



PARKEFFICIENT

Die Digitalisierung der Immobilienverwaltung: Ein Ausblick

**Effizientes Parkraummanagement
mit AssetOS**

APRIL 2025

Inhaltsverzeichnis

Einleitung: Warum digitales Parkraummanagement jetzt entscheidend ist

Herausforderungen traditioneller Parkplatzverwaltung

AssetOS: Die Lösung für modernes Parkraummanagement

Anwendungsbeispiele aus der Praxis

Fazit: Digitalisierung als Erfolgsfaktor in der Immobilienwirtschaft

Kontakt

Warum digitales Parkraummanagement jetzt entscheidend ist

Die Immobilienverwaltung steht vor einem Wandel: Steigende Betriebskosten, neue Nutzungsanforderungen und der Wunsch nach nachhaltiger Flächennutzung erhöhen den Druck auf Eigentümer und Verwalter. Gerade beim Parkraummanagement zeigen sich veraltete Strukturen besonders deutlich. Klassische Modelle mit festen Zuweisungen, Schlüsselvergaben und manueller Verwaltung führen zu Leerständen, ineffizienter Auslastung und hohem Verwaltungsaufwand.

Dabei sind Parkplätze – besonders beschränkte Flächen für fest definierte Mietergruppen – längst nicht mehr nur Nebenressourcen. Sie sind betriebswirtschaftlich relevante Bestandteile einer Immobilie. Moderne Nutzungskonzepte, wie flexible Arbeitszeiten oder Shared Mobility, fordern neue Lösungen, die sowohl Dauer- als auch Kurzzeitparker bedienen können.

Genau hier setzt AssetOS an: Mit einer digitalen Plattform, die Parkflächen effizient, flexibel und datenbasiert verwaltet – und damit die Grundlage für ein modernes Immobilienmanagement schafft.



Herausforderungen traditioneller Parkplatzverwaltung

2.1 Manuelle Prozesse und ihre Grenzen

In vielen Gewerbeimmobilien erfolgt die Verwaltung von Stellplätzen noch immer über klassische Werkzeuge wie Excel-Tabellen, E-Mail-Kommunikation oder separate Zugangssysteme. Mieterliste hier, Parkplatzübersicht dort – eine konsolidierte Sicht fehlt. Zugangsberechtigungen müssen manuell gepflegt, Änderungen per Hand nachgetragen und Nutzerdaten mehrfach erfasst werden. Besonders bei mehreren Mietparteien wird dieser Verwaltungsaufwand schnell unübersichtlich und fehleranfällig.

2.2 Ineffiziente Nutzung durch starre Modelle

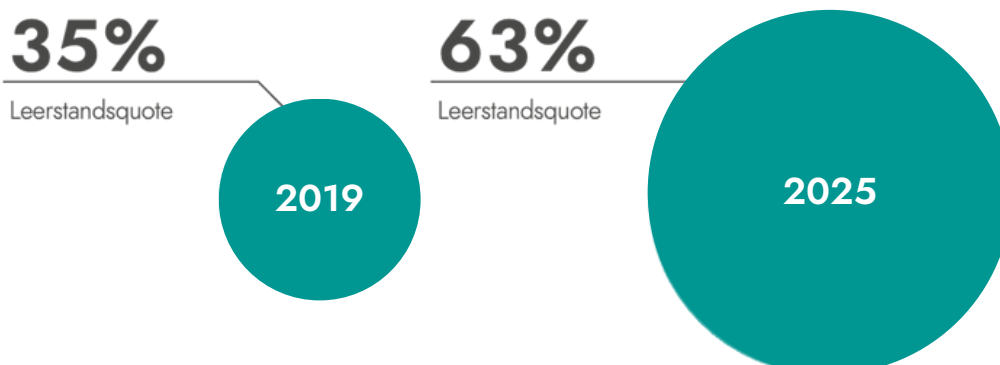
Feste Stellplatzzuweisungen, starre Nutzergruppen und fehlende Flexibilität verhindern eine optimale Auslastung. Gerade durch hybride Arbeitsmodelle – in denen Mitarbeitende nicht mehr täglich vor Ort sind – bleiben viele Flächen stunden- oder tageweise leer. Gleichzeitig gibt es Engpässe bei spontanen Bedarfen, etwa durch Besucher oder projektbezogene Teams.

Die Folge: wirtschaftlich wertvoller Raum bleibt ungenutzt, obwohl Bedarf besteht.

2.3 Wirtschaftliche Auswirkungen ungenutzter Flächen

Unflexible Systeme führen zu unnötigem Leerstand – und dieser hat direkte wirtschaftliche Konsequenzen. Studien aus unserer Präsentation zeigen, dass in gewerblich genutzten Objekten durchschnittlich 30 bis 40 Prozent der Stellplätze ungenutzt bleiben, obwohl sie vermietet sind. Der Grund liegt nicht im fehlenden Bedarf, sondern in der fehlenden Dynamik der Verwaltung.

Ohne transparente Auslastungsdaten und eine automatisierte, nutzungsabhängige Steuerung bleibt dieses Potenzial unerschlossen – zum Nachteil aller Beteiligten.



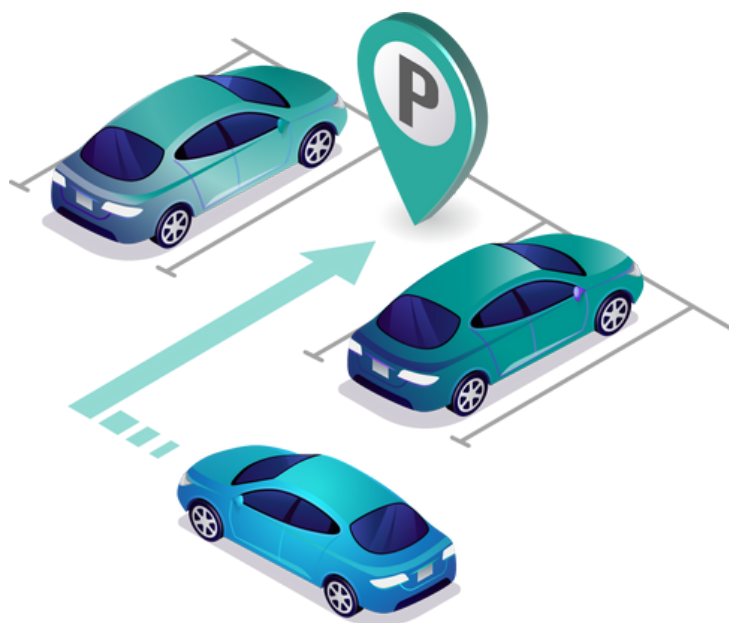
AssetOS: Die Lösung für modernes Parkraummanagement

3.1 Was ist AssetOS?

AssetOS ist eine cloudbasierte Plattform zur digitalen Verwaltung von Parkflächen in gewerblich genutzten Multi-Tenant-Immobilien. Die Lösung wurde speziell für komplexe Umgebungen entwickelt, in denen verschiedene Nutzergruppen – etwa Mieter, Mitarbeitende, Besucher und Kurzzeitparker – parallel auf ein begrenztes Stellplatzkontingent zugreifen.

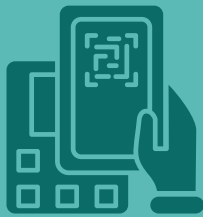
Im Gegensatz zu klassischen Einheitslösungen erlaubt AssetOS eine individuelle Steuerung pro Mieter: Jeder kann das für ihn passende Zugangs- und Buchungsmodell wählen – etwa klassische Whitelists, Buchungsportale mit Regeln, temporäre Besucherzugänge oder automatisierte Kurzzeitparker-Abrechnung. Alle Modelle laufen parallel auf derselben Plattform – und das vollständig quota-basiert.

Durch diese Mandantenfähigkeit ist AssetOS nicht nur flexibel, sondern auch besonders wirtschaftlich: Betreiber steigern die Auslastung und Mieter profitieren von maximaler Transparenz und Selbstbestimmung.



3.2 Kernfunktionen im Überblick

1



Digitale Zugangskontrolle

AssetOS unterstützt moderne Zugangstechnologien wie Kennzeichenerkennung, QR-Codes und NFC. Berechtigungen werden zentral verwaltet, Gästezugänge können temporär erstellt werden – ganz ohne physische Schlüssel oder manuelle Freigaben.

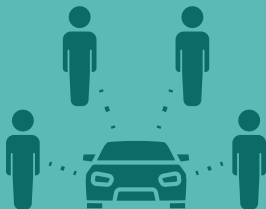
2



Flexible Buchung & Nutzerverwaltung

Jeder Mieter kann eigene Buchungslogiken definieren – mit Zeitfenstern, Quoten oder Nutzergruppen. Die Verwaltung behält den Überblick und kann übergeordnete Regeln festlegen.

3



Dynamisches Pooling & Sharing

Ungebuchte oder nicht genutzte Stellplätze werden automatisiert für andere Gruppen freigegeben – inklusive optionaler interner Verrechnung. So entsteht eine flexible, faire und hochgradig effiziente Nutzung.

4



Echtzeit-Analysen & Dashboards

Alle Buchungen, Zugänge und Auslastungsdaten werden live visualisiert. Betreiber erkennen Nutzungsmuster, reagieren auf Bedarfsschwankungen und optimieren Flächen dynamisch.

5



Automatisierte Abrechnung & Dokumentation

Die Plattform erfasst alle Transaktionen transparent und bereitet sie nutzer- oder zeitraumbasiert auf. Abrechnungen erfolgen automatisiert und revisionssicher – für Dauer- wie Kurzzeitznutzungen.

6



Interoperabilität mit bestehender Infrastruktur

AssetOS integriert sich per API in vorhandene Schranken-, Kamera- oder Zutrittssysteme und ergänzt bestehende IT-Landschaften nahtlos. Es ist keine Neuausstattung nötig – AssetOS passt sich an.

7



Skalierbarkeit & Mandantenfähigkeit

Ob einzelne Immobilie oder gesamtes Portfolio: AssetOS skaliert mit dem Projekt – und erlaubt eine individuelle Verwaltung je Einheit bei gleichzeitiger Zentralisierung auf Plattformebene.

3.3 Integration in bestehende Systeme

AssetOS ist keine Insellösung, sondern wurde von Beginn an als integratives System konzipiert. Die Plattform lässt sich nahtlos mit bestehenden Verwaltungs- und Zugangssystemen verbinden – etwa mit Schrankenanlagen, LPR-Kameras (Kennzeichenerkennung), QR-Code-Readern, NFC-Zugängen oder Buchungstools. Über moderne APIs (Application Programming Interfaces) kann AssetOS mit Facility-Management-Systemen, HR-Tools oder unternehmenseigenen Nutzerverzeichnissen kommunizieren.

So werden Daten synchronisiert, doppelte Pflege vermieden und bestehende Prozesse nicht ersetzt, sondern optimiert. Dank dieser Offenheit ist AssetOS innerhalb kürzester Zeit einsatzbereit – unabhängig von der bestehenden IT- oder Hardwarelandschaft.



3.4 Vorteile für Eigentümer, Verwalter & Mieter



Für Eigentümer und Betreiber:

- Bis zu 150% höhere Auslastung und Flächeneffizienz durch datenbasiertes Pooling
- Deutlich geringerer Verwaltungsaufwand durch Automatisierung (bis zu 75 % Einsparung)



Für Verwalter und Facility Manager:

- Volle Transparenz über alle Nutzerbewegungen und Buchungen
- Skalierbares System mit zentraler Steuerung über mehrere Objekte hinweg
- Flexible Anpassung von Regeln, Quoten und Zugriffsrechten ohne technisches Know-how



Für Mieter und Nutzende:

- Eigene Buchungslogik je nach Bedarf (fix, flexibel, App- oder Gastbasiert oder per limitierter Whitelist)
- Echtzeitinformationen zur Verfügbarkeit und einfache Verwaltung per App oder Web
- Faire Abrechnung nach tatsächlicher Nutzung

AssetOS schafft damit eine Win-Win-Situation: Immobilien werden effizienter bewirtschaftet, Nutzer erhalten mehr Kontrolle – und der gesamte Parkraum gewinnt an Wirtschaftlichkeit, Komfort und Zukunftsfähigkeit.

AssetOS als digitale Lösung für die Immobilienbranche



AUTOMATISIERTE ZUGANGSKONTROLLE

Keine physischen Schlüssel oder Karten mehr nötig



ECHTZEIT-DATEN & AUSWERTUNGEN

Transparente Nutzung und Optimierung der Stellplätze



SMARTE VERWALTUNG FÜR MEHRERE STANDORTE

Eine Plattform für alle Immobilien



MAXIMALE FLEXIBILITÄT FÜR MIETER & NUTZER

Individuelle Zugangskontrollen und
Buchungssysteme

Mit **AssetOS** lässt sich die **Parkraumnutzung maximieren**, **Kosten senken** und gleichzeitig die **Verwaltung vereinfachen**

– ein klarer Vorteil für Immobilienunternehmen, die langfristig erfolgreich sein möchten.

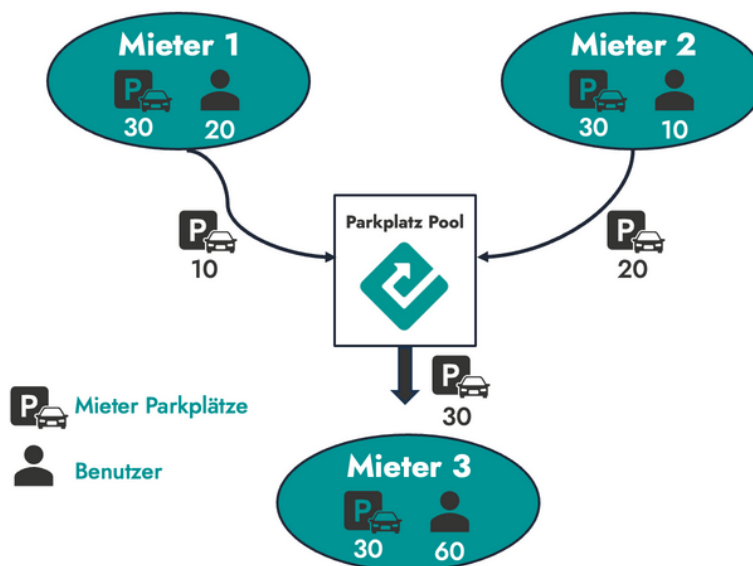
Anwendungsbeispiele aus der Praxis

4.1 Hybride Nutzung durch unterschiedliche Mietergruppen

Ein zentrales Merkmal von AssetOS ist die Möglichkeit zur dynamischen Nutzung und Weitergabe freier Kapazitäten – ein klarer Vorteil für Immobilien mit gemischter Mieterschaft.

Ein Beispiel aus der Praxis verdeutlicht das Prinzip:

- > **Mieter 1 (Softwareunternehmen):** benötigt Parkplätze überwiegend werktags von 9 bis 17 Uhr.
- > **Mieter 2 (Kreativagentur):** arbeitet mit hybriden Arbeitsmodellen; der größte Bedarf besteht Dienstags bis Donnerstags.
- > **Mieter 3 (Fitnessstudio):** verzeichnet Spitzenzeiten in den Abendstunden sowie am Wochenende.



AssetOS erkennt diese Nutzungszyklen automatisch. Über das integrierte Pooling werden nicht genutzte Stellplätze – etwa abends oder am Wochenende – für andere Mietergruppen freigegeben. Dabei kann jeder Mieter selbst definieren, wann und in welchem Umfang seine nicht genutzten Kontingente zur Verfügung stehen.

Das Ergebnis:

Eine nahezu lückenlose Auslastung bei gleichzeitig minimalem Abstimmungsaufwand.

4.2 Optimierung durch datenbasierte Steuerung

Neben der Flexibilität im Alltag bietet AssetOS vor allem eines: **Transparenz**.

Durch die kontinuierliche Erfassung und Auswertung von Auslastungsdaten lassen sich Stellplatznutzung, Stoßzeiten, Verweildauer und Leerstände exakt analysieren.

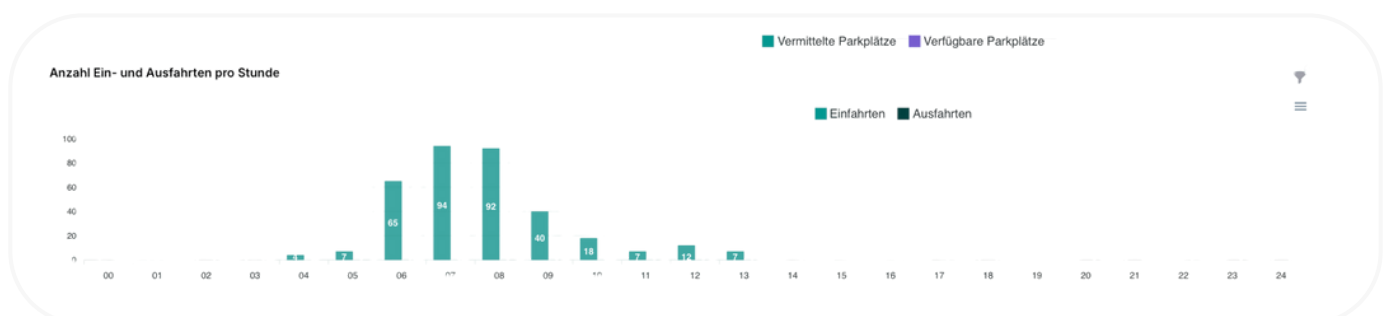
Verwalter können diese Informationen nutzen, um:

- **Zuteilungsmodelle dynamisch anzupassen,**
- **spontane Bedarfe besser zu bedienen,**
- **oder mittelfristig Kapazitäten neu zu planen.**

Ein Unternehmen, das feststellt, dass 30 % seiner zugewiesenen Stellplätze regelmäßig ungenutzt bleiben, kann diese automatisch zur Weitervergabe freigeben – oder den Bedarf anpassen. AssetOS unterstützt diese Entscheidungen aktiv durch Visualisierungen im Dashboard sowie durch regelbasierte Automatisierungsvorschläge.

Die Dashboards bieten eine intuitive Übersicht über aktuelle Auslastung, Buchungen und Nutzerverhalten – sowohl grafisch als auch in Form tabellarischer Auswertungen. Besonders hilfreich sind die Echtzeit-Zeitachsen zur Ein- und Ausfahrtanalyse (siehe Abbildung), die verdeutlichen, wann welche Flächen besonders stark frequentiert werden. Filterfunktionen ermöglichen eine gezielte Auswertung nach Standort, Mieter oder Nutzergruppe.

Weitere Visualisierungen wie Tortendiagramme zur Flächenverteilung, Auslastungsindikatoren je Mieter oder Balkendiagramme zur Stellplatzvergabe machen Optimierungspotenziale schnell sichtbar – und schaffen eine fundierte Grundlage für operative wie strategische Entscheidungen. So entsteht ein intelligenter, adaptiver Prozess, der laufend zur Effizienzsteigerung beiträgt – ganz ohne manuelles Eingreifen.



Dashboard

Mieter			
Gruppe	Parkplätze	Freie Parkplätze heute	Auslastung heute
Mieter 1	626	243	59%
Mieter 2	415	8	98%
Mieter 3	391	38	90%
Mieter 4	24	17	26%

pro Seite 10

Parkhausbelegung

0

Benutzer

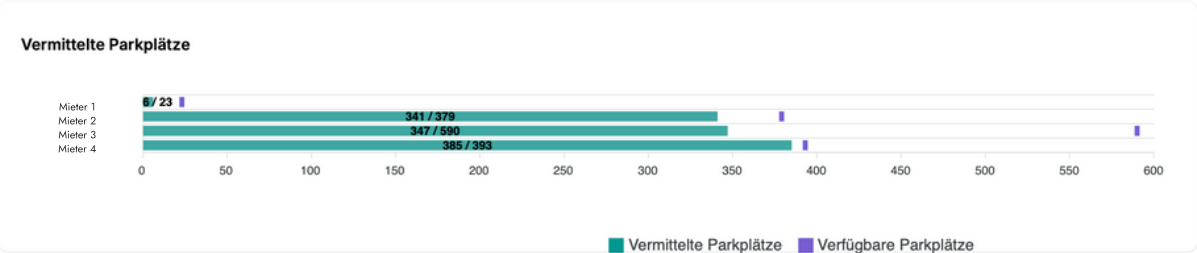
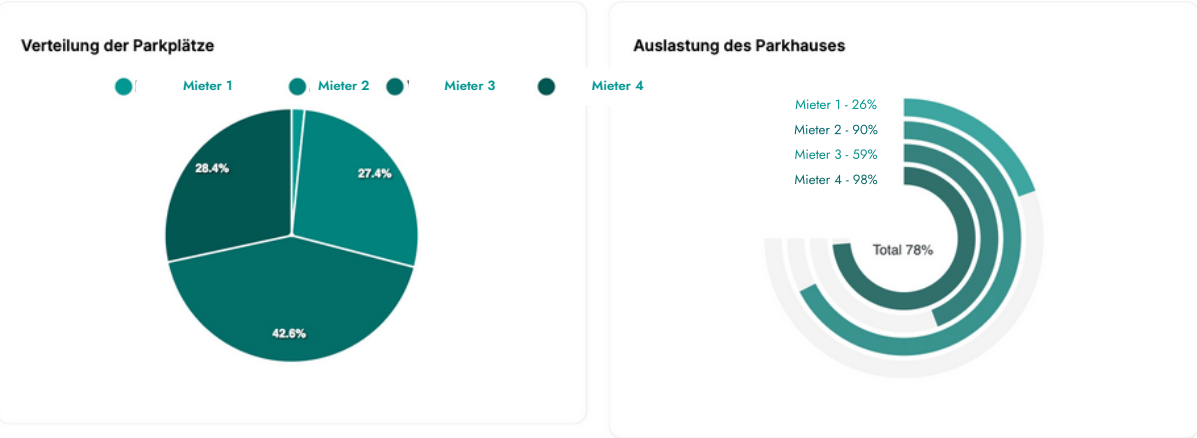
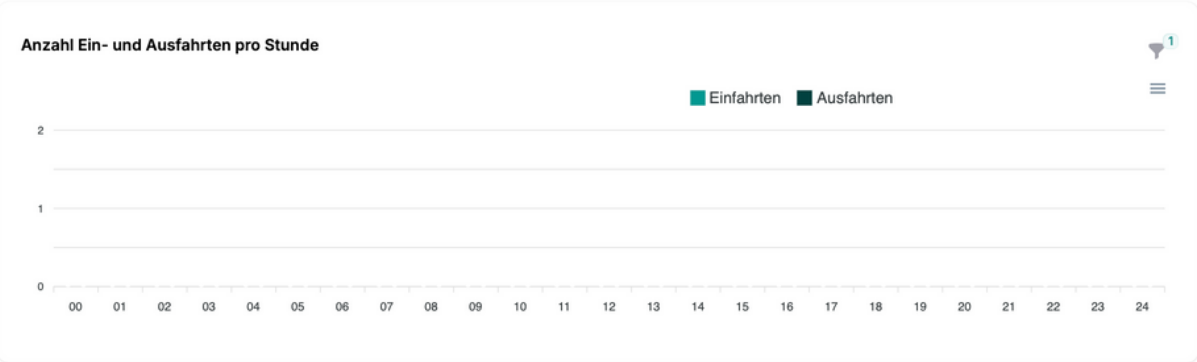
5.922

Parkplätze in Summe

1.385

Standorte

9



Fazit:

Digitalisierung als Erfolgsfaktor in der Immobilienwirtschaft

Die Verwaltung von Parkflächen war lange von starren Strukturen, ineffizienten Prozessen und wirtschaftlichen Verlusten geprägt. AssetOS bricht mit diesen Mustern – und bietet eine digitale, adaptive und skalierbare Lösung, die den Anforderungen moderner Immobilienverwaltung gerecht wird.

Durch individuelle Konfigurationsmöglichkeiten, automatisierte Abläufe und datenbasierte Entscheidungsgrundlagen schafft AssetOS einen echten Mehrwert für alle Beteiligten: Eigentümer profitieren von optimierter Flächenauslastung und gesteigerter Rendite, Verwalter von reduziertem Aufwand und höherer Transparenz, und Nutzer von maximaler Flexibilität und einfacher Bedienbarkeit.

In einer Zeit, in der Flächennutzung, Nachhaltigkeit und Effizienz immer stärker in den Fokus rücken, wird intelligentes Parkraummanagement zum strategischen Erfolgsfaktor. Mit AssetOS sind Unternehmen und Immobilienentwickler bestens gerüstet, diesen Wandel aktiv zu gestalten.

Unternehmen, die auf digitale Lösungen setzen, profitieren von:

- Automatisierten Prozessen & geringeren Betriebskosten
- Höherer Transparenz & Echtzeit-Daten für bessere Entscheidungen
- Optimierter Nutzung und wirtschaftlicher Wertsteigerung von Stellflächen

Die Zukunft der Immobilienverwaltung ist digital – und mit AssetOS sind Unternehmen bestens darauf vorbereitet.

Über ParkEfficient

ParkEfficient GmbH ist ein führender Anbieter für **digitale Parkraummanagement Lösungen**.

Mit unseren Produkten **ParkEfficient**, **OfficeEfficient** und **AssetOS** bieten wir maßgeschneiderte Lösungen für Unternehmen, Immobiliengesellschaften und Facility Manager.



**Kontaktieren Sie uns für
eine individuelle Beratung!**



www.parkefficient.de
info@parkefficient.de
+49 211 158 93 141