Wohnen in der Schuhschachtel

Klein, fein, überschaubar: Wer in ein Mikroapartment einzieht, muss sich einschränken. Mehr als 30 Quadratmeter Wohnfläche bieten die Miniwohnungen in der Regel nicht. Dafür sollen sie das Wohnen in Innenstädten erschwinglich machen

Von Kathrin Gulnerits

32 Quadratmeter Wohnfläche und keinen Zentimeter mehr bieten die Mikroapartments „Studio Zwei" (u.) im „Viertel Zwei" in der Krieau in Wien. Nicht die Zimmeranzahl, sondern die Funktionalität steht im Vordergrund

Fotos: IC Development/ Illustration (1)/ Stefan Gergely (3);

Kompakt, sagen die einen. Ziemlich beengt, meinen die anderen. Für beide gilt: Viel Hausrat darf der Bewohner eines Mikroapartments nicht mitbringen. Denn auf 30 oder 32 Quadratmetern Wohnfläche ist der Platz nun mal beschränkt und Stauraum rar. Die Nachfrage nach den Miniwohnungen ist in Großstädten dennoch groß. Vor allem aus Kostengründen – und nicht, weil man gern auf beengtem Raum lebt. Egal, ob die Wohnung nur gemietet oder gleich gekauft werden soll – jeder Quadratmeter weniger macht sich im Geldbörsel bezahlt. Das Gros der Österreicher wohnt freilich großzügiger. Durchschnittlich stehen Haushalten in Mietwohnungen laut Statistik Austria je nach Art der Hauptmiete zwischen 61 Quadratmetern (Gemeindewohnungen) und 70 Quadratmetern (Genossenschaftswohnungen sowie andere Hauptmietwohnungen) zur Verfügung.

Wer sich für ein Mikroapartment entscheidet, muss trotzdem in der Regel auf nichts verzichten: Wohnen, Arbeiten, Schlafen sind auch auf engstem Raum möglich. Bad und Küche gibt es sowieso. Jeder Zentimeter zählt, lautet allerdings die Devise. Funktionalität steht im Vordergrund und nicht die Zimmeranzahl. Bei den gerade in Bau befindlichen Mikroapartments „Studio Zwei" im „Viertel Zwei" in der Krieau in Wien verschwindet das Bett im Schrank, die Nachttische ebenso. Ein Wandelement dient als Bücher- und TV-Regal und kann mit ein paar Handgriffen den Schlafbereich dahinter optisch komplett vom Wohnbereich abtrennen. Die Küche wird bei Bedarf aufgeklappt und bietet vier Kochplatten, Mini-Geschirrspüler, Mikrowelle, Abwasch und Kühlschrank. Ein Vorzimmer gibt es nicht, dafür jede Menge Einbauschränke bis unter die Decke. Und selbst das fünf Quadratmeter große und komplett verspiegelte Badezimmer bietet noch Platz für eine Waschmaschine. Ein Balkon ist bei jeder Wohnung dabei und sorgt – zumindest im Sommer – dank komplett aufklappbarer Fensterfronten für zusätzlichen Wohnraum.

Lage, Lage, Lage

„32 Quadratmeter sind eine kleine Wohnung. Das verheimlichen wir nicht", sagt Florian Felder, Sprecher der IC Development. „Was wir beim besten Willen nicht geschafft haben, ist, einen Esstisch für zwölf Personen im Wohnzimmer unterzubringen." Alles, was aus Platzgründen in der Wohnung nicht gemacht werden kann, wird über Gemeinschaftsflächen abgedeckt. Es gibt eine Dining-Lounge mit Küche im Erdgeschoss und eine Dachterrasse mit Grillplätzen. Von den insgesamt 90 Wohnungen sind bis jetzt 25 verkauft. Im August können die ersten Bewohner einziehen.

Je nach Geschoß und Ausstattung starten die Investitionskosten bei 187.000 Euro. Für ein vollmöbliertes Apartment müssen ab 222.000 Euro hingeblättert werden. Im Preis inklusive ist ein Zwei-Quadratmeter-Minikeller. Zielgruppe sind Pendler ebenso wie Singles oder Studenten. Auch als Lifestyleprodukt für moderne Arbeitsnomaden werden die Wohnungen gerne angepriesen. „Es braucht für Mikroapartments eine gute Lage", sagt Felder. „Die Leute sind bereit, auf Wohnraum zu verzichten, wenn sie dafür woanders profitie- ▶

Bett und Nachttische verschwinden mit einem Handgriff bei Bedarf im Schrank, die Küche ebenso

Heute klein, morgen groß: Das Minihaus von Commod passt sich den wechselnden Wohnbedürfnissen seiner Bewohner an. Das kleinste Modul bietet Platz auf 20 Quadratmetern.
Weitere Anbieter von Minihäusern: www.mc-cube.at; www.wikkelhouse.com; www.max-haus.de

ren. In B-Lagen funktionieren diese Wohnformen eher weniger."

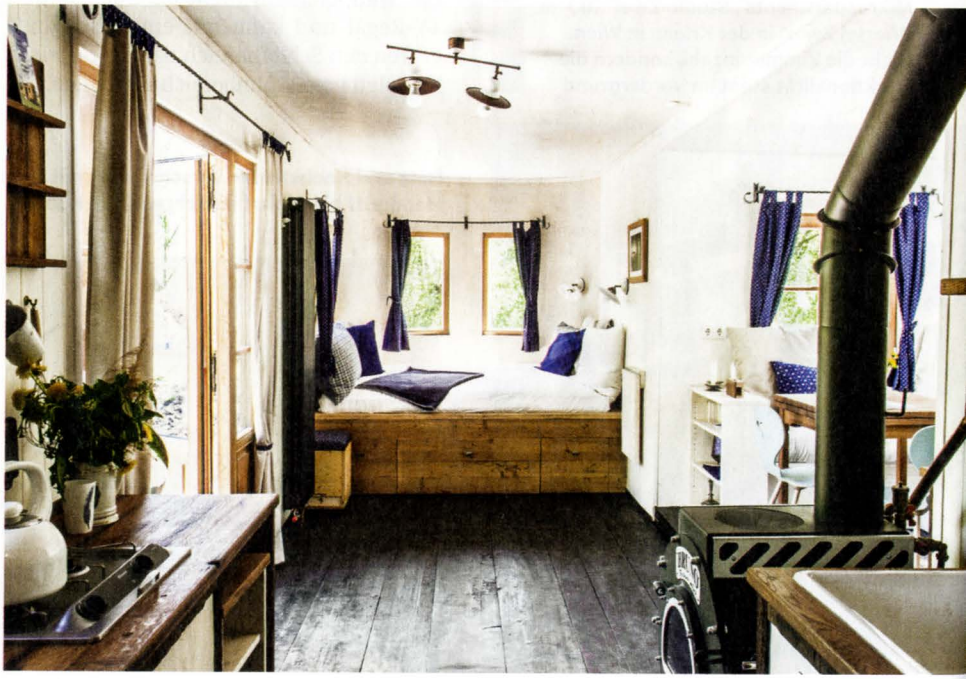
Das bestätigt Makler David Breitwieser von EHL Immobilien. „Die Devise: Lage, Lage, Lage gilt auch für Miniapartments. Die öffentliche Anbindung ist viel entscheidender als bei einer herkömmlichen Wohnung." Breitwieser ist überzeugt, dass künftig verstärkt Mikroapartments am Markt angeboten werden. „Berufsanfänger haben ein Budget von 650 Euro. Da geht sich die Zwei-Zimmer-Wohnung nicht aus. Bei mietbaren Kleinwohnungen werden wir von Interessenten überrannt."

Faule Bewohner

Damit sich die Bewohner auch auf engem Raum wohlfühlen, müssen die Architekten, die immer öfter den Auftrag bekommen, kleiner zu planen, vorab gute Arbeit leisten. „30 Quadratmeter sind in der Planung schon sportlich. Sie können sehr komisch oder sehr großzügig wirken", sagt Architekt Christian Heiss von Atelier Heiss. An ihm liegt es, einen „intelligenten Grundriss" auszutüfteln. „Es braucht die Lust, auszuprobieren, wo zehn Zentimeter mehr bringen. Wir überlegen uns auch, wo der Staubsauger hinkommt. Das ist wichtig. Sonst funktioniert die Wohnung nicht." Übersichtlichkeit ist entscheidend, freie Blickachsen ebenso. Ob Möbel oder Trennwände verschiebbar oder klappbar sind, ist laut Heiss Geschmackssache. „Es muss alles einfach gehen. Die Menschen sind faul, das darf man nicht vergessen."

„32 Quadratmeter sind eine kleine Wohnung. Das verheimlichen wir auch nicht"

Florian Felder
Sprecher IC Development



Überschaubare Gemütlichkeit auf 15 bis 33 Quadratmetern bieten die Wohnwägen der Wohnwagon GmbH. Gefertigt werden sie in Niederösterreich

Wer weniger mit einer Wohnung, sondern lieber gleich mit einem Haus liebäugelt, wird auch in der Miniversion fündig. Anbieter gibt es zuhauf. Ab sechs Quadratmeter Wohnfläche geht es los; 25 Quadratmeter sind eher die Regel. Begonnen hat der Trend in den USA. Als dort 2007 die Immobilienblase platzte, begannen findige Handwerker, Tiny Homes zu entwerfen – Kleinsthäuser aus Holz. Leistbar und mit allem, was zum Wohnen gebraucht wird: Küchenzeile, Bett, Schreibtisch, Sofa, Toilette und Dusche. Längst haben sich auch hierzulande Anbieter auf diese Nische spezialisiert.

„Es geht viel kleiner. Wir müssen uns nur gut überlegen, was wir tatsächlich brauchen", sagt Theresa Steininger, Geschäftsführerin der Mitte 2015 gegründeten WW Wohnwagon GmbH. Zwischen 15 und 33 Quadratmeter Wohnfläche bieten ihre je nach Größe vier bis zehn Tonnen schweren Wohnwägen, die in Niederösterreich gebaut werden. Im Selbstausbau sind sie ab 50.000 Euro zu haben; komplett eingerichtet kosten sie bis zu 150.000 Euro. Ab Planungsphase dauert es ein halbes Jahr, bis der Wohnwagen bezugsfertig ist. Wie bei einem großen Haus ist auch in der Miniversion die Planung die halbe Miete. „Ich muss wissen, was mir wichtig ist für ein gutes Leben", sagt Steininger.

Probewohnen für Skeptiker

Seit Kurzem können Minihausbesitzer in spe auf engstem Raum Probewohnen: Wohnwagen Karl mit 15 Quadratmetern Wohnfläche steht in Traismauer/Wagram, Fanni mit 33 Quadratmetern in Gutenstein. „Das nutzen potenzielle Kunden, aber auch Paare, die einfach mal ausprobieren wollen, wie es ist, auf kleinem Raum zusammenzuleben", sagt Geschäftsführerin Steininger.

Leistbarkeit und Nachhaltigkeit, aber auch kurze Bauzeiten und hohe Flexibilität stehen auch bei Anbieter Commod-Haus im Mittelpunkt. Die Idee dahinter: Das Haus wächst je nach den aktuellen Wohnbedürfnissen mit. Das Modul Beachbox beispielsweise bietet 20 Quadratmeter Wohnfläche, ist schnell am Strand oder auf einer Wiese aufgestellt und kann bei Bedarf um ein Büro oder – etwa wenn Kinder da sind – um ein zusätzliches Schlafmodul erweitert werden. Ziehen die Kinder irgendwann aus, können sie ihre Box quasi mitnehmen.

Aufgestellt werden die Holzhäuser an einem Tag. Die Kosten für ein schlüsselfertiges Modul betragen ab 1.550 Euro pro Quadratmeter. „Ein halbes Jahr Vorlaufzeit ist ideal", sagt die Steirerin Michaela Maresch, Gründerin von Commod-Haus. „Kleine Häuser können wir binnen drei Monaten liefern. Rein technisch können die Häuser überall hingestellt werden. Rein rechtlich ist das je nach Bundesland unterschiedlich." Das größte Haus, das Maresch verkauft hat, war allerdings längst kein Tiny-Haus mehr, sondern zweistöckig und durch die Aneinanderreihung mehrerer Module am Ende stolze 200 Quadratmeter groß.

Fotos: Tamara Frisch Photography (2), Lisi Specht, wohnwagon.at (2);