

↓ An bester Wohnlage mitten
in Zofingen entstehen 78 grosszügige
Miet- und Eigentumswohnungen

PROJEKTE

**Falkeisenmatte,
Zofingen. Wohnen
in der Nähe zur
Altstadt geniessen**

PROJEKTENTWICKLUNG

**Immobilienmarkt
Schweiz**

INTERVIEW

**Im Gespräch mit den
Inhabern der
Falkeisenmatte AG**





↑ Die grosszügig konzipierten und lichtdurchfluteten Wohnungen verfügen über ein abgestimmtes Farb- und Materialkonzept

Lichtdurchflutetes Wohnen mitten in Zofingen

In unmittelbarer Nähe zur Altstadt von Zofingen entsteht eine Wohnüberbauung im gehobenen Segment. Die Bauherrschaft legt grossen Wert auf Nachhaltigkeit und den schonenden Umgang mit Ressourcen weshalb die Überbauung im Minergie-P Standard realisiert wird.

Nach über zwei Jahren Projektentwicklungs- und Planungszeit, leitete im August 2016 der Spatenstich den offiziellen Baustart für die Wohnüberbauung auf der Falkeisenmatte in Zofingen ein. Mit dabei waren Vertreter der Stadtregierung, einige Bewohner aus der Nachbarschaft, sowie einzelne Handwerker. Im Auftrag der Falkeisenmatten AG wurde 2014 ein Projektwettbewerb durchgeführt. Das Büro Alberati Architekten AG hat diesen mit dem vorgelegten Projekt gewonnen. Anschliessend an den Wettbewerb wurde dieses in einem weiteren Schritt den Bedürfnissen des Immobilienmarktes angepasst.

An bester Wohnlage und nach dem Motto «Mitten in Zofingen, Mitten in der Schweiz», entstehen 78 grosszügige Miet- und Eigentumswoh-

nungen im gehobenen Segment. Die Wohnungen zeichnen sich nebst zentraler Wohnlage durch eine moderne und zeitgemässe Architektur aus. Die grosszügig konzipierten und lichtdurchfluteten Wohnungen verfügen über ein abgestimmtes Farb- und Materialkonzept. Die Bauherrschaft legt höchsten Wert darauf, dass nur hochwertige Materialien und Produkte zum Einsatz kommen. Das Thema Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit war der Bauherrschaft ein grosses Anliegen. Aus diesem Grund wird die gesamte Wohnüberbauung im Minergie-P Standard realisiert. Die vier Baukörper mit insgesamt 48 Mietwohnungen konnte bereits vor Baubeginn an einen Investor verkauft werden. Mit dem Verkauf der Eigentumswohnungen wurde im Oktober 2016 gestartet. ►

MAIER Partner unterstützt die Bauherrschaft während der gesamten Planungs- und Realisierungsphase und übernimmt in ihrem Auftrag der Falkeisenmatten AG die Termin-, Qualitäts- und Kostenkontrolle. •

PROJEKTDATEN

Bauherr	Falkeisenmatte AG, Schenkon
Architekt	Alberati Architekten AG, Zofingen
Projektentwicklung	MAIER Partner GmbH, Aarau
Bauherrenvertretung	MAIER Partner GmbH, Aarau
Projektvolumen	ca. CHF 52 Mio
Bauzeit	08.16 – 06.18
Nutzung	48 Mietwohnungen, 30 Eigentumswohnungen, 124 Autoabstellplätze, 15 Motorradabstellplätze

↓ Bild oben: Nach über zwei Jahren Projektentwicklungs- und Planungszeit konnte der Baustart im August 2016 beginnen. Bild unten: Die ganze Wohnüberbauung wird im Minergie-P Standard realisiert



Herausforderung Immobilienmarkt Schweiz

Der Schweizer Immobilienmarkt ist mehr denn je, diversen Herausforderungen ausgesetzt. Immobilien werden von den verschiedensten Investoren, im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten, als attraktiv und stabil eingeschätzt. Dies ist mitunter eine der stärksten Triebfedern, welche die aktuelle Nachfrage von Investoren nach Immobilien auf dem Schweizer Markt antreibt. Die historisch tiefen Hypothekarzinsen befeuern den Markt bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern nach wie vor. Dies obwohl die verschärften Finanzierungsvorgaben der FINMA bei fast allen Banken und Finanzierungsanfragen zur Anwendung kommen. Wo die Nachfrage gross und das Angebot knapp ist gilt es umso mehr, die Entwicklungen am Markt wachsam zu beobachten und die richtigen Schlüsse daraus zu ziehen. Die Erkenntnisse welche wir daraus gewinnen, lassen wir in die Entwicklung unserer Projekte einfließen. Damit versuchen wir die Weichen für nachhaltige Investitionen in Immobilien, welche ausschliesslich auf die Bedürfnisse des Marktes ausgerichtet sind, frühzeitig und richtig zu stellen. •

Viel Spass beim Durchlesen
Marcel Maier, Inhaber MAIER Partner GmbH

IMPRESSUM

Herausgeber und Redaktion:
MAIER Partner GmbH,
Schachenalle 29, Haus H
5000 Aarau
+41 62 825 19 16

Gestaltungskonzept:
DRIVEN GmbH, Zürich

Druck:
RoLis Druck AG, Zürich

Erscheinungsweise:
2 x jährlich

Wohnen am Fusse der Jurakette

Modernes Wohnen erschwinglich machen. Mietwohnungen für Singles und Familienhaushalte mit einem guten Preisleistungs-Verhältnis. Die Wohnüberbauung in Egerkingen soll im Spätherbst 2018 Bezugsbereit sein.

Im Januar 2016 konnte sich MAIER Partner das Kaufrecht an einem Grundstück sichern. Dieses befindet sich am Rande der Gemeinde Egerkingen. Zusammen mit dem Architekturbüro Husistein & Partner AG und in enger Abstimmung mit der Baubehörde in Egerkingen, wurde ein erstes Bebauungskonzept entwickelt. Anschliessend wurden Gespräche mit verschiedenen potentiellen Investoren geführt. Im Herbst 2016 konnte dann die UBS als Investor gewonnen werden. Gemeinsam mit den Verantwortlichen des UBS Fund wurde das Projekt weiterentwickelt. Die Überbauung umfasst 34 Mietwohnungen.

Im November 2016 konnte das Baugesuch bei der Bauverwaltung in Egerkingen eingereicht werden. Das Ziel des Investors ist es, Mietwohnungen mit einem guten Preis-Leistungsverhältnis auf

den Markt zu bringen. Aus diesem Grund wurde darauf geachtet, dass vom Single bis zum Familienhaushalt, jeder eine passende Wohnung in der Überbauung findet. Die ersten Wohnungen sollen im Spätherbst 2018, nach einer Bauzeit von 16 Monaten, bezogen werden können. •

PROJEKTDATEN

Bauherr	UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
Architekt	Husistein & Partner AG, Aarau
Projektentwicklung	MAIER Partner GmbH, Aarau
Totalunternehmung	Rhomberg Bau AG, Aarau
Projektvolumen	ca. CHF 14 Mio
Nutzung	32 Mietwohnungen, 51 Autoabstellplätze, 10 Motorradabstellplätze

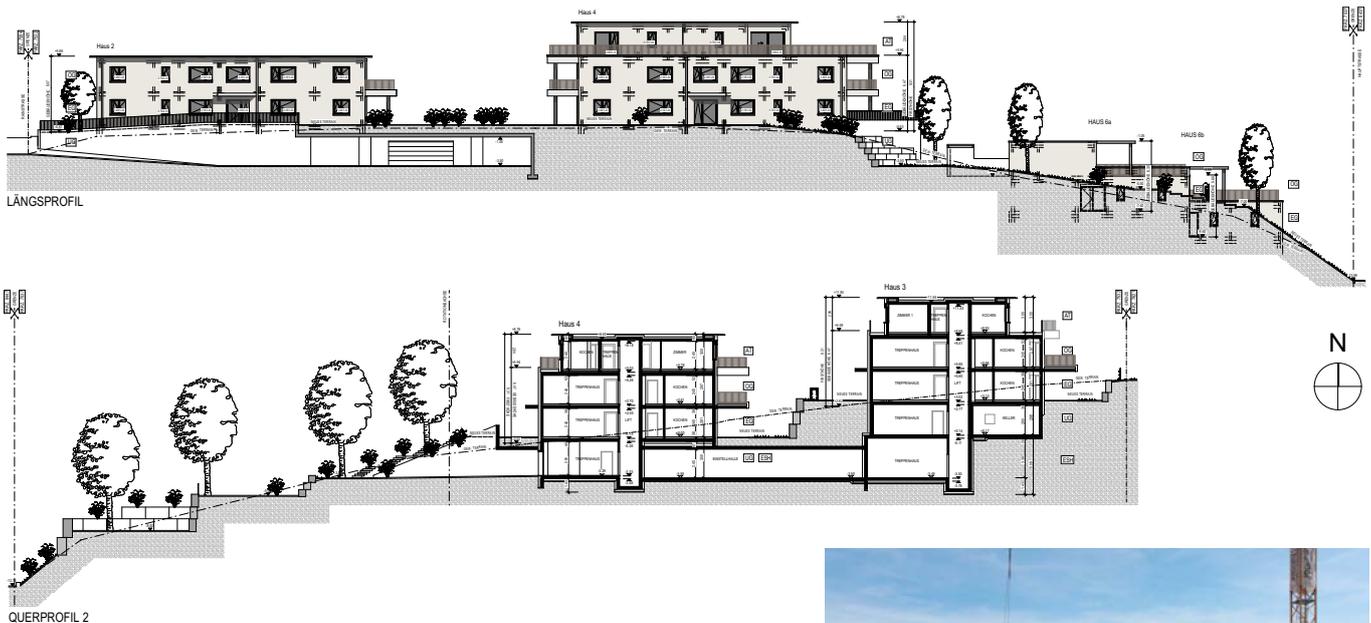


↖ Das Ziel des Investors sind Mietwohnungen vom Single- bis zum Familienhaushalt mit gutem Preis-Leistungsverhältnis

← Umgebungsplan 1:500 von Husistein & Partner AG

Wohnen mit Sicht über die Stadt Aarau

In Küttigen entstehen 30 Mietwohnungen an bevorzugter Lage mit Blick über die Dächer der Stadt Aarau. Im Sommer 2018 werden die ersten Mieter in ihre neuen Wohnungen einziehen können.



↑ Situation Wohnüberbauung Michelsmatte

→ Blick über die Aarelandschaft und die Dächer von Aarau.



Nur wenige Autominuten vom Zentrum der Stadt Aarau entfernt, liegt die Gemeinde Küttigen. Sie zählt zu den bevorzugten Wohngemeinden im Einzugsgebiet der Stadt Aarau. Die Gründe dafür sind: Die gute Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr, die Schulen und Kindergärten im Dorf, die verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und nicht zuletzt das intakte Dorfleben. MAIER Partner wurden im Herbst 2015 beauftragt, das bestehende Bauprojekt weiter zu entwickeln und zu vermarkten. Bereits im Frühling 2016 ist es MAIER Partner gelungen, die Suva als Investor für das attraktive Wohnbauprojekt an im Zentrum von Küttigen zu gewinnen. In der weiteren Planungsphase wurden die 30 Mietwohnungen den Vorstellungen der Suva angepasst. Es handelt sich um attraktive Wohnungen in unterschiedlichen Grössen. Im August 2016 unterzeichnete die Gemeinde Küttigen die Bewilligung für die Projektanpassung. Anschliessend konnten die verschiedenen Verträge unterzeichnet und

die Bauarbeiten in Angriff genommen werden. Das Ziel ist es, dass nach 18 Monaten Bauzeit – im Sommer 2018 – die ersten Mieter in die neuen Wohnungen einziehen können. •

PROJEKTDATEN

Bauherr	Suva AG, Luzern
Architekt	Brun & Mahler GmbH, Reiden
Projektentwicklung	MAIER Partner GmbH, Aarau
Totalunternehmung	IGD Grüter AG, Dagmersellen
Projektvolumen	ca. CHF 12 Mio
Bauzeit	10.2016 – 03.2018
Nutzung	30 Mietwohnungen, 52 Einstellhallenplätze

Einfamilienhäuser mit Nähe zur Stadt

Grosszügiges Wohnen am Hang mit Aussicht auf Jurahöhen und Aarelandschaft. Vier individuelle Doppel-einfamilienhäuser nahe dem Zentrum von Küttigen als Teil einer Wohnüberbauung.

Die vier Doppel-einfamilienhäuser sind Teil der Gesamtüberbauung «Michelsmatte» in Küttigen. Sie werden gemeinsam mit den 30 Mietwohnungen aus der ersten Bauetappe realisiert. Die Häuser liegen am Hang und passen sich dem natürlichen Verlauf des Geländes an. Sie fügen sich sanft und harmonisch in dieses ein. Die Häuser zeichnen sich durch eine moderne und nach aussen hin offene Architektur aus. Die grossen Fensterflächen ermöglichen den Bewohnern einen freien Blick auf die Jurahöhen, sowie über die Aarelandschaft und auf die Dächer der Stadt Aarau. Im Innern überzeugen die Häuser durch das grosszügige Platzangebot und die lichtdurchfluteten Räume. Ebenfalls begeistert das harmonische Farb- und Materialkonzept. Der natürliche Geländeverlauf wurde bei der Gestaltung des Aussenraumes

sorgsam mit eingebunden. Die zwei unabhängigen Aussenbereiche – Sitzplatz und Terrasse – ermöglichen es, sie zu jeder Tageszeit den eigenen Bedürfnissen entsprechend zu nutzen. •

PROJEKTDATEN

Bauherr	Multilevel GmbH, Minusio
Architekt	Brun & Mahler GmbH, Reiden
Projektentwicklung	MAIER Partner GmbH, Aarau
Totalunternehmung	IGD Grüter AG, Dagmersellen
Verkauf	Active Real Estate AG, Aarau
Projektvolumen	ca. CHF 3 Mio
Nutzung	4 Doppel-einfamilienhäuser, 8 Einstellhallenplätze



↑ Im Innern überzeugen die Häuser durch das grosszügige Platzangebot und die lichtdurchfluteten Räume

← Der natürliche Geländeverlauf wurde bei der Gestaltung des Aussenraumes sorgsam mit eingebunden

Immobilienmarkt Schweiz

Die Preise für Wohneigentum sind in der Schweiz seit der Jahrtausendwende stark gestiegen. Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen haben sich im Landesmittel um rund 60% verteuert. Seit einigen Monaten nun mehren sich die Zeichen, dass der Zenit erreicht oder teilweise gar überschritten ist. Gesamtschweizerisch betrachtet wird nur noch mit geringen Preissteigerungen zu rechnen sein.

Was kommt nach dem Immobilienboom

Nach sechzehn auch von der starken Zuwanderung genährten Boomjahren ist diese Abkühlung durchaus willkommen. Die Möglichkeit einer Trendwende weckt aber vielerorts auch Ängste. Auch die Schweiz hat ihre negativen Erfahrungen Ende der achtziger Jahre damit gemacht. Einiges spricht jedoch dafür, dass dieses Mal die Zeit nach dem Boom anders sein wird. Zentraler Auslöser der letzten Immobilienkrise war die Tatsache, dass die Schweizerische Nationalbank (SNB) das Liquiditätsangebot rasant verringerte was eine Erhöhung der Hypothekarzinsen von 5% auf knapp 8% zu Folge hatte. Ein Anstieg in dieser Form scheint aufgrund der globalen wirtschaftlichen Probleme höchst unwahrscheinlich. Kommt hinzu, dass eine Vielzahl der Kredite heute durch Langzeithypotheken besser abgesichert sind. Als die letzten Immobilienkrise einschlug, waren der Grossteil der Kredite noch variabel verzinst und die Schuldner entsprechend anfällig gegenüber Zinserhöhungen. Dank der verantwortungsvollen Kreditvergabe ist im Vergleich zur Situation Ende der achtziger Jahre heute weniger Spekula-

tion anzutreffen. Dies ist deshalb relevant, weil die letzte Immobilienkrise nicht in erster Linie eine Eigenheimkrise war, sondern spekulativ angeheizt wurde.

«Auch aus Steinen
die einem in den Weg
gelegt werden kann man
schönes bauen.»

Johann Wolfgang von Goethe

Das Bild des Immobilienmarktes

Aus all den Puzzleteilen ergibt sich das Bild einen Schweizer Wohnimmobilienmarktes, dass so beängstigend nicht ist. Dort wo es zu Übertreibungen gekommen ist, haben die hohen Preise die Nachfrage bereits gedämpft. Nun verlagert sich die Dynamik in die bisher günstigen, eher peripheren Gegenden, die noch keine Überhitzung kennen. Wichtig scheint es nun, die Zügel nicht schleifen zu lassen. Den solange die Zinsen so ultraniedrig bleiben, hindert einzig die Disziplin den Banken bei der Kreditvergabe den Immobilienmarkt daran, sich weiter aufzublähen. •

Wir suchen Grundstücke

Wir suchen laufend Grundstücke und-/oder Entwicklungsareale. Durch unsere Projektentwicklung steigern und sichern wir den Wert Ihres Grundstücks. Reden Sie mit uns.

info@maier-partner.ch



Im Gespräch mit den Inhabern der Falkeisenmatte AG

Was hat die Falkeisenmatte AG dazu bewogen, in Zofingen ein Wohnbauprojekt mit 78 Wohnungen zu realisieren.

Wir sind der Meinung, dass spezielle Projekte an guten Lagen immer noch ein sehr interessantes Investment sind. Nach einigen Jahren Vorarbeit hatten wir die Möglichkeit, das Grundstück in Zofingen zu marktkonformen Preisen zu erstehen und so haben wir uns entschieden, das Risiko auf uns zu nehmen und auf der Falkeisenmatte in Zofingen eine Überbauung mit 78 Wohnungen zu realisieren.

Das Projekt von Alberati Architekten AG ging als Sieger aus einem Projektwettbewerb hervor. Was zeichnet ihrer Meinung nach das Projekt aus.

Das Architekturbüro Alberati Architekten und sein Team haben es aus der Sicht der Jury am besten verstanden, die Gebäudekörper im Areal zu platzieren. Durch die Platzierung entstanden interessante Freiräume, die trotz hoher Ausnützung eine Grosszügigkeit ausstrahlen und die Wohnqualität erhöhen. Ein weiterer wichtiger Punkt waren die Gebäudekörper, die mit ihren zweigeschossigen Loggias, der modernen aber trotzdem warmen Architektur überzeugen konnten. Des Weiteren wussten die Grundrisse zu überzeugen.

Sie haben sich nach dem Wettbewerb dazu entschieden, einen Teil der Überbauung als Mietwohnungen zu realisieren und diese an einen Investor zu verkaufen. Was waren die Gründe dafür?

Im Projektwettbewerb war nicht definiert, welche Nutzung die Wohnungen haben sollten, so wurden von Alberati Architekten ausnahmslos Eigentumswohnungen geplant. Die Entscheidung, einen Mix aus Mietwohnungen und Eigentumswohnungen zu realisieren, entstand in der Zusammenarbeit zwischen der Falkeisenmatte AG und der MAIER Partner GmbH. Die Gründe dafür waren hauptsächlich, das finanzielle Risiko der Falkeisenmatte AG zu verringern und zugleich Mieter – wie auch Käufer mit dem Wohnungsangebot ansprechen zu können.

Welche Aufgabe und Funktionen übernimmt die MAIER Partner im Projekt Falkeisenmatte.

Die Falkeisenmatte AG und die MAIER Partner GmbH haben die Zusammenarbeit nach der Jurierung des Projektwettbewerbes begonnen. Ein der ersten Aufgaben der MAIER Partner GmbH war es, das bestehende Projekt zu bewerten und dessen Schwachstellen wie aber auch Stärken zu

finden. So hat Herr Maier uns als ausgewiesener Experte durch viele Entscheidungsprozesse begleitet, das Projekt marktkonform gemacht, die Verkaufsunterlagen erarbeitet, die Kalkulation erstellt, uns bei allen Verhandlungen unterstützt und Einfluss genommen. In der heutigen Phase, wo die Bauarbeiten in vollem Gange sind, ist die MAIER Partner GmbH für uns das Bindeglied zur örtlichen Bauleitung und zum Investor in dessen Auftrag die Mietwohnungen erstellt werden. Marcel Maier persönlich amtiert als Bautreuhänder und steht bei allen Entscheidungen, die zu treffen sind, mit seiner Erfahrung und seinem Know How zu unserer Verfügung.

Welches sind aus Ihrer Sicht die grossen Herausforderungen bei einem solchen Bauprojekt und wie werden Sie dabei von MAIER Partner unterstützt.

Das Schwierigste heute ist es sicherlich, ein interessantes Grundstück an guter Lage zu marktkonformen Preisen zu erhalten. Sollte dies gelingen, stehen dem Investor oder Projektentwickler unzählige wichtige Entscheidungen bevor. Ich kann an dieser Stelle nicht alles aufzählen, dies würde den Rahmen sicherlich sprengen, was ich an dieser Stelle gerne sagen kann, ist, dass die Falkeisenmatte AG und die MAIER Partner GmbH sämtliche Entscheidungen basierend auf fundierten Unterlagen, viel Erfahrung und Know How gemeinsam getroffen haben.

Was zeichnet aus Ihrer Sicht die Zusammenarbeit mit MAIER Partner aus.

MAIER Partner GmbH, namentlich Marcel Maier, zeichnet sich durch viele Eigenschaften aus. Er ist in der Branche sehr gut vernetzt, hat einen unerschöpflichen Erfahrungsschatz, ein analytisches Denken, ein gesundes Verhältnis zu Kosten und Nutzen, er ist sehr verhandlungsgeschickt und vieles mehr. Für uns am wichtigsten ist seine Art, wie er einen Auftrag wahrnimmt, er betreut und berät uns in jeder Situation so, wie wenn es sein Unternehmen wäre. •

↓ v.l.n.r.: Gregor Kirchhofer, Werk Plan Bau AG, Fredy Bühler, Stephan Bühler, Daniel Bühler mit Giosch

