



Die zukunftsfähige Büroimmobilie:

WIE DIGITALE PARKLÖSUNGEN DIE ATTRAKTIVITÄT
IHRER IMMOBILIE STEIGERN KÖNNEN

www.park-here.eu



Der Büroimmobilienmarkt im Wandel: Neue Anforderungen an Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Effizienz



Der Gewerbeimmobilienmarkt befindet sich in einem kontinuierlichen Wandel. Getrieben von flexiblen Arbeitsmodellen, wachsenden ESG-Anforderungen und der zunehmenden Digitalisierung, stehen Vermieter und Asset Manager vor der Herausforderung, ihre Immobilien zukunftssicher aufzustellen, um am Marktwettbewerbsfähig zu bleiben.

Besonders im Bereich des Parkraummanagements zeigt sich ein erheblicher Handlungsbedarf: Traditionelle Parkraumkonzepte mit festen Stellplatzzuweisungen entsprechen nicht mehr den Anforderungen der modernen Arbeitswelt. Hybride Arbeitsmodelle und die steigende Verbreitung von Elektrofahrzeugen erfordern nachhaltige Lösungen, die ein hohes Maß an Struktur und Flexibilität miteinander vereinen. Diese Entwicklung hat direkte Auswirkungen auf die Nutzung von Büroflächen und die damit verbundene Parkraumnachfrage. Gleichzeitig wächst der Druck, Immobilien effizienter zu bewirtschaften und Betriebskosten zu senken. Digitale Parkraummanagement-Systeme bieten in diesem Kontext erhebliche Vorteile.

Erfahren Sie in diesem Whitepaper, wie Sie durch den Einsatz solcher Systeme nicht nur die Flächennutzung optimieren und die Attraktivität Ihrer Immobilie für Mieter und Investoren steigern können, sondern wie Sie die Parkflächen durch ein Smart-Parking-System sogar monetarisieren können.

Schon gewusst?

Nur 38 %...

... aller Büroimmobilien entsprechen modernen Standards und werden den aktuellen Nutzerbedürfnissen gerecht.¹

Effizientes Parkraummanagement als Wettbewerbsvorteil

NACHHALTIGKEIT UND ESG:

PARKRAUMMANAGEMENT ALS SCHLÜSSEL FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

Nachhaltigkeit ist kein optionaler Faktor mehr, sondern eine Voraussetzung für zukunftsfähige Büroimmobilien. ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) spielen eine immer größere Rolle in Investitions- und Mietentscheidungen. Parallel dazu verschärfen regulatorische Vorgaben die Anforderungen an nachhaltiges Bauen sowie die Immobilienbewirtschaftung. Die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) verpflichtet ab 2025 eine Vielzahl von Unternehmen in Deutschland dazu, detailliert über ihre ESG-Maßnahmen zu berichten. Ein integraler Bestandteil nachhaltiger Immobilien ist ein ESG-konformes Mobilitätskonzept.

Die Parkraumnutzung, beeinflusst maßgeblich die CO₂-Bilanz eines Gebäudes. Gleichzeitig gewinnt die Integration von Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge an Bedeutung. Büroimmobilien, die intelligente Parksysteme in ihre Mobilitätsstrategie integrieren, können nicht nur aktiv zur Reduktion von Emissionen beitragen, sondern auch die Flächeneffizienz verbessern. Durch eine intelligente Steuerung der Stellplatzvergabe lassen sich Verkehrsaufkommen und unnötiger Parksuchverkehr minimieren, was den CO₂-Ausstoß reduziert und die Umweltbilanz der Immobilie verbessert. Gleichzeitig ermöglicht die Einbindung von Ladeinfrastruktur eine zukunftssichere Lösung. Ladepunkte können ebenfalls intelligent vergeben werden, sogar eine Mehrfachauslastung pro Tag ist dadurch möglich. Dies trägt zur Förderung der Elektromobilität bei und fördert somit die Erreichung der ESG-Ziele.

Immobilien mit klar dokumentierten ESG-Maßnahmen und nachhaltigen Mobilitätskonzepten gewinnen nicht nur an Attraktivität für Investoren und Mieter, sondern sichern langfristig ihren Marktwert und ihre regulatorische Konformität.

Schon gewusst?

ca. 30 Prozent...

... des gesamten durch den städtischen Verkehr verursachten CO₂-Ausstoßes werden auf den Parkplatzsuchverkehr zurückgeführt.²



DIGITALISIERUNG: SMARTE TECHNOLOGIEN FÜR EINE EFFIZIENTE FLÄCHENNUTZUNG

Die Digitalisierung wird zunehmend zum Wettbewerbsfaktor in der Immobilienbranche. Gleichzeitig steigen die Erwartungen von Mietern an smarte, technologisch optimierte Arbeitsumgebungen. Ein integraler Bestandteil dieser Entwicklung ist der Einsatz digitaler Technologien zur intelligenten Verwaltung der Parkflächen. Während intelligente Tools in anderen Bereichen bereits weit verbreitet sind, bleibt das Parkraummanagement oft noch analog und wenig optimiert. Dabei ermöglicht eine datengetriebene Steuerung eine effizientere Flächennutzung, die Senkung von Betriebskosten und eine höhere Zufriedenheit. Intelligente Buchungssysteme sorgen für eine dynamische Nutzung von Stellplätzen und Büroflächen, minimieren Leerstände und passen sich flexibel an die Anforderungen hybrider Arbeitsmodelle an. Gleichzeitig verbessern sie die Nutzererfahrung durch automatisierte Zufahrtskontrollen und Echtzeit-Feedback.

Immobilienbetreiber, die digitale Technologien gezielt in ihr Management integrieren, steigern nicht nur ihre Effizienz und Attraktivität der Immobilie für Mieter, sondern sichern langfristig ihren Marktwert. Wer hingegen auf analoge Prozesse setzt und die Digitalisierung vernachlässigt, riskiert Leerstände, höhere Betriebskosten und den Verlust an Wettbewerbsfähigkeit im zunehmend technologiegetriebenen Markt.

Schon gewusst?

7 Prozent ...

... so niedrig ist der Anteil automatisierter Prozesse im Rahmen der digitalen Transformation bei insgesamt 60 Prozent aller Immobilienunternehmen.³



ParkHere: Die smarte Lösung für effizientes Parkraummanagement

Nachdem die Vorteile digitaler und nachhaltiger Parkraumkonzepte verdeutlicht wurden, stellt sich die Frage, wie Immobilienbetreiber diese effizient umsetzen können und wie sie es sogar zusätzlich schaffen können, die Parkflächen zu monetarisieren. ParkHere bietet mit ParkHere OS Access eine maßgeschneiderte Lösung für Büroimmobilien, die auf digitale Zutrittskontrolle, flexible Stellplatzvergabe und Automatisierung setzt. Das System wurde entwickelt, um sowohl Mietern als auch Vermietern einen maximalen Mehrwert zu bieten.

DAS PARKHERE-SYSTEM:

WIE FUNKTIONIERT ES UND WIE KÖNNEN MIETER UND VERMIETER DAVON PROFITIEREN?

Mit ParkHere OS Access legen Vermieter den Grundstein für ein Smart Building – egal, ob es sich um einen Neubau oder eine Bestandsimmobilie handelt. Wie und von wem das System verwaltet wird, hängt davon ab, welches Ziel verfolgt werden soll. Die folgenden drei Use Cases zeigen auf, welche Vorteile es sowohl für Vermieter als auch für Nutzer mit sich bringen kann:

1. Steigerung der Mieter- und Mitarbeiterzufriedenheit

Vermieter vergeben feste Parkplatzkontingente an ihre Mieter. Diese können Parkberechtigungen über das System vergeben. Die intelligente Zufahrtskontrolle, die über das Terminal an der Einfahrt gesteuert wird, gewährt berechtigten Personen über Kennzeichenerkennung oder per QR-Code Zufahrt. Für Mieter, die das volle Potenzial des Smart-Parking-Systems nutzen möchten, besteht die Möglichkeit auf ein Upgrade über die vorhandene Schnittstelle.

2. Effiziente Flächen- und Ressourcennutzung

Vermieter vergeben feste Parkplatzkontingente an ihre Mieter. Das Kontingent wird von den Mietern selbst im ParkHere-System verwaltet. Stellplätze werden intelligent vergeben, sodass die Auslastung der Park- und Ladeplätze optimiert werden kann. Dies gestaltet die Bewirtschaftung effizienter und senkt die Betriebskosten. Zusätzlich wird durch die Integration der Ladeinfrastruktur die Erreichung der ESG-Ziele gefördert.

3. Monetarisierung der Parkflächen als neues Geschäftsfeld

Vermieter vergeben keine festen Kontingente, sondern verwalten das System selbst, indem Parkplätze flexibel und nach Bedarf an die Mitarbeiter der Mieter vergeben werden. Durch ein Pay-per-use-Modell können sowohl eine höhere Auslastung als auch höhere Margen erzielt werden, als bei der Vermietung eines fixen Kontingents. Hierbei ist allerdings im Vorfeld zu klären, ob die Gewinnerzielungsabsicht ggf. für die Befreiung der Gewerbesteuer schädlich ist.



ZUSAMMENFASSUNG & FAZIT:

ZUKUNFTSSICHERE BÜROIMMOBILIEN DURCH DIGITALE PARKRAUMMANAGEMENT

Smart-Parking-Systeme ermöglichen eine effizientere Nutzung von Stellflächen und fördern die Erreichung der ESG-Ziele und die digitale Transformation. Zudem eröffnet die dynamische Vergabe von Stellplätzen neue Monetarisierungsmöglichkeiten für Vermieter, wodurch ineffizient genutzte Flächen wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden können. Büroimmobilien, die digitale und nachhaltige Parkraumlösungen integrieren, profitieren gleich mehrfach: Sie steigern ihre Attraktivität, erhöhen die Effizienz ihrer Flächennutzung, sichern sich langfristig einen Wettbewerbsvorteil im sich wandelnden Markt und bieten sogar die Möglichkeit, wirtschaftlich profitabel zu sein. Mit ParkHere bietet eine maßgeschneiderte Lösung, die digitale Zutrittskontrolle, flexible Stellplatzvergabe, Auslastungsoptimierung und Automatisierung miteinander vereint.

Quellen

1. cleverciti: Cleveres Parken für eine gesunde Umwelt
(<https://www.cleverciti.com/de/warum-cleverciti/unnoetige-fahrzeugemissionen-reduzieren?.com>)
2. Deutscher Bundestag: CO2-Minderung durch „Smart Parking“
(https://www.bundestag.de/webarchiv/presse/hib/2020_01/679254-679254)
3. ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.: Digitalisierungsstudie 2022
(<https://zia-deutschland.de/pressrelease/digitalisierungsstudie-2022-von-zia-und-ey-real-estate/>)

Smarte Komplettlösungen für effiziente Parkraumbewirtschaftung

ParkHere ist ein Technologieunternehmen, das sich auf digitale Parkraumlösungen spezialisiert hat. Es bietet Unternehmen und Parkraumbetreibern Systeme für eine nachhaltige und lukrative Bewirtschaftung von Parkräumen auf der Basis von IoT-Hardware und Software-Produkten an. Das System bietet nicht nur Lösungen für das Parkraummanagement sondern auch für das Ladeplatzmanagement. Zahlreiche namhafte Konzerne wie Telefónica, BMW oder Henkel, vertrauen bereits auf Lösungen von ParkHere.

