

U B E E Q O

A EUROPCAR COMPANY

# MIT NEUER MOBILITÄT BAUKOSTEN SPAREN

Integration von  
Mobilitätskonzepten  
in Neubauprojekte

November 2016

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Schadstoffbelastung in Städten .....	3
2	Umsetzungsmöglichkeiten.....	4
2.1	Mit Mobilitätskonzepten Kosten sparen.....	4
2.2	Pilotprojekte .....	4
2.3	Realisierung.....	5
2.4	Tarifmodelle .....	5
3	Integration von E-Mobilität .....	6
4	Fazit.....	7
4.1	Risiken .....	7
4.2	Chancen .....	7

## 1 SCHADSTOFFBELASTUNG IN STÄDTEN

---

Verschiedene Projekte versuchen der Schadstoffbelastung in deutschen Städten entgegenzuwirken. In Kooperation mit der Mobilitätsplattform UbeeQo ([www.ubeeqo.com](http://www.ubeeqo.com)) können Wohnungsbaugesellschaften jetzt beim Bau von Stellplatzkosten sparen – und ihren Mietern günstige und nachhaltige Transportlösungen bieten.

Deutsche Städte kämpfen seit Jahren mit einer hohen Schadstoffbelastung. Mit einem Pkw-Bestand von über 45 Millionen Autos wird täglich Feinstaub und Stickoxid in großen Mengen in die Umwelt ausgestoßen, die sich schädlich auf Mensch, Tier und Pflanzen auswirken. Mit der Einführung der Feinstaubplakette und der Unterteilung in Umweltzonen soll der Luftverschmutzung entgegengewirkt werden. Bisher ging die Gesamtfahrleistung laut Umweltbundesamt aber nur marginal zurück. Nach wie vor wollen viele Autofahrer nicht auf den Privatwagen verzichten – obwohl der Autobesitz mit hohen Kosten verbunden ist.

Dabei wird ein Privatwagen durchschnittlich nur eine Stunde pro Tag genutzt, während in den meisten Städten ein gut ausgebautes Nahverkehrsnetz existiert, mit dem man bequem die überwiegende Mehrzahl der Wege zurücklegen kann. Berücksichtigt man zudem, dass es mittlerweile funktionelle Alternativen zum Privatauto in den meisten Städten gibt, bspw. in Form von Carsharing-Angeboten, stellt sich die Frage, wieso seitens der Politik und der Städte nicht strenger auf die Alarmsignale reagiert wird. Insgesamt stehen sowohl die finanziellen Kosten, als auch die negativen Umwelteffekte in keiner Relation zum Wunsch nach Bequemlichkeit, die viele Menschen noch mit dem Autobesitz verbinden.

Die Stadt Stuttgart ist ein Beispiel dafür, wie mit neuen Konzepten gegen die Umweltbelastung vorgegangen werden kann. Die Stadt und das Land Baden-Württemberg appellieren mit attraktiven Angeboten rund um alternative Transportmöglichkeiten an die Bürger, das eigene Auto stehen zu lassen. An Tagen, an denen der Wetterdienst eine besonders hohe Feinstaubbelastung feststellt, kann ein Feinstaub-Ticket gelöst werden, mit dem alle öffentlichen Verkehrsmittel zum halben Preis genutzt werden können. Ein Carsharing-Unternehmen setzt in Kooperation mit der Stadt ebenfalls seine Minutenpreise bei Feinstaubalarm automatisch herunter. Diesem Beispiel können andere deutsche Städte folgen, die ebenfalls mit den Problemen der Umweltbelastung zu kämpfen haben. Durch eine strengere Regulierung und entsprechende Alternativen zur Fahrt mit dem Privatwagen können Feinstaubgrenzen eingehalten und deutlich unterschritten werden. Das Stuttgarter Beispiel zeigt konstruktive Lösungen, wie neue Mobilitätsangebote sinnvoll zur Entlastung der Städte beitragen können. Eine vergleichbare Lösung bietet die Mobilitätsplattform UbeeQo für ganz Deutschland: Mit alternativen Transportlösungen können nicht nur Städte mit knappem Parkraum entlastet werden, sondern auch Kosten im Bereich des Wohnungsbaus signifikant reduziert werden.

## 2 UMSETZUNGSMÖGLICHKEITEN

---

### 2.1 MIT MOBILITÄTSKONZEPTEN KOSTEN SPAREN

Durch die Feinstaubbelastung, die - wie kürzlich in Düsseldorf geschehen - mit Strafen geahndet wird, geraten Städte nun maßgeblich in Zugzwang, um Belastungsgrenzen einzuhalten.

Die Integration von Mobilitätskonzepten bei Neubauprojekten beispielsweise kann einen Anreiz für Wohnungsbaugesellschaften schaffen, um an der Einhaltung der Schadstoffgrenzen mitzuwirken. Hierfür gibt es in Deutschland bis jetzt noch keine einheitliche Regelung - es bleibt meist den Städten und Kommunen selbst überlassen. Als Vorreiter gelten Darmstadt, Offenbach am Main und Augsburg, die alternative Transportlösungen für Mieter in neue Wohnungsbauprojekte einschließen. In vielen deutschen Städten gilt die Regelung, dass pro geplanter Wohnungseinheit auch ein Stellplatz gebaut werden muss (der Stellplatzschlüssel trägt in diesem Fall die Einheit Eins). In Augsburg beispielsweise wird dieser bei Bereitstellung eines Car-Sharing-Konzepts auf 0,8 herabgesetzt - d.h., dass für fünf Wohnungseinheiten vier Car-Sharing-Stellplätze geschaffen werden. Die Stadt München plant sogar noch weiter zu gehen und den Stellplatzschlüssel von bisher einer Einheit bei einem schlüssigen Mobilitätskonzept auf 0,3 abzusenken. Die Städte und Kommunen schaffen hier ein Potential für Wohnungsbaugesellschaften, um nicht nur Kosten beim Bau der Stellplätze zu sparen, sondern gleichzeitig auch mit umweltfreundlichen und günstigen Konzepten den Mietern entgegenzukommen.

### 2.2 PILOTPROJEKTE

Mit neuen und innovativen Mobilitätskonzepten können demnach Kosten eingespart werden, die durch Stellplätze entstehen. Ein derartiges Beispiel findet sich in Darmstadt. Die dort entstehende Lincoln-Siedlung sieht Stellplätze vor, die durch gemeinschaftliche Nutzung Kosten einsparen. So wird den Bauträgern eine Entlastung für die Kosten eines Tiefgaragenstellplatzes (pro Quadratmeter durchschnittlich 292 Euro) ermöglicht und den Anwohnern und Nutzern der Zugriff auf Car-Sharing-Fahrzeuge geboten, die jederzeit zur Verfügung stehen und nur bei Nutzung Kosten verursachen.

Die Lincoln-Siedlung führt eine Geschäftsstelle für das Management von Mobilitätslösungen ein, an die sich sowohl Mieter, als auch Bauherren, Planende und Projektentwickler richten können. In der Geschäftsstelle erfolgt der Buchungsservice, Beratung rund um das Thema Mobilität, Parkraum-Management und die Entwicklung neuer Transportservices in enger Zusammenarbeit mit den Bewohnern.

Ein weiteres positives Beispiel ist das Bauprojekt Taunusstraße der Gemeinnützigen Baugesellschaft Offenbach (GBO) in Zusammenarbeit mit dem Rundum-Ladeservice-Unternehmen eeMobility GmbH. Das Baumaterial der Immobilie besteht zu 70 % aus nachwachsenden Rohstoffen. Das eCarsharing ergänzt das ressourcenschonende Baukonzept der GBO und stellt so ein umweltfreundliches und zukunftsweisendes Gesamtmodell dar.

## 2.3 REALISIERUNG

Möchte ein Mieter einen Wagen der Car-Sharing-Flotte nutzen, kann das Konzept wie folgt aussehen. Der Nutzer muss sich zunächst auf der Seite des Carsharing-Anbieters registrieren. Zur Verifizierung kann ein Mietvertrag bei der Geschäftsstelle des Wohnungsbaus vorgelegt werden, damit es zu einem Buchungsabschluss kommen kann. Anschließend wird der Nutzer im System freigeschaltet und er kann eines der zur Verfügung stehenden Fahrzeuge buchen. Die Karte, die der Nutzer zuvor erhalten hat, oder der Führerschein-Sticker wird an das Lesegerät am Auto gehalten, das sich hinter der Windschutzscheibe befindet, woraufhin sich das Auto öffnet. Nach einem kurzen Rundumcheck auf etwaige Neuschäden kann der Fahrzeugschlüssel entnommen werden. Dieser wird wie bei einem privaten Auto auch, während der Fahrt zum Öffnen und Schließen verwendet. Am Ende der Fahrt wird das Fahrzeug auf die zugewiesene Parkfläche zurückgebracht. Zum Abschluss des Buchungsvorganges wird der Schlüssel des Autos in das Handschuhfach abgelegt und das Fahrzeug mit der Karte oder dem Führerschein-Sticker wieder verschlossen.

### Die CarSharing-Nutzung für Mieter im Überblick:

1. Registrieren
2. Führerscheincheck / Mietvertragscheck
3. Freischaltung des Nutzers
4. Fahrzeug buchen.
5. Karte oder Führerscheinsticker an das Lesegerät hinter der Windschutzscheibe anlegen
6. Zustand des Fahrzeugs überprüfen
7. Fahrzeugschlüssel entnehmen und während der Fahrt zum Öffnen und Schließen verwenden
8. Fahrzeug wieder auf zugewiesene Parkfläche zurückbringen
9. Fahrzeugschlüssel im Handschuhfach zurückgeben und das Fahrzeug mit der Karte oder dem Sticker verschließen

In ein solches Mobilitätskonzept können nicht nur Carsharing-Fahrzeuge, sondern auch Mietfahrräder, Lastenräder und Elektrofahrzeuge integriert werden. Diese Transportmöglichkeiten bieten sowohl Vermietern als auch Mietern eine zeitgemäße und vor allem nachhaltige Form der Mobilität, die weg von der Nutzung des Privatwagens, hin zu einem nutzerorientierten und umweltfreundlichen Umgang mit Fortbewegung führt.

## 2.4 TARIFMODELLE

Verschiedene Tarifmodelle können individuell vereinbart werden. Dadurch ermöglicht man Nutzern die optimale Transportlösung für den jeweiligen Anwendungsfall. Dazu gehören als Standardtarif ein regulärer Stunden- und ein Kilometerpreis. Ebenso sind Kilometerpakete oder vergünstigte Tarife für Wochenenden denkbar, damit das Car-Sharing-Fahrzeug auch für Familienausflüge genutzt werden kann. Ebenso sind Modelle möglich, in denen Freistunden und Kilometer pro Monat in der Miete mit inbegriffen sind.

Der Wohnungsbaugesellschaft, als Kunde des Carsharing-Anbieters, kann dabei auf unterschiedliche Kostenmodelle zurückgreifen. Einerseits gibt es die Möglichkeit einen externen Anbieter mit einem standardisierten Produkt an Bord zu nehmen. Dieser stellt die Fahrzeuge zur Verfügung und übernimmt auch eine Erfolgsgarantie für das Projekt. Die Wohnungsbaugesellschaft ist somit von allen finanziellen Verpflichtungen entbunden, falls die Fahrzeuge auch für andere Anwohner in der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt werden können. Der Wohnungsbaugesellschaft bleibt hier jedoch wenig Möglichkeit zur Individualisierung des Produkts. Die Abrechnung und der Kontakt erfolgt direkt zwischen dem Carsharing-Anbieter und dem Mieter, wobei auch auf individuelle Anforderungen eingegangen werden kann. Es kann jedoch auch ein exklusives Carsharing-Produkt integriert werden. Dabei kann die Wohnungsbaugesellschaft die Regeln selbst bestimmen und beispielsweise den Zugriff auf die eigenen Mieter begrenzen.

### 3 INTEGRATION VON E-MOBILITÄT

---

„Die Umsetzung dieser Art von Projekt ermöglicht eine völlig neue Art von Fortbewegung, die sich an die Bedürfnisse der Nutzer flexibel und individuell anpasst,“ so Max Kury, Managing Director UbeeQo. „Die zwei Aspekte – Sparen und Umweltschutz – sind für Bauherren und auch für Mieter attraktiv. Der Befürchtung, dass durch die Abschaffung des privaten Pkw die eigene Mobilität eingeschränkt wird, muss durch einen entsprechend umfangreichen Service entgegengewirkt werden. Die jeweiligen Geschäftsstellen der Wohnsiedlungen stehen den Nutzern jederzeit zur Verfügung, informieren über die verschiedenen Transportmöglichkeiten und unterstützen die Verwaltung. So können die Nutzer einfach und schnell ihre individuellen Fahrten planen und entlasten gleichzeitig nicht nur die Umwelt in ihrem eigenen Viertel, sondern in der ganzen Umgebung.“

Die Nutzung von E-Fahrzeugen wird bei Carsharing-Projekten in Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugesellschaften immer häufiger. Dies bietet nicht nur ein umweltfreundliches Image, sondern erfüllt auch die Anforderungen der Mieter in vollem Umfang: Die durchschnittlich zurückgelegte Strecke mit Car-Sharing-Fahrzeugen in Neubauprojekten liegt bei gerade mal 20 bis 30 km. Daher eignen sich E-Fahrzeuge z.B. für den Wocheneinkauf oder die Fahrt der Kinder zu Schule und Kindergarten ideal und können den Zweitwagen einer Familie problemlos ersetzen. E-Fahrzeuge sind zudem weniger wartungsintensiv und werden beim Kauf durch den Staat subventioniert.

## 4 FAZIT

---

### 4.1 RISIKEN

Das Konzept der integrierten Mobilitätslösungen für Wohnungsbaugesellschaften beinhaltet nur minimale Risiken. Sollte es zu einer geringen Nachfrage (zum Beispiel durch fehlende Informationsveranstaltungen) kommen, könnten die Fahrzeuge auch weiteren Nutzergruppen oder auch Mitarbeitern der Wohnungsbaugesellschaften für Dienstfahrten zur Verfügung gestellt werden, um die Fixkosten abzufedern.

Wir empfehlen eine Integration des Konzepts in die Miete. Die Mieter werden dadurch angeregt etwas Neues auszuprobieren und können im Gegenzug mehrere Freistunden pro Monat erhalten.

### 4.2 CHANCEN

Mietern kann beim Einzug in eine Neubausiedlung durch Informationsveranstaltungen das Konzept der alternativen Mobilitätslösungen nähergebracht werden. Dieser Service ist jederzeit in der ansässigen Geschäftsstelle abrufbar. Gemeinsam mit den Mitarbeitern können Tarife flexibel an die Wünsche der Anwohner angepasst werden, um kosteneffizient und individuell anpassbar Transportlösungen zu finden. So entsteht ein Konzept, von dem Wohngegenden und langfristig ganze Städte in Hinblick auf Einsparungen im Wohnungsbau und nachhaltigem Umweltschutz profitieren.

U B E E Q O

MEHR ERFAHREN

Christian Brügger | Vertriebsleiter

Tel: +49 211 546 922 039 | Mob: +49 151 649 694 79

[christian.bruegger@ubeeqo.com](mailto:christian.bruegger@ubeeqo.com)