

**Öffentliche Fördermaßnahmen, Zuschüsse und Förderlogik im Detail****Projekt „Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach – Zanders Quartier am Park“****Inhaltsverzeichnis**

1. Einordnung und Ziel dieses Dokuments
2. Projektbeschreibung und finanzielle Ausgangslage
3. Grundlogik öffentlicher Zuschussförderung im Wohnungsbau
4. Bundesebene – Zuschüsse im Detail
  - 4.1 BAFA / BEG-Einzelmaßnahmen
  - 4.2 Bundesprogramme Klimaanpassung und Klimaschutz
5. Landesebene NRW – Zuschüsse im Detail
  - 5.1 Städtebauförderung NRW
  - 5.2 Programme „Junges Wohnen / Studierendenwohnen“
6. Kommunale Zuschüsse – Rolle von Stadt und Kreis
  - 6.1 Schutzwoningen
  - 6.2 Quartiers- und Gemeinwesenfunktionen
7. Zuschüsse von Stiftungen und Sonderfonds
8. Zusammenwirken der Zuschüsse mit der Gesamtfinanzierung
9. Typische Einwände – fachliche Entkräftigung
10. Zusammenfassendes Gesamtfazit
11. Übersicht Fördergeber & Ansprechpartner (Adressliste)

## 1. Einordnung und Ziel dieses Dokuments

Dieses Dokument stellt die **Langfassung** des Zusatz-Memorandums zu den öffentlichen Fördermaßnahmen für das Projekt „Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach – Zanders Quartier am Park“ dar.

Es richtet sich ausdrücklich an:

- politische Entscheidungsträger,
- Mitarbeitende der Stadtverwaltung,
- Fördergeber,
- Banken und Prüfstellen,
- interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Ziel ist es, **vollständige Transparenz** darüber zu schaffen,

- welche **öffentlichen Zuschüsse realistisch nutzbar** sind,
- warum diese Zuschüsse **fachlich gerechtfertigt** sind,
- wie sie sich **konkret in Euro** auswirken,
- und weshalb das Projekt **keine Sonderbehandlung**, sondern eine **konsequente Nutzung bestehender Förderinstrumente** darstellt.

## 2. Projektbeschreibung und finanzielle Ausgangslage

Das Projekt sieht die umfassende Sanierung und Umnutzung der sogenannten „Alten Stadthäuser“ in Bergisch Gladbach vor.

### Nutzungsstruktur

- **65 barrierearme Seniorenwohnungen** (50–65 m<sup>2</sup>, ohne Pflegebetrieb)
- **27 Azubi- und Studierendenwohnungen** (Doppelbelegung)
- **7 Schutzhousingen** für Menschen in besonderen Lebenslagen

### Finanzielle Eckdaten

- **Gesamtaufwand Umbau:** ca. **23,0 Mio. € brutto**
- **Grundstück:** Erbbaurecht der Stadt Bergisch Gladbach (kein Kaufpreis)
- **Option:** späterer Ankauf nach wirtschaftlicher Konsolidierung (nicht Bestandteil der 23 Mio. €)

Die Trägerschaft erfolgt durch eine **Genossenschaft**, die nicht auf Gewinnmaximierung, sondern auf langfristige Nutzungssicherheit und Stabilität ausgerichtet ist.

### 3. Grundlogik öffentlicher Zuschussförderung im Wohnungsbau

Öffentliche Zuschüsse verfolgen im Wohnungsbau **strukturpolitische Ziele**, nicht die Subvention einzelner Nutzer.

Typische Förderziele sind:

- Bestandserhalt statt Abriss und Neubau,
- energetische Verbesserung und Klimaschutz,
- soziale Durchmischung,
- Schutz besonderer Zielgruppen,
- Entlastung kommunaler Folgekosten.

Das Projekt „Alte Stadthäuser“ erfüllt **mehrere dieser Ziele gleichzeitig**. Genau daraus ergibt sich seine hohe Zuschussfähigkeit.

### 4. Bundesebene – Zuschüsse im Detail

#### 4.1 BAFA / BEG-Einzelmaßnahmen

**Fördergeber:** Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)

**Förderlogik:** Gefördert werden **konkrete technische Einzelmaßnahmen** im Gebäudebestand, insbesondere:

- Wärmepumpen und Heizungsanlagen,
- Verteil- und Speichertechnik,
- Lüftungsanlagen,

**Beispielhafte Anwendung im Projekt:**

- Zentrale Wärmepumpe für den gesamten Komplex
- Austausch ineffizienter Altanlagen
- Lüftungslösungen in Gemeinschafts- und Wohnbereichen

**Förderfähiger Kostenanteil:** ca. 4,5–6,0 Mio. €

**Zuschussquote:** ca. 25–35 %

**Realistische Zuschusshöhe:** ca. 1,1–2,0 Mio. €

#### 4.2 Bundesprogramme Klimaanpassung und Klimaschutz

**Fördergeber:** Bundesministerien (BMWSB, BMUV) über projektbezogene Programme

**Förderlogik:** Unterstützung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere im urbanen Bestand.

## **ENTWURF**

**Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach – Zanders Quartier am Park**

**Öffentliche Zuschüsse [Übersicht im Detail]**

## **TEIL 5**

**Beispiele:**

- Dach- und Fassadenbegrünung
- Regenwasserrückhaltung
- Hitzeschutzmaßnahmen

**Förderfähiger Kostenanteil:** ca. 1,0–1,5 Mio. €

**Zuschussquote:** ca. 30–50 %

**Realistische Zuschusshöhe:** ca. 0,3–0,6 Mio. €

### **5. Landesebene NRW – Zuschüsse im Detail**

#### **5.1 Städtebauförderung NRW**

**Fördergeber:** Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW

**Förderlogik:** Unterstützung von Projekten der **Bestandsentwicklung, Umnutzung und Quartiersstärkung.**

**Beispielhafte Förderinhalte:**

- Umbaukosten
- Erschließung
- gemeinschaftlich genutzte Flächen

**Förderfähiger Kostenanteil:** ca. 5,0–7,0 Mio. €

**Zuschussquote:** ca. 30–50 %

**Realistische Zuschusshöhe:** ca. 1,5–3,0 Mio. €

#### **5.2 Programme „Junges Wohnen / Studierendenwohnen“**

**Fördergeber:** Land NRW (über Bewilligungsbehörden der Wohnraumförderung)

**Förderlogik:** Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes für junge Menschen.

**Beispiele:**

- Gemeinschaftsflächen
- Erschließung
- Möblierung

**Zuschusshöhe:** ca. 0,3–0,7 Mio. €

**6. Kommunale Zuschüsse – Rolle von Stadt und Kreis****6.1 Schutzwohnungen**

**Fördergeber:** Stadt Bergisch Gladbach, ggf. Kreis

**Förderlogik:** Schutzwohnungen verhindern Wohnungslosigkeit und senken langfristig Sozialkosten.

**Förderfähiger Kostenanteil:** ca. 1,2–1,5 Mio. €

**Zuschussquote:** ca. 40–70 %

**Zuschusshöhe:** ca. 0,5–1,0 Mio. €

**6.2 Quartiers- und Gemeinwesenfunktionen**

**Förderlogik:** Finanzierung von Räumen, die Aufgaben der öffentlichen Infrastruktur übernehmen.

**Beispiel:**

- Öffentlicher Hitzeschutzraum – Ausbau im UG Bauteil D

**Zuschusshöhe:** ca. 0,1–0,3 Mio. €

**7. Zuschüsse von Stiftungen und Sonderfonds**

**Beispiele für Fördergeber:**

- Aktion Mensch
- Deutsche Fernsehlotterie
- Landesstiftungen NRW

**Förderfähige Inhalte:**

- Barrierefreiheit
- Schutzwohnungen
- Gemeinschaftsflächen

**Zuschusshöhe gesamt:** ca. 0,4–1,0 Mio. €

**8. Zusammenwirken der Zuschüsse mit der Gesamtfinanzierung**

Die Zuschüsse senken:

- den Fremdkapitalbedarf,
- den Kapitaldienst,

## ENTWURF

Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach – Zanders Quartier am Park

Öffentliche Zuschüsse [Übersicht im Detail]

## TEIL 5

- das Gesamtrisiko des Projekts.

Sie sind **nicht tragend**, sondern **stabilisierend**.

### 9. Typische Einwände – fachliche Entkräftung

„Zu kompliziert“ – **Die Programme sind Standardinstrumente der Wohnraumförderung.**

„Zu unsicher“ – **Es wird konservativ gerechnet und nicht mit Maximalwerten.**

„Zu teuer“ – **Zuschüsse reduzieren langfristig Kosten und Risiken.**

### 10. Zusammenfassendes Gesamtfazit

Das Projekt nutzt öffentliche Zuschüsse **maßvoll, realistisch und verantwortungsvoll**.

Es handelt sich nicht um ein Förderexperiment, sondern um die **konsequente Nutzung vorhandener Instrumente**.

### 11. Übersicht Fördergeber & Ansprechpartner (Auswahl)

- **BAFA** – Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle  
[www.bafa.de](http://www.bafa.de)
- **Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW**  
[www.mhkbd.nrw](http://www.mhkbd.nrw)
- **NRW.Bank / Wohnraumförderung (Koordination)**  
[www.nrwbank.de](http://www.nrwbank.de)
- **Stadt Bergisch Gladbach – Soziale Stadtentwicklung**
- **Aktion Mensch**  
[www.aktion-mensch.de](http://www.aktion-mensch.de)
- **Deutsche Fernsehlotterie**  
[www.fernsehlotterie.de](http://www.fernsehlotterie.de)

## ENTWURF

Stand 14.12.2025

J. W. Ditsche