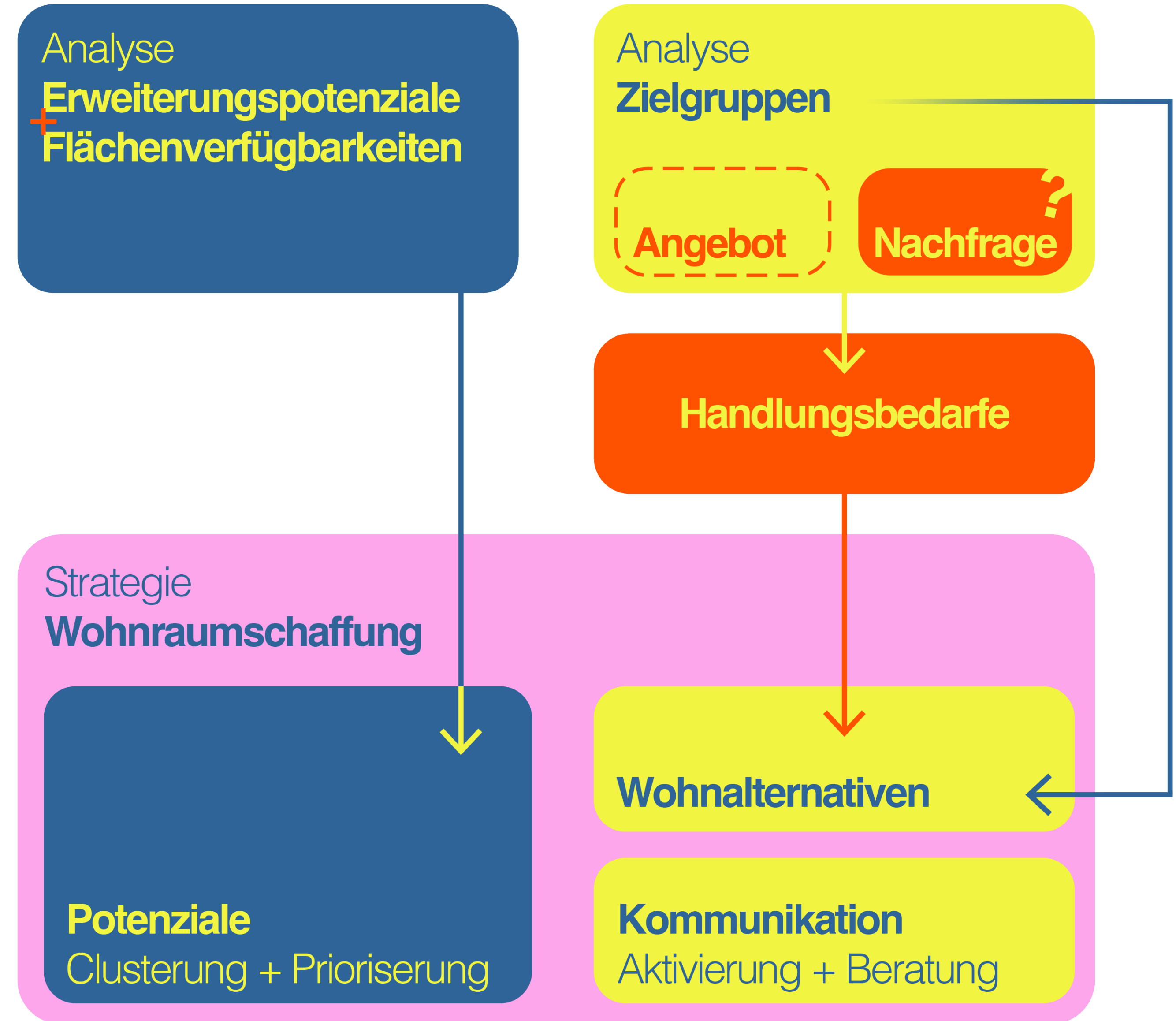


Philine **Beckmann**
Lynn **Butz**
Alina **Ebenau**
Wendelin **Grüger**
Niklas **Heienbrok**
Thom **Lawniczak**
Hannah **Schulz**
Conrad **von Rüden**

WOHNRAUM FÜR WENTORF?!

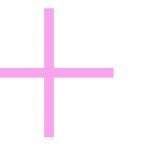
PRÄSENTATION 03 / 07 / 2026

VORGEHEN



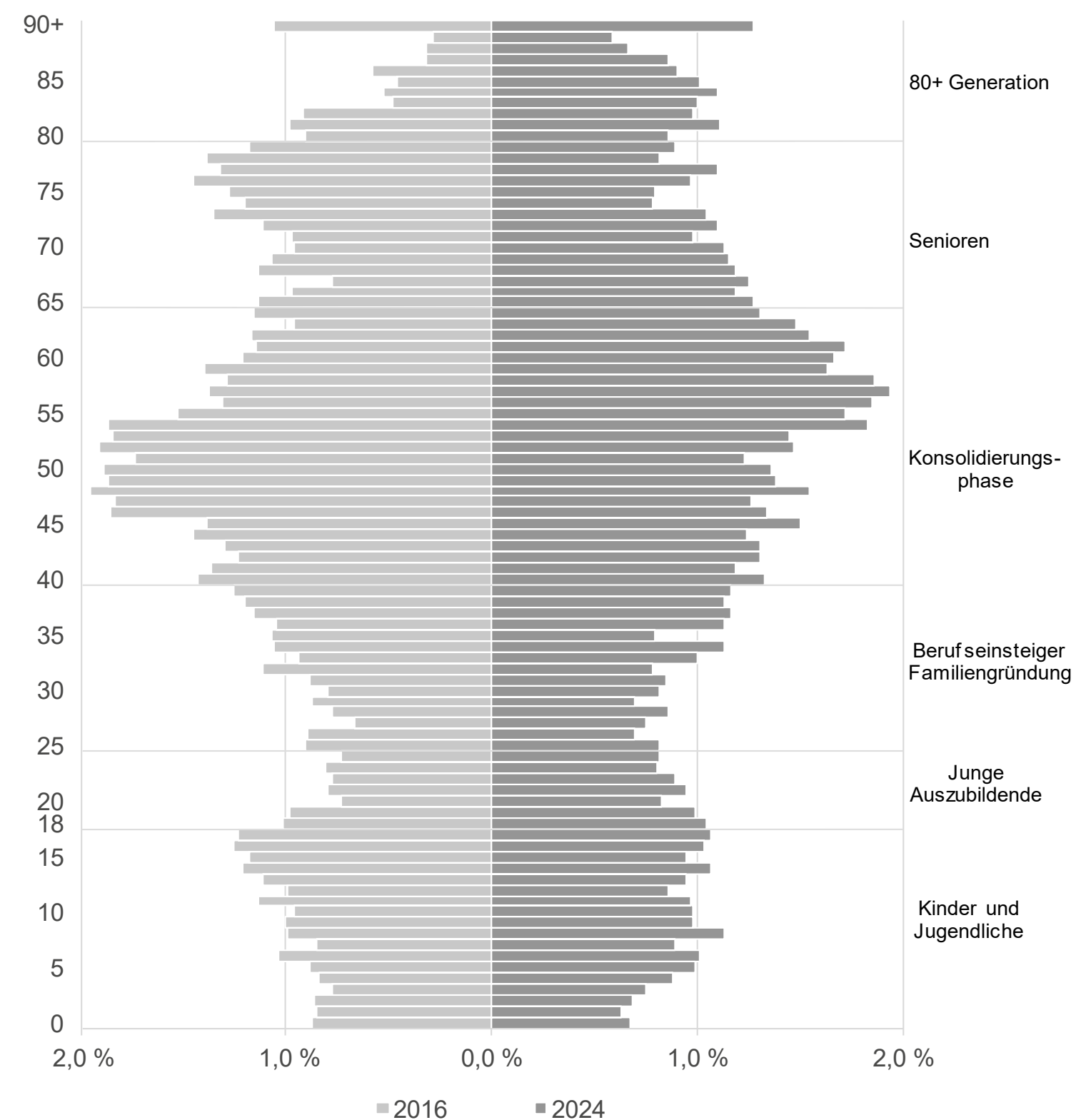
PROBLEMSTELLUNG

WENTORF WIRD ALT



Bevölkerungsanteile nach Altersjahren

im Vergleich 2016 und 2024



Quelle: IB.SH, Wohnungsmarktprofil 2025, S. 2

Die stärksten Jahrgänge nähern sich dem Rentenalter

→ zunehmende Überalterung der Bevölkerung

Senior:innenanteil (65 und älter)

24,1 % → 25,9 % ▲

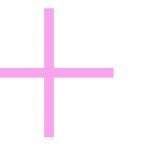
Anteil an der Gesamtbevölkerung (2016 und 2024 im Vergleich)

Anteil der Kinder und Jugendlichen (0-18)

18,0 % → 16,5 % ▼

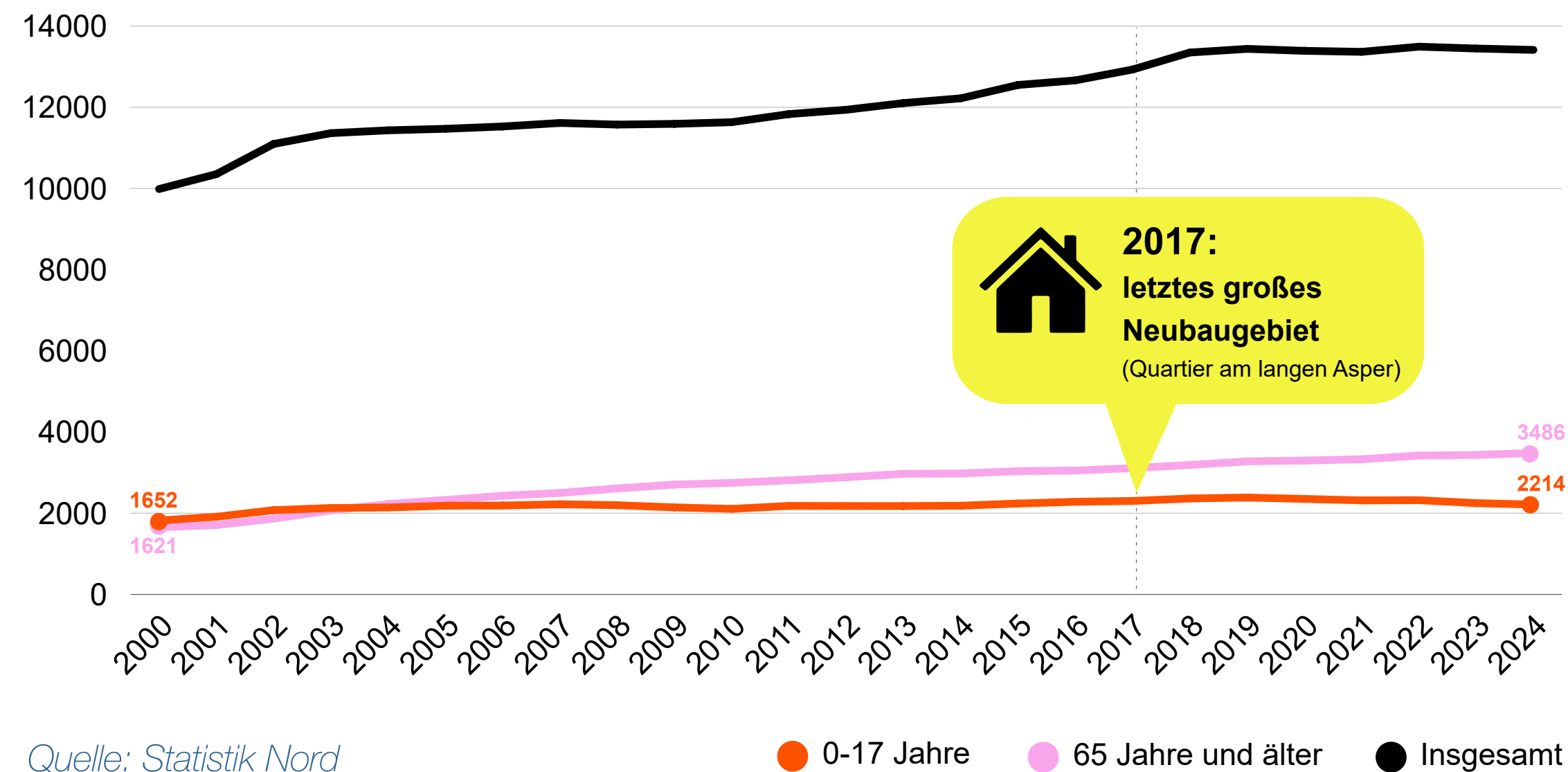
Anteil an der Gesamtbevölkerung (2016 und 2024 im Vergleich)

ZAHL DER SENIOR:INNEN STEIGT



Bevölkerungsentwicklung in Wentorf

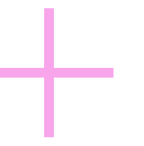
U18 und Ü65



+ 1.800 Senior:innen
+ 400 Kinder und Jugendliche
seit 2019 rückläufig

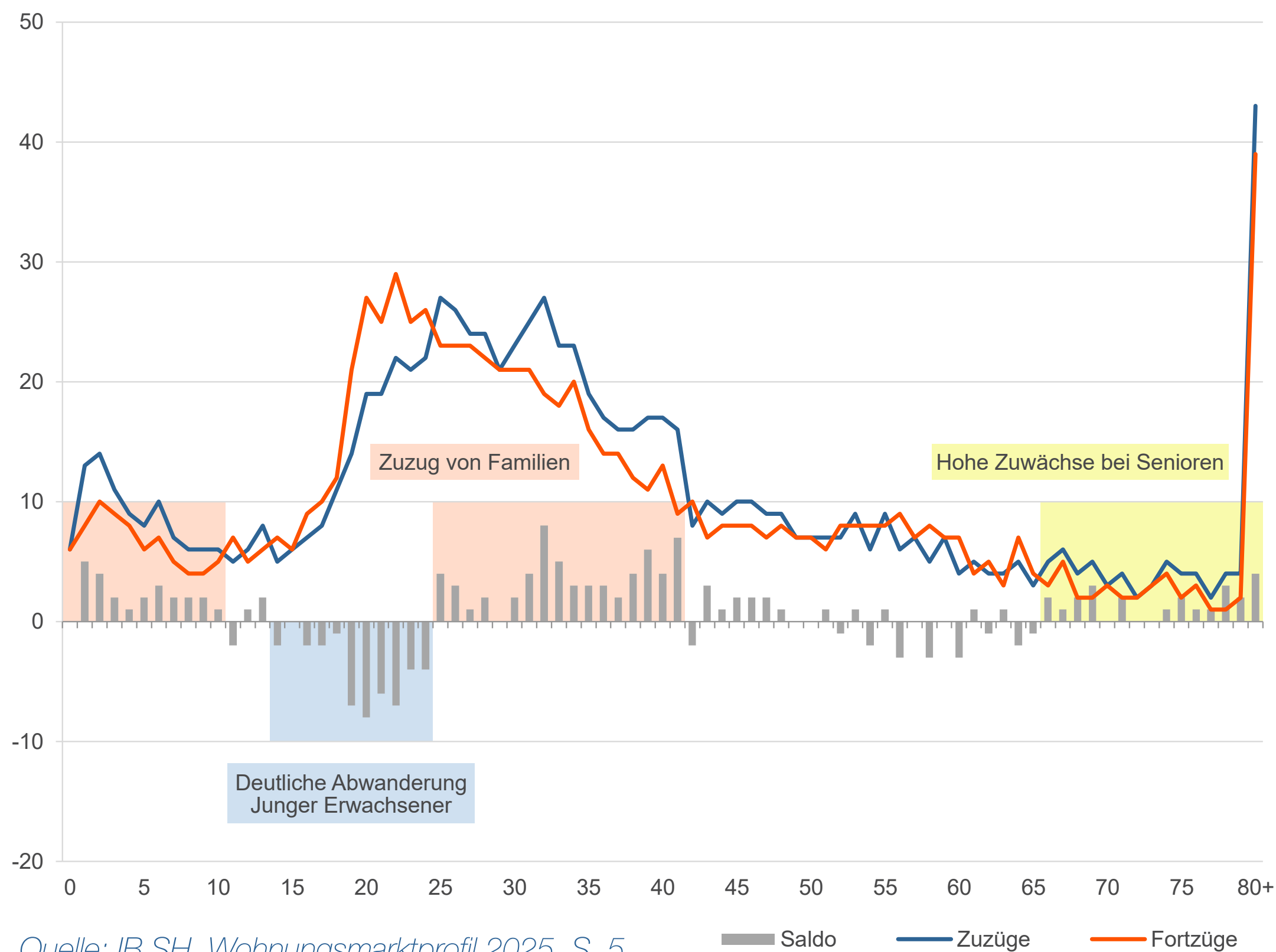
- Zahl der Senior:innen steigt kontinuierlich
- Zahl der Kinder und Jugendliche sinkt seit 2019
- ➔ Die Alterung wird nicht durch nachrückende junge Altersgruppen ausgeglichen

DIE ZUZÜGE REICHEN NICHT AUS



Wanderungsprofil nach Altersjahren

2020 bis 2025



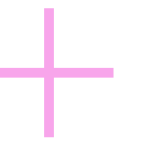
Quelle: IB.SH, Wohnungsmarktprofil 2025, S. 5

- weniger Kinder und jugendliche trotz positivem Wanderungssaldo
- Zahl der Senior:innen steigt durch Alterung und Zuzüge

→ **Zuzüge reichen nicht aus**
um die Altersstruktur zu stabilisieren

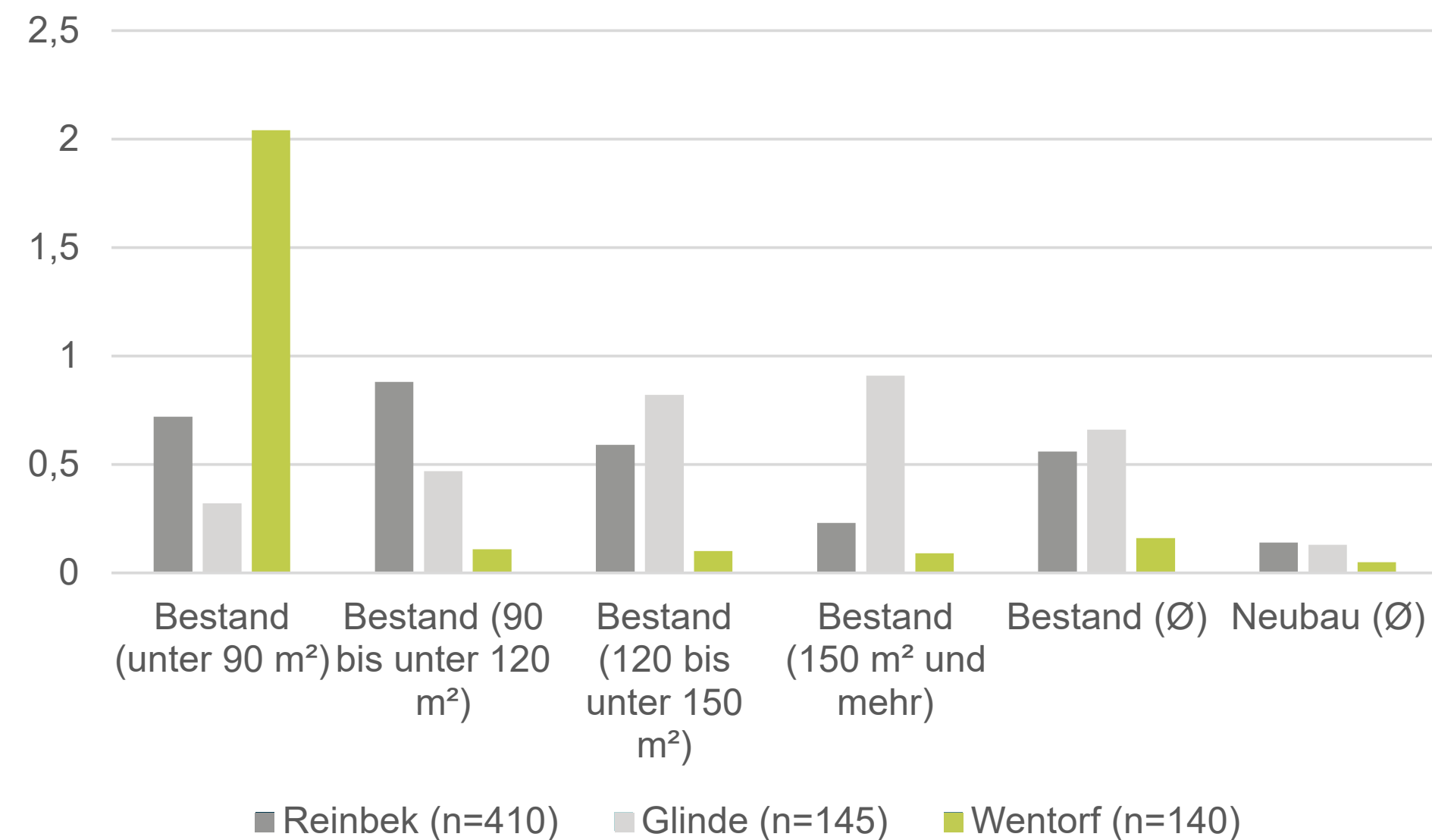
→ **Wenn Wentorf die Zahl junger Menschen stabil halten will, braucht es Raum für mehr Zuzüge**

NACHFRAGE NACH KLEINEN WOHNHEITEN



Eigenheime

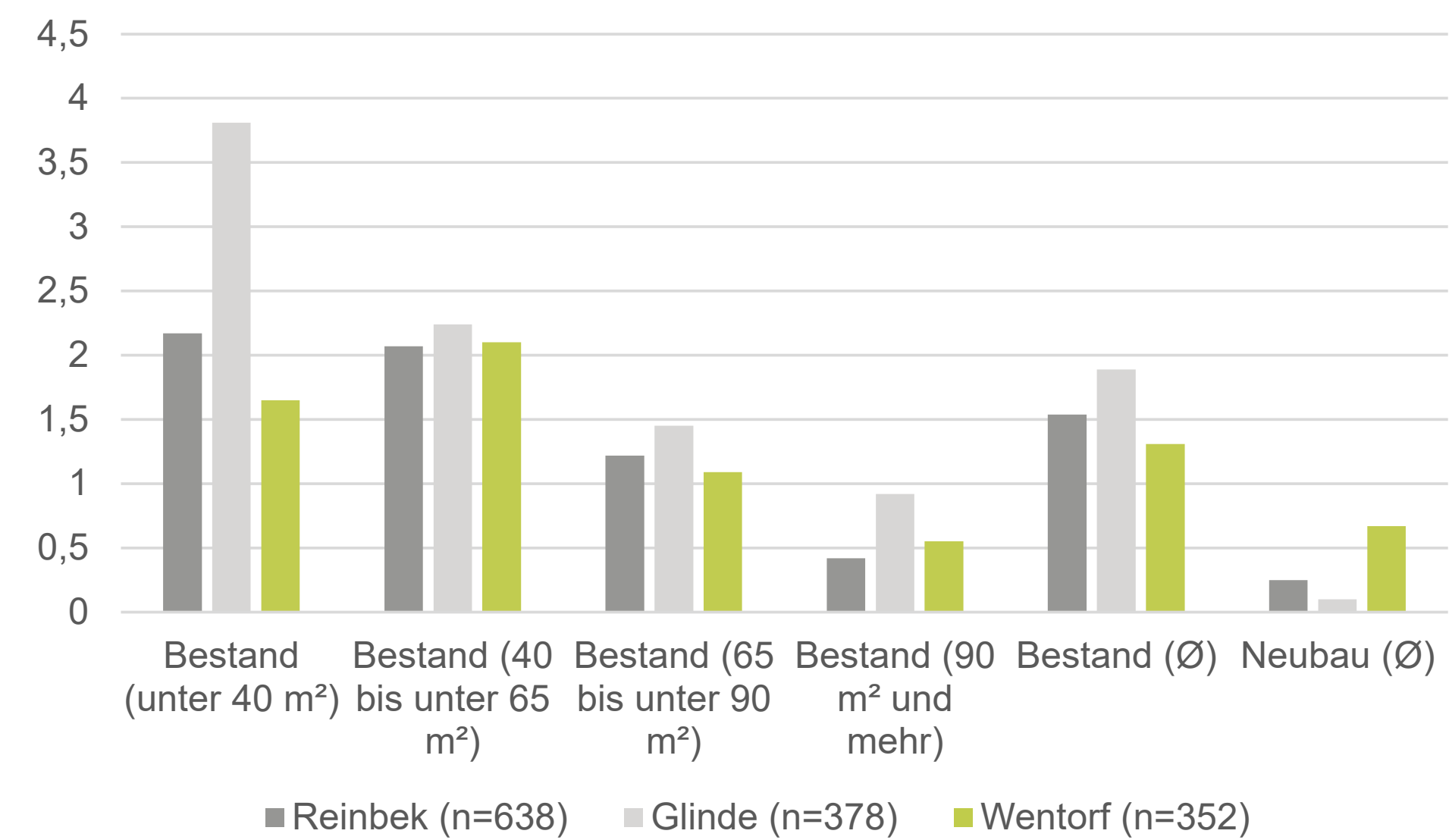
Kontaktanfragen je Wohnungsinserat pro Tag (2018 - 2020)



Quelle: GEWOS, Wohnungsmarkt-Monitoring für das Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf bei Hamburg, S. 31

Mietwohnungen

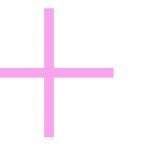
Kontaktanfragen je Wohnungsinserat pro Tag (2018 - 2020)



Quelle: GEWOS, Wohnungsmarkt-Monitoring für das Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf bei Hamburg, S. 30

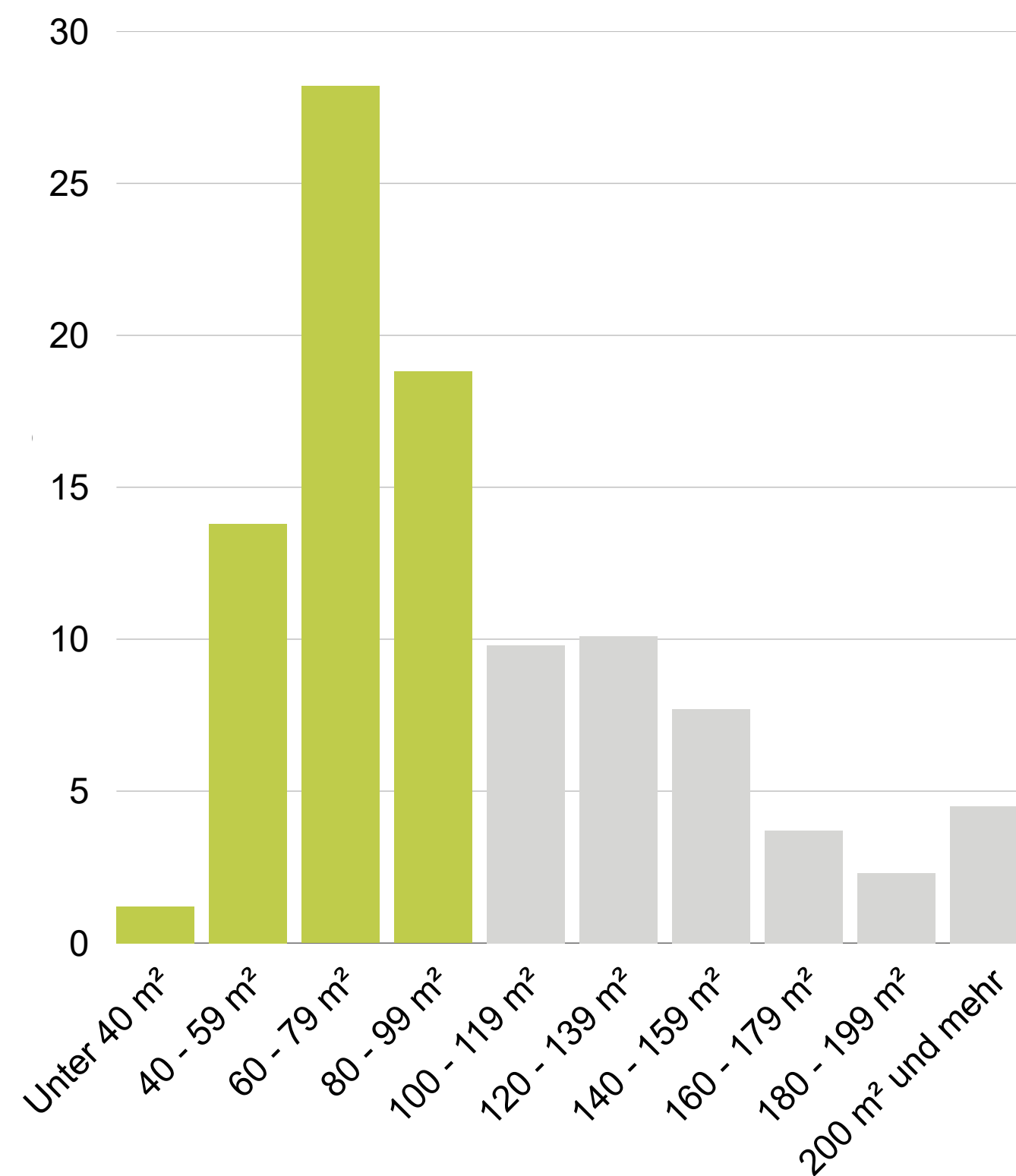
➔ Nachfrage richtet sich klar nach kleinen Wohneinheiten

WOHNUNGSANGEBOT PASST NICHT ZUR NACHFRAGE



Fläche der Wohnungen

in Wentorf



Quelle: Zensus 2022

Durchschnittliche Wohnfläche je Wohneinheit in m²

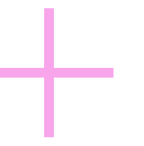
Wentorf: 100,0 m²

Schleswig-Holstein: 95,1 m²

- nur **14,9 %**
der Wohneinheiten sind kleiner als 60 m²
- nur **1,2 %**
der Wohneinheiten sind kleiner als 40 m²

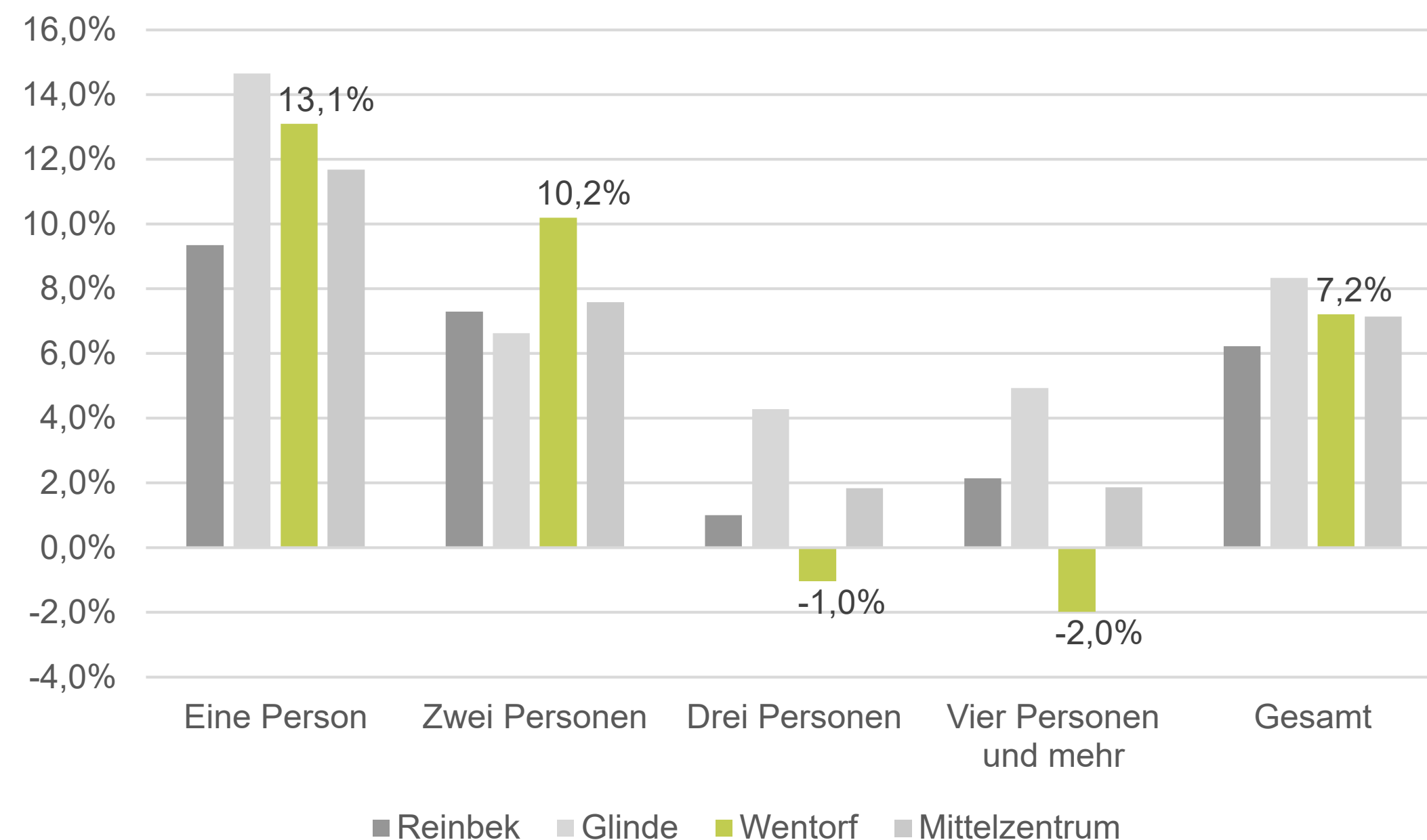
➔ **insbesondere kleine Wohneinheiten fehlen**

MEHR KLEINE HAUSHALTE: DRUCK AUF DEN WOHNUNGSMARKT



Prognose der Haushaltsstruktur

in den Kommunen des Mittelzentrums (2020 - 2035)



- Zahl der Haushalte in Wentorf wächst weiter:
 - + 3,8 % seit 2020
 - + 7,2 % bis 2035 prognostiziert
 - Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird stark steigen
 - Zahl größerer Haushalte wird sinken
- ➔ **Remanenzeffekt** – ältere Haushalte verkleinern sich nicht
- ➔ **Dynamik im Wohnungsmarkt fehlt**

Quelle: GEWOS, Wohnungsmarkt-Monitoring für das Mittelzentrum
Reinbek/Glinde/Wentorf bei Hamburg, S. 38

ZU WENIGE NEUBAUTEN UM DEN BEDARF ZU DECKEN

Ersatzbedarf

9 WE pro Jahr bis 2035

Nachholbedarf

60 WE

Fluktuationsreserve herstellen

Zusatzbedarf

450 WE

mehr Haushalte

Gesamtbedarf

650 WE bis 2035

Stand: 2022

Quellen

GEWOS, Wohnungsmarkt-Monitoring für das Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf bei Hamburg, S. 41
Bergedorfer Zeitung, 16.03.26, S.23

Bedarf bis 2025

ohne Zusatzbedarf



87 WE

Fertiggestellt

2023 – 2025



61 WE

Genehmigt

2023 – 2025



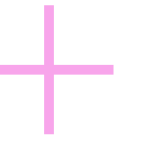
41 WE

+ 36 durch Kuddelhaus 2026

→ **Fluktuationsreserve
nicht hergestellt!**

→ **unzureichende
Bautätigkeit!**

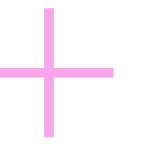
WARUM HANDELN?



- Zuzüge nicht ausreichend, um die Zahl junger Menschen stabil zu halten
- ohne Zuzüge geringere Auslastung der Bildungsinfrastruktur
- Nachfrage nach kleinen WE wird nicht bedient
- Bedarf an neuen WE wird nicht bedient

WARUM HANDELN?

Risiken des Nicht-Handelns



Ohne Handeln droht...

Demographischer „Knick“

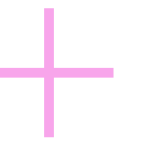
- steigender Altersdurchschnitt
- sinkende Geburtenzahlen
- weniger junge Familien
- ↓ Infrastruktur wird schlechter ausgelastet

→ **Abwärtsspirale der Daseinsvorsorge**

Ein **Generationenwechsel im Wohnungsbestand** muss angestoßen werden.

ZIELGRUPPEN + BEDARFE

FOKUSGRUPPEN

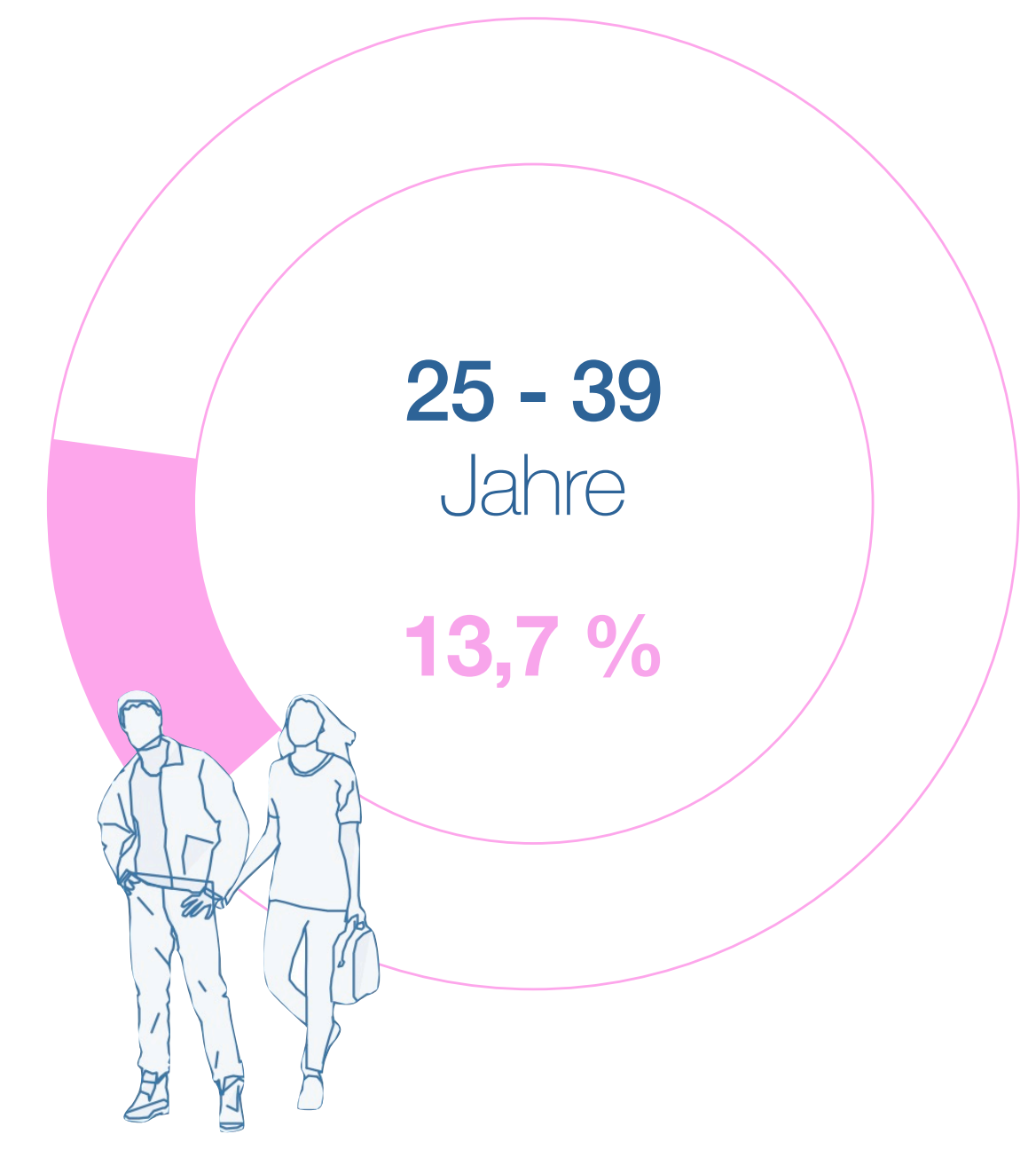
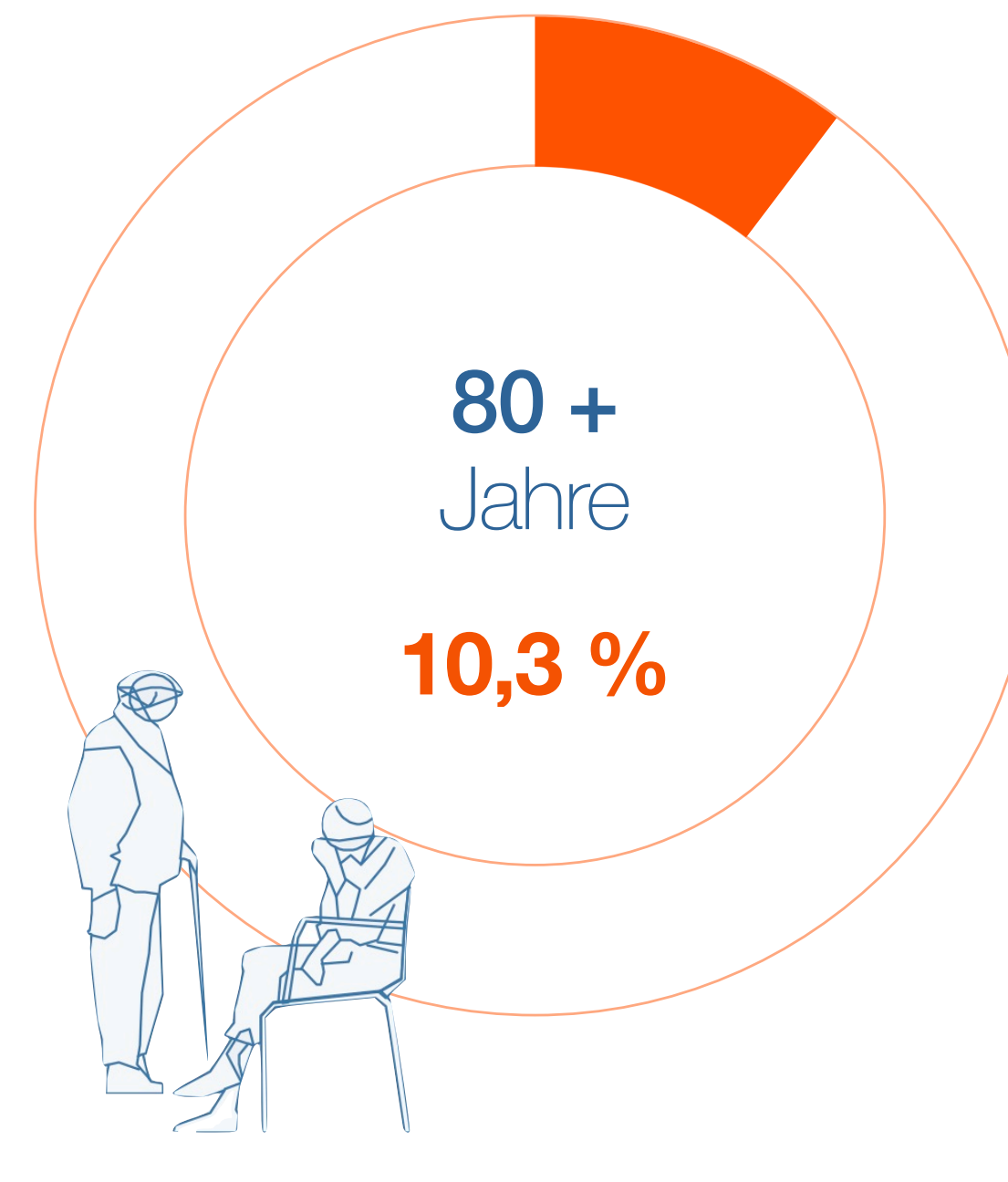
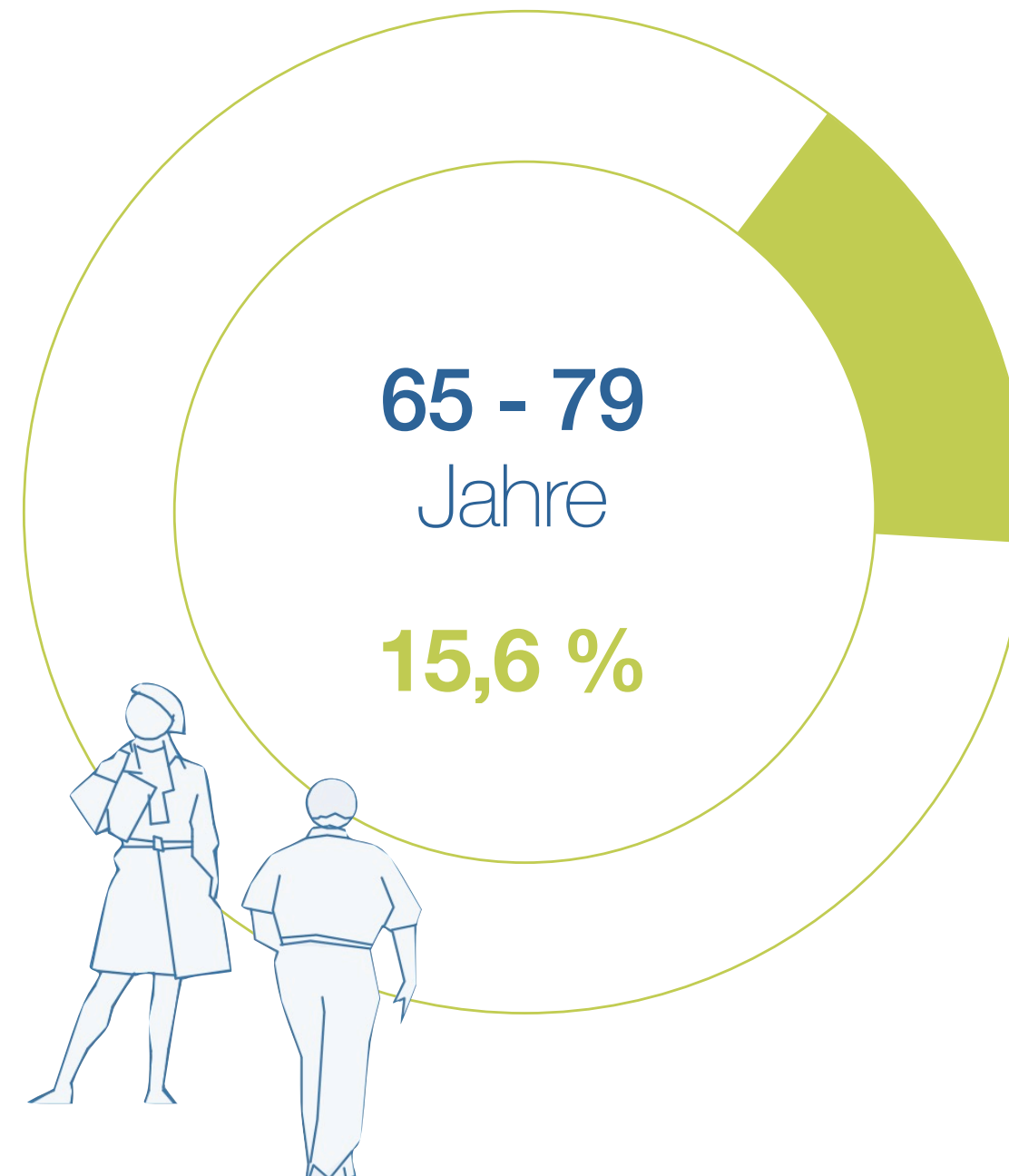
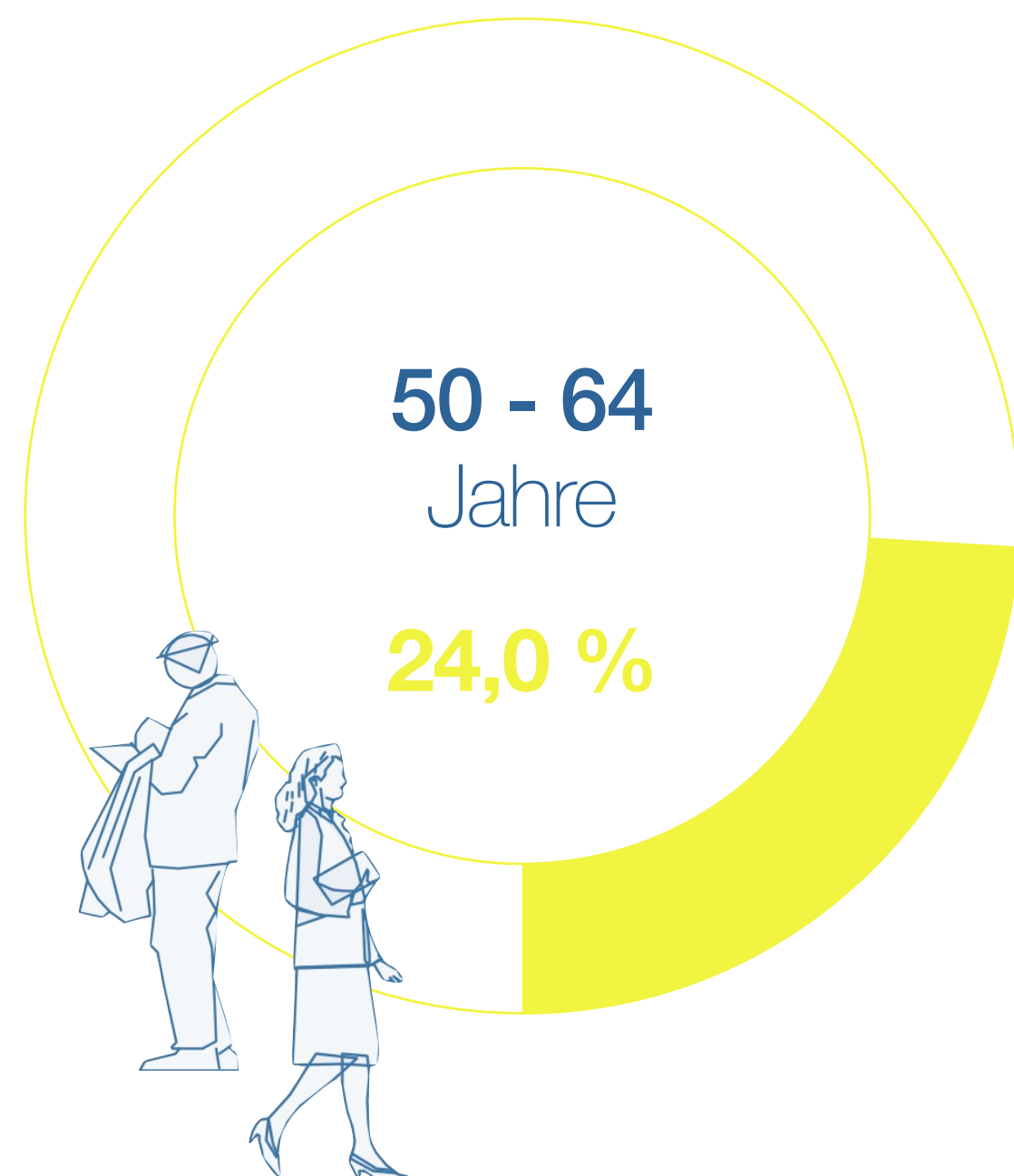


BEST AGER

SENIOR:INNEN

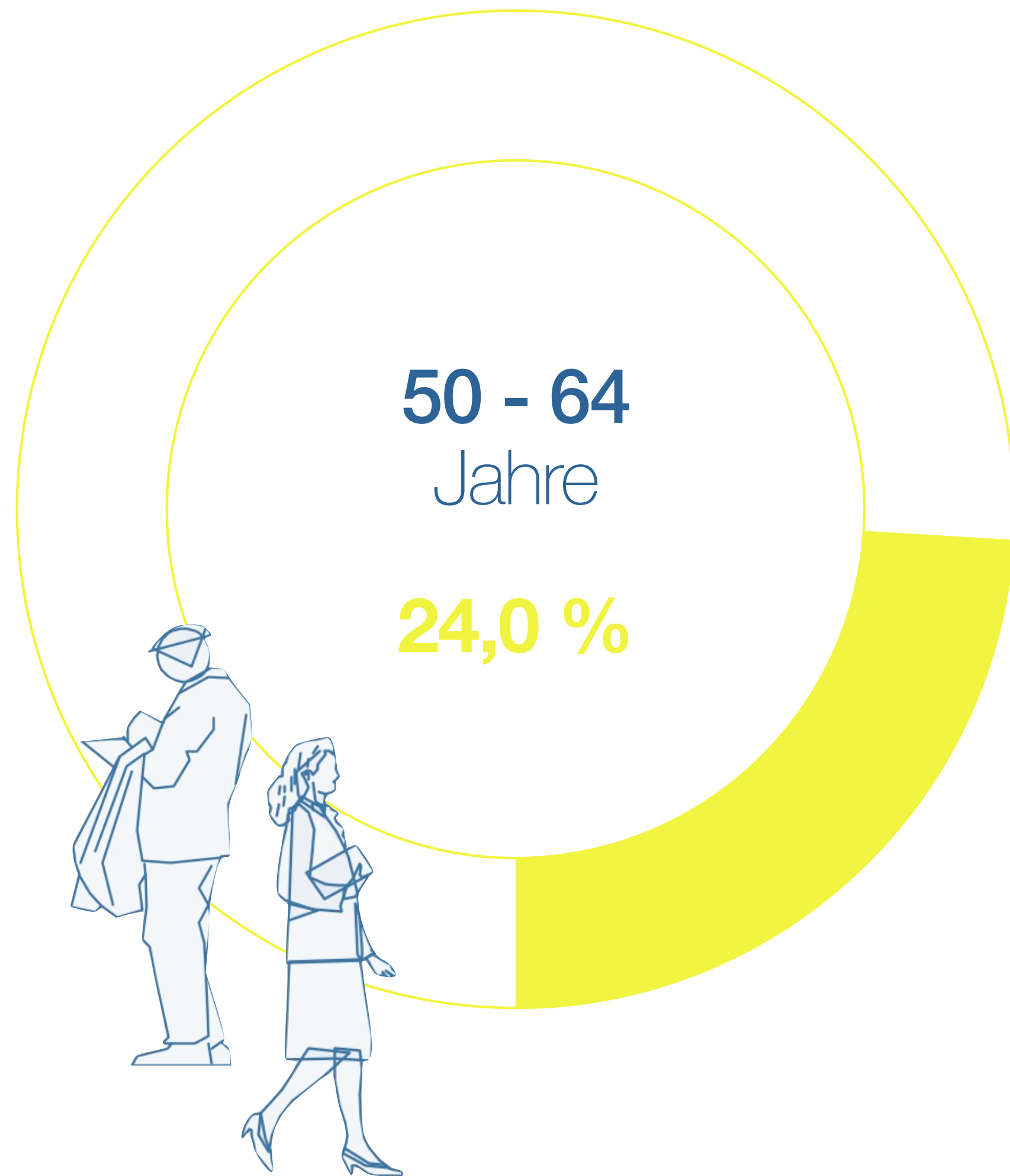
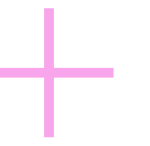
HOCHBETAGTE

JUNGE FAMILIEN



◀ **GENERATIONENWECHSEL** ▶

BEST AGER



Wohnbedarfe

- Eigentum oder Wohnung
- Verringerung des Flächenbedarfs
- Bedarf heterogenisiert sich

Priorität



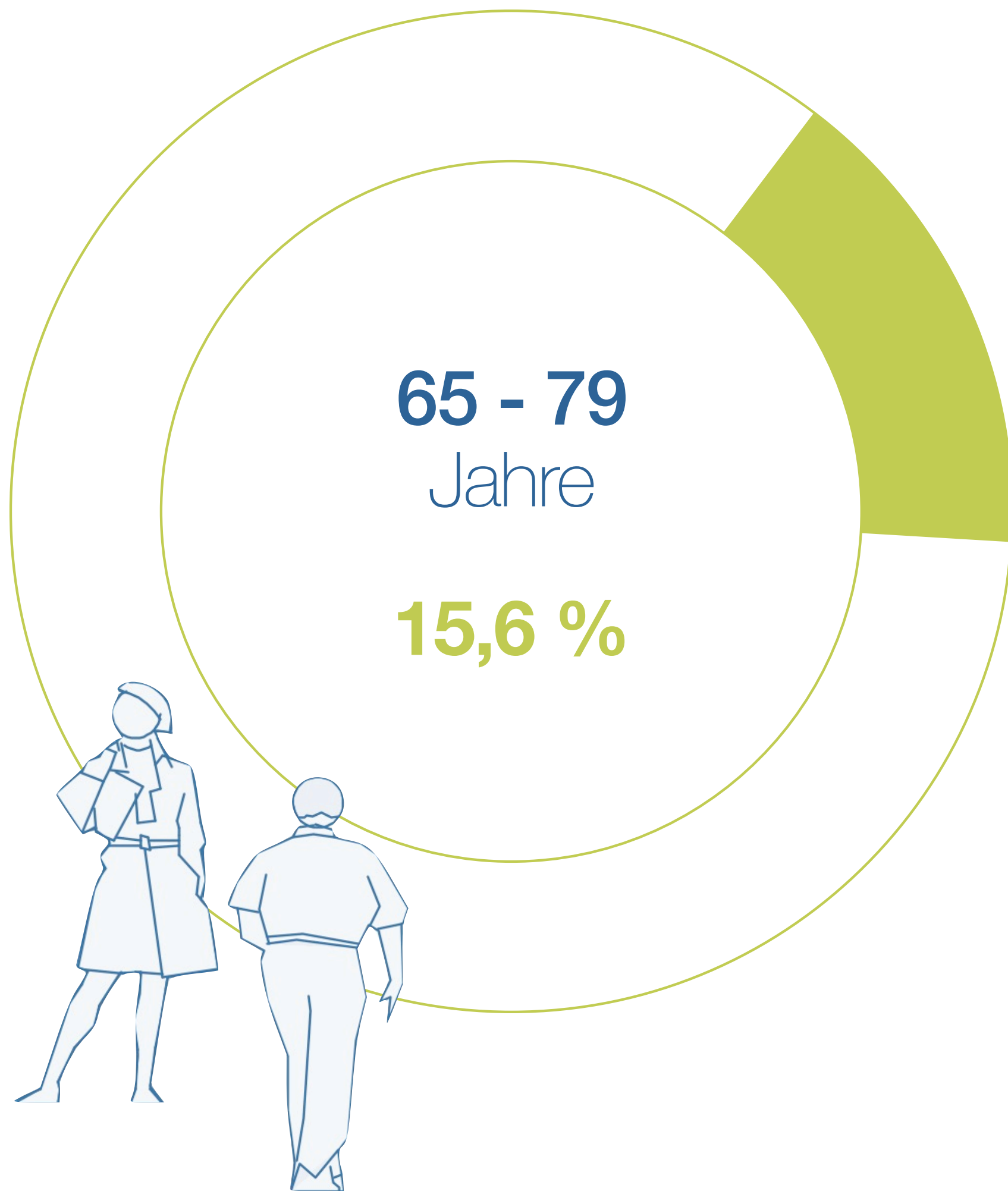
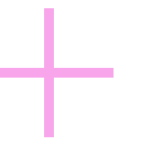
Charakteristik

1-3 Personen / Karriereoptimum / Kinder sind ausgezogen / Übergang in neue Lebensphase / hohe Mobilität / Gesundheit meist gut

Anforderungen Wohnumfeld

Pluralisierung der Bedürfnisse / Komfortbedürfnis / Stabilität / gewohnte Nachbarschaft / Umzugsmuster heterogen

SENIOR:INNEN



Wohnbedarfe

- Barrierearmut
- Pflegeoptionen
- zentrale Lage
- geringerer Flächenbedarf

Priorität



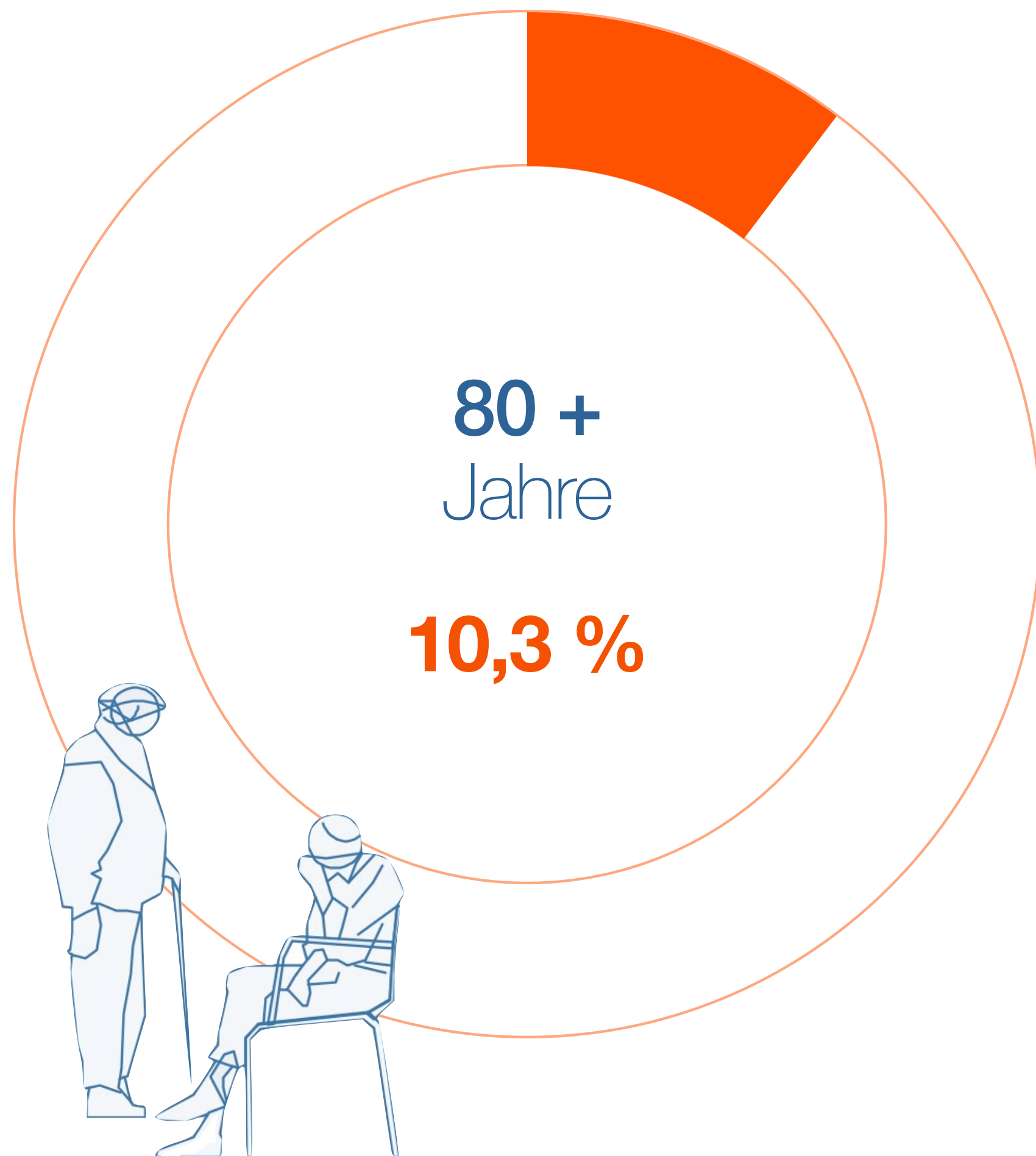
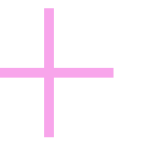
Charakteristik

1-2 Personen / im Ruhestand / Verwitwung nimmt zu / Mobilität nimmt ab / gesundheitliche Probleme nehmen zu

Anforderungen Wohnumfeld

Nahversorgung / gewohnte Nachbarschaft / ruhige Lage / Sport- und Freizeitangebote für Senior:innen / medizinische Versorgung gewinnt an Bedeutung / Umzugsmuster heterogen

HOCHBETAGTE



Wohnbedarfe

- Barrierefreiheit
- Pflege(-option)
- zentrale Lage

Priorität



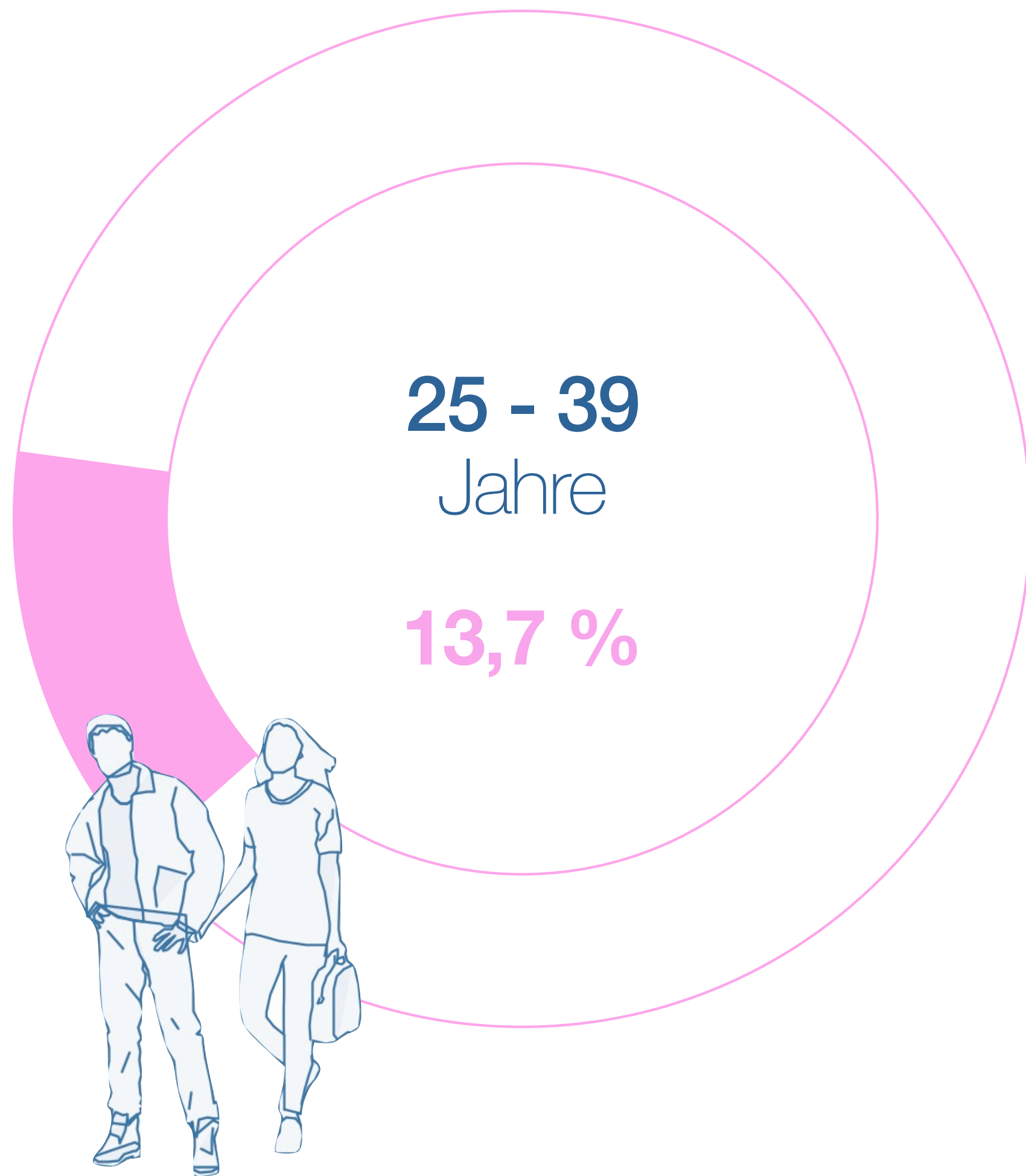
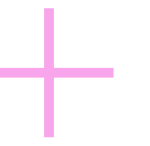
Charakteristik

überwiegend 1-Person-Haushalte / geringe Mobilität / Umzug meist nur noch durch Zwang / hoher Unterstützungsbedarf

Anforderungen Wohnumfeld

gewohnte Nachbarschaft / ruhige Lage / Nahversorgung / gute medizinische Versorgung

JUNGE FAMILIEN



Wohnbedarfe

- große, familiengeeignete Mietwohnungen
- Eigentum
- günstigere Preiskategorien
- Garten oder wohnungsnaher Freiraum
- flexible Grundrisse

Priorität



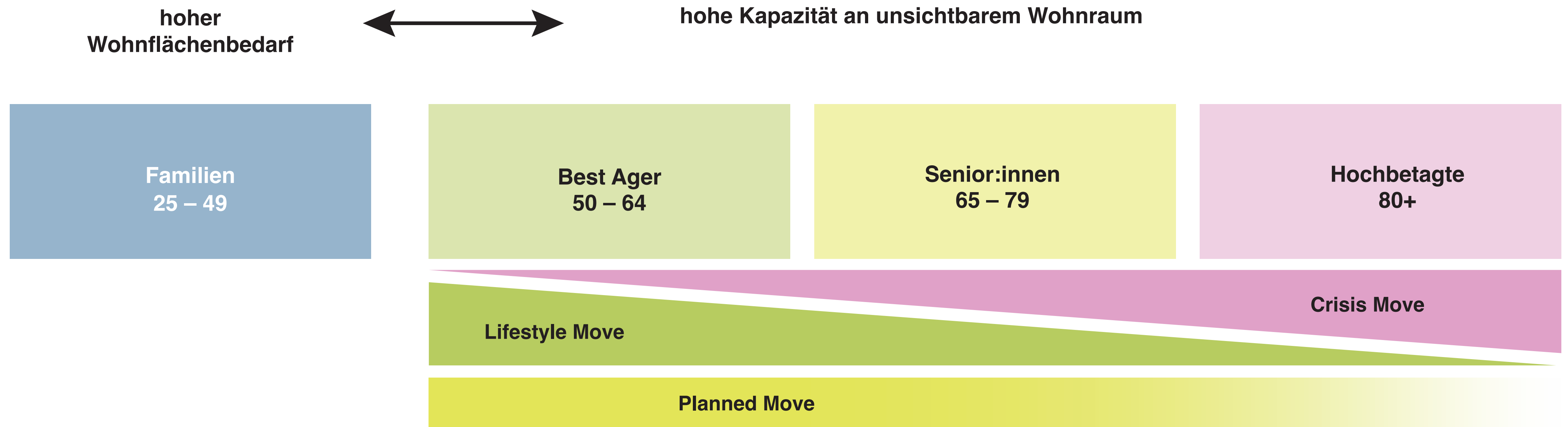
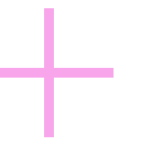
Charakteristik

Familiengründung / am Anfang der beruflichen Karriere suchen eher günstige Grundstücke oder Wohnungen / vielfältige Wohnrealitäten durch Patchwork

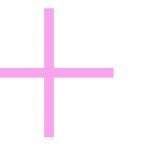
Anforderungen Wohnumfeld

KiTa / Schulen / Nahversorgung / Sportvereine / Freizeitangebote / wohnungsnaher Freiraum / Spielplätze

UMZUGSGRÜNDE



WARUM ZIEHEN BEWOHNER:INNEN AKTUELL NICHT UM?

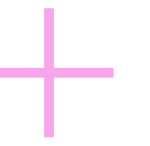


Viele ältere Menschen ziehen nicht um,...

- ...weil sie **keine Alternative** finden
- ...weil ein Umzug/eine Verkleinerung sich **finanziell oftmals nicht lohnt**
(Lock-in-Effekt)
- ...wegen der **Hürde des Umzugsaufwands**
- ...weil sie eine **emotionale Bindung** zur Bestandswohnung haben

→ Neubauten müssen durch Qualität – nicht durch Preis punkten!





WARUM SOLLTEN BEWOHNER:INNEN UMZIEHEN?

Pull-Faktoren

„Raum abgeben, Freizeit gewinnen.“

- kleinerer, effizienterer Wohnraum = Entlastung
- weniger Arbeit in und um das Haus; weniger Verpflichtungen
- mehr Zeit für reisen, Hobbys und Familie

„Ich habe eine eigene Wohnung – aber bin nicht allein.“

- Gemeinschaft im Alter, statt Isolation

„Neues Zuhause, gleiches Umfeld.“

- Nähe zum ehemaligen Wohnraum wahren
- gleiche Nachbarschaft, vertraute Umgebung

„Unabhängigkeit behalten, Sicherheit gewinnen.“

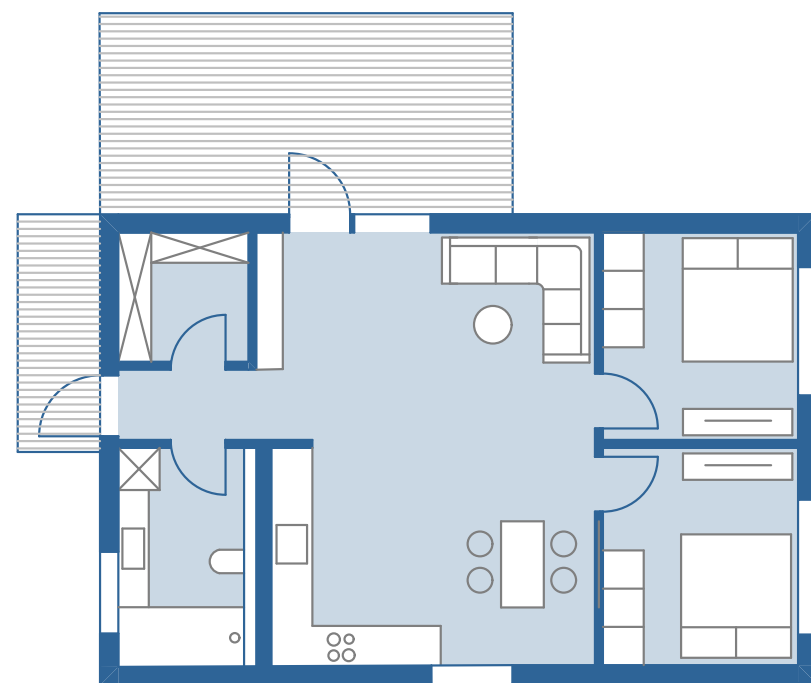
- Zusatzangebote (z. B. Pflege, Unterstützung im Alltag etc.)

„Komfort statt Fläche“

- Qualität (z. B. Barrierefreiheit) vor Quantität

TYPOLOGIEN

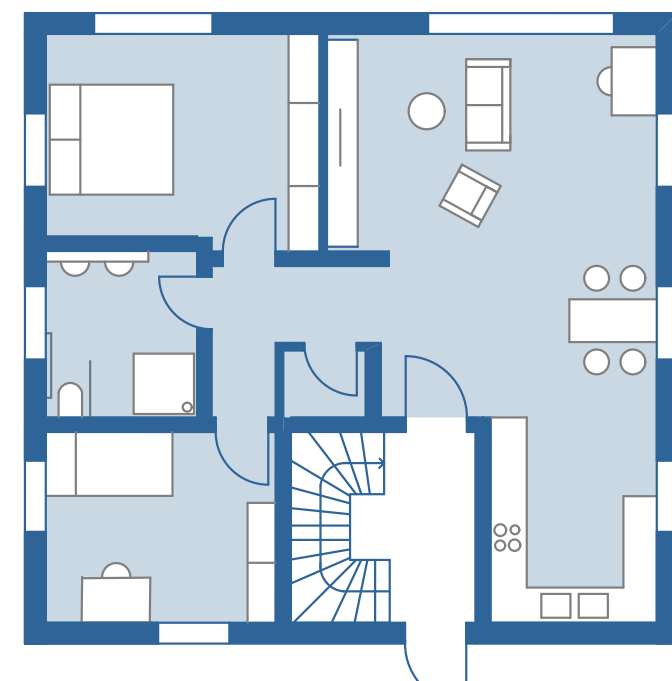
Bedarfsgerechte Wohnalternativen



MODULHAUS

70 m² Grundfläche

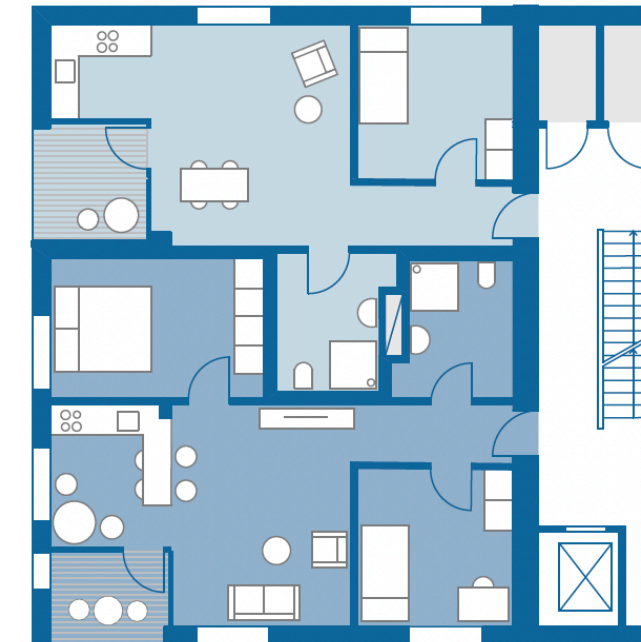
- kompakte, modulare WE



ZWEI-GENERATIONEN-WOHNEN

81 m² Grundfläche

- zweigeschossiges
Mehrgenerationenmodell



WENTORFER PUNKT vgl. „Bremer Punkt“

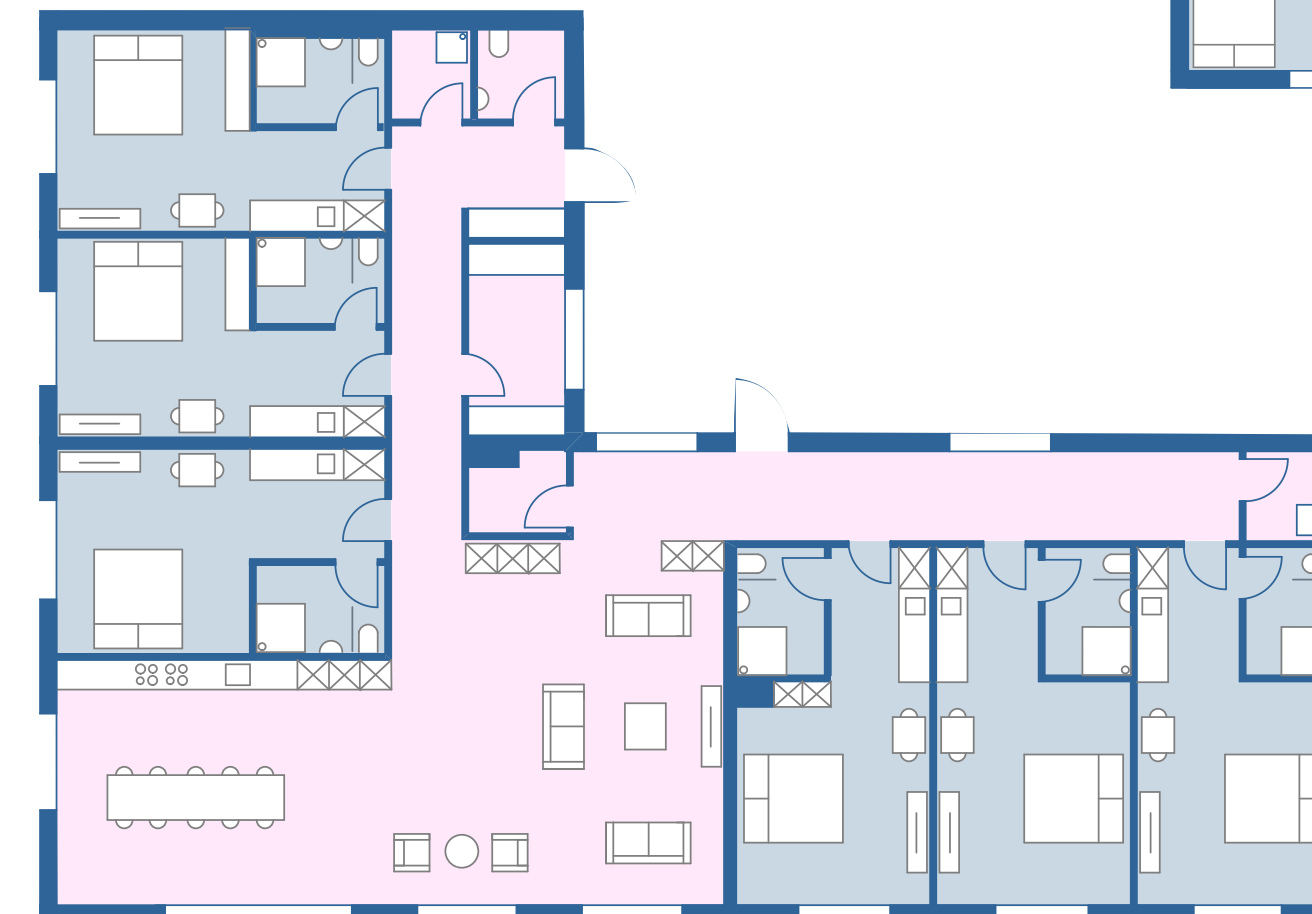
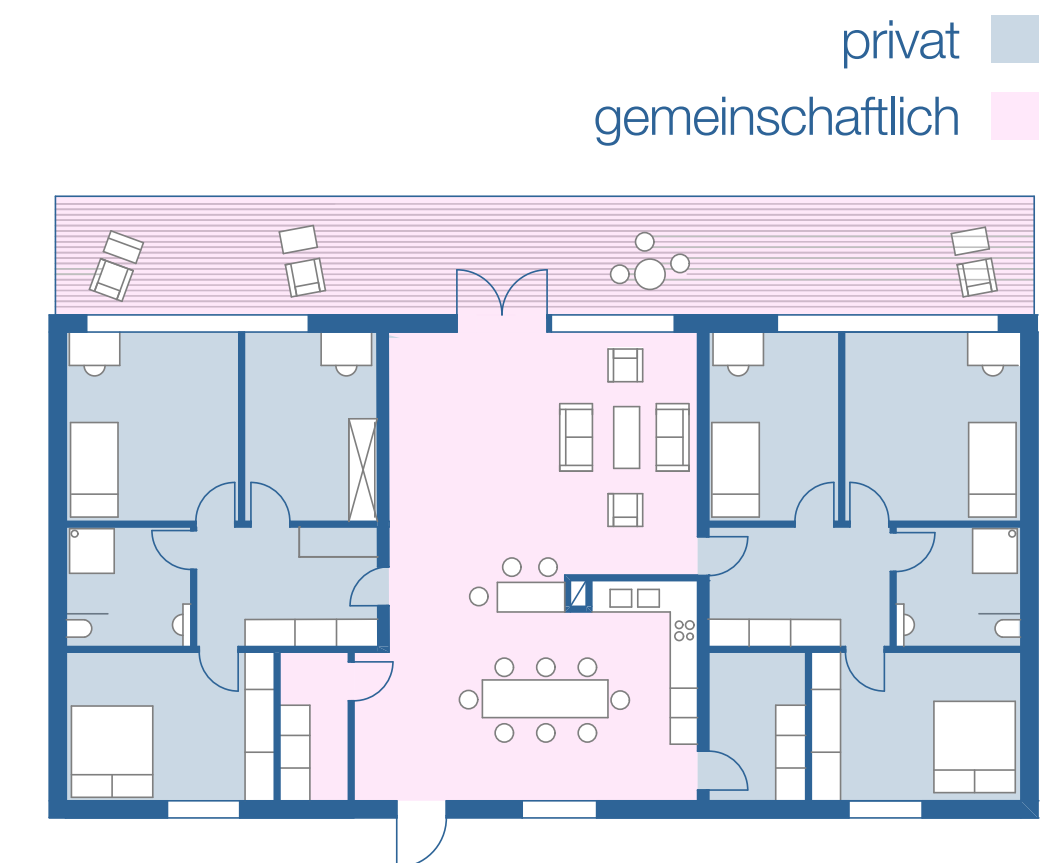
121 m² Grundfläche

- typisierte Holzbauweise auf 3 Geschossen
- kostengünstig realisierbar
- flächeneffizient

GEMEINSCHAFTS-WOHNEN

200 m² Grundfläche

- privat wohnen,
gemeinsam leben!



PFLEGE-WG

305 m² Grundfläche

- kompaktere Alternative
zum klassischen „Heim“

„Aber Wentorf ist doch zu Ende gebaut?!“

POTENZIALFLÄCHEN



AUSBAU IM BESTAND

Dachgeschossausbau
langfristiger Dachgeschossausbau
Aufstockung



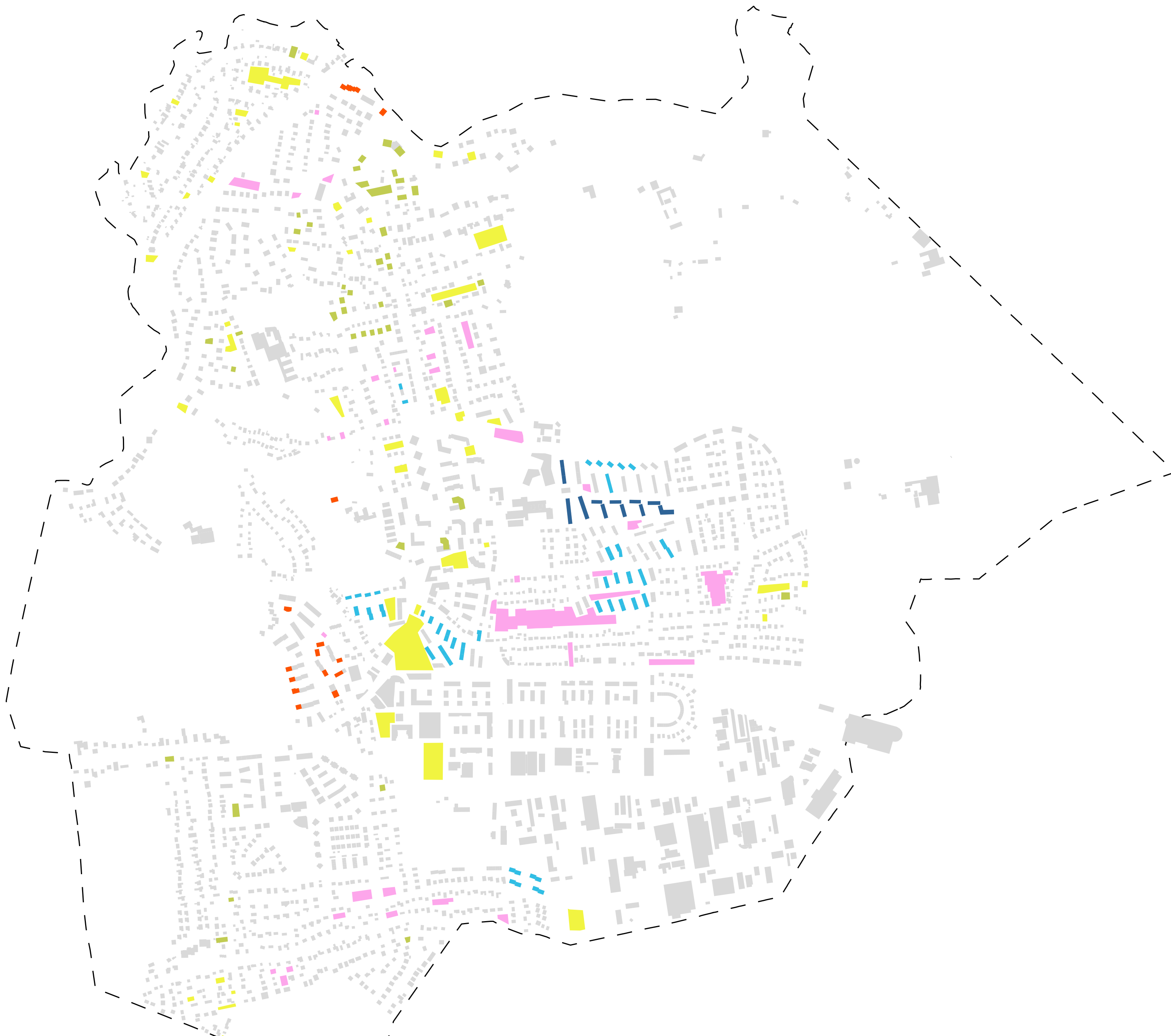
ÄNDERUNG BAURECHT

Potenzial durch Baurechtsänderung



BAULÜCKEN

kein B-Plan, mit „Bauturbo“ möglich
Baulücken baurechtlich jetzt möglich



FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

PROJEKTPAKETE

Potenzialflächen in Projektpakete zusammengefasst nach:

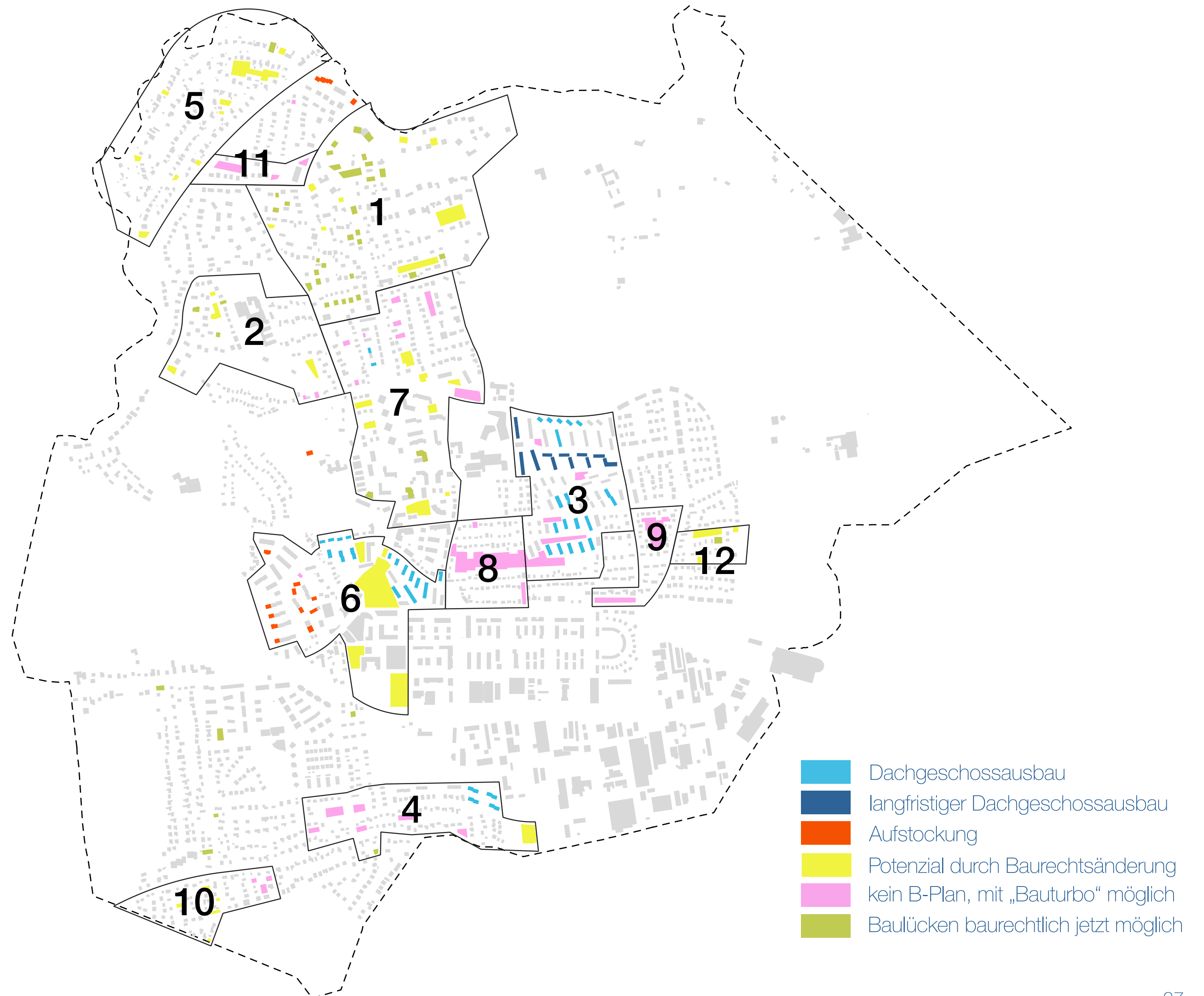
- Räumlicher Häufung
- Einfacher Handhabbarkeit als Projekt
- Thematischem Zusammenhang

Für jedes Projektpaket gilt:

- Baurechtliche Herangehensweise
- Potenzial für die auf die Zielgruppen abgestimmten Bautypologien

Priorisiert nach:

- Dringlichkeit
- Anzahl der potenziellen Wohneinheiten
- gegenüber Aufwand und Komplexität



FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

GYMNASIUM

Baurechtliche Herangehensweise

- Zwei B-Pläne von 1977
- Viele Potenziale durch Baurechtsänderung
- Schulfläche ist im Wandel, Planänderung nötig
- Zeit drängt!

Potenzialeinschätzung

- Gemeinschaftsbetontheit
- Kleine Wohneinheiten („Fläche abgeben“)
- Barrierearmer Wohnraum



FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

2 PROJEKTPAKETE, 2 FÄLLE

ZEILENBAUTEN 3

Baurechtliche Herangehensweise

- Häufung von Dachausbau- und Bauturbopotenzialen
- kein B-Plan!
- Förderung KFW, Soziale Wohnraumförderung,...

Potenzialeinschätzung

- auch größere Gebäude möglich
- Pflege-WGs, neue Senior:innenresidenzen
- barrierearmer Neubau
- Familienwohnungen, kleine Wohnungen,...

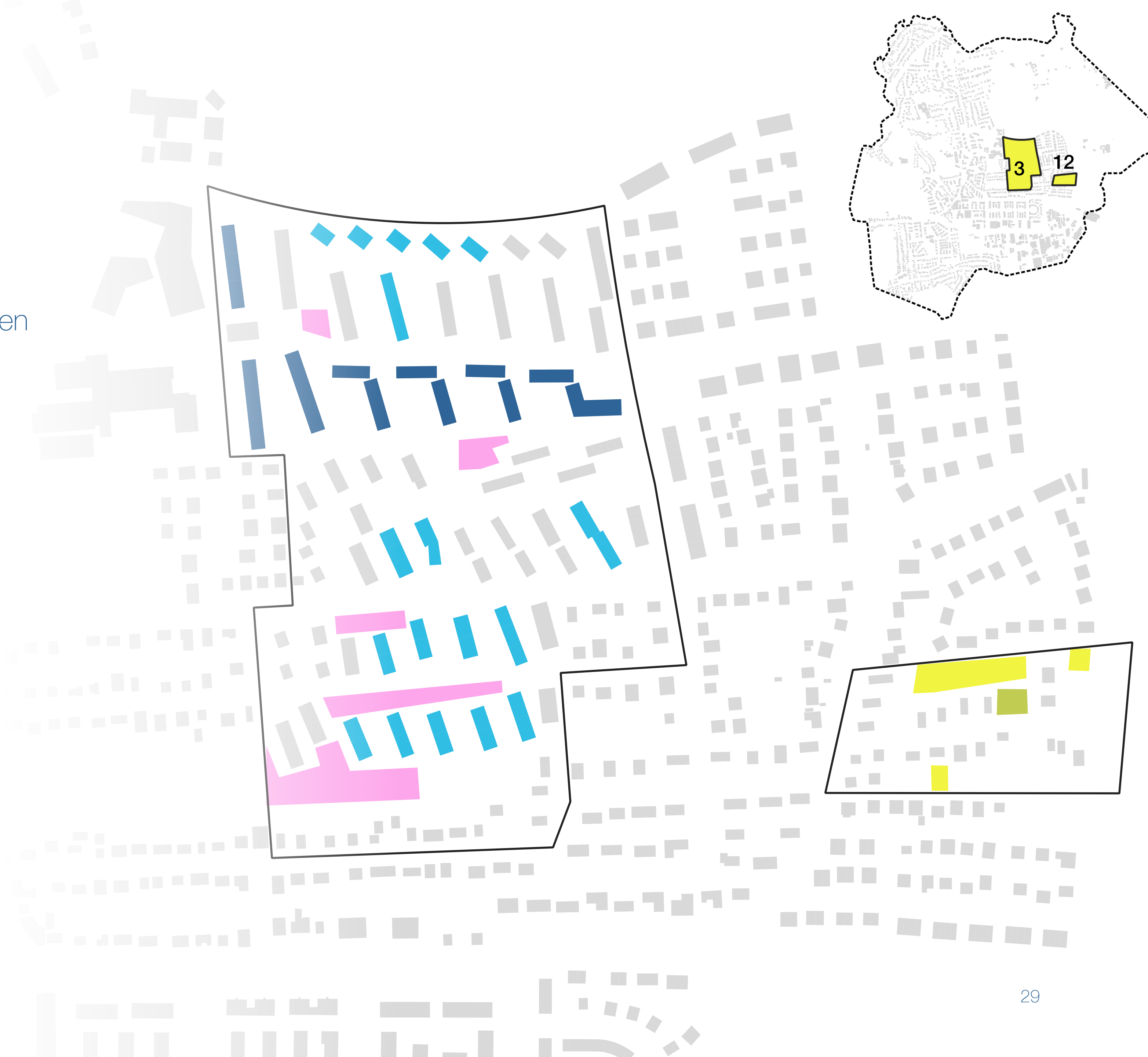
OSTLANDSTRASSE 12

Baurechtliche Herangehensweise

- ein kleiner B-Plan
- Zweite-Reihe-Bebauung nach Baurechtsänderung

Potenzialeinschätzung

- nicht viele Gebäude möglich
- barrierearmer Neubau
- kleine Wohneinheiten („Downsizing“)



FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

2 PROJEKTPAKETE, 2 FÄLLE

ZEILENBAUTEN 3

Baurechtliche Herangehensweise

- Häufung von Dachausbau- und Bauturbopotenzialen
- kein B-Plan!
- Förderung KFW, Soziale Wohnraumförderung,...

Potenzialeinschätzung

- auch größere Gebäude möglich
- Pflege-WGs, neue Senior:innenresidenzen
- barrierearmer Neubau
- Familienwohnungen, kleine Wohnungen,...

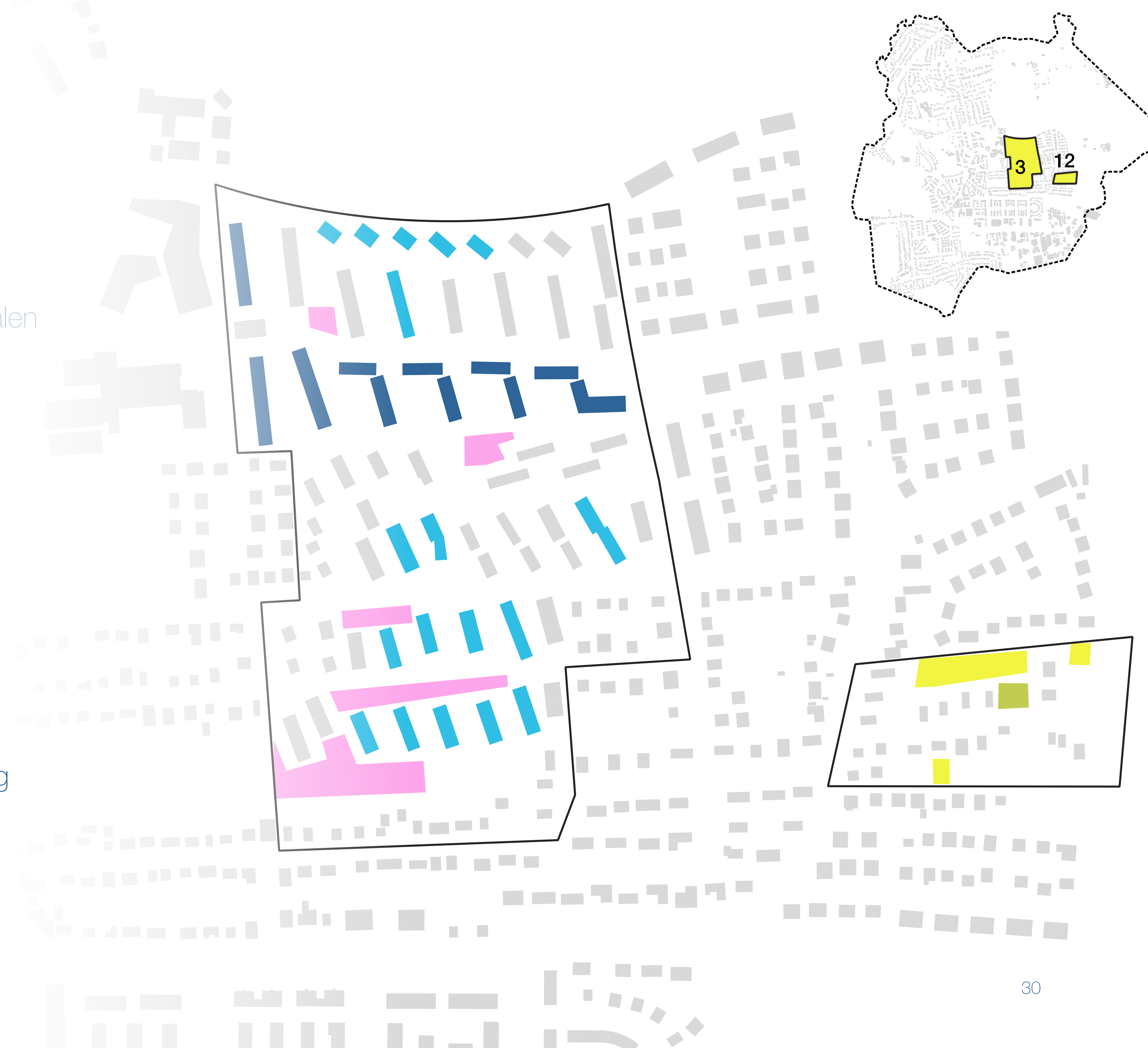
OSTLANDSTRAßE 12

Baurechtliche Herangehensweise

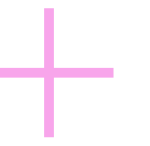
- ein kleiner B-Plan
- Zweite-Reihe-Bebauung nach Baurechtsänderung

Potenzialeinschätzung

- nicht viele Gebäude möglich
- barrierearmer Neubau
- kleine Wohneinheiten („Downsizing“)



UMSETZUNG + FINANZIERUNG



DIE GEMEINDE SPIELT BEIM NEUBAU MIT!

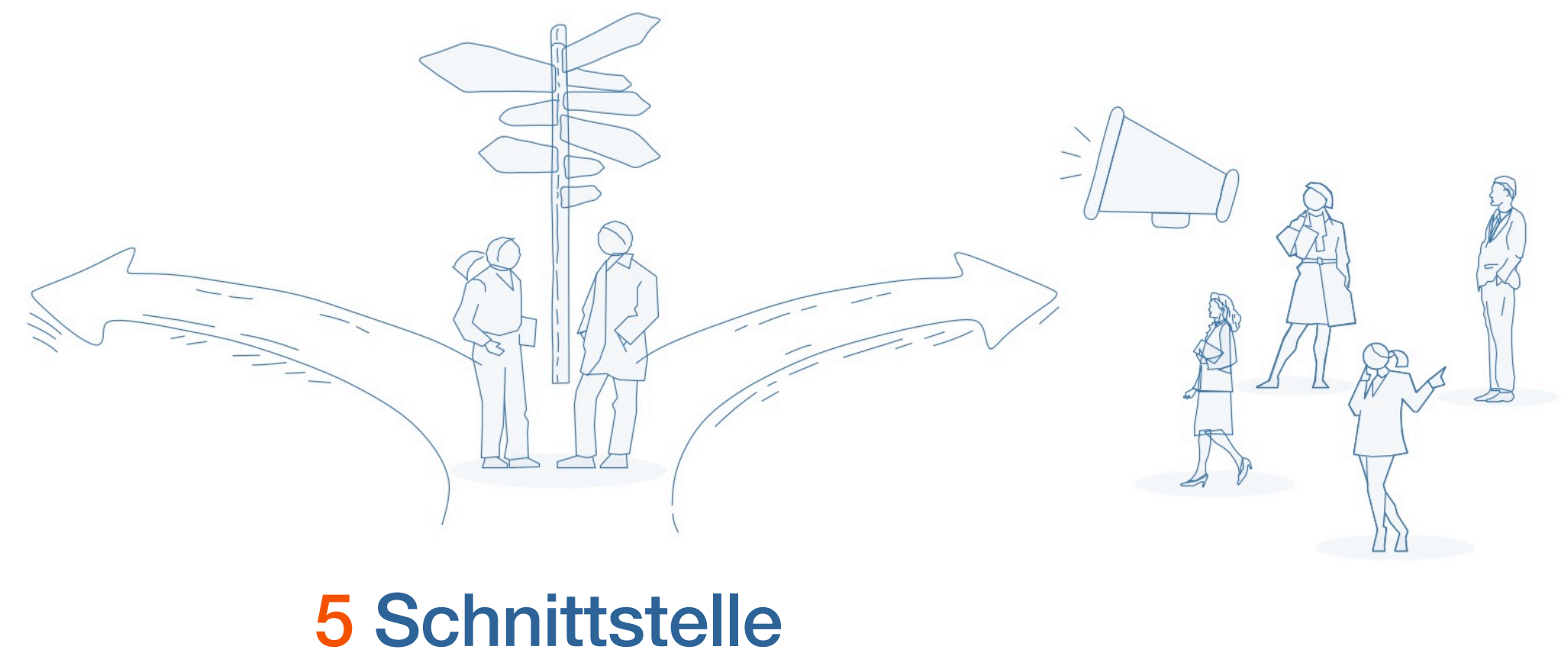
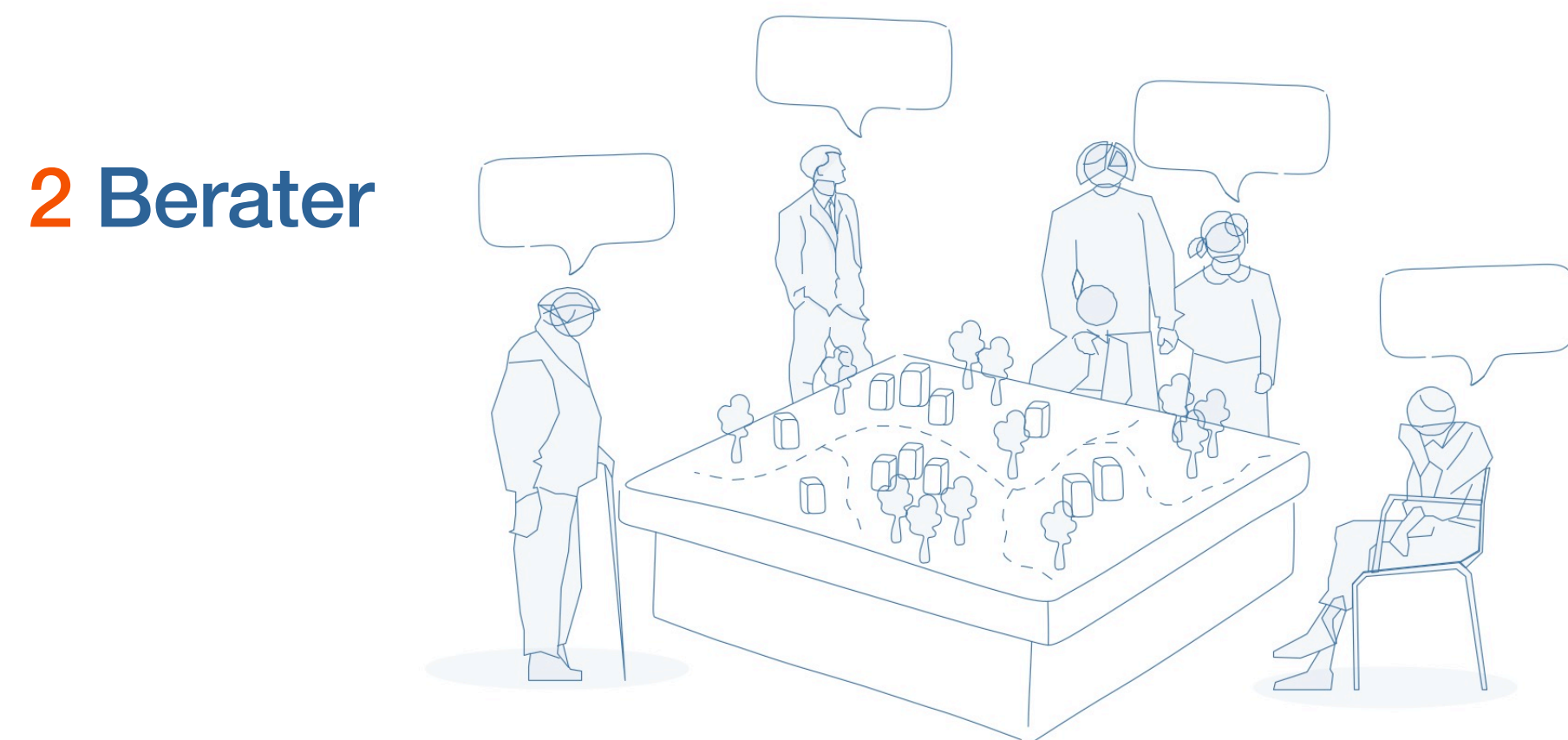
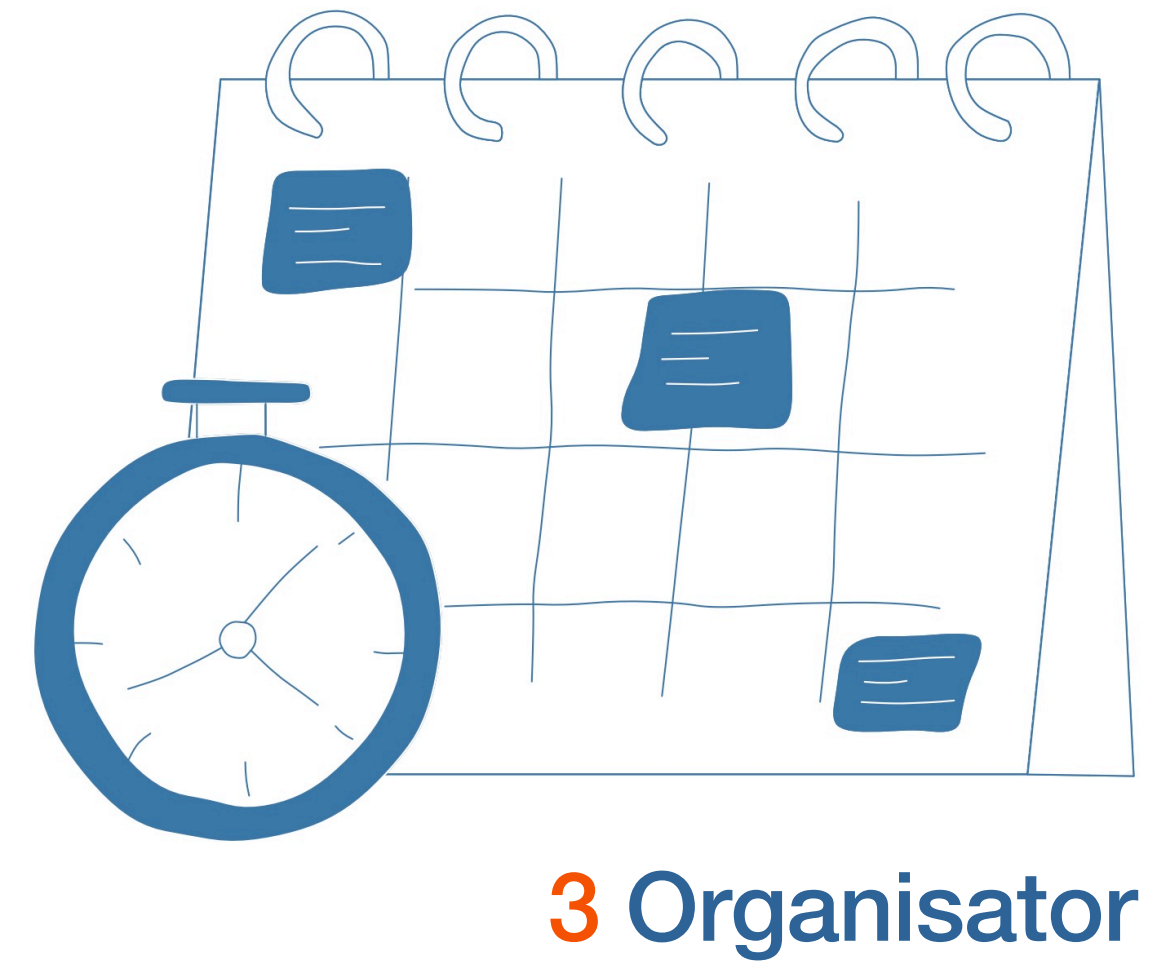
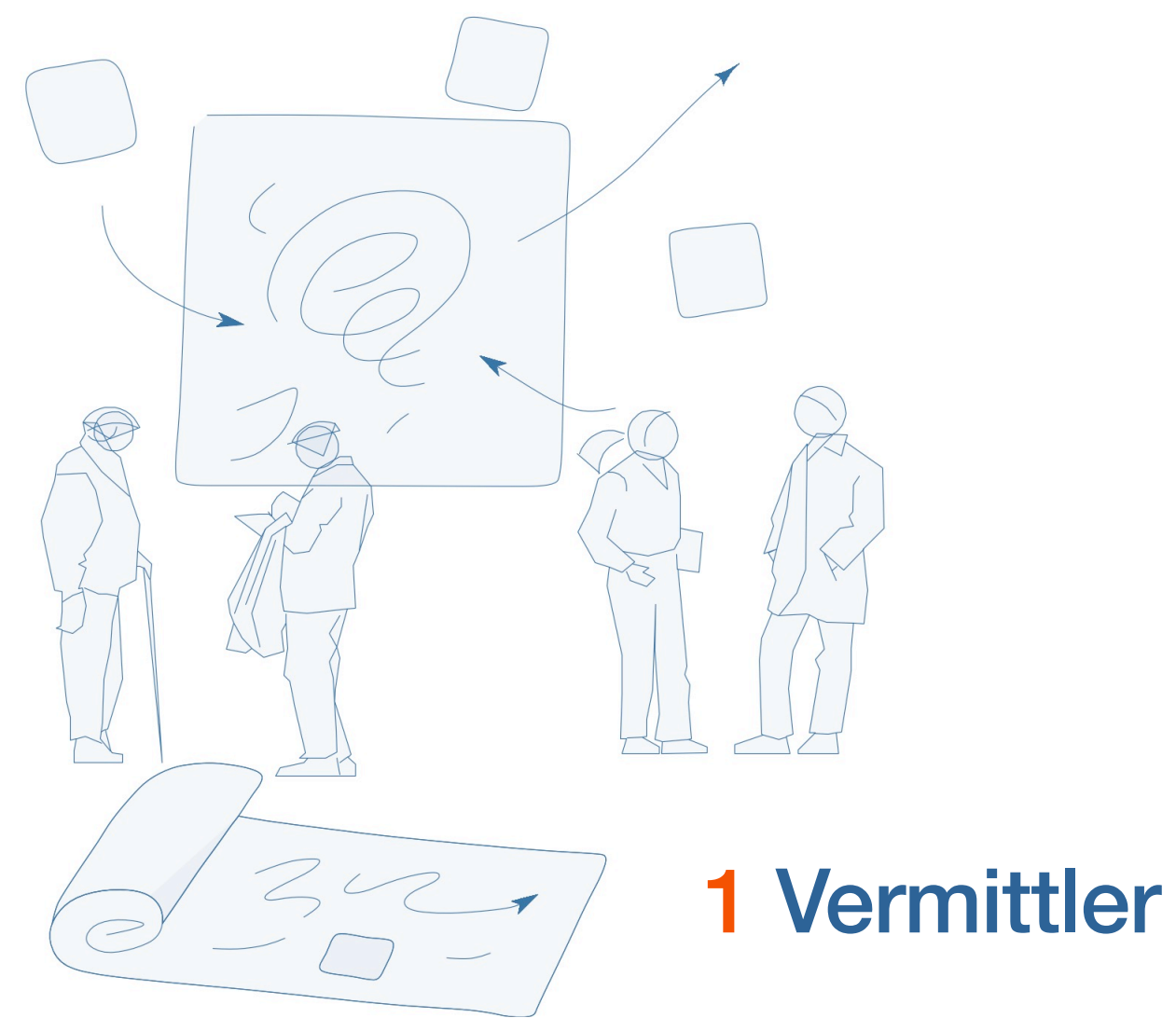
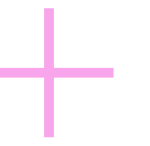
NEUBAUSTRATEGIE

- **Preisdämpfer Vorkaufsrecht**
 - Gemeinde erwirbt im Voraus Schlüsselgrundstücke
 - Schaffung von Baurecht
 - Vergabe in Erbpacht – Kostenfaktor Bodenerwerb fällt für Bauende weg, Gemeinde behält langfristige Handlungsoptionen
- **Bau durch mehr als einen Träger**
 - Private Interessierte
 - Genossenschaften, z. B. Kreisbaugenossenschaft Lauenburg
 - Öffentliche Hand
- **Finanzierung**
 - Baulandfonds
 - Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“
 - Soziale Wohnraumförderung
- **ggf. Umzugsprämie**



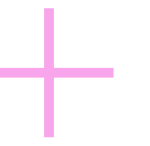
WOHNLOTS:IN

WAS IST EIN:E WOHNLOTS:IN?



**Was müsste ein:e Wohnlots:in in Wentorf konkret für die Gemeinde
und seine Bewohner:innen leisten?**

FRÜHZEITIGE WOHNBERATUNG



VORTRAG



**INFORMATIONS-
VERANSTALTUNG**



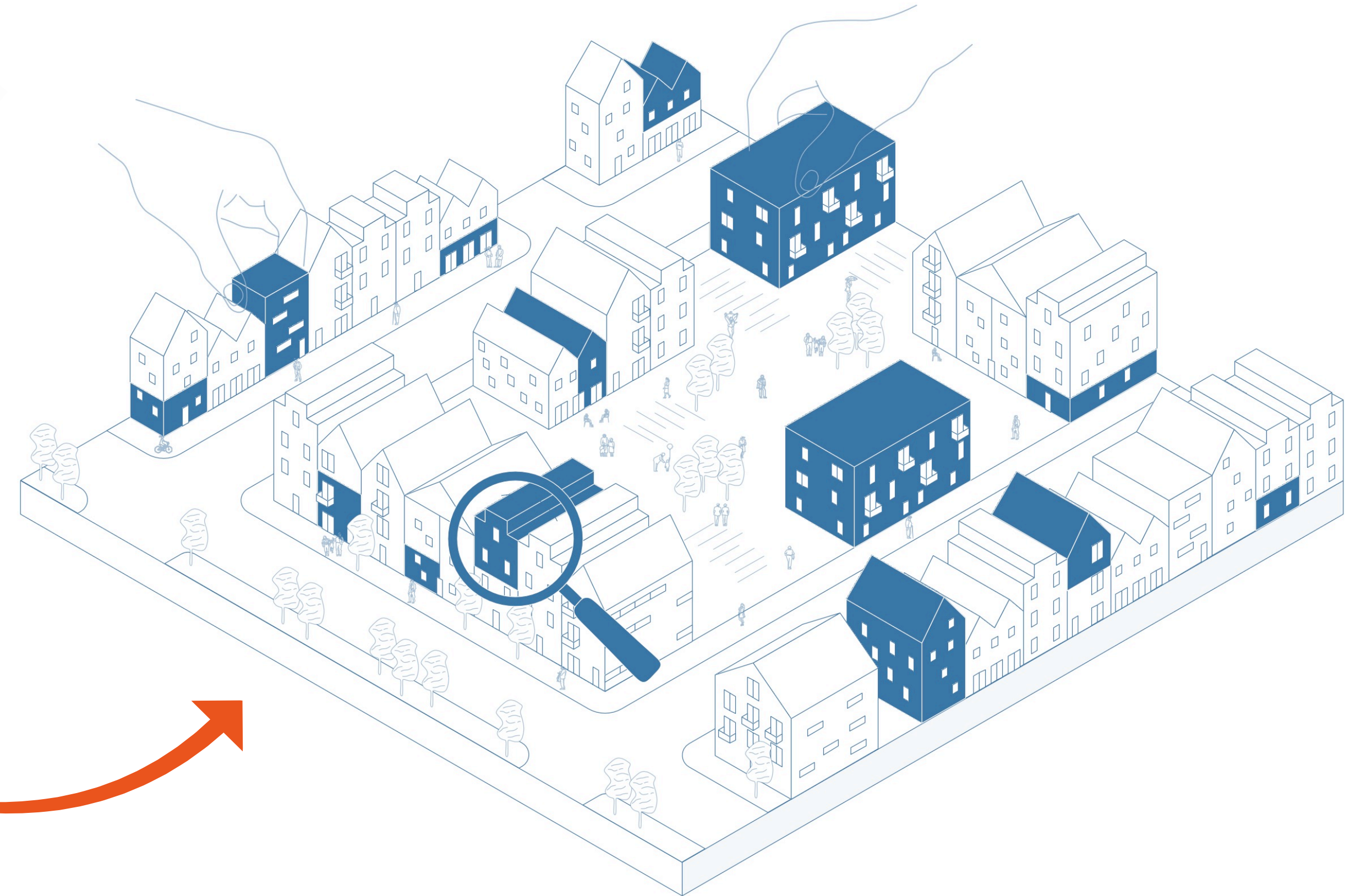
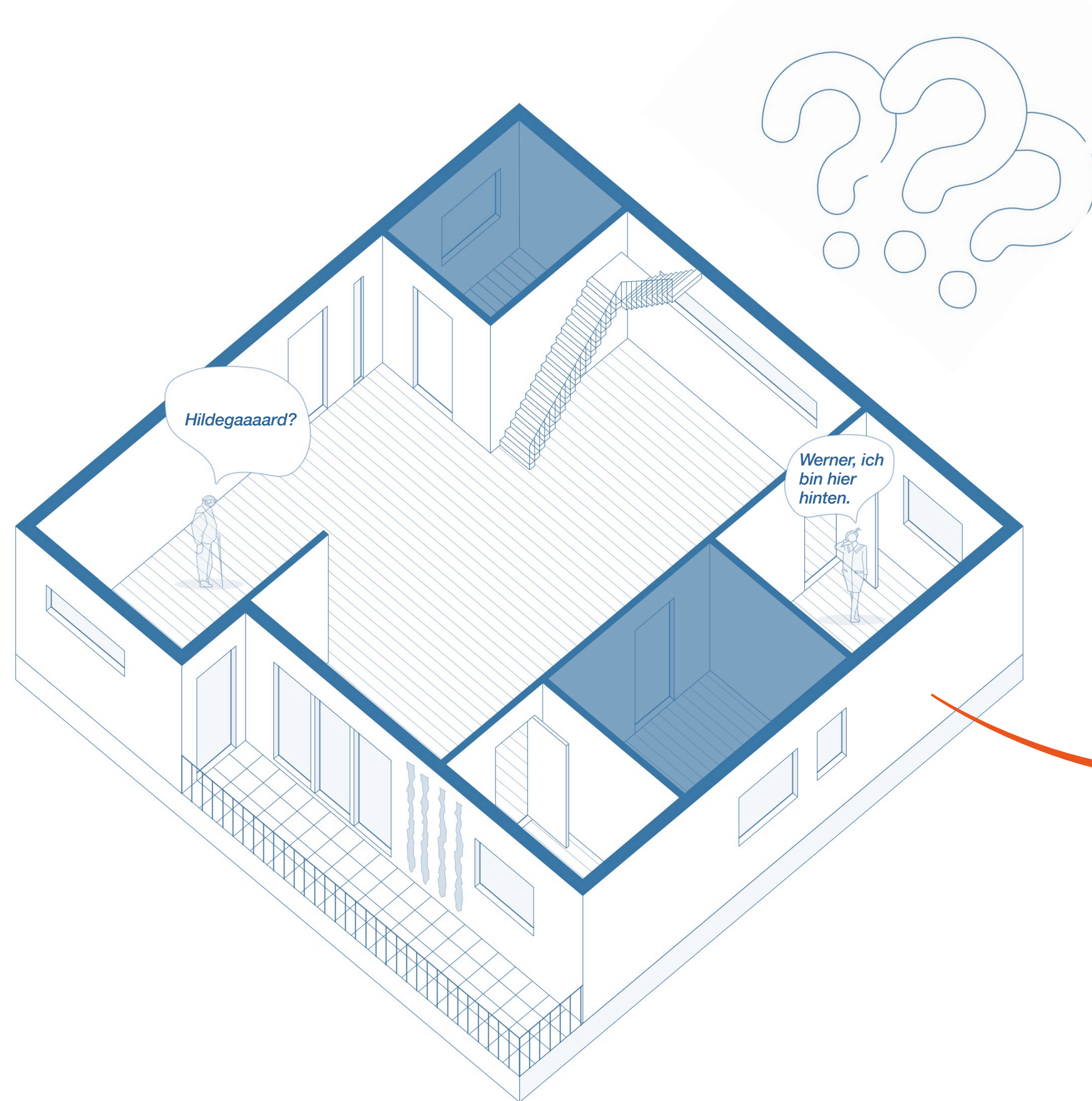
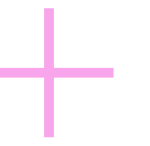
SPRECHSTUNDE



**FINANZIERUNGS-
HILFE**

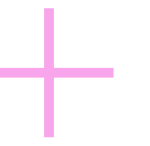


ENTWICKLUNG INDIVIDUELLER WOHNERSPEKTIVEN



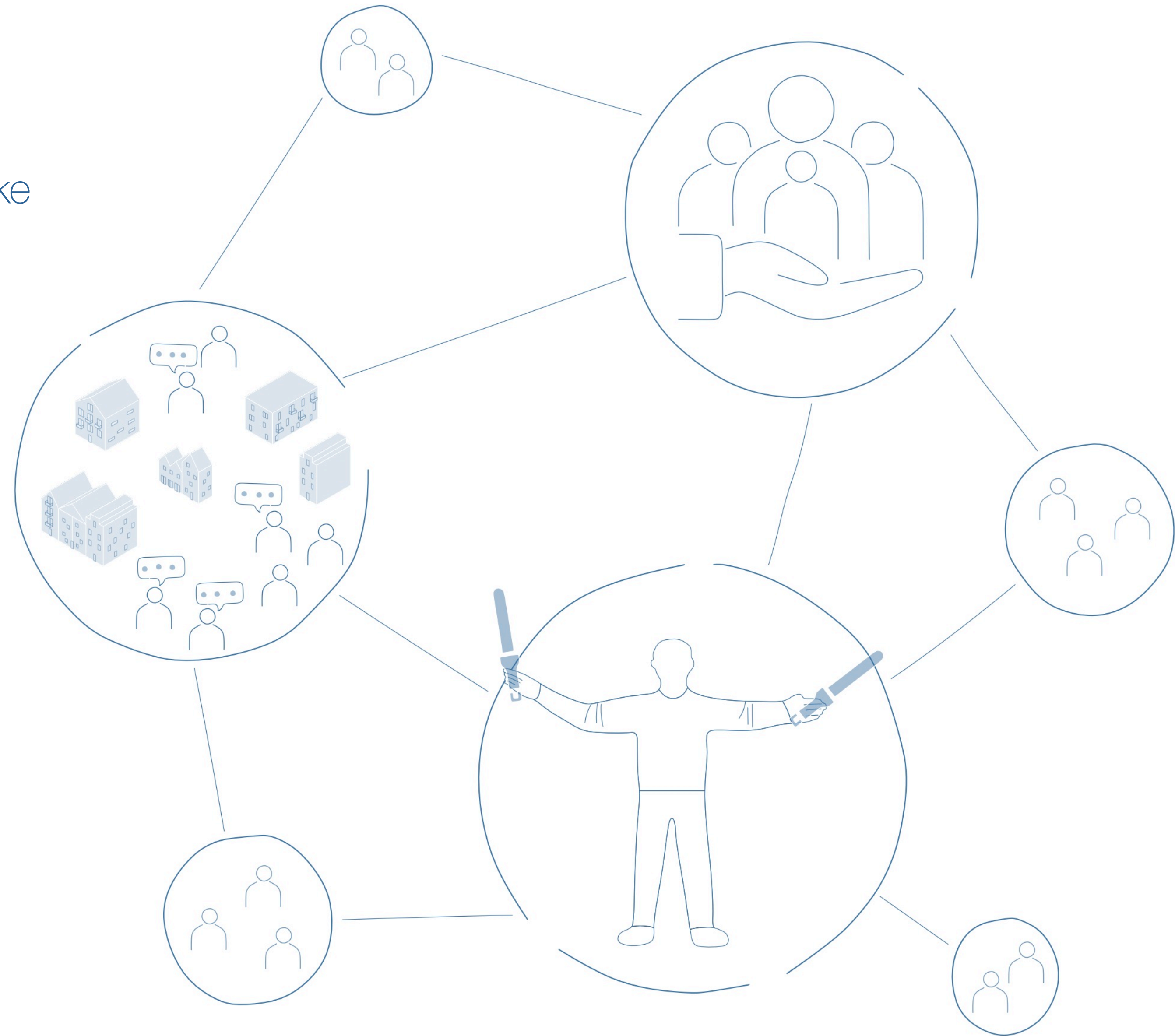
**VERMITTLUNG
PASSENDER WOHNUNGEN**

UMZUGSBEGLEITUNG



NACHSORGE

- **Anschluss** an Nachbarschaftsnetzwerke
- **Vermittlung** von Hilfsangeboten
- **Beratung** bei Pflegebedarf



IDEALER KREISLAUF

Generationenwechsel
erfolgt **ohne Zwang**

ältere Bewohner:innen
erhalten **Unterstützung**

passender Wohnraum
wird gesucht

junge Familien
können **nachrücken**

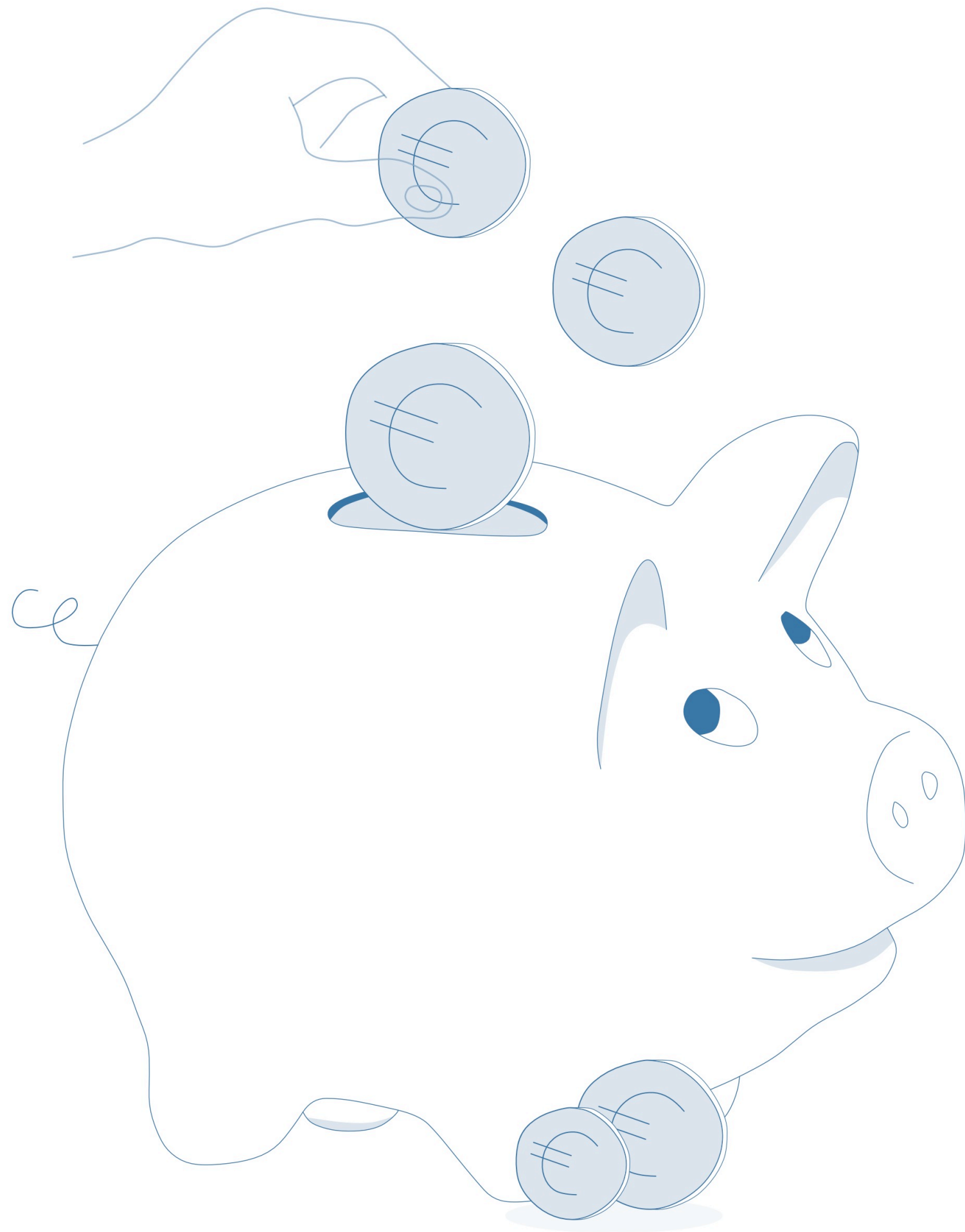
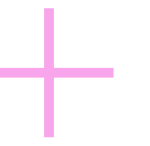
EFH oder größere Wohnungen
werden **freigezogen**

ANSIEDLUNG SOZIALER TRÄGER

- Wohnlotse als unabhängige Anstellung
- Träger ohne Gewinnerzielungsabsicht (z. B. AWO)
- hohe Vertrauenswürdigkeit
- Erfahrung mit älteren Menschen
- bereits umfangreiches Portfolio
- als „kommunal beauftragte Sozialleistung“ verstanden
- finanziert durch den *Wohnlotsenfonds*



WOHNLOTSENFONDS



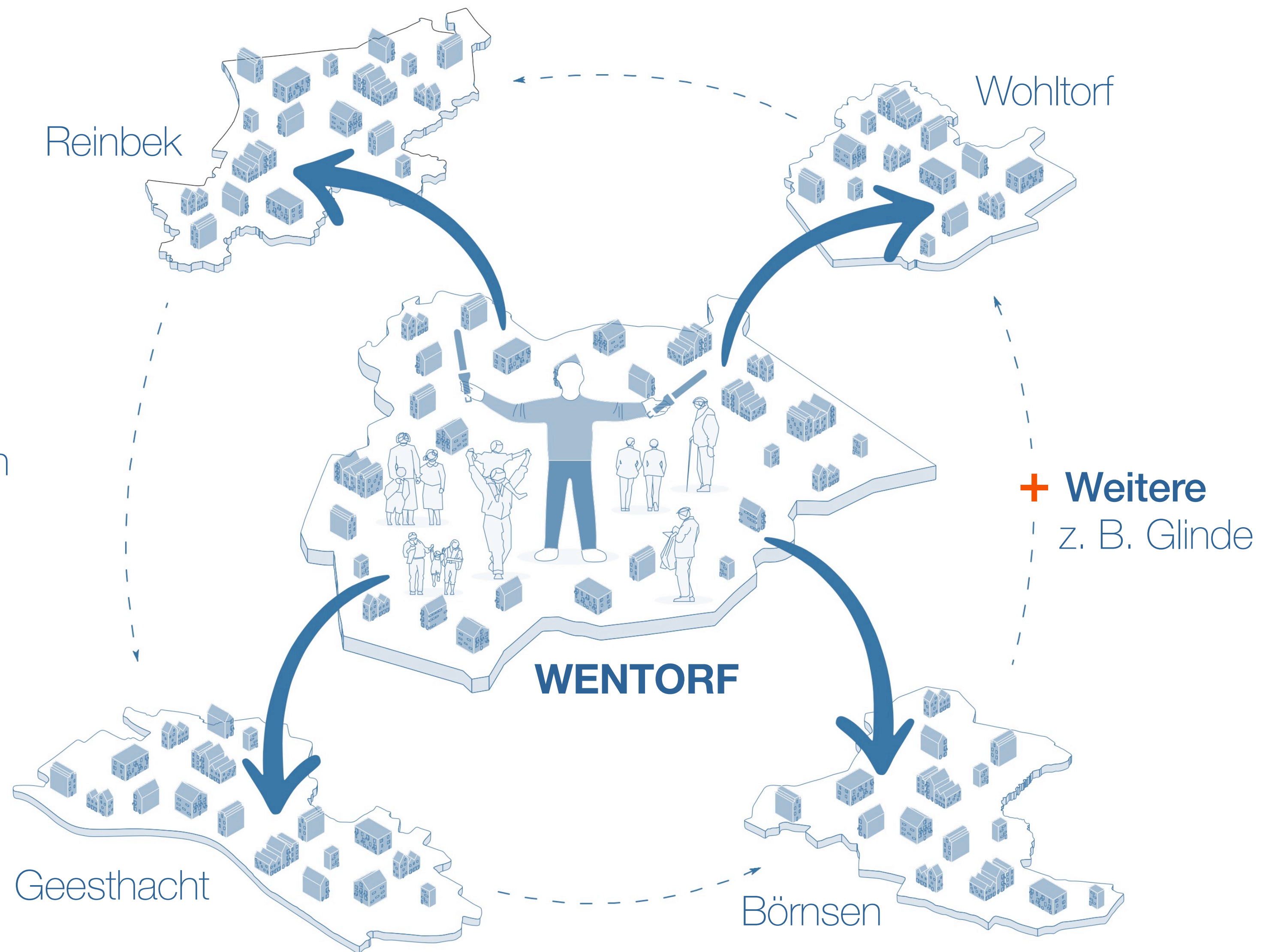
Zusammensetzung aus...

- ... Gemeinde
- ... Käufer:in
- ... Wohnungsunternehmen
- ... Genossenschaften
- ... lokale Stiftungen / Sponsoren

→ **Alle größeren angesiedelten Akteur:innen in Wentorf sollen dieses Programm mitfinanzieren**

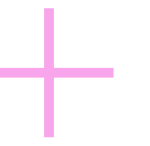
EBENE MITTELZENTRUM

- Wentorf nur begrenzt Platz
- Lösung muss daher nicht in Wentorf liegen
- Regionales Wohnlotsen-Modell
- Mittelzentrum als Knotenpunkt für Wohnen
- Kommunen miteinander vernetzen
- Wohnraummobilitätsagentur



WAS IST ZU TUN?

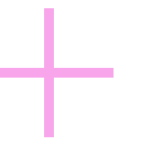
UMSETZUNGSHORIZONT DER MAßNAHMEN



Was muss Wentorf tun?

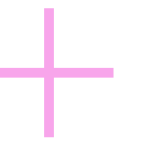
1 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR STABIL HALTEN

DURCH NACHZÜGE IN DIE WOHNBAULICHEN BESTÄNDE



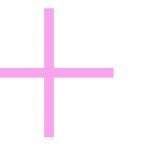
- Neubau reicht heute nicht aus
- Abwärtsspirale der Daseinsvorsorge
- Wachstum in die Fläche nicht mehr möglich

2 **ERGÄNZENDER NEUBAU NACHGEFRAGTER WOHNFORMEN** UM NACHZÜGE ZU ERMÖGLICHEN



- Neubauten, die die relevanten Zielgruppen ansprechen
- Typenbauten, um Baukosten zu senken
- Flächenpotenziale in Projektpaketen
- aktive Rolle von Gemeinde und Landesförderung in der Umsetzungsstrategie

3 FLANKIERENDE BESTANDSAKTIVIERUNG UND UNTERSTÜTZUNG



- Umzugsprämie
 - Wohnraumtauschbörse und -beratung
- durch Wohnlots:in

Wentorf – das sind Sie.

Und Sie, als Wentorf, müssen Ihre Zukunft gestalten.