

31.01.2023

Drucksache 011/23

Mieterticket Kreis Unna im frei finanzierten und geförderten Wohnungsbau

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussstatus	Beratungsstatus
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Kreis- und Regionalentwicklung	13.03.2023	Empfehlungsbeschluss	öffentlich
Organisationseinheit	Bauen und Planen		
Berichterstattung	Dezernent Ludwig Holzbeck		
Budget	60	Bauen und Planen	
Produktgruppe	60.04	Planung und Wohnungswesen	
Produkt	60.04.03	Planung und Mobilität	
Haushaltsjahr		Ertrag/Einzahlung [€]	
		Aufwand/Auszahlung [€]	

Beschlussvorschlag

Der Landrat wird beauftragt, zu gegebener Zeit über die Weiterentwicklung des Mietertickets als Instrument für mehr Lebensqualität im Quartier und mehr Klimaschutz zu berichten.

Dabei sollte von den Beteiligten (Verkehrsunternehmen und Wohnungsunternehmen) eine Gleichbehandlung von Mietern in frei finanzierten und geförderten Wohnungen angestrebt werden.

Sachbericht

Einführung des Mietertickets

Die Art des Wohnens und der Infrastruktur in der nahen Umgebung (ÖPNV-Haltestelle, Ticketverfügbarkeit, Radabstellmöglichkeiten, angenehme Fußwege, ...) beeinflusst, mit welchen Verkehrsmitteln die Bewohner und Bewohnerinnen ihre Mobilitätsbedürfnisse befriedigen (können).

Durch einen Wohnortwechsel ergeben sich neue Mobilitätsmuster.

Dies war in 2018 für VKU, UKBS und dem Kreis Unna Anlass darüber nachzudenken und in den Folgejahren auszuprobieren, ob durch ein preislich günstig gestaltetes Mieterticket die Nutzung des ÖPNV erhöht und die Pkw-Nutzung verringert werden kann. Eine geringere Pkw-Nutzung schont das Klima und kann durch weniger Parkdruck zur Erhöhung der Lebensqualität im Quartier beitragen.

Dabei war es immer Ziel, Mieter in frei finanzierten und geförderten Wohnungen gleich zu stellen.

Um einen günstigen Preis für das Mieterticket anbieten zu können, erfolgte durch die VKU die Preiskalkulation in 2018 als Solidarmodell. Dies bedeutet, dass angelehnt an das Kombiticket für Veranstaltungen alle Neumieter das Mieterticket erwerben. Das Mieterticket kann dadurch für rd. 10 €/Monat in der Preisstufe A (Stand 2019), d.h. für das jeweilige Gemeindegebiet seitens des Verkehrsunternehmens angeboten werden. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs ist möglich.

Das Mieterticket musste von der Tarifgemeinschaft Münsterland / Ruhr-Lippe (Westfalentarif) beschlossen werden. Dies erfolgte in 2018.

Die UKBS konnte das Mieterticket zum 01.01.2019 für frei finanzierte Wohnungen einführen. Es ist Bestandteil des Mietvertrags.

Fast die Hälfte der Wohnungen der UKBS sind öffentlich gefördert.

Aufgrund der Förderbestimmungen im geförderten Wohnungsbau konnten Mieter geförderter Wohnungen das Mieterticket nicht nutzen. Daher haben sich Kreis und UKBS an das Land gewandt, das Mieterticket auch für geförderten Wohnungen im Bestand anwenden zu dürfen. Das Land hat mit Schreiben aus August 2021 dem im Rahmen eines Modellprojekts (01.09.2021 – 30.09.2023) zugestimmt. Das Mieterticket darf nicht Bestandteil des Mietvertrags sein, sondern es muss mit den Mietern eine Zusatzvereinbarung abgeschlossen werden.

Erfahrungen im Kreis Unna

Fast alle Wohnungen der UKBS befinden sich in der Nähe einer Haltestelle (siehe Anlage 1)

Folgende Mietertickets wurden bisher neu ausgegeben:

Wohnungen	2019	2020	2021	2022
Frei finanziert	49	73	76	94
Geförderte				24
Summe	272*			
*Die angegebene Summe weicht durch Auszüge der Mieter von der rechnerischen Summe ab.				

Mieter der frei finanzierten Wohnungen sehen das Mieterticket positiv. Eine Evaluierung Ende 2020 im Rahmen einer Masterarbeit hatte u.a. folgende Ergebnisse (Befragung; keine hohe Grundgesamtheit s.o.).

- 23 % der Befragten nutzen das Mieterticket bis zu 3x Woche
- 80 % nutzen das Ticket mindestens 1x im Monat (auch bei Pkw-Besitz)
- 54 % der Befragten nutzen den ÖPNV häufiger als vorher

Die Erfahrungen der UKBS bei den Neuvermietungen zeigen, dass Neu-Mieter im geförderten Wohnungsbau das Mieterticket überwiegend ablehnen, so dass keine Unterzeichnung der Zusatzvereinbarung erfolgte.

Nach gemeinsamer Einschätzung von VKU, UKBS und Kreis (Bereiche Wohnen 60.4 und Mobilität 69.4) besteht die ablehnende Haltung der Mieter der geförderten Wohnungen potenziell aus den folgenden Gründen:

- das Mieterticket ist nicht kündbar und kostet derzeit für den Mieter 13 €/Monat für den Geltungsbereich einer Kommune. Das Ticket kann aufgestuft werden. Ein Monatsticket für den gesamten Kreis Unna kostet dann 73,48 €/Monat. Um das Oberzentrum Dortmund zu erreichen, muss zusätzlich ein Fahr-weiter-Ticket (6,20 € bei 6 Std. Gültigkeit) erworben werden.
- Diese Preisgestaltung wird von den Mietern als nicht ausreichend attraktiv empfunden. Dies gilt insbesondere im Kontext der Diskussion zum Deutschlandticket (bisher 9 €/Monat, künftig 49 €/Monat; monatlich kündbar)

Anmerkung:

Die Mieter im weiteren Modellprojekt Bielefeld (= Oberzentrum) empfinden die Preisgestaltung (12,50€ für das gesamte Stadtgebiet) als attraktiv. Demgegenüber stellt das Verkehrsunternehmen die Preisgestaltung (+ 2,50 € durch das Wohnungsunternehmen = 15 €) in Frage, da sie für das Unternehmen zu defizitär ist.

- viele Wohnungen wurden an Flüchtlinge vermietet. Diese erhalten ein Sozialticket (22,88 €/Monat), das für den gesamten Kreis Unna gilt.

Für Frühjahr/Sommer 2023 war die vom Land geforderte Evaluierung vorgesehen. Die Ergebnisse sollten bis zum Ende des Modellprojekts, d.h. zum 01.10.2023 dem Ministerium vorliegen.

Für die Evaluierung sollte eine Befragung der Mieter und Mieterinnen erfolgen, um die Frage fundierter zu beantworten: ist das Mieterticket für Bestandsmieter

a) das richtige Instrument (Solidarmodell für alle Neumieter) und

b) richtig ausgestaltet,

um das Ziel zu erreichen, die Schwelle zur Nutzung des ÖPNV zu reduzieren und damit künftig ggf. den Stellplatzbedarf (mit Zustimmung der Kommune) zu reduzieren und damit die Lebensqualität im Quartier zu verbessern und zum Klimaschutz beizutragen.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen aus den Gesprächen der Mitarbeitenden der UKBS bei den Neuvermietungen, dass das Mieterticket im Verhältnis zu den Nutzungsmöglichkeiten als nicht ausreichend attraktiv empfunden wird (s.o.).

Bei 24 Mietertickets (geförderte Wohnungen) ist aus statistischen Gründen die Grundgesamtheit zu gering, um zu gesicherten Erkenntnissen zu erlangen.

Vor dem Hintergrund der nicht abgeschlossenen Diskussion im Kontext des Deutschlandtickets (Einführung des Deutschlandtickets zum 01.05.2023) und der Unklarheiten, wie sich die ÖPNV-Tariflandschaft entwickelt (z.B. Preisgestaltung, Großkunden-ABO), werden Mieter die Frage, wie sie das vorhandene Mieterticket bewerten und unter welchen Voraussetzungen sie das Mieterticket (mehr) nutzen würden, nicht so

beantworten können, dass auf dieser Basis die notwendige Weiterentwicklung des Mietertickets erfolgen kann (Preis, Geltungsbereich, Nutzungsmöglichkeiten, Solidarmodell oder als Großkunden-Abo).

Daher hat der Kreis Unna beim Ministerium um Abbruch des Modellprojekts gebeten. Diesem wurde mit Mail vom 24.01.2023 zugestimmt. Die Mieter sind derzeit bis zum 31.07.2023 mit Tickets ausgestattet. Der Abschluss des Mietertickets kann somit zum 31.07.2023 erfolgen.

Weitere Erkenntnisse

a) Mieterticket-Modelle

Seit 2020 werden im Prinzip drei verschiedene Mieterticket-Modelle in Deutschland diskutiert bzw. angewendet:

- **Ticket teilen** -Sharing-Modell (München, Nürnberg)
 - übertragbares Jahresticket
 - Mieter leihen über die Mobilitätszentrale bzw. App das Ticket aus
 - das Modell wird selten eingesetzt, da es schwierig ist zu verhindern, dass ein Haushalt das Ticket für andere blockiert

- fakultatives Modell / **freiwilliges Ticket** (Marburg, Magdeburg, Bielefeld, Bochum, ...)
 - das Wohnungsunternehmen schließt mit dem Verkehrsunternehmen ein Großkunden-Abo ab, wodurch der Abo-Preis für den Mieter günstig ist
 - es richtet sich an alle Mieter (Bestands- + Neu-Mieter)
 - einige Wohnungs- und Verkehrsunternehmen rabattieren dies zusätzlich
 - Magdeburg: 16.11.2021 – 15.11.2023
 - ◆ Rabatt 10€/Monat + weiteres bei Rad, CarSharing ...
 - ◆ 1.300 Mieter nutzen das Angebot (bei rd. 9.000 Wohnungen)
 - ◆ keine Kannibalisierung durch viele Neu-Kunden

- **Solidarmodell** - für alle Neu-Mieter; keine Wahlfreiheit für Mieter
 - in Potsdam als Schnupper-Abo für 1 Jahr, kostenlos für Mieter, da das Wohnungsunternehmen das Mieterticket finanziert (Einüben neuer Mobilitätsrouten nach Umzug)
 - Bielefeld: 01.10.2021 – 30.09.2023 (s.o.)
 - für das Stadtgebiet 12,50 € für Mieter (+ 2,50 € Wohnungsunternehmen = 15 € statt 62,80 €) + weitere Angebote
 - Preis von 15 € muss neu kalkuliert werden, wenn das Angebot dauerhaft bleibt (s.o.)

Ergebnis der Befragung rd. 3 Monate nach Einzug:

 - 72 % würden ohne Mieterticket den ÖPNV seltener nutzen
 - Preis wird als angemessen (35 %) bzw. preiswert (37 %) empfunden

Bzgl. der Wirkungen von Maßnahmen hat das Difu folgendes ermittelt: (Difu Mai 2022 etc.)

- durch Umzug ergeben sich neue Wege. Dies kann bei entsprechenden Rahmenbedingungen zu einem veränderten Mobilitätsverhalten führen
 - Der Verzicht auf Besitz bzw. Nutzung des Pkw erfolgt bei
 - ◆ guter ÖPNV-Anbindung + gutem Fuß- und Radwegenetz
 - ◆ tragfähiger Dichte für fußläufig erreichbare Nahversorgung

- Mieterticket als Bestandteil von Mobilitätskonzepten für (größere) Neubauquartiere i.V.m. der Reduktion von Stellplätzen (Wohnungsunternehmen finanziert Mieterticket über reduzierte Stellplätze)
 - großzügiges kostenfreies und wohnortnahes Parkraumangebot schafft Anreiz zur Pkw-Nutzung
 - Kosten für die Miete des Stellplatzes und Miete der Wohnung sollten entkoppelt werden, um finanziellen Anreiz für die Abschaffung des Pkw zu fördern (Achtung: Ausweichung in Quartier sollte verhindert werden (Parkraummanagement))
 - Rückgrat ist ein guter ÖPNV und kurze Wege zu wichtigen Alltagszielen
- freiwilliges Mieterticket
 - richtet sich an alle Mieter und Mieterinnen; diese haben Wahlfreiheit
 - ist nur dann für Verkehrsunternehmen sinnvoll, wenn es zu keiner Tarif-Kannibalisierung kommt, d.h. bisherige Kunden nutzen das preisweitere Abo und es werden nur wenige Neu-Kunden gewonnen
 - ist für Mieter*innen nur attraktiv, wenn ein deutlicher Rabatt erfolgt
- Solidarmodell
 - rechtliche Probleme aufgrund Förderbedingungen bei geförderten Wohnungen
 - rechtliche Probleme aufgrund Genossenschaftsrecht

b) Modellüberlegungen Kreis Unna, für den Fall, dass die Förderbedingungen für geförderte (Bestands-) Wohnungen nicht geändert werden

Bisher war bzw. ist nicht erkennbar, ob und wann das Land die Förderbedingungen ändert, damit das Mieterticket für geförderte Wohnungen auch nach Auslaufen des Modellprojekts am 01.10.2023 angewendet werden kann. Daher haben sich VKU, UKBS und Kreis mit den folgenden Modellen auseinandergesetzt:

- Weiterentwicklung des Solidarmodells = UKBS trägt die Kosten des Mietertickets (rd. 10 € / Monat / Wohnung)
 - bei rd. 1.500 geförderten Wohnungen müsste die UKBS rd. 180.000 €/a tragen
 - aufgrund von Ticketwanderungen stehen dem 90.000 €/a an Mehreinnahmen bei der VKU gegenüber
 - dies bedeutet für die kommunale Familie ein Verlust in Höhe von 90.000 €/a
 - diese Mittel könnten effektiver eingesetzt werden für
 - Modernisierungsmaßnahmen bei der UKBS bzw.
 - Verbesserung des ÖPNV-Angebots der VKU
- Fakultatives / freiwilliges Modell auf Basis des JobTickets-neu
 - jeder Mieter (alt + neu) kann ein Abo abschließen
 - Beteiligung von UKBS und VKU an den Kosten (beim Job-Ticket sind dies 16 € durch den Arbeitgeber + 9 € durch das Verkehrsunternehmen, so dass der Arbeitnehmer 14 €/Monat für die Preisstufe (PS) A (Kommune) und 44 €/Monat für die PS B (Kreis) zahlt
 - derzeit bestehen keine Erfahrungen, wie stark die Nachfrage sein könnte. Dies kann nur durch die Befragung von Mietern abgeschätzt werden, u.a. zur Akzeptanz von Ticketpreisen. Dies wird mit beeinflusst werden durch die Weiterentwicklung der Tariflandschaft im Kontext des Deutschlandtickets.

Zusammenfassung und Empfehlungen

Sollten die Förderbedingungen nicht geändert werden, kann das Mieterticket als Solidarmodell für geförderte Wohnungen nicht fortgeführt werden. Die Finanzierung des Mietertickets durch die UKBS ist nicht

sinnvoll (s.o.).

Da Mieter in geförderten Wohnungen keine schlechteren Konditionen als Mieter in frei finanzierten Wohnungen haben sollten, sollte das Mieterticket dann auch für frei finanzierte Wohnungen eingestellt werden. Dies will die UKBS umsetzen.

Das Mieterticket für geförderte Wohnungen als Solidarmodell wird von den Mietern u.a. im Kontext der Preisgestaltung und der vorhandenen Tariflandschaft als nicht ausreichend attraktiv empfunden. Die Preisgestaltung wird u.a. im Kontext der Diskussion und Erwartungen zum Deutschlandticket von den Mietern nicht akzeptiert.

Das Mieterticket sollte u.a. im Kontext der Entwicklungen der Tariflandschaft im Kontext des Deutschlandtickets von der Tarifgemeinschaft weiterentwickelt werden – dann eher als freiwilliges Modell. Denn es kann ein Instrument in Verbindung mit weiteren sein, den Parkdruck im Quartier zu reduzieren und damit die Lebensqualität zu verbessern sowie zu mehr Klimaschutz beizutragen.

Anlagen

Lage der UKBS-Gebäude zu Haltestellen:

- 1) Bergkamen
- 2) Bönen
- 3) Fröndenberg
- 4) Holzwickede
- 5) Kamen
- 6) Selm
- 7) Unna