

«Die Angst ist unbegründet»

Der Wohnungsbau in Wohlen schreitet zügig voran – Überproduktionen oder Geistersiedlungen gibt es nicht

Wird zu viel gebaut? Ist die Angst vor Geistersiedlungen und vor zu hohen Leerwohnungsbeständen berechtigt? In Wohlen könnte dieser Eindruck entstehen. Fehlannonce. Drei aktuelle Grossüberbauungen zeigen ein positives Bild. Alle drei sind Erfolgsgeschichten.

Daniel Marti

Wohlen wächst und wächst. Und die Frage sei erlaubt: Kann die Nachfrage an Wohnungen mit dem grossen Angebot Schritt halten? Entstehen gar Siedlungen, die nach der Realisation leerstehen? Die Befürchtungen sind nicht angebracht. Gleich drei grosse Überbauungen sind kürzlich vollendet worden oder stehen kurz vor der Fertigstellung. Die Wohneinheiten im Wohnpark Steindler an der Friedhofstrasse, bei der Überbauung Steinmann an der Pilatusstrasse und bei der Überbauung Wohlermatte in Anglikon sind begehrt – dies trifft bei Verkauf und Miete zu.

Kaum gebaut, sind die Wohneinheiten weg

Der Wohnpark Steindler an der Friedhof- und der Steindlerstrasse der Koch AG in Büttikon ist ein gutes Beispiel. «Ich bin mit dem Verkauf sehr zufrieden. Dies beweist der aktuelle Stand: von total 50 Eigentumswohnungen sind 48 verkauft und grösstenteils auch bezogen», sagt Jakob Schmidli, Leiter Verkauf der Koch AG Immobilien in Büttikon.

Das gleiche Bild bei der Überbauung Wohlermatte in Anglikon. «Wir sind sehr zufrieden mit dem aktuellen Vermietungsstand. Zum heutigen Zeitpunkt sind von den bisher fertiggestellten und bezugsbereiten 35 Wohnungen bis auf zwei Wohnungen alle vermietet», betont Michael Hüsler von der Hüsler Generalbau AG in Bremgarten. In der Wohlermatte entstehen total über 100 Mietwohnungen.

Das dritte Objekt betrifft die Überbauung Otto Steinmann Living an der Pilatusstrasse. Auch hier werden positive Signale gesendet. «Bei einem

«Das richtige Produkt am richtigen Ort»

Jakob Schmidli

Erstvermietungsprojekt ist das Ziel stets die Vollvermietung per Bezugstermin. In Anbetracht der aktuellen Marktsituation und der vielen Neubauprojekte in Wohlen und Umgebung ist eine Vollvermietung per Bezugstermin in den vergangenen Jahren schwierig geworden», räumt Marcel Frick, Leiter Vermietungsmanagement Schweiz der Privera AG, ein. In der Wohnüberbauung Otto Steinmann Living wurden die letzten Wohnungen per 1. Februar 2018 fertiggestellt, «und es konnten bereits



Der Wohnpark Steindler an der Friedhof- und der Steindlerstrasse ist ein Paradebeispiel dafür, dass neuer Wohnraum begehrt ist: Von total 50 Wohneinheiten sind 48 verkauft.

Bilderillustration: poldm

gut zwei Drittel der Wohnungen vermietet werden», sagt Frick weiter. Da nun alle Wohnungen besichtigt werden können, «setzen wir laufend weitere Wohnungen ab. Die Vollvermietung ist somit absehbar und der Vermietungsstand entspricht unseren Erwartungen.» Insgesamt wurden in der Überbauung Otto Steinmann Living 42 Wohnungen und sieben Reihenhausanteile realisiert.

Nachhaltige Bauweise und grosszügiger Ausbaustandard

Welches sind denn die Erfolgsgaranten der drei Überbauungen? Den Verkaufserfolg beim Wohnpark Steindler führt Jakob Schmidli auf verschiedene Gründe zurück. Die Nähe zum Zentrum und zum öV. «Das richtige Produkt am richtigen Ort», betont Schmidli, der den guten Wohnungsmix, die nachhaltige Bauweise, den grosszügigen Ausbaustandard, die familienfreundliche Umgebung und den einladenden Wohnpark als weitere Gründe nennt.

Michael Hüsler ist vom Standort Anglikon überzeugt. «Die Kombination aus der umliegenden Infrastruktur wie Schul- und Freizeitanlagen, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Lage an der Bünz ist sehr vorteilhaft», betont er. Zu Fuss und mit dem Fahrrad «sind die Kantonsschule, die Freizeitanlage Bünzmatt, die Schulen bequem zu erreichen.»

Und Marcel Frick sagt, dass die Wohnüberbauung Otto Steinmann Living «ein sehr familienfreundliches Projekt ist. Der Kindergarten befindet sich auf dem Areal und die Schule ist in unmittelbarer Nähe.» Alle drei betonen zudem das gute Preis-Leistungs-Verhältnis.

Allerdings: Ist das grosse Wachstum in Wohlen gesund? Muss man in der grössten Freiamter Gemeinde eine Überhitzung befürchten? Eine Angst vor steigenden Leerständen

oder Geistersiedlungen kann Jakob Schmidli nicht bestätigen. Er könne nur Antwort geben für Wohneigentum, sagt er. «Zusammen mit dem Projekt Steindler, Steingasse und Waltenschwilerstrasse haben wir in den letzten drei Jahren 65 Wohnungen und fünf Doppel- und Einfamilienhäuser erstellt und bis auf die zwei Wohnungen im Steindler alles verkauft», so Schmidli. «Die Angst vor grösseren Leerständen im Bereich Wohneigentum ist unbegründet.»

«Man muss nicht mit Geistersiedlungen rechnen»

Auch laut Michael Hüsler sieht es nicht nach grösseren Leerständen aus. «Wir schätzen, dass Wohlen mit seinem städtischen Charakterzug und der überregionalen Bedeutung attraktiv ist und bleiben wird.» Ge-

mäss Hüssers Erfahrung brauche es jeweils eine gewisse Zeit, bis bei einer neuen, etwas grösseren Überbauung ein Grossteil der Wohnungen vermietet sei. «Dies kann durchaus auch mal zwei, drei Jahre dauern.»

Laut Hüsler zeigen die erfolgreichen Neubauprojekte der vergangenen Jahre in Wohlen, «dass man mit dem jetzigen Wohnungsbestand mit

«Wohnungsbau funktioniert nicht auf Knopfdruck»

Michael Hüsler

grosser Wahrscheinlichkeit nicht mit Geistersiedlungen rechnen muss. Durch die Neubautätigkeit werden vermutlich auch Besitzer älterer Liegenschaften künftig dazu animiert,



Überbauung Otto Steinmann Living an der Pilatusstrasse: Zwei Drittel aller Wohneinheiten sind vermietet.

den einen oder anderen Renovationszyklus in Gang zu setzen, um für die bestehenden Mieter weiterhin attraktiven Wohnraum zu bieten.» Die Hüsser Generalbau AG steht den herangezogenen Leerstands-Statistiken nicht unkritisch gegenüber. Michael Hüsser führt einen wesentlichen Aspekt an: «Mit den langwierigen Baubewilligungsverfahren hierzulande, die sich gegebenenfalls über mehrere Jahre erstrecken können, kann nicht auf Knopfdruck punktgenau so viel gebaut werden, wie bei Fertigstellung effektiv benötigt wird.»

Auch Wohlens

Nachbargemeinden sind intakt

Sowohl Jakob Schmidli wie auch Michael Hüsser sehen die Aussichten in der Region ähnlich wie für die Gemeinde Wohlens. «Glaubt man den aktuellen Studien, zeigen diese, dass vor allem an peripheren Lagen langsam eine gewisse Sättigung erreicht ist», erklärt Michael Hüsser. «Wie sich dies in Zukunft verändern wird, hängt in erster Linie mit dem Preisniveau der Wohnungen, den konjunkturellen Aussichten und von der künftigen Zuwanderung ab.»

Und Jakob Schmidli von der Koch AG Immobilien in Büttikon nennt ein vielsagendes Beispiel: In Bezug auf Mietwohnungen hat es Gemeinden, die im Schnitt zurzeit einen grösseren Lehrwohnungsbestand aufweisen als andere Gemeinden in der Region. Dies ist in Villmergen der Fall. «Bewusst haben wir auch in Villmergen mit dem Objekt Rebenhügel mit total 25 Wohnungen auf Wohneigentum gesetzt», sagt er. «Und wir hatten Erfolg damit.» Die Nachbargemeinde Waltenschwil ist für Jakob Schmidli ein weiteres eindrückliches Beispiel. «In Waltenschwil haben wir in den vergangenen vier Jahren 65 Eigentumswohnungen erstellt und alle verkauft.»

«Als Wohngemeinde top»

Alle drei kennen den Markt und die Situation in Wohlens bestens. Wie beurteilen die drei Verantwortlichen der drei Überbauungen Steindler, Steinmann und Wohlermatte Wohlens grundsätzlich als Standort?

Marcel Frick, Leiter Vermietungsmanagement Privera AG: «Wir erleben Wohlens als beliebten Wohnort, der bezüglich Infrastruktur alles Nötige bietet. Wir stellen zudem fest, dass viele unserer Mieter vor ihrem Umzug ins Steinmann-Areal bereits in Wohlens oder in den umliegenden Gemeinden ansässig waren und der Region somit treu blieben.»

Jakob Schmidli, Leiter Verkauf der Koch AG Immobilien in Büttikon: «Den Standort Wohlens beurteilen wir in Bezug auf Eigentumswohnungen als gut. Wohlens als Zentrums-gemeinde mit einem um-

fassenden Schul- und Freizeitangebot, das sich im Vergleich zu anderen Gemeinden mit gleicher Grösse sehen lässt. In der Wahrnehmung vieler Käufer aus dem Grossraum Zürich und Zug war der Steuerfuss der Gemeinde mal ein Thema, ansonsten schneidet die Gemeinde gut ab.»

Michael Hüsser von der Hüsser Generalbau AG: «Als Wohngemeinde ist Wohlens sicherlich top. Insbesondere für Familien fehlt es unseres Erachtens in Wohlens an nichts. Die Gemeinde bietet ihren Bewohnern mit einer städtischen Infrastruktur eine hohe Lebensqualität. Nicht zu vernachlässigen sind auch die zahlreichen Arbeitsplätze, die in Wohlens angesiedelt sind und wiederum Wohnen und Arbeiten am selben Ort ermöglichen.» --dm



Überbauung Wohlermatte in Anglikon: Von über 100 Wohnungen sind 35 fertig, 33 davon sind vermietet.