

## Pressemitteilung

### **Parkhausimmobilien gewinnen – trotz Digitalisierung und technischen Veränderungen des Autos – an Bedeutung**

- Experten von Bouwfonds IM, Berlin Hyp, ARCADIA Investment und Q-Park Operations Germany diskutieren Zukunft von Parkhäusern in einer Online-Pressekonferenz
- Das Parkhaussegment wird auf dem Investmentmarkt weiter wachsen
- Banken finanzieren Parkhäuser – jedoch mit geringeren LTVs als Standardimmobilienklassen
- Betreiber Q-Park sieht Digitalisierung als wichtigste Herausforderung und gleichzeitig große Chance der kommenden zehn Jahre
- In der nächsten Dekade wird der Fokus eher auf der Revitalisierung von alten Parkhäusern als auf dem Neubau liegen

**Berlin, den 7. September 2016** – Das Parkhaussegment wird auf dem Immobilien-Investmentmarkt weiter an Bedeutung gewinnen. Die Hauptgründe: Die günstige Rendite-Risiko-Relation in Kombination mit den zugrundeliegenden Makrotrends wie Urbanisierung und steigende PKW-Zahlen machen Parkhausinvestments für Investoren interessant. Die Immobilienfinanzierer haben ihre Perspektive auf das Parksegment vor wenigen Jahren geändert und finanzieren nun auch Parkhäuser. Die Berlin Hyp erwartet moderates Wachstum in diesem Segment. Beim Neubau von Parkhäusern sind verschiedene Trends zu beobachten: Die technischen Anforderungen und Kosten für die Parkhausausstattung sind gestiegen und werden wohl weiter steigen, da betreiberseitig eine deutliche Fokussierung auf mehr Komfort stattfindet und auch dem Trend Elektromobilität Rechnung getragen werden muss. Ein wichtiger Trend der kommenden Jahre wird die Revitalisierung von Objekten sein, denn viele Parkhäuser – vor allem in Westdeutschland – haben das Ende ihres Lebenszyklus – baulich wie konzeptionell – erreicht. Aus Sicht der Betreiber ist die Digitalisierung die wichtigste Herausforderung der kommenden zehn Jahre. Somit wird in Zukunft der gesamte Parkvorgang digital abgebildet: Vom Online-Shop für Kurz- und Dauerparker, über kontaktlose Identifikation an der Einfahrt und kontaktlosem Bezahlen an der Ausfahrt hin zu der Präsenz in verschiedenen Park-Apps.

**Das sind die zentralen Ergebnisse der heutigen Online-Pressekonferenz zum Thema „Investment, Bau und Betrieb – Wie zukunftsfähig sind Parkhäuser?“, an der Martin Eberhardt FRICS, Geschäftsführer von Bouwfonds IM Deutschland, Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp AG, Sascha Stabenow, Senior Projektentwickler bei der**

ARCADIA Investment Group sowie Frank Meyer, Geschäftsführer der Q-Park Operations Germany GmbH & Co. KG, teilnahmen.

### **Wachsende Nachfrage nach Parkplätzen in Parkhäusern erwartet**

Martin Eberhardt FRICS, Geschäftsführer von Bouwfonds IM Deutschland kommentiert: „Wir haben die Etablierung der Anlageklasse Parken bei institutionellen und privaten Investoren in den vergangenen Jahren mitvorangetrieben, weil wir von der Zukunftsfähigkeit der Asset-Klasse überzeugt sind. Verschiedene Makrotrends werden dazu führen, dass die Nachfrage nach Parkraum auch künftig zunimmt. Da ist zunächst die fortschreitende Urbanisierung. Hinzu kommt die Zunahme der PKWs. Prognosen zufolge wird die Anzahl in allen wichtigen europäischen Staaten bis 2020 weiter zunehmen.“ Darüber hinaus schränken die Kommunen das Onstreet-Parken immer mehr ein bei gleichzeitiger Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung. „Natürlich wird es in den kommenden zehn Jahren durch die Digitalisierung erhebliche Veränderungen geben. Wir sehen dies jedoch eher als Chance“, so Eberhardt weiter. „Die Verbreitung von Carsharing in den Metropolen führt zu einem zunehmenden Transportmittelmix. Dies erfordert eher mehr als weniger Fahrzeuge, was wiederum zu einem steigenden Parkplatzbedarf führt“, erläutert Eberhardt.

### **Parkhausfinanzierung hat aus Bankensicht Wachstumspotenzial**

„Banken müssen ein zu beleihendes Objekt immer aus Risikogesichtspunkten betrachten“, sagt Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp AG. „Daher finanzieren wir nur Parkhäuser, die bei den drei Kriterien Lage, Managementqualität und Cashflow unsere hoch gesteckten Kriterien erfüllen. Des Weiteren gehen wir bei Parkhäusern nur bis zu ein LTV (Loan-to-Value), der niedriger ist als bei den Standard-Asset-Klassen. In der Regel bewegen wir uns bei Parkobjekten bis max. 65 Prozent“, sagt Bergmann. In Bezug auf die künftige Marktentwicklung ist Bergmann der Meinung: „Die Parkhausfinanzierung hat Wachstumspotenziale, aber die Nische wird nicht die gleiche Bedeutung wie Logistik oder Hotel erlangen. Generell unterstellen wir mit Blick auf die kommenden zehn Jahre aus Risikogesichtspunkten einen stärker werdenden Wettbewerb im Parkmarkt.“

### **Fokus in den kommenden Jahren mehr auf der Revitalisierung von Parkhäusern**

Sascha Stabenow, Senior Projektentwickler bei der ARCADIA Investment Group, ist Experte beim Thema Bau von neuen wie auch der Revitalisierung von älteren Parkhäusern. „Die Kosten für die Grundstruktur von Parkhäusern haben sich moderat entwickelt in den vergangenen Jahren. Stark gestiegen sind jedoch die Kosten für die Ausstattung. Dieser Trend wird

sich auch fortsetzen“, ist sich Stabenow sicher. „Hauptgründe dafür sind die steigenden Anforderungen an die Parkhaustechnik- und ausstattung sowie die Notwendigkeit, dem Trend zur Elektromobilität Rechnung zu tragen. In Deutschland gibt es bereits erste vollautomatisierte Parkhäuser, bei denen das Auto in eine Box eingefahren wird und dann vollautomatisch zu seinem Endparkplatz gefahren wird. Stabenow zufolge werden vollautomatische Parkhäuser jedoch eine Nische bleiben, da sie extrem teuer sind. Am ehesten kommen sie für Baulückenschließungen in Metropolenstädten in Frage, wo andere Nutzungen schwerlich umzusetzen sind. „In den kommenden Jahren wird der Fokus eher auf der Revitalisierung bestehender Parkhäuser als auf dem Neubau legen. Vor allem in Westdeutschland haben viele Parkhäuser aus den 1960er und 1970er Jahren das Ende ihres Lebenszyklus erreicht“, führt Stabenow aus.

### **Fokus in den kommenden Jahren wird auf der Digitalisierung des Parkvorgangs liegen**

Für Frank Meyer, Geschäftsführer des Parkhausbetreibers Q-Park Operations Germany GmbH & Co. KG, ist die fortschreitende Digitalisierung die größte Herausforderung der kommenden zehn Jahre. Ein Ziel dabei: Die Digitalisierung des gesamten Parkvorgangs – von der Identifikation bei der Einfahrt bis zum bargeldlosen Bezahlen bei der Ausfahrt. „Daneben ist der Ausbau einer eigenen App und die Präsenz auf allen relevanten Park-Apps eine wichtige Aufgabe für uns“, so Meyer weiter. Weitere Trends, auf die Q-Park als Betreiber reagieren muss, sind die immer größeren Autos und die Verbreitung des Elektroautos. „Wir bieten bereits Ladestationen für Elektroautos an und denken über einen Ausbau nach, wenn sich das Elektroauto weiter verbreitet“, sagt Meyer. Zukunftsszenarien, mit denen sich Q-Park auch befassen muss, sind die Zunahme von Carsharing, die Entwicklung und Verbreitung des selbstfahrenden Autos und die Verknappung von urbanem Parkraum. „Diese Trends und die Zunahme des Transportmittelmixes führen zu einem steigenden Parkplatzbedarf, so dass gebührenpflichtiges Parken zur Verbesserung der Mobilität und Lebensqualität in urbanen Räumen beitragen kann“, legt Meyer dar.

### **Pressekontakt**

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Daniel Sohler

Wallstraße 16

10179 Berlin

Tel.: +49 (0)30 2844987-44

E-Mail: [sohler@rueckerconsult.de](mailto:sohler@rueckerconsult.de)

### **Über die ARCADIA Investment Group**

Die ARCADIA Investment Group hat sich schwerpunktmäßig auf die Entwicklung von einzelhandelsgenutzten Immobilien, Wohnobjekten sowie Parkhäusern und Tiefgaragen im gesamten Bundesgebiet spezialisiert. Neben Aktivitäten für den eigenen Bestand werden auch partnerschaftlich Projekte realisiert – unter anderem in enger Zusammenarbeit mit inländischen wie auch einem niederländischen und einem kanadischen Family Office. Zum Kerngeschäft der Gesellschaft zählt u.a. auch die Optimierung, Pflege und Erweiterung des Immobilienbestandes dieser Familienunternehmen. Die ARCADIA Investment Group beschäftigte zuletzt siebzehn Mitarbeiter und verfügt über Büros in Leipzig und am Gründungssitz Taucha.

### **Über die Berlin Hyp AG**

Die Berlin Hyp ist auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Für sie entwickelt sie individuelle Finanzierungslösungen. Als Verbund-Unternehmen der deutschen Sparkassen stellt sie diesen Instituten außerdem ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Ihr klarer Fokus, nahezu 150 Jahre Erfahrung und die Nähe zur Sparkassen-Finanzgruppe kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.

### **Über Bouwfonds Investment Management**

Bouwfonds Investment Management (Bouwfonds IM) ist der Real-Asset-Investmentmanager der Rabo Real Estate Group. Bouwfonds IM bietet innovative Investmentprodukte für institutionelle und private Anleger an. Insgesamt verwaltet Bouwfonds IM ein Portfolio mit einem Gesamtwert in Höhe von 6,2 Milliarden Euro, die sich auf folgende Bereiche verteilen: Gewerbe- und Wohnimmobilien, Kommunikationsinfrastruktur, Parkhäuser und Farmland. Da die Tätigkeiten regionale Kenntnisse erfordern, arbeitet Bouwfonds IM mit spezialisierten Teams aus der niederländischen Zentrale sowie mit Niederlassungen in Deutschland, Frankreich, Polen und Rumänien zusammen.

### **Über Q-Park**

Q-Park ist einer der führenden Betreiber in Europa von eigenen, verwalteten und gepachteten Parkobjekten oder von Parkobjekten in Form eines gemischten Geschäftsmodells. Q-Park ist bekannt für seinen Qualitätsanspruch und verfügt über einen Bestand von annähernd 6.000 Parkobjekten mit mehr als 860.000 Stellplätzen und hat eine starke Marktpositi-



Berlin Hyp



on in 10 Nordwesteuropäischen Ländern; in den Niederlanden, Deutschland, Belgien, Großbritannien, Frankreich, Irland, Dänemark, Schweden, Norwegen und Finnland.