

BESCHLUSSVORLAGE V0152/24/1 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Münster, Philipp
	Telefon	3 05-10 12
	Telefax	3 05-10 08
	E-Mail	umlauf@ingolstadt.de
Datum	14.05.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Stadtrat	14.05.2024	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Besetzung einer Poolstelle (1,0 VZÄ) für die Wohnungsbauförderung im Stadtplanungsamt
(Referentin: Frau Wittmann-Brand)

Antrag:

Zur Erfüllung von Pflichtaufgaben wird eine Poolstelle (1,0 VZÄ) in der Wertigkeit EG9b/A10 für die Wohnungsbauförderung genehmigt. Die Stelle ist unverzüglich auszuschreiben und zu besetzen.

gez.

Ulrike Wittmann-Brand
Stadtbaurätin

gez.

Bernd Kuch
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten 154.120 (2x 77.060)	<input checked="" type="checkbox"/> im VWH bei HSt: 610000.4* Stadtplanungsamt, Personalkosten) <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro: 40.320
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2025 HSt 610000.4* (Stadtplanungsamt, Personalkosten)	Euro: 80.640
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Darstellung der Abweichung zum Haushalt bzw. Finanzplanung 2024 bis 2027:

Verwaltungshaushalt 610000.4* (Stadtplanungsamt, Personalkosten)

	Bedarf	Ansatz	Fehlbetrag
	in Euro		
2024	40.320	3.442.100	40.320
2025	80.640	3.579.800	80.640
2026	80.640	3.723.000	80.640
2027	80.640	3.871.900	80.640

Pflichtaufgabe gem. Art. 23 BayWoFG i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b und Nr. 2
Durchführungsverordnung Wohnungsrecht- DVWoR

Freiwillige Aufgabe

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Sowohl bei der Mietwohnraumförderung als auch bei der Eigenwohnraumförderung kam es in den letzten Monaten zu erheblichen Fallzahlensteigerungen, die aktuell zu sehr langen Bearbeitungszeiten führen. Zurückzuführen sind diese Fallzahlensteigerungen auf neue Aufgaben, die der Stadt Ingolstadt sowohl durch Änderung von Rechtsnormen – zu nennen sind hier das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG), die Durchführungsverordnung Wohnungsrecht (DVWoR) und die Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) – als auch durch eine Bekanntmachung verbindlicher Richtlinien des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Wohnraumförderungsbestimmungen 2022) übertragen worden sind.

So wird von der Stadt Ingolstadt im Rahmen der Mietwohnraumförderung eine einkommensorientierte Zusatzförderung als monatlicher Mietkostenzuschuss für Mieter öffentlich geförderter Wohnungen gewährt. In der Eigenwohnraumförderung werden im bayerischen Wohnungsbauprogramm und Zinsverbilligungsprogramm zinsgünstige Darlehen mit Zuschüssen bewilligt. Beim Vollzug der bayerischen Wohnraumförderungsprogramme und der damit verbundenen Sachbearbeitung handelt es sich um **Pflichtaufgaben** nach Art. 23 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz- BayWoFG i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b und Nr. 2 Durchführungsverordnung Wohnungsrecht- DVWoR, die der Stadt Ingolstadt vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr **übertragen** wurden (Art. 8 GO).

In der **Mietwohnraumförderung** führt außerdem die Einführung der Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 durch das Bayerische Staatsministerium zu einer erheblichen Erhöhung der Förderanträge bei der Stadt Ingolstadt. Zweck dieser verbindlichen Richtlinie ist die Durchführung des BayWoFG durch die zuständigen Stellen und somit gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b sowie Nr. 2 durch die Stadt Ingolstadt. So wurde der **Bewilligungszeitraum** für die einkommensorientierte Zusatzförderung von ursprünglich drei Jahren auf zwei Jahre **verkürzt**. Daraus resultieren für den bereits bestehenden öffentlich geförderten Mietwohnraum steigende Fallzahlen, da die Wiederholungsanträge durch die Mieter bereits nach zwei statt bisher nach drei Jahren gestellt werden müssen. Dies entspricht einer Erhöhung der laufenden Förderanträge rechnerisch um durchschnittlich ein Drittel.

Zusätzlich zum bereits bestehenden geförderten Wohnraum gibt es eine rege Bautätigkeit für öffentlich geförderte Mietwohnungen in der Stadt Ingolstadt. Dies ist dringend erforderlich, da die Bevölkerungszahlen der Stadt in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich 1400 Einwohner pro Jahr stark anwachsen und die Stadt am 6. September 2022 durch die **neue** Gebietsbestimmungsverordnung Bau des Bayerischen Staatsministeriums zu einem **Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt** erklärt wurde. Gemäß § 201a BauGB liegt ein derartiges Gebiet vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, insbesondere durch hohe Mieten sowie wachsende Wohnbevölkerung, ohne dass durch Neubautätigkeit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird. In der Stadt Ingolstadt kommt der öffentlichen Mietwohnraumförderung angesichts der Einstufung als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf (Nr. 1.1.1 Anlage zu § 3 Abs. 1 DVWoR) eine hohe Bedeutung zu.

Durch Neubauten von insgesamt 602 öffentlich geförderten Mietwohnungen im Zeitraum 2019 bis 2023 wurde die Voraussetzung für eine Förderung einkommensschwacher Mieter geschaffen. Im Zeitraum 2014 bis 2021 wurden durchschnittlich rund 270 Förderanträge pro Jahr gestellt. Im Jahr 2022 stieg die Zahl der Anträge erstmals über 400 an und blieb auch 2023 mit 450 Anträgen konstant hoch. Dies entspricht einer durchschnittlichen Steigerung der laufenden Förderanträge um den Faktor 1,66.

In naher Zukunft werden durch die Vorhaben der BayernHeim GmbH an der Stinnesstraße und der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH an der Steigerwaldstraße 448

Wohnungen fertiggestellt. Weitere 234 Wohnungen sind in der Hans-Stuck-Straße und der Friedrich-Ebert-Straße geplant. Gemeinsam mit der durch die Verkürzung des Bewilligungszeitraums steigenden Zahl an Wiederholungsanträgen sind damit in der Mietwohnraumförderung bis zu 1100 Anträge pro Jahr zu bearbeiten.. Dies entspricht einem Anstieg der Förderanträge um einen Faktor von bis zu 4,1 gegenüber 2019 bzw. einen Faktor von bis zu 2,5 gegenüber 2023.

Durch die von den Mietern alle zwei Jahre zu stellenden Wiederholungsanträge werden die erhöhten Fallzahlen über die nächsten Jahre hinweg langfristig bestehen bleiben und bei zusätzlichen Neubauprojekten weiter steigen.

Bei der Antragsbearbeitung ausschließlich durch das bestehende Personal käme es zu mehrmonatigen Bearbeitungszeiten der Förderanträge. Die Antragsteller sind jedoch auf eine pünktliche Auszahlung der Fördermittel angewiesen. Die monatliche Förderung bei einer Erstvermietungsmiete von 13,50 €/m² Wohnfläche beträgt bis zu 7,50 €/m² Wohnfläche. Eine über Monate verzögerte Auszahlung der Mietzuschüsse würde insbesondere bei den einkommensschwachen Antragstellern zu der Entstehung von Mietrückständen und der Kündigung der Mietverhältnisse seitens der Vermieter führen. Das gesetzliche Ziel der bayerischen Mietwohnraumförderung - die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können - würde damit verfehlt werden.

Gemäß den Förderungsbestimmungen sind neu gebaute Wohnungen aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung **barrierefrei** zu gestalten. Dadurch werden besonders schutzbedürftige Personengruppen wie junge Familien mit Kinderwagen, Senioren mit Gehhilfe sowie behinderte Menschen gezielt unterstützt. Bei Stauungen in der Antragsbearbeitung würden somit ohnehin schwache und benachteiligte Bevölkerungsschichten weiter belastet.

Auch in der **Eigenwohnraumförderung** kommt es zu einer wesentlichen Erhöhung der Fallzahlen. Dies war vom Gesetzgeber so beabsichtigt, um mehr Menschen den Bau eines (geförderten) Eigenheims zu ermöglichen.

Das bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat im Jahr 2023 den bayerischen **“Wohnbau-Booster”** verkündet und mit der Verordnung zur Änderung des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes und der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht vom 01. Juli 2023 die geltenden **Einkommensgrenzen** mit Wirkung zum 01. September 2023 **angehoben**. Statt 44 Prozent im Jahr 2022 können damit in Zukunft rund 60 Prozent der Gesamtbevölkerung Bayerns mit der bayerischen Eigenwohnraumförderung erreicht werden. Zudem wurde der für eine Förderung zulässige **Maximalbetrag der zum Lebensunterhalt** verbleibenden Mittel mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums vom 12.10.2023 von 50 Prozent auf 75 Prozent **erhöht**.

In Kombination mit der angespannten Zinssituation und den hohen Baupreisen führen diese gesetzlichen Änderungen zu einem erheblichen Anstieg der Nachfrage in der Eigenwohnraumförderung. In der Stadt Ingolstadt haben sich die Förderanfragen mit ebenfalls einem Faktor von 2,5 ab September 2023 im Vergleich zu den Vormonaten erhöht. Im Jahresüberblick stiegen die Anfragen von durchschnittlich 90 in den Vorjahren auf 225 in 2023. Jedoch führt nur ein kleiner Teil der Anfragen zu einem hohen Arbeitsaufwand, da die Fördervoraussetzungen der Antragsteller teilweise offensichtlich nicht erfüllt sind, sodass insoweit eine intensive Prüfung entfällt. Die durchschnittliche Bearbeitungsdauer je Förderantrag sank daher im Vergleich zu den Vormonaten von 6 Stunden um eine Stunde auf 5 Stunden. Daher ist hier ungefähr von einer **Verdopplung** (Faktor 2,08) des Arbeitsaufkommens auszugehen.

Die Prüfung der seit September 2023 gestiegenen Förderanfragen durch das bestehende Personal

führt derzeit zu mehrwöchigen Bearbeitungszeiten. Ohne zusätzliches Personal drohen monatelange Wartezeiten. Da der Vorhabenbeginn förderrechtlich erst nach der Förderzusage erfolgen darf, sind Käufer bzw. Bauherren einem hohen zeitlichen Druck ausgesetzt. Lange Bearbeitungszeiten führen dazu, dass Kaufverträge durch Absagen seitens der Verkäufer aufgrund der zeitlichen Verzögerung nicht zustande kommen. Damit kann der Förderzweck, Haushalte mit geringerem und mittlerem Einkommen die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen, nicht mehr erreicht werden. Zudem würden die vom Freistaat Bayern bereitgestellten Haushaltsmittel der Eigenwohnraumförderung in geringerem Umfang in der Stadt Ingolstadt eingesetzt werden können und stattdessen von anderen bayerischen Städten und Landkreisen abgegriffen werden.

Zusammengefasste Darstellung des Personalbedarfes:

Bereich	vorhandene VZÄ	Faktor Mehrbedarf	benötigte VZÄ gerundet
Mietwohnraumförderung	1,0	2,1-2,5	2,1-2,5
Eigenwohnraumförderung	1,0	2,08	2,08

Personalorganisatorisch ergibt sich anhand der Prognosen ein rechnerischer Gesamtbedarf von 4,58 Vollzeit-Stellen. Da bereits 2,0 VZÄ für die Wohnraumförderung bereits vorhanden, wäre ein Mehrbedarf von 2,58 VZÄ gegeben. In der Prognose sind derzeit nur die tatsächlich beantragten geförderten Mietwohnungen enthalten. Zukünftig ist von weiteren Sozialwohnungsbauprojekten auszugehen, sowohl im Rahmen der Nachverdichtung als auch nach Erschließung in Kraft getretener Bebauungspläne. Dennoch basiert die Prognose auch auf einem Puffer. Es ist nicht mit der gleichzeitigen Antragstellung aller anspruchsberechtigten Bürger zu rechnen. Erfahrungsgemäß steigen die Fallzahlen schubweise bei Erstbezug fertiggestellter Sozialwohnungen an.

Die Mietwohnraumförderung unterliegt momentan aber nicht zuletzt aufgrund der schwierigen Situation in der Baubranche besonders großen Schwankungen und Unabwägbarkeiten. Nach Behandlung dieser Vorlage im Ausschuss für Verwaltung, Personal und Recht wurde beispielsweise bekannt, dass sich die Fertigstellung des Bauvorhabens der BayernHeim GmbH an der Stinnesstraße erheblich verzögern wird. Diese Verzögerung hat auch spürbare Auswirkungen auf die Fallzahlenprognose für die Jahre 2025 und 2026, für die nur noch ein Mehrbedarf von ungefähr 1,0 bis 1,5 VZÄ festgestellt werden muss. Vor dem Hintergrund der nach wie vor angespannten Haushaltslage soll deshalb zunächst nur eine Planstelle im Umfang von 1,0 VZÄ geschaffen werden. Die oben dargestellte Fallzahlenprognose erfährt durch den zeitlichen Verzug bei Bauvorhaben im geförderten Wohnungsbau ebenfalls eine Verzögerung. Mittelfristig ist allerdings damit zu rechnen, dass die Fallzahlenentwicklung wie prognostiziert eintreten wird. Bis dahin soll die Entwicklung der Bauvorhaben und der damit zu erwartenden Fallzahlen in den Jahren 2025 und 2026 eng überwacht werden, sodass ggf. für den Stellenplan 2027 entsprechend reagiert werden kann.

Um den trotz der verzögerten Fertigstellung von Bauvorhaben bereits feststellbaren Fallzahlenanstieg bewältigen zu können, ist es dringend erforderlich, eine zusätzliche Stelle im Umfang von 1,0 VZÄ zu besetzen.

Grundsätzlich wären die Kriterien für eine unterjährige Stellenschaffung nach Art. 68 Abs. 3 Nr. 2 GO erfüllt, da der Stadt Ingolstadt sowohl durch Änderung von Rechtsnormen (BayWoFG, DVWoR, GBestV-Bau) als auch durch ministeriale Vorgaben (Wohnraumförderungsbestimmungen des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr) neue Aufgaben übertragen worden sind. Eine Abweichung vom Stellenplan wäre hier sachgerecht, weil die zusätzlichen Ausgaben nicht auf einer eigenen Entscheidung der Stadt beruhen (vgl. Kommentar Widtmann/Grasser/Glaser zu Art. 68 Abs. 3 Nr. 2 GO). Nach erneuter intensiver Prüfung steht einer Stellenschaffung nach Art. 68 Abs. 3 Nr. 2 GO entgegen, dass die zusätzlichen Aufgaben nicht im laufenden Haushaltsjahr übertragen worden sind. Lediglich die Feststellung, dass für die Erfüllung dieser Aufgaben

zusätzliche personelle Ressourcen notwendig sind, erfolgte im laufenden Haushaltsjahr. Zum Zeitpunkt der rechtlichen Änderungen und der Bekanntmachung des StMB waren noch zu viele Parameter unbekannt, sodass eine valide Prognose nicht möglich war.

Allerdings sind die Kriterien für eine Poolstelle erfüllt. Es handelt sich um einen unvorhergesehenen Bedarf, da eine stichhaltige Prognose der Fallzahlenentwicklung erst zum jetzigen Zeitpunkt auf Basis von ersten Erfahrungswerten möglich war. Bis dahin wurden alle organisatorischen Maßnahmen ausgeschöpft um den Anstieg der Fallzahlen durch das bestehende Personal bewältigen zu können. Nach Beobachtung der Fallzahlenentwicklung über den Zeitraum eines Jahres konnte nun eine Fallzahlenanalyse und eine darauf basierende Prognose erfolgen. Im Ergebnis steht entgegen der früheren Einschätzung ein unabdingbarer dauerhafter Mehrbedarf von mindestens 1,0 VZÄ, der vom bestehenden Personal nicht mehr abgedeckt werden kann. Dieser Mehrbedarf ist kurzfristig zu realisieren, um einen Schaden für betroffene Bürgerinnen und Bürger (siehe oben) abzuwenden.

Die Vorlage wurde mit der Organisations- und Personalentwicklung abgestimmt. Die Stelle ist in der Wertigkeit EG 9b / A10 auszuweisen.

Kategorisierung der OE-PE:

Die Wohnräumförderung ist eine gesetzliche Pflichtaufgabe. Eine Schaffung der Stellen ist plausibel und belastbar dargestellt und wird als unabdingbar anerkannt. Kategorie I ist zu vergeben.

Anmerkung der Kämmerei:

Die Kosten für den Stellenmehrbedarf sind im Finanzplanungszeitraum 2025 ff. nicht berücksichtigt. Ein Gegenfinanzierungsvorschlag im Rahmen des Referatsbudgets des Referats I konnte nicht vorgelegt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgabe aus Nr. 4 des Konsolidierungsgrundsatzbeschlusses, welcher für jede Beschlussvorlage mit Mehrausgaben im Hinblick auf die beschlossene Finanzplanung eines Finanzierungsvorschlag einfordert, nicht eingehalten werden kann. Die erforderlichen Mittel wären über die bisherigen Planungen hinaus aus dem Verwaltungshaushalt bereitzustellen.