



Grosszügige Kleinwohnungen mit allen grundlegenden Ausstattungsmerkmalen.



Nüchterner Zweckbau: Das Single-Haus in Altstätten (SG) lockt mit der Zusammensetzung der Mieter.

Klein, aber mein

Im St. Galler Rheintal steht das erste «Single-Haus» der Schweiz. Die Alleinstehenden standen Schlange für die 17 Kleinwohnungen. Diese waren weg, bevor der erste Spatenstich erfolgte. *Von Eveline Dudda*

Ein Geschäftsfreund brachte Peter Frei auf die Idee mit den Single-Wohnungen. Und er nannte ihm gleich noch ein Vorbild: Denn ennet der Grenze, in Vorarlberg, wurden in den letzten 20 Jahren rund 100 Wohnungen speziell für Alleinstehende gebaut. Alle waren nach kurzem vermietet. Peter Frei, Inhaber der Arcon Handels AG in Rebstein, liess sich vom Vorarlberger Ideengut inspirieren. Er übernahm das Konzept und ging damit in die Schweiz, wo seit dem Ende der neunziger Jahre kaum noch Kleinwohnungen gebaut werden. Weil Frei nicht nur das Konzept, sondern auch die Umsetzung überzeugte, nahm er den Vorarlberger Architekten der Single-Wohnungen gleich mit. So entstand in Altstätten, im St. Galler Rheintal, das Wohnprojekt «Single-Roof». Mit 17 Wohnungen nur für Singles. Vor kurzem sind die ersten eingezogen, letzten Freitag gab es einen Tag der offenen Tür.

Die Idee war ein voller Erfolg. Die Nachfrage nach den Single-Wohnungen war nicht nur gross, sondern riesig. «Wir haben alle Wohnungen vermietet, bevor wir überhaupt mit dem Bauen angefangen haben», sagt Peter Frei und erzählt, dass er nach der fünfzigsten Bewerbung aufhörte zu zählen.

Singles mit Ansprüchen

Das Interesse erstaunte ihn jedoch weniger als die Zusammensetzung der Mieter: «Wir haben fest damit gerechnet, dass sich auch einige Wieder-Singles melden»; also geschiedene oder getrennt lebende Paare, die mit oder ohne Kind auf der Suche nach einem neuen – kleineren und günstigeren – Zuhause sind. Doch nun besteht der grösste Teil der Mieterschaft aus jungen Leuten. Leuten, die erst kürzlich die Ausbildung abgeschlossen haben

und erstmals bereit sind, «Hotel Mama» zu verlassen.

Die Nachfrage nach Wohnraum für Singles ist offensichtlich da. Und sie wächst. Dieter Marmet von Wüest & Partner, dem grössten auf Immobilien spezialisierten Beratungsunternehmen der Schweiz, kann diesen Trend nur bestätigen. Und er weiss, dass diese Singles mit einer Kammer mit Kochnische längst nicht mehr zufrieden sind. Marmet: «Die Einzimmerwohnung mit 25 Quadratmetern ist passé.» Heute sind vor allem 3-Zimmer-Wohnungen gefragt. Das hat auch Frei festgestellt: Obwohl die Wohnfläche sowohl bei den «Lofts» als auch den 3-Zimmer-Wohnungen genau gleich gross ist, nämlich 57 m², waren die Lofts weniger gefragt. «Die Leute schätzen es, ein extra Schlafzimmer und ein Zimmer zum Abschliessen zu haben.» Dass die Schlafzimmer mit 11 m² nicht gerade gross sind, spielt offensichtlich weniger eine Rolle. Schliesslich ist der Aus-

baustandard gut, die Wohnungen präsentieren sich mit Parkettböden aus Holz, Einbauküche mit Geschirrspüler, und alle haben eine Glasfront und Balkon über die gesamte Wohnungsbreite. Nur das Parkhaus und die Waschmaschine im Bad fehlen (ein Anschluss ist jedoch überall vorhanden). Stattdessen gibt es eine gemeinsame Waschküche im Erdgeschoss, und statt einem Lift ein offenes Treppenhaus, das von Silvan Köppel, einem Rheintaler Künstler, als Begegnungsort gestaltet wird. «Das ist meine Art Kulturprozent», wie Frei sagt.

Gespart wurde nur, wo's nicht wehtut. Schliesslich soll die Nettomiete unter tausend Franken liegen; damit der Mietzins auch für junge Singles oder Wieder-Singles bezahlbar ist.

Billige Wohnungen sind es jedoch nicht. Im St. Galler Rheintal, das zeigt das Immo-Monitoring von Wüest & Partner, ist Wohnen deutlich günstiger als in Zürich. «Im Schnitt liegt der



Kreative Gestaltung im Innern: Treppenhaus in der Überbauung «Single Roof». (Fotos: Daniel Amman)

Quadratmeterpreis für Mietwohnungen in Altstätten bei 150 Franken pro Jahr», so Marmet, das wären bei 57 m² rund 720 Franken pro Monat. Neubauten sind stets etwas teurer. Und aus verschiedenen Studien weiss man, dass die Wohnungsausstattung den Mietpreis ebenfalls stark beeinflusst.

Grösse steigt mit Lohn

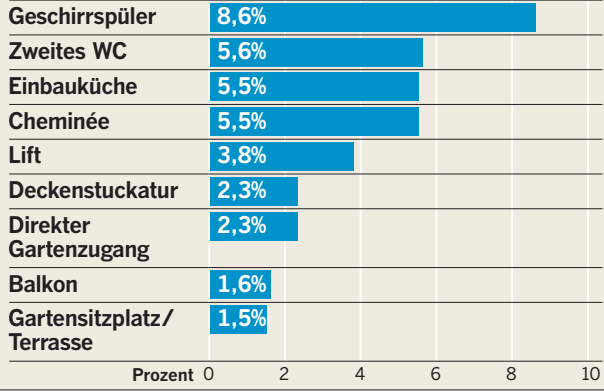
Wohnen steht auf der Pyramide der Bedürfnisbefriedigung ganz weit oben. Je mehr jemand verdient, desto mehr gibt er oder sie fürs Wohnen aus. Die meisten fangen – gezwungenermassen – klein an und ziehen in eine grössere Wohnung um, sobald es das Einkommen zulässt. Deshalb ist der Mieterwechsel bei kleinen Wohnungen hoch – in den Vorarlberger Single-Wohnungen wird das Namensschild oft mehr als einmal pro Jahr ausgewechselt. Trotzdem geht Frei davon aus, dass einige Mieter mehrere Jahre bleiben werden. Per Mietvertrag haben sie sich für mindestens 1½ Jahre verpflichtet. Wer vorher auszieht, kann jedoch einen valablen Nachmieter bringen. Das dürfte meistens kein Problem sein.

Eine Studie der Credit Suisse belegt, dass die Insertionsdauer bei Kleinwohnungen in der Regel nur halb so lang ist wie bei grossen Wohnungen und dabei die Ausstattung entscheidet (siehe Tabelle). Umgekehrt zeichnet sich bei Wohnungen mit vier und mehr Zimmern eine Marktsättigung ab. Während die Leerwohnungsziffer bei Neubauten leicht ansteigt, sind Kleinwohnungen also nach wie vor gesucht. Frei wird bald wieder bauen; wieder im Rheintal, dieses Mal in Kriessern. Dort plant er 10 neue Wohnungen, jede mit 67 m². Und alle speziell für Singles.

www.single-roof.com

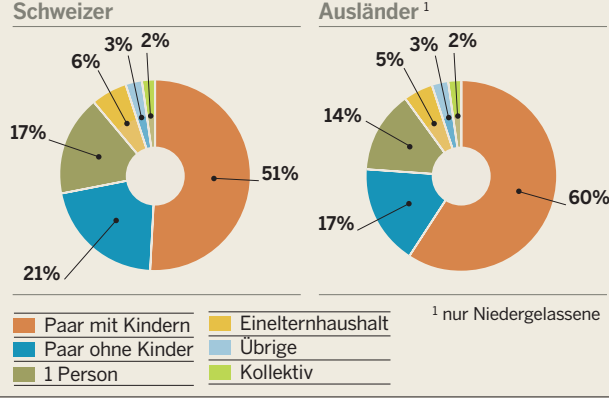
Wohnungsausstattung beeinflusst Mietpreis

Aufpreis auf durchschnittliche Grundmiete in %



Jeder sechste Haushalt von Singles bewohnt

Haushaltsstruktur nach Anzahl Personen je Wohnung



Swiss Equity fair

Die Investorenkonferenz für Wachstumsunternehmen

ConventionPoint, SWX Swiss Exchange Zürich,
Dienstag, 9. Dezember 2008, 9 bis 14 Uhr

Das Swiss Equity magazin veranstaltet am 9. Dezember 2008 die vierte Eigenkapitalmesse Swiss Equity fair. Ziel der Veranstaltung ist es, Kontakte zwischen kapitalsuchenden Jung- und Wachstumsunternehmen und internationalen Private Equity – sowie Venture Capital-Investoren zu vermitteln.

Im Vorfeld der Swiss Equity fair präsentieren sich in regionalen Ausscheidungen bis zu fünf Jungunternehmen pro Region. Eine Fachjury wählt dann aus diesen präsentierenden Unternehmen zwei Firmen aus, die sich am 9. Dezember 2008 an der Swiss Equity fair vor nationalen und internationalen Investoren präsentieren können.

Bewerben Sie sich jetzt als Unternehmen zur Teilnahme an den regionalen Ausscheidungen!
Information und Anmeldung online: www.swissequityfair.ch

Partner



Derzeit sind folgende regionale Ausscheidungen geplant:

Aargauer Equity fair

Datum: 21. Oktober 2008, ab 16.00 Uhr (Präsentationen ab 17.30 Uhr)
Ort: TECHNOPARK® Aargau, Windisch
Patronat: Aargauer Kantonalbank, TECHNOPARK® Aargau, Kunz Areal, Swiss Equity Medien AG
Informationen: www.akb.ch/equityfair

Zürcher Equity fair

Datum: 13. November 2008 im Rahmen der StartMesse
Ort: ETH, Zürich
Patronat: StartZentrum Zürich, Zürcher Kantonalbank, Swiss Equity Medien AG
Informationen: www.startzentrum.ch