

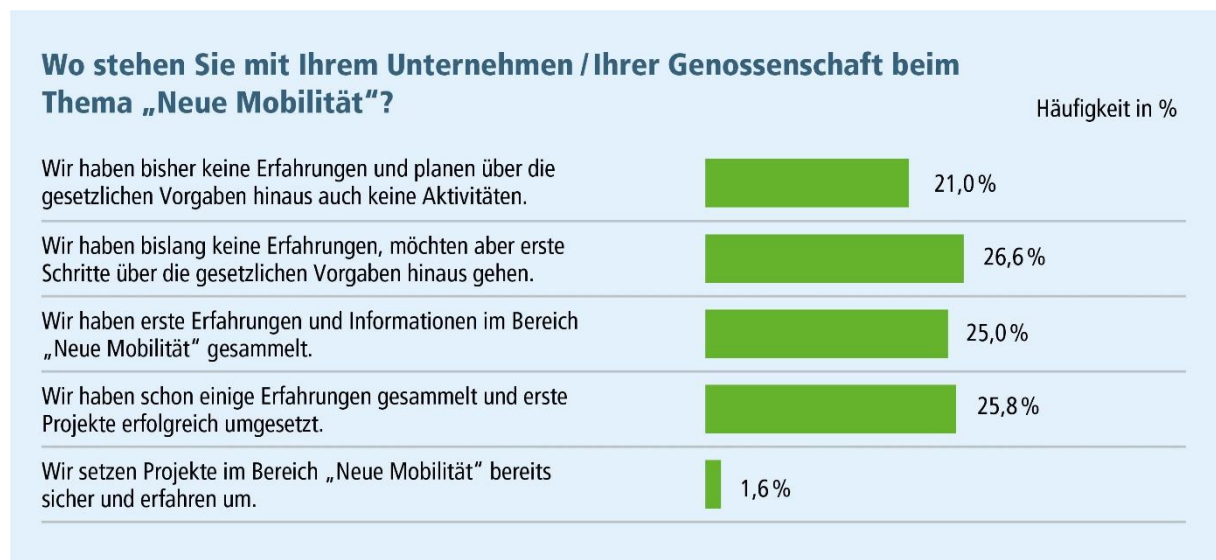
Neue Mobilität: Weshalb die Wohnungswirtschaft nicht kann, wie sie will

5 Kernaussagen zu Wohnen und
Mobilität im Quartier



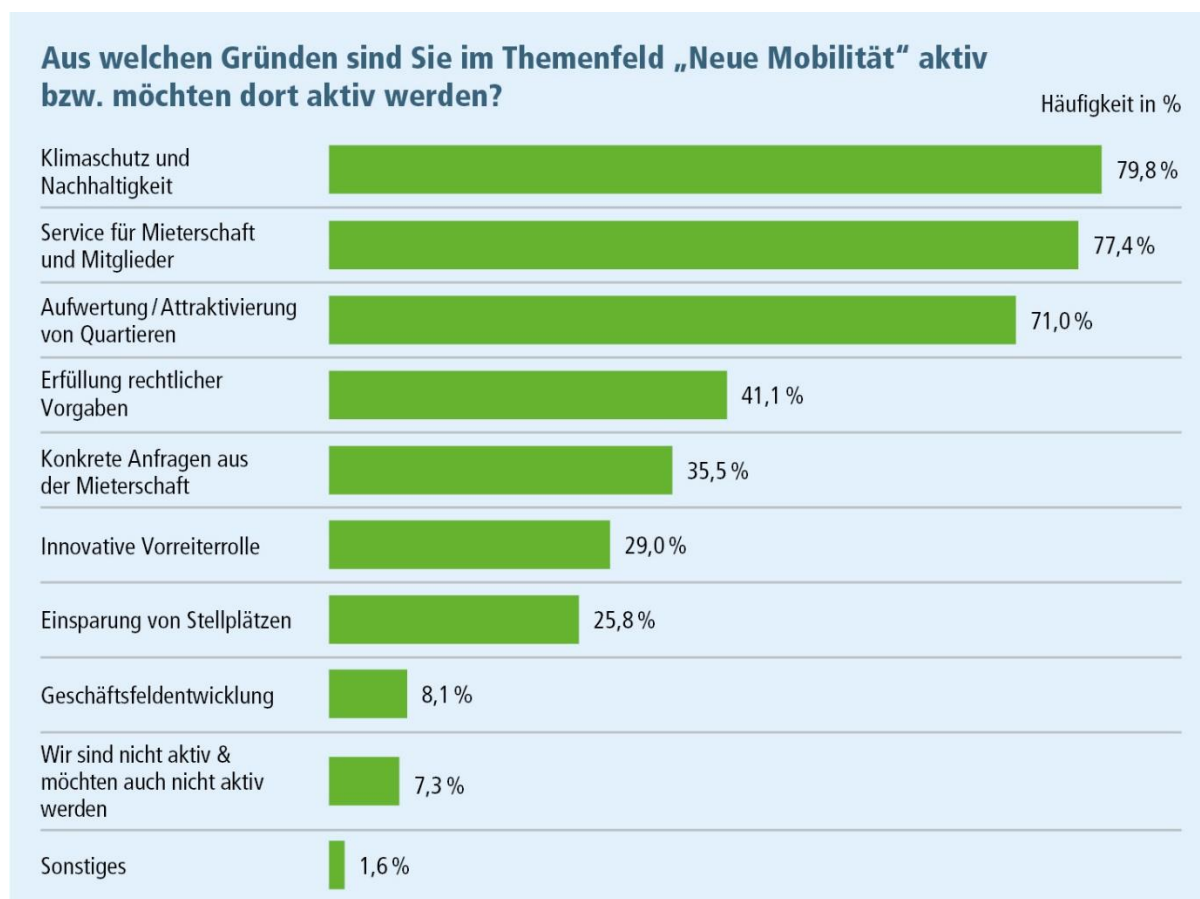
Für die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW Rheinland Westfalen ist klimaneutrale Mobilität ein wichtiger Aspekt lebenswerter Städte. Vier von fünf Wegen beginnen oder enden an der Haustür. Weil sich dort entscheidet, welches Verkehrsmittel für den Weg gewählt wird – und ob es klimaneutral ist – ist die Wohnungswirtschaft ein wichtiger Partner bei der Gestaltung nachhaltiger Mobilität. Wir wollen, dass unsere Mieterinnen und Mieter Zugang zu multimodaler, inklusiver, qualitativvoller, verkehrssicherer und bequemer nachhaltiger Mobilität haben.

1. Die Wohnungswirtschaft ist im Feld „Neue Mobilität“ längst aktiv



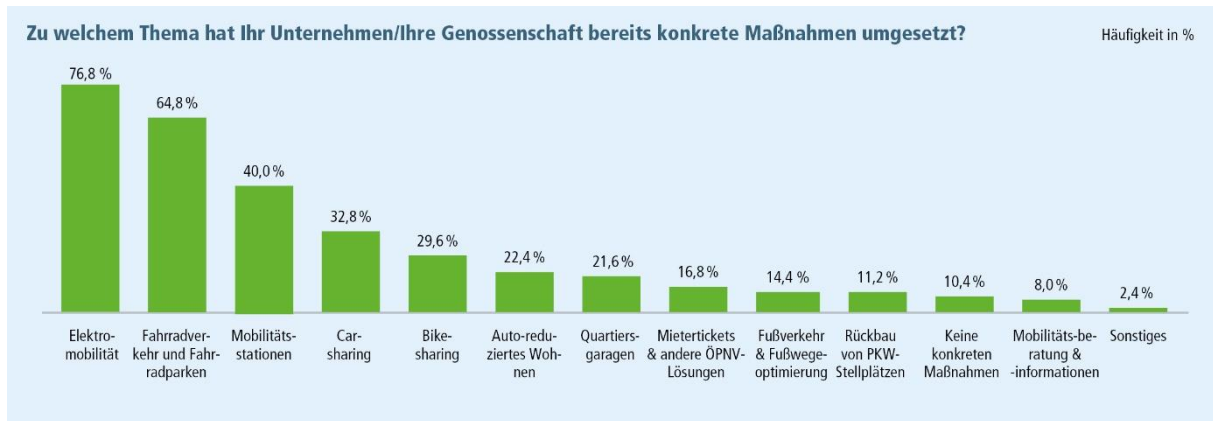
Dass die sozial orientierte Wohnungswirtschaft im Feld „Neue Mobilität“ längst aktiv ist, hat eine Umfrage des VdW Rheinland Westfalen im Januar 2023 ergeben. Über 50 Prozent der 137 teilnehmenden Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften haben bereits Erfahrungen im Bereich Neue Mobilität gesammelt oder erste Projekte umgesetzt. Insgesamt beschäftigen sich rund 80 Prozent der Teilnehmenden mit dem Thema „Neue Mobilität“.

2. Intrinsische Motivation statt wirtschaftlicher Vorteile



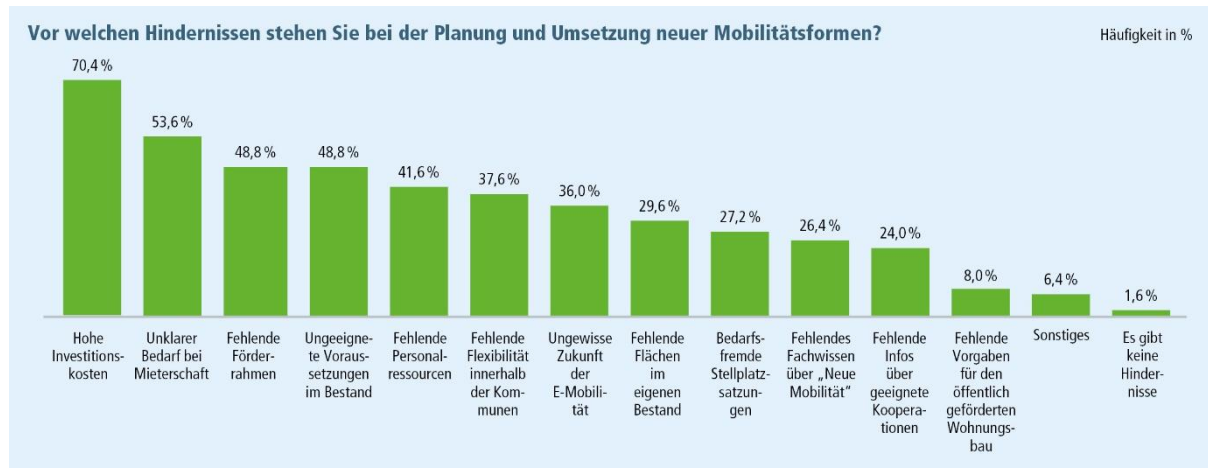
Die Gründe für Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, Maßnahmen zur Neuen Mobilität umzusetzen, sind im Wesentlichen intrinsisch. Für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft ist Neue Mobilität im Wohnquartier ein wichtiger Baustein des klimagerechten und qualitätsvollen Wohnens und lebenswerter Quartiere. 80 Prozent der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften gaben Klimaschutz und Nachhaltigkeit als Begründung für ihre Aktivität im Bereich Mobilität an. 77 Prozent sehen Neue Mobilität als wichtigen Service für Mieterschaft und Mitglieder, 71 Prozent sehen die Aufwertung und Attraktivierung der Quartiere als wichtiges Argument.

3. Mobilitätsmaßnahmen müssen quartiersbezogen sein



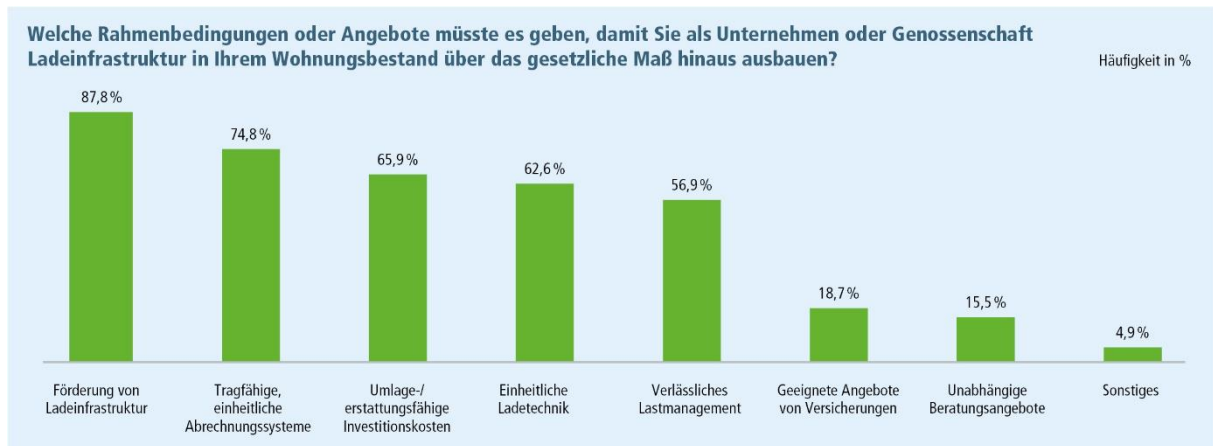
Die Unternehmen und Genossenschaften haben beim Thema Mobilität ganz unterschiedliche Handlungsfelder im Blick. Die meisten Teilnehmenden (77 Prozent) sehen Elektromobilität als zukünftiges Handlungsfeld zur Neuen Mobilität an – angesichts der rechtlichen Vorgaben ist dieses Ergebnis wenig überraschend. Dem gegenüber lassen sich die 65 Prozent im Bereich Fahrradverkehr und Fahrradparken mit der steigenden Bedeutung des Verkehrsmittels Fahrrad erklären. Weitere favorisierte Maßnahmen sind Mobilitätsstationen (40 Prozent) und Car- und Bikesharing (33 Prozent und 30 Prozent). In diesen Feldern sehen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften somit die größten Potenziale und Handlungsbedarfe, allerdings werden auch andere Optionen in Betracht gezogen. Die Maßnahmen, so lässt sich ableiten, müssen zum Quartier passen und Voraussetzungen vor Ort berücksichtigen.

4. Hemmnisse bei Investitionen, Bedarfsabstimmung und im Bestand erkennen und abbauen



Der Wille ist da, doch vielfach fehlen die nötigen Voraussetzungen. Die Umfrage hat ergeben, dass nur ca. 2 Prozent keine Hemmnisse bei der Umsetzung neuer Mobilitätsformen sehen. Als größtes Hindernis werden von 70 Prozent der Teilnehmenden die hohen Investitionskosten betrachtet. Denn die Wohnungswirtschaft steht angesichts der strengen Auflagen beim Klimaschutz verbunden mit den steigenden Baukosten und der Zinswende vor der Herausforderung, die hohen Kosten und bezahlbares Wohnen in Einklang zu bringen. Mobilitätsmaßnahmen erhöhen diese Kosten zusätzlich. Weitere Aspekte sind das fehlende Wissen über die Bedarfe der Mieterschaft (54 Prozent) sowie ungeeignete Voraussetzungen im Bestand (49 Prozent) und fehlende Förderprogramme und -möglichkeiten (49 Prozent).

5. Voraussetzungen für den Ausbau von Ladeinfrastruktur im Wohnungsbestand verbessern



Der Ausbau von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität stellt die Wohnungswirtschaft vor besondere Herausforderungen. Denn bisher ist die Nachfrage nach Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern noch sehr gering, sodass kein wirtschaftlicher Ausbau möglich ist und die Mieterinnen und Mieter aufgrund der hohen Investitionskosten, z.B. für die Elektroinfrastruktur, verhältnismäßig hohe Kosten für eine Ladevorrichtung tragen müssen. Darüber hinaus sind die technischen Voraussetzungen insbesondere in Bestandsgebäuden in der Regel nicht mit dem Ausbau und der Nutzung von Ladeinfrastruktur vereinbar. Die Elektroinfrastruktur ist häufig nicht dafür ausgelegt ist und es fehlt der Platz – weshalb der Ausbau nur mit erheblichen zusätzlichen Investitionen überhaupt umsetzbar ist. Um Ladeinfrastruktur in die Breite zu bringen, bedarf es daher Förderungen nicht nur für die Ladeinfrastruktur (88 Prozent) sondern auch für die Hintergrundinvestitionen, also Lastmanagement, Kabelverteilung oder Zählerschränke. Außerdem müssen die Investitionen umlage- bzw. erstattungsfähig sein (66 Prozent). Darüber hinaus müssen die technischen Voraussetzungen geschaffen werden, in Form tragfähiger, einheitlicher Abrechnungssysteme (75 Prozent), einheitlicher Ladetechnik (63 Prozent) sowie eines verlässlichen Lastmanagement (57 Prozent).

Bessere Rahmenbedingungen für mehr Wohnen und Mobilität im Quartier:

Die Wohnungswirtschaft ist ein wichtiger Akteur zur Umsetzung nachhaltiger Mobilität und die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften im VdW Rheinland Westfalen sind bei der Umsetzung neuer Mobilität bereits aktiv. Derzeit gibt es jedoch noch viele Hürden durch hohe Investitionskosten, fehlende Bedarfsanalyse in der Mieterschaft, mangelnde technische Voraussetzungen und ungeeignete Bedingungen zum Ausbau von alternativen Mobilitätsangeboten im Bestand. Es ist wichtig, diese Hemmnisse abzubauen. Denn damit die Wohnungswirtschaft ihre Rolle als zuverlässiger Partner bei der Gestaltung nachhaltiger Mobilität angesichts der großen Herausforderungen weiterhin erfüllen kann, müssen die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Das heißt konkret:

- Jeder Weg beginnt an der Haustür: Für nachhaltige Wohn- und Stadtquartiere muss die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in den politischen und gesellschaftlichen Diskurs zum Thema Neue Mobilität eingebunden werden.
- Mieten müssen bezahlbar bleiben: Die Baukosten dürfen vor dem Hintergrund bezahlbarer Mieten durch Auflagen und Vorschriften im Bereich der (E-)Mobilität nicht weiter steigen.
- Klimagerechte Mobilität sorgt für gute Luft im Quartier: Die Umsetzung nachhaltiger Mobilitätsmaßnahmen muss auf die CO₂-bezogene Betrachtung eines Gebäudes angerechnet werden können. Die Umsetzung nachhaltiger Mobilitätsmaßnahmen muss als Energieeffizienzmaßnahme dem Gebäude zugerechnet werden.
- Mobilität darf nicht an Quartiersgrenzen enden: Planung, Entwicklung und Realisierung von quartiersbezogenen, kommunalen und regionalen Mobilitätsmaßnahmen sollen inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmt sein.
- Geeignete Förderangebote für die Wohnungswirtschaft schaffen: Wohnungsunternehmen und -genossenschaften müssen Förderanreize erhalten, um Mobilitätsangebote als Teil der Energiewende im Quartier und über einzelne Quartiere hinaus entwickeln und umsetzen zu können.

Über den VdW Rheinland Westfalen – die Wohnungswirtschaft im Westen

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) vertritt als bundesweit größter regionaler Verband der kommunalen und öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrieverbundenen und privaten Wohnungswirtschaft über 480 Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Nordrhein-Westfalen sowie im nördlichen Rheinland-Pfalz. Unsere Verbandsmitglieder bewirtschaften mehr als 1,1 Millionen Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen, darunter auch heute noch mehr als die Hälfte mietpreisgebunden, jeder fünfte Haushalt wohnt und lebt in diesen Wohnungsbeständen. Als sozial orientierte Wohnungswirtschaft bieten wir vielen Menschen in beiden Ländern ein gutes Zuhause, in unseren Städten und Gemeinden setzen sich unsere Verbandsmitglieder für klimagerechte, lebenswerte und generationengerechte Wohn- und Stadtquartiere ein, für unsere Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften bedeutet Wohnen mehr als die „vier Wände“, sondern ist vor allem eine gesellschaftliche und soziale Aufgabe.

Kontakt:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Lena Weinert
Referentin für Nachhaltigkeit, Klima, Mobilität und Digitalisierung
Telefon: 0211 16998-68
E-Mail: l.weinert@vdw-rw.de