



IMMOBILIENANLAGE

SONDERIMMOBILIE PARKHAUS: VOM ALTERNATIVEN INVESTMENTPRODUKT ZUR IMMOBILIE DER ZUKUNFT

Investoren, die mit Immobilien Geld verdienen wollen, denken in aller Regel zuerst an Wohnanlagen, Shoppingcenter oder Bürotürme. Doch auch mit der Sonderimmobilie „Parkhaus“ lassen sich attraktive Renditen erzielen. Trotz aller Bestrebungen der Politik, das Auto aus den (Groß-)Städten zu verbannen, ist die Nachfrage für diese Nutzungsart anhaltend hoch. Nichtsdestoweniger müssen sich Eigentümer und Betreiber proaktiv, intensiv und vorausschauend mit den Objekten beschäftigen. Denn wie die Ausführungen im folgenden Beitrag zeigen, sind es gleich mehrere technologische, regulatorische und gesellschaftliche Trends, die die Anforderungen an Parkhäuser nachhaltig verändern. Die gute alte Binsenweisheit „Heute schon an morgen denken“ sollte nach Einschätzung des Autors deshalb stets im Fokus stehen.

Red.

Parkraum ist ein seltenes und knappes Gut – zumindest gilt das für innerstädtische Lagen in Deutschland sowie für Verkehrsknotenpunkte wie Flughäfen und Bahnhöfe. Das immer größer werdende Bewusstsein für Klima, Energie und Umwelt führt dazu, dass der gesellschaftliche Ruf nach autoarmen Städten immer lauter wird.

Großstädte: Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich

Nach einer Studie des Bundesumweltamtes kommen in deutschen Großstädten etwa 450 Autos auf 1000 Anwohnerinnen und Anwohner – als erstrebenswert gelten allerdings laut Politik lediglich 150 Personenkraftwagen. Die aktuell in Deutschland für Metropolen und Großstädte entwickelten autoarmen Verkehrs- und Mobilitätskonzepte haben unmittelbaren Einfluss auf die vorherrschenden Parkplatzsituationen. Bis die Nachfrage sich flächendeckend dem Angebot anpasst, herrscht vielerorts die allseits bekannte Parkplatznot.

Nach einer von Inrix initiierten Studie hat der Parkplatzzuchende im Jahr 2017 in Frankfurt am Main rund 2,7 Tage pro Jahr

damit verbracht, in der Mainmetropole die richtige „Lücke“ zu finden – dieser Wert dürfte sich in den vergangenen knapp drei Jahren nicht groß verändert haben. Eigentümer und Betreiber von zentral gelegenen Parkhäusern profitieren angesichts der neu entwickelten und klimabewussten Mobilitätskonzepte am meisten von dem immer knapper werdenden Angebot an öffentlichem Parkraum.

Der Umsatz von Parkstätten-Betreibern in Deutschland lag 2018 bei knapp 1,4 Milliarden Euro. Im Jahr 2010 betrug dieser Wert noch 1,1 Milliarden Euro – Tendenz weiter steigend. Diese Entwicklung ist auch der Investorensseite nicht verborgen geblieben. Im Gegensatz zu klassischen Assetklassen sind „Alternative Investments“ – zu denen auch Parkhäuser gehören – Immobilienklassen, deren Märkte sich noch in der Reifungsphase befinden. Laut dem Immobilienberatungsunternehmen JLL werden in den kommenden Jahren zweistellige Milliardenbeträge in diese Marktsegmente fließen.

Herausforderung: die richtige Planung

Um ein modernes Parkhaus nachhaltig auszurichten, muss der gesamte Lebenszyklus der Immobilie betrachtet werden: Welche Nachfrage ist gegeben? Welche Parameter müssen mitgedacht werden? Wer ist die Zielgruppe und wie muss das Objekt infrastrukturell beschaffen sein?

Bei der richtigen Planung einer Parkimmobilie sollte deshalb stets folgender Vorsatz im Fokus stehen: Heute schon an morgen denken. So sollten zukünftige regulatorische, wirtschaftliche als auch gesellschaft-

liche Entwicklungen berücksichtigt und eingeplant werden. Ebenso sollten technische und infrastrukturelle Voraussetzungen geschaffen werden, um Nachrüstungen umzusetzen.

Heute schon an morgen denken

Ein gutes Beispiel ist die sukzessiv steigende Nutzung von E-Fahrzeugen: Wer die Signifikanz der E-Mobilität erkannt und die Entwicklungen von Anbietern wie Tesla bei der Konzeption einer Parkstätte berücksichtigt hat, dem bringen die damaligen Überlegungen heute bares Geld ein.

Mit Sicherheit setzt sich der ein oder andere Planer derzeit viel mit dem Thema Wasserstoff als potenzielle Antriebskraft auseinander. Ob das eine ähnliche Entwicklung wie Strom als Antrieb für Elektrofahrzeuge nimmt, bleibt abzuwarten.

Betrachtet man die durchschnittlichen Maße von Neuwagen im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte, wird deutlich: Es wird eng. Laut einer Studie der Universität Duisburg-Essen ist der Durchschnittswagen in den vergangenen rund 20 Jahren um 12,3 Zentimeter und damit um etwa 7,3 Prozent breiter geworden. Ob Wenderradien, Parkplatzbreite oder die Verkehrsführung – ein Parkhaus aus den siebziger Jahren wird den SUVs, Limousinen und Kombis, die heutzutage das bundesweite Straßenbild prägen, kaum mehr gerecht.

Die Lösung: ein Neubau. Doch in den Innenstädten, wo ein Parkhaus den meisten Ertrag bringt, ist in der Regel selten ausreichend Platz für eine zeitgemäße – und gleichzeitig rentable – Umsetzung. So kann die Bebauung enger Restgrundstücke zu Qualitäts- und/oder Umsatzeinbußen führen. Wer heute ein neues Parkobjekt entwickelt, sollte deshalb auf softwaregestützte Planungsmethoden zurückgreifen.

Wandel vom Parkraum zum Mobilitätshub

Mithilfe von Building Information Modeling (BIM) lassen sich Platzbedarfe genau kalkulieren, um so ein Maximum an Park-

DER AUTOR

**STEPHAN
PIEPER**

Geschäftsführer,
GOLDBECK Services GmbH,
Bielefeld



raum und damit ein wirtschaftliches Gesamtkonzept zu konzipieren. Auch lässt sich mittels BIM genau planen, wo welche Datenleitungen liegen und welche Technik gegebenenfalls nachgerüstet werden kann.

Denn Parkhäuser werden künftig zunehmend auch Verkehrsleitfunktionen übernehmen und sich höchstwahrscheinlich vom einfachen Parkraum zum vielfältigen Mobilitätshub entwickeln. Auch die Zunahme von E-Fahrzeugen und die Entwicklung von autonomen Fahrzeugen sind maßgeblich. Nur, wer die Mobilität der Zukunft schon heute in die Planung von Parkraumprojekten einbezieht, kann einen nachhaltigen und wirtschaftlichen Parkhausbetrieb sichern.

Bewirtschaftung: abhängig vom Nutzer

Ob Bestandsimmobilie oder Neubau, ob Mitarbeiterparkhaus oder Parkstätte für die Öffentlichkeit – die richtige Bewirtschaftung einer Parkraum-Immobilie steht und fällt mit ihrem Zweck und der damit angestrebten Nutzfreundlichkeit sowie mit dem eingehenden Komfortgedanken.

Während das Mitarbeiterparkhaus eher praktisch, funktional und auf den jeweiligen Mieter abgestimmt sein sollte, steht bei einem öffentlichen Parkhaus das Parkelerlebnis als solches im Vordergrund. Dieses Erlebnis beginnt in aller Regel schon mit dem Entschluss, ein gewisses Parkhaus aufzusuchen. Nicht selten kommt es vor, dass dieses Objekt zu Stoßzeiten bereits komplett belegt ist.

Nutzerkomfort steht zu jedem Zeitpunkt im Fokus

Oder es handelt sich um eine Parkstätte an einem Flughafen oder Bahnhof, auf deren Nutzung der Kunde angewiesen ist. Umso komfortabler ist es, wenn Nutzerinnen und Nutzer ihre Parkbucht bereits via Pre-Booking-Option von zu Hause aus reservieren und buchen können. Das Parkticket erhalten Kunden im Anschluss per E-Mail und können diese entweder auf ihren mobilen Endgeräten speichern oder ausdrucken.

Dieses Ticket ist im eigentlichen Sinne allerdings auch nur reine Formsache, denn die Zufahrt wird durch eine automatische Kennzeichenerkennung an der Einfahrt zur Immobilie ermöglicht. Die Bezahlungsmöglichkeiten sollten dabei so variabel wie möglich gestaltet werden: Von der Angabe der Kre-

ditkarte im Pre-Booking-Prozess, über die Entrichtung der fälligen Gebühren per App bis hin zur gängigen Barzahlung.

Eine übersichtliche Führung durch nachvollziehbare Beschilderung zu den Parkebenen beziehungsweise -plätzen ist ähnlich essenziell wie ausreichende Boden- und Deckenbeleuchtungselemente im Innenraum.

Weiterhin sind mobilitätsgerechte Zuwegungen und Aufzüge sowie dem Nutzerverhalten angepasste Tarifbestimmungen wichtige Elemente, um das Parkerlebnis so angenehm wie möglich zu gestalten.

Das Auto bleibt Teil der Städte

In hoch verdichteten Räumen, in denen freie Flächen zunehmend knapper werden, sind Autofahrer auch in Zukunft auf Parkhäuser angewiesen. Denn das Auto wird aus den Städten nicht verschwinden. Das Auto wird weiterhin im Individualverkehr eine bedeutende Rolle spielen, wie auch jetzt während der Corona-Pandemie zu sehen ist. Aus Angst, sich in Bussen und Bahnen mit dem Virus anzustecken, benutzen wir verstärkt das eigene Auto, um von A nach B zu kommen.

Doch wie wird das Parkhaus der Zukunft aussehen, welche Funktionen wird es erfüllen und welche Ableitungen ergeben sich daraus für die Parkhausbewirtschaftung? Moderne Parkhäuser werden noch tiefer mit Verkehrsleitsystemen kommunizieren und damit eine Verkehrslenkungsfunktion übernehmen, die auch die Parkplatzsuche erleichtern wird.

Mithilfe digitaler Parkmanagementsysteme wird sich auch der Bezahlvorgang berührungslos abwickeln lassen. Ebenso wird die Funktion der Parkhäuser sich immer mehr zum Mobilitätshub wandeln, in dem integrierte Bike- und Car-Sharing-Angebote für Anwohnerinnen und Anwohner, E-Ladestationen oder auch innerstädtische Logistikzentren ihren Platz finden.

Buchung und Bezahlung erfolgt per App

Damit kommen Autos, Fahrräder oder E- und Motorroller an einem Ort zusammen und die Nutzer können flexibel entscheiden, was sie wann wie nutzen möchten.

Die Buchung und Bezahlung der Angebote werden über eine gemeinsame App abgewickelt. Die steigenden Zulassungszahlen

von E-Fahrzeugen werden dafür sorgen, dass mehr E-Ladepunkte in Parkhäusern installiert werden. Heute noch meist kostenlos, werden zukünftig auch Bezahlssysteme hinterlegt sein.

Bei den steigenden Zahlen von E-Fahrzeugen müssen zudem Kapazitätsengpässe bei der Stromversorgung vermieden werden. Die Installation von Pufferspeichern und regenerativen Energiequellen, wie Photovoltaik auf dem Parkhausdach oder an der Fassade, machen Parkhäuser unabhängiger von externen Stromversorgern.

Das Thema des automatischen Einparkens wird durch die Einführung autonom fahrender Autos, die mithilfe von intelligenten Sensoren durch die einzelnen Etagen der Parkhäuser navigieren, bald Realität.

Um „Automated Valet Parking“ anbieten zu können, muss das Parkhaus der Zukunft über die passende technische Infrastruktur verfügen. Und auf Herstellerseite muss ein Standard entwickelt werden, damit die Fahrzeuge mit externen Steuereinrichtungen kommunizieren können.

Zentrale Bedienung und Überwachung

Am Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) wurde die Zukunft des Parkens schon umgesetzt. Dort hat die Goldbeck Parking Services (GPS) GmbH ihre bestehende Leitstelle ausgebaut und digitalisiert. Alle 155 von der GPS bewirtschafteten Parkhäuser mit zirka 80000 Stellplätzen in Deutschland und Österreich sowie ein Fernbusterminal in Leipzig werden zentral und rund um die Uhr von der Leitstelle am FMO bedient und überwacht.

Dabei hat GPS die klassische Leitstandtechnik (Sprache, Video) mit der GPS-eigenen Software (Parktechnik) verbunden. Jeder Parkkunde wird sowohl an der Schranke als auch am Parkticket-Automaten auf Knopfdruck bedient.

Die Servicemitarbeiter beantworten Fragen und leisten Hilfestellung. Sie können zum Beispiel verlorene Ausfahrtstickets ausgeben, Schranken per Fernschalte öffnen und sind 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche für Parkkunden zu erreichen.

Alle diese Ausführungen zeigen, wie die Welt des Parkens sich zukünftig massiv verändern wird. Neben dem reinen Parken werden zusätzliche Geschäftsmodelle und innovative Betriebskonzepte, die auch App-Anbieter und weitere digitale Dienstleister miteinbeziehen, entstehen. ■