

Der Markt für Parkhäuser in Europa

ENTWICKLUNGEN, TRENDS UND PROGNOSEN

Die Entwicklung der sog. Parkierungsanlagen unterliegt einem stetigen Wandel: Auf der einen Seite durch eine hohe und weiter steigende Nachfrage seitens der PKW-Nutzer gekennzeichnet – vor allem in urbanen Stadträumen bzw. an Mobilitätsknotenpunkten wie z. B. Bahnhöfen. Auf der anderen Seite lassen sich Veränderungen auf der Angebotsseite, sprich im Objekt selbst beobachten, gleichwohl gefangen zwischen Baunutzungs- und Stellplatzverordnungen, Quartierskonzepten und smarter Bewirtschaftung. Hinzu kommt: Auch Investoren entdecken diese noch sehr heterogene Assetklasse immer stärker: Die Anzahl der Transaktionen steigt stetig.

ABB. 1:
PKW-KENNZAHLEN
IN EUROPA

ANZAHL AN PKWs IN EUROPA:

Zahl der Autos ist jährlich gewachsen, PKW-Zulassungen sind in der europäischen Union zwischen 2018 und 2019 um insgesamt 1,2 % gestiegen. Spitzenreiter ist Litauen mit einem Wachstum von 43,2 %.

ANSTIEG DER PKW-DICHTE IM LETZTEN JAHRZEHNT:

Durchschnittlicher Anstieg PKW-Dichte 2018 gegenüber 2010: +14 %. Die höchste PKW-Dichte ist in Luxemburg messbar (676 PKWs je 1000 Einwohner).

MODAL SPLIT:

Strukturell dominanter PKW-Anteil, liegt im Durchschnitt bei 80,8 %.

KRISENJAHR 2020, COVID-19:

Trotz des europaweiten Rückgangs an PKW-Käufen im Jahr 2020 (laut ACEA knapp -25 %), bleibt die PKW-Dichte insgesamt hoch, insbesondere die Anzahl der Zweit- und Drittwagen in Haushalten ist in den letzten Jahren weiter angestiegen. Weiterhin hohes Verkehrsaufkommen, auch in Hinblick auf den Anstieg an CarSharing-Konzepten.

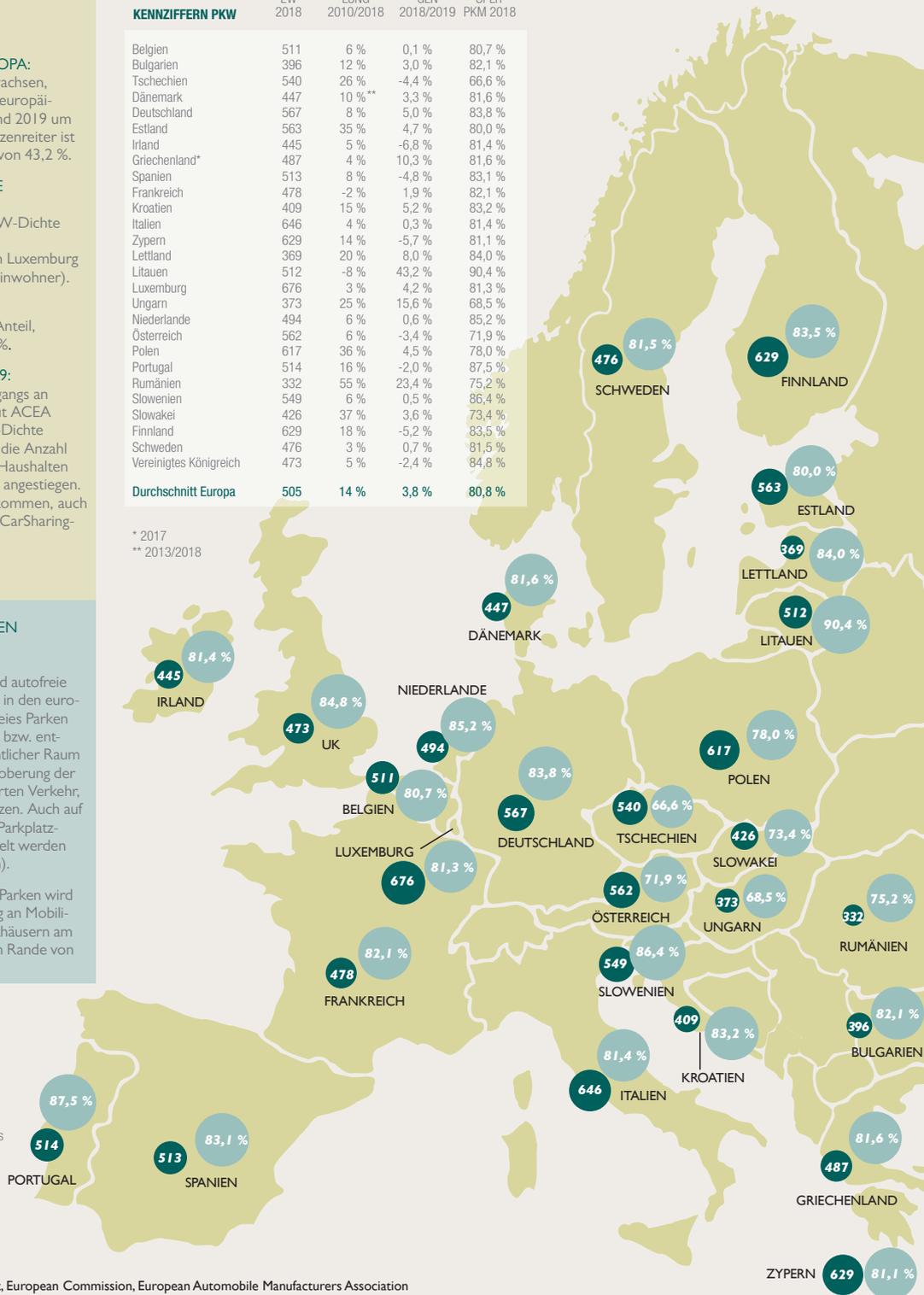
AKTUELLE ENTWICKLUNGEN PARKPLATZANGEBOTE:

Trend mit Fokus auf weitgehend autofreie Innenstädte: Stellplatz-Rückbau in den europäischen Metropolen. Kostenfreies Parken wird zunehmend eingeschränkt bzw. entgeltpflichtig. Zielvorgabe: Öffentlicher Raum soll attraktiver werden, Rückeroberung der Stadt durch den nichtmotorisierten Verkehr, Umnutzung von PKW-Parkplätzen. Auch auf Quartierebene soll das PKW-Parkplatzangebot verringert und gebündelt werden (siehe Exkurs Quartiersgaragen).

Folgen: Angebot an On-Street-Parken wird geringer, Anzahl und Bedeutung an Mobilitätsknotenpunkten und an Parkhäusern am Rande der Innenstädte bzw. am Rande von Quartieren wächst.

KENNZIFFERN PKW	PKW-DICHTE			
	JE 1000 EW 2018	ENTWICKLUNG 2010/2018	ZULASSUNGEN 2018/2019	MODAL SPLIT PKM 2018
Belgien	511	6 %	0,1 %	80,7 %
Bulgarien	396	12 %	3,0 %	82,1 %
Tschechien	540	26 %	-4,4 %	66,6 %
Dänemark	447	10 %**	3,3 %	81,6 %
Deutschland	567	8 %	5,0 %	83,8 %
Estland	563	35 %	4,7 %	80,0 %
Irland	445	5 %	-6,8 %	81,4 %
Griechenland*	487	4 %	10,3 %	81,6 %
Spanien	513	8 %	-4,8 %	83,1 %
Frankreich	478	-2 %	1,9 %	82,1 %
Kroatien	409	15 %	5,2 %	83,2 %
Italien	646	4 %	0,3 %	81,4 %
Zypern	629	14 %	-5,7 %	81,1 %
Lettland	369	20 %	8,0 %	84,0 %
Litauen	512	-8 %	43,2 %	90,4 %
Luxemburg	676	3 %	4,2 %	81,3 %
Ungarn	373	25 %	15,6 %	68,5 %
Niederlande	494	6 %	0,6 %	85,2 %
Österreich	562	6 %	-3,4 %	71,9 %
Polen	617	36 %	4,5 %	78,0 %
Portugal	514	16 %	-2,0 %	87,5 %
Rumänien	332	55 %	23,4 %	75,2 %
Slowenien	549	6 %	0,5 %	86,4 %
Slowakei	426	37 %	3,6 %	73,4 %
Finnland	629	18 %	-5,2 %	83,5 %
Schweden	476	3 %	0,7 %	81,5 %
Vereinigtes Königreich	473	5 %	-2,4 %	84,8 %
Durchschnitt Europa	505	14 %	3,8 %	80,8 %

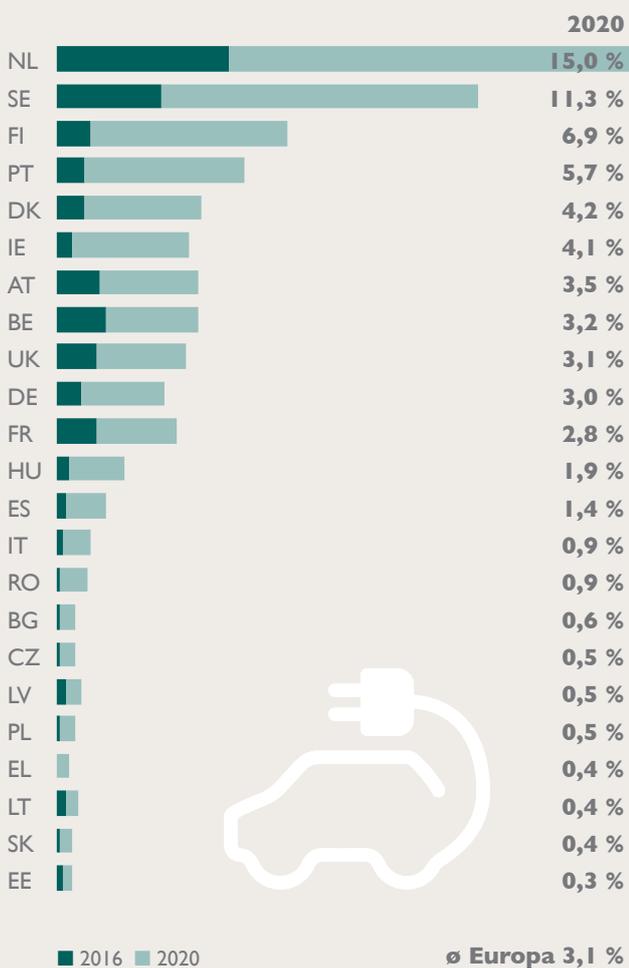
* 2017
** 2013/2018



LEGENDE
● PKW-DICHTE JE 1000 EW (2018)
● MODAL SPLIT*

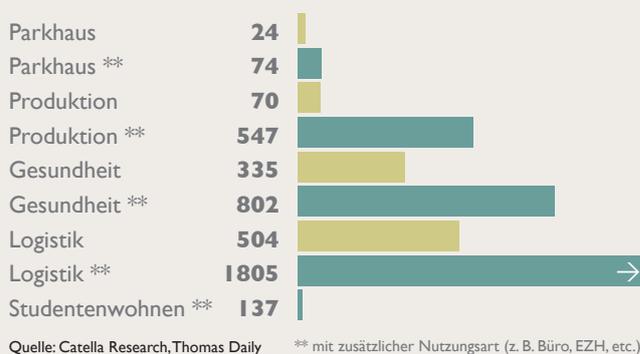
* Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsträger bzw. Verkehrsmittel (Modi)

ABB.2: MARKTANTEIL VON ELEKTROAUTOS IN EUROPA



Quelle: Catella Research, European Automobile Manufacturers Association

ABB.3: TRANSAKTIONEN IN DE ZWISCHEN 2015 UND 2020



Quelle: Catella Research, Thomas Daily ** mit zusätzlicher Nutzungsart (z. B. Büro, EZH, etc.)

AKTUELLE MOBILITÄTSTRENDS

Trend nachhaltige Mobilität: Ein Kaufanstieg an Elektrofahrzeugen ist zu verzeichnen: Marktanteil von Elektroautos steigt europaweit an (Durchschnitt Europa +2,2 % 2020 gegenüber 2016). Weiterer positiver Trendverlauf absehbar.

Trend CarSharing: Wachstumskurs der CarSharing-Angebote in Deutschland, Fahrzeugbestand wächst, Anfang 2021 standen knapp 26.000 CarSharing-Fahrzeuge zur Verfügung (+3,2 % gegenüber 2020). Auch ein Anstieg an Neukunden ist zu verzeichnen. Konsolidierung der Anbieter zu erwarten.

Trend Bündelung neuer Mobilitätsangebote in Parkhäusern: Parkhäuser haben das Potenzial für sogenannte Mobility-Hubs. Nutzer haben dabei die Möglichkeit, eine Wahl zwischen unterschiedlichen Verkehrsmitteln zu treffen (Stichwort Multimodalität) bzw. einen Umstieg von einem Verkehrsmittel auf ein anderes vorzunehmen. Aufgrund des Anstiegs an Elektrofahrzeugen und CarSharing-Angeboten können Parkhäuser eine Verknüpfung verschiedener Mobilitätsangebote mit den dazugehörigen Infrastrukturen zur Verfügung stellen (z. B. Ladesäulen für E-Autos, Stellplätze für CarSharing-Anbieter). Unterstützt wird diese Bündelung durch die Digitalisierung der Parkhausysteme und durch die Nutzung von Smartphone-Apps (Stichwort „smartes“ Parkraummanagement).

ABB.4: PARKHAUS-TRANSAKTIONEN IN DEUTSCHLAND ZWISCHEN 2017 UND 2020 (AUSWAHL)

DATUM	NAME	STADT	KÄUFER	VERKÄUFER
2020-09	Parkhaus Am Schloss	Schwerin	Contipark	k. A.
2020-02	Parkhaus Faßstraße	Dortmund	DIAG Verwaltungsgesellschaft mbH	Pink-Invest GmbH
2020-02	Parkhaus Clichystraße 9	Heidenheim an der Brenz	AIF Capital GmbH, E&G Parkhausfonds Europa	APCOA Autoparking GmbH
2019-10	Drei Büroimmobilien & Parkhaus - Kingstone: Nordostpark 17	Nürnberg	Kingstone Investment, Management GmbH, Universal-Investment-GmbH	Alitus Capital Partners GmbH
2019-07	Parkhaus Hauptbahnhof	Kaiserslautern	Catella Real Estate AG, Catella Parken Europa	Betzenberg Real Estate NV
2019-04	Parkhaus Büchel	Aachen	Öffentliche Hand, Stadt Aachen	Büchel Immobilien GmbH
2019-01	Hertie-Parkhaus	Herne	Landmarken AG	k. A.
2018-07	Alitus Pegasus fünf Immobilien Nordostpark: Parkhaus Nordostpark 17	Nürnberg	Pegasus Capital Partners GmbH, Alitus Capital Partners GmbH	OFFICEFIRST Immobilien GmbH
2017-12	Parkhaus Lahnstraße	Gießen	Contipark	Stadt Gießen
2017-09	Parkhaus Bert-Brecht-Straße	Essen	Investor	Alpha Real Capital LLP, institutionelle Investoren
2017-09	Marler Stern Anteil Karstadt Parkfläche	Marl	FAKT AG	Eigentümergeinschaft Marler Stern
2017-07	Marler Stern Inselparkhaus	Marl	FAKT AG	Stadt Marl

Quelle: Catella Research, Thomas Daily



PARKHAUS-TRANSAKTIONEN

Parkhäuser stellen gegenwärtig noch einen Nischenmarkt dar. Zwischen 2015 und 2020 gab es in Deutschland insgesamt 24 Parkhaus-Transaktionen bzw. 74 Parkhaus-Transaktionen in Verbindung mit mindestens einer weiteren Nutzungsart (z. B. Einzelhandel oder Büro).

PROGNOSE

Europäische Metropolen stehen im Mobilitätssegment drei Haupttrends und damit zusammenhängenden Herausforderungen gegenüber:

- Weniger On-Street-Stellplatzangebote aufgrund des zunehmenden Stellplatz-Rückbaus
- Zuwachs, Diversifizierung und Bündelung von alternativen Mobilitätsangeboten (E-Autos, CarSharing, autonomes Fahren)
- Eine weiterhin hohe Anzahl an PKWs insgesamt.

Gerade die Innovationskraft im Mobilitätssektor sowie die Metamorphose europäischer Innenstädte und damit ein veränderter Modal split, bedeuten keineswegs das Ende des klassischen Parkens. Gleichwohl wird der immobilienwirtschaftliche Fokus in den kommenden Jahren auf der Repositionierung von Parkhäusern liegen. Wir erwarten als Konsequenz deutlich höhere Ertragsstrukturen. Eine Zukunft, in der das Parken nicht mehr nötig ist, wird es sicherlich nicht geben. Aus Sicht eines Anlegers bietet dieser Transformationsprozess enorme Investmentchancen.

EXKURS QUARTIERSGARAGEN

Quartiersgaragen sind Anlagen, die für ein bestimmtes, abgegrenztes Einzugsgebiet den Parkbedarf der dort lebenden Bewohnerschaft abdecken und bei Bedarf auch für andere Nutzergruppen zur Verfügung stehen. Es existieren unterschiedliche Begrifflichkeiten und Interpretationen für diese Parkieranlagen in Stadtquartieren: Anwohnergaragen, Gemeinschaftsgaragen, Quartiersgaragen oder Sammelgaragen. Die Garagen werden zumeist am Rande von Quartieren errichtet, können als oberirdische Parkhäuser oder als Tiefgaragen gebaut werden und sind von den Nutzergruppen fußläufig erreichbar (Luftlinie max. 200 bis 300 Meter). Folglich entstehen mithilfe von Quartiersgaragen attraktive, autoarme Stadtquartiere. Die Garagen bieten nicht nur ausschließlich Parkräume, sondern bündeln eine Vielzahl an zusätzlichen Nutzungen, welche standortspezifisch angepasst werden und somit den Flächenverbrauch im Gebiet optimieren. Zu diesen komplementären Nutzungen gehören beispielsweise kleinflächige Einzelhandelsangebote, Postdepots, Dachnutzungen mit Spiel- und Aufenthaltsflächen oder Solaranlagen u.v.m. Die Quartiersgaragen können als sogenannte Mobility Hubs fungieren, indem diese zusätzliche Mobilitätsdienstleistungen anbieten: CarSharing, Elektroladestationen, ÖPNV-Station, weitere Transportmittel wie beispielsweise Lastenräder. Erfolgreiche Konzepte der Quartiersgaragen sind europaweit vorzufinden, insbesondere in Skandinavien und in den Niederlanden, doch auch in Deutschland wächst die Zahl der Quartiersgaragen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einige ausgewählte Beispiele von bereits fertiggestellten Quartiersgaragen in Europa:

ABB.5: FERTIGGESTELLTE QUARTIERSGARAGEN IN EUROPA (AUSWAHL)

Ort/Name	Art des Quartiers	Fläche (in ha)	Wohneinheiten/ Bewohnerschaft	Art der Quartiersgarage	Fertigstellung	Stellplatzanzahl	Nutzergruppen	Komplementäre Nutzungen
FREIBURG Quartier Vauban	Neues Quartier	42	2.000 / 5.000	Parkhaus	1999	224	Bewohnerschaft, Beschäftigte, Kundschaft	Supermarkt im EG
				Parkhaus	2002	272	Bewohnerschaft	
KÖLN, NIPPES Stellwerk 60	Neues Quartier	4	455 / 1.550	Parkhaus	2011	120	Bewohnerschaft, Besucher	CarSharingstation, Mobilitätsstation
NÜRNBERG Langwasser P	Neues Quartier	15	1.000 / 3.200	Parkhaus Tiefgarage	1987	1 Stellpl./WE	Bewohnerschaft	Keine
MÜNCHEN, MESSESTADT RIEM Georg-Kerschenstein-Str.	Neues Quartier	560	6.200 / 18.000	Parkhaus	2002	687	Bewohnerschaft, Besucher	Keine
KOPENHAGEN, NORDHAVN Lüders Parkhaus	Neues Quartier	350	- / 40.000	Parkhaus	2016	485	Bewohnerschaft, Beschäftigte	EZH im EG, Spielflächen auf dem Dach
WIEN, SONNENDVIERTEL Leben am Helmut-Zilk-Park	Neues Quartier	12	1.700 / 3.000	3 Parkhäuser	2019	538	Bewohnerschaft, Beschäftigte, Kundschaft	Gewerbe im EG, Mobilitätsstation (inkl. CarSharing) Werkstätten, E-Ladestation, u.w.
AMSTERDAM, ZUID-OOST P23	Bestehendes Quartier	12	- / -	Tiefgarage	2006	400	Bewohnerschaft, Beschäftigte, Kundschaft	Keine
LANDAU AN DER ISAR Hauptstraße	Bestehendes Quartier	3	- / -	Parkhaus	2009	92	Bewohnerschaft, Besucher	Grün- und Spielflächen auf dem Dach

Quelle: Catella Research, Stadtentwicklung und Wohnen Berlin

Über Catella

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 14 Ländern. Der Konzern verwaltet Vermögenswerte von rund 13 Mrd. Euro. Catella ist im Mid Cap Segment des Nasdaq Stockholm gelistet.

Mehr unter catella.com

Kontakt:

Prof. Dr. Thomas Beyerle
thomas.beyerle@catella.de
 +49 30 310 193-220

Marianne Kohl
marianne.kohl@catella.de
 +49 30 310 193-275