

↓ Mitten in Zofingen entstehen
78 grosszügige Miet- und Eigentums-
wohnungen. Es sind bereits erste
Mietwohnungen bezugsbereit!

PROJEKTE

**Wohnungen in
der Falkeisenmatte
bezugsbereit**

PROJEKTENTWICKLUNG

**Projektbewertung
in der Projektent-
wicklung**

TESTIMONIALS

**Philipp Husistein
über Erfolgreiche
Zusammenarbeit**

Mitten in Zofingen, mitten in der Schweiz

Falkeisenmatte, Zofingen

In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Zofingen ist eine Wohnüberbauung im gehobenen Segment entstanden. Modernes Wohnen, schonender Umgang mit Ressourcen und Nachhaltigkeit waren die zentralen Werte in der Umsetzung des Projektes.



Nachdem im August 2016 der Baustart mit einem Spatenstich gefeiert wurde konnte nach einer Bauzeit von 18 Monaten im April 2018 die erste Bauetappe mit insgesamt 48 Mietwohnungen fertig gestellt werden. Kurz nach Übergabe des Projektes an die Eigentümerschaft konnten auch schon die ersten Mieter ihr neues Zuhause im Zentrum von Zofingen beziehen.

Die Wohnüberbauung welche im Minergie-P Standard realisiert wurde besticht durch die moderne Architektursprache. Die Ausrichtung der Wohnbauten wurde bewusst so gewählt, dass von den Balkonen und Terrassen aus jeweils eine freie Sicht auf die Umgebung gewährleistet ist. Die grosszügig angelegten Aussenräume mit verschiedenen Begegnungszonen und ein Bepflanzungskonzept, welches die Umgebung das ganze Jahr hindurch lebendig erscheinen lässt, runden das Bild der Wohnüberbauung «Falkeisenmatte» für die Bewohner ab. MAIER Partner unterstützt die Bauherrschaft während der gesamten

Projektentwicklungs, Planungs- und Realisierungsphase und hat im Auftrag der Falkeisenmatte AG die Termin-, Qualitäts und Kostenkontrolle übernommen. •

PROJEKTDATEN

Bauherr
Falkeisenmatte AG, Schenkon

Architekt
Alberati Architekten AG, Zofingen

Projektentwicklung
MAIER Partner GmbH, Aarau

Bauherrenvertretung
MAIER Partner GmbH, Aarau

Projektvolumen
ca. CHF 52.0 Mio

Bauzeit
08.16 – 08.18

Nutzung
48 Mietwohnungen, 30 Eigentumswohnungen,
124 Autoabstellplätze, 15 Motorradabstellplätze



↖ Bild linke Seite und Bild rechte Seite oben: Helle und grosszügig gestaltete Wohn- und Schlafräume.

↑ Bild Mitte links: Badezimmer mit einem modernen Farb- und Materialkonzept. Bild Mitte rechts: Helle und lichtdurchflutete Erschliessungszonen. Bild unten: Der Aussenbereich der Wohnüberbauung wurde im Stil eines englischen Gartens gestaltet. Geschwungenen Zugangswege und Begegnungszonen prägen das Bild in der Umgebung.



Risiken am Immobilienmarkt nehmen ab

Der Schweizer Immobilienmarkt ist nach wie vor diversen Herausforderungen ausgesetzt. Dennoch ist es so, dass dank dem stabilen Wirtschaftswachstum und den sinkenden Eigenheimpreisen die Risiken auf dem Schweizer Wohnungsmarkt im ersten Quartal 2018 erneut abgenommen haben. Der von der UBS vierteljährlich berechnete Immobilienblasenindex ist im ersten Quartal auf 1,10 Punkte zurückgegangen, nach 1,32 Punkte im Vorquartal. Damit sank der Index zum dritten Mal in Folge was in den letzten Jahren nie mehr der Fall war. Der erneute Rückgang wurde insbesondere durch die Abkühlung des Eigenheimmarktes und dem starken realen Wirtschaftswachstum angetrieben. Die stabile Konjunktur hat die Nachfrage nach Wohneigentum zusätzlich gestützt. Doch leicht steigende Hypothekenzinsen, die weiterhin bestehenden Tragbarkeitsregeln der Banken und der sich verschärfende Wettbewerb mit leerstehenden Mietwohnungen haben ein weiteres Anziehen der Preise bei Wohneigentum verhindert. Für die unmittelbare Zukunft lässt dies alles eine verhalten optimistische Prognose zu. In jedem Fall muss die weitere Entwicklung am Immobilienmarkt sehr genau und differenziert beobachtet werden. •

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

Wohnen am Fusse der Jurakette Holenbaumacker, Egerkingen

Am Ortsrand von Egerkingen mit Blick auf die Jurakette entstehen 34 attraktive Mietwohnungen mit einem guten Preisleistungs-Verhältnis. Die Wohnüberbauung soll im Herbst 2019 bezugsbereit sein.

Nachdem die Baubewilligung erteilt und mit der Gemeinde Egerkingen die Rahmenbedingungen für die Erschliessung festgelegt werden konnten war der Weg frei für die Realisierung der Wohnüberbauung am Rande von Egerkingen. Noch im Dezember 2017 fand die Unterzeichnung der Verträge zwischen der Bauherrschaft und der Totalunternehmerin und den Landeigentümern statt. Zwischenzeitlich wurde mit den Bauarbeiten begonnen und der Bezug der Wohnungen

ist auf Herbst 2019 vorgesehen. Mit den mehrheitlich 2½ und 3½ Zimmer Wohnungen zielt die Bauherrin bewusst auf das jüngere Mietpublikum ab, welche auf der Suche nach einem guten Preis-Leistungsverhältnis ist. Gleichzeitig sollen aber auch Familien auf ihre Kosten kommen. Die praktisch aufgeteilten Erdgeschosswohnungen mit grosszügigem Gartensitzplatz sind für Familien wie geschaffen. •



PROJEKTDATEN

Bauherr
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel

Projektentwicklung
MAIER Partner GmbH, Aarau

Architekt
Husstein & Partner AG, Aarau

Totalunternehmung
Rhomburg Bau AG, Aarau

Projektvolumen
ca. CHF 14.0 Mio

Nutzung
34 Mietwohnungen, 51 Autoabstellplätze,
10 Motorradabstellplätze

Arealentwicklung Bahnhof Süd, Dulliken

Gestaltungsplan «Bahnhof Süd» in Dulliken. Der Eingang zu Dulliken soll neu definiert werden und einen markanten Ausdruck erhalten.

An der Durchgangsstrasse nach Olten in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof befindet sich das Areal «Bahnhof Süd» in Dulliken. Das Areal setzt sich aus fünf einzelnen Parzellen zusammen und umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt 4'300 m². In enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit Gemeinde und dem Kanton, sowie den involvierten Grundeigentümern soll ein Gestaltungsplan sowie ein Erschliessungskonzept entwickelt werden. Der Gestaltungsplan – die Eingabe ist für Herbst 2018 geplant – bildet die Grundlage für das spätere Bauprojekt, welches auf dem Areal dereinst realisiert werden soll. Geplant ist ein Projekt mit einer gemischten Nutzung wobei im Erdgeschoss Dienstleitung und Verkauf und in

den oberen Geschossen Wohn- und Büroflächen vorgesehen sind. •



Wohnen mit Sicht über die Stadt Aarau Michelsmatte, Küttigen

In Küttigen sind an bevorzugter Wohnlage mit Sicht über die Stadt Aarau und die umliegenden Jurahöhen 30 Mietwohnungen entstanden. Die ersten Mieter sind im Juni 2018 in ihr neues Zuhause eingezogen.

Die Gemeinde Küttigen zählt zu den bevorzugten Wohngemeinden im Einzugsgebiet der Stadt Aarau und liegt nur wenige Autominuten ausserhalb vom Zentrum der Stadt Aarau. An leicht erhöhten Lage mit Sicht über die Stadt Aarau und auf die umliegenden Jurahöhen sind in den letzten 18 Monaten 30 attraktive Mietwohnungen entstanden.

Die Wohnungen bestechen durch ein ausgewogenes Farb- und Materialkonzept im Innenbereich, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume sowie grosszügig angelegte Balkone und Sitzplätze. Bereits kurz nach Bezugsbereitschaft konnte ein Grossteil der Wohnungen vermietet werden was als grosser Erfolg gewertet werden darf. •

PROJEKTDATEN

Bauherr
Suva AG, Luzern

Architekt
Brun & Mahler GmbH, Reiden

Projektentwicklung
MAIER Partner GmbH, Aarau

Totalunternehmung
IGD Grüter AG, Dagmersellen

Projektvolumen
ca. CHF 12.0 Mio

Bauzeit
10.2016 – 06.2018

Nutzung
30 Mietwohnungen, 44 Einstellhallenplätze



↑ Harmonisches und abgestimmtes Farb- und Materialkonzept im Innenbereich.

↗ Wunderschöne Aussicht über die umliegenden Jurahöhen.

→ Lichtdurchflutete Wohnräume.

Talstrasse, Hirschthal

In der Gemeinde Hirschthal entwickelt MAIER Partner GmbH gemeinsam mit Husistein Architekten AG an attraktiver Lage eine Wohnüberbauung mit insgesamt 42 Mietwohnungen.

Hirschthal ist eine Gemeinde mit knapp 2'000 Einwohnern ca. 10km südlich ausserhalb von Aarau. Die Gemeinde ist sowohl mit dem ÖV – AAR Bus und Bahn – als auch mit dem Individualverkehr – Autobahnanschluss ca. 2 km entfernt – sehr gut erreichbar. MAIER Partner entwickelt in Hirschthal ein Wohnbauprojekt mit insgesamt ca. 45 Mietwohnungen. Grösstenteils entstehen attraktive 2½ und 3½ Zimmer Mietwohnungen im mittleren Preissegment. •

PROJEKTDATEN

Projektentwicklung
MAIER Partner GmbH, Aarau

Architekt
Husistein & Partner AG, Aarau

Projektentwicklung
MAIER Partner GmbH, Aarau

Projektvolumen
ca. CHF 22.0 Mio

Planungstermine
Projektentwicklung 2017 / 2018
Baueingabe Herbst 2018
Realisierung 2019 – 2021

Nutzung
45 Mietwohnungen, ca. 250 m² Gewerbefläche
64 Einstellhallenplätze



↑ Bild oben: Situation Wohnüberbauung an der Talstrasse in Hirschthal.
Bild unten: Grundrisstypologie Haus E.

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



Hauptstrasse, Niedergösgen

Eine Wohnperle im Zentrum von Niedergösgen. Moderne, individuelle und grosszügige Eigentumswohnungen für Familien und Singles im Zentrum von Niedergösgen.

Im Zentrum von Niedergösgen entwickelt MAIER Partner ein Wohnbauprojekt mit insgesamt 8 individuell ausbaubaren Eigentumswohnungen. Die Pläne zur Baubewilligung wurden bei der zuständigen Behörde eingereicht. Der Baubeginn ist nach Vorliegen der rechtsgültigen Baubewilligung geplant. Geplant sind grosszügige und moderne 3 ½ und 4 ½ Zimmer für Singles und Familien mit individuellen Ausbaumöglichkeiten. •

PROJEKTDATEN

Projektentwicklung
MAIER Partner GmbH, Aarau

Architekt
Husistein & Partner AG, Aarau

Projektvolumen
ca. CHF 5.5 Mio

Planungstermine
Projektentwicklung 2018
Realisierung 2019

Nutzung
8 Eigentumswohnungen mit 14 Einstellhallenplätzen

➤ Bild oben: Grundriss des Erdgeschosses. Bild Mitte: Südansicht. Bild unten: Westansicht.



Projektbewertung in der Projektentwicklung

Mit Projektentwicklung wird in der Immobilienbranche die Konzeption und Planung zur Erstellung von in der Regel grösseren Projekten bezeichnet. Die Projektentwicklung besteht aus der Summe aller Untersuchungen, unternehmerischen Entscheidungen, Planungen und anderen bauvorbereitenden Massnahmen, die erforderlich oder zweckmässig sind, um eines oder mehrere Grundstücke zu überbauen oder eine sonstige Nutzung vorzubereiten.

In dieser Phase der Projektinitiierung werden die notwendigen Voraussetzungen für die Projektentwicklung geschaffen. Basierend darauf wird eine Grobkonzeption des Projektes erstellt wobei in dieser Phase noch nicht sicher ist, ob

das Projekt überhaupt realisiert wird. Auf dieser Grundlage kann eine einfache Projektentwicklungsrechnung durchgeführt werden wobei unterschieden wird zwischen Frontdoor-Approach und Backdoor-Approach. Beim Frontdoor-Approach geht man von den voraussichtlichen Kosten aus und ermittelt daraus eine erforderliche Mindestmiete. Beim Backdoor-Approach geht man von einer marktüblichen Miete aus und errechnet daraus die maximal möglichen Gesamtkosten. Beiden Ansätzen haftet die Schwäche an, dass zahlreiche Faktoren in der Berechnung auf Schätzwerten beruhen und alleine oder in Kombination zu einer Abweichung zum prognostizierten Ergebnisses führen können. •

«Die Maier Partner GmbH – Herr Marcel Maier – hat uns von Beginn des Projektes als zuverlässiger, fachlich versierter und ergebnisorientierter Partner begleitet. Insbesondere hat uns sein unternehmerisches Denken und Handeln (Kosten / Nutzen) auf Seiten Bauherr wie auch Investor überzeugt. Die Zusammenarbeit mit Marcel Maier war gewinnbringend.»



Stefan Iten, Geschäftsführer
Iten Immobilien AG – Immobilienanlagen, Zug

«Das verdichtete Bauen stellt das Grundanliegen einer geordneten Siedlungsentwicklung in der Schweiz dar. Nicht nur in urbanen Räumen, sondern gerade auch in Regionalzentren ist haushälterischer mit dem kostbaren Baugrund umzugehen. Mit dem Wohnbau-Projekt «Falkeisenmatte» zeigen wir, dass eine hohe Ausnutzungsdichte kein architektonischer Nachteil sein muss. Die begrenzten Freiräume zwischen den Bauten werden interessanter, womit die Siedlung verbesserte Lebensqualität bietet.»



Roberto Alberati, Dipl. Architekt ETH SIA
Alberati Architekten AG, Zofingen Aarau

Die Projekte in Egerkingen, Hirschthal und Dulliken sind exemplarisch für die über zehnjährige, erfolgreiche Zusammenarbeit mit Marcel Maier. Sie betreffen insbesondere Grundstücke von raumplanerisch und ortsbaulich hoher Komplexität, wie sie «in Zeiten der Verdichtung und Innenentwicklung» zunehmend angetroffen werden. Die Zusammenarbeit mit MAIER Partner ist geprägt von sich sehr gut ergänzenden Kompetenzen und dem Verständnis für die jeweilige Rolle des anderen. Investor und Käufer erhalten so die Sicherheit, ein ausgereiftes und marktgängiges Produkt – respektive Projekt – zu erhalten.



Philipp Husistein, Architekt SIA REG A, Inhaber
Husistein & Partner AG, Aarau

MAIER Partner mit neuem Internetauftritt

MAIER Partner hat einen neuen Internetauftritt. Wir freuen uns über ihren Besuch auf unserer neuen Homepage und geben ihnen gerne einen Einblick in die Welt der Projektentwicklung von MAIER Partner.

