
Leistbar ja, bewohnbar auch?

24.02.2017 | 16:52 | Daniela Mathis (Die Presse)

Grundrisse. Der knappe Wohnraum ruft immer wieder neue Ideen auf den Plan, „smart“ und „mikro“ sollen für Leistbarkeit sorgen, kreative Ideen für Komfort. Was man beachten sollte.

Wohnen in einer alten Fabrik – darunter verstand man bis vor Kurzem eher loftartiges Residieren. Das neue Projekt der Immobilienrendite AG in der Erlaer Straße schaut anders aus. Auf einem 1900 m² großen Grundstück werden 79 Wohnungen zwischen 30 und 60 m² plus Freiflächen errichtet, orientiert am Grundriss einer alten Halle, deren Keller als Tiefgarage adaptiert wird. Oben geht es vier Stockwerke in die Höhe. Baubeginn: Sommer 2017. Angepeilter Mietpreis: ab 450 Euro, „und das ganz ohne Steuergeld“, wie Vorstand Mathias Mühlhofer betont. Alten Flächen innovative Nutzungen im Bereich Wohnen und Gewerbe zukommen zu lassen ist das Konzept des Unternehmens.

Zahlreiche Projekte mit Mini-Wohnungen werden derzeit verwirklicht („Die Presse“ berichtete). Die Grundrisse gelten als „smart“ – jeder Quadratmeter wird optimal genutzt. Doch dabei gibt es zwei große Hürden: Die Menschen haben unterschiedliche Bedürfnisse – und was dem einen gefällt, missfällt dem anderen. So freuen sich viele Singles oder Paare über direkten Zugang vom Schlafzimmer zu Schrankraum und Bad. Wer jedoch gern Übernachtungsgäste hat – oder alleinerziehend ist –, mag es weniger, wenn diese zur Abend- oder Morgentoilette immer durch das Allerheiligste müssen.

Tür auf – böse Überraschung?

Zweitens liegt der Teufel wie überall im Detail. Nur ein Beispiel: Tür kontra Stauraum. „Schiebetüren wären oft eine Lösung, sind jedoch teurer und schlagen sich im Mietpreis nieder“, erklärt Makler Markus Kitz-Augenhammer (Immobilienrendite), warum diese Möglichkeit oft nicht genutzt wird. So geht es um wertvolle Zentimeter – wie um Hundertstelsekunden im Spitzensport. Denn setzt man Türen so, dass zwischen geöffneter Tür und Wand Stauraum bleibt, haben Regal oder Schrank Platz – ein Riesenunterschied dazu, nur ein Poster aufhängen zu können. „Oft sind es kleine Details, die einen smarten von einem einfalllosen Grundriss unterscheiden“, meint Heinz Glatzl von Mayr & Glatzl Innenarchitektur, der sich intensiv mit Grundrissbearbeitungen beschäftigt. „Und darüber, ob die Wohnung gefragt oder ein Ladenhüter ist.“

Am schwersten ist, neben Stauraum das zu bieten, was besonders auf kleinem Raum sehr wichtig ist: Privatsphäre. „Man sollte Möglichkeiten schaffen“, so Glatzl, „ohne allzu viele Vorgaben zu machen.“ Das kann mitunter ungewöhnliche Lösungen hervorbringen, etwa bei nicht getrennt begehbaren Zimmern, die mit einer zusätzlichen Tür vom Bad aus doch noch dazu werden. Das öffnet den Blick auf ganz neue Möglichkeiten: Warum eigentlich nicht ganz etwas Neues wagen? Etwa Räume mit fünf Quadratmetern, die offen oder geschlossen als Schlafnische, Schrank oder Arbeitsraum genutzt werden können – oder als Nische, für spielende Kinder, für die ruhige Couchecke, für das Homeoffice. Oder Modulküchen, die mit einer Handbewegung zu einer weißen Wand werden.

Noch ist das Zukunftsmusik, nicht nur wegen der Preisfrage. „Die Wohnungen sind sehr konventionell gehalten“, so Kitz-Augenhammer. Laut Experten wünschen sich das die meisten Menschen so, doch müssen Wohnungen weiterhin leistbar klein bleiben. Denn eine große Wohnung zu schrumpfen macht sie noch lang nicht smart – außer im Preis.