

Grundrisse für kleine Budgets

Deutschlands Wohnpreise sind vor allem in Ballungsgebieten in die Höhe geschossen. Die Antwort sind klug konzipierte Klein-Wohnungen mit intelligenten Grundrissen. Das „Tiny 100“ der Berliner Hilfswerk Siedlung ist ein erstes Experiment.

SABINE RICHTER

freie Mitarbeiterin bei dem WohnenPlus-Partner DW/Deutsche Wohnungswirtschaft



Foto: HWS

Das Haus des Architekten Van Bo Le-Mentzel misst gerade mal 6,4 Quadratmeter. Trotzdem passen Bett, Küche, Dusche und Sofa rein. Verschachtelt, gestapelt, aber dank einer Deckenhöhe von 3,60 Metern möglich. Putzig und gemütlich ist dieses Zuhause. Sitzt man am Schreibtisch, baumeln die Füße in die Küchenzeile. Le-Mentzel ist Begründer der Tiny-House-University – einem Denk-Kollektiv, das in Berlin-Kreuzberg Ideen für viel Wohnraum auf wenig Fläche entwickelt und dabei auslotet, auf welchem Raum man gerade noch leben kann.

Deutschlands Wohnbauträger nehmen Van Mentzels Ideen ernst. Den Prototyp aus Holz mit Herstellungskosten von knapp 40.000 Euro hat die Hilfswerk-Siedlung GmbH Berlin gesponsert. Eine Wohnung soll für 100 Euro Miete im Monat, deshalb „Tiny 100“, alles bieten, was ein Mensch zum Leben braucht. „Wir betrachten das Tiny House als Experiment. Wir wollen eine gesellschaftliche Diskussion zu den Fragen anstoßen, wie viel Wohnen wir uns leisten können oder wollen und ob wir bereit sind, uns neuen Erfordernissen anzupassen“, begründet Jörn von der Lieth, Geschäftsführer der Hilfswerk-Siedlung, HWS, warum er

Der Prototyp des „Tiny 100“ dient als Experiment für extrem günstiges Wohnen – für 100 Euro im Monat – auf kleinster Fläche.

dieses Projekt angeschoben hat. Die Hilfswerk-Siedlung ist ein Wohnungsunternehmen der Evangelischen Kirche, dessen Kunden hauptsächlich Mieter mit kleinem und mittlerem Einkommen sind.

Das 100-Euro-Haus wäre, so von der Lieth, für jeden eine Option, dem die Flä-

glaubt selbst von der Lieth nicht, dass das derzeit in Deutschland genehmigungsfähig wäre, „denn die Musterbauordnung und die Wohnflächenverordnung kennen so etwas Kleines gar nicht“. Deshalb wurde der Prototyp der Tiny-House-University übergeben, er steht zur Besichtigung auf dem Bauhaus Campus im Berliner Stadtteil Tiergarten.

Von 29 bis 59 Quadratmeter

Mehr als nur ein Prototyp ist das HWS-Projekt „PC 30“, das das Unternehmen im Süden Berlins, an der Potsdamer Chaussee 30 – der Namensgeber für das Projekt – errichtet hat. In das energieeffiziente Gebäude mit 48 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von rund 2.392 Quadratmeter hat die HWS 5,7 Millionen Euro investiert. Die barrierearmen Wohnungen kommen mit knapp 40 Quadratmeter aus. Die kleinste Einzimmerwohnung hat eine Größe von rund 29 Quadratmeter, die größte Wohnung hat drei Zimmer und misst rund 59 Quadratmeter. Zudem gibt es ein Vorzimmer, zumeist auch Balkon oder Terrasse und einen Kellerraum.

Das Angebot hat den Nerv der Zeit getroffen: Schon vor Fertigstellung im

„Wir betrachten das Tiny House als Experiment. Wir wollen eine gesellschaftliche Diskussion zu den Fragen anstoßen, wie viel Wohnen wir uns leisten können oder wollen und ob wir bereit sind, uns neuen Erfordernissen anzupassen.“

Jörn von der Lieth,
Geschäftsführer der Hilfswerk-Siedlung

che ausreicht. Menschen, die nur kurz in der Stadt arbeiten, für Studierende, als Ferienwohnung, für Saisonarbeiter. Allerdings



Foto: Tinyhouse University

Die Wohnfläche des Tiny 100 misst keine sieben Quadratmeter, enthält aber alle Funktionen.

Dezember 2016 waren 47 von 48 Wohnungen zu Kaltmieten von rund elf Euro vermietet, wozu nach Meinung der HWS auch die attraktive und sehr übersichtliche Projekt-Homepage beigetragen hat. „Wir brauchen Wohnungen, die auch ohne Förderung oder Quersubventionierung für viele bezahlbar bleiben“, erläutert Jörn von der Lieth, warum er „PC 30“ angeschoben hat.

In den zentralen Lagen der Städte sei die Nachfrage nach kleinen, preiswerten Wohnungen gestiegen. „Das Wohnen verändert sich, und zwar durch neue Bedürfnisse und eine Vielzahl neuer Lebensformen. Eine alleinerziehende Mutter braucht zum Beispiel keine Zwei- sondern eine Drei-Zimmer-Wohnung. Diese muss dann aber kleiner sein als eine große Zwei-Zimmer-Wohnung, damit sie die Miete bezahlen kann“, ist Dorit Brauns,

Tiny 100 Euro Miete monatlich

Architekt Van Bo Le-Mentzel ist Begründer der Tiny-House-University, einem Denk-Kollektiv, das in Berlin-Kreuzberg Ideen für viel Wohnraum auf wenig Fläche entwickelt und dabei auslotet, auf welchem Raum man gerade noch leben kann. Ein erstes Ergebnis ist das „Tiny 100“, auf 6,4 Quadratmeter gibt es Bett, Küche, Dusche und Sofa – mit einer errechneten Miete von 100 Euro monatlich. Ein Prototyp kann auf dem Bauhaus Campus im Berliner Stadtteil Tiergarten besichtigt werden. Berlins Bauträger „Hilfswerk Siedlung“ realisierte an dieser Idee angelehnt, das Projekt „PC 30“, mit ungewöhnlich kleinen Wohnungen.



Foto: HWS

Hell, freundlich und klein: Wohnesszimmer einer Wohnung im Projekt „PC 30“ in Berlin – die Wohnungsgrößen reichen von 29 Quadratmeter bis zu 59 Quadratmeter.

stellvertretende Geschäftsführerin der HWS, überzeugt. Aus diesem Grund müsse man Neubauten realisieren, die für breite Schichten der Bevölkerung, Alleinstehende, Senioren, Studenten, Paare, kleine Familien und die stark zunehmende Zahl der Business-Nomaden bezahlbar sind.

Gemeinsam günstiger

Um die Baukosten niedrig zu halten, hat sich das Wohnungsunternehmen für das sogenannte „Bauteam-Modell“ entschieden. „Ein Bauteam-Modell zeichnet sich durch Zusammenarbeit statt Rangfolge aus, da sich Architekt, Fachplaner und Handwerker bereits während der Planungsphase gemeinsam zusammensetzen. Ziel ist, unter Realisierung der vorgegebenen Kosten und Termine, die Ausführungsqualität zu erhöhen“, erklärt Brauns.

Die Hilfswerk-Siedlung hat in Berlin schon verschiedene innovative Wohnungen mit klugen Grundrissen und kleinen Flächen realisiert. Darunter das Projekt in der Bachstraße in Berlin-Tiergarten, das sich derzeit in der Realisierung befindet. Hier entstehen zum Beispiel Ein- und 1,5 Zimmer-Wohnungen mit 34 Quadratmetern für Senioren und 3,5-Zimmer-Wohnungen mit 77 Quadratmetern für Ehepaare mit drei Kindern – und das alles barrierearm und rollstuhlgerecht.

Die Begrenzung der Mieten durch eine Verknappung der Fläche – diesen Ansatz verfolgen bereits seit einigen Jahren Projektentwickler, die in Großstädten sogenannte Mikroapartments, häufig auch Smartments genannt, hochziehen. Schätzungsweise 25.000 dieser Mikrowohnungen, meist voll möbliert und 20 bis 25 Quadratmeter groß, gibt es mittlerweile in Deutschland. Und es sollen noch viel

mehr werden, wenn es nach den Bauträgern geht. Denn die Bonsai-Wohnungen, die meist temporär an Pendler, Studierende und Auszubildende vermietet werden, kommen bei Investoren wie Mietern gut an. Sie schließen eine Lücke auf dem Wohnungsmarkt. Aber auch sonst rückt Deutschland seit einiger Zeit wieder zusammen, dieses ganz besonders in den Großstädten mit ihren heiß gelaufenen Immobilienmärkten. Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche, die 2013 mit 45 Quadratmetern ihren Höchststand erreicht hat, wird wieder kleiner.

Radikale Raumreduktion

„Die Wohnwünsche haben sich in den vergangenen Jahren zum Teil stark verändert“, sagt Lara Brüggemann, Sprecherin der Hilfswerk-Siedlung. „In den Großstädten leben immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte, ältere Ehepaare möchten eine Wohnung, die so dimensioniert ist, dass nach dem Tod des Ehepartners kein Umzug notwendig ist. Viele Menschen haben mehrere Lebensmittelpunkte wie Wohnorte der Kinder oder Ferienhaus und wünschen sich einen kleineren ‚Stützpunkt‘. Außerdem hat die Digitalisierung aufgeräumt. Flachbildschirme und Musik nehmen weniger Platz ein, Bücher werden auf dem Tablet gelesen.“

Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen kommt nicht mehr nur von Studierenden und Auszubildenden, sondern auch von älteren Menschen und anderen Haushalten mit geringem Wohnkostenbudget. Radikale Raumreduktion als Antwort auf Wohnungsmangel und hohe Mieten? Von Wohnpsychologen nachgewiesen ist, dass Kleinstwohnungen der psychischen Gesundheit auf Dauer nicht zuträglich sind. Enge macht aggressiv,

Menschen brauchen Platz für Entfaltung und Individualität. Auch Jörn von der Lieth bezweifelt, dass eine Einzimmerwohnung wirklich dauerhaft den Ansprüchen der Menschen genügt. „Als ich vor fünfzehn Jahren in meinem Unternehmen anfang, hatten wir bei Einzimmerwohnungen einen besonders hohen Leerstand“, erinnert er sich. Bei seinen Neubauprojekten arbeitet er deshalb immer mit mindestens zwei getrennten Zimmern.

Klein ist nicht günstiger

Deshalb denkt der Geschäftsführer der Hilfswerk-Siedlung weiter: Für ein anderes Projekt tüftelt er an einem Grundriss für eine Dreizimmerwohnung auf gerade mal 43 Quadratmeter. Weil die beiden Schlafzimmer deutlich kleiner sind als zehn Quadratmeter handelt es sich streng genommen um eine Wohnung mit einem ganzen und zwei halben Zimmern. Für den Entwickler eignet sich dieses Modell für alleinerziehende Mütter mit geringem Einkommen: Dann habe die Mutter ein Zimmer für sich und müsse nicht auf dem Klappbett im Wohnzimmer übernachten.

Sind kleine Wohnungen im Bau günstiger? „Nein“, sagt von der Lieth. „Kleine Wohnungen sind bei den Bau-



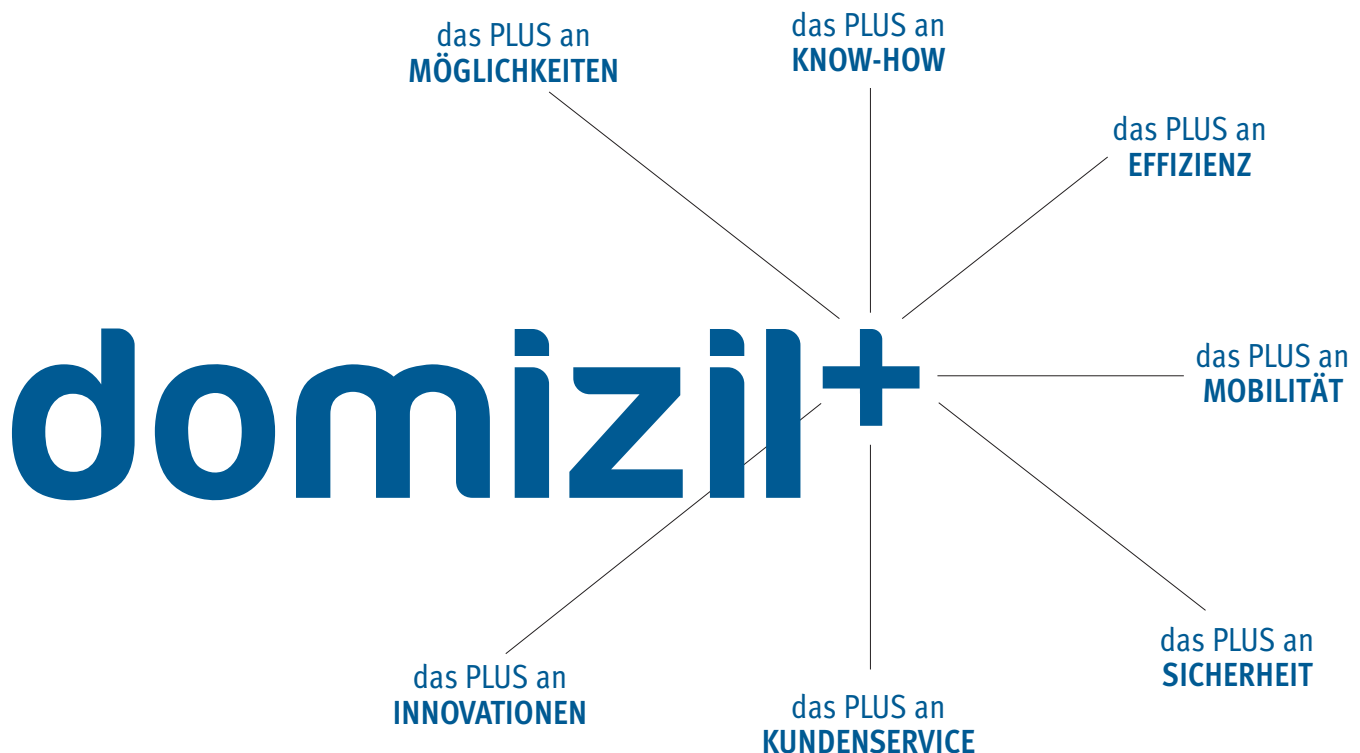
Der Berliner Bauträger „Hilfswerk-Siedlung“ realisierte den Wohnbau „PC 30“ – als Antwort auf die veränderten Wohnbedürfnisse.

kosten je Quadratmeter Wohnfläche teurer als größere Wohnungen, weil große Wohnungen aufgrund von degressiven Kosten wie Bad und Küche, einen geringeren Kostenansatz je Quadratmeter haben. Darüber hinaus hat es sich als sinnvoll erwiesen, eine Deckenhöhe von 265 Zentimeter statt 250 Zentimeter zu planen, um das Raumgefühl zu verbessern.“

Die Fachwelt sieht die Zukunft des Wohnens insgesamt in kompakten, aber

für den dauerhaften Gebrauch gedachten Wohnungen. Neu ist das nicht. Schon 1926 wurde die Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen gegründet. Die nach ihren Prinzipien von der Gewobag errichtete Reichsforschungssiedlung in Berlin-Haselhorst gibt es noch heute. Sie bietet Zweizimmerwohnungen, die mit teilweise gerade mal 42 Quadratmetern ähnlich kompakt sind wie die neuen Wohnungen der Hilfswerk-Siedlung.

Foto: HWS



Das PLUS für Immobilienverwaltungen.

domizil+. Die führende IT-Komplettlösung für die Wohnungswirtschaft.

d+

www.domizilplus.at