



## EDITORIAL

Bernd Hertweck  
Vorstandsvorsitzender

Der Wohnungsbau steckt in einer Krise. Baugenehmigungen und Fertigstellungen sinken dramatisch, während die Nachfrage steigt. Wohnen ist zur sozialen Frage geworden. Der Wohnungsbau muss daher zentrales Element eines 100-Tage-Programms der Bundesregierung sein.

2024 sank die Zahl der Baugenehmigungen um 17 Prozent auf 216.000 – im Eigentumssegment sogar um 45 Prozent seit 2021. Das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wird weit verfehlt. 2024 werden voraussichtlich nur 205.000 fertiggestellt. Die Wohnungsbaulücke wächst.

Lösungen gibt es: Bürokratie abbauen, Genehmigungen beschleunigen, Digitalisierung fördern. Der Gebäudetyp E könnte Baukosten in bestimmten Bautypen um 30 Prozent senken. In Wien dauert eine Genehmigung drei Monate, in Deutschland oft doppelt so lange.

Neben Mietwohnungen braucht es mehr Wohneigentum. Deutschlands Wohneigentumsquote liegt bei 46 Prozent, weit unter dem EU-Durchschnitt von 70 Prozent. Eigentum entlastet den Mietmarkt und stärkt die Altersvorsorge – Rentner in Wohneigentum sparen monatlich 669 Euro Miete. Doch steigende bzw. hohe Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer und Notargebühren machen den Kauf zunehmend schwierig.

Die Politik muss gegensteuern: Steuererleichterungen, Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer und eine stärkere Wohnungsbauprämie sind nötig. Sie fördert den Eigenkapitalaufbau und erleichtert den Zugang zu Wohneigentum.

Bauen muss schneller, günstiger und verlässlicher werden. Die Politik muss handeln – jetzt!

Bernd Hertweck

## Liebe Leserinnen und Leser

wir freuen uns über Ihr Interesse an unserem Newsletter „Wohnen in Deutschland“ und danken Ihnen herzlich dafür. Zukünftig wird dieser nur noch in elektronischer Form versendet. Wir bitten um Ihr Verständnis für diese Umstellung und hoffen, dass Sie uns auch weiterhin als Leserin oder Leser verbunden bleiben.

Wenn Sie unseren Newsletter per E-Mail erhalten möchten, senden Sie uns bitte eine E-Mail mit dem Betreff „Abo Newsletter“ an [WiD@vdpb.de](mailto:WiD@vdpb.de). Bitte verwenden Sie dafür entweder die E-Mail-Adresse, an die der Newsletter gesendet werden soll, oder geben Sie die gewünschte Empfängeradresse in der Nachricht an. Wir nehmen diese dann in unseren Versand-Verteiler auf.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Herzliche Grüße

Germaine Dahlmann  
Redaktion Wohnen in Deutschland



lich s  
sehe  
Das G  
Holz  
nen  
Blech  
könn  
Fassa  
wir g  
ßen  
den,  
Die  
lass  
xiert  
beko  
den K  
dety  
einm  
gene  
prag

Abw  
und  
Frei  
typ-e  
licht  
Haus  
ren.  
Expe  
Zunä  
neu z  
nen S  
men.  
men  
nicht  
Wir b  
nung  
temp  
komp  
klingt j

sächlich ist. Wenn es um Sanierungsprojekte gibt, die ohne Heizung bauen. Man muss aber sehen: Vieles in den Neubauten ist überdimensioniert, um

, dass  
iert –  
Schall-  
rt und  
– mit  
Schall-  
dann  
eubau  
stan-

er er-  
p das  
emp-

achen:  
mit ho-  
chnet.  
e Hei-  
dreht,  
Däm-  
n sich  
d und  
serem  
Bäder  
er Um-  
ie vie-  
verhei-  
n. Hier  
Zumal,  
an den  
uswir-  
größer  
bei un-  
Altbau  
atisch.

ahren  
per die  
nschaft-

Definitiv. Hier sind wir ja eine Verpflichtung eingegangen. Denn es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück der Stadt

## INHALT

Kostengünstig bauen – letztlich eine Typfrage – Interview	2	„Wir müssen beim Wohnungsbau toleranter und pragmatischer sein“ – Interview	4	Countdown für den Wissen- schaftspreis der privaten Bausparkassen	8
---	---	---	---	---	---

## INTERVIEW

# Kostengünstig bauen – letztlich eine Typfrage

Endlich in der Zielkurve? Was kann der neue Gebäudetyp-e in Bezug auf kostengünstiges nachhaltiges Bauen leisten, wenn er per Gesetz demnächst möglich wird? Dazu das Interview mit Professorin Lydia Haack, Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer.

***Unglückliches Timing. Der Gesetzentwurf zum neuen Gebäudetyp-e hat es nicht mehr rechtzeitig zur Verabschiedung ins Parlament geschafft. Das bleibt dem neuen Bundestag vorbehalten. Der Weg bis hierher – wie würden Sie ihn beschreiben? Die Bayerische Architektenkammer gilt ja als Urheberin respektive Initiatorin des neuen Gebäudetyps.***

Es war ein sehr langer Prozess mit vielen ministeriellen Arbeitsgruppen, in die wir als Architekten und Planer immer wieder gerufen wurden, um das Bauen kostengünstiger zu machen. Am Ende mit der Erkenntnis: Wir können beim Planen und Bauen nicht abspecken. Dem stehen generell hohe Bodenpreise und die krisenbedingt steigenden Materialkosten entgegen. Vor allem aber unterliegen wir als Berufsstand einem sehr rigiden Kanon aus kostentreibenden Vorschriften – ungefähr 3.500 Normen und Regeln –, an die wir uns halten müssen, hier sogar haftbar sind.

***Die Bauordnung entrümpeln, wie in der Vergangenheit verschiedentlich gefordert, war demnach keine Option? Das würde erfahrungsgemäß nur zu einer „Verschlimmbesserung“ führen war sinngemäß von Verfechtern des Gebäudetyps-e im Vorfeld ja auch zu hören.***

So ist es. Wir können nicht jede einzelne Norm durchforsten. Wir brauchen einen Paradigmenwechsel beim Bauen. Beim tieferen „Nachgraben“ in den Landesbauordnungen/Musterbauordnung hat sich nämlich herausgestellt: 90 Prozent der Vorschriften dort sind Normen und Regeln, die als anerkannte Regeln der Technik firmieren, aber mitnichten das Bauordnungsrecht tangieren. Gleichzeitig sind es aber diese 90 Prozent an Vorschriften, die das Bauen so kompliziert und teuer machen. Wir müssen also beim Planen und Bauen umdenken. Das heißt: Wir nehmen nur noch das, was wirklich wichtig ist. Die sicherheitstechnischen Standards nehmen wir gerne.

Aber die Komfortstandards – die müssen frei wählbar sein.

***Wie sieht die Lösung nunmehr aus? Wo setzen Sie konkret an?***

Das allermeiste, was wir an Regeln zum Bauen brauchen – dass unsere Gebäude standsicher sind, dass sie beim Brand- und auch Lärmschutz allen Vorschriften entsprechen – diese und andere Schutzziele finden sich ja schon in den Landesbauordnungen. Daran halten wir weiter fest. Aber was man darüber hinaus an Normen und Regeln beim Bauen anwendet – da wäre es gut, wenn wir das mit dem Bauherrn verhandeln könnten. Es ist der Gebäudetyp-e, der letztlich besagt: Nicht jede DIN-Vorschrift wird bindend, vielmehr wirklich nur das Rahmengerüst des Planens und Bauens.

***Unter der Voraussetzung, dass der Gesetzentwurf die parlamentarischen Hürden demnächst nimmt: Wie stehen die Chancen, dass sich Bauherren wie***

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung von Seite 2

**Architekten auf diesen neuen Gebäudetyp-e tatsächlich einlassen? Da sind wir ja auch sehr schnell bei der Kontroverse Billigbau versus Qualität. Wird diese nicht darunter leiden, wenn man sich nur auf Brandschutz, Standsicherheit und Umwelt kapriziert und, zuge-spitzt, sagt: Alles andere lassen wir mal wegfallen?**

Nein. Die Qualität leidet keinesfalls. Was sich verändert – und hier muss man unterscheiden, das sind die unterschiedlichen Ausstattungsmerkmale. Das ist das, was der Bauherr mit dem Architekten verhandeln kann. Zum Beispiel: Wie viel Steckdosen soll ein Zimmer haben – ein bis zwei oder mehr, wie es teils vorgeschrieben ist? Sollen die Leitungen unter Putz oder genügt Aufputz? Oder auch das große Themenfeld Haustechnik, die bekanntlich wartungsabhängig ist: Für eine gute Raumkühlung braucht man nicht unbedingt eine kontrollierte Lüftung. Man baut das Haus oder den Raum vielleicht etwas höher und die Raumtemperatur wird eine andere.

**Einfach bauen – ist da an eine bestimmte Klientel gedacht?**

Ich weiß schon, worauf Sie hinauswollen. Aber: Das muss der Markt entscheiden dürfen. Wir reden ja nicht von Niedrigstandards oder minderwertiger Architektur. Das wäre komplett falsch verstanden.

Wir reden von einem guten Standard, einer gebrauchstauglichen Architektur, so wie sie einmal üblich war. Und wenn der Bauherr einen anderen Standard möchte, hat er mit dem neuen Gebäudetyp-e dazu die Möglichkeit. In jedem Fall ist es freiwillig. Wie läuft es denn bisher? Sobald die Industrie ein neues Produkt entwickelt und auf den Markt gebracht hat, hält es als technische Neuerung – und damit faktisch im Jahrestakt – Einzug in den Wohnungsbau. Der Bauherr muss es einbinden. Das überfordert ihn und uns als Gesellschaft. Obwohl wir doch wissen, dass unsere Ressourcen endlich sind. Für mich ist das fast etwas wie die „Pflicht zum Konsum“.

**Die Normen und Regeln haben sich also de facto verselbstständigt?**

Nicht jede Norm am Bau kann tatsächlich für sich in Anspruch nehmen, als „anerkannte Regel der Technik“ zu gelten. Das hat sich verselbstständigt. Der Begriff ist ja irgendwann mit der Maßgabe eingeführt worden, dass es sich um eine wirklich wichtige, unverrückbare technische Neuerung handelt und sie folglich beim Neubau unverzichtbar ist. Ob das jeweils der Fall ist, wäre eben zu untersuchen. Darauf hat erst jüngst auch der Baugerichtstag hingewiesen.

Wenn ein Produkt ein paar Mal eingesetzt wurde, heißt das doch nicht: Es ist unverzichtbar. Wir werden dazu verdonnert, immer den höchsten Standard einzusetzen, weil es ein Produkt gibt, was zugegebenermaßen gut ist. Aber vielleicht gibt ein anderes, was genauso gut ist, aber einen anderen Standard hat?

**Ist an dieser Entwicklung möglicherweise auch das Anspruchsdenken der Bauherren nicht ganz unschuldig?**

Das mag es in Einzelfällen geben. Generell würde ich den Bauherren diese Entwicklung jedoch nicht anlasten wollen. In den 80ern und 90ern, in der Zeit, als man aus dem Vollen geschöpft hat, ist hier gesamtgesellschaftlich einiges aus dem Ruder gelaufen. Inzwischen ist es vor allem ein industriegetriebenes Problem, industriegetriebene Standards in Verbindung mit Verkaufsdruck. Da gibt es vielleicht irgendwann ein Bedienelement, das nicht mehr durch Drehen – also mechanisch – funktioniert, sondern elektronisch. Und auf einmal ist das der neueste Standard – und den muss man einsetzen. Es sollte doch jedem selbst überlassen bleiben, was er für sich in Ordnung findet. Das wäre in etwa genauso, als wenn man verlangen würde: Du darfst kein normales Fahrrad mehr fahren. Du musst ein E-Bike kaufen.

**Rückkehr zu Vernunft und Augenmaß. Das „e“ beim neuen Gebäudetyp steht für einfach bauen. Man darf oder soll-**



Prof. Lydia Haack, Präsidentin der Bayerischen Architektenkammer, sagt: „Der Gebäudetyp-e ist eine Initiative, um die Systematik des Planens und Bauens neu zu sortieren und zu bewerten: Was ist sicherheitsrelevant und was ist reiner Komfort?“

Foto: Tobias Hase

**te sich sogar durchaus auf Bewährtes besinnen?**

Die Abkürzung „e“ steht für verschiedene Konnotationen: für einfach und damit auch für Bewährtes beim Bauen, aber auch für effizient und experimentell. Und experimentell ist gerade im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsdebatte, die wir heute führen, von immenser Bedeutung. Auch hier stecken wir in einem engen Korsett.

**Wo drückt es dort konkret?**

Wir können zum Beispiel nicht mehr – so wie das einmal war – sagen: Wir machen den Wandaufbau einmal ganz anders. Weil alles reguliert ist: welche Dichtung und Dämmung – alles hat Regeln und Normen. Das heißt: Wir kommen gar nicht zu einer neuen innovativen und nachhaltigen Art zu planen. Wir blockieren uns hier selbst. Oder die maximale Begrenzung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Wir können gern ein Ziel verabreden. Aber den Weg dahin sollten wir offenlassen. Was wir in den Pilotprojekten zum Gebäudetyp-e hier in Bayern außerdem festgestellt haben: Mittlerweile gibt es so viele unterschiedliche Vorschriften, dass sie sich gegenseitig sogar widersprechen.

Fortsetzung auf Seite 4

Fortsetzung von Seite 3

### **Wo wird der Widersinn zum Beispiel augenscheinlich?**

Das betrifft zum Beispiel Geländerhöhen. Die Bauordnungen geben hier Maße vor. Die Arbeitsschutzrichtlinien verlangen wiederum andere. Oder in Bezug auf die Raumgrößen – da widersprechen sich die Förderrichtlinien nicht selten. Das alles kommt jetzt durch die 19 Pilotprojekte zutage. Das ist doch fatal: Wir machen Vorschrift um Vorschrift. Lasst uns doch Ziele setzen. Und der Weg zum Ziel muss frei sein.

Und: Der Gebäudetyp-e wird dringend auch für den Schutz des Bestandes gebraucht. Das sind die Diskussionen, die jetzt gerade in Bezug auf Nachverdichtung geführt werden.

**„Wenn man im Vorfeld alle Schwierigkeiten bedenken würde, würde man vermutlich gar nicht erst anfangen zu bauen“, hat eine Ihrer Berufskolleginnen ihre Erfahrungen bei Umbau und Sanierung zusammengefasst. Wie lässt**

### **sich dort mithilfe des Gebäudetyps-e mehr Spielraum erreichen?**

In dem Moment, in dem der Architekt den Bestand anfasst, müssen viele Regeln angewandt werden. So ist es jetzt. Der Gebäudetyp-e würde hier eine deutliche Erleichterung bringen. Man bräuchte diese zahlreichen industriegetriebenen Standards mit dem Bauherrn dann ja nicht vereinbaren. Wenn zum Beispiel aufgestockt wird – weil es in der Stadt keinen Baugrund mehr gibt –, dann muss man doch mit dem Bestand und dessen Standards leben dürfen: mit Treppensteigungen, Tritthelmen, mit Deckenhöhen, Geschosshöhen. Und ihn nicht rückwirkend verändern müssen.

In Bremen und Niedersachsen beispielsweise wurde die Bauordnung dahingehend geändert, dass die neuen ergänzten Bauteile nicht besser sein müssen als der Bestand.

**Architekt und, wie es heißt, der fachkundige Bauherr können künftig den**

### **Vertrag zum neuen Gebäudetyp-e verhandeln. Wer zählt für Sie als fachkundiger Bauherr?**

Was wir uns jetzt erst einmal gewünscht haben ist tatsächlich der informierte Bauherr – beispielsweise eine Wohnungsbau-gesellschaft oder Wohnungsgenossen-schaft oder ein fachkundiger Bauherr, der auch die Möglichkeit hat, einen Vertrag gemeinsam mit dem Architekten wirklich zu durchdringen. Dabei wollen wir den normalen Bauherrn, der sein Eigenheim baut oder nur eine kleine Baumaßnahme am Haus hat, nicht überfordern.

Wir gehen davon aus, dass sich mit der Einführung des neuen Gebäudetyps-e sehr vieles herauskristallisieren wird, was dann auch allen Bauherren zugute-kommt. Inzwischen gibt es auch Empfeh-lungen aus dem Bundesbauministerium, wie man solche Verträge gestaltet und eine gute und konstruktive Bauherren-aufklärung stattfinden kann. ■

Interview: Carla Fritz

## INTERVIEW

# „Wir müssen beim Wohnungsbau toleranter und pragmatischer sein“

Grundsteinlegung für „Das große kleine Haus“ dieser Tage in München, zünftig mit Zeitkapsel für die Nachwelt. Was die künftigen Bewohner hier und heute in dem Haus neuen Typs erwartet und was er als Architekt und Stadtplaner sich davon verspricht, das erklärt Rainer Hofmann im Interview.

### **Das Haus ist eines von 19 Pilotprojekten des Freistaates Bayern zum neuen Gebäudetyp-e. Können Sie kurz skizzieren – was ist geplant?**

Das Projekt ist mit einer Genossenschaft geplant. Es soll dauerhaft günstigen Wohn- und Gewerberaum zur Verfügung

stellen, den Bewohnern eine Chance bieten, sich im Quartier zu verwurzeln mit Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Weil uns die gemischte Stadt wichtig ist, die Stadt der kurzen Wege. Jeder, der dort wohnt, hat die Möglichkeit einen Home-office-Arbeitsplatz mit super Aussicht – im

9. Obergeschoss – für wenig Geld zu mieten. Ein Thema, was immer virulenter wird. Man muss nicht am Küchentisch arbeiten oder am Bettrand. Sondern kann das hier in Gemeinschaft und in einem Gebäude, das auch einen hohen Anspruch an die Nachhaltigkeit hat.

Fortsetzung auf Seite 6



Grundsteinlegung im Februar 2025 am tiefsten Punkt des „großen kleinen Hauses“ in München, das in seinem Turmbau neun Geschosse beherbergt. Zusammen mit Zeitdokumenten und Bauplänen wurden auch Kleingeld sowie vonseiten der Kinder, als künftige Bewohner, selbstangefertigte kleine Spielsachen und Friedenssymbolik in der kupfernen, wasserdicht verschweißten Zeitkapsel in die Erde versenkt. Das Haus ist eines von 19 Pilotprojekten in Bayern zum neuen Gebäudetyp-e.

Fotos: Martin Friedrich

Fortsetzung von Seite 4



Rainer Hofmann: Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner, geschäftsführender Gesellschafter bogevischs buero Foto: Frank Bauer

***Nachhaltigkeit, darunter kann man sich vieles vorstellen. Inwiefern kann man diese Prägung dem Haus tatsächlich schon von außen oder innen ansehen?***

Das Gebäude wird zum großen Teil aus Holz gebaut und mit wiedergewonnenen Bauteilen. Mit den ausgerangierten Blechen einer geschenkten Stahlhalle können wir zum Beispiel ein Drittel der Fassade gestalten. Bei Fliesen sondieren wir gerade. Da gibt es einen relativ großen Zweitmarkt. Bauteile wiederverwenden, noch ist das extrem umständlich. Die alten Stahlteile hatten ja keine Zulassung. Bisher ist alles auf Neubau fixiert, mit Stempel und Prüfzeichen. Wie bekommt man die Baustoffe wieder in den Kreislauf? Im Piloten für den Gebäudetyp-e hilft die TU München mit einer einmaligen Zertifizierung. Aber es muss generell Lösungen geben, wie man pragmatisch damit umgeht.

***Abweichen von dem, was üblich ist und auch außerhalb der Norm. Mit Freiräumen, die der neue Gebäudetyp-e zunächst hier im Test ermöglicht. So lässt sich das „große kleine Haus“ vielleicht baulich charakterisieren. Wie weit gehen Sie bei diesem Experiment im Wohnungsbau?***

Zunächst: Es geht nicht darum, das Rad neu zu erfinden, sondern aus überzogenen Standards die Luft etwas rauszunehmen. Bei der Unterschreitung von Normen reden wir häufig über marginale, nicht über drastische Veränderungen. Wir bleiben beispielsweise bei der Wohnungsheizung etwas unter der Normtemperatur und haben in den Bädern komplett auf Heizungen verzichtet. Das klingt jedoch dramatischer als es tatsächlich ist. Wobei es auch schon Projekte gibt, die ohne Heizung bauen.

Man muss aber sehen: Vieles in den Neubauten ist überdimensioniert, um hundertprozentig sicherzugehen, dass es in der Realität auch funktioniert – bei der Heizung oder auch beim Schallschutz. Darauf haben wir reagiert und auch hier die Norm unterschritten – mit dem kleinen Nachteil, dass der Schallschutz zwischen den Wohnungen dann nicht ganz mit einem Standardneubau mithalten kann, also ein Minimalstandard ist.

***Eine gewisse Skepsis sollte aber erlaubt sein – gerade wenn es um das Thema Heizen geht. Das Wärmeempfinden ist nun mal verschieden?***

Nochmals, man sollte sich klarmachen: Bei Wohnungsbaunormen wird mit ho-

hen Sicherheitsaufschlägen gerechnet. Aus der Praxis wissen wir aber: Die Heizung im Neubau ist meist ausgedreht, weil die Gebäudehülle, weil die Dämmung so gut ist. Die Räume heizen sich außerdem durch Computer, Herd und andere Quellen auf. Und in unserem „großen kleinen Haus“ liegen die Bäder innen, profitieren also auch von der Umgebungstemperatur. Wozu also die vielen teuren eingebauten Extra-Sicherheiten? Da müssen wir toleranter sein. Hier hat damit niemand ein Problem. Zumal, schon wenn man nur geringfügig an den Neubaustandards schraubt, die Auswirkung bei den Baukosten ungleich größer ist mit ca. zehn Prozent Ersparnis bei unserem Projekt. Wer aus einem Altbau kommt, sieht das ohnehin pragmatisch.

***Einzug soll in ca. anderthalb Jahren sein. Können Sie schon etwas über die künftigen Mieten im genossenschaftlichen Haus sagen?***

Definitiv. Hier sind wir ja eine Verpflichtung eingegangen. Denn es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück der Stadt mit Auflagen bei den maximalen Mietkosten: 11,50 Euro kalt pro Quadratmeter im München-Modell und 13,50 Euro im Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB). Derzeit sind wir in München bei einem durchschnittlichen Mietpreis um die 17,50 Euro je Quadratmeter. Und in den Lagen, wo wir bauen, wären es um die 20 Euro pro Quadratmeter. Wir sind also deutlich unter dem Marktpreis. Das ist natürlich immer noch nicht wenig. Aber doch so weit erschwinglich, dass man sich als normale vier- oder fünfköpfige Familie mit durchschnittlichem Einkommen Wohnen in München leisten kann. Wenn die Unterhaltskosten steigen, müssen wir natürlich auch die Mieten anheben, bleiben dabei aber erfahrungsgemäß unter der Inflation. Auf Dauer werden diese Wohnungen also noch günstiger im Vergleich zum allgemeinen Preisspiegel. ■

## Kreativ und inklusiv – das „große kleine Haus“ in München

„Vielfalt groß. Maßstäbe und Preise klein. Wege kurz“, so leitet Architekt und Stadtplaner Rainer Hofmann den Namen des genossenschaftlichen Projekts „Das große kleine Haus“ für den Unkundigen her. Um die 80 bis 90 Bewohner werden hier, ziemlich bald, in etwa anderthalb Jahren, leben: viele Familien, ältere Menschen und auch Alleinstehende, die etwas zum gemeinsamen Wohnen suchen. „Es gibt zum Beispiel auch Clusterwohnungen und eine betreute Wohngemeinschaft für Jugendliche, die daheim nicht mehr wohnen können“, so Hofmann. Für sie hat ein Verein zwei Jugendwohnungen angemietet. Ein weiterer Verein, der einzieht, arbeitet mit behinderten Menschen und organisiert auch Arbeit für sie: auch hier direkt im Kreativquartier im Münchener Westen, wo er das Café im Erdgeschoss des genossenschaftlichen Projekts und eine Putzfirma betreibt. Zu mehreren Sozialträgern als Mieter und Genossenschaftsmitglieder kommt klassisches Kreativgewerbe: Filmemacher, Architekten, Künstler. Im „großen kleinen Haus“ sind 20 Prozent der Gewerbeflächen für kostengünstige Ateliers reserviert. „Wir sind ein gemischtes Projekt, sozial und auch inhaltlich“, hebt Hofmann hervor.

Gerade Künstler in München haben es nach seinen Worten schwer, an einigermaßen erschwingliche Räume zu kommen. Etwa im Vergleich zum Ruhrpott oder Berlin, wo es Schwerindustrie und viele Lagerhäuser an den Flüssen gab, die heute anderweitig Verwendung finden. „Im viel jüngeren München gibt es dergleichen nicht in dem Maß.“

Im Kreativquartier sei die Stadt bei der Nachverdichtung einen anderen Weg gegangen und dabei einem Entwurf des Berliner Architekturbüros Teleinternetcafé gefolgt. Man hat die alten Hallen der Stadtwerke stehenlassen und umfunktioniert. Dazwischen werden neue Gebäude platziert. „Und wir sind faktisch ein solcher Baustein, der in eine der Lücken gesetzt wird.“ Direkt neben einem Atelier mit schönen hohen Räumen für 50 Künstler, „das sein markantes strapaziertes Äußeres behalten durfte“.



Skizze: bogevischs buero

### Steckbrief: Das große kleine Haus

**Standort:** im Westen von München im Kreativquartier

**Grundstück:** 1.794 qm

**Eigentümer/Vermieter/Bauherr:** Genossenschaft „Das große kleine Haus“

**Architekt:** ARGE bogevischs buero und Teleinternetcafé

**Konzept:** gemischt-genutzt für Wohnen und Gewerbe

**Bewohner:** Familien, ältere Menschen, Alleinstehende

**Gewerbemieter:** Künstler, soziale Träger, Kreative

**Gebäudeensemble:** Sockelgebäude (gewerblich genutzt) und Wohnturm (mit Home-Office)

**Wohnungen:** 29 Wohneinheiten, gefördert nach dem München-

Modell für mittlere Einkommen und Familien mit Kindern (darunter fünf Clusterwohneinheiten für Wohngemeinschaften) sowie konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB, preisgedämpfter freifinanzierter Mietwohnungsbau)

**Gewerberäume:** elf Ateliers, Gewerbeeinheiten (flexibel zusammenschaltbar)

**Gemeinschaftsräume:** drei Dachterrassen, Multihalle und Quartierscafé

**Wohnnutzfläche/Gewerbefläche:** 1.903 qm/1.295 qm

**Energetisches Konzept:** KfW 40 QNG+

**Einzug:** voraussichtlich ab Herbst 2026

WERNER LEHMANN PREIS

# Countdown für den Wissenschaftspreis der privaten Bausparkassen

Noch bis zum 31. Juli 2025 ist Zeit, sich für den diesjährigen Wissenschaftspreis der privaten Bausparkassen zu bewerben. Zugelassen sind Diplomarbeiten, Masterarbeiten und Dissertation im Themenbereich Wohnen, Bauen und Finanzieren. Die Arbeiten müssen nach dem 31. Juli 2023 abgeschlossen sowie abschließend wissenschaftlich bewertet worden sein. Die Altersgrenze bei Fertigstellung der Arbeit beträgt 35 Jahre.

Es winken attraktive Preise: Allein die drei Erstplatzierten erhalten 5.000 Euro, 4.000 Euro bzw. 2.500 Euro. Weitere Informationen finden sich auf

[www.bausparkassen.de/Wissenschaftspreis](http://www.bausparkassen.de/Wissenschaftspreis).



**WERNER  
LEHMANN  
PREIS**

16. WISSENSCHAFTSPREIS  
DER PRIVATEN BAUSPARKASSEN

**BAUEN · WOHNEN · FINANZIEREN**

1. Preis:  
**5.000,- Euro**

2. Preis:  
**4.000,- Euro**

3. Preis:  
**2.500,- Euro**

4.-10. Preis:  
**1.000,- Euro**

*Jetzt bewerben!*

Einsendeschluss: **31. Juli 2025**

Weitere Informationen:  
**[www.bausparkassen.de](http://www.bausparkassen.de)**

## IMPRESSUM

Herausgeber:  
Verband der Privaten  
Bausparkassen e.V.

Für den Inhalt verantwortlich:  
Germaine Dahlmann  
[dahlmann@vdpb.de](mailto:dahlmann@vdpb.de)

Anschrift der Redaktion:  
Klingelhöferstraße 4  
10785 Berlin  
Telefon: (030) 59 00 91-523  
[www.bausparkassen.de](http://www.bausparkassen.de)  
X @Verband\_VdPB

Gestaltung/Satz:  
Eins 64 Grafik-Design, Bonn

