



**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Bedarfsfeststellungs- und Mittelfreigabebeschluss zur Umsetzung des Prozess  
"Bezahlbar Bauen und Wohnen in Köln"**

**Beschlussorgan**

Rat

| Gremium         | Datum      |
|-----------------|------------|
| Finanzausschuss | 01.09.2025 |
| Rat             | 04.09.2025 |

**Beschluss:**

Der Rat der Stadt Köln:

1. bekräftigt sein Ziel, bezahlbaren Wohnraum in Köln zu schaffen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten – insbesondere beim dringend benötigten preisgedämpften und geförderten Wohnungsbau. Dies soll erreicht werden, indem durch den vorgeschlagenen Prozess die bestehenden Baukosten um bis zu 30% reduziert werden.
2. beauftragt die Verwaltung, den zielführenden Dialog zwischen Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Politik, der im Wohnungsbauforum seit vielen Jahren geführt wird und konstruktiv durch das „Maßnahmenpaket Wohnungsbau stärken“ ergänzt wurde, mit dem Prozess „Bezahlbar Bauen und Wohnen in Köln“ fortzuführen.
3. stellt den Bedarf für die Umsetzung des Prozesses „Bezahlbar Bauen und Wohnen in Köln“ in Höhe von bis zu 664.000 € (brutto) fest.
4. beauftragt die Verwaltung hierzu mit der Umsetzung des Prozesses „Bezahlbar Bauen und Wohnen in Köln“ unter Einbindung des externen, inhousefähigen Unternehmens „PD – Partner der öffentlichen Hand GmbH“.
5. beschließt gleichzeitig überplanmäßige Aufwendungen in Höhe von bis zu 461.200 € im Teilergebnisplan der Wohnungsbauleitstelle in der Produktgruppe 0901, Stadtplanung in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen im Haushaltsjahr 2025. Diese werden im selben Haushaltsjahr durch Minderaufwendungen in gleicher Höhe im Teilergebnisplan des Stadtplanungsamtes in der Produktgruppe 0901, Stadtplanung in der Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen gedeckt.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

|                                     |                            |                               |                                                                      |                  |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------|
| <input type="checkbox"/>            | <b>Nein</b>                |                               |                                                                      |                  |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Ja, investiv</b>        | Investitionsauszahlungen      |                                                                      | _____ €          |
|                                     |                            | Zuwendungen/Zuschüsse         | <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja            | _____            |
| %                                   |                            |                               |                                                                      |                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Ja, ergebniswirksam</b> | Aufwendungen für die Maßnahme |                                                                      | <u>664.000</u> € |
|                                     |                            | Zuwendungen/Zuschüsse         | <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____            |
| %                                   |                            |                               |                                                                      |                  |

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):**      **ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. \_\_\_\_\_ €

c) bilanzielle Abschreibungen \_\_\_\_\_ €

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):** **ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge \_\_\_\_\_ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten \_\_\_\_\_ €

**Einsparungen:** **ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_ €

b) Sachaufwendungen etc. \_\_\_\_\_ €

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

## Auswirkungen auf den Klimaschutz

☒ Nein

☐ Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

☐ Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

**Begründung:**

## Hintergrund und Problemlage

Die Wohnungsbaukrise in Deutschland hat sich in den letzten Jahren dramatisch zugespitzt - insbesondere beim dringend benötigten preisgedämpften und geförderten Wohnungsbau.

Die Ursachen liegen vor allem in der Baukrise der vergangenen Jahre: Gestiegene Zinsen, explodierende Materialpreise, Fachkräftemangel und hohe Qualitätsanforderungen seitens der EU, des Bundes, Landes, aber auch der Kommunen haben dazu geführt, dass viele Bauprojekte gestoppt oder gar nicht erst begonnen wurden. Ohne gezielte Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Schaffung von Wohnraum wird die Kölner Wohnbauwirtschaft auf absehbare Zeit keinen ausreichenden Wohnraum für die Bürger\*innen der Stadt realisieren.

## Maßnahmenpaket „Wohnungsbau stärken“ und Wohnungsbau-Symposium

Der Rat der Stadt Köln, Verwaltung und Wohnungswirtschaft haben in den beiden letzten Jahren der Baukrise zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um den Wohnungsbau in Köln zu stärken. Mit dem Maßnahmenpaket „Wohnungsbau stärken“ wurde mit dem Ratsbeschluss am 12.12.2024 ein großer Schritt in Richtung einer Anpassung von kommunalen Forderungen

und Mindeststandards zur Baukostensenkung unternommen (siehe auch Vorlage 1015/2024 sowie Mitteilung 1119/2025).

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die umgesetzten Maßnahmen eine Senkung der Baukosten und eine Beschleunigung der Prozesse bei der Realisierung von Wohnbauprojekten bewirkt haben. Dennoch sind weiterführende Maßnahmen und das Nutzen von neuen Potenzialen erforderlich, um spürbare Kostensenkungen im Wohnungsbau zu erzielen.

#### Der Prozess „Bezahlbar Bauen und Wohnen in Köln“

Die Verwaltung schlägt vor, mit einer Initiative „Bezahlbar Bauen und Wohnen in Köln“ die Prozesse zur Stärkung des Kölner Wohnungsbaus mit einem erweiterten Expert\*innenkreis in hoher Intensität fokussiert weiterzuführen. Gemeinsam mit dem Rat der Stadt Köln, mit Vertreter\*innen der Praxis sowie Entscheidungsverantwortlichen von den maßgeblichen Institutionen der Privatwirtschaft soll in einem interdisziplinären Dialogprozess an einem zentralen Ziel gearbeitet werden: die Baukosten im Kölner Wohnungsneubau müssen nachhaltig sinken. In diesem Prozess sollen Einsparpotenziale identifiziert und Einsparlösungen erarbeitet werden. Wichtig ist dabei, die Ziele der Stadt Köln weiterzuverfolgen und Maßnahmen zu konzipieren, mit denen diese Ziele kostenreduziert erreicht werden. Die zu erarbeitenden Ergebnisse sollen die Förderbedingungen für den geförderten Wohnungsbau nicht gefährden, sondern diese unterstützen. Darüber hinaus sollen die Maßnahmen die andauernden und künftigen städtebaulichen Herausforderungen in den Bereichen Klimaschutz, Verkehr, Energieversorgung und Grünflächen berücksichtigen. Als Ergebnis des Prozesses sollen Maßnahmen in Form von Arbeitshilfen und Leitfäden erarbeitet werden, die zu Einsparungen um bis zu einem Drittel der Baukosten führen sollen.

Beim Wohnungsbau-Symposium am 10. Dezember 2024 wurden wichtige Impulse für Lösungsansätze vorgestellt und mit Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft diskutiert. Ein Thema war unter anderem der laufende Prozess für neue Baustandards in Hamburg. Der sogenannte „Hamburg-Standard“ ist aktuell nicht abgeschlossen, seine Wirksamkeit wird an Pilotprojekten erprobt. Die Herausforderungen der Stadt Hamburg sind denen der Stadt Köln jedoch ähnlich, sodass eine Übertragung der Maßnahmen und Prozessoptimierungen auf die Stadt Köln vielversprechend erscheinen. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen, die außerhalb der Landesgesetzgebung greifen, auf die die Stadt Köln im Gegensatz zum Stadtstaat Hamburg nur einen sehr begrenzten Einfluss hat. In Anlehnung an diesen Prozess - dem „Hamburg-Standard“ - soll ein gemeinsam getragenes Kölner Modell entwickelt werden, das anschließend von allen am Wohnungsbau beteiligten Akteuren umgesetzt wird und somit zu einer erhöhten Bautätigkeit führt.

Ergänzend zum Prozess „Wohnungsbau stärken“ soll in der vorgeschlagenen Prozessfortführung nun die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungsbaus nach Kostentreibern und Mobilisatoren untersucht werden. Diese Betrachtungsweise geht weit über die Auseinandersetzung mit kommunalen Vorgaben zum Wohnungsbau hinaus. Das erweiterte Expertennetzwerk soll deutlich umfassender aufgestellt (ca. 100 Personen) und u.a. neben den Teilnehmenden des Wohnungsbauforums mit der neu gewählten Politik, Verbänden, Planenden und Vertreter\*innen der Finanzbranche erweitert werden, um in umfassenden themenbezogenen Arbeitskreisen interdisziplinär am Ziel „Baukosten einsparen und Wohnungsbau mobilisieren“ zu arbeiten und alle Potenziale auszuschöpfen. Die Maßnahmen dürfen jedoch nicht dazu führen, dass die Qualitätsstandards im Wohnungsbau reduziert und somit die Kosten gesenkt werden, um die Gewinnmargen zugunsten der planenden, bauenden und vermietenden Akteur\*innen zu erhöhen. In einer Selbstverpflichtung soll zum Abschluss des Prozesses erklärt werden, dass die handelnden Akteur\*innen die erwirkten Kosteneinsparungen an die erwerbenden Eigentümer\*innen und Mieter\*innen weitergeben. Ein Verfahren zur Überprüfung der Einhaltung dieser Selbstverpflichtung soll entwickelt werden.

Der Prozess soll die benötigte Plattform bereitstellen, um einen intensiven Austausch zwischen den Akteur\*innen zu ermöglichen. Die gemeinsam erarbeiteten Maßnahmen, Arbeitshilfen und Leitfäden sowie das Ziel, Kosteneinsparungen im Wohnungsbau zugunsten der Kölner Bürger\*innen zu erarbeiten, sollen die neue Basis für eine effiziente zukünftige Zusammenarbeit darstellen.

Es ist davon auszugehen, dass Einsparungen auch dadurch erzielt werden können, dass im Dialog mit den Akteur\*innen der Wohnungsbauwirtschaft auf die Anwendung kostentreibender Komfortstandards, die keine gesetzliche Grundlage haben sondern aus Industriestandards

hervorgehen (z.B. Trittschalldämmung im Treppenhaus), verzichtet wird. All solche Maßnahmen, die bereits früher im Gesamtprozess abschließend erarbeitet und im Plenum abgestimmt sind, sollen unmittelbar in die Umsetzung gehen, damit schnelle Erfolge erzielt werden können. Alle Maßnahmen, die eines politischen Beschlusses bedürfen, sollen nach der Kommunalwahl mit den neuen politischen Vertretungen intensiv diskutiert werden. Hierfür ist im vorgezeichneten Prozess ausreichend Zeit vorgesehen, sodass der Beschluss einer tragfähigen Ratsvorlage zur Anpassung städtischer Standards zu Beginn der nächsten Legislaturperiode angestrebt wird.

#### Externe Unterstützung zur Umsetzung des Prozesses „Bezahlbar Bauen und Wohnen in Köln“

Zur Umsetzung des in Anlage 1 dargestellten Prozesses ist ein umfangreiches Projekt-, Veranstaltungs- und Stakeholdermanagement-Knowhow gepaart mit einer sehr hohen fachlichen Expertise im Bereich des Wohnungsbaus notwendig.

Diese geforderten kombinierten Kompetenzen können durch keine verwaltungsinterne Dienststelle geleistet werden, da alle zuständigen Fachdienststellen ebenfalls als Akteur am Kölner Wohnungsmarkt auftreten und daher aktiv im Prozess mitwirken sollen. Darüber hinaus ist durch die externe Beauftragung die nötige Neutralität der Moderation sichergestellt. Aus diesem Grund muss die Prozessunterstützung von einem externen Unternehmen angefragt werden.

Das inhousefähige Unternehmen „PD – Berater der öffentlichen Hand“ kann in seinem Team alle geforderten Kompetenzen kurzfristig zur Verfügung stellen und die benötigte Expertise u.a. durch die anerkannte Leitung des Hamburger Prozesses nachweisen. Der Projektleiter des „Hamburger Standard“ ist im Kernteam für den Kölner Prozess aufgestellt, und ein weiteres Kernteammitglied arbeitet parallel an der Implementierung des „Hamburger Standards“, ein Wissenstransfer ist somit gesichert.

Aufgrund der fachlichen Expertise wird empfohlen, das inhousefähige Unternehmen „PD – Berater der öffentlichen Hand“ für diese Leistungen zu beauftragen.

Für die Umsetzung einer vorgeschalteten Analyse zur grundsätzlichen Übertragbarkeit des Hamburg-Standards nach Köln und zur Erarbeitung eines kölnspezifischen Prozesskonzeptes wurde „PD – Berater der öffentlichen Hand“ als inhousefähiges Unternehmen mit einem Honorar in Höhe von 86.640 € netto und 103.101,60 € brutto beauftragt, was aus dem Budget der Wohnungsbauleitstelle finanziert wurde. Von den vereinbarten Leistungen zur Vorbereitung des Prozesses hat das Büro bisher ca. 75% erbracht und wird seine Arbeit bis Ende August 2025 abschließen.

#### Bedarf:

Für das Projekt-, Veranstaltungs- und Stakeholdermanagement zur Umsetzung des Prozesses wurde von „PD – Berater der öffentlichen Hand“ ein Honorar inkl. Reisekosten in Höhe von 510.000,00 € netto / 606.900,00 € brutto angeboten.

Der im Angebot vom 06.06.2025 genannte pauschale Tagessatz für die Beratung entspricht dem Durchschnitt der Eckpunktevereinbarung unabhängig von der Karrierestufe. Die Reisekosten sind erforderlich, da gezielt auch solche Berater\*innen eingebunden werden sollen, die in Hamburg beauftragt waren und entsprechende Erfahrungen und Detailkenntnisse gesammelt haben. Für das Düsseldorfer Büro wurden reduzierte Spesensätze ausgehandelt. Dieser Kostenansatz entspricht den Erfahrungswerten der PD im Kontext vergleichbarer Projekte und wird als vorläufiger Honorarrahmen unterstellt. Da ausschließlich nach angefallenem Aufwand abrechnet wird, stellt dieses Angebot den aus derzeitiger Sicht maximalen Umfang dar und kann sich mit veränderter Sitzungsichte oder Abwicklung im Projektverlauf entsprechend anpassen. Hinzu kommen Sachkosten für die Plenumsveranstaltungen etc. in Höhe von ca. 48.000 € netto / 57.100 € brutto. Insgesamt entsteht daher ein Bedarf in Höhe von 664.000 €, davon 531.200 € in 2025 und 132.800 € in 2026.

#### Finanzierung:

Die im Teilergebnisplan der Wohnungsbauleitstelle in der Produktgruppe 0901, Stadtplanung in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen im Jahr 2025 entstehenden überplanmäßigen Mehraufwendungen in Höhe von 461.200 € können durch entsprechende Wenigeraufwendungen im Teilergebnisplan des Stadtplanungsamtes in der Produktgruppe

0901, Stadtplanung in der Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen gedeckt werden. Die Wenigeraufwendungen resultieren aus Einsparungen bei verschiedenen Maßnahmen im Amtsbudget des Stadtplanungsamtes aufgrund von dezernatsinterner Priorisierung.

606.900 € Hauptauftrag PD 80% (bezogen auf 2025) = 485.520 € + 45.680 € (80 % der Nebenkosten) = 531.200 € Bedarf insgesamt in 2025.

Bedarf für 2026: 121.380 € (20 % Hauptauftrag PD) + 11.420 € (20 % der Nebenkosten) = 132.800 € Bedarf insgesamt in 2026.

Zur Verfügung stehen im Budget der Wohnungsbauleitstelle im Jahr 2025 noch 70.000 €. Somit verbleibt ein Deckungsbedarf in Höhe von 461.200 €.

Für 2026 ist der Bedarf im Budget der Wohnungsbauleitstelle gedeckt.

#### Vergabeverfahren:

Aufgrund der hervorragenden Expertise aus Hamburg soll das inhousefähige Unternehmen „PD – Partner der öffentlichen Hand“ beauftragt werden.

#### Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Der Prozess „Bezahlbar Bauen und Wohnen in Köln“ hat keine direkten Auswirkungen auf den Klimaschutz. Die städtischen Klimaschutzziele werden durch die zuständigen Fachdienststellen im zielführenden Dialog eingebracht und damit in die Ergebnisse eingespeist.

#### Anlagen

Anlage 1 zur Ratsvorlage:

Darstellung Prozess „Bezahlbar Bauen und Wohnen in Köln“

Frau Oberbürgermeisterin  
Henriette Reker

Eingang beim Amt der Oberbürgermeisterin: 04.09.2025

**AN/1275/2025**

**Änderungs- bzw. Zusatzantrag gem. § 13 der Geschäftsordnung des Rates**

| Gremium | Datum der Sitzung |
|---------|-------------------|
| Rat     | 04.09.2025        |

**Änderungsantrag zu TOP 10.7 - „Bezahlbar Bauen und Wohnen,, in Köln**

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die antragstellenden Fraktionen bitten Sie, folgenden Änderungsantrag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Rates am 04.09.2025 zu setzen.

**Beschluss:**

- Punkt 1 wird **unverändert beschlossen**.
- Punkt 2 wird **unverändert beschlossen**.
- Punkt 3 wird wie folgt **ersetzt**:

*Die zu erarbeitenden Ergebnisse sollen die Förderbedingungen für den geförderten Wohnungsbau nicht gefährden, sondern diese unterstützen. Darüber hinaus sollen die Maßnahmen die andauernden und künftigen städtebaulichen Herausforderungen in den Bereichen Klimaschutz, Verkehr, Energieversorgung und Grünflächen berücksichtigen. Die Ergebnisse sollen den zuständigen Ratsgremien bis zum Ende des vierten Quartals 2025 vorgelegt werden.  
In einer Selbstverpflichtung soll zum Abschluss des Prozesses erklärt werden, dass*

*die handelnden Akteur\*innen die erwirkten Kosteneinsparungen an die erwerbenden Eigentümer\*innen und Mieter\*innen weitergeben. Ein Verfahren zur Überprüfung der Einhaltung dieser Selbstverpflichtung soll entwickelt werden.*

- Punkt 4 wird wie folgt **ersetzt**:  
*beauftragt die Verwaltung in Zusammenarbeit mit den in Köln bekannten und aktiven Wohnungsbauunternehmen bzw.- genossenschaften kostentreibende Faktoren zu identifizieren und zusammenzustellen, dabei die in Hamburg bereits erzielten Ergebnisse zu berücksichtigen und ggf. externe Hilfe des inhousefähigen Unternehmens „PD – Partner der öffentlichen Hand GmbH“ bei der Bewertung dieser Zusammenstellung in Anspruch zu nehmen.*
- Punkt 5 wird **ersetzt**:  
*Für eine ggf. erforderliche Finanzierung stehen Mittel im Teilergebnisplan der Wohnungsbauleitstelle in der Produktgruppe 0901, Stadtplanung in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach-und Dienstleistungen zur Verfügung.*

**Begründung:**

Erfolgt mündlich

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Lino Hammer  
GRÜNE-  
Fraktionsgeschäftsführer