

**Fremdparkender**

Fünf Mobilitätstrends verändern die Immobilienbewertung

Michael Fiedler

Parkraum gilt in der Immobilienwirtschaft zunehmend als strategisches Asset. Nach der Expo Real 2025 zeigt sich: Digitale Lösungen, Datenanalysen und KI verändern, wie Flächen genutzt, bewertet und gesteuert werden. Das Münchener Technologieunternehmen Wemolo benennt fünf zentrale Trends, die den Wandel der Branche prägen.

Digitalisierung macht Parkraum zum Werttreiber

Auf der Expo Real 2025 in München zeigte sich, wie stark sich Mobilität und Immobilienwirtschaft annähern. Was früher als reiner Kostenfaktor galt, wird zum Bestandteil einer strategischen Wertschöpfung: Parkraum entwickelt sich zum steuerbaren Asset, das durch digitale Systeme, flexible Nutzung und Datenauswertung zusätzliche Erlöse und neue Bewertungsmaßstäbe ermöglicht.

Laut dem Technologieanbieter Wemolo, der nach eigenen Angaben über 3.500 Standorte digital vernetzt, eröffnen sich durch moderne Sensorik, Kennzeichenerkennung und KI-basierte Steuerung neue Geschäftsmodelle. Fünf Trends seien dabei besonders prägend.

1. Free-Flow-Systeme ersetzen Schrankenanlagen

Der Abschied von klassischen Schranken und Tickets gilt als Symbol des digitalen Wandels. Sogenannte Free-

Flow-Systeme erkennen Kennzeichen automatisch und steuern Zufahrten ohne physische Barrieren. Das reduziert Betriebskosten, senkt Wartungsaufwand und erhöht den Komfort.

Nach Unternehmensangaben lassen sich durch diese Technologie bis zu 60 Prozent der Betriebskosten einsparen. In der Praxis kombinieren Betreiber die Systeme mit Berechtigungslogiken, Zeitfenstern oder Kontingenten – etwa für Kurzparker, Mitarbeitende oder Lieferverkehr. Fremdparker ließen sich so nach kurzer Zeit deutlich reduzieren.

2. Shared Parking schafft neue Erlösmodelle

Während Free-Flow die technische Basis bildet, eröffnet Shared Parking neue Formen gemeinschaftlicher Nutzung. Leerstände in Parkhäusern oder auf Handelsflächen – etwa außerhalb der Öffnungszeiten – können zeitweise externen Nutzern angeboten werden. Dadurch entstehen Zusatzeinnahmen ohne bauliche Investitionen.

Laut Wemolo nutzen bereits über 200 Standorte europaweit solche Modelle, darunter Einzelhändler und Fachmarktzentren. Für Kommunen kann das Konzept zugleich zur Entlastung innerstädtischer Verkehrsflächen beitragen, da die Parkplatzsuche einen erheblichen Teil des Stadtverkehrs verursacht.

3. E-Mobilität als Wirtschaftsfaktor

Auch der Ausbau der Ladeinfrastruktur gewinnt an Bedeutung. E-Fahrzeuge führen zu längeren Standzeiten – was für Einzelhändler höhere Aufenthaltsdauer und potenziell mehr Umsatz bedeutet. Betreiber können Ladepunkte als Premium-Angebot nutzen oder zeitlich dynamisch bepreisen.

Mit Blick auf die neuen gesetzlichen Vorgaben – etwa durch das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) – sieht Wemolo hierin ein wachsendes Handlungsfeld. Die Kombination von Parkraumbewirtschaftung und E-Mobilität wird zunehmend als strategisches Element der Flächenplanung verstanden.

4. Daten als Grundlage für Standortentscheidungen

Die Digitalisierung von Parkflächen erzeugt erstmals valide Echtzeitdaten zu Frequenzen, Auslastung und Nutzerverhalten. Diese Informationen ermöglichen Portfoliovergleiche, Preisoptimierung oder gezielte Investitionsentscheidungen. Asset- und Property-Manager erhalten damit neue Kennzahlen für die Bewertung von Objekten – etwa zur Auslastung, Verweildauer oder Nutzerstruktur.

Solche Datensätze schaffen laut Wemolo zugleich Anschlussfähigkeit für ESG-Reporting und CO₂-Bilanzen, da etwa verminderte Parkplatzsuche messbar zur Emissionsreduktion beiträgt.

5. KI-Monitoring erweitert das Facility Management

Als nächsten Schritt beschreibt Wemolo den Einsatz von KI-basiertem Flächenmonitoring. Kamerasysteme erkennen in Echtzeit Verschmutzungen, Schnee oder Vandalismus und melden diese automatisch an Facility- oder Sicherheitsdienste. Das ermögliche kontinuierliche Kontrolle ohne ständige Vor-Ort-Präsenz – ein Vorteil insbesondere für weit verteilte Gewerbestandorte.

Erste Pilotprojekte laufen laut Unternehmen bereits mit größeren Immobilienbetreibern. Neben Sicherheitsaspekten

liefern die Systeme zusätzlich anonymisierte Bewegungsdaten, die für Standortplanung und Besucheranalyse genutzt werden können.

Parkraum als Indikator für Asset-Performance

Die Entwicklungen zeigen, dass Parkflächen künftig mehr als nur Stellräume sind: Sie liefern Daten, schaffen Kundenerlebnisse, ermöglichen neue Geschäftsmodelle – und werden damit zu Indikatoren für die Performance ganzer Immobilienportfolios.

Wemolo sieht die Branche damit an einem Wendepunkt. Die Kombination aus Technologie, Mobilität und ESG-Vorgaben verschiebe den Fokus von reiner Flächenbewirtschaftung hin zu datengetriebener Steuerung und Wertsteigerung. Entscheidend sei, diese Potenziale ökonomisch und ökologisch sinnvoll zu verbinden – und so aus Parkraum ein aktives Element der Asset-Strategie zu machen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4946400/Fuenf-Mobilitaetstrends-veraendern-die-Immobilienbewertung/>