

Parkplatzerschaffung: Sichtweisen der Immobilienbranche

Manuel Lehner

Basis meiner Analyse

**Gespräche mit Beratungsteam FPRE:
Erfahrungen bei 500+ Bewertungs-
und Beratungsmandaten
in den letzten 5 Jahren.**



**Daten zu Nachfrage-
Segmentierungen
und Immobilienportfolios
(PP-Mieten, PP-Leerstände etc.).**



**Umfrage im Jahr 2016 zur
Parkplatzerstellungspflicht
bei 118 Entwicklern und
Investoren.**



**Mündliche Nachfrage im
Jahr 2024 bei 11 grossen
Entwicklern und Investoren
zur aktuellen Situation.**



Der Blick auf Parkplätze bei Entwicklungsprojekten

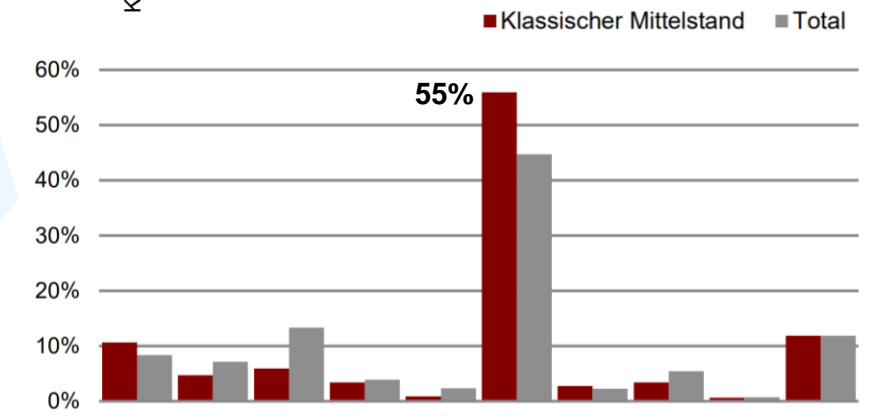
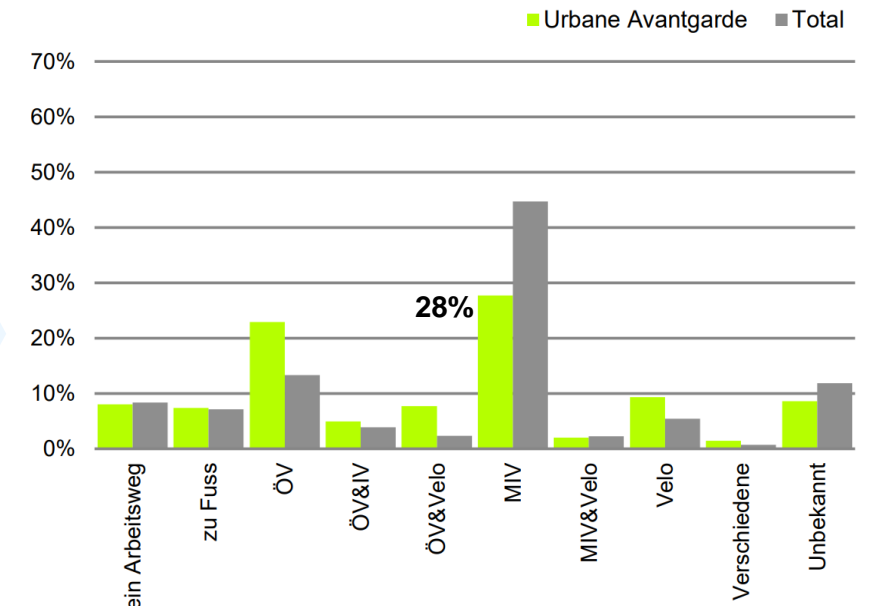
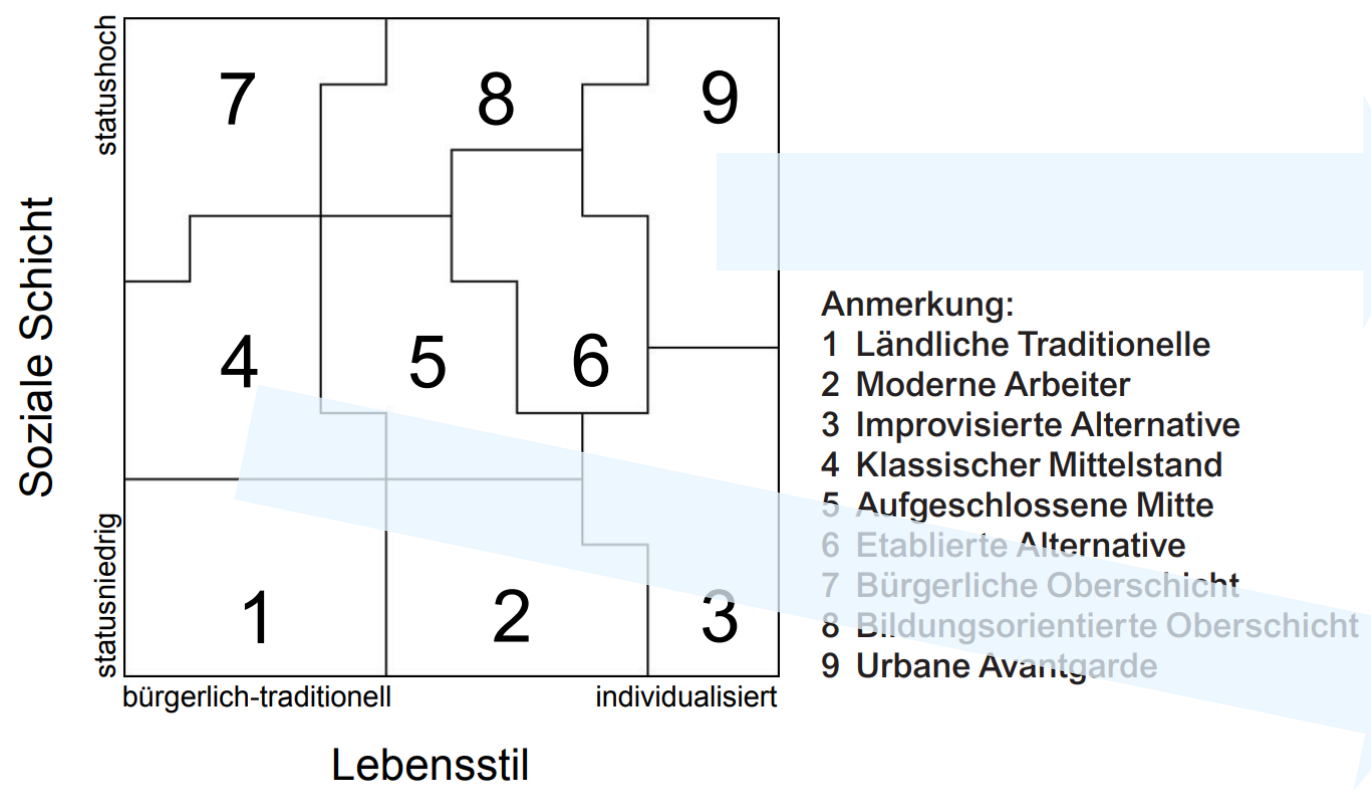
- Idealerweise erstellt man **die minimal erforderliche Anzahl Parkplätze**, um die Flächen der Hauptnutzungen bei den **angestrebten Zielgruppen** erfolgreich zu vermarkten.
- Minimal? Die direkten Verkaufserlöse bzw. kapitalisierten Mieten der Parkplätze decken die Kosten für die Erstellung und den Betrieb nicht und entschädigen nicht die Risiken.

→ **Quersubvention durch «Nicht-Parkierende»**



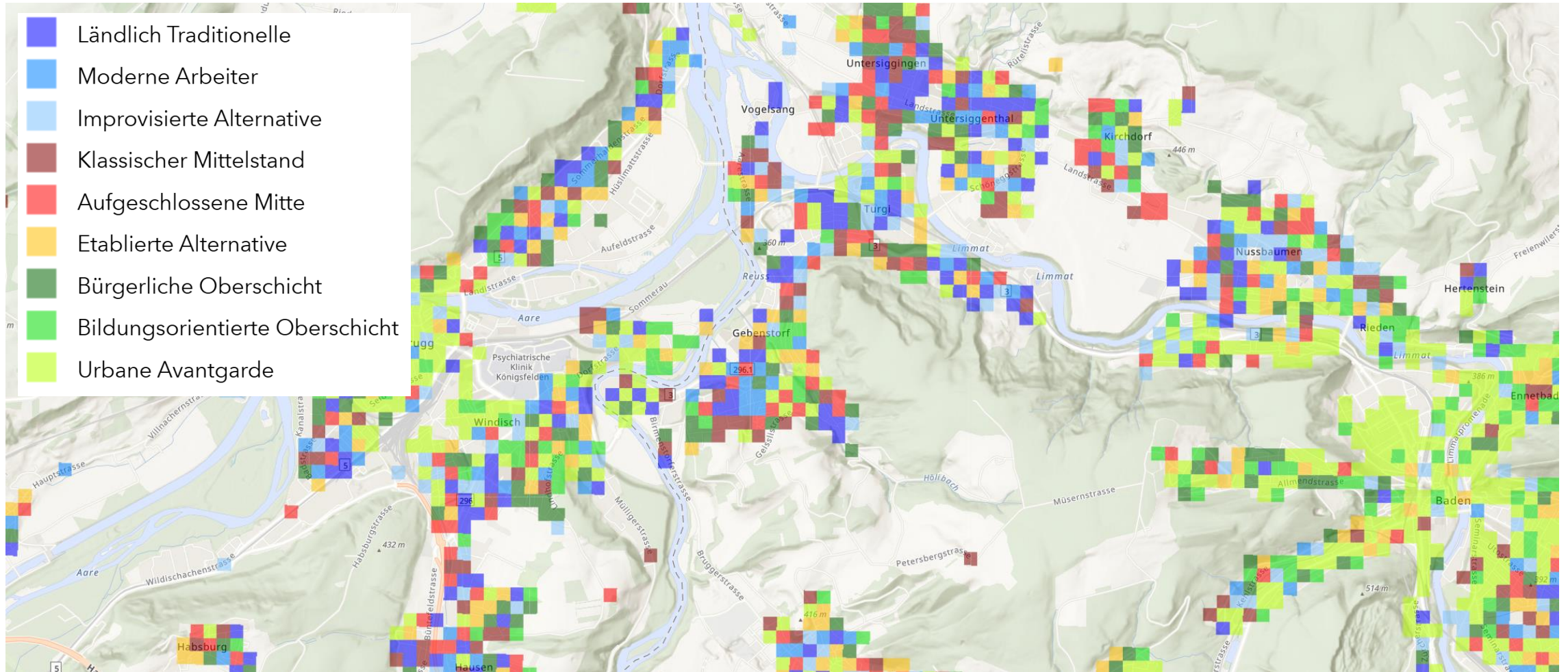
Quelle: Alfred Gschwind Architekt AG.

Segmentierung und Präferenzen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Segmentierung im Raum

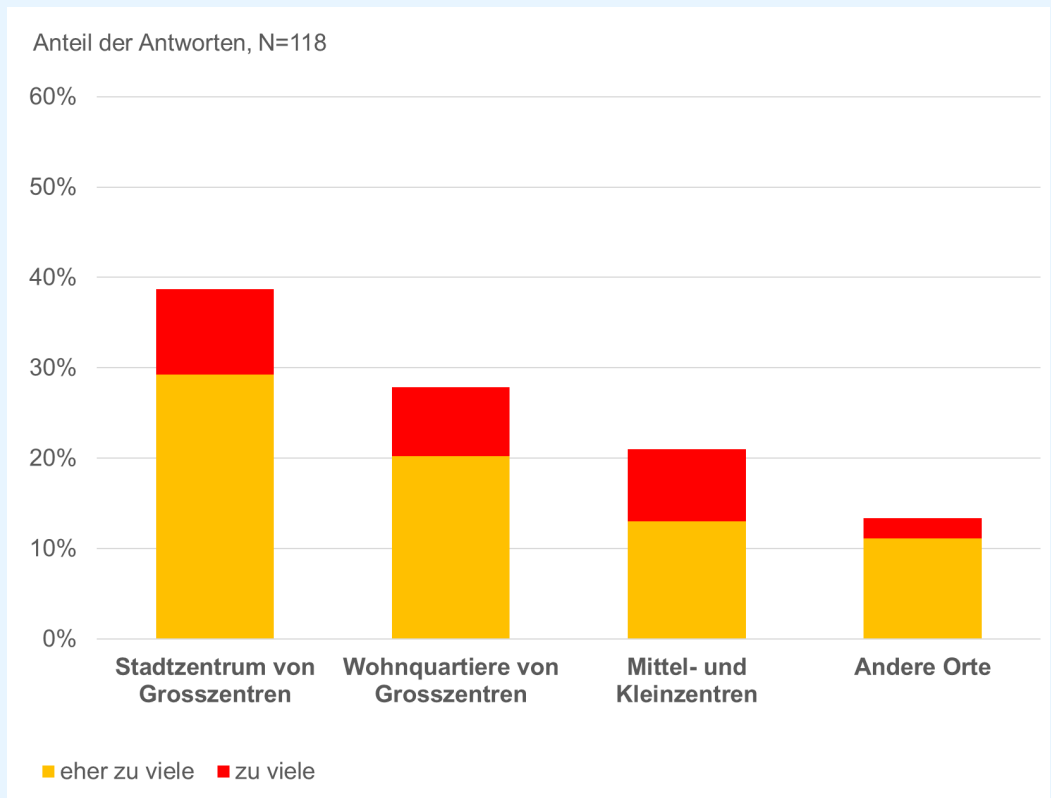


Dominantes Nachfragesegment auf Hektarebene. Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Vorschriften und tatsächliche Nachfrage

Bei reinen Wohnprojekten sind Investoren oft gezwungen, nicht verkauf- oder vermietbare Parkplätze zu erstellen; insbesondere in den Zentren, vgl. Abbildung.

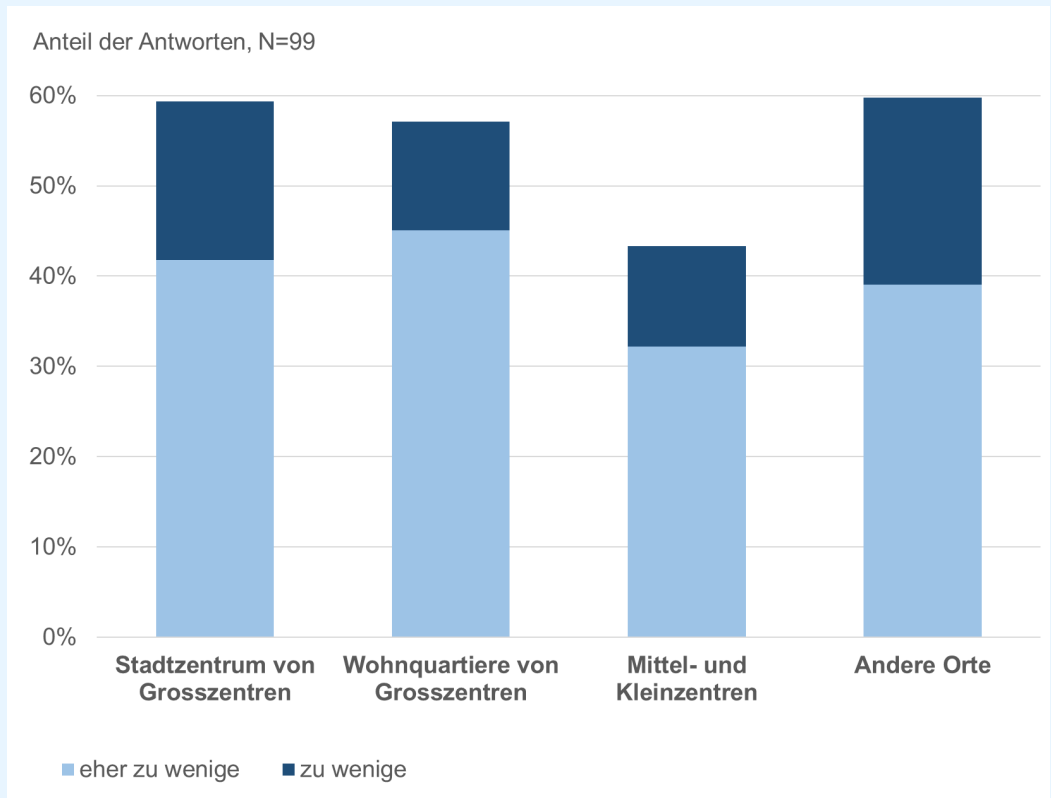
Denken Sie bitte an reinen Wohnungsneubau in [...]. Bitte beurteilen Sie die Vorschriften zur minimalen / maximalen Anzahl zu erstellende Parkplätze. Was Sie bauen müssen / können ist...



Vorschriften und tatsächliche Nachfrage

In gemischt genutzten Gebieten können Investoren oft nicht genügend Parkplätze bauen, um den Bedarf der gewerblichen Nutzungen zu decken.

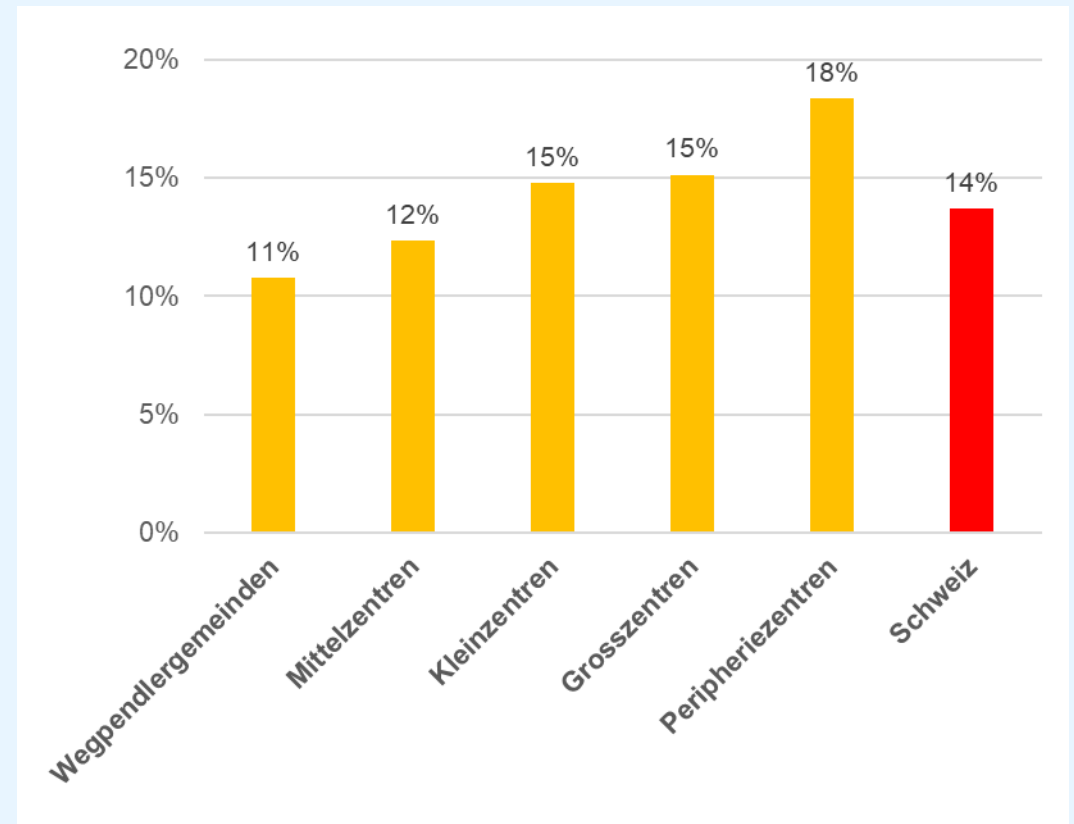
Denken Sie bitte an Neubau mit gemischter Nutzung in [...]. Bitte beurteilen Sie die Vorschriften zur minimalen / maximalen Anzahl zu erstellende Parkplätze. Was Sie bauen müssen / können ist...



Parkplatzleerstände

- In den rohen Daten zu Bestandsimmobilien werden seit vielen Jahren durchschnittlich ca. **14-17% der Einstellplätze als Leerstand** gemeldet.
- **Entwickler und Investoren preisen bei der Landanbindung oder beim Projektkauf ca. 10-20% EP-Leerstand ein.**

Prognostizierte Sockelleerstände für Einstellplätze an durchschnittlichen Mikrolagen bei Neubau-Projekten.



Quelle: Modell (2024:3Q) FPRE auf Basis von Portfoliodaten von Immobilieneigentümern.

Ich freue mich auf einen
spannenden Austausch.