

Der Markt für Parkieranlagen

Parken im Spannungsfeld zwischen Climate Change und Mobilitätsanforderungen

Parkhäuser geraten immer stärker auf das Radar von Investoren. Die Gründe: Eine stetig steigende Nachfrage nach „ruhendem Verkehr“, das starke Aufbrechen des sog. Modal Split sowie ein anhaltender Stadtumbau, der beide zuvor genannten Elemente neu verbindet. Hinzu kommt: Operativ stehen rund 60 % der europäischen Parkhäuser in den kommenden 10 Jahren vor umfassenden Sanierungsmaßnahmen. Ob dies zu einem Push oder zu einer Sanktion der Assetklasse „Parking“ sorgen wird, soll im Folgenden näher untersucht und erläutert werden.

Vor wenigen Jahren galt in Europa noch die autofreie Stadt als Ziel der Postmoderne. Das hat sich inzwischen in die gegenteilige Richtung verändert. Statt „raus aus der Stadt mit dem Vehikel“ geht es heute allenfalls noch um die intelligente Wahl der Verkehrsmittel und die individuelle Nutzen/Kosten-Relation. „Modal Split“ ist der Begriff der Stunde: eigenes Auto oder Mietwagen, Taxi oder Bus? Mit dem Aufkommen von Elektrofahrzeugen und dem teilweisen Verbot von Verbrennerfahrzeugen scheint man auch das CO2-Thema für den städtischen Verkehr in Zukunft in den Griff zu bekommen.

ZAHLEN

Am ersten Januar 2022 belief sich die Anzahl zugelassener Personenkraftwagen (Pkws) in Deutschland auf rund 48,5 Mio. Damit wuchs der Bestand an Pkws in Deutschland im Jahresvergleich um 0,6 %.¹ Aber nicht nur in Deutschland kam es in der jüngeren Vergangenheit zu einem Anstieg des Bestandes an Pkws. In der gesamten Europäischen Union (EU) stieg die Anzahl der Pkws je tausend Einwohner in den Jahren 2011 bis 2020 klar an. So entfielen in der EU im Jahr 2020 auf tausend Einwohner 560 Pkws (Wert 2011: 486 Pkws).

¹ KBA(2022)

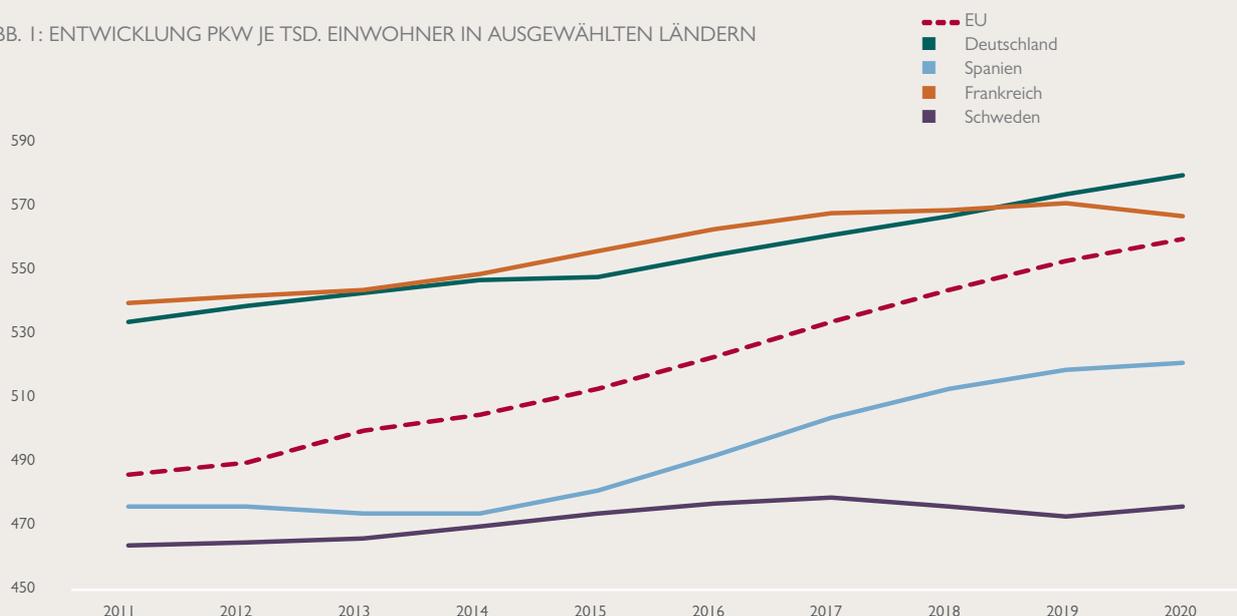
EU
2011-2020



DEUTSCHLAND
2022



ABB. 1: ENTWICKLUNG PKW JE TSD. EINWOHNER IN AUSGEWÄHLTEN LÄNDERN



Quellen: Catella, EUROSTAT (2022)

Das Thema Immobilien ist mit den modernen Mobilitätsanforderungen eng verknüpft. Mit der Mobilität von Kraftfahrzeugen rückt zwangsläufig auch die Weiterentwicklung der Abstellmöglichkeiten in den Fokus – und damit auch Parkhäuser. Ein Parkhaus, korrekt müsste es Parkierungsanlage heißen, ist inzwischen deutlich mehr als eine temporäre ineffiziente Aufbewahrungsstation. Immobilienökonomisch betrachtet ist das Parkhaus eine Funktion, die bestimmt ist durch die Variablen Stadtplanung, IT, Verkehrswissenschaft, Automobilwirtschaft und Konsumgüterindustrie.

Konkreter formuliert: Wer sich mit dem Thema Errichtung oder Betrieb eines Parkhauses beschäftigt, sieht sich mit zahlreichen Themenfeldern konfrontiert. Dazu zählen Grundsätzliches wie die Zukunft der Städte, die Zukunft des Autofahrens, die Vernetzung von Mobilität und Immobilien und die kurz-, mittel und langfristige Zahlungsbereitschaft für die Parkraumnutzung. Und hat der Bauherr den passenden Standort identifiziert und die Ausgestaltung der Immobilie definiert, muss er sich mit Fragen zur laufenden Bewirtschaftung, zum Parkraum-, Beleuchtungs- und Sicherheitsmanagement sowie zu Vertragslaufzeiten auseinandersetzen.

Wie in der EU, ist auch im Vereinigten Königreich ein struktureller Rückgang der Anzahl an neuzugelassenen Autos nicht zu beobachten. So stieg bspw. im ersten Quartal 2022 die Anzahl an Neuzulassungen im Bereich Autos im Vereinigten Königreich im Jahresvergleich um 0,6 % an.² Auch wenn die aktuellen wirtschaftlichen Turbulenzen innerhalb Europas klares Potenzial besitzen, die Anzahl der Neuzulassungen zu reduzieren, zeigen die Daten, dass ein struktureller Bedeutungsverlust des Pkws in der europäischen Gesellschaft nicht anzunehmen ist. Die Zahlen deuten weiter an, welchen hohen Flä-

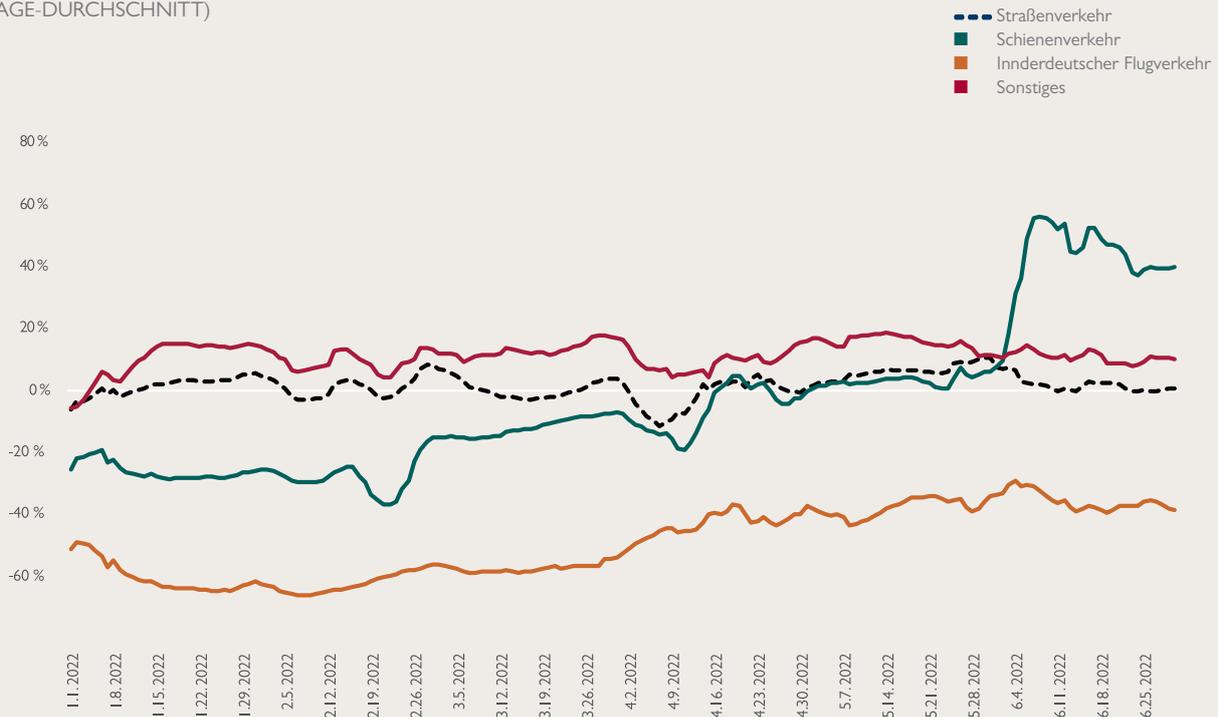
chenbedarf in der heutigen Zeit Pkws in Anspruch nehmen. Vor allem in europäischen Metropolen sind Pkws ein fester Bestandteil des Stadtbildes.

Nach einer Befragung des ADAC ist der Pkw das beliebteste Verkehrsmittel bei dem Besuch einer Innenstadt und die beliebteste Parkmöglichkeit ist in diesem Zusammenhang eine Tiefgarage, ein Parkplatz oder ein Parkhaus in innenstädtischer Lage. Hinzu kommt, dass in europäischen Metropolen Fläche als ein knappes Gut bezeichnet werden muss, wodurch die Zahlungsbereitschaft der Konsumenten steigt. Die hohen Kaufpreise und Mieten für Wohnobjekte in europäischen Metropolen verdeutlichen das knappe Angebot an Flächen auf diesen Märkten. Dies bildet das Fundament für eine klares Renditepotential auf dem europäischen Markt für Parkflächen. In Gebieten, in denen Parkflächen begrenzt sind, siedeln sich vor allem kommerzielle Betreiber von Parkraum an und verfolgen eine wirtschaftliche Strategie (Privates Off-street-Parken).³

In den letzten Jahren gab es innerhalb der Automobilindustrie einen deutlichen Wandel. Der Fokus liegt dabei auf der Elektromobilität, das Ende der Verbrennungsmotoren fossiler Brennstoffe ist zu erwarten. Weiter wurde des Öfteren in der öffentlichen Debatte, im Zusammenhang mit der Entwicklung des autonomen Fahrens, neue Mobilitätskonzepte skizziert, welche die Notwendigkeit des eigenen Autos in Frage stellen. Unabhängig vom Wandel der Antriebstechnologie und neuer Mobilitätskonzepte ist jedoch erkennbar, dass das Auto weiterhin einen hohen Stellenwert in der heutigen Gesellschaft genießt. Gut sichtbar wird dies anhand von Mobilitätsdaten für Deutschland, im Zusammenhang mit der Einführung des sog. „9 Euro Tickets“ für den Personennahverkehr.

2 GOV.UK (2022), 3 Fraunhofer IAO (2019)

ABB. 2: MOBILITÄTSENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND IM VERGLEICH ZU 2019 (7-TAGE-DURCHSCHNITT)



Quellen: Catella, EUROSTAT (2022)



Aufgrund der Einführung des „9 Euro Tickets“ für den Personennahverkehr in Deutschland, stieg im Juni 2022 die Nutzung des Schienenverkehrs deutlich an. Ein Einbruch des Straßenverkehrs war jedoch innerhalb Deutschlands im Juni 2022 nicht zu beobachten. Bis auf an drei Tagen lag das Volumen des Straßenverkehrs im Juni sogar oberhalb des Niveaus des Junis 2019. Die Daten zeigen somit die Beliebtheit des Verkehrsmittels Auto in Deutschland.

Neben der weiterhin hohen Beliebtheit des Pkws könnten zukünftige Entwicklungen innerhalb der Städteplanung die Nachfrage nach Parkflächen in Parkhäusern bzw. Tiefgaragen fördern. Eine zukünftige Reduktion von Pkws in Innenstädten beinhaltet einige positive Aspekte. So würde die Lärmbelastigung in innerstädtischen Regionen reduziert werden und eine evtl. zunehmende Erschaffung von Grünflächen könnte zu einer Verbesserung des innerstädtischen Klimas führen. Als Folge jedoch würden die Parkmöglichkeiten am Straßenrand in Innenstädten wegfallen. Als mögliche alternative Parkfläche sind in diesem Kontext Parkhäuser bzw. Tiefgaragen anzuführen. Ein Anstieg der Nachfrage nach Parkflächen in der Immobilienklasse Parken könnte als Folge zu beobachten sein. Die aktuellen Gegebenheiten zeigen, dass auch in Zukunft in europäischen Metropolen ein klarer Bedarf an Parkhäusern vorhanden sein wird.

Jedoch muss sich auch die Objektklasse Parken an die neuen Gegebenheiten anpassen, um so die veränderten Bedürfnisse der Kunden zu erfüllen. Aufgrund der steigenden Beliebtheit von E-Autos, rückt die zur Verfügungstellung von Ladestation in den Fokus strategischer Entscheidungen von Parkhausbetreibern. So lässt bspw. auch der Parkhausbetreiber Q-Park alle in Deutschland befindlichen Parkobjekte mit Ladestationen ausstatten.⁴ Eine solche Maßnahme bietet klares Potential, nachhaltig die Frequentierung des entsprechenden Objektes zu fördern. Wie in vielen Bereichen, führt auch im Bereich Parken die Digitalisierung zu einem nachhaltigen Wandel. In diesem Zusammenhang ist vor allem das Stichwort „Smart Parking“ zu nennen. Ziel ist es bspw. den Parkprozess mit Hilfe digitaler Lösungen

besser zu gestalten. Auch eine eventuelle Implementierung dynamischer Bepreisung von Parkmöglichkeiten, mit dem Ziel das Parkverhalten zu beeinflussen, ist ein möglicher Bestandteil des „Smart Parking“. Weiter ist in diesem Kontext eine strategische Fragestellung, wie in Zukunft die Thematik Parken in städtische Mobilitätskonzepte integriert werden kann.⁵ Dies verdeutlicht, dass in der heutigen Zeit ein Parkhaus mehr ist als nur eine Fläche zum Parken. Betreiber dieser Immobilienklasse sollten intensiv die aktuellen Entwicklungen beobachten, um sicherzustellen, dass die jeweiligen Objekte auch den heutigen Anforderungen entsprechen und so auch die jeweiligen Parkflächen in Zukunft ökonomische Erfolge erzielen.

Die Etablierung neuer Unternehmen mit digitalen Angeboten auf dem Markt Parken verdeutlichen diese Entwicklung. So bietet bspw. das Unternehmen evopark mit dem Produkt evopark GO für Betreiber von Parkhäusern eine Software as a Service Lösung an. Ziel dieses Produktes ist es den Parkprozess zu vereinfachen und Daten für die Betreiber zu generieren, damit diese das Angebot besser auf ihre Kunden anpassen können. Auch das Unternehmen easypark bietet digitale Lösungen im Bereich Parken an. Das Produkt ist nach Angaben des Unternehmens in über 2.200 europäischen Städten verfügbar. Mit Hilfe einer App soll die Suche nach einem Parkplatz vereinfacht werden. Mit dem Produkt Automated Valet Parking entwickelt das Unternehmen Bosch ein interessantes Infrastrukturkonzept für Parkhäuser. Besitzt ein Parkhaus dieses Konzept, so müssen die Kunden ihr Fahrzeug lediglich in einer sog. Drop-off-Area abstellen. Das System (Automated Valet Parking) manövriert das Fahrzeug daraufhin selbstständig in eine Parklücke. Über eine App kann der Kunde sein Fahrzeug wieder anfordern und das System bringt das Fahrzeug zurück in den Übergabebereich. Die Abwicklung der Bezahlung ist automatisiert. Für Parkhausbetreiber ist es von strategisch zentraler Bedeutung, sich mit Anbietern intelligenter Parkmanagementlösungen zu beschäftigen und gegebenenfalls Kooperationen aufzubauen, um auch in Zukunft einen ökonomischen Erfolg mit dem Objekt zu erzielen.

⁴ Vattenfall (2022), ⁵ Fraunhofer IAO (2019)

ABB. 3: INVESTMENTMARKT PARKEN - AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN 2022-2022

Transaktionsvolumen europäischer Markt für Parkhäuser (2020-2022): 325 Mio. €
Durchschnittliche Ankaufsrendite: 5,25 %
Objektwert: 25 – 31 Mio. €

| DATUM | NAME | STADT/LAND | KÄUFER |
|----------------|--|------------------------------------|--|
| Oktober 2022 | Largo Corsia dei Servi | Mailand/Italien | Catella Real Estate AG |
| September 2022 | Ave. Kleber | Paris/Frankreich | Catella Real Estate AG |
| September 2022 | Marché Saint Germain | Paris/Frankreich | Catella Real Estate AG |
| Juli 2022 | Doberaner Hof 07/2022 | Rostock/Deutschland | FN Capital Holding GmbH |
| April 2022 | Parkhaus City | Hof/Deutschland | Contipark Parkgaragensellschaft mit beschränkter Haftung |
| März 2022 | Ems Einkaufszentrum (EEC) | Rheine/Deutschland | FIM Immobilien Holding GmbH |
| Januar 2022 | Parkhaus Poststraße 6 | Wolfsburg/Deutschland | Contipark Parkgaragensellschaft mit beschränkter Haftung |
| September 2021 | Q-Park Odense City | Odense/Dänemark | Orange Investment Managers/Catella Real Estate AG |
| April 2021 | Büro- und Geschäftshäuser Steeler Straße 31 - 37 | Essen/Deutschland | Allbau GmbH |
| April 2021 | Grundstück Brunnenstraße | Itzehoe/Deutschland | Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. Th. Semmelhaack |
| Januar 2021 | Gatelands Businesspark Kienberg – Northgate-Parkhaus | Schönefeld/Deutschland | Quantum Immobilien AG |
| Dezember 2020 | Parkhaus Zentrum 12/2020 | Gera/Deutschland | Institutioneller Investor |
| September 2020 | Parkhaus am Schloss | Schwerin/Deutschland | Contipark Parkgaragensellschaft mit beschränkter Haftung |
| September 2020 | Büro- und Logistikobjekt Flintsbacher Straße 1-5 | Brannenburg/Deutschland | Arri AG |
| März 2020 | Vesterbrogade | Kopenhagen/Dänemark | Catella Real Estate AG |
| Februar 2020 | Parkhaus Faßstraße | Dortmund/Deutschland | DIAG VERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH |
| Februar 2020 | Parkhaus Clichystraße 9 | Heidenheim a. d. Brenz/Deutschland | AIF Capital GmbH, E&G Parkhausfonds Europa |

Quelle: Catella 2022, Thomas Daily

ABB. 4: ENTWICKLUNG DES PKW-BESTANDES IN EUROPA

Legende

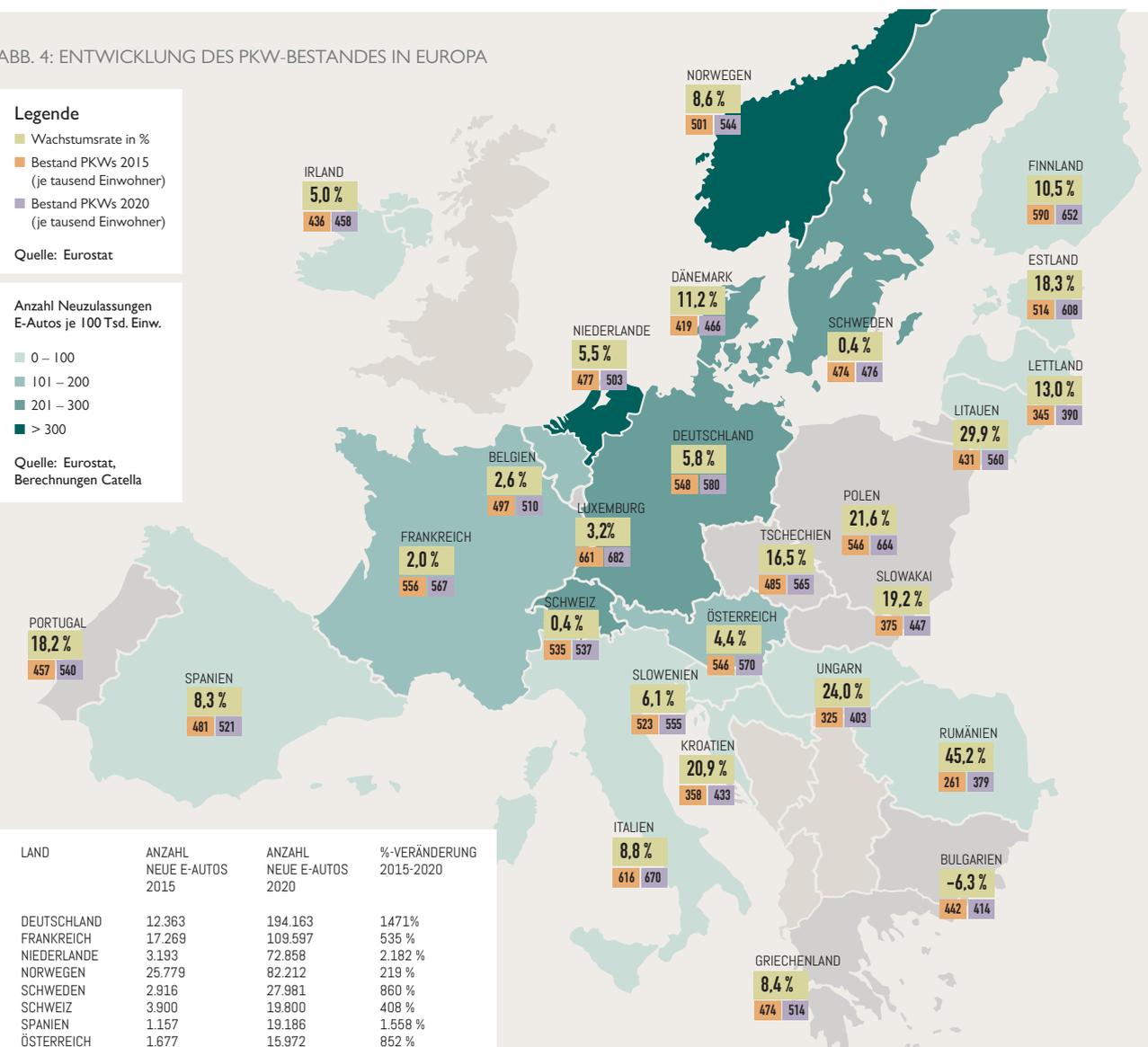
- Wachstumsrate in %
- Bestand PKVs 2015 (je tausend Einwohner)
- Bestand PKVs 2020 (je tausend Einwohner)

Quelle: Eurostat

Anzahl Neuzulassungen E-Autos je 100 Tsd. Einw.

- 0 – 100
- 101 – 200
- 201 – 300
- > 300

Quelle: Eurostat, Berechnungen Catella



| LAND | ANZAHL NEUE E-AUTOS 2015 | ANZAHL NEUE E-AUTOS 2020 | %-VERÄNDERUNG 2015-2020 |
|-------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| DEUTSCHLAND | 12.363 | 194.163 | 1471% |
| FRANKREICH | 17.269 | 109.597 | 535% |
| NIEDERLANDE | 3.193 | 72.858 | 2.182% |
| NORWEGEN | 25.779 | 82.212 | 219% |
| SCHWEDEN | 2.916 | 27.981 | 860% |
| SCHWEIZ | 3.900 | 19.800 | 408% |
| SPANIEN | 1.157 | 19.186 | 1.558% |
| ÖSTERREICH | 1.677 | 15.972 | 852% |
| BELGIEN | 1.360 | 15.044 | 1.006% |
| DÄNEMARK | 1.265 | 14.218 | 1.024% |
| POLEN | 3496 | 4.619 | 32% |
| FINNLAND | 243 | 4.245 | 1.647% |
| IRLAND | 494 | 4.075 | 725% |
| UNGARN | 116 | 3.047 | 2.527% |
| RUMÄNIEN | 28 | 2.844 | 10.057% |
| SLOWENIEN | 123 | 1.720 | 1.298% |
| KROATIEN | 80 | 639 | 699% |
| LITAUEN | 106 | 480 | 353% |
| LETTLAND | 17 | 351 | 1.965% |
| ESTLAND | 30 | 344 | 1.047% |

Quelle: Eurostat, Berechnungen Catella

Die Entwicklung der Pkws je 1.000 Einwohner in ausgewählten Ländern zeigt, dass der Pkw weiterhin einen hohen Stellenwert in der Gesellschaft besitzt. Bis auf in Bulgarien lag die Anzahl der Pkws je 1.000 Einwohner im Jahr 2020 oberhalb des Niveaus des Jahres 2015. Die durchschnittliche Wachstumsrate aller betrachteten Länder für diesen Zeitraum ist 10,8 %. In zahlreichen europäischen Ländern kam es in der jüngsten Vergangenheit zu einem deutlichen Anstieg der neuzugelassenen E-Autos. Es ist anzunehmen, dass die Antriebstechnologie wenig Einfluss auf die benötigten Parkflächen in Metropolen hat. Jedoch zeigen diese Daten, dass E-Ladestationen in Parkhäusern ein immer wichtigeres Element darstellen.

Die hohen prozentualen Wachstumsraten resultieren aus dem niedrigen Niveau der Anzahl der E-Autos im Ausgangsjahr 2015. Jedoch lässt sich aus den Daten ableiten, wie das Beliebtheit des E-Autos in den zurückliegenden Jahren in der europäischen Gesellschaft zugenommen hat.

Über Catella

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 13 Ländern. Der Konzern hat ein verwaltetes Vermögen von rund 13 Mrd. Euro. Catella ist im Mid Cap Segment des Nasdaq Stockholm gelistet.

Kontakt:

Prof. Dr. Thomas Beyerle
thomas.beyerle@catella-investment.com

Maximilian Otten
maximilian.otten@catella-investment.com

Mehr unter catella.com