

# Auto reduzierte Neubauwohnungen: Gründe für das knappe Angebot

Alec von Graffenried,  
Direktor Akquisition  
Losinger Marazzi AG

LOSINGER  
MARAZZI

Shaping a Better Life

## Investitionen Hochbau CH

ca. CHF 50 Mrd

## Anlagevolumen PK in der CH

ca. CHF 900 Mrd

## Gesamtperformance PK 2015

durchschnittlich 0,95%

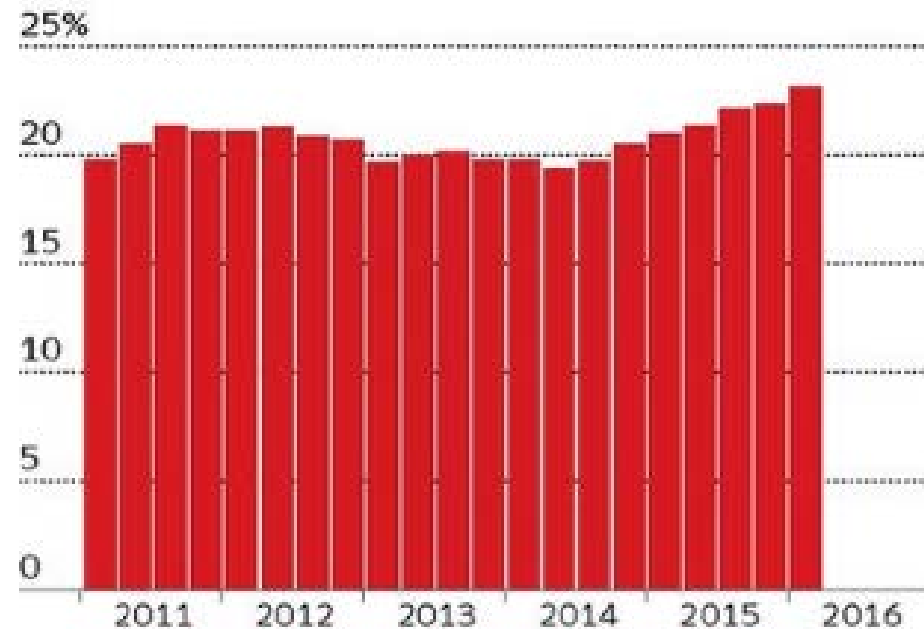
## Immobilienrenditen PK 2015

durchschnittlich 6,6%

Quelle: Vordorgeforum.ch, 1. August 2016

## Auf dem Höchststand

### Immobilienanlagen von Pensionskassen in Prozent der Gesamtinvestitionen



Quelle: PK-Index Credit Suisse, KPMG

# Parkierung ist ein Kosten- und Renditefaktor



- Kosten Erstellung Einstellhallenplatz: CHF 25'000 – 55'000
- Mieteinnahmen CHF 100 – 150 / Monat
- Bruttorendite aktuell ~ 5%
- Quersubventionierung durch Wohnungen
- Leerstandsrisiko
- z.B. Das Projekt Grindelwald+



# Parkplätze sind renditerelevant!

Zum Beispiel Köniz am Hof

Alterswohnen für Mietgenossenschaft

- PP gemäss kant. Parkplatzvorschriften
- Fazit: Einstellhalle ist leer



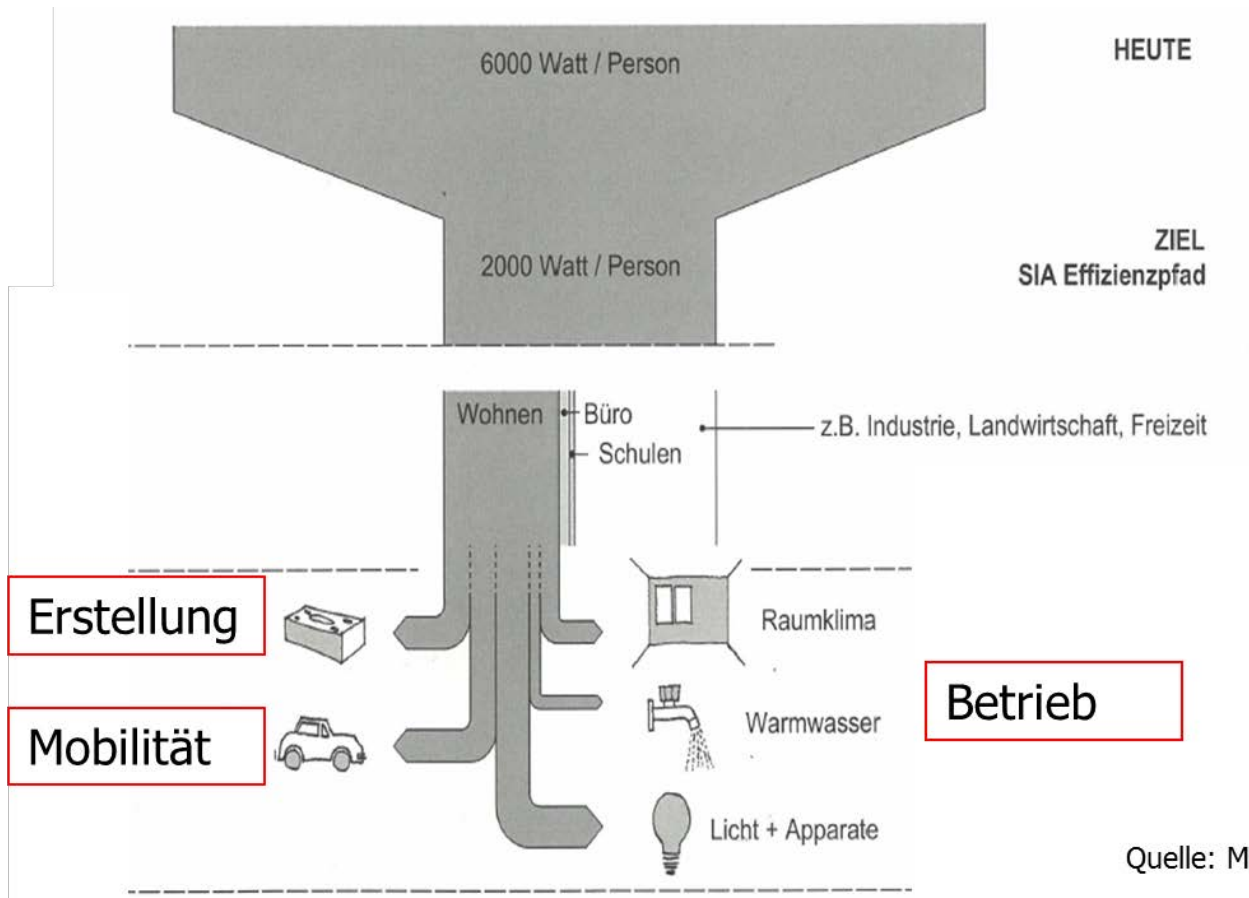
Generationenwohnen Burgdorf

Mietgenossenschaft Generationenwohnen

- Minimale PP Zahl geplant (Bandbreite gemäss BauV 59 - 83 PP)
- Nachbarn setzen erfolgreich Erhöhung der Anzahl PP durch



## SIA Effizienzpfad Energie



Quelle: Merkblatt SIA 2040

2000-Watt-Areal -> 2000-W-Richtwerte für Mobilität

z.B. Genossenschaften Greencity Zürich (autoarmes Wohnen)

Indikatoren Themenbereich Mobilität:

- Mobilitätsverhalten (Monitoring durch Bewohnerbefragung)
- Erstellung Einstellhalle (Graue Energie)
- Parkplatzbewirtschaftung, Verhindern von Quersubventionierung



## Mutachstrasse (Präqualifikation Ausschreibung Genossenschaften)

- Ziel: genossenschaftliches Wohnen für CHF 180/m<sup>2</sup> VMF
- Autofreies Konzept unabdingbar zur Erreichung der Kostenvorgaben (keine AEH, keine oberirdischen PP)
- Keine oberirdischen PP als Ersatz  
(Verlust Nutzfläche!)





- Renditeüberlegungen fördern autoarmes Wohnen
- Autoparkplätze wirken sich dreifach auf die Rendite aus:  
Quersubventionierung, Leerstandsrisiko, Flächenverbrauch
- AEH wirken sich dreifach negativ auf 2000-W-Ziele aus:  
Mobilität, Graue Energie, Quersubventionierung
- Fazit: autoarmes Wohnen lohnt sich!



Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit



[www.losinger-marazzi.ch](http://www.losinger-marazzi.ch)



Shaping a **Better Life**