



Mobilitätsdienste als entscheidender Standortfaktor für die Quartiersentwicklung

Die fortschreitende Energiewende und die rasante Digitalisierung sind schon lange im Mobilitätssektor angekommen. E-Mobilität soll den Verkehr endlich auf die richtige Spur für die Energiewende führen und Autos sowie Fahrräder stehen – zumindest in den Städten – ebenso zur spontanen Nutzung per App bereit wie Taxifahrten und Bahntickets. „Mobility as a Service“ oder kurz MaaS heißt der neueste Trend in der Mobilitätswelt. Doch wieso sollten sich Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften mit diesen Entwicklungen beschäftigen?

Dass die Themen Mobilität und Wohnen eng miteinander verwoben sind, zeigt sich bereits mit einem Blick auf unseren Alltag, schließlich beginnen oder enden drei Viertel all unserer Wege an unserer Haustür. Maßgeblich für die Wahl des Verkehrsmittels ist daher zumeist dessen Verfügbarkeit sowie die Distanz von der eigenen Haustür, und vor dieser steht zumeist: das Auto. Durch jahrzehntelange autozentrierte Planung, allen voran durch die Stellplatzsitzungen der Länder, wurden Infrastrukturen manifestiert, die den privaten Pkw zur Selbstverständlichkeit machten und so heute insbesondere städtische Räume, aber auch starke Pendlertrassen, nahe an den Verkehrsfarkn führen. In Wohnquartieren äußert sich dies vor allem durch einen immensen Parkdruck und den damit verbundenen Parksuchverkehr, der bis zu 30 % des Gesamtverkehrs eines (innerstädtischen) Quartiers ausmacht.

Dieses Beispiel veranschaulicht sehr gut, dass Planung die Voraussetzungen für die Zukunft schafft und sich an „morgen“ orientieren sollte, anstatt an gestrigen Planungsinstrumenten festzuhalten. Für Neubauquartiere bedeutet dies, dass eine neue Planungslogik entwickelt wird, die Flexibilitäten erlaubt und die von der Wohnungswirtschaft im Sinne der zukünftigen Bewohner mitgestaltet werden kann. Durch ein standortspezifisches Mobilitätskonzept, das von Beginn an mitgedacht und mitentwickelt wird, lässt sich ein zukunftsfähiges lokales Angebot entwickeln. Eine gezielte Förderung von öffentlichem Nahverkehr und Sharing-Angeboten sowie dem richtigen Umfeld für den Rad- und Fußverkehr schafft einerseits eine gute Alternative zum privaten Pkw und andererseits ein attraktives Wohnumfeld mit besten Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Nahmobilität. In Verbindung mit Energieanlagen, z. B. Photovoltaik oder einem Blockheizkraftwerk sowie Speicheranlagen, kann auch die steigende Anzahl an E-Autos und E-Bikes mit lokal erzeugtem, „grünen“ Strom bedient werden.

Die Vorteile eines solchen Mobilitätsangebots für die Wohnungswirtschaft liegen auf der Hand: geringere Baukosten durch weniger Stellplätze, attraktive Wohnquartiere mit hoher Lebensqualität sowie eine zukunftsfähige Geschäftsentwicklung und die Eröffnung neuer Geschäftsfelder. Hier kommt nun auch die Digitalisierung ins Spiel: Über eine Vernetzung der Angebote auf einer Plattform und den Zugang über eine Mobilitätskarte oder eine App lässt sich der Nutzungskomfort enorm steigern. So können Buchung, Nutzung und Abrechnung über einen Zugang abgewickelt werden. Genau das steckt hinter dem Begriff „Mobility as a Service“ – Mobilität wird als Dienstleistung verstanden und dem Nutzer gebündelt über einen Zugang angeboten. Eine solche „Bewohner-Plattform“ erlaubt darüber hinaus die Einbindung weiterer Dienste, wie Smart-Home-Lösungen, Paketdiensten, Kommunikationsdienste für die Nachbarschaft und vieles mehr.

Neubauquartiere eignen sich für diese ersten Schritte besonders, sowohl bei der Entwicklung des Angebotes, auf Grund der frühzeitigen Beteiligung an der Planung, als auch für die Annahme seitens der Nutzer, auf Grund der sich ändernden Lebensumstände beim Umzug. Voraussetzung hierfür ist eine Fertigstellung des Angebots bei Bezug der Wohnungen sowie eine frühzeitige und ansprechende Kommunikation.

Doch auch für den Bestand ermöglichen neue Mobilitätsdienste eine Entspannung der Verkehrssituation sowie eine zusätzliche Attraktivierung der Quartiere. Bestandsquartiere sind schon heute häufig stark vom Verkehr belastet und können durch ein breiteres Mobilitätsangebot zu einem gewissen Grad entlastet werden und den Bewohnern neue Möglichkeiten eröffnen. Zwar sind große infrastrukturelle Eingriffe nur schwer möglich, jedoch lassen sich insbesondere digitale Dienste problemlos übertragen und auch die durch die Elektromobilität entstehenden zusätzlichen Lasten können mit Hilfe eines intelligenten Lademanagements teilweise abgefangen werden. So kann der Ladevorgang beispielsweise auf die Nachtstunden verschoben werden, in denen der sonstige Stromverbrauch gering ist.

In weniger urbanen Gegenden können Mobilitätsdienste ebenfalls einen großen Beitrag leisten. Zwar trauen sich viele Dienstleister bislang nur in die Städte, jedoch kann gerade in ländlichen Regionen der Wohnungswirtschaft eine Schlüsselrolle



zukommen, indem sie gemeinsam mit den Kommunen die Mobilität der Bewohner gestaltet. In Gegenden, in denen sich Busverkehre mit großen Gefäßen nicht lohnen, können Bedarfsverkehre, die bequem und schnell buchbar sind, sowie geteilte Fahrten entscheidende Schritte für mehr Mobilität sein.

Natürlich bedeuten diese Mobilitätstrends für alle Beteiligten die Auseinandersetzung mit unbekanntem Rollen und neuen Stakeholdern. Das zukünftige Mobilitätsangebot muss sich stärker an den Bedürfnissen der Bewohner und denen eines lebenswerten Quartiers orientieren und darf sich nicht auf die Bereitstellung von ein paar Quadratmetern Betonfläche für das private Auto beschränken. Die Zeit für diese Schritte ist reif und die Wohnungs-

wirtschaft ist in einer optimalen Position für die Bewältigung dieser Herausforderungen und die Erschließung neuer Märkte und Potenziale. Denn eins steht fest: Die Mobilitätswende steht vor der Haustür.

Autoren: Benno Hilwerling, Experte, Mobility Solutions, inno2grid GmbH

Inno2grid ist ein Corporate-Startup von Schneider Electric und DB Energie. Das innovative Planungs- und Beratungsbüro initiiert und entwickelt integrierte Energie- und Mobilitätslösungen für nachhaltige Arealentwicklungen. Firmensitz ist der EUREF-Campus in Berlin.

Mehr Leistung, mehr Zeit fürs eigene Geschäft – die neuen Servicepakete der DOMUS

Viele kleinere und mittelgroße Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen werden mit stetig komplexer werdenden Aufgaben gefordert, die oft die eigenen Möglichkeiten strapazieren. Mit Unterstützung der DOMUS AG bietet der VSWG Lösungen an, die dem Management neue Freiräume für das wirklich Wichtige ermöglichen.

Die Erfahrung über Jahre der Zusammenarbeit zeigt: Viele kleinere und mittlere Wohnungsunternehmen und -genossenschaften werden von der Entwicklung mitgerissen, die ihnen durch Gesetzgebung, neue Rahmenrichtlinien oder gesellschaftliche Maßgaben vorgegeben werden. Seien es die fortschreitende Digitalisierung der Bestandsverwaltung, Haftungsrisiken oder das ordnungsmäßige Arbeiten – jede Zusatzbelastung lenkt ab vom Tagesgeschäft und von der Konzentration auf den Bestandserhalt des von den Genossenschaften verwalteten Wohnraums.

Um die amtierenden Geschäftsführer und Vorstände in ihrem Tagesgeschäft zu unterstützen und in den Verwaltungsprozessen

zu entlasten, haben VSWG und die DOMUS AG diverse Servicepakete entwickelt. Diese sind auf die Bedürfnisse und die sich in Zeiten von Digitalisierung und komplexeren gesetzlichen Regularien wandelnden Ansprüche an die Führungskräfte kleiner und mittlerer Unternehmen zugeschnitten. Den Mitgliedern des VSWG soll die immer anspruchsvoller werdende tägliche Arbeit mithilfe von individuell ergänzbaren Servicepaketen erleichtert werden, um so eine optimale und bedarfsgerechte Betreuung der Verbandsmitglieder zu bieten. Zu den Leistungen zählen Rechnungswesen und Steuern, Recht und IT, Finanzdienstleistungen und Bestandsverwaltung sowie Personal und Special Services.

„Der VSWG und die DOMUS AG sind wohnungswirtschaftliche Kompetenzzentren, die das volle Vertrauen der Mandanten genießen“, so Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand, Vorstandsmitglied des VSWG und Vorstandsvorsitzender der DOMUS AG. „Wir verstehen uns als Partner unserer Mitglieder, die wir in allen Fragen unterstützen wollen mit dem Ziel, unsere Expertise zur bestmöglichen Ausgestaltung der Wohnungsgenossenschaften und Unternehmen einzubringen.“