

## Eingabe und Impulspapier des Seniorenbeirats an den Bürgermeister und die Fraktionen des Rates der Stadt Bergisch Gladbach

Impulse des Seniorenbeirats zur Stärkung bürgerschaftlichen Mitwirkens insbesondere der Boomer Generation und zur Gründung einer großen Bürgergenossenschaft für altersgerechten und bezahlbaren Wohnraum in Bergisch Gladbach und seinen Stadtteilen.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kreutz,

sehr geehrte Damen und Herren der Fraktionen des Rates der Stadt Bergisch Gladbach,

### Impulse und Empfehlungen für die neue Legislaturperiode

die neue Legislaturperiode bietet die Chance, die Stadtentwicklung konsequent an den demografischen Wandel und die sozialen Realitäten anzupassen. Bis 2035 werden in Bergisch Gladbach über 40 % der Bevölkerung 55 Jahre und älter sein, fast 30 % 65 Jahre und älter. Diese Entwicklung betrifft alle Stadtteile mit dem gleichen Handlungsdruck: Es fehlt an kleineren, bezahlbaren und barrierearmen Wohnungen für ältere Menschen.

Der Seniorenbeirat möchte Ihnen daher folgende Impulse und Handlungsempfehlungen mit auf den Weg geben – als Beitrag zu einer generationengerechten, solidarischen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung.

#### 1. Bildung einer großen, überparteilichen Bürgergenossenschaft zur Wohnraumschaffung fördern

Unterstützen Sie die Gründung einer stadtweiten, **überparteilichen** Bürgergenossenschaft für Wohnraumschaffung, in der engagierte Bürgerinnen und Bürger – insbesondere der Boomer-Generation – ihre Erfahrung, ihr Wissen und ihre Zeit bündeln.

Diese Genossenschaft steht **allen demokratischen Kräften offen, ist jedoch keiner Partei verpflichtet**. Politische Grundsätze einzelner Mitglieder treten zugunsten des gemeinsamen Ziels zurück: bezahlbaren und generationengerechten Wohnraum in Bergisch Gladbach zu schaffen.

Ziel ist eine **gemeinsame stadtweite Organisation**, die Projekte in den verschiedenen Stadtteilen initiiert, steuert und begleitet – **nicht viele kleine Initiativen nebeneinander**, sondern **eine starke, koordinierte Struktur** für die gesamte Stadtgesellschaft.

Innerhalb dieser Genossenschaft sollen **lokale Vertretungen oder Stadtteilgruppen** entstehen, die die Umsetzung und Kommunikation vor Ort übernehmen. Diese ortsnahe

Vertreterinnen und Vertreter fungieren als **unmittelbare Ansprechpersonen für Bürger, Verwaltung und Politik** in ihrem Stadtteil, geben Bedarfe und Ideen an die Zentrale weiter und unterstützen Projekte organisatorisch.

Sie wirken als **„Satelliten“ einer zentralen, überparteilichen Genossenschaft**: verbunden durch ein gemeinsames Ziel, aber verankert vor Ort – für mehr bezahlbaren, sozialen und generationengerechten Wohnraum in Bergisch Gladbach

## **2. Rahmenbedingungen für die stadtweite Genossenschaft schaffen**

Schaffen Sie politische, planerische und organisatorische Voraussetzungen, damit diese Genossenschaft schnell handlungsfähig werden kann – in enger Kooperation mit Verwaltung, RBS, sozialen Trägern und den Stadtteilvertretungen. Hierbei sollte die Stadt insbesondere die Anwendung des neuen „Bauturbo“ (§ 246e BauGB) aktiv unterstützen.

## **3. Den Bauturbo aktivieren – Wohnraum schneller schaffen**

Der § 246e BauGB („Bauturbo“) ermöglicht Kommunen befristet bis Ende 2030: Genehmigungsverfahren in maximal zwei Monaten bei kommunaler Zustimmung, Abweichungen von bestehenden Bebauungsplänen zugunsten sozialer Wohnprojekte, Nutzung auch für Erweiterungen, Umnutzungen und modulare Bauten in zweiter Reihe sowie die Beibehaltung aller sicherheits- und umweltrelevanten Fachvorgaben. Bergisch Gladbach sollte den Bauturbo aktivieren – als gezielte Unterstützung für die stadtweite Bürgergenossenschaft. So kann bezahlbarer Wohnraum schneller, dezentral und in allen Stadtteilen entstehen.

„Den Bauturbo zünden – gemeinsam mit Stadt, Politik und engagierten Bürgerinnen und Bürgern.“

## **4. Den unsichtbaren Leerstand nutzen**

In vielen Stadtteilen stehen große Einfamilienhäuser leer oder sind für ihre Bewohner: innen zu groß geworden. Diese „Lebenswerke“ können durch die Genossenschaft in neuen Wohnraum umgewandelt werden – für Ältere, die sich verkleinern wollen, und für Familien, die Platz suchen. Umbau statt Neubau: sozial, ökologisch, wirtschaftlich.

## **5. Kleine, bezahlbare Wohneinheiten schaffen**

Fördern Sie die Entwicklung und Umnutzung von Bestandsgebäuden zu kompakten, barrierearmen Wohnungen flächendeckend in allen 26 Stadtteilen. Flexible Modulhäuser oder Nachverdichtungen – auch mit Tiny-Häusern oder Flying Spaces – können kurzfristig Abhilfe schaffen, wenn sie über die Genossenschaft koordiniert werden.

## **6. Generationenübergreifende Wohnformen fördern**

Neue Wohnformen – gemeinschaftlich, durchmischt, mit geteilten Räumen – helfen, Einsamkeit zu vermeiden und Selbstständigkeit zu erhalten. Solche Modelle verbinden Alt und Jung, senken Kosten durch geteilte Infrastruktur und fördern soziale Stabilität in allen Stadtteilen.

## **7. Pilotprojekte ermöglichen – Beispiel „Alte Stadthäuser“**

Das Projekt „Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach“ zeigt, wie Wohnraumschaffung im Bestand funktionieren kann: durch Umbau, Nachverdichtung und gemeinschaftlich nutzbare Räume in vier Gebäudeteilen (A-B-C-D) mit insgesamt 99 Wohneinheiten.

Es könnte zugleich die funktionale Mitte der Bürgergenossenschaft beherbergen – als sichtbarer und erreichbarer Ort für Mitglieder, Verwaltung und Öffentlichkeit.

Die Stadt sollte dieses Vorhaben aktiv begleiten – als Leuchtturmprojekt der neuen Bürgergenossenschaft und sichtbares Zeichen für sozialen Fortschritt, Bürgerbeteiligung und gemeinschaftliches Engagement.

## **8. Bürokratische Hürden abbauen – Vertrauen aufbauen**

Reduzieren Sie Verfahrenshemmnisse und schaffen Sie verlässliche Strukturen, die Eigeninitiative und Verantwortung fördern. Der Erfolg der Genossenschaft hängt von Kooperationsbereitschaft und Mut zur Vereinfachung ab – auf Seiten der Politik ebenso wie in der Verwaltung.

## **9. Aktionsplan „Wohnen im Alter“ entwickeln**

Erarbeiten Sie gemeinsam mit dem Seniorenbeirat, der Verwaltung und der künftigen Genossenschaft einen verbindlichen Maßnahmenplan, der Beratung, Förderung und Finanzierung bündelt, Leerstands- und Grundstücksanalysen integriert, generationenübergreifendes Wohnen fördert und den städtischen Beitrag zur Umsetzung klar definiert.

## **10. Ein Zeichen für aktive Altersbeteiligung setzen**

Machen Sie deutlich: Bergisch Gladbach ist eine Stadt, in der Ältere mitgestalten dürfen – nicht nur verwaltet werden. Die Erfahrung der Babyboomer ist kein Kostenfaktor, sondern eine wertvolle Ressource für Zukunft und Zusammenhalt. Wir regen an, dass sich die Parteien der „Willigen“ parteiübergreifend in ihren Reihen auf die Suche nach Mitgliedern der Boomer-Generation machen, die bereit sind, sich mit ihrem Wissen, ihrer Erfahrung und ihrem Netzwerk aktiv in die Bildung und Begleitung dieser großen Bürgergenossenschaft einzubringen. So entsteht aus politischem Willen und bürgerschaftlicher Kompetenz ein gemeinsames Fundament für nachhaltige Wohnraumschaffung in Bergisch Gladbach und seinen Stadtteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes W. Ditsche

Mitglied im Seniorenbeirat der Stadt Bergisch Gladbach

Anlage

Hinweis: Die kompletten Zensusdaten finden Sie unter:

[https://mandatsinfo.bergischgladbach.de/ri/vo0050.asp?\\_kvonr=34541](https://mandatsinfo.bergischgladbach.de/ri/vo0050.asp?_kvonr=34541)

## Schätzung der Altersstruktur in Bergisch Gladbach

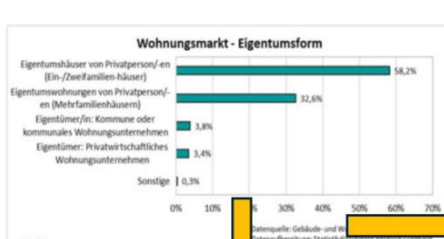
(konstante Gesamtbevölkerung 114.000 Einwohner). Quelle: Zensus 2022, IT.NRW, RBK-Vorausberechnung. Alle Angaben gerundet; Prozentwerte beziehen sich auf die Gesamtbevölkerung.

| Jahr        | 55+                     | 60+              | 65+              | 70+              | 75+              | 80+             |
|-------------|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 2025        | 42.500<br>(37 %)        | 35.000<br>(31 %) | 29.100<br>(26 %) | 22.000<br>(19 %) | 14.500<br>(13 %) | 10.000<br>(9 %) |
| 2030        | 45.000<br>(39 %)        | 38.500<br>(34 %) | 31.600<br>(28 %) | 24.000<br>(21 %) | 16.000<br>(14 %) | 9.800 (9 %)     |
| <b>2035</b> | 46.500<br><b>(41 %)</b> | 40.500<br>(36 %) | 33.700<br>(30 %) | 26.000<br>(23 %) | 17.500<br>(15 %) | 10.000<br>(9 %) |

Quelle: Zensusdaten 2022 - Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024 Datenzusammenstellung und Anteilsberechnung: Statistikdiens tstelle Bergisch Gladbach

| Wohnungsmarkt –<br>Baujahre | Ausgewählte Zensusergebnisse zum Wohnungsmarkt - Baujahre - Zensus Stichtag 15.05.2022 |                      |                                 |                    |                                 |                           |                                 |                           |                                 |                           |                                 |                                |                                 |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
|                             | Wohnungen<br>insgesamt                                                                 | Baujahre<br>vor 1950 | Anteil an<br>allen<br>Wohnungen | Baujahre<br>1950er | Anteil an<br>allen<br>Wohnungen | Baujahre<br>1960 bis 1979 | Anteil an<br>allen<br>Wohnungen | Baujahre<br>1980 bis 1999 | Anteil an<br>allen<br>Wohnungen | Baujahre<br>2000 bis 2015 | Anteil an<br>allen<br>Wohnungen | Baujahre<br>2016 und<br>später | Anteil an<br>allen<br>Wohnungen |
|                             |                                                                                        | insgesamt            |                                 | insgesamt          |                                 | insgesamt                 |                                 | insgesamt                 |                                 | insgesamt                 |                                 | insgesamt                      |                                 |
| Bergisch Gladbach, Stadt    | 56 570                                                                                 | 6 424                | 11,4%                           | 5 814              | 10,3%                           | 23 586                    | 41,7%                           | 13 043                    | 23,1%                           | 5 748                     | 10,2%                           | 1 955                          | 3,5%                            |

| Haushalte (häufigste Haushaltstypen) | Ausgewählte Zensusergebnisse zu Typ des Haushalts (nach Familien) - Zensus Stichtag 15.05.2022 |                                 |                    |                           |                    |                               |                    |                                         |                    |                    |                    |                                                        |                    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|
|                                      | Haushalte insgesamt                                                                            | Einpersonen-haushalte insgesamt | Anteil an allen HH | Paare ohne Kind insgesamt | Anteil an allen HH | Paare mit Kind(ern) insgesamt | Anteil an allen HH | Allein-erziehende Elternteile insgesamt | Anteil an allen HH | Ehepaare insgesamt | Anteil an allen HH | Haushalte mit ausschließlich Senioren/-innen insgesamt | Anteil an allen HH |
| Bergisch Gladbach, Stadt             | 53 607                                                                                         | 22 262                          | 41.5%              | 14 786                    | 27.6%              | 11 646                        | 21.7%              | 3 772                                   | 7.0%               | 22 667             | 42.3%              | 15 368                                                 | 28.7%              |

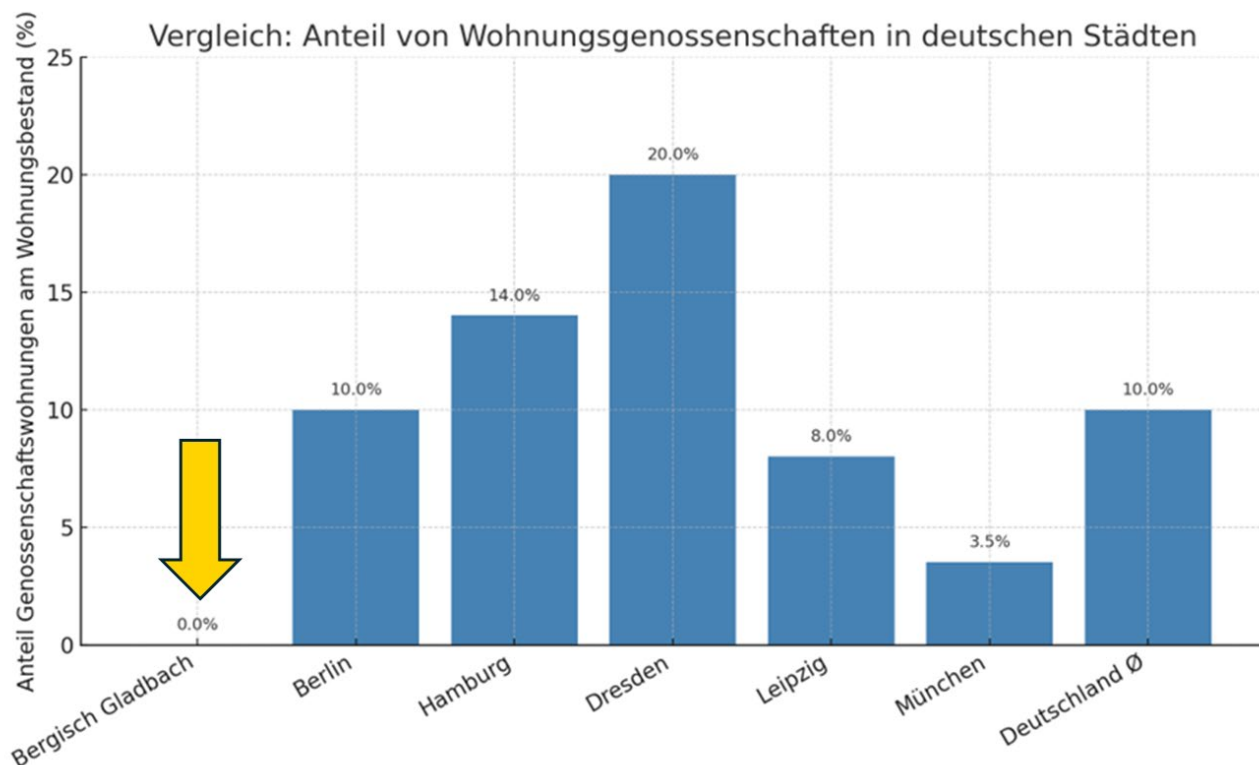


**Wesentliche Erkenntnisse:**

- 58,2 % Eigentumshäuser (Ein-/Zweifamilienhäuser) von Privatperson/-en
- 3,8 % Kommunale Wohnungsunternehmen, höchster Wert im RBK
- 3,4 % Privatrechtliche Wohnungsunternehmen, deutlich unter NRW (8,9 %), aber über RBK (2,4 %)

- 0,0 % Anteil  
Wohnungsgenossenschaften

| Wohnungsmarkt – Eigentumsform | Ausgewählte Zensusergebnisse zum Wohnungsmarkt - Eigentumsform des Gebäudes - Anzahl der Wohnungen - Zensus Stichtag 15.05.2022* |                                 |                                                                                     |                                 |                                                     |                                 |                                                                            |                                 |                                                              |                                 |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|                               | Eigentums-<br>wohnungen von<br>Privatperson/-en<br>(Mehrfamilien-<br>häusern)                                                    | Anteil an<br>allen<br>Wohnungen | Eigentums-<br>häuser von<br>Privatperson/-<br>en (Ein-<br>/Zweifamilien-<br>häuser) | Anteil an<br>allen<br>Wohnungen | Wohnungen<br>in<br>Wohnungs-<br>genossen-<br>schaft | Anteil an<br>allen<br>Wohnungen | Eigentümer/in:<br>Kommune oder<br>kommunales Wohn-<br>ungs-<br>unternehmen | Anteil an<br>allen<br>Wohnungen | Eigentümer:<br>Privatrechtliches<br>Wohnungs-<br>unternehmen | Anteil an<br>allen<br>Wohnungen |
| Bergisch Gladbach, Stadt      | 18 428                                                                                                                           | 32,6%                           | 32 929                                                                              | 58,2%                           | 7                                                   | 0,0%                            | 2 151                                                                      | 3,8%                            | 1 932                                                        | 3,4%                            |



### Wohnungsmarkt – Eigentumsform

Ausgewählte Zensusergebnisse zum Wohnungsmarkt - Eigentumsform des Gebäudes -

| Bundesland/Kreis/Gemeinden | Eigentums-<br>wohnungen von<br>Privatperson/-en<br>(Mehrfamilien-<br>häusern) | Anteil an<br>allen<br>Wohnungen | Eigentums-<br>häuser von<br>Privatperson/-<br>en (Ein-<br>/Zweifamilien-<br>häuser) | Anteil an<br>allen<br>Wohnungen | Wohnungen<br>in<br>Wohnungs-<br>genossen-<br>schaft | Anteil an<br>allen<br>Wohnungen |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------|
| Nordrhein-Westfalen        | 2 057 965                                                                     | 22,5%                           | 5 372 709                                                                           | 58,8%                           | 341 820                                             | 3,7%                            |
| Köln, Stadt                | 157 626                                                                       | 27,8%                           | 238 983                                                                             | 42,1%                           | 36 032                                              | 6,4%                            |
| Leverkusen, Stadt          | 18 885                                                                        | 22,5%                           | 38 039                                                                              | 45,3%                           | 4 237                                               | 5,0%                            |
| Rheinisch-Bergischer Kreis | 35 753                                                                        | 25,4%                           | 93 048                                                                              | 66,1%                           | 3 178                                               | 2,3%                            |
| Bergisch Gladbach, Stadt   | 18 428                                                                        | 32,6%                           | 32 929                                                                              | 58,2%                           | 7                                                   | 0,0%                            |
| Rürten                     | 1 633                                                                         | 17,2%                           | 7 612                                                                               | 80,1%                           | 3                                                   | 0,0%                            |
| Odenthal                   | 1 260                                                                         | 17,2%                           | 5 959                                                                               | 81,6%                           | -                                                   | -                               |
| Overath, Stadt             | 2 085                                                                         | 16,3%                           | 9 811                                                                               | 76,5%                           | 622                                                 | 4,9%                            |
| Rösrath, Stadt             | 2 801                                                                         | 20,3%                           | 10 059                                                                              | 72,9%                           | 492                                                 | 3,6%                            |

Haushalte (häufigste Haushaltstypen)

|                            | Ausgewählte Zensusergebnisse zu Typ des Haushalts (nach Familien) - Zensus Stichtag 15.05.2022 |                                        |                            |                                 |                            |                                     |                            |                                                   |                            |                       |                            |                                                                 |                            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------|
|                            | Haushalte insgesamt                                                                            | Einpersonen-<br>haushalte<br>insgesamt | Anteilig<br>an allen<br>HH | Paare<br>ohne Kind<br>insgesamt | Anteilig<br>an allen<br>HH | Paare mit<br>Kind(ern)<br>insgesamt | Anteilig<br>an allen<br>HH | Allein-<br>erziehende<br>Elternteile<br>insgesamt | Anteilig<br>an allen<br>HH | Ehepaare<br>insgesamt | Anteilig<br>an allen<br>HH | Haushalte mit<br>ausschließlich<br>Senioren/-innen<br>insgesamt | Anteilig<br>an allen<br>HH |
| Bundesland/Kreis/Gemeinden |                                                                                                |                                        |                            |                                 |                            |                                     |                            |                                                   |                            |                       |                            |                                                                 |                            |
| Nordrhein-Westfalen        | 8 663 852                                                                                      | 3 784 864                              | 43,7%                      | 2 189 603                       | 25,3%                      | 1 846 729                           | 21,3%                      | 618 702                                           | 7,1%                       | 3 442 019             | 39,7%                      | 2 093 324                                                       | 24,2%                      |
| Köln, Stadt                | 541 262                                                                                        | 290 300                                | 53,6%                      | 103 852                         | 19,2%                      | 90 236                              | 16,7%                      | 36 139                                            | 6,7%                       | 153 147               | 28,3%                      | 107 417                                                         | 19,8%                      |
| Leverkusen, Stadt          | 80 788                                                                                         | 34 882                                 | 43,2%                      | 20 684                          | 25,6%                      | 17 199                              | 21,3%                      | 6 150                                             | 7,6%                       | 32 538                | 40,3%                      | 20 090                                                          | 24,9%                      |
| Rheinisch-Bergischer Kreis | 133 438                                                                                        | 51 927                                 | 38,9%                      | 38 851                          | 29,1%                      | 30 931                              | 23,2%                      | 9 092                                             | 6,8%                       | 60 331                | 45,2%                      | 36 209                                                          | 27,1%                      |
| Bergisch Gladbach, Stadt   | 53 607                                                                                         | 22 262                                 | 41,5%                      | 14 786                          | 27,6%                      | 11 646                              | 21,7%                      | 3 772                                             | 7,0%                       | 22 667                | 42,3%                      | 15 368                                                          | 28,7%                      |
| Kürten                     | 8 964                                                                                          | 3 033                                  | 33,8%                      | 2 895                           | 32,3%                      | 2 252                               | 25,1%                      | 619                                               | 6,9%                       | 4 492                 | 50,1%                      | 2 239                                                           | 25,0%                      |
| Odenthal                   | 7 018                                                                                          | 2 272                                  | 32,4%                      | 2 293                           | 32,7%                      | 1 896                               | 27,0%                      | 455                                               | 6,5%                       | 3 693                 | 52,6%                      | 1 848                                                           | 26,3%                      |
| Overath, Stadt             | 12 120                                                                                         | 4 362                                  | 36,0%                      | 3 674                           | 30,3%                      | 3 008                               | 24,8%                      | 821                                               | 6,8%                       | 5 834                 | 48,1%                      | 3 161                                                           | 26,1%                      |
| Rösrath, Stadt             | 13 203                                                                                         | 4 962                                  | 37,6%                      | 3 754                           | 28,4%                      | 3 276                               | 24,8%                      | 926                                               | 7,0%                       | 6 051                 | 45,8%                      | 3 364                                                           | 25,5%                      |

Quelle: Zensusdaten 2022 - Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024  
Datenzusammenstellung und Anteilsberechnung: Statistikdienststelle Bergisch Gladbach

Wesentliche Erkenntnisse:

- Anteil Einpersonenhaushalte 41,5 % etwas niedriger als in NRW (43,7 %) und Leverkusen (43,2 %), deutlich niedriger als in Köln (53,6 %), aber im Vergleich zum RBK (38,9 %) und allen weiteren angehörigen Kommunen am höchsten
- Anteil Paarhaushalte ohne Kind 27,6 % etwas höher als in NRW (25,3 %), aber niedriger als im RBK (29,1 %) und am niedrigsten von allen RBK Kommunen
- Anteil Paarhaushalte mit Kind(ern) 21,7 %, gering höher als in NRW (21,3 %), niedriger als im RBK (23,3 %) und niedrigster Wert von allen RBK Kommunen
- Alleinerziehende Haushalte 7,0 %, gering niedriger als in NRW (7,1 %), höher als im RBK (6,8 %) und mit Rösrath höchste Anteile im RBK
- Anteil Ehepaarhaushalte 42,3 %, höher als NRW (39,7 %), aber geringer als RBK (45,2 %) und geringster Anteil im RBK im Vergleich
- Anteil Seniorenhaushalte 28,7 %, höher als in NRW, etwas höher als im RBK (27,1 %) und höchster Anteil aller RBK Kommunen

## Demografie und Wohnraumsituation in Bergisch Gladbach

Die folgenden Diagramme zeigen den Zusammenhang zwischen dem demografischen Wandel (Prognose 2035) und der Wohnraumsituation (Zensus 2022). Sie verdeutlichen, dass der hohe Anteil älterer Bürger: innen nicht mit der Verfügbarkeit kleiner Wohnungen übereinstimmt (ca.-Angaben).

### Bevölkerungsstruktur 2035

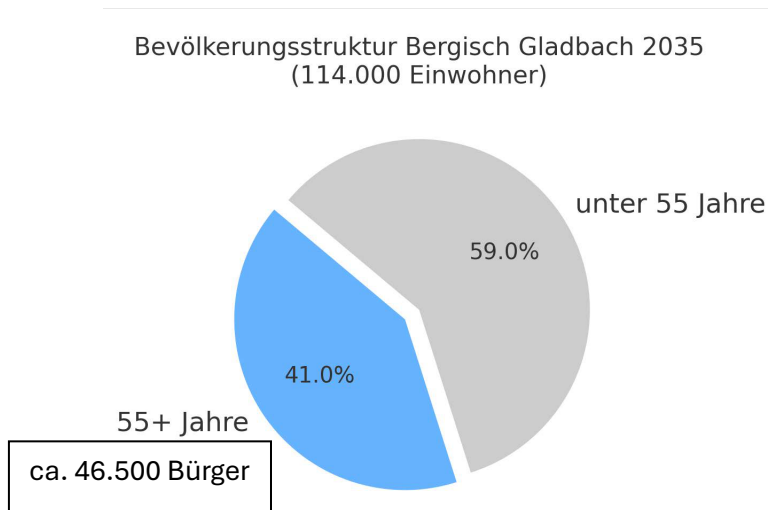


Abbildung 1: Prognostizierter Anteil der Bevölkerung ab 55 Jahren im Jahr 2035 (Quelle: IT.NRW, Zensus 2022, Vorausberechnung RBK).

### Wohnungsgrößen laut Zensus 2022

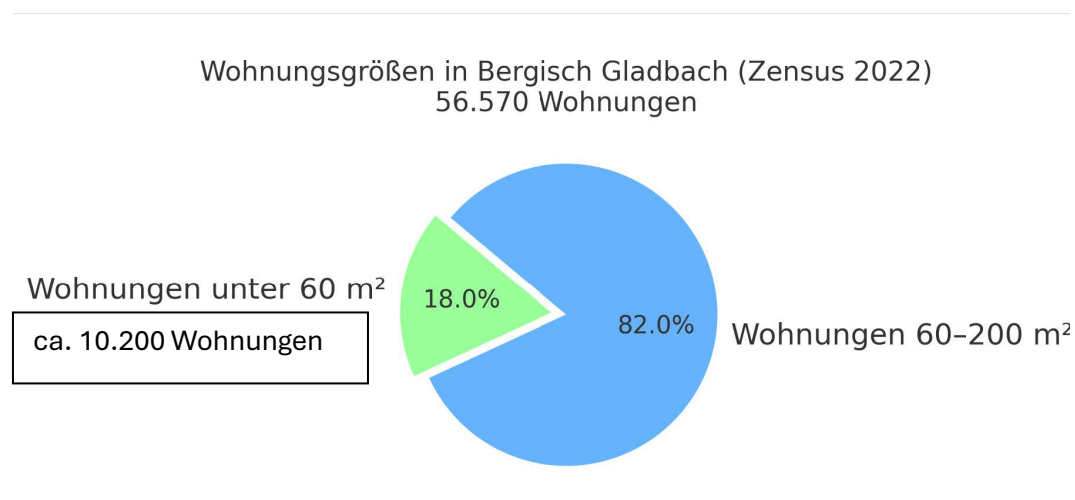


Abbildung 2: Anteil der Wohnungen nach Größe in Bergisch Gladbach (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2022).