



Copyright: Primevest Capital Partners

Parkhäuser: ein Rohdiamant im Real Asset Segment

Parkhäuser haben Investoren viel zu bieten: bewährte Stabilität und ein attraktives Risiko-Rendite-Profil. Darüber hinaus sind sie zukunftssicher, da sie durch die Bereitstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge und ihre wachsende Bedeutung als innerstädtische Knotenpunkte einen wichtigen Beitrag zur Klimaneutralität leisten.

Heute werden Parkhäuser von Investoren sehr geschätzt, weil diese Anlageklasse, die davor lange Zeit von institutionellen Anlegern unbeachtet blieb, eine gute Erfolgsbilanz aufweist. Diese Entwicklung erfolgte langsam im Laufe der vergangenen zehn Jahre, da immer mehr Anleger die einzigartigen Qualitäten und das attraktive Risiko-Rendite-Profil dieser Anlageklasse erkannten. Die Verstädterung ist in Europa noch immer ein Trend, der die Qualität des öffentlichen Raums und des innerstädtischen Lebens stark unter Druck setzt.

Das Parken auf der Straße wird daher immer weiter zurückgedrängt. Für die Schaffung von mehr Platz im öffentlichen Raum sind Parkhäuser essenziell. Darüber hinaus wird erwartet, dass die Anzahl PKWs noch weiterhin zunehmen wird.

Die Parkhausgebühren sind nicht nur aufgrund der Nachfrage, sondern auch durch den infrastrukturellen Charakter der Immobilie nicht sehr volatil. Die Gebühren folgen den steigenden Preisen für das Parken auf der



Straße und dadurch steht es Parkhausbetreibern frei, selbst die Gebührenhöhen festzulegen, wie sich in den vergangenen Jahrzehnten am hohen Anstieg der Gebühren gezeigt hat. Die Grundstückspreise in innerstädtischen Gebieten und günstigere konkurrierende Nutzungen stellen eine Einschränkung der Verfügbarkeit innerstädtischer Grundstücke für neue Parkhäuser dar. All dies sorgt für einen stetigen und vorhersehbaren Einnahmestrom, der fast unabhängig vom Wirtschaftszyklus ist.

Parkhäuser sind ein maßgeblicher Bestandteil der innerstädtischen Infrastruktur und spielen eine wichtige Rolle als Hauptzugangspunkte zu innerstädtischen Dienstleistungen. Aufgrund ihrer oft strategisch günstigen Lage an Verkehrsknotenpunkten werden sie zunehmend als Mobility-Hubs erkannt und nicht nur als Ort zum Abstellen von Autos. Sie werden zu Knotenpunkten für den Umstieg von einem Verkehrsmittel auf das nächste oder für die letzten zurückzulegenden Kilometer.

Ein weiterer Trend ist die Transformation von Parkhäusern in die Tankstellen der Zukunft. Das wird durch Ladestationen für Elektrofahrzeuge erreicht und voraussichtlich werden in Zukunft in vielen Parkhäusern

kontinuierlich mehr Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge zur Verfügung stehen. Alle diese Funktionen sorgen für zusätzliche Einnahmen, die die Stabilität dieser Anlageklasse weiter untermauern. Mehrgeschossige Parkhäuser verfügen oft über eine beträchtliche Dachfläche, die die Möglichkeit zur Installation von Solarkollektoren bietet. Obwohl Parkhäuser bereits einen geringen Energieverbrauch haben, könnte dieser durch Solarkollektoren auf nahezu Null reduziert werden. Dies könnte Parkhäuser einfach zur Anlageklasse mit dem geringsten CO₂-Fußabdruck machen. Die Tatsache, dass Parkhäuser definitionsgemäß für den Ausbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge geeignet sind, macht sie möglicherweise zu einem wichtigen Bindeglied für die Energiewende. Wie bei allen anderen Immobilien können auch hier verschiedene Maßnahmen miteinander kombiniert werden.

Öffentliche Parkhäuser sind in der Regel im Besitz von Kommunen oder Behörden und werden auch von diesen betrieben, während private Parkhäuser normalerweise das Eigentum von Investoren sind und über langfristige Mietverträge mit Inflationsausgleich vermietet werden. Parkhäuser haben einen inneren Wert: Sie sind nahezu monopolistisch, bieten der Gesellschaft wichtige Dienstleistungen, sichern den Zugang zu relevanten Örtlichkeiten und Funktionen (Wohnen, Büros, Einzelhandel, Freizeit usw.) und schaffen damit einen Mehrwert für den Standort. Aufgrund ihrer wesentlichen Funktion sorgen sie für stabile Einnahmen über die verschiedenen Zyklen hinweg. Im Vergleich zu anderen





Copyright: Primevest Capital Partners

Immobilienklassen verfügen sie über eine große Anzahl Werttreibern, die dem Nutzen des Investitionsobjektes z. B. in Form lokaler Verkehrspolitik zugrunde liegen. Sie bieten einen äußerst stabilen Cashflow, der mit der Inflation mitsteigt.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Parkraum und der wenig flexiblen Preisgestaltung haben die Mieten grundsätzlich eine solide Grundlage. Das hat sich auch während der Corona-Pandemie mit dem jemals größten Rückgang in der Parkplatznachfrage gezeigt. In diesem Zeitraum ist keiner der führenden kontinentaleuropäischen Betreiber in Insolvenz geraten und die Mieten sind - zumindest in unserem Portfolio, das zu den größten Portfolios privater Parkhäuser zählt - nicht unter Druck geraten. Die langfristigen, an die Inflation gekoppelten Mieten in Kombination mit der Rolle, die Parkhäuser für die Mobilitätsinfrastruktur einer Stadt

spielen, machen sie zu einem hybriden Vermögenswert im Immobilienbereich, da sie sowohl als Immobilien als auch als Infrastrukturprodukt betrachtet werden können.

Primevest Capital Partners ist Europas führender Investor in Parkhäuser mit einem Investitionsvolumen von über 1,3 Mrd. EUR in diesem Segment. Dank unserer tiefen Marktkenntnis und unseres über die Jahre ausgebauten Netzwerks ist Primevest in der besonderen Lage, kontinuierlich Investitionsmöglichkeiten zu finden und das Management von und die Eigentümerrolle an Parkhäusern fortwährend zu optimieren und auf Markttrends anzupassen. (www.primevestcp.com)

Sehen Sie sich regelmäßig unsere Veröffentlichungen an, denn wir werden in Kürze einige der Merkmale von Investitionen in Parkhäuser näher beleuchten.

**Ruud Roosen**

Director New Business Parking

ruud.roosen@primevestcp.com**Frank Noé**Head of Capital Formation &
Head of Sustainability (ESG)frank.noe@primevestcp.com