

BESCHLUSSVORLAGE V0152/24 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Münster, Philipp
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	19.02.2024	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs-er-gebnis
Ausschuss für Verwaltung, Personal und Recht	20.03.2024	Vorberatung	
Stadtrat	10.04.2024	Entscheidung	
Stadtrat	14.05.2024	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Schaffung von zwei neuen Planstellen in der Wohnungsbauförderung
(Referentin: Frau Wittmann-Brand)

Antrag:

Zur Erfüllung der gesetzlichen Pflichtaufgaben werden, nach Art. 68 Abs. 3 Nr. 2 GO eine unbefristete Vollzeitplanstelle in der Wertigkeit EG9b/A10 und eine befristete Vollzeitplanstelle in der Wertigkeit EG9b/A10 mit KW-Vermerk 31.12.2026 im nächsten Haushalt angemeldet bzw. ausgewiesen und zur sofortigen Besetzung freigegeben.

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: 77.060
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 ff. HSt 610000.4* (Stadtplanungsamt, Personalkosten)	Euro: 154.120
<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	Fehlbe- trag
	in Euro		
2024	77.060	3.442.100	77.060
2025	154.120	3.579.800	154.120
2026	154.120	3.723.000	154.120
2027	154.120	3.871.900	154.120

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

Freiwillige Aufgabe

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt: ja nein
Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

Begründung der Ausnahme

Personalentscheidungen, da diese nicht öffentlich sind und Personal- oder Stellenschaffungsentscheidungen selbst nachhaltigkeitsneutral sind

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Aufgrund der aktuellen Haushaltskonsolidierung soll grundsätzlich im Rahmen des Stellenplans keine Personalkostensteigerung für neue Stellen erfolgen. Davon ausgenommen sind insbesondere gesetzliche Änderungen (Art. 68 GO). Gemäß Art. 68 Abs. 2 Nr. 4 GO hat die Gemeinde unverzüglich eine Nachtragshaushaltssatzung zu erlassen, wenn [...] der Stellenplan die entsprechenden Stellen nicht enthält. Hiervon gibt es gemäß Art. 68 Abs. 3 Nr. 2 GO jedoch eine Ausnahme. Demnach findet Art. 68 Absatz 2 Nr. 4 GO keine Anwendung auf Abweichungen vom Stellenplan, die „für die Erfüllung neuer Aufgaben notwendig werden.“

Dass Abweichungen vom Stellenplan und höhere Personalausgaben dann ohne Nachtragshaushaltssatzung für zulässig erklärt werden, wenn der Gemeinde während des laufenden Haushaltsjahres neue Aufgaben zur Erfüllung übertragen werden, ist sachgerecht, weil in diesem Fall die zusätzlichen Ausgaben der Gemeinde von außen auferlegt wurden, ohne dass dies auf einer eigenen Entscheidung der Gemeinde beruht. Bei **neuen Aufgaben** handelt es sich vor allem um **Aufgaben, die vom Gesetzgeber den Gemeinden übertragen werden**. Dies ist sowohl bei der Mietwohnraumförderung als auch bei der Eigenwohnraumförderung der Fall. Insgesamt gab es drei Gesetzesänderungen und eine neue Verwaltungsvorschrift durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr:

- Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 (Bekanntmachung vom 16. März 2022)
- Gebietsbestimmungsverordnung Bau 2022 (06. September 2022)
- Wohnbau-Booster 2023 (vom 01. Juli 2023)
- Schreiben des StMB (vom 12.10.2023)

Diese Gesetzesänderungen und -neuerungen bei Aufgaben im übertragenen Wirkungskreis führen bei ihrer Umsetzung direkt zu steigenden Fallzahlen und werden nachfolgend weiter ausgeführt.

Von der Stadt Ingolstadt wird 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).

Der Anstieg der Fallzahlen 2022 und 2023 ließ sich nur durch zahlreiche Verbesserungen bei den Arbeitsabläufen (Prozessoptimierung, Digitalisierung, Einführung von Telefonzeiten) durch das bestehende Personal bewältigen.

In der **Mietwohnraumförderung** führt die Einführung der Wohnraumförderungsbestimmungen 2022 durch das Bayerische Staatsministerium zu einer erheblichen Erhöhung der Förderanträge bei der Stadt Ingolstadt.

Durch die gesetzliche Änderung wurde der **Bewilligungszeitraum** für die einkommens-orientierte Zusatzförderung von ursprünglich drei Jahren auf zwei Jahre **verkürzt**. Aus dieser gesetzlichen Änderung 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. Die Entwicklung der Fallzahlen wurde über den Zeitraum eines Jahres festgehalten, prognostiziert und evaluiert, um auch eine tatsächliche Auswirkung nachweisen zu können. Daher wurde mit der Antragstellung nach Art. 68 GO bis jetzt abgewartet.

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 06. September 2022 durch die **neue** Gebietsbestimmungs-Verordnung 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.

Im Jahr 2025 werden durch die Vorhaben der BayernHeim GmbH an der Stinnesstraße und der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH an der Steigerwaldstraße 448 Wohnungen fertiggestellt. Für 2026 sind weitere 234 Wohnungen 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 im Jahr 2025 und im Jahr 2026 bis zu 950 Anträge zu bearbeiten. Dies entspricht einem Anstieg der Förderanträge um einen Faktor zwischen 3,5 und 4,1 gegenüber 2019 bzw. einen Faktor zwischen 2,1 und 2,5 gegenüber 2023 und ist eine direkte Folge der Gesetzesneuerungen bzw. -änderungen.

Durch die von den Mietern alle zwei Jahre zu stellenden Wiederholungsanträge werden die

erhöhten Fallzahlen über das Jahr 2026 hinaus 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 in Verbindung mit gesetzlichen Änderungen 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. Aufgrund der beständigen Lage am Kapitalmarkt ist es wahrscheinlich, dass es sich bei dem höheren Förderbedarf um eine langfristig anhaltende Entwicklung handeln wird.

Die Prüfung der seit September 2023 gestiegenen Förderanfragen durch das bestehende Personal führt derzeit zu mehrwöchigen Bearbeitungszeiten. Ohne neue Stellen 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. 2,0 VZÄ sind für die Wohnraumförderung bereits vorhanden, was 2,58 neuen Vollzeitplanstellen entsprechen würde. Die Prognose basiert 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 größeren Schwankungen und Unabwägbarkeiten. Angesichts der angespannten Haushaltslage wird daher von einer defensiven Prognose der Fallzahlen ausgegangen und in der Mietraumförderung mit dem Faktor 2,1 kalkuliert werden. Wonach dann 2,18 neue Vollzeitplanstellen benötigt werden. Die prognostizierten Fallzahlensteigerungen werden laufend evaluiert. Sollte die Entwicklung der Fallzahlen 2025 und 2026 über die prognostizierten Fallzahlen hinaus gehen, kann im Stellenplan 2027 noch einmal darauf reagiert werden. Hierbei sind auch die Daten der Statistik zu Sozialwohnungen berücksichtigt, die aus der Bindung herausfallen. Für 2025 sind dies 209 Wohnungen, die aber nicht im Rahmen der hier vorgestellten Förderprogramme mit Mietzuschuss behandelt werden und damit auf die berechneten Fallzahlen keine Auswirkungen haben. In Bezug auf die EOF-Wohneinheiten fallen die nächsten fünf Jahre keine Wohnungen aus der Bindung.

Aufgrund der umfassenden gesetzlichen Änderungen innerhalb der bayerischen Wohnungsbauförderung werden daher zwei Vollzeitstellen ab sofort benötigt und im Verfahren nach Art. 68 Abs. 3 Nr. 2 GO beantragt.

Hierbei handelt es sich um eine unbefristete Vollzeitplanstelle und eine Vollzeitplanstelle mit KW-Vermerk bis 31.12.2026, jeweils in der Wertigkeit EG 9b/A10. Dadurch besteht die Möglichkeit, die tatsächliche Entwicklung der Fallzahlen zu beobachten, um dann entsprechend darauf reagieren zu können.

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.

Kategorisierung der OE-PE:

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