



# Zukunft des Parkens

---

Whitepaper zu Herausforderungen und  
Chancen für den Parkhausmarkt

# **Vorwort**

**Liebe Leserin, lieber Leser,**

in den vergangenen Jahren haben sich verschiedene Trends und Entwicklungen ergeben, die den Markt für Parkraumanbieter vor neue Tatsachen stellen. Da sind zunächst einmal die unmittelbaren Auswirkungen des Mobilitätswandels: Die Art, wie sich Menschen fortbewegen, ändert sich und wird immer mehr zu einem Mobilitätsmix. Hinzu kommen neue Gewohnheiten seit der Coronapandemie hinsichtlich Büroarbeitszeiten, Shopping und Freizeitaktivitäten, die die Nutzungs frequenzen von Parkeinrichtungen ebenfalls stark beeinflussen.

Neben diesen originär mobilitätsbezogenen Ursachen gibt es aber auch externe Faktoren, die die Rahmenbedingungen für Parkeinrichtungen ebenfalls stark prägen. So setzen immer mehr Städte auf die Verringerung von Flächen für den Autoverkehr, um statt dessen alternativen, klimafreundlichen Fortbewegungsarten den Vorrang einzuräumen. Überhaupt steht das Thema Nachhaltigkeit jetzt und auch in Zukunft ganz oben auf der Agenda, sei es durch regulatorische Notwendigkeiten, sei es durch gesellschaftliche Anforderungen. Denn auch der Wunsch nach mehr Lebensqualität in den Städten führt zu einer Zurückdrängung des Autoverkehrs, gerade auch des ruhenden – sinkende Kfz-Zulassungszahlen in Ballungsgebieten untermauern diesen Trend. Technologische Meilensteine wie digitales Bezahlen, KI-gestützte Verkehrslenkung und sogar autonom fahrende Autos werden den Markt für Parklösungen ebenfalls nachhaltig verändern.

Contipark als einer der führenden Parkraumanbieter in Deutschland und Österreich ist sich dieser Entwicklung und der ihr zugrunde liegenden Faktoren bewusst. In diesem Whitepaper zur Zukunft des Parkens aus unserer Sicht werden die verschiedenen Entwicklungen und Trends umfassend dargestellt und ihre einzelnen Aspekte näher beleuchtet. Anhand von Praxisbeispielen zeigen wir Lösungen auf, die Contipark in den vergangenen Jahren umgesetzt hat, um auf diese neuen Marktbedingungen zu reagieren und Parkeinrichtungen fit für die Zukunft zu machen.

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre und freuen uns auf einen interessanten Austausch mit Ihnen.

**Michael Kesseler,**  
Geschäftsführer der Contipark-Unternehmensgruppe



# Inhalt

**05**

**Management Summary**

**06**

**Wichtige Kennzahlen**

Zahlen und Prognosen zur zukünftigen Entwicklung

**08**

**Die Zukunft des Parkens**

Marktveränderungen für Parkeinrichtungen durch Mobilitätswandel, Nachhaltigkeit, Urbanisierung und Technologie

**10**

**Wandel des Mobilitätsverhaltens**

Die Verkehrswende verändert die Nutzung von Parkeinrichtungen

**12**

**Nachhaltigkeit und Energiewende**

Wie Parkeinrichtungen zum Klimaschutz beitragen können

**14**

**Urbanisierung und Smart Citys**

Parkeinrichtungen als Teil von Stadtentwicklung und städtischen Verkehrskonzepten

**16**

**Technologiegetriebene Innovationen**

Smarte Parkeinrichtungen sorgen für mehr Nutzerkomfort und effizienten Betrieb

**18**

**Zukunftsperspektiven des Parkhausmarktes**

**20**

**Interview mit Stephan Opitz**

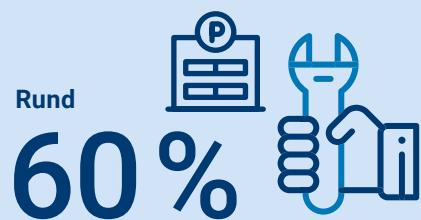
Geschäftsbereichsleiter Operativer Bereich bei Contipark

**22**

**Kontakt**



**geschätzter Umsatz** der deutschen Parkenbranche für das Jahr 2024.



der europäischen Parkhäuser stehen vor **umfassenden Sanierungsmaßnahmen** in den kommenden zehn Jahren.

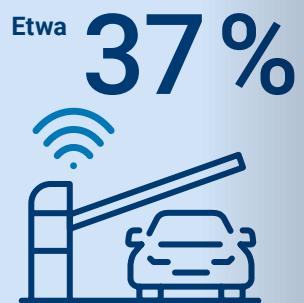


der Parkeinrichtungen in Deutschland werden **von privaten Unternehmen** betrieben.

**Circa 770**



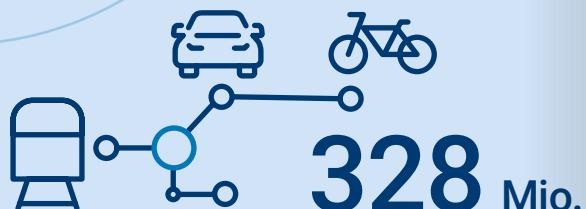
**Parkeinrichtungen** mit rund 250.000 Stellplätzen gibt es in den 20 größten Städten Deutschlands.



Marktanteil machen **smartre Parkiersysteme** im Jahr 2024 aus.



könnte bis 2035 voraussichtlich der Anteil von **Elektrofahrzeugen** an der gesamten Fahrzeugflotte in der EU steigen.



**Mikromobilität:** Prognosen zufolge wird die Anzahl von Mikromobilitätsfahrzeugen bis 2032 weltweit auf diese Zahl anwachsen.



für **smartre urbane Verkehrsprojekte** stellte die Europäische Investitionsbank zwischen 2021 und 2024 zur Verfügung.



**Ladepunkte** sollen bis Ende 2025 in deutschen Parkeinrichtungen installiert gewesen sein.

# Management Summary

Die Parkenbranche steht vor einem tiefgreifenden Strukturwandel. Getrieben durch Mobilitätswandel, Nachhaltigkeitsanforderungen, Urbanisierung und technologische Innovationen verändern sich Nutzung und Funktion, aber auch Wirtschaftlichkeit von Parkeinrichtungen grundlegend. Klassische Parkobjekte entwickeln sich zunehmend zu multifunktionalen, digital vernetzten Mobilitäts- und Dienstleistungshubs, während Neubauten von Anfang mit flexiblen Grundrisse und Nutzungsmöglichkeiten geplant werden.

## Aktueller Marktstatus: Zahlen und Fakten

- **Mobilitätswandel:** Abnehmende private Pkw-Nutzung, zunehmende Bedeutung von Carsharing, Ride-Hailing und Elektromobilität führen zu sinkenden Parkfrequenzen, aber auch neuen Chancen durch die Integration intermodaler Mobilitätsangebote in bestehende Parkrauminfrastrukturen.
- **Nachhaltigkeit und Energiewende:** Regulatorische und gesellschaftliche Anforderungen zwingen Betreiber von Parkeinrichtungen zu nachhaltigen Bau- und Bewirtschaftungskonzepten. Parkhäuser werden zu Energie-Hubs mit Photovoltaik, Windkraftanlagen und E-Ladeinfrastruktur.
- **Urbanisierung und Smart-City-Konzepte:** Flächenknappheit und zunehmende Verkehrsflächenumwidmungen in Städten machen multifunktionale Gebäude mit Mischnutzung (Parken, Arbeiten, Wohnen, Freizeit) und deren Vernetzung mit digitalen Verkehrssteuerungssystemen unumgänglich.
- **Technologie:** Digitalisierung, Automatisierung und KI verändern Betrieb und Nutzererlebnis von Parkeinrichtungen. Smarte, App-basierte Parkiersysteme, automatisiertes Stellplatzmanagement und Dynamic Pricing optimieren Wirtschaftlichkeit und Kundenzufriedenheit.

## Chancen und strategische Implikationen

- **Transformation zu Mobility Hubs:** Parkeinrichtungen können zu zentralen, intermodalen Umsteigepunkten in urbanen Verkehrssystemen werden.
- **Nachhaltige Wertschöpfung:** Energieeffiziente Bauweise, an die Umgebung angepasste Architektur und Nutzungsmix mit sozialem Mehrwert erhöhen Akzeptanz und Zukunftssicherheit von Parkeinrichtungen.
- **Neue Geschäftsmodelle:** Die Integration von E-Ladeinfrastruktur, Last-Mile-Logistik, Einzelhandel und Serviceangeboten schafft zusätzliche Erlösquellen.
- **Technologischer Vorsprung:** Betreiber, die frühzeitig in Automatisierung, Datenmanagement und digitale Nutzerplattformen investieren, sichern sich langfristig Wettbewerbsvorteile.

## Ausblick

Die Zukunft des Parkens liegt in Flexibilität, Nachhaltigkeit und digitaler Vernetzung von Parkeinrichtungen. Sie werden integraler Bestandteil smarter Innenstädte sein und ihren Beitrag zu Mobilitäts- und Klimazieln leisten.

Für Betreiber, Investoren und Kommunen eröffnen sich erhebliche Chancen durch innovative Nutzungskonzepte und Kooperationen, insbesondere im Rahmen von Public-Private Partnerships.

Frühzeitige Investitionen in Digitalisierung, moderne Parkiersysteme, nachhaltige Bewirtschaftungskonzepte und multifunktionale Immobilien sind entscheidend, um die Wirtschaftlichkeit und Relevanz von Parkeinrichtungen in einer sich wandelnden urbanen Mobilitätslandschaft zu sichern.

# Wichtige Kennzahlen

## Zahlen und Prognosen zur zukünftigen Entwicklung

### Aktueller Marktstatus: Zahlen und Fakten



#### Bestandsaufnahme des Parkhausmarktes

In den 20 größten Städten Deutschlands gibt es rund 770 Parkeinrichtungen mit circa 250.000 Stellplätzen. Exakte Angaben zur Anzahl von Parkeinrichtungen liegen nicht vor, ältere Schätzungen gehen jedoch von rund 3.000 Parkhäusern und Tiefgaragen in ganz Deutschland aus. (Bundesgütegemeinschaft Instandsetzung von Betonbauwerken e.V., 2024, ifeu - Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg gGmbH, 2021)



#### Marktvolumen

Der Umsatz der deutschen Parkenbranche wird für das Jahr 2024 auf circa 1,5 Milliarden Euro geschätzt. Durch die zunehmende Integration von E-Lade-Infrastruktur wird ein stetiges Marktwachstum in den kommenden Jahren erwartet. (IBISWorld, 2024)



#### Betreiberstrukturen

- Etwa 60 Prozent der Parkeinrichtungen in Deutschland werden von privaten Unternehmen betrieben, rund 40 Prozent sind in kommunaler Hand. (Mordor Intelligence, 2025)
- In Deutschland gibt es rund 160 private Parkhausbetreiber mit circa 7.700 Mitarbeitenden. (IBISWorld, 2024)
- Der Markt in Deutschland ist stark fragmentiert und wird von vielen kleinen und mittleren Unternehmen mit einem oftmals regional begrenzten Geschäftsgebiet geprägt. Nur eine Handvoll größerer Anbieter sind überregional tätig, erreichen jedoch jeweils nicht mehr als 5 Prozent Marktanteil. (IBISWorld, 2024)



## Marktprognosen: Entwicklung in Europa bis 2030 und darüber hinaus



### Wachstum des europäischen Parkhausmarktes

Parkhäuser bieten im Vergleich zu klassischen Gewerbeimmobilien oft attraktive Renditen, da sie einen stabilen Cashflow durch Parkgebühren generieren. Das Marktvolumen der europäischen Parkeinrichtungen betrug laut Schätzungen 6,2 Milliarden Euro in 2025 und soll auf 10,3 Milliarden Euro in 2030 steigen, was einem jährlichen Wachstum (CAGR) von 10,5 Prozent entspricht. (Mordor Intelligence, 2025)



### Technologische Transformation

- Smarte Parkiersysteme (Freeflow, Reservierungssysteme, Predictive-Analytics-Sensorik, IoT, App-Zugang, Mobile Payment etc.) machten im Jahr 2024 einen Marktanteil von etwa 37 Prozent aus, könnten aber mit einer jährlichen Steigerungsrate von knapp 14 Prozent bis 2030 wachsen. (Mordor Intelligence, 2025)
- Zwischen 2021 und 2024 stellte die Europäische Investitionsbank rund 9,5 Milliarden Euro für smarte urbane Verkehrsprojekte, inklusive Parkeinrichtungen, zur Verfügung. Zentraler Bestandteil dieser Initiative sind effiziente Parkmanagementsysteme mit Echtzeitdatenverfügbarkeit für mehr Nachhaltigkeit und weniger Parkplatzsuchverkehr. (VMR Verified Market Research, 2025)



### Elektromobilität und Ladeinfrastruktur

- Der Anteil von Elektrofahrzeugen an der gesamten Fahrzeugflotte in der EU könnte bis 2035 voraussichtlich auf knapp 50 Prozent steigen. (Enerdata, 2024)
- Die Alternative Fuels Infrastructure Regulation der Europäischen Kommission schreibt vor, dass in Parkeinrichtungen mit mehr als 20 Stellplätzen mindestens ein E-Ladepunkt vorhanden sein muss, ab 2027 sogar ein Ladepunkt je fünf Stellplätze. (Mordor Intelligence, 2025)
- Beide Faktoren dürften zu einem Boom bei der Integration von E-Ladepunkten in Parkeinrichtungen führen. Bis Ende 2025 sollen rund 37.800 Ladepunkte in deutschen Parkeinrichtungen installiert gewesen sein, doch der Ausbau schreitet weiter voran. (Parken aktuell/Bundesverband Parken, 2025)



### Sanierungsbedarf

In rund 60 Prozent der europäischen Parkeinrichtungen stehen in den kommenden Jahren umfassende Sanierungsmaßnahmen an. Dabei geht es nicht nur um reguläre Instandsetzungen, sondern insbesondere auch um energetische und technologische Modernisierungen, um heutigen Ansprüchen gerecht werden zu können. (Catella, 2023)



### Neue Nutzungskonzepte

- Quartiersgaragen: In dicht besiedelten Gebieten werden Parkeinrichtungen für Anwohner weiter an Wichtigkeit gewinnen. Schätzungen gehen von einer jährlichen Wachstumsrate von 13,5 Prozent auf 2 Milliarden Euro Marktvolumen im Jahr 2030 aus. (Mordor Intelligence, 2025)
- Mobility Hubs: Prognosen zufolge wird die Anzahl von Mikromobilitätsfahrzeugen wie E-Scooter, E-Bikes etc. bis 2032 weltweit auf rund 328 Millionen anwachsen. (Parking Industry Insights, 2024)
- Off-Street-Parken: Im Zuge der Verknappung des Angebots an On-Street-Parkflächen wird die Nachfrage nach Stellplätzen für den ruhenden Verkehr in Parkeinrichtungen steigen.



# Die Zukunft des Parkens

## Marktveränderungen für Parkeinrichtungen durch Mobilitätswandel, Nachhaltigkeit, Urbanisierung und Technologie

Der umfassende und tiefgreifende Wandel in der Parkhausbranche wird von mehreren globalen wie lokalen Trends und Entwicklungen getrieben:



**Das Mobilitätsverhalten** verändert sich durch Shared Mobility und Elektromobilität.



**Die Energiewende** erfordert nachhaltige Versorgungskonzepte.



**Städte und Kommunen** setzen verstärkt auf Smart-City-Strategien.



**Technologische Innovationen** setzen neue Maßstäbe bei der Nutzung und Gestaltung von Parkeinrichtungen.

Weitere treibende Faktoren des Wandels ergeben sich teils aus der individuellen baulichen Struktur von Parkeinrichtungen und betreffen Aspekte wie Baualter, Technikstandard und weiteren internen Faktoren. Daneben stehen aber auch wirtschaftliche Gründe, die sich in rückläufigen Nutzungs frequenzen sowie gestiegener Preissensibilität auf Seiten der Nutzer zeigen.

Die folgenden Kapitel zeigen auf, wie diese Faktoren den Parkhausmarkt beeinflussen und welche Schritte unternommen werden können, um Parkeinrichtungen an diese Veränderungen anzupassen und zukunftsfähig aufzustellen zu können. Die einzelnen Trends und Entwicklungen werden für die Darstellung in vier Kategorien gruppiert: Mobilitätswandel, Nachhaltigkeit, Urbanisierung und Technologie. In jedem Kapitel werden sowohl die Herausforderungen als auch die Lösungsansätze beschrieben, die für das Themenfeld relevant sind. Praxisbeispiele für Lösungsansätze, die von Contipark bereits erfolgreich umgesetzt wurden, ergänzen das jeweilige Kapitel.

# Wandel des Mobilitätsverhaltens

## Die Verkehrswende verändert die Nutzung von Parkeinrichtungen

Mobilität verändert sich: Weniger Autoverkehr, mehr Nahverkehr und neuartige Mobilitätsformen prägen die Verkehrswende. Parkhausbetreiber müssen Antworten auf diese Herausforderungen finden und ihre Einrichtungen zukunftsorientiert aufzustellen.

### Herausforderungen

Die Art, wie Menschen Mobilität nutzen, wandelt sich rapide. An die Stelle eines alles dominierenden Verkehrsmittels, dem Auto, tritt nach und nach ein **Mobilitätsmix**, der verschiedene Fortbewegungsarten umfasst, die in beliebiger Weise kombiniert werden. Die Anzahl privater Fahrzeugbesitzer sinkt, während flexible Mobilitätslösungen wie Carsharing, Ride-Hailing und Mikromobilität (z. B. Leihfahrräder, E-Scooter) an Bedeutung gewinnen.

Für Parkhausbetreiber bedeutet das zum einen sinkende Frequenzen durch privat genutzte Fahrzeuge, andererseits aber auch neue Chancen durch innovative Geschäftsmodelle, die die modernen Anforderungen an Mobilität bedienen können. Denn infolge der abnehmenden Nutzung von Privatfahrzeugen rücken sogenannte **Mobility Hubs** immer stärker in den Fokus, da sie die unterschiedlichen Mobilitätsformen für die Nutzer unter einem Dach vereinen und darüber hinaus Services anbieten können, die die Mobilitätsangebote sinnvoll ergänzen.

### Lösungsansätze

Der Trend zu Carsharing und Ride-Hailing reduziert die Anzahl privater Fahrzeuge und führt zu einer stärkeren Bündelung des Verkehrs bzw. einer Entlastung der Straßen. Durch die damit einhergehende Reduzierung des ruhenden Verkehrs werden weniger Parkplätze pro Kopf benötigt, während der Bedarf an zentralen **Mobilitätsdrehscheiben** steigt.

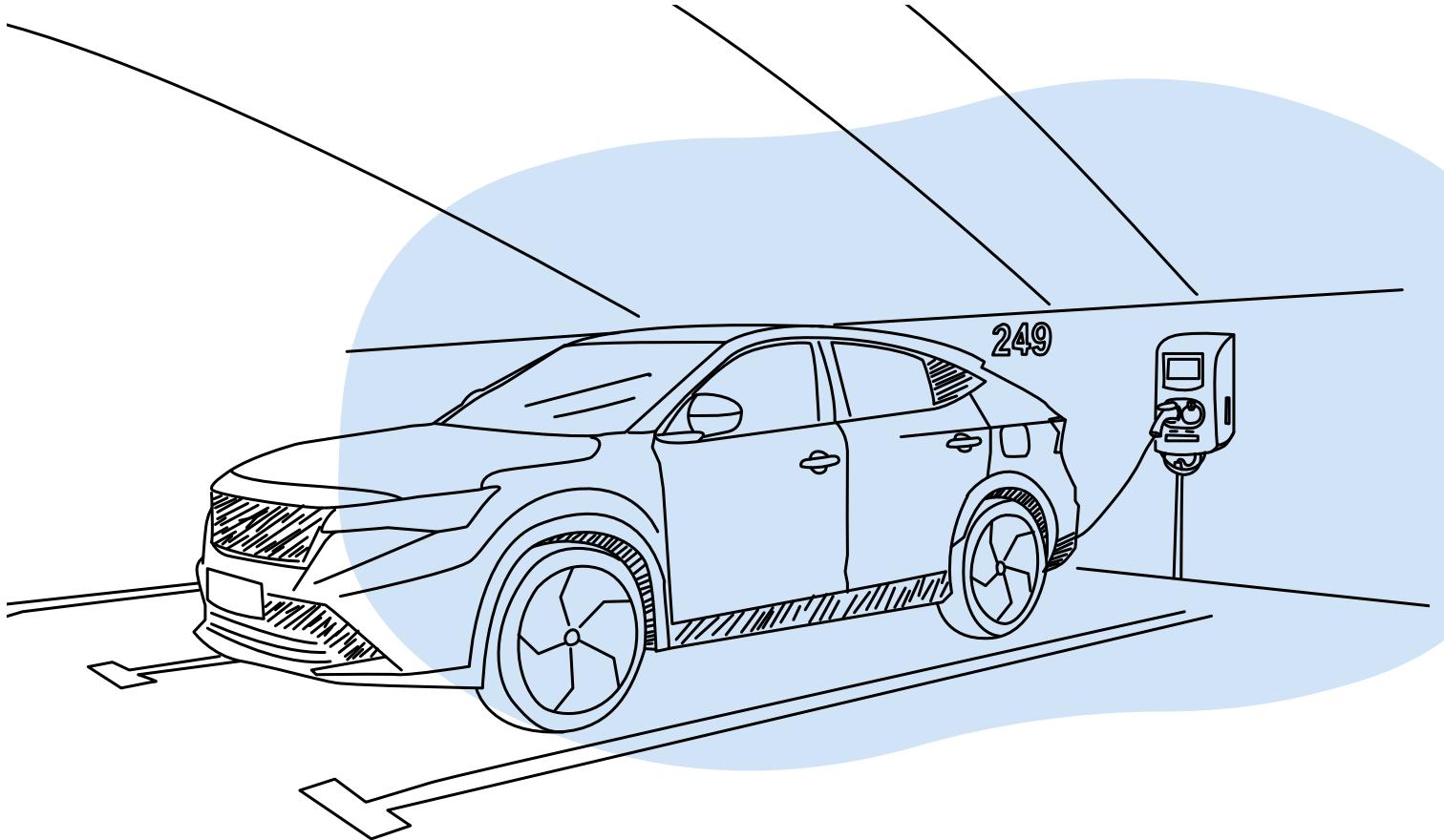
Parkeinrichtungen müssen also neue Nutzungsmöglichkeiten anbieten, um Auslastung und Wirtschaftlichkeit zu sichern. Als eine effiziente Form der Nutzung von Parkhausimmobilien wird zum Beispiel deren Funktion als **intermodale Schnittstellen** angesehen, an denen neben Autos auch andere Verkehrsmittel wie Fahrräder, E-Scooter, ÖPNV, Ride-Hailing und autonome Shuttle-Dienste gebündelt und mittels KI-gestützter Plattformen die effizientesten Routen und Verkehrsmittel für die Nutzer in Echtzeit vorgeschlagen werden. Dafür sind mitunter spezielle Bereiche notwendig, die als **Umsteige- und Wartepunkte** dienen, wenn Fahrgäste zwischen verschiedenen Mobilitätsalternativen wechseln. Diese

können für Parkhausbetreiber jedoch zusätzliche Einnahmequellen durch Verpflegungs-, Einkaufs- oder Entertainmentangebote bedeuten.

Darüber hinaus müssen die Parkeinrichtungen selbst stärker in intermodale Verkehrskonzepte integriert werden und in Zukunft als **Mobility Hubs** fungieren, die verschiedene urbane Transportmöglichkeiten wie Carsharing, Taxen, Mitfahrangebote, Fahrräder, E-Scooter und öffentliche Verkehrsmittel mit klassischen Stellplätzen kombinieren. Strategisch günstig gelegene Parkhäuser können zudem als Umsteigepunkte für Busse, Straßenbahnen oder U-Bahnen dienen, sodass durch die **Integration des öffentlichen Nahverkehrs** in die Gestaltung von Parkhausimmobilien der innerstädtische Verkehr weiter entlastet wird. Dies gilt umso mehr für Parkeinrichtungen, die sich am Rand von Innenstädten befinden und deswegen von auswärtigen Besuchern bevorzugt angefahren werden, um dort ihr Auto abzustellen und auf andere Verkehrsmittel umzusteigen (siehe auch Kapitel „Urbanisierung“).

Aber nicht nur die Nutzung von Mobilität verändert sich, auch der technologische Wandel fördert ein neues Verständnis von Mobilität. Zur Erreichung der politisch gewollten Klimaziele wird die Abkehr vom Verbrennungsmotor und der Übergang zur Elektromobilität forciert.

Mit Ladeinfrastruktur für E-Autos und E-Bikes spielen Parkhäuser bzw. Mobility Hubs zukünftig eine Schlüsselrolle bei der **Förderung umweltfreundlicher E-Mobilität**. Parkhausbetreiber können damit die Frequenz in ihren Parkobjekten steigern, da das Laden von E-Fahrzeugen zu einem Parkgrund wird. Interessant wird das Anbieten von Ladeleistung auch vor dem Hintergrund der **Flotten-elektrifizierung** im Bereich Last-Mile-Logistik, deren Anbieter auf Stützpunkte in zentralen städtischen Lagen angewiesen sind, um Waren und Pakete auf kürzestem Weg und damit besonders klimafreundlich zu den Endkunden bringen zu können. Mit der **Monetarisierung der Ladeinfrastruktur** können Parkhausbetreiber also zusätzliche Ertragsquellen erschließen und damit die wirtschaftliche Transformation ihrer Einrichtungen vorantreiben (siehe auch Kapitel „Nachhaltigkeit“).



Mit der Verpachtung von Parkhausflächen an Paketdienstleister für die Errichtung von **Paketstationen** oder an Anbieter von Convenience-Food-Produkten für die Einrichtung von **24/7-Verkaufsautomaten** schaffen Parkhäuser Mehrwerte für die Nutzer der E-Ladeinfrastruktur. Ergänzende Services wie **Autowäsche und -pflege** oder **Kfz-Werkstätten** können darüber hinaus Kundengruppen ansprechen, die Parkeinrichtungen bislang eher meiden.

Auch **Technologie und Digitalisierung** eröffnen neue Möglichkeiten für die Kundengewinnung und -bindung. Smarte Parksysteme und Mobilitätsplattformen bieten Nutzern Echtzeitinformationen zu Parkplätzen, Ladestationen oder verfügbaren Mobilitätsdiensten. KI-gestützte Verkehrslenkung oder automatisierte Parkiersysteme sorgen für mehr Effizienz und weniger Parkplatzsuchverkehr (siehe auch Kapitel „Technologie“).

## Referenzen



### Mobilitäts-Hubs

Die DB BahnPark GmbH, unser Joint Venture mit der Deutschen Bahn, hat an vielen deutschen Bahnhöfen Mobilitätsparks wie hier in Stuttgart-Vaihingen eingerichtet. Dort finden Fahrende eine Vielzahl an Mobilitätsformen wie Leihräder, Carsharing oder Ridepooling vor.



### Paketstationen

Durch die Installation von Paketstationen zweier großer deutscher Versanddienstleister können unsere Kundinnen und Kunden an bislang acht Standorten beim Parken auch gleich Pakete empfangen oder verschicken. Weitere zwölf Stationen sind bereits geplant.



### E-Ladestationen

Die Integration von E-Ladeinfrastruktur ist ein wichtiger Bestandteil der Mobilitätswende. Contipark ist mit rund 2.000 Ladepunkten einer der größten Anbieter von E-Laden in Deutschland (Stand Ende 2025) und bietet Installation, Betrieb und Abrechnung aus einer Hand.

# Nachhaltigkeit und Energiewende

## Wie Parkeinrichtungen zum Klimaschutz beitragen können

Das Thema Nachhaltigkeit geht bei Parkeinrichtungen weit über den reinen Betrieb der Immobilien hinaus. Es umfasst vielmehr sowohl den Lebenszyklus der Immobilie selbst als auch ihre Funktion innerhalb des urbanen Kontexts.

### Herausforderungen

**Regulatorik und Marktanforderungen** verlangen immer umweltfreundlichere Architektur- und Baukonzepte. Parkhausbetreiber müssen auf nachhaltige Baumaterialien, energieeffiziente technische Systeme und grüne Technologien für die Energiegewinnung setzen, um diesen Anforderungen langfristig gerecht werden zu können.

Die Mobilitätswende wiederum stellt neue Anforderungen an Parkeinrichtungen, die sich nicht nur in Innovationen bei Energieversorgung und Mobilität niederschlagen, sondern auch die Parkhausimmobilie an sich bei der Planung und Gestaltung betreffen. So erfordert die **Zunahme von Elektrofahrzeugen** eine flächen-deckende Integration von E-Ladestationen. Prognosen gehen davon aus, dass bis 2030 etwa 60 bis 80 Prozent der Parkhäuser in Europa über E-Ladeinfrastruktur verfügen müssen, um die Nachfrage zu decken.

Hinzu kommt, dass gesellschaftliche Erwartungen an klimafreundliche, barrierearme und ästhetisch ansprechende Infrastruktur steigen. Parkhäuser müssen sich in moderne städtebauliche Konzepte einfügen und als umweltbewusste Lösungen mit Fokus auf Nutzerfreundlichkeit wahrgenommen werden. **Nachhaltigkeitsziele** und kommunale Bauauflagen erfordern energieeffiziente Bauweisen, Recyclingkonzepte und emissionsarme Betriebsmethoden.

Für Parkeinrichtungen zahlt daher nicht nur die Möglichkeit, als Mobility Hub zur Verkehrswende beizutragen, auf das Thema Nachhaltigkeit ein, sondern auch die Möglichkeit, mittels ansprechender, an der Umgebung orientierter Architektur mit der Option auf vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eine gesellschaftliche Aufgabe zu erfüllen.

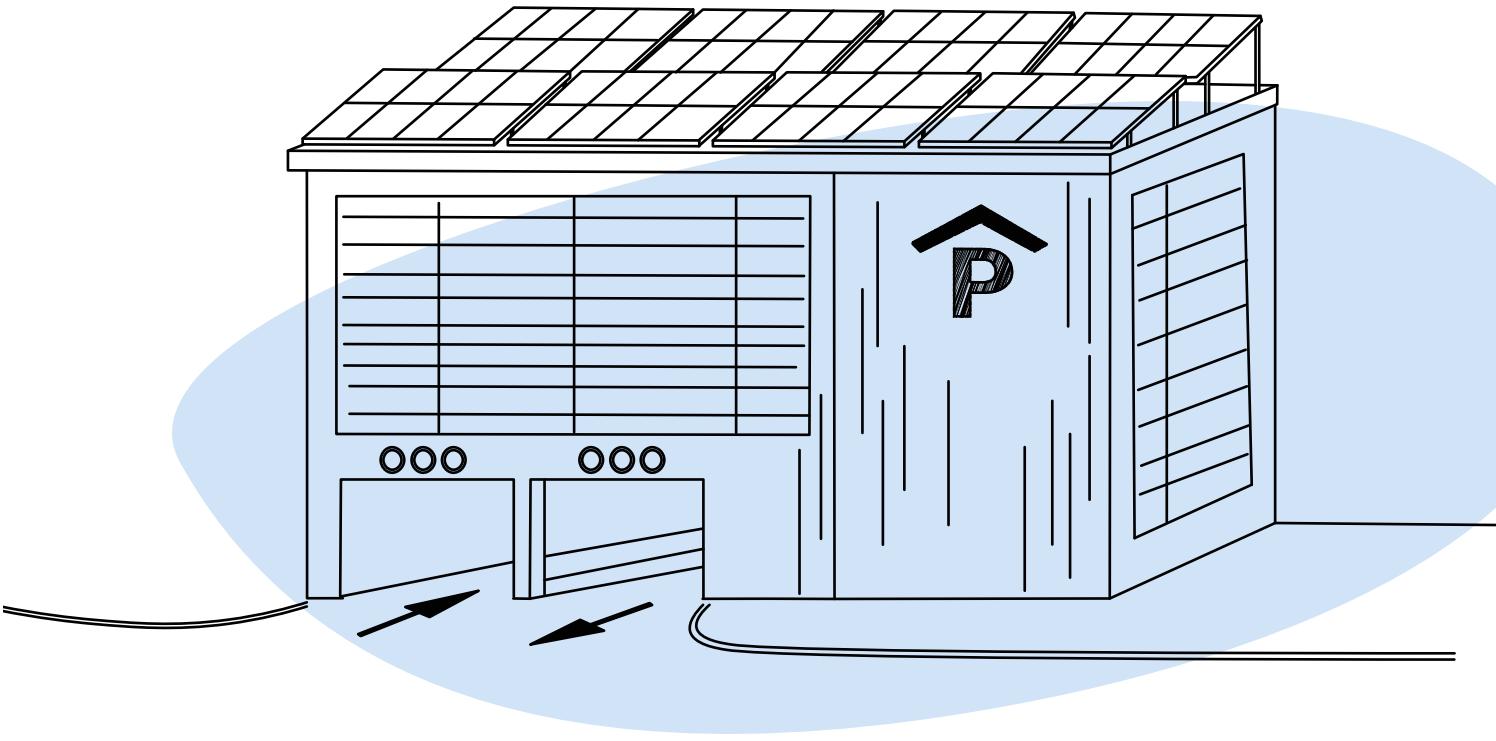
### Lösungsansätze

Einer der wichtigsten Ansatzpunkte bei der Ausrichtung von Parkeinrichtung nach Nachhaltigkeitskriterien ist die Positionierung als Teil der klimafreundlichen

Mobilitäts- und Energiewende. Dank ihrer oft zentralen Lage in Ballungsräumen sind Parkeinrichtungen prädestiniert, als **Mobility Hubs** verschiedene Mobilitätsarten zu bündeln und mit E-Ladeinfrastruktur den Übergang zur Elektromobilität zu beschleunigen. Das betrifft nicht nur E-Autos, sondern auch die elektrifizierten Flotten von Carsharing-Anbietern und von Last-Mile-Logistikanten. Die Möglichkeit, auf angemieteten Lagerflächen in zentral gelegenen Parkeinrichtungen Güter und Waren von großen Transportern auf kleine, elektrisch oder manuell betriebene Lieferfahrzeuge umladen zu können, um diese auf schnellstmöglichen Weg zu den Endkunden zu bringen, ist ein entscheidender Vorteil bei der **Dekarbonisierung der Logistikkette** (siehe auch Kapitel „Mobilitätswandel“).

Parkobjekte sollten darüber hinaus in Zukunft nicht nur Parkraum bieten, sondern auch als **Energie-Hubs** fungieren. Dafür können sie Energie aus erneuerbaren Quellen erzeugen, z. B. mit Photovoltaikanlagen auf Dächern und Fassaden oder mit Kleinwindkraftanlagen auf exponierten Betriebsräumen. Die erzeugte Energie kann direkt für den Betrieb des Gebäudes und das Laden von E-Fahrzeugen genutzt oder an das angrenzende Quartier abgegeben werden.

Ein weiterer wesentlicher Trend ist die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Planung und den Betrieb von Parkeinrichtungen. So werden Parkhausimmobilien zunehmend nach dem **Cradle-to-Cradle-Konzept** aus wiederverwendbaren Materialien gebaut und mit nachhaltigen Technologien wie **begrünten Dächern** und **Regenwassermanagement** ausgestattet. Solche Maßnahmen erhöhen die ökologische Akzeptanz bei Anwohnern und Nutzern und tragen zu den Nachhaltigkeitszielen von städtebaulichen Konzepten bei. Auch können Elemente der **Kreislaufwirtschaft** wie innovative Wasseraufbereitungssysteme, Recyclingstationen und urbane Landwirtschaft (z. B. „Vertical Farming“) in oberirdischen Parkhausimmobilien integriert werden, um eine nachhaltige Nutzung der Flächen zu gewährleisten. Ebenen mit begehbarer Grünfläche schaffen nicht nur



einen Ausgleich zu versiegelten Flächen, sondern auch **Naherholungsmöglichkeiten** mitten in dicht besiedelten Gebieten. Ebenso bietet die Begrünung von Parkhausimmobilien sowohl Schutz für die Gebäudesubstanz gegenüber Wettereinflüssen als auch einen positiven Einfluss auf das Mikroklima und damit eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die Nutzer.

Der **soziale Impact** einer Parkhausimmobilie lässt sich auch dadurch steigern, dass sich die Innengestaltung an einer nutzerfreundlichen und barrierearmen Leitidee

orientiert. Helle Beleuchtung, gut lesbare Beschilderung und Parkplätze für besondere Kundengruppen wie Familien, Senioren oder Mobilitätseingeschränkte sind wesentliche Merkmale einer kundenfreundlichen Ausrichtung der Parkeinrichtung, die obendrein dem **Sicherheitsbedürfnis** der Nutzer Rechnung trägt. Ein barrierefreier Zugang zum Gebäude und ein hervorragender Kundenservice, der ständig erreichbar ist, erhöhen die soziale Nachhaltigkeit von Parkhausimmobilien (siehe auch Kapitel „Urbanisierung“).

## Referenzen



### Photovoltaik

Strom aus erneuerbaren Energien verringert den CO<sub>2</sub>-Abdruck und trägt zum Erreichen von Klimazieln bei. Deshalb arbeitet Contipark intensiv an der Schaffung von Sonnenschutzelementen mit integrierten Solarmodulen auf den Freidecken unserer Standorte.



### Ökologisches Bauen

Mit nachhaltigen Technologien können Parkeinrichtungen zu Vorreitern des Klimaschutzes werden. Die Dachbegrünung auf dem von uns erbauten Parkhaus der Uniklinik Jena speichert Regenwasser, dämmt gegen Hitze und Kälte und schafft Lebensraum für Tiere und Pflanzen.



### Nachhaltige Bauweise

Innovative Baumaterialien sind energie- und ressourcenschonend bei ihrer Herstellung und am Ende des Lebenszyklus eines Gebäudes oft recycelbar – so wie das von Interparking France komplett in Holzbauweise errichtete Parkhaus Gare Saint-Jean-Armagnac in Bordeaux.

# Urbanisierung und Smart Citys

## Parkeinrichtungen als Teil von Stadtentwicklung und städtischen Verkehrskonzepten

In Ballungszentren wird zunehmend nach Lösungen gesucht, um Flächen effizienter zu nutzen und den sich wandelnden Anforderungen an Mobilität, Wohnen und Arbeiten gerecht zu werden. Die Integration von multifunktionalen Parkhäusern, die neben Stellflächen und Mobilitätsangeboten auch alternative Nutzungsarten bis hin zu Wohnen, Arbeiten und Einkaufen ermöglichen, in moderne Stadtentwicklungskonzepte wird zum entscheidenden Faktor für ihre Zukunftsfähigkeit.

### Herausforderungen

In wachsenden Städten herrscht automatisch ein **Mangel an urbanen Flächen**. Darum ist die effiziente Nutzung von Flächen ein entscheidender Faktor. Parkhausimmobilien können bereits im Planungsstadium mit einem hohen Grad an flexiblen Nutzungsmöglichkeiten gestaltet werden, um dank adaptiver Architektur auf wechselnde Anforderungen reagieren zu können, wie etwa eine spätere anderweitige Nutzung als Logistikzentrum, Büro- oder Wohnraum.

Der Rückgang der traditionellen Parkhausnutzung erfordert zudem neue Geschäftsmodelle: Parkeinrichtungen müssen in **Mixed-Use-Konzepte** integriert und als multifunktionale Immobilien mit Einzelhandel, Büros, Wohnraum oder Freizeitflächen kombiniert werden, um den Anforderungen einer modernen Stadtentwicklung gerecht werden zu können.

Die Integration von Parkhäusern in die intelligente, digitalisierte **Verkehrssteuerung in Smart Citys** wird zum entscheidenden Faktor für ihre Zukunftsfähigkeit. Dadurch steigt die Nachfrage nach Smart-Parking-Lösungen wie Echtzeit-Reservierung, dynamische Preismodelle und digitale Bezahlung. Parkeinrichtungen, die diese Technologien nicht integrieren, könnten Wettbewerbsnachteile erfahren.

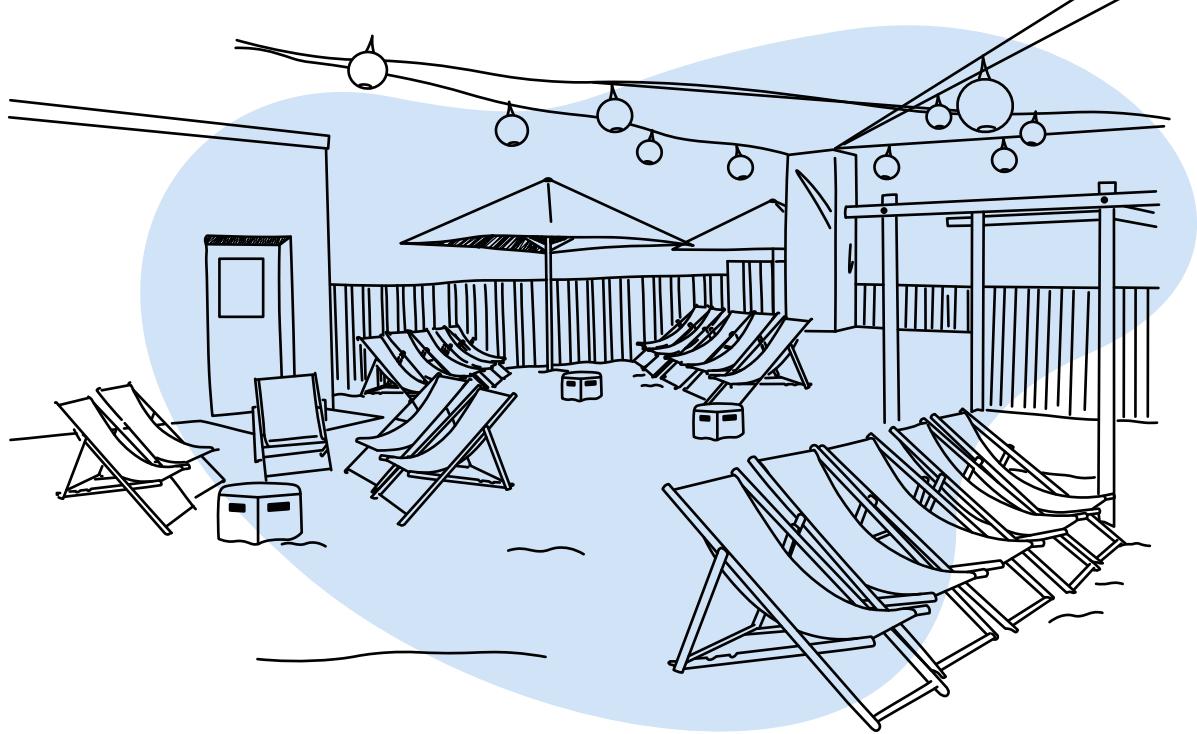
### Lösungsansätze

Bislang sind Parkhausimmobilien in der Regel monofunktionale Gebäude, die nur eine begrenzte wirtschaftliche, städtebauliche und gesellschaftliche Wirkung entfalten. Mit der Umgestaltung zu **mifunktionalen Immobilien** eröffnen sich jedoch neue Möglichkeiten, denn multifunktionale Parkhausimmobilien können zu zentralen Bausteinen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung werden, indem sie Mobilität, Arbeiten, Wohnen und Einkaufen in einem einzigen Gebäude vereinen.

In Smart Citys können Parkhäuser eine wichtige Rolle in vernetzten Mobilitäts- und Infrastruktursystemen übernehmen, indem sie in das **intelligente Verkehrsmanagement** von Städten integriert werden. Smarte Parkeinrichtungen sind mit Sensoren ausgestattet, die freie Stellplätze in Echtzeit melden und Autofahrer über Apps oder Navigationssysteme dorthin leiten. Dies reduziert den Parksuchverkehr und damit die CO<sub>2</sub>-Emissionen in Städten. Darüber hinaus können Daten aus Parkhäusern verwendet werden, um mittels **datenbasierter Verkehrssteuerung** Verkehrsflüsse zu optimieren, etwa durch die Umleitung von Fahrzeugen zu weniger ausgelasteten Parkeinrichtungen (siehe auch Kapitel „Technologie“).

Zukünftig sollten Parkhäuser auch stärker mit dem öffentlichen Nahverkehr verknüpft werden, um Pendlerströme zu bündeln. Mit der **Integration in öffentliche Verkehrsnetze** können smarte Parkhäuser beispielsweise Umsteigepunkte für Busse, Bahnen oder sogar autonom fahrende Shuttles werden. Interessant ist diese Option insbesondere auch für schwach ausgelastete Parkeinrichtungen in Randlagen, die den Fahrzeugverkehr von außerhalb aufnehmen können, um die Innenstädte vom Verkehr zu entlasten (siehe auch Kapitel „Mobilitätswandel“).

In städtischen Parkraumkonzepten nehmen **Quartiersgaragen** eine immer wichtigere Funktion ein, insbesondere in dicht besiedelten Stadtvierteln, wo der Parkraummangel besonders groß ist. Die Idee dahinter ist, dass der ruhende Verkehr von Anwohnern an zentralen Orten in der Nähe ihrer Wohnungen gebündelt werden. Mit Quartiersgaragen ist es einerseits möglich, den vorhandenen Parkdruck zu reduzieren bzw. die vorhandenen On-Street-Parkflächen anderweitig zu nutzen, zum anderen können sie ein Mittel zur **Kostenminimierung bei Neubauprojekten** sein, da die Stellplatzpflicht gelockert werden kann. Mittels innovativer Preismodelle können Bestandsparkeinrichtungen in schwach ausgelasteten Zeiten wie abends und nachts zu Quartiersgaragen werden.



Vor dem Hintergrund des akuten Flächenmangels in dicht besiedelten urbanen Zentren kommt **Mixed-Use-Konzepte** ein enormer Stellenwert zu. Parkeinrichtungen sind damit nicht mehr nur reine Abstellanlagen für Fahrzeuge, sondern übernehmen zusätzliche Funktionen, die für lebenswerte, belebte Quartiere wichtig sind. Um die Attraktivität zu steigern, können Parkeinrichtungen beispielsweise **Einzelhandel** integrieren, indem sie Gewerbeplätze für Geschäfte, Cafés oder Restaurants bereitstellen. Insbesondere in zentralen Lagen profitieren Passanten und Autofahrer gleichermaßen von diesen Angeboten. Darüber hinaus können Parkhäuser auch **Büroflächen** oder **Coworking-Spaces** integrieren, insbesondere in größeren Städten, wo der Bedarf an flexiblen Arbeitsplätzen hoch ist. Eine solche Kombination schafft erhebliche Synergien zwischen Mobilitäts- und Arbeitswelten. **Wohnflächen** in oberen Etagen ermöglichen ebenfalls eine effiziente Nutzung urbaner Flächen und können dem Wohnungsmangel entgegenwirken. Dabei können Parkhausimmobilien durch **modulare Bauweisen** die Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen

individuell bedienen, von Mikroapartments bis zu familienfreundlichem Wohnraum.

Durch **vertikale Erweiterungen** mit zusätzlichen Ebenen für neue Nutzungen, wie Restaurants, Hotels oder Grünflächen, kann die vorhandene Fläche schnell und einfach erweitert und somit sinnvoll genutzt werden. Parkhäuser können außerdem temporär oder dauerhaft als **Veranstaltungsorte** für Events wie Konzerte, Kunstinstallativen oder Märkte genutzt werden. **Mit kultureller oder sozialer Nutzung** bieten Parkeinrichtungen einer Stadt oder einem Quartier einen zusätzlichen Mehrwert (siehe auch Kapitel „Nachhaltigkeit“).

Für die Stadtentwicklung bedeutet dies eine enorme **Flächeneffizienz**, denn eine multifunktionale Nutzung ermöglicht es, hochpreisige Grundstücke in zentralen Lagen wirtschaftlich optimal auszuschöpfen. Durch die Mischung von verschiedenen Nutzungsarten wird das Umfeld des Parkhauses belebt und es entstehen **pulsierende Stadtviertel**, was zu einer stärkeren wirtschaftlichen und sozialen Dynamik beiträgt.

## Referenzen



### Einzelhandel und Gewerbe

Die Integration von Ladenlokalen in Parkeinrichtungen wie an unserem Standort Dortmund Kuckelke belebt Quartiere und sorgt für Mehrwert für die Nachbarschaft.



### Wohnungsbau

In Städten herrscht Wohnungs mangel. Die Umnutzung nicht mehr benötigter Parkdecks für Wohnungsbau schafft neuen Wohnraum, wie hier im Parkhaus Köln Friesenplatz.



### Hotelkooperationen

Mit der Aufstockung von Hotelneubauten auf leer stehenden Parkdecks wird die Auslastung von Parkeinrichtungen erhöht, wie hier an unserem Standort Hamburger Meile.

# Technologiegetriebene Innovationen

## Smarte Parkeinrichtungen sorgen für mehr Nutzerkomfort und effizienten Betrieb

Technologische Entwicklungen wie KI, maschinelles Lernen, drahtlose Verkehrs-kontrolltools, Bilderkennung und Tracking-Funktionen können die Abläufe in Park-einrichtungen revolutionieren und neue Möglichkeiten für deren Nutzung eröffnen. Hinzu kommen Neuerungen in der IT-Infrastruktur wie cloudbasierte Anwendun-gen oder mobilfunkbasierte Apps als Kundenschnittstelle, die dem Markt neue Wachstumschancen eröffnen.

### Herausforderungen

Die fortschreitende Digitalisierung eröffnet völlig neue Möglichkeiten für das Parkraummanagement. Mit der Einführung smarter und automatisierter Lösungen können bald Unterschiede in den Betriebskosten und den Einnahmemodellen zwischen modernen und herkömmlichen Parkhäusern entstehen, was den **Preisdruck durch technologische Konkurrenz** fördert.

Der Betrieb smarter Parkhäuser generiert große Mengen an Daten, deren Analyse und Nutzung zur Optimierung von Auslastung, Betrieb und Tarifmodellen entscheidend ist. Mit einem sinnvollen **Datenmanagement** können Parkeinrichtungen gezielter auf die Bedürfnisse der Nutzer abgestimmt werden, was die Attraktivität und damit die Frequenz erhöht.

Die Entwicklungen in **Automatisierung und Robotik** wirken sich auch auf die Planung und den Betrieb von Park-einrichtungen aus. So soll es künftig möglich sein, dass Fahrzeuge an der Zufahrt zum Parkobjekt abgestellt werden und von einem autonom arbeitenden Parkier-system zu einem zugewiesenen Stellplatz transportiert werden. Solche automatisierten Parksysteme erfordern zwar erhebliche Investitionen und technisches Know-how, bergen jedoch großes Potenzial, den Flächenbe-darf zu reduzieren und gleichzeitig die Effizienz in der Flächennutzung zu steigern.

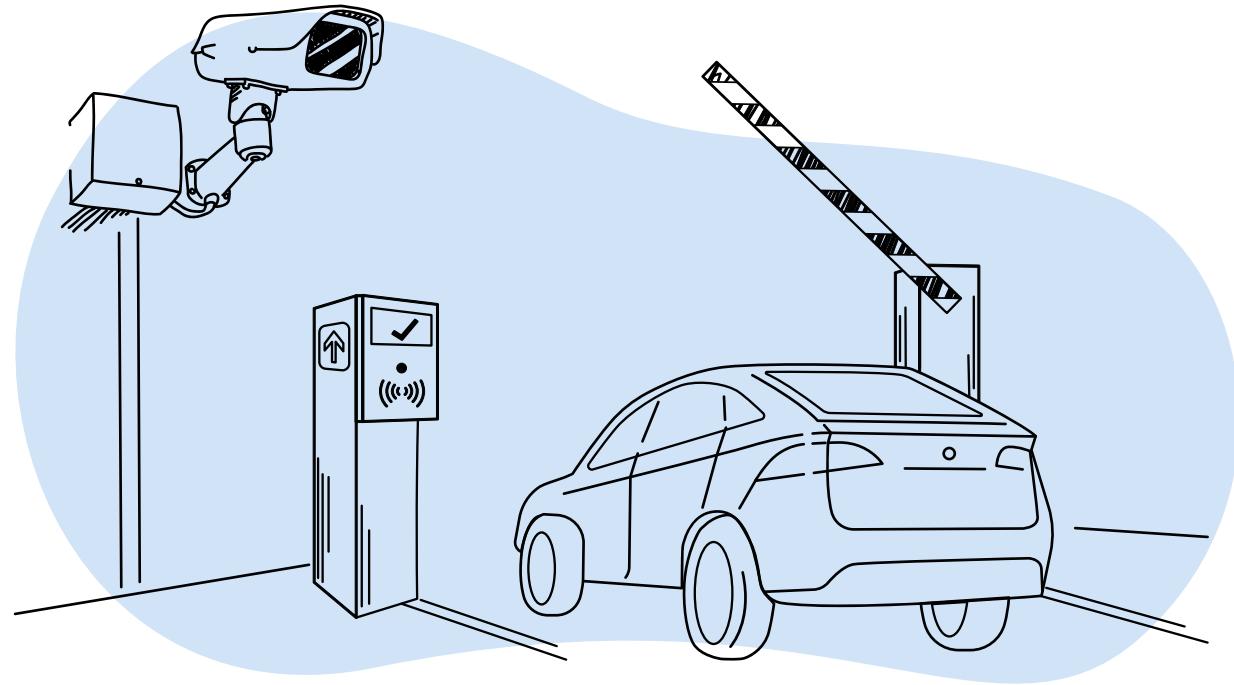
### Lösungsansätze

Ein zentraler Trend in der technologischen Weiterentwicklung der Parkhausbetriebstechnik ist die zuneh-mende **Automatisierung von Parksystemen**. Smarte Technologien, wie Sensoren zur Auslastungssteuerung und -überwachung, App-gesteuerte Belegungsanzeigen

oder KI-gestützte Verkehrslenkung, ermöglichen effizientere und kundenfreundlichere Parkierungslösun-gen. Solche Systeme erhöhen die **Betriebseffizienz** und den Nutzerkomfort, indem sie den Parkvorgang optimieren und Stillstandzeiten minimieren. Zugleich erleichtern sie nicht nur **datengetriebene operative Entscheidungen**, sondern bieten Parkhausbetreibern auch strategische Potenziale, zum Beispiel für Kosten-einsparungen durch Analysen zur optimalen Flächen-bewirtschaftung. Sie sind zugleich die Voraussetzung für moderne Preismodelle mit höheren Erträgen wie **Dynamic Pricing** (siehe auch Kapitel „Nachhaltigkeit“).

**Innovative Zahlungssysteme** wie Blockchain-basierte Zahlungsmethoden und vollautomatische Abrechnungs-systeme werden das Nutzungserlebnis in den Parkein-richtungen ebenfalls erheblich verbessern. Schon jetzt bedeutet die Integration von digitalen **Bezahlmöglich-keiten in Smartphone-Apps** eine deutliche Steigerung des Komforts und der Sicherheit für Kunden wie für Parkhausbetreiber. Bargeldbasierte Zahlungssysteme sind ohnehin immer seltener in Parkeinrichtungen anzu-treffen, da sie einen erheblichen Wartungs- und Pflege-aufwand bedeuten und Kunden heutzutage hauptsächlich bargeldlos bezahlen möchten.

Idealerweise werden Parkplatzsuche, Navigation innerhalb der Parkeinrichtung und Bezahlvorgang zukünftig in einer einzigen App gebündelt, um eine ganzheitliche Lösung aus einer Hand anbieten zu können, die überdies auch digitale **Mobilitätsplattformen** für den Wechsel zwischen den Verkehrsmitteln einbindet. Freeflow-Tech-nik, also unbeschränktes Parken dank Kennzeichener-kennung mittels Kameras an den Ein- und Ausfahrten, macht das Parkerlebnis komplett berührungs frei (siehe auch Kapitel „Mobilitätswandel“).



Zukunftsorientierte technologische Entwicklungen, die das Potenzial haben, das bisherige Parkhausgeschäft auf eine völlig neue Level zu heben, stehen bereits in den Startlöchern. Mit der zunehmenden Verbreitung **autonom fahrender Fahrzeuge** könnten Parkhäuser zukünftig vollständig automatisiert werden. Autos könnten dann selbsttätig in kompakte, platzsparende Stellflächen navigieren, was den Flächenbedarf drastisch reduziert.

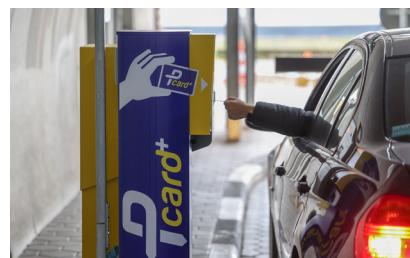
Autonom agierende Shuttle-Dienste könnten Parkhäuser direkt mit anderen Verkehrsknotenpunkten wie Bahnhöfe oder Flughäfen verbinden. Dies macht Parkhäuser zu einem integralen Bestandteil **autonomer Verkehrsnetze**. Sammelparkplätze für autonom fahrende Fahrzeuge am Strand oder in der Nähe von Mobility Hubs könnten damit ein wichtiger Bestandteil der zukünftigen Verkehrsinfrastruktur werden und **neue Geschäftsmodelle** für Parkhausbetreiber erschließen.

## Referenzen



### Free-Flow-Anlagen

Unbeschränkte Parkieranlagen mit Kennzeichenerkennung erhöhen den Komfort für Kundinnen und Kunden und senken die Betriebskosten durch den Einsatz wartungsarmer digitaler Komponenten – wie hier am Berliner Ostbahnhof bei unserem Joint Venture DB BahnPark GmbH.



### Cloudbasierte Parkiertechnik

Unsere cloudbasierte Parkiertechnik ersetzt die herkömmliche, ticketbehaftete Technik. Sie ermöglicht ein Echtzeitdatenhandlung für Nutzerdaten und Auslastung, aber auch für Preisgestaltung und Sonderaktionen – Fernwartung inklusive.



### Bezahlen per App

Ob direkt vor Ort oder bequem von zu Hause aus: Der Komfort für die Kundinnen und Kunden beim Bezahlung per Smartphone-App liegt auf bzw. in der Hand. App-Bezahlung ist an immer mehr Contipark-Standorten verfügbar und wird weiter ausgebaut, sodass zukünftig alles ganz einfach per App bezahlbar sein wird.



# Zukunftsperspektiven des Parkhausmarktes

Die Aussichten für Parkeinrichtungen stehen ganz im Zeichen von tiefgreifenden Veränderungen. Sie werden vom Wandel im Mobilitätsverhalten, von zunehmenden Nachhaltigkeitsanforderungen, fortschreitender Urbanisierung, technologischem Fortschritt sowie allgemeinen gesellschaftlichen Erwartungen geprägt.

Die in diesem Whitepaper dargestellten Visionen für ihre Weiterentwicklung zeigen, dass sie künftig weit mehr sein müssen als bloße Abstellanlagen für Fahrzeuge. Während herkömmliche Parkhausmodelle immer mehr an Bedeutung verlieren, eröffnen zukunftsorientierte Konzepte wie smarte, digitalisierte Parkraumlösungen, über den reinen Parkbetrieb hinausgehende Multifunktionsgebäude sowie die verschiedenen Mobilitätsangebote bündelnde Mobility Hubs enormes Wachstumspotenzial.

Für Parkhauseigentümer, Parkhausbetreiber und Investoren ergeben sich damit einige Herausforderungen im Hinblick auf die notwendige Weiterentwicklung ihrer Objekte, aber auch vielfältige Chancen, von der steigenden Nachfrage nach E-Ladeinfrastruktur bis hin zu neuen Geschäftsmodellen durch Mixed-Use-Nutzungen zu profitieren. Mit einem klaren Fokus auf flexible Lösungen, Technologie und Nachhaltigkeit können Parkeinrichtungen zur Schlüsselkomponente smarter und lebendiger Städte werden, eine zentrale Rolle in der Mobilität der Zukunft einnehmen und zugleich ihre eigene Wirtschaftlichkeit stärken. Für Städte, Eigentümer und Betreiber bieten diese Ansätze eine aussichtsreiche Gelegenheit, auf die Herausforderungen von Urbanisierung, Mobilitätswandel und Klimaschutz zu reagieren, gerade auch in Form von Public-Private Partnerships bei der Entwicklung von Mobilitätsknotenpunkten.

Die hier dargestellten Themenkomplexe werden in Zukunft also das Ziel und den Maßstab zugleich bei der (Weiter-)Entwicklung von Parkeinrichtungen bilden. Parkhauseigentümer und -betreiber, die frühzeitig in diese Bereiche investieren, können sich dadurch Wettbewerbsvorteile sichern. Die Fähigkeit, sich an die veränderten Marktbedingungen und technologischen Entwicklungen anzupassen, wird entscheidend sein für den langfristigen Erfolg in diesem dynamischen Marktsegment.



Ohne Investitionen in die Parkobjekte wird es schwierig, diese Herausforderungen zu meistern. Contipark ist ein starker Partner für diese Aufgabe, sei es als Betreiber oder als Eigentümer.

**Andreas Knops**, Geschäftsbereichsleiter Transaktions- und Immobilienmanagement

# **Interview mit Stephan Opitz, Geschäftsbereichsleiter Operativer Bereich bei Contipark**

## **Herr Opitz, Contipark ist seit 1967 am Markt und gehört zu den führenden Parkraumanbieter in Deutschland. Wie bewerten Sie die Veränderungen, mit denen der Parkhausmarkt konfrontiert ist?**

Zunächst einmal muss man sagen, dass die Veränderungen, die uns wie auch die ganze Branche betreffen, nicht erst seit Kurzem bestehen. Das Thema Nachhaltigkeit bzw. Klimaschutz beschäftigt uns nicht erst seit Kurzem. Wir nutzen seit vielen Jahren nahezu ausschließlich Grünstrom und werden die E-Ladeinfrastruktur in unseren Objekten weiterhin stark ausbauen. Auch der technologische Wandel ist nichts Neues für Contipark, wir setzen seit geraumer Zeit unsere sogenannte LESS-Strategie um, die sich im Wesentlichen um die Themen contactless, cashless und barrierless, also unbeschränktes Parken mittels Kameraerfassung, dreht. Daher auch der Name unserer Strategie. Was aber neu ist, ist das veränderte Arbeits- und Mobilitätsverhalten unserer Kundinnen und Kunden seit der Coronapandemie. Die Fahrt in die Stadt, ins Büro, zu Veranstaltungen oder auch einfach nur zum Theaterbesuch oder Shopping ist seltener geworden, das schlägt sich in den Auslastungszahlen nieder. Gemeinsam mit dem Rückgang der privaten Fahrzeugnutzung und einem klimapolitisch getriebenen Umdenken im Verkehrssektor ist das gegenwärtig einer der stärksten Treiber in der Transformation des Parkhausmarktes.

## **Sie gehen also nicht davon aus, dass die Nutzungs-frequenzen bald wieder steigen werden?**

Solche Prognosen sind sehr schwierig, aber ich persönlich glaube, dass sich das Thema Homeoffice endgültig etabliert hat und uns dauerhaft begleiten wird, genauso wie der Mobilitätswandel an sich. Wir müssen also nach Wegen suchen, wie wir mit dieser neuen Normalität umgehen. Das können zusätzliche Frequenzbringer sein, wie zum Beispiel E-Ladekapazitäten, aber auch alternative Nutzungsmöglichkeiten, die einer Parkeinrichtung zu neuen Funktionen verhilft. Contipark hat hierfür bereits vielversprechende Lösungen umgesetzt, zum Beispiel mit der Errichtung von Wohnungen auf einem unserer Standorte in Köln oder mit einem Hotelneubau auf unserem Standort Hamburger Meile, aber auch mit temporären Zwischennutzungen wie Beachbars oder Partylocations. Für mich als Leiter Operations steht dabei immer im Vordergrund, dass unsere Einrichtungen

mit Leben gefüllt werden und dass die alternativen Nutzungsarten einen Mehrwert bringen, sowohl für uns und unsere Kundinnen und Kunden sowie auch für die Quartiere, in denen unsere Parkeinrichtungen beheimatet sind.

## **Dass sich das Mobilitätsverhalten insgesamt derzeit ebenfalls stark verändert, haben Sie bereits ange-sprochen. Wie geht Contipark damit um?**

Der Trend geht einfach weg vom Auto als alleinigem Verkehrsträger, zumindest in den Ballungsräumen. Die Menschen wählen immer öfter dasjenige Verkehrsmittel, das für sie zu einem bestimmten Zeitpunkt oder bei einem bestimmten Fahrtziel am besten passt. Darum wird es in Zukunft wichtig sein, dass Parkhausbetreiber wie wir nicht mehr nur Anbieter von Parkraum sind, sondern auch integrierte Mobilitätslösungen für die Kundinnen und Kunden anbieten können. Das können Stellplätze für Carsharingautos oder ein Zugang zum ÖPNV sein, aber auch Leihräder oder Pick-up-Stellen für Ride-Hailing. Im Idealfall kann man in einem Parkhaus von einem Verkehrsmittel auf viele andere umsteigen und vor Ort sogar gleich noch ein Paket abholen oder eine Kleinigkeit für das Abendessen einkaufen. Solche Mobility Hubs werden in Zukunft eine immer wichtigere Rolle spielen, da bin ich mir sicher. Darum setzt Contipark solche Konzepte bereits um, zum Beispiel in Form von Mobilitätsparks an Bahnhöfen. Dort bieten wir mit DB BahnPark, unserem Joint Venture mit der Deutschen Bahn, den Fahrgästen „Parken aus einer Hand“ an. Zudem haben wir in einigen Contipark-Einrichtungen mittlerweile Standorte für Paketstationen, automatisierte Convenience Stores oder Dienstleistungsgewerbe eingerichtet. So haben die Kundinnen und Kunden beim Umsteigen die Möglichkeit, quasi en passant noch schnell etwas zu erledigen.

## **Werfen wir noch einen kurzen Blick voraus. Wie wird das Parkhaus der Zukunft aussehen?**

Die Parkhäuser, wie wir sie heute kennen, wird es in Zukunft nicht mehr in dieser Form geben, dafür sind die Umwälzungen zu groß und die Veränderungen zu tiefgreifend. Das fängt schon damit an, dass enorme Summen investiert werden müssen, um Parkeinrichtungen im Hinblick auf Digitalisierung, Nachhaltigkeit und effizienten Betrieb fit zu machen. Außerdem stehen wir am Beginn einer Konsolidierungsphase, zumindest in Europa.



**Stephan Opitz**, Geschäftsbereichsleiter Operativer Bereich bei Contipark

Zum einen werden sich dadurch die Strukturen verändern, indem sich der Markt für Parkraumbetreiber auf einige wenige große Anbieter konzentrieren wird. Zum anderen werden dadurch Plattformlösungen beim Thema Parken den Markt immer stärker durchdringen, zum Beispiel bei Services wie deutschland- oder europaweit einsetzbaren Kundenkarten, bei E-Ladeinfrastruktur oder auch bei Abrechnungsprozessen. Contipark ist Teil

der europaweit agierenden Interparking Group mit Sitz in Brüssel und damit an einen großen Player angebunden. Dadurch haben wir einen starken Partner an unserer Seite und Zugang zu technologischer Experience, neuen digitalen Produkten und länderübergreifenden Services. Wir sind für die Herausforderungen der kommenden Jahre also bestens aufgestellt – wenn es sein muss, sogar für so futuristische Fortbewegungsarten wie Flugtaxis ...

**Herr Opitz, vielen Dank für das Gespräch.**

“

Parkhäuser in der heutigen Form wird es in Zukunft nicht mehr geben”

# Sprechen Sie uns an!

Contipark-Unternehmensgruppe



## Contipark Deutschland

Rankestraße 13, 10789 Berlin

E: transaktionsmanagement@contipark.de

E: info@contipark.de

[www.contipark.de](http://www.contipark.de)



## Contipark Österreich

Reichenhaller Straße 8, 5020 Salzburg

T: +43 (0) 66280990 – 0

E: office@contipark.at

[www.contipark.at](http://www.contipark.at)