbildung 52: Verteilung der Schüler auf Schulformen (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)



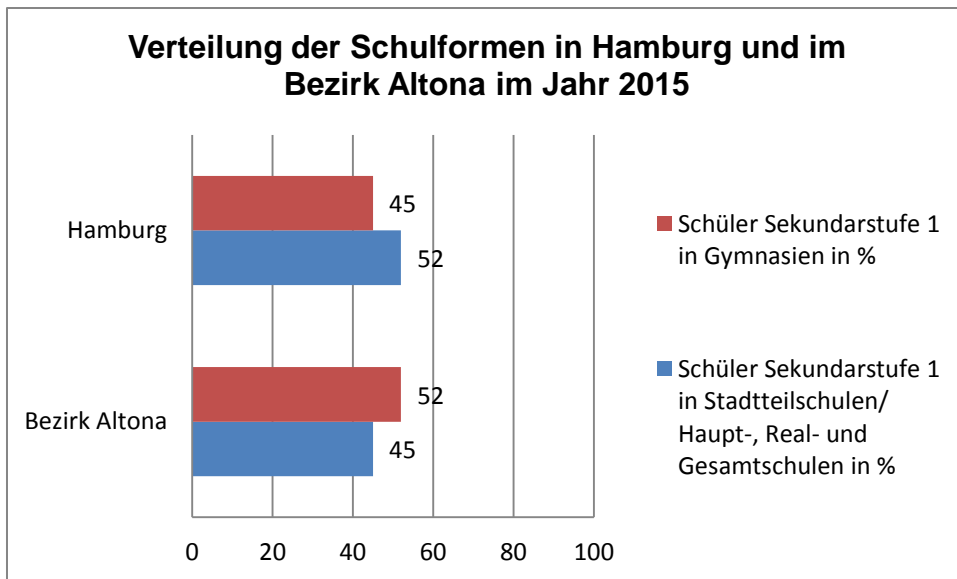


Abbildung 53: Vergleich: Schüler der Sekundarstufe 1 in Hamburg und dem Bezirk Altona (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)

Vergleichswerte aus dem gesamtstädtischen Raum bzw. aus dem gesamten Bezirk liegen lediglich für das Jahr 2015 vor. Es ist demnach nicht möglich, eine Entwicklung in diesem Bereich darzustellen. In Hamburg besuchen insgesamt mehr Schüler der Sekundarstufe 1 eine Stadtteilschule als ein Gymnasium. Im Bezirk Altona liegen diese Werte gegensätzlich. Es besuchen mehr Schüler ein Gymnasium als eine Stadtteilschule.

### Schulabschlüsse 2015 in Altona-Nord

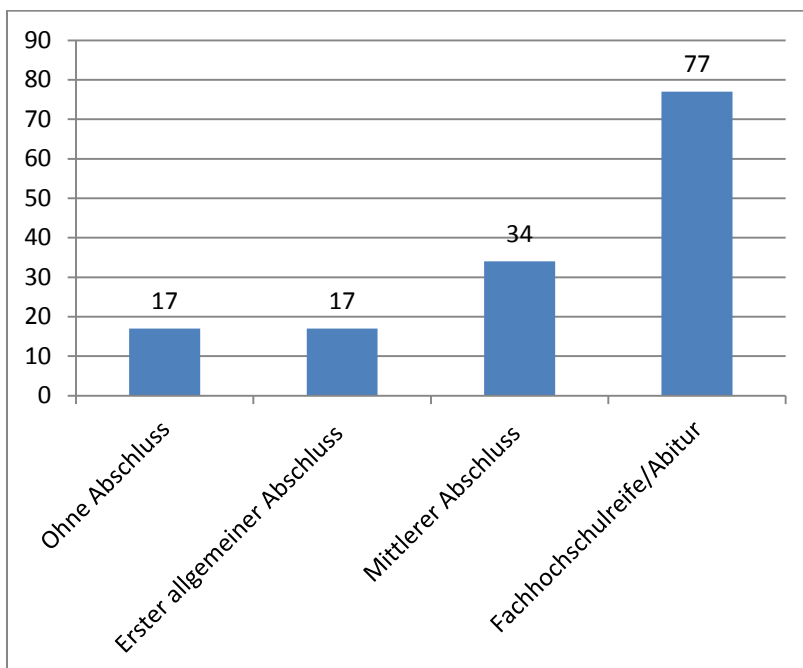


Abbildung 54: Schulabschlüsse 2015 in Altona-Nord (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)

Für den Bereich der Schulabschlüsse liegen ebenfalls nur Kennwerte aus dem Jahr 2015 vor. Im Vergleich der Schulabschlüsse ist erkennbar, dass im Stadtteil die Anzahl der Schüler ohne bzw. mit dem ersten allgemeinen Abschluss deutlich geringer ist als die mit Abschlüssen der höheren Schulformen. So haben doppelt so viele Schüler die Mittlere Reife absolviert (im Vergleich zum ersten allgemeinen Abschluss), und wiederum doppelt so viele Schüler Fachabitur bzw. Abitur.

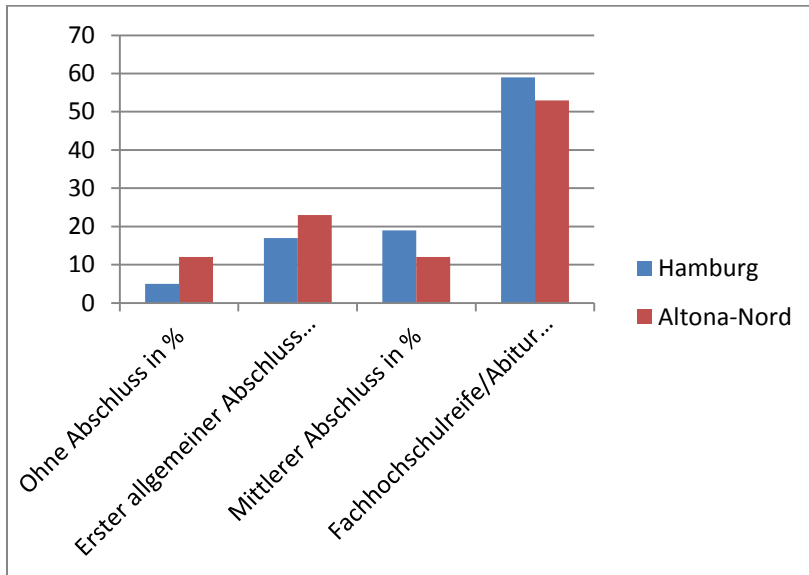


Abbildung 55: Vergleich: Prozentualer Anteil der Schulabschlüsse 2015 in Hamburg und Altona-Nord (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)

Die Verteilung der Schulabschlüsse im Stadtteil entspricht in der Tendenz denen Gesamthamburgs. Jedoch liegen die Zahlen der Schulabgänger ohne bzw. mit erstem allgemeinem Abschluss höher und die Zahlen mit mittlerem und FH-Reife/Abitur niedriger als in Gesamthamburg.

### Zwischenfazit: Schulbildung

Für die Schülerzahl in der Sekundarstufe 1 in Altona-Nord ist ein leichter Aufwärtstrend zu erkennen. Die Zahl der Schüler in Stadtteilschulen bzw. Haupt-, Real- und Gesamtschulen ist im gesamten Betrachtungszeitraum höher als die der Gymnasiasten.

Da zum Vergleich dieses Bereiches nur Kennzahlen aus dem Jahr 2015 für gesamt Hamburg sowie den Bezirk Altona hinzugezogen werden können, bleibt nur die Feststellung, dass im Bezirk mehr Schüler ein Gymnasium als eine Stadtteilschule besuchten als in Hamburg insgesamt. Im Stadtteil liegt die Verteilung der Schüler auf Schulformen demnach gegensätzlich zum Bezirk.

Im Bereich der Schulabschlüsse überwiegen in Altona-Nord zwar auch die höheren Schulabschlüsse, jedoch ist der Anteil der mittleren und höheren Abschlüsse niedriger als im gesamthamburgischen Vergleich.

### 3.3 Stadtteilleben und Angewiesenheit auf das Gebiet

Eine Soziale Erhaltungsverordnung dient gemäß § 172, Abs. 1 und 4 BauGB dem Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Hierzu zählen u.a. die Angewiesenheit der Bevölkerung auf bestimmte Strukturmerkmale (z.B. Infrastruktureinrichtungen oder soziale Netzwerke) des Gebiets.

Altona-Nord weist eine Vielzahl unterschiedlicher öffentlicher und privater Einrichtungen und Initiativen auf.

Die Sozialraumbeschreibung des Fachamtes Sozialraummanagement listet über 100 Einrichtungen und Institutionen auf, die ein breites Spektrum abdecken:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Kindergärten</b>	11	11	10	12	13	13	14
<b>Grundschulen</b>	2	2	2	2	2	2	2
<b>Niedergelassene Ärzte</b>	27	25	23	26	29	26	29
<b>Zahnärzte</b>				6	6	6	6
<b>Apotheken</b>	5	5	5	5	5	5	4

Abbildung 56: Soziale Infrastruktur (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Daneben gibt es weitere, umfangreiche Angebote der sozialen Infrastruktur mit folgenden Angeboten:

- Familienförderung und HzE-Angebote
- Offene Kinder- und Jugendarbeit
- Sozialräumliche Angebote und Hilfen
- Senioren
- Kultur/Freizeit/Sport
- Gesundheit
- Bildung – und Weiterbildung
- Sozialberatung
- Bürgerschaftliches Engagement – Zusammenleben
- Religiöse Gemeinschaften
- Netzwerke/Runde Tische
- Wohnunterstützung
- Obdachlosigkeit
- Integration von Menschen mit Behinderung

(Gesamtübersicht s. Anlage 1)

**Zwischenfazit: Soziale Infrastruktur**

Die verschiedenen, hier berücksichtigten Werte der sozialen Infrastruktur im Gebiet ändern sich im Jahresvergleich nur sehr gering. Insgesamt ist der Stadtteil mit allen notwendigen sozialen Einrichtungen versorgt. Die Versorgung des Stadtteils mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist kongruent zur Bevölkerungsstruktur und bislang stabil.

## 4 Verdrängungsdruck

Von einem Verdrängungsdruck kann allgemein dann ausgegangen werden, wenn die Durchführung aufwertender baulicher Maßnahmen zu erwarten bzw. wahrscheinlich ist. Als Hinweis hierfür gelten u.a. Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie Strukturveränderungen, die zu einer Aufwertung des Gebietes beitragen (z.B. Neubau, Umstrukturierungen in der Infrastruktur oder im Wohnumfeld), eine verstärkte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder eine zunehmende externe, nicht aus dem Stadtteil stammende Wohnungsnachfrage.

### 4.1 Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen in Altona-Nord variiert im Jahresvergleich sehr stark. Sie bewegt sich zwischen drei und elf Bescheinigungen. In den letzten Jahren des Untersuchungszeitraumes steigt die Anzahl der genehmigten Abgeschlossenheitsbescheinigungen stark an.

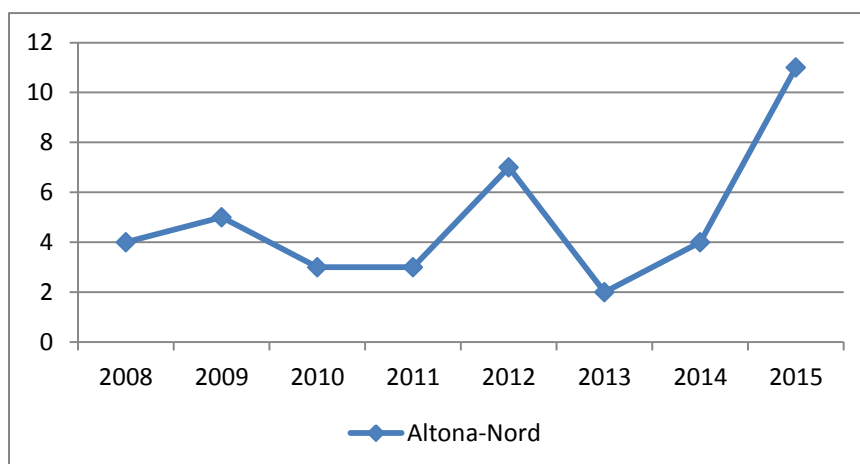


Abbildung 57: Abgeschlossenheitsbescheinigungen (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)

Mehr Aussagekraft als die Anzahl der Anträge, hat allerdings die Anzahl der in sich abgeschlossenen Wohneinheiten in bestehenden Wohngebäuden. Dies hat folgenden Grund: Beabsichtigt ein Hauseigentümer die Wohnungen in seinem Gebäude einzeln zu verkaufen, benötigt er eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für die einzelnen Wohneinheiten. Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungen in bestehenden Gebäuden ist somit ein Indiz, welches auf eine beabsichtigte Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hindeuten kann. Im Stadtteil Altona-Nord wurden von 2014 bis Ende 2017 insgesamt 240 Wohnungen für in sich abgeschlossen erklärt (vgl. Abb. 58). Im Vergleich mit den bereits bestehenden Sozialen Erhaltungsgebieten ist diese Anzahl sehr hoch und deutet auf ein

reges Interesse von Hausbesitzern hin, in diesem Stadtteil Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln und sie anschließend zu verkaufen.

### Abgeschlossenheitsbescheinigungen für bestehende Wohnungen

SozErhVO	Sternschanze	Osterkichenviertel	Altona-Altstadt	Bahrenfeld-Süd	Ottensen	Altona-Nord in Vorbereitung
<b>2014</b>	30	12	3	8	41	88
<b>2015</b>	0	3	25	9	36	89
<b>2016</b>	0	0	100	0	52	13
<b>2017</b>	3	6	6	13	0	50
<b>insg.</b>	<b>33</b>	<b>21</b>	<b>134</b>	<b>30</b>	<b>129</b>	<b>240</b>

Abbildung 58: Abgeschlossene Wohneinheiten für bestehende Wohneinheiten (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)

### 4.2 Kaufpreis- und Mietpreisentwicklung

In Altona-Nord sind die Grundstückspreise von 2012 bis 2015 erheblich gestiegen. Der Preis je m<sup>2</sup> Grundstück in Altona-Nord kostet im Jahr 2012 690 €. Im Jahr 2015 beträgt der Grundstückspreis je m<sup>2</sup> bereits 1017 €. Es ist ein deutlicher Aufwärtstrend zu erkennen.

Dagegen stiegen die Grundstückspreise in der gesamten Stadt nur gering an.

Im Jahr 2015 hat sich der durchschnittliche Grundstückspreis in Altona-Nord im Gegensatz zu dem gesamtstädtischen Preisniveau fast verdoppelt. Dies deutet auf ein hohes Interesse an Grundstücken im Stadtteil Altona-Nord hin.

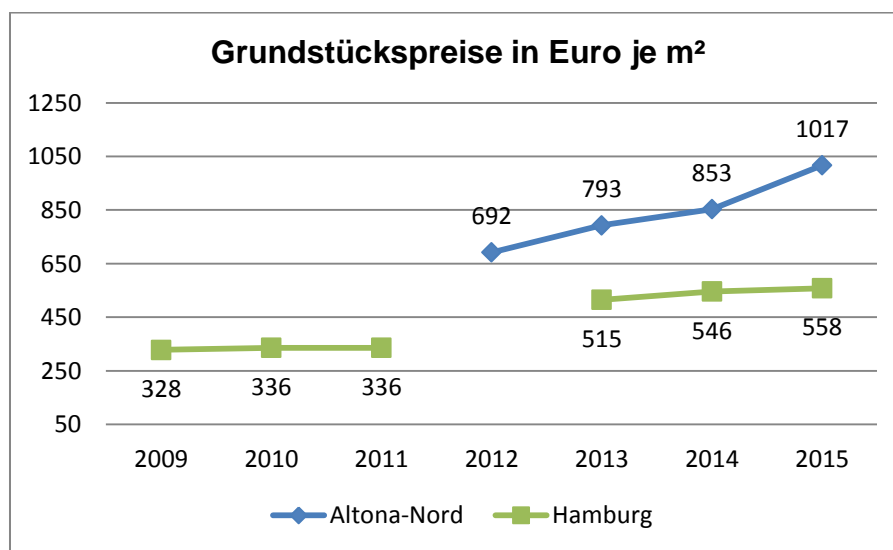


Abbildung 59: Kaufpreisentwicklung für Grundstücke (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

Auch die Preise für Eigentumswohnungen sind in Altona-Nord in den letzten Jahren kontinuierlich und stark gestiegen, vgl. Abbildung 60.

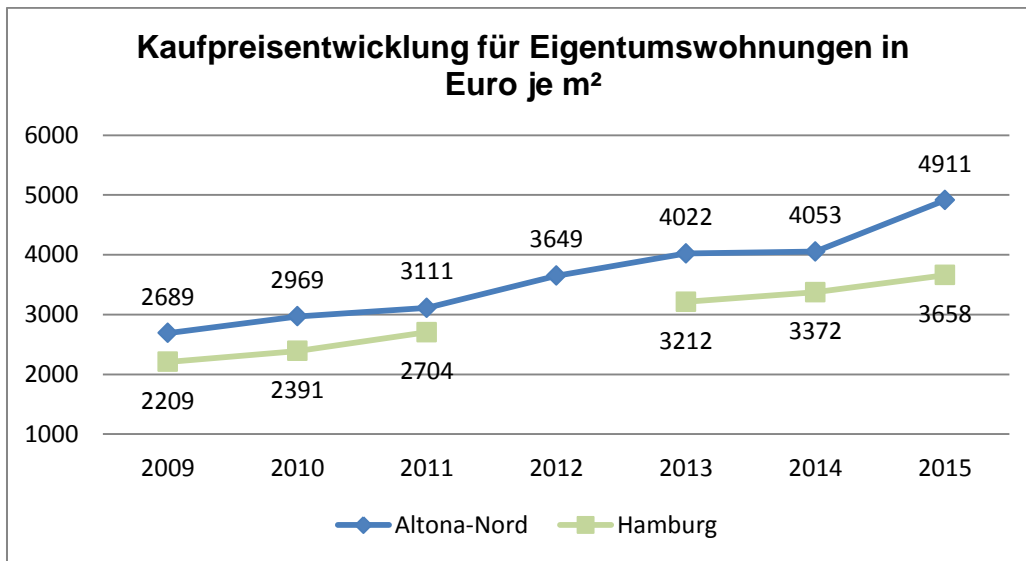


Abbildung 60: Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

In Hamburg ist der Preis für eine Eigentumswohnung in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Im Stadtteil Altona-Nord liegt der Kaufpreis bereits deutlich über dem gesamtstädtischen Niveau. In dem Untersuchungszeitraum ist der Kaufpreis für Eigentumswohnungen in von 2.690 €/m<sup>2</sup> auf 4.910 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Dies entspricht einer Preiserhöhung um 82,5 %. Auffallend ist auch, dass in Altona-Nord im Jahr 2015 ein starker Preisanstieg um 21,2 % im Vergleich zum vergangenen Jahr zu verzeichnen war. Im selben Zeitraum stieg der Preis einer Eigentumswohnung im gesamten Hamburg dagegen nur um 8,5 %.

Auch die Mietpreise für neu vermietete Wohnungen sind in den letzten Jahren in Hamburg erheblich gestiegen. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete für eine Wohnung in Hamburg beträgt im Jahr 2017 12,68 €/m<sup>2</sup>, wie die diesjährige Untersuchung der Schüler des Gymnasiums Ohmoor zeigt (vgl. Abbildung 61). Wie dramatisch der Mietenanstieg bei Neuvermietungen in Hamburg ist, zeigt der Verlauf der von den Schülern im Zeitraum 2006 bis 2017 ermittelten Zahlen. Danach haben sich die Neuvermietungsrenten im Untersuchungszeitraum von 8,61 Euro auf 12,68 Euro um rund 50 Prozent erhöht.

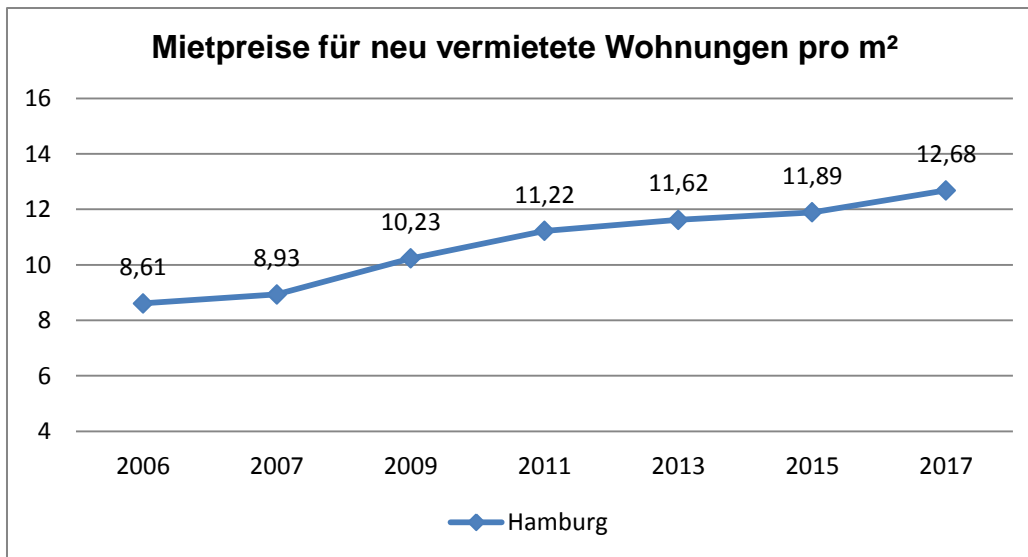


Abbildung 61: Durchschnittliche Neuvermietungsmiete (Quelle: Gymnasium Ohmoor)

Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete variiert in Hamburg sehr stark von Stadtteil zu Stadtteil.

Die Grundstückspreise sowie die Preise für Eigentumswohnungen steigen in Altona-Nord im untersuchten Zeitraum stark an. Die Grundstückspreise wie auch die Preise für Eigentumswohnungen liegen im Vergleich deutlich über denen der gesamten Hansestadt.

Nach der Untersuchung der Schüler/-innen des Gymnasiums Ohmoor im Febr./April 2017 werden Wohnungen in Altona-Nord für 13,50€ und 15 €/m<sup>2</sup> nettokalt neu vermietet. Damit liegen diese Mietverlangen bereits über der durchschnittlichen Neuvermietungsmiete für Hamburg (12,68 €/m<sup>2</sup>). Dies deutet daraufhin, dass Wohnraum in Altona-Nord sehr attraktiv ist und die Nachfrage nach Wohnraum deutlich höher ist als das Angebot.

#### 4.3 Bindungsauslauf sozial geförderter Wohnungen

Im Stadtteil Altona-Nord werden in den nächsten Jahren viele Sozialwohnungen aus ihrer Bindung auslaufen. Bis zum Jahr 2021 werden in Altona-Nord insgesamt etwa 380 Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung fallen. Dies entspricht fast der Zahl, um die sich die Anzahl des gesamten Wohnungsbestandes in Altona-Nord von 2009 bis 2015 erhöht hat (+ 390 Wohnungen).

In demselben Zeitraum wurden ca. 70 neue Sozialwohnungen geschaffen.



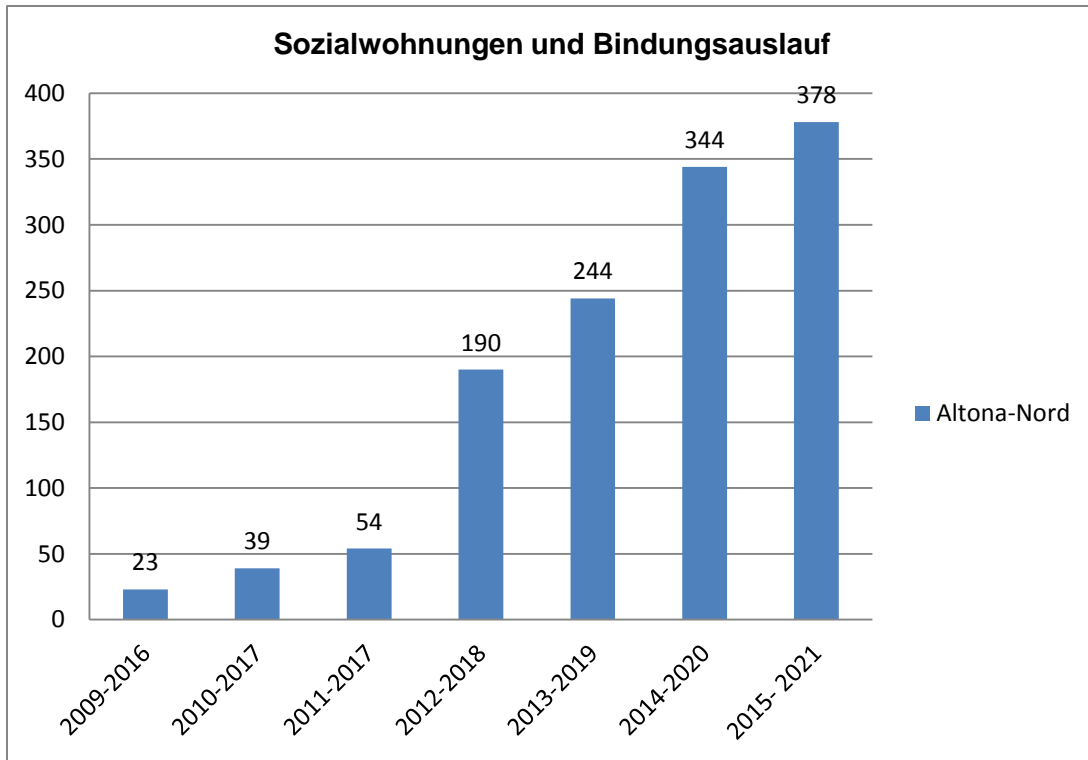


Abbildung 62: Bindungsausläufe Altona-Nord (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

#### 4.4 Wanderungen

Aus den Daten zu den Wanderungen können Informationen zur Stabilität und Dynamik der Wohnbevölkerung gewonnen werden. Als Indikatoren hierfür dienen das Wanderungsvolumen, die Summe der Zu- und Fortzüge, sowie der Wanderungssaldo, die Differenz zwischen Zu- und Fortzügen.

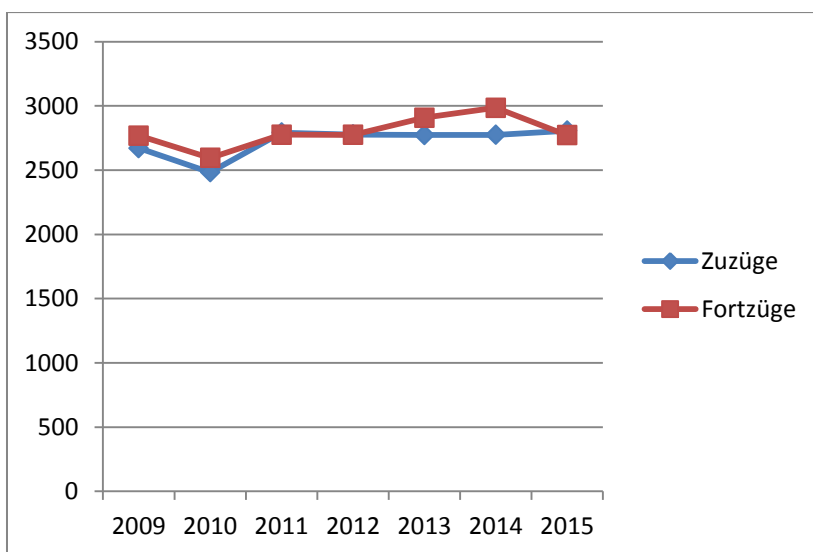


Abbildung 63: Zuzüge und Fortzüge Altona-Nord (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirksamt Altona)

Die Anzahl der Zu- bzw. Fortgezogenen liegt im Betrachtungszeitraum oftmals nah beieinander. Die Zahl der Zugezogenen liegt dabei zwischen etwa 2.480 Personen und etwa 2.810 Personen, die Zahl der Fortgezogenen bewegt sich im Bereich von 2.600 und knapp 3.000 Personen. Im Zeitraum von 2010 bis 2014 ist hier ein leichter Anstieg erkennbar, erst im Jahr 2015 sinkt die Zahl wieder leicht ab.

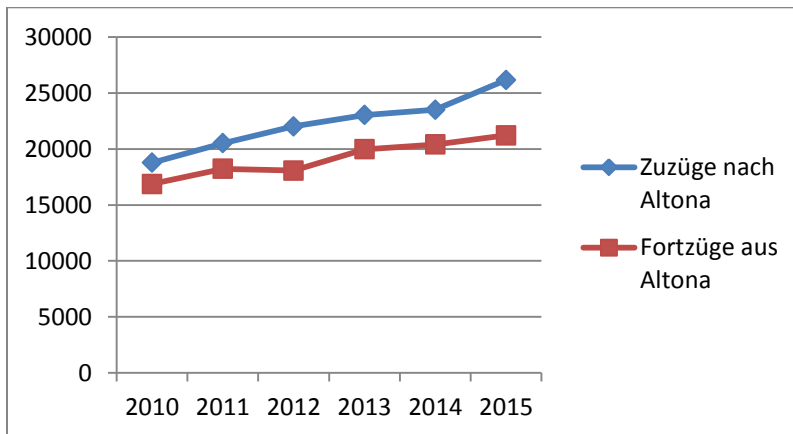


Abbildung 64: Zuzüge und Fortzüge aus dem Bezirk Altona (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)

Im gesamtbezirklichen Bereich steigt im Betrachtungszeitraum sowohl die Anzahl der Zuzüge als auch die Anzahl der Fortzüge kontinuierlich an. Die Zahl der Zuzüge überragt dabei die der Fortzüge. Sie steigt von knapp 19.000 auf über 26.000 Menschen an. Die Zahl der Fortzüge steigt gleichzeitig im Bereich von 17.000 bis hin zu knapp 21.000 Menschen. Es ist ein deutlich positiver Trend erkennbar.

Das Wanderungsvolumen ist die Summe aus Zu- und Fortzügen und bildet das Umzugsverhalten der Bevölkerung ab. Ein hohes Wanderungsvolumen deutet auf eine Dynamik der Wohnbevölkerung in einem Gebiet hin. Dies kann z.B. Folgen für die Infrastruktur haben. Geschäfte und Einrichtungen passen sich den Bedürfnissen der neu zugezogenen Bewohner an. Ein geringes Wanderungsvolumen weist auf eine beständige Bevölkerung hin.

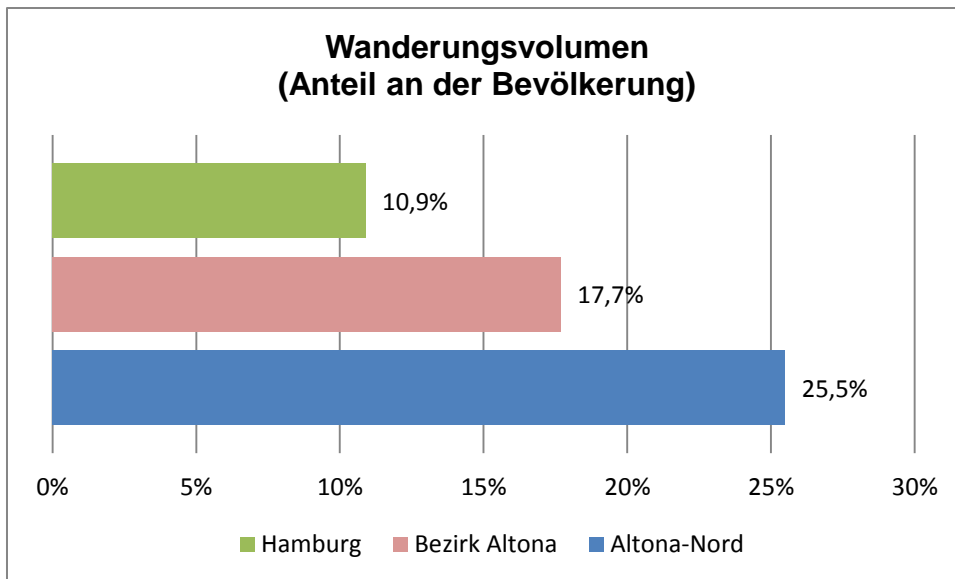


Abbildung 65: Wanderungsvolumen 2015 (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirksamt Altona)

Im Stadtteil Altona-Nord beträgt das Wanderungsvolumen 5.580 Menschen. Der Anteil an der Bevölkerung beträgt 25,5 % und ist damit, wie in vielen innerstädtischen Gebieten, höher als das Wanderungsvolumen im Bezirk Altona und in der Stadt Hamburg.

### Wanderungssaldo Altona-Nord

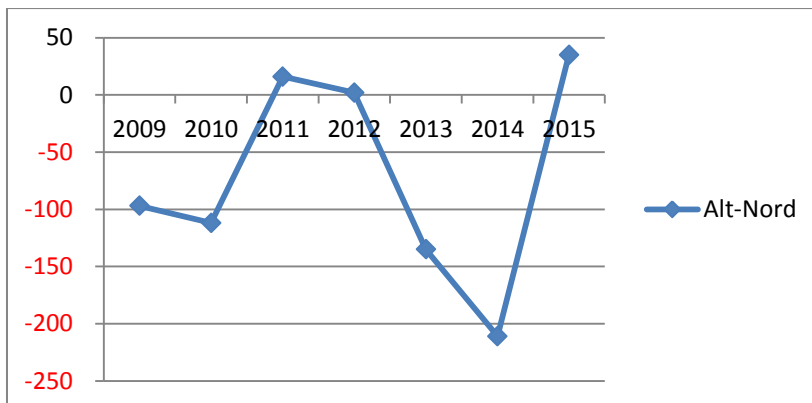


Abbildung 66: Wanderungssaldo Altona-Nord (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirksamt Altona)

Die beschriebene Wanderungsbewegung in Altona-Nord wird im Wanderungssaldo zusammengefasst. Dieser schwankt im betrachteten Zeitraum stark. Von 2011 bis 2014 sinkt er. Im Jahr 2015 steigt er wieder leicht an.

### Wanderungen von jungen Menschen unter 6 Jahren

Von besonderer Bedeutung sind die Wanderungen von jungen Menschen unter 6 Jahren. Diese Daten können Hinweise darauf geben, ob ein Stadtteil attraktiv für Familien ist oder ob in dem Stadtteil bezahlbarer Wohnraum für junge Familien verfügbar bzw. zugänglich ist.

	Zuzüge	Fortzüge	Wanderungs- saldo	unter 6-Jährige insgesamt	Anteil des Wande- rungssaldos der unter 6-Jährigen an ihrer Altersgruppe
Altona- Nord	134	207	<b>-73</b>	1411	<b>-5,2%</b>
Bezirk Altona	1.769	1.422	<b>347</b>	16.347	<b>2,10%</b>

Abbildung 657: Wanderungen unter 6 Jahren 2015 (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)

Ein positiver Wanderungssaldo deutet daraufhin, dass ein Bedarf von jungen Familien nach z.B. geeignetem Wohnraum im Stadtteil auch weiterhin besteht. Der Anteil des Wanderungssaldos der Kinder unter 6 Jahren kann Erkenntnisse über den Bedarf von Familien nach Infrastruktureinrichtungen, wie. z. B Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten, liefern.

Im Jahr 2015 leben ca. 1.410 Kinder unter 6 Jahren in Altona-Nord. Der Wanderungssaldo ist mit 73 Kindern negativ. Im Bezirk Altona ist er im selben Jahr mit ca. 350 Kindern dagegen positiv. Der Anteil des Wanderungssaldos der unter 6-Jährigen an ihrer Altersgruppe beträgt in Altona-Nord -5,2%. Im Bezirk Altona ergibt sich ein positiver Wert von 2,1%.

Im Ergebnis haben im Jahr 2015 mehr junge Familien den Stadtteil Altona-Nord verlassen als neu hinzugezogen sind.

## 5 Darstellung der Wohnungsneubauaktivitäten

### 5.1 Neubautätigkeiten

Die Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen ist im Stadtteil Altona-Nord in den Jahren 2014 mit 202 Wohnungen und 2015 mit 154 Wohnungen vergleichsweise hoch.

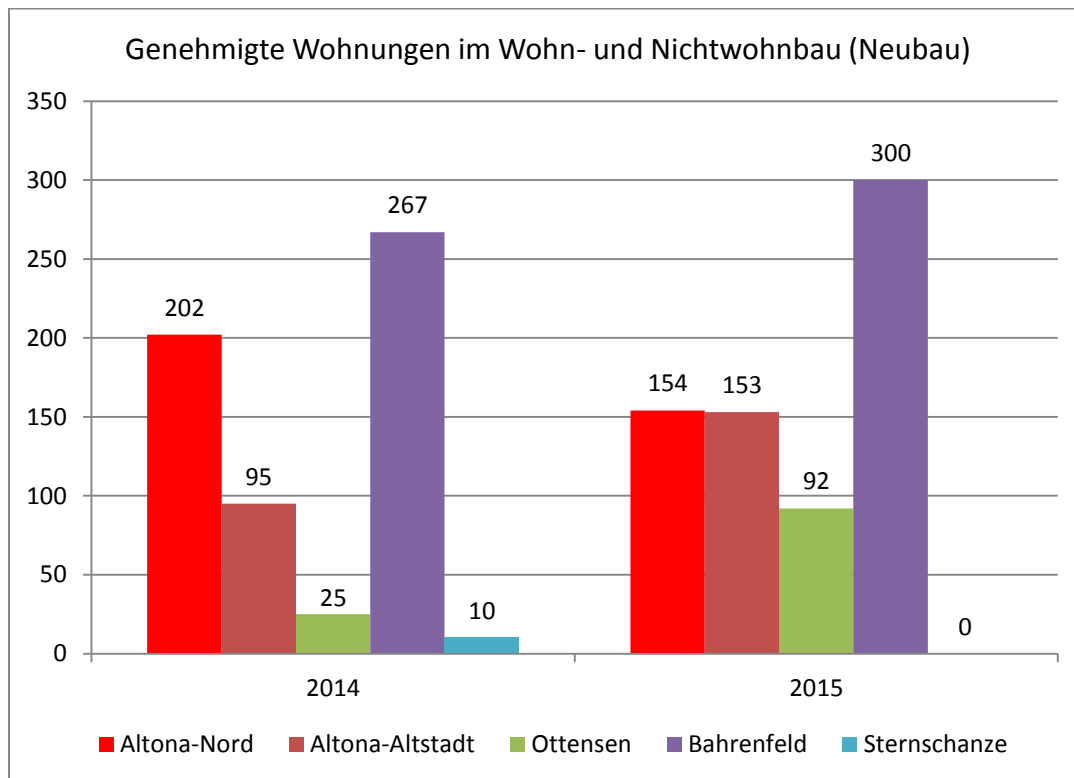


Abbildung 68: Bautätigkeitsstatistiken, Umrechnung der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung und der Baugenehmigungsstatistik auf statistische Gebiete durch das Statistikamt Nord

Die Neubauaktivitäten sind ein Indiz für eine Attraktivitätssteigerung des Gebietes. Ist die Zahl der Neubauvorhaben hoch, so deutet dies auf bevorstehende Veränderungen im Umfeld hin. Das Erscheinungsbild verändert sich, es wird dichter, neue Bewohner mit verschiedenen Nutzungsansprüchen kommen hinzu.

Weiterhin dient der Neubau von Wohnungen als Initialzündung für weitere bauliche Aufwertungen im jeweiligen Umfeld. Mit baulichen Aufwertungen des Wohnungsbestandes sind wiederum erhebliche Mietpreissteigerungen zu befürchten, die zu einer Verdrängung der ansässigen Bewohnerschaft führen können.

In den nächsten Jahren werden durch große Wohnungsbauprojekte über 5.000 Wohnungen im Stadtteil und im unmittelbaren Umfeld neu entstehen, (vgl. folgende Kapitel). Wie bereits erwähnt ist dadurch zu befürchten, dass im Stadtteil Altona-Nord die Mieten durch bauliche

Aufwertungsmaßnahmen weiter ansteigen werden und zu einer zunehmenden Verdrängung von Bewohner/-innen aus ihren angestammten Wohngebieten führen.

## 5.2 Bauprojekt Mitte Altona

Auf Flächen des stillgelegten Güterbahnhofes und durch die Verlagerung des Fernbahnhofes Altona an den Diebsteich sollen insgesamt 3.500 neue Wohnungen im Zentrum von Altona gebaut werden. Der Großteil der neu zu bebauenden Flächen gehört zum Stadtteil Altona-Nord. Auf dem ersten Bauabschnitt, der ehemaligen Brachfläche zwischen Harkortstraße und den ICE-Gleisen, entstehen zunächst 1.600 Wohnungen, darunter auch Sozialwohnungen. Neben Wohnraum werden auch Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und eine Kita in die erhaltenswerten und bestehenbleibenden Gebäude einziehen. Auch eine neue Schule soll an dem Standort entstehen.

Mit der Verlagerung des Fernbahnhofes, vermutlich 2023, wird sich die Mitte Altona weiter nach Westen ausdehnen. Im 2. Bauabschnitt sollen auf den frei werdenden Gleisflächen um den alten Wasserturm herum noch einmal 1.900 Wohnungen entstehen. Hierbei werden Mietwohnungen, sozial geförderte Wohnungen als auch Eigentumswohnungen vorgesehen.

Die ungenutzten Flächen hatten bislang eine Barrierewirkung auf die angrenzenden Gebiete. Durch die neue „Mitte Altona“ soll der Stadtgrundriss an dieser Stelle geschlossen und eine Verbindung der umliegenden Viertel geschaffen werden. Neben Wohngebäuden entstehen hier unter anderem große Parkflächen, die frei nutzbar sein werden.<sup>6</sup>

## 5.3 Holsten-Quartiere

In unmittelbarer Nähe zur „Neuen Mitte“ befindet sich zwischen Holstenstraße, Haubachstraße und Harkortstraße das Gelände der Holsten-Brauerei. 2019 wird die Brauerei den Produktionsstandort in den Süden Hamburgs verlagern. Auf dem Areal wird ein neues gemischtes Wohnquartier mit zunächst 1.600 Wohnungen geplant. Neben sozial geförderten Wohnungen, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen sollen hier auch Büros, Einzelhandel, Gastronomie und Parks entstehen. Grüne Wegeverbindungen sollen dabei die Anbindung der neuen Quartiere an die benachbarten Wohngebiete unterstützen.

---

<sup>6</sup> Mitte Altona – Einführung und Grundlagen (Bezirksamt Altona)

## 5.4 Weitere Einflussfaktoren der Gebietsentwicklung im Umfeld

### Integrierte Stadtteilentwicklung

Der südöstlich benachbarte Stadtteil Altona-Altstadt ist ein Teil des Rahmenprogrammes Integrierte Stadtteilentwicklung. Hier werden bis zum Ende des Jahres 2021 verschiedene Maßnahmen und Projekte umgesetzt. Das Leitbild lautet dabei „Familienfreundliches Altona“. Ziele sind unter anderem eine städtebauliche Stabilisierung des Gebietes, eine Vernetzung des Gebietes an sich sowie eine generelle Verbesserung des Wohnumfeldes.<sup>7</sup>

### Sanierungs- und Stadtumbaugebiete

Südöstlich gibt es das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Altona-Altstadt S5 mit dem städtebauliche Mängel und Defizite behoben werden sollen. In den weitgehend aufgehobenen Sanierungsgebieten in Altona-Altstadt sowie in der Sternschanze haben im –nahegelegenen– Umfeld Aufwertungsprozesse stattgefunden. Nach den dort gemachten Erfahrungen wird der Aufwertungsprozess auch auf benachbarte Gebiete übergreifen.

---

7

## 6 Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse und Erkenntnisse aus der vorangegangenen Datenanalyse zusammengefasst, die Hinweise darauf geben, dass sich im Stadtteil Altona-Nord Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse abzeichnen bzw. bereits bestehen. Des Weiteren erfolgt eine Abschätzung der negativen städtebaulichen Folgen, die sich aus der Verdrängung von Bevölkerungsgruppen ergeben können.

### **Aufwertungspotenzial und Aufwertungswahrscheinlichkeit:**

Modernisierungen und bauliche Veränderungen, wie z.B. auch energetische Sanierungen, zählen zu den baulichen Aufwertungsmaßnahmen mit denen erhebliche Mieterhöhungen verbunden sein können. In welchem Umfang der Gebäudebestand noch ausgebaut, verändert oder modernisiert werden kann, ist nur dem äußeren Anschein nach einschätzbar und im Rahmen dieser Untersuchung nicht prüfbar. Altona-Nord besitzt jedoch viele Wohngebiete mit homogener, alter Bausubstanz. Gebäude, die vor 1949 erbaut wurden, besitzen tendenziell eine hohe Wahrscheinlichkeit, durch bauliche Maßnahmen aufgewertet zu werden. Es gilt damit, je höher der Bestand an Altbauten, desto höher ist das Aufwertungspotenzial und die Gefahr, dass Bewohner/-innen durch damit verbundene Mieterhöhungen aus ihren Wohngebieten verdrängt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene Bausubstanz ein hohes Potenzial für weitere bauliche Aufwertungsmaßnahmen bietet.

Indizien:

- Es ist ein hohes Maß an alter Bausubstanz in Altona-Nord vorhanden.  
Hierzu zählen vor allem die Wohngebäude aus der Gründerzeit und die Backsteinbauten aus den 1920er Jahren. Vor allem bei den Altbauten im Gebiet ist davon auszugehen, dass weitere Baumaßnahmen zur Aufwertung der Gebäude vorgesehen werden, wie z.B. der Ausbau von Dachgeschossen, energetische Sanierungen oder altersgerechte Anpassungen (Barrierefreiheit, Aufzüge).
- Die hohe Zahl der sozial geförderten Wohnungen, die in den nächsten Jahren aus der Mietpreisbindung fallen werden (378 Wohnungen im Zeitraum 2015-2021).  
Bei diesen Wohnungen besteht die Gefahr, dass sich die bisher günstigen Mieten durch bauliche Aufwertungsmaßnahmen verteuern werden.
- Die Wahrscheinlichkeit einer Attraktivitätssteigerung des Gebietes mit weiter anhaltenden Aufwertungen der Gebäude ist insgesamt relativ hoch. Neubauvorhaben und große Wohnungsbauprojekte wie die „Mitte Altona“ und die „Holsten-Quartiere“ sind Anzeichen dafür, dass dadurch auch eine Aufwertung des Gebäudebestandes weiter voranschreiten wird.



### **Verdrängungspotenzial:**

Vor allem Bewohner/-innen mit niedrigen aber auch mit mittleren Einkommen sind von einer Verdrängung aufgrund höherer Mieten betroffen. Dies sind in der Regel Haushalte mit Kindern, Familien mit alleinerziehendem Elternteil sowie Menschen, die erwerbslos bzw. auf Transferleistungen angewiesen sind.

- Familien

In Altona-Nord leben im Vergleich zum Bezirk und zu Hamburg weniger Familien. Die Wanderungen der unter 6-Jährigen zeigen, dass im Jahr 2015 mehr junge Familien den Stadtteil Altona-Nord verlassen haben als neu hinzugezogen sind. Dies deutet darauf hin, dass wenig bezahlbarer bzw. passender Wohnraum für junge Familien im Stadtteil zur Verfügung steht. Der Stadtteil ist mit sozialen Infrastruktureinrichtungen gut versorgt, es ist daher nicht anzunehmen, dass Familien den Stadtteil unattraktiv finden und deshalb wegziehen.

- Familien mit alleinerziehendem Elternteil

In Altona-Nord leben überdurchschnittlich viele Familien mit alleinerziehendem Elternteil. Seit 2011 ist die Anzahl im Stadtteil lebender Alleinerziehender jedoch stark zurückgegangen (22 %), was darauf hindeutet, dass ein hohes Verdrängungspotenzial für die Bevölkerungsgruppe besteht. Alleinerziehende sind auf soziale Bindungen und Vernetzung in ihrem Stadtteil angewiesen und haben es oftmals schwer eine geeignete Wohnung auf dem Wohnungsmarkt zu finden.

- Auch der Anteil der Erwerbslosen ist in Altona-Nord bislang deutlich überdurchschnittlich. Auffällig ist hierbei die hohe Anzahl an älteren Arbeitslosen, die im Stadtteil leben. Diese Bevölkerungsgruppe hat wenig finanziellen Spielraum und ist in der Regel kaum mobil. Die Vernetzung zum Wohnumfeld ist daher meistens sehr intensiv.

- Der Anteil der Menschen, die Transferleistungen nach dem SGB II erhalten, ist in Altona-Nord ebenfalls überdurchschnittlich hoch. Ihre Anzahl ist in den letzten Jahren jedoch gesunken. Hervorzuheben sind hier junge Menschen in Bedarfsgemeinschaften (Kinder in Mindestsicherung). Ihr Anteil zeigt, dass in Altona-Nord im Vergleich zu Hamburg und dem Bezirk mehr Kinder und Jugendliche unterhalb der Einkommensgrenze für Transferleistungen leben. Diese Gruppe ist besonders auf ihren Stadtteil angewiesen und gibt einen deutlichen Hinweis für ein Verdrängungspotenzial. Je höher der Anteil, desto höher

her das Verdrängungspotenzial. Ihre Anzahl ist in den vergangenen 5 Jahren gesunken (22,6 %). Dies deutet darauf hin, dass diese Bevölkerungsgruppe in Altona-Nord zwar stark vertreten ist, aber die sinkende Anzahl weist auf einen bereits beginnenden Verdrängungsprozess hin.

- In Altona-Nord lebt eine Vielzahl von Menschen mit Migrationshintergrund. Hierdurch setzt sich die Bevölkerung vielseitig zusammen, wodurch im Stadtteil eine hohe Integrationskraft vorhanden ist. Menschen mit Migrationshintergrund und Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit sind durch bauliche Aufwertungen besonders betroffen und werden auf dem Wohnungsmarkt oftmals benachteiligt. Eine hohe Anzahl deutet auf ein hohes Verdrängungspotenzial hin. Die Anzahl der Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit ist bereits in den letzten Jahren deutlich gesunken. Eine Tendenz, die vor allem in vielen innerstädtischen Stadtteilen zu beobachten ist. Dennoch ist der Anteil der Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Altona-Nord höher als in den Vergleichsgebieten.<sup>8</sup> Es zeigt jedoch, dass ein Verdrängungsprozess bereits begonnen hat.

Bauliche Aufwertungsmaßnahmen stellen ein großes Problem für diese Bevölkerungsgruppen dar. Durch Mietpreiserhöhungen aufgrund von Modernisierungen werden es diese Bewohner/-innen noch schwerer haben, die Mietkosten zu tragen. Ein weiterer Aufwertungsprozess würde die spezifische Bevölkerungszusammensetzung gefährden und zur Verdrängung derjenigen Bewohner/-innen führen, die nicht mehr in der Lage sind, die hohen Mietpreise zu bezahlen. Insgesamt wird günstiger Wohnraum im Gebiet immer knapper werden, was letztendlich zu einer Verdrängung führen würde. Gleichzeitig sind aber besonders diese Bevölkerungsgruppen mit ihrem Wohngebiet eng verbunden und auf ein gut funktionierendes Netzwerk vor Ort angewiesen.

Die Ergebnisse zeigen, dass ein hohes Verdrängungspotenzial vorhanden ist, das vor allem Menschen mit niedrigen Einkommen betrifft sowie Menschen mit Migrationshintergrund. Bislang sind diese Gruppen im Gebiet überdurchschnittlich repräsentiert. Es ist jedoch ein Abwärtstrend deutlich sichtbar. Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung auch in den nächsten Jahren fortschreiten wird, wenn die Mieten in dem Gebiet weiter steigen werden.

Durch die vorliegenden Daten konnte festgestellt werden, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen besonders verdrängungsgefährdet sind, da ihre Anzahl in den letzten Jahren erheblich gesunken ist. Es ist aber anzunehmen, dass weit mehr Bewohner/-innen verdrängungsgefährdet sind. Hierzu zählen mittlerweile auch Haushalte mit mittleren Einkommen.

---

<sup>8</sup> Migration, Integration (hamburg.de)

### **Verdrängungsdruck:**

- Neuvermietungsrenten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die hohe Beliebtheit als Wohnstandort wird ebenfalls anhand bereits relativ hoher Angebotsrenten spürbar. Bei Neuvermietung liegen die Mietpreise pro m<sup>2</sup> im Febr./April 2017 zwischen 13,5 € bis 15 € nettokalt. Diese Werte liegen bereits über dem Hamburger Durchschnitt, der 12,68 €/m<sup>2</sup> nettokalt beträgt. Auch die Immobilienpreise für Eigentumswohnungen in Altona-Nord sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Von 2009 bis 2015 kletterten die Kaufpreise von 2690 €/m<sup>2</sup> auf 4910 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Preiserhöhung von 82,5 %. Die Kosten für Grundstücke, Eigentum sowie Mietraum wurden im Untersuchungszeitraum bereits deutlich angehoben. Dies ist ein klarer Indikator für einen sich abzeichnenden bzw. bereits bestehenden Verdrängungsdruck auf die finanziell schlechter gestellten Bevölkerungsteile.

- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

In der Regel versuchen Immobilienbesitzer die hohen Kaufpreise schnell zu refinanzieren. Durch die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen lassen sich die einzelnen Wohnungen zu hohen Preisen weiterverkaufen. Abgeschlossenheitsbescheinigungen deuten zumindest darauf hin, dass eine Absicht zur Umwandlung der Wohnungen besteht, denn diese sind erforderlich, damit die Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus einzeln verkauft werden können. Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen ist in Altona-Nord in den letzten Jahren gestiegen. Dies weist auf zunehmende Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen hin und ist somit ebenfalls ein Indikator für einen entstehenden Verdrängungsdruck. Mit dem Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung tritt in dem Gebiet parallel auch die Umwandlungsverordnung in Kraft, d.h. auch für die Begründung von Wohnungseigentum wird eine gesonderte Genehmigung erforderlich, wodurch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen begrenzt werden kann.

- Bindungsauslauf sozial geförderter Wohnungen

In Altona-Nord ist der Bestand an sozial geförderten Wohnungen im Vergleich zum Bezirk und zu Hamburg deutlich höher. Dies zeigt, dass im Stadtteil ein hoher Anteil der Bevölkerung aufgrund der Einkommenssituation auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen ist.

In den nächsten Jahren werden jedoch sehr viele sozial geförderte Wohnungen aus der Mietpreisbindung fallen. Die jährlich steigende Anzahl an Bindungsausläufen von

Sozialwohnungen macht aber sehr deutlich, dass hier ebenfalls der Schutz der Bewohnerschaft unbedingt notwendig ist. Sollten diese Wohnungen nach Bindungsauslauf modernisiert und die Mietpreise erhöht werden, kann dies zu einer Verdrängung der Bewohner/-innen führen, die auf bezahlbaren Wohnraum dringend angewiesen sind und auf dem Wohnungsmarkt nur sehr schwer eine andere geeignete Wohnung finden. Aufgabe der Stadt ist es an dieser Stelle zu vermeiden, dass einkommensstärkere Bewohner nachrücken und die alteingesessene Bevölkerung verdrängen. Die sich danach abzeichnende Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung würde konkrete nachteilige Folgen im städtebaulichen Sinne nach sich ziehen, z.B. eine Unterausnutzung der kommunalen Infrastruktur.

### **Städtebauliche Folgen:**

In Altona-Nord gibt es ein gut ausgebautes Netzwerk an sozialen Einrichtungen und unterstützenden Angeboten, welches auf die vorhandene Sozialstruktur der Bevölkerung ausgerichtet ist, wie z.B. das FLAKS in der Alsenstraße, den Bürgertreff in der Gefionstraße und andere Angebote mit unterstützenden Leistungen. Nach der Sozialraumbeschreibung des Bezirksamts Altona, Abteilung Integrierte Sozialplanung von 2014 wurde in Bezug auf die vorhandene soziale Infrastruktur hervorgehoben, sie sein „ein abgestimmtes System, dass zur Stabilität der dort lebenden Bevölkerung und damit des Stadtteils beiträgt. Ein Eingriff in diese Infrastruktur würde die funktionierende Versorgung der bedürftigen Bevölkerungsgruppen gefährden.“

Die vorhandenen unterstützenden Leistungen und Angebote sind demnach gut auf die Bedürfnisse der dort lebenden Bevölkerung abgestimmt und werden von den Bewohner/-innen angenommen. Ein Verdrängen von Bevölkerungsgruppen, die auf diese Hilfen und Unterstützungen angewiesen sind, würde die speziell abgestimmten sozialen Hilfseinrichtungen im Stadtteil überflüssig machen und gleichzeitig einen Bedarf an Hilfseinrichtungen in einem anderen Gebiet der Hansestadt Hamburg entstehen lassen mit negativen städtebaulichen Folgen.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind insbesondere dann zu erwarten, wenn

- in einem Gebiet ein enger Zusammenhang zwischen Bevölkerung und städtebaulicher Struktur und Funktion dieses Gebietes besteht,
- intakte soziale Milieus und Netzwerke vorhanden sind, die eine stabilisierende Funktion und Integrationskraft im Gebiet besitzen,

- das Gebiet in seiner vorhandenen Infrastruktur in besonderem Maße auf die Bedürfnisse seiner Bewohner zugeschnitten ist, so dass eine Verdrängung der Bevölkerung die Stadt vor neue Probleme stellen würde,
- eine Verdrängung der angestammten Bevölkerung zu sozialen Problemen oder Verdrängungsprozessen in anderen Stadtquartieren führt.

Für Altona-Nord ist zu erwarten, dass eine Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen eine Reihe von negativen Folgen nach sich ziehen wird:

- Eine rückläufige Bedeutung des Gebiets bei der Wohnraumversorgung von sogenannten einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen,
- eine Verringerung der sozialen Kontakte und Netzwerke sowie ein Verlust an Integrationskraft des Gebiets, insbesondere im Hinblick auf Bewohner mit Migrationshintergrund und ausländischer Herkunft und sozialer Randgruppen,
- eine Unterauslastung der vielfältigen, häufig kleinteiligen Infrastruktureinrichtungen und –Angebote für Kinder, Jugendliche, Senioren und unterschiedliche soziale Gruppen,
- allgemein eine zunehmende soziale Polarisierung zwischen einkommensschwächeren, sozial häufig benachteiligten Bevölkerungsgruppen und einer zunehmenden Zahl von (zugezogenen) Besserverdienenden,
- eine Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen aus Altona-Nord dürfte auch negative Auswirkungen auf andere Wohnquartiere in Hamburg haben,
- eine verstärkte Nachfrage nach preiswerten Wohnungen, in einem Marktsegment, in dem bereits jetzt, besonders in innenstadtnahen Gebieten, ein deutlicher Nachfrageüberhang besteht, und damit verbunden
- die Verstärkung von Verdrängungsprozessen in andere Quartiere, insbesondere bei sozial benachteiligten bzw. einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen.

Resumee:

Das Gebiet ist sehr attraktiv und wird in der Zukunft schnell in den Fokus von besser situierten Bevölkerungsteilen der Stadt Hamburg geraten. Es ist durch verschiedene strukturelle Veränderungen bereits deutlich zu erkennen, dass der Druck auf die Bevölkerung im Gebiet steigt. Gleichzeitig sind Luxusmodernisierungen und Aufwertungen vielerorts noch möglich, die Eigentümer haben diesbezüglich derzeit nahezu uneingeschränkte Handlungsmöglichkeiten. Der Stadtteil wird derzeit noch durch eine vielschichtige Bevölkerungsstruktur geprägt: Es leben noch relativ viele Menschen mit Migrationshintergrund, Familien mit alleinerziehendem Elternteil sowie Menschen mit geringem Einkommen, die Transferleistungen be-

ziehen, im Stadtteil. Diese Bevölkerungsgruppen weisen ein hohes Verdrängungspotenzial auf, da sie erhebliche Mietpreissteigerungen oftmals nicht mehr bezahlen können, auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt werden und deshalb letztendlich die immer teurer gewordenen innerstädtischen Quartiere verlassen müssen. Sollte von einer Steuerung der strukturellen Prozesse in Altona-Nord seitens der Stadt abgesehen werden, ist mit einer Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerung zu rechnen.

- Trotz eines sich bereits abzeichnenden Strukturwandels der Bevölkerung ist über die vergangenen Jahre eine relativ stabile gebietsspezifische Zusammensetzung der Bevölkerung mit einer kongruenten sozialen Infrastruktur festzustellen.
- Die Wahrscheinlichkeit einer weitergehenden baulichen Aufwertung im Stadtteil Altona-Nord ist aufgrund der vorhandenen alten Bausubstanz und der großen Wohnungsbauprojekte im Umfeld hoch.
- Die sich abzeichnenden Veränderungen der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung würden konkrete nachteilige Folgen im städtebaulichen Sinne nach sich ziehen, z.B. eine Unterausnutzung der sozialen Infrastruktur in Altona-Nord und entsprechende negative städtebauliche Folgen für andere Quartiere.

Es ist zu erwarten, dass die Voraussetzungen des § 172 BauGB an den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung erfüllt werden.

## 7 Handlungsempfehlungen und Gebietsabgrenzung

Im Ergebnis liefert die durchgeführte Untersuchung ausreichende Indizien dafür, dass die Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorliegen.

Es werden daher folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

1. Es wird empfohlen, einen Beschluss zur Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung vorzubereiten.
2. Es wird empfohlen, eine weitergehende Untersuchung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Es wird empfohlen, im Rahmen einer weitergehenden, repräsentativen Untersuchung und Haushaltsbefragung nähere Informationen über die Bevölkerungsstruktur und deren Entwicklung sowie über die Wohnsituation der Haushalte, auch nach Teilräumen differenziert, zu erheben.

### 7.1 Abgrenzung des Erhaltungsgebietes

Grundsätzlich sollen in das Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung Altona-Nord die Wohngebiete bzw. Wohngebäude des Stadtteils aufgenommen werden. Es ist jedoch nicht in jedem Bereich sinnvoll, alle Wohngebiete in den Geltungsbereich aufzunehmen.

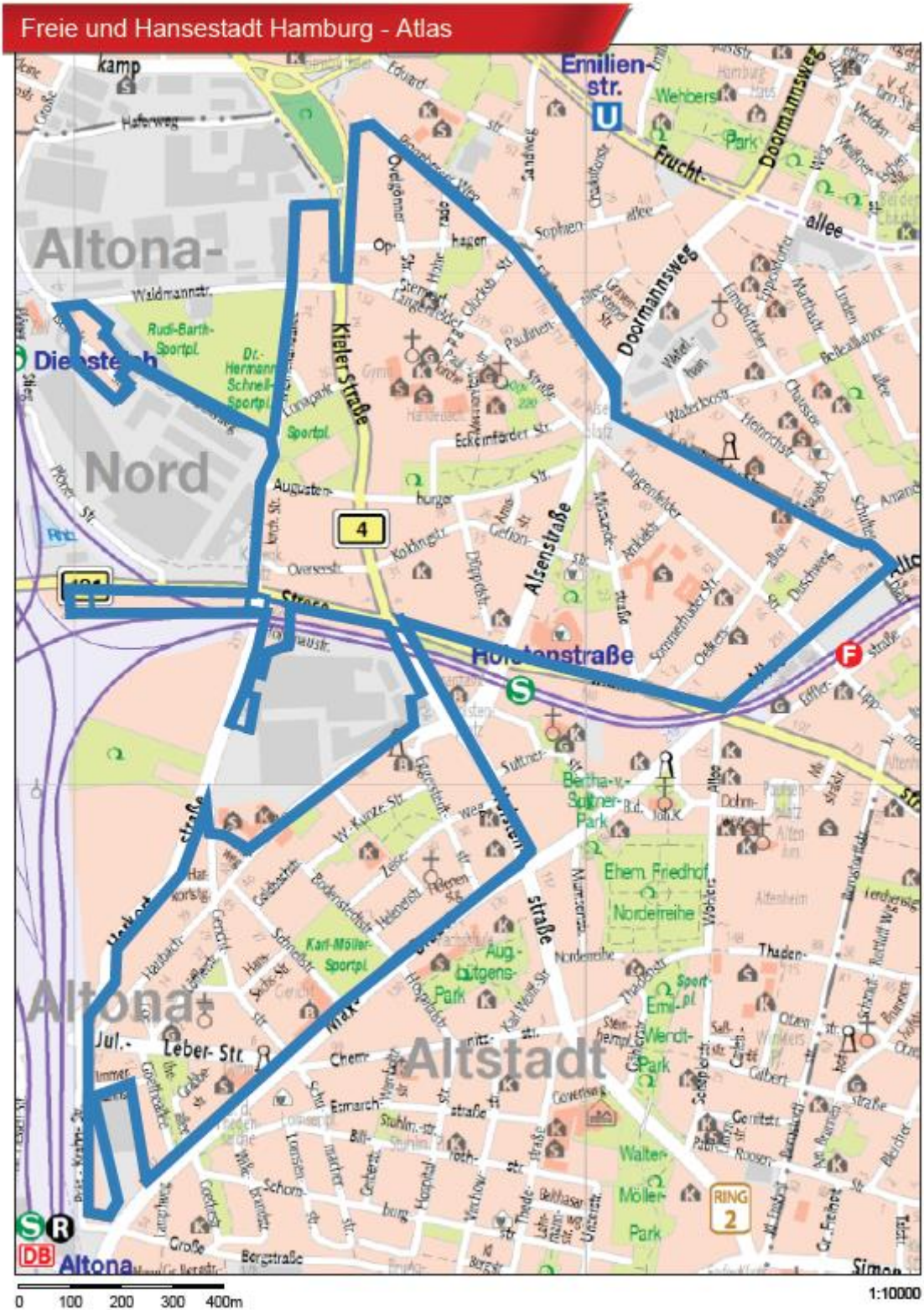
Dies ist einerseits darin begründet, dass laut § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Gebieten einer Sozialen Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung lediglich der Rückbau sowie die Änderung bzw. Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer gesonderten Genehmigung bedürfen. Der Neubau fällt nicht hierunter und steht somit nicht unter einem Genehmigungsvorbehalt. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass durch den „isolierten“ Neubau, also zusätzlich neu geschaffene Wohngebäude, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht negativ beeinflusst wird. Da die Flächen des alten Güterbahnhofes sowie die brachliegenden Flächen der Holsten-Brauerei im Rahmen des Projektes Mitte Altona neu beplant und bebaut werden, findet eine Soziale Erhaltungsverordnung hier keine Anwendungsmöglichkeit. Aus diesem Grund werden die betroffenen Flächen nicht in das Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung in Altona-Nord aufgenommen.

Ebenfalls gilt dies für die aktuellen Gewerbeflächen im Westen bzw. Norden des Stadtteils. Sofern keine Wohnnutzung besteht, ist eine Soziale Erhaltungsverordnung generell nicht vonnöten. Auch wenn das Gebiet der Holstenbrauerei in den kommenden Jahren für eine

Wohnbebauung zur Verfügung stehen wird, findet eine Soziale Erhaltungsverordnung hier, aus demselben Grund wie bei dem Projekt Mitte Altona, keinerlei Anwendung.

Die Flächen bzw. Gebäude der städtischen sowie genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen sind bisher Bestandteil der Sozialen Erhaltungsverordnung. Zwar ist die Gefahr der Verdrängung durch bauliche Maßnahmen und damit verbundene erhebliche Mieterhöhungen bei städtischen und genossenschaftlichen Wohnungen in der Regel nicht zu erwarten, dennoch sollten die Flächen zunächst in den Untersuchungsbereich einbezogen werden, um auch hier einen Genehmigungsvorbehalt sicherzustellen. Letztendlich können diese Flächen auch im späteren Erlassverfahren noch aus dem Erhaltungsbereich herausgenommen werden, wenn die Repräsentativuntersuchung zu diesem Ergebnis käme.





Herausgeber:  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Erstellt am: 21.06.2017

Abbildung 66: Gebietsabgrenzung Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Nord (Eigene Bildquelle)

## Anhang: Soziale Infrastruktur

Die nachfolgende Infrastrukturkarte mit dazugehöriger Legende wurde aus der „Sozialraumbeschreibung Altona-Nord“ entnommen, die vom Bezirksamt Altona - Abteilung Integrierte Sozialplanung im Jahr 2014 erarbeitet wurde.

In der Karte sind nicht alle Einrichtungen enthalten. Nicht dargestellt sind bezirkliche Jugendwohnungen, stationäre Einrichtungen zur Erziehung und Stiftungen.

### Legende zur Karte soziale Infrastruktur im Planungsraum Altona-Nord

Kinder		Schule	
1	Aktivspielplatz Altona-Nord	19	Gymnasium Allee
2	Spielhaus Zeiseweg	20	Kunstschule Hamburg-KAW
3	Spielhaus Alsenpark	21	Modeschule Hamburg-KAW
4	Sprachförderung im Spielhaus Alsenpark	22	Theodor-Haubach-Schule
5	KiTa Küstenkinder	23	Grundschule Arnkielstraße
6	KiTa Zeiseweg	24	Kurt-Tucholsky-Schule
7	Ev. KiTa Pauluskirche	25	Schule für Schauspiel Hamburg
8	Kinderhaus Stenvort Heinrichstrasse e.V.	26	Staatliche Handelsschule mit Wirtschaftsgymnasium Kieler Straße
9	KiTa Der kleine Prinz		
10	KiTa Hamburger Kinderhafen		
11	KiTa Kinderladen Regenbogenkinder		
12	KiTa Mennonitenstraße		
13	KiTa Türkisch-Deutscher Kindergarten		
95	KiTa Koldingstraße		
Jugendliche		Familien und Eltern	
14	Bund Deutscher PfadfinderInnen - Landesverband Hamburg	27	Pädagogischer Mittagstisch Aktivspielplatz Altona-Nord
15	Pfadfinder- und Pfadfinderinnenbund Nordlicht - Geschäftsstelle	28	Frühe Hilfen (SkF Hamburg Altona e.v.)
16	MIG-Zentrum - Kulturelle mediale Kommunikationsstelle für Migranten	29	Hilfe und Pflege Pro Vita oHG (amb. HzE)
17	Jugendcafé Altona-Nord	30	Iversen, Ronald (ambulante HzE)
18	Jugendtreff Altona-Nord	31	Pestalozzi-Stiftung Hamburg (ambulante HzE)
96	Kajal - Suchtprävention für Mädchen	33	Jugendgruppe auf dem ASP
		34	Kindersozialarbeit auf dem ASP
		35	Informationen für Mütter - offener Treff
		38	SoFJA - Sozialräumliche Familien- und Jugendarbeit I (SHA)
		39	SoLE - Sozialräumlich- Lebensweltorientierte Entwicklungsbegleitung (SHA)

Beratung und Integration	
60	Autonom leben e.V.
61	Hausgemeinschaft Max B
62	Mcourage Müttergruppe
63	Zentrum Altona für soziale Arbeit und Beratung
64	Flaks (Sozialberatung)

Senioren	
65	ASB-Seniorentreff Altona
66	Seniorenkreis Altona 1
67	Seniorentreff Altona-Nord

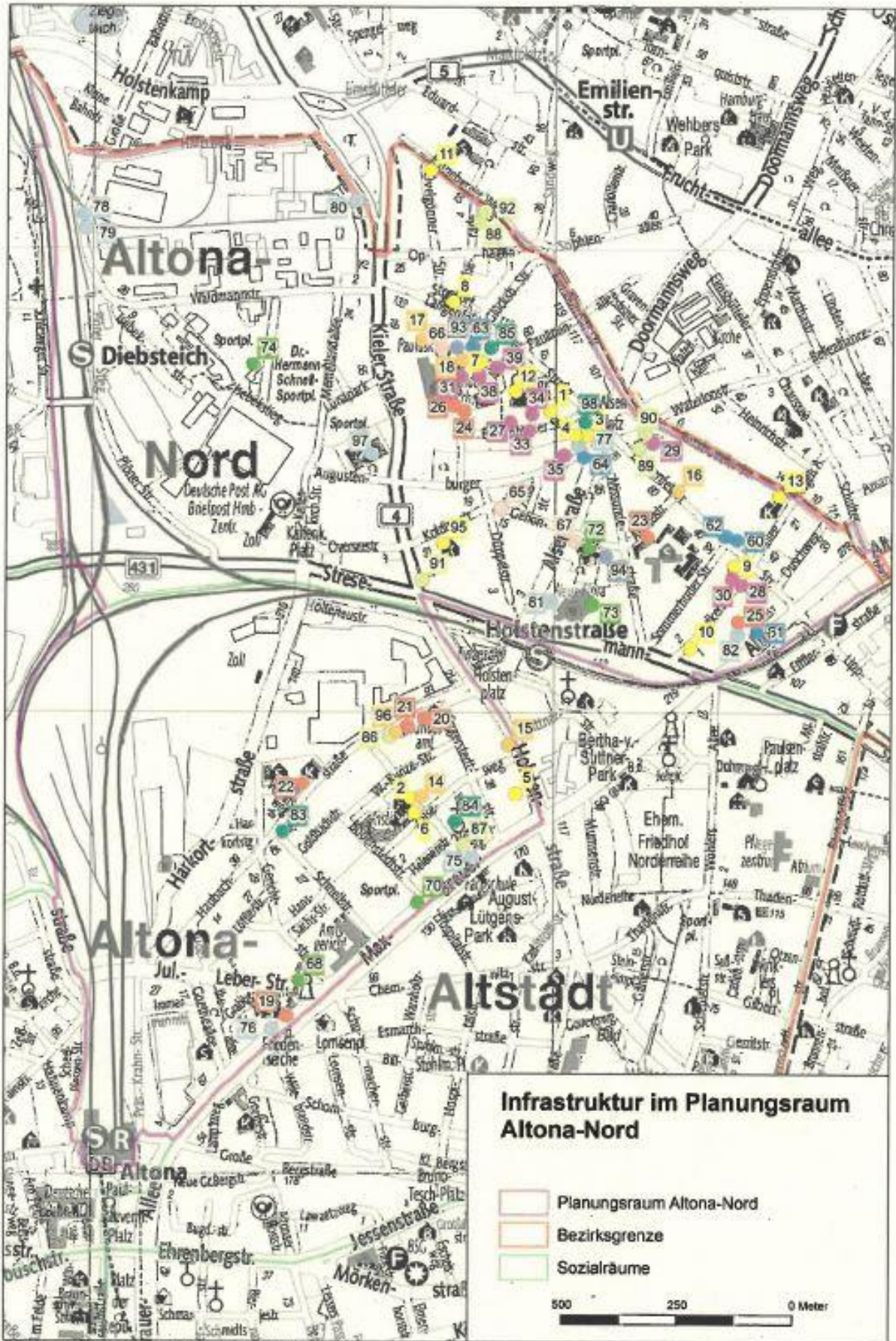
Kultur / Sport / Freizeit	
68	Altonaer Rasensport
70	SC Teutonia
72	Bürgertreff Altona-Nord
73	Neue Flora
74	SC Union

Berufliche und Außerberufliche Bildung	
75	Bildungszentrum Schlump DRK Schwesternschaft
76	PROFIL COACHING
77	Beatrice Roggenbach - Coaching und Training
78	Bildungszentrum Metall
79	date up education
80	DEKRA
81	DTP
82	SprechForum Sanne
97	Jugendberufsagentur

Bürgerschaftliches Engagement und Zusammenleben	
83	Altoba Nachbarschaftstreff Schnellstraße
84	Kirche der Stille
85	Pauluskirche (+ Gemeindebüro)
98	Zukunftslotsen für den Bezirk Altona (FLAKS)

Gesundheit und Pflege	
86	HAG Hamburger Assistenz Genossenschaft
87	Hospiz Helenenstift
88	AK Hoherade GbR.
89	Hilfe und Pflege Pro Vita oHG (amb. Betreuung)
90	Hilfe und Pflege Pro Vita oHG (amb. Pflegedienst)
91	Hohnl Alten- und Krankenpflege
92	MAG med. Arbeitsgemeinschaft GbR.

Netzwerke	
93	SRT Nord
94	Stadtteilforum Altona-Nord



© Bezirksamt Altona - Abteilung Integrierte Sozialplanung  
Kartengrundlage: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung /  
Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2009

## Quellenverzeichnis

1. Hamburger Abendblatt: Die zwei Millionen Stadt: Hamburgs Wirtschaftskraft wächst.  
<http://www.abendblatt.de/hamburg/article207140675/Die-Zwei-Millionen-Stadt-Hamburgs-Wirtschaftskraft-waechst.html> (letzter Aufruf 18.10.2016)
2. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen: Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg.  
<http://www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen/> (letzter Aufruf 18.10.2016)
3. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen: Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg  
<http://www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen/> (letzter Aufruf 18.10.2016)
4. Bezirksamt Altona: Altona-Nord: Wissens- und Sehenswertes  
<http://www.hamburg.de/sehenswertes-altona-nord/> (letzter Aufruf 18.10.2016)
5. Behörde für Schule und Berufsbildung: Migration, Integration.  
<http://www.hamburg.de/migration/> (letzter Aufruf 28.10.2016)
6. Bezirksamt Altona: Altona plant. Zukunft gemeinsam gestalten.  
<http://www.hamburg.de/contentblob/2317374/6d874e68713cfe111b9c59317a15b3ff/data/flyer-altona-plant.pdf> (letzter Aufruf 23.10.2016)
7. Bezirksamt Altona: Die Ziele – Wo soll es hingehen?  
<http://zukunftsplan-altona.hamburg.de/die-ziele/> (letzter Aufruf 23.10.2016)
8. Bezirksamt Altona: Mitte Altona – Einführung und Grundlagen  
<http://www.hamburg.de/mitte-altona/3370102/einfuehrung/> (letzter Aufruf 23.10.2016)
9. Bezirksamt Altona: Altona plant. Zukunft gemeinsam gestalten.  
<http://www.hamburg.de/contentblob/2317374/6d874e68713cfe111b9c59317a15b3ff/data/flyer-altona-plant.pdf> (letzter Aufruf 23.10.2016)
10. Bezirksamt Altona: Altona plant. Zukunft gemeinsam gestalten.  
<http://www.hamburg.de/contentblob/2317374/6d874e68713cfe111b9c59317a15b3ff/data/flyer-altona-plant.pdf> (letzter Aufruf 23.10.2016)
11. Baugesetzbuch, 47. Auflage (2015): § 172 Abs. 1 Nr. 2: Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten. Beck-Texte. Deutscher Taschenbuchverlag.
12. Baugesetzbuch, 47. Auflage (2015): § 172 Abs. 1 Nr. 2: Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten. Beck-Texte. Deutscher Taschenbuchverlag.
13. Bezirksamt Pankow und Berlin (2015): Soziale Erhaltungsgebiete und Umwandlungsverordnungen von Pankow. Druckerei Conrad GmbH.
14. Baugesetzbuch, 47. Auflage (2015): § 24 Abs. 1 Nr. 4: Allgemeines Vorkaufsrecht. Beck-Texte. Deutscher Taschenbuchverlag.
15. Die Linke (2009): Wem gehören die Quartiere? Chancen & Grenzen von Sozialen Erhaltens- und Umwandlungsverordnungen. Idee, Satz und Druck Hamburg.
16. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen: Soziale Erhaltungsverordnungen in Hamburg.  
<http://www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen/> (letzter Aufruf 30.10.2016)
17. Bielenberg, Ernst, Zinkahn (2014): Baugesetzbuch, Band II, Kommentar. C.H. Beck. München

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verortung im Hamburger Stadtgebiet .....	5
Abbildung 2: Gebietsabgrenzung Altona-Nord FHH Atlas.....	6
Abbildung 3: Mennonitengemeinde zu Hamburg und Altona (Eigene Bildquelle) .....	7
Abbildung 4: Altbauten im Gebiet (Eigene Bildquelle) .....	7
Abbildung 5: Backsteinfassaden im Gebiet (Eigene Bildquelle) .....	7
Abbildung 6: Soziale Erhaltungsverordnungen im Bezirk Altona (FHH-Atlas).....	8
Abbildung 7: Wohnungen Altona-Nord (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein) .....	10
Abbildung 8: Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein).....	11
Abbildung 9: Prozentualer Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein) .....	11
Abbildung 10: Wohnungsgrößen (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirksamt Altona) .....	12
Abbildung 11 Wohnungsgrößen (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirksamt Altona) .....	13
Abbildung 12 Wohnfläche je Einwohner (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirksamt Altona) .....	13
Abbildung 13 Bezugsfertige Wohnungen Altona-Nord (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein) .....	14
Abbildung 14 Sozialwohnungen (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein) .....	14
Abbildung 15: Prozentualer Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein) .....	15
Abbildung 16 Bevölkerung (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein) .....	17
Abbildung 17 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)....	18
Abbildung 18 Einwohnerdichte (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein) .....	18
Abbildung 19 Altersstruktur 2015 (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein) .....	19
Abbildung 20: Unter 18-Jährige (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein) .....	20
Abbildung 21: Prozentualer Vergleich der unter 18-Jährigen (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona).....	20
Abbildung 22 Über 65-Jährige (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein) .....	20

<i>Abbildung 23 Anteil älterer Menschen (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona) .....</i>	<i>21</i>
<i>Abbildung 24 Vergleich der unter 18- und über 65-Jährigen (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Bundesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein).....</i>	<i>21</i>
<i>Abbildung 25 Haushalte (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein).....</i>	<i>22</i>
<i>Abbildung 26 Personen je Haushalt (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein) .....</i>	<i>23</i>
<i>Abbildung 27 Haushalte mit Kindern (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein) .....</i>	<i>23</i>
<i>Abbildung 28 Vergleich der Haushalte mit Kindern (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona).....</i>	<i>24</i>
<i>Abbildung 29 Vergleich Haushalte mit alleinerziehendem Elternteil(Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona).....</i>	<i>24</i>
<i>Abbildung 30 Alleinerziehende Entwicklung (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirk Altona).....</i>	<i>25</i>
<i>Abbildung 31 Einpersonenhaushalte im prozentualen Vergleich (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirk Altona).....</i>	<i>25</i>
<i>Abbildung 32 Bevölkerung mit Migrationshintergrund (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirksamt Altona).....</i>	<i>26</i>
<i>Abbildung 33 Vergleich der Bevölkerung mit Migrationshintergrund (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona).....</i>	<i>26</i>
<i>Abbildung 34 Unter 18-Jährige mit Migrationshintergrund (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein).....</i>	<i>27</i>
<i>Abbildung 35 Prozentualer Anteil der unter 18-Jährigen mit Migrationshintergrund im Vergleich (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein).....</i>	<i>27</i>
<i>Abbildung 36 Prozentualer Anteil der Ausländerinnen und Ausländer in Altona-Nord (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona).....</i>	<i>28</i>
<i>Abbildung 37 Prozentualer Anteil der Ausländer im Vergleich(Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona).....</i>	<i>28</i>
<i>Abbildung 38 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirk Altona).....</i>	<i>30</i>
<i>Abbildung 39 Prozentualer Anteil der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein) .....</i>	<i>30</i>
<i>Abbildung 40 Arbeitslose (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein und Bezirksamt Altona).....</i>	<i>31</i>
<i>Abbildung 41 Erwerbslosenquote 2015 (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona) .....</i>	<i>31</i>
<i>Abbildung 42 Jüngere Arbeitslose (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein) .....</i>	<i>32</i>

<i>Abbildung 43 Vergleich Jüngere Arbeitslosen 2015 (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)</i> .....	32
<i>Abbildung 44 Ältere Arbeitslose 2015 (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)</i> .....	33
<i>Abbildung 45 Ältere Erwerbslose 2015 (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)</i> .....	33
<i>Abbildung 46 Leistungsempfänger nach dem zweiten Sozialgesetzbuch (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirksamt Altona)</i> .....	34
<i>Abbildung 47 Prozentualer Anteil der SGB II Empfänger 2015 (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)</i> .....	35
<i>Abbildung 48 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)</i> .....	35
<i>Abbildung 49 Unter 15-Jährige in Mindestsicherung (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)</i> .....	36
<i>Abbildung 50 Prozentualer Anteil der unter 15-Jährigen in Mindestsicherung (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)</i> .....	36
<i>Abbildung 51 Schüler der Sekundarstufe 1 (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)</i> .....	38
<i>Abbildung 52 Verteilung der Schüler auf Schulformen (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)</i> .....	38
<i>Abbildung 53 Vergleich: Schüler der Sekundarstufe 1 in Hamburg und dem Bezirk Altona (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)</i> .....	39
<i>Abbildung 54 Schulabschlüsse 2015 in Altona-Nord (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)</i> .....	39
<i>Abbildung 55 Vergleich: Prozentualer Anteil der Schulabschlüsse 2015 in Hamburg und Altona-Nord (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)</i> .....	40
<i>Abbildung 56 Soziale Infrastruktur (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)</i> .....	41
<i>Abbildung 57 Abgeschlossenheitsbescheinigungen (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)</i> .....	43
<i>Abbildung 58 Abgeschlossene Wohneinheiten (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)</i> .....	44
<i>Abbildung 59 Kaufpreisentwicklung für Grundstücke (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)</i> .....	44
<i>Abbildung 60 Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)</i> .....	45
<i>Abbildung 61 Durchschnittliche Neuvermietungsmiete Quelle: Gymnasium Ohmoor</i> .....	46
<i>Abbildung 62 Bindungsausläufe Altona-Nord (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)</i> .....	47
<i>Abbildung 63 Zuzüge und Fortzüge Altona-Nord (Eigene Darstellung, angelehnt an Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Bezirksamt Altona)</i> .....	47



*Abbildung 64 Zuzüge und Fortzüge aus dem Bezirk Altona (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona)*  
..... 48

*Abbildung 67 Wanderungen unter 6 Jahren 2015 (Eigene Darstellung, angelehnt an Bezirksamt Altona).....* 50

*Abbildung 68: Gebietsabgrenzung Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Nord (Eigene Bildquelle).....* 63