

Tiny Houses als Lösung für den Wohnungsmangel?

Wohnen im Winzling

Tiny Houses als (mobile) Minihäuser sind flexibel, verbrauchen wenig Fläche und lassen sich innerhalb weniger Wochen errichten. Aber sind sie auch erschwinglich?

Sie sind klein, aber durchaus vollwertige Häuser. Minihäuser, manche von ihnen auf Räder gestellt, könnten eine Lösung gegen die Wohnraumknappheit werden. Sie erfreuen sich in jüngster Zeit wachsender Nachfrage. Der von vielen gehegte Wunsch nach den eigenen vier Wänden wird greifbarer – auch als mögliche Übergangslösung. Denn Minihäuser sind preislich interessant und bieten das Quäntchen Freiheit und Selbstbestimmung, das viele begeistert.

Die sogenannten Tiny Houses (englisch für „winzige Häuser“) sind Wohnhäuser im Mikroformat. Und es gibt das Tiny House als mobile Variante. Denn die meist von mittelständischen Handwerksbetrieben hergestellten Kleinhäuser werden sowohl als fester Wohnsitz, als auch zum „Mitnehmen“ auf Rädern angeboten. Sie bieten fast alle Annehmlichkeiten einer größeren Immobilie, könnten aber bequem per Anhänger transportiert werden. Letzteres wird als „Glamping“, also glamouröses Camping beschrieben.

Gerade in Zeiten, in denen Wohnraum und Grundstücke ständig teurer werden, weckt diese Form des minimalistischen Wohnens insbesondere bei jüngeren Generationen großes Interesse. Der sich ausbreitende Wohntrend ist außerdem ein Konzept für die Nachverdichtung im Bestand. Wohnungsbauunternehmen praktizieren bauliche Ergänzungen und Erweiterungen auf ihren eigenen Grundstücken bereits seit geraumer Zeit. „Das ökologisch sinnvollste sind zwar Mikroapartements in Mehrfamilienhäusern, weil dort die Wohnfläche pro Grundstück optimal potenziert wird“, erklärt Ingrid Weinreich, die bei der städtischen hanova den Bereich Bauen und Technik leitet. Doch immer dort, wo es baurechtlich passe und auch stadtplanerisch die Tiny-Häuser die Bestandsgebäude optisch sinnvoll ergänzen, werde man aktiv, so Weinreich.

Jüngstes Beispiel dieses „Downsizing“ sind die ersten vier Tiny House-Wohnungen der städtischen hanova in Hannover Linden-Süd. Die minimalistische Wohnform brachte aufgrund des unerwarteten Online-Ansturmes das Portal der Wohnungsbaugesellschaft fast zum Zusammenbruch. Das kommunale Unternehmen registrierte innerhalb kürzester Zeit Hunderte Interessenten, die ins „Koda Loft“, designt von einem lettischen Architektenteam, für 490 Euro Kaltmiete einziehen wollten.



Einschränkung auf Zeit: Aus Kleinstwohnungen sind die Mieter schnell wieder „ausgeflogen“.

FOTO: ADOBESTOCK/FRIEBERG

Umgerechnet auf die beschränkte Wohnfläche von immerhin etwa 35 qm erscheint der Preis dabei nicht so richtig günstig. „Unsere pfiffig ausgestatteten Mikrohäuser bieten auf minimalem Raum Platz für das Notwendige und das Angebot kommt bestens an“, freut sich indes hanova-Geschäftsführer Karsten Klaus über die positive Resonanz. Vier Neumieter kamen schließlich nach abschließender persönlicher Motivationsrunde glücklich zum Ziel, alle im Alter zwischen Mitte 20 bis Mitte 30.

Ist kleiner Wohnen, also die bewusste Beschränkung, ein Konzept der Zukunft? Sinn mache diese Form des Wohnens immer dort, wo vorhandene kommunale Grundstücke kosteneffizient genutzt und zudem die Interessen der Bestandsmieter nicht beeinträchtigt werden, erklärt Projektleiterin Weinreich. Baurechtlich sei in diesem Falle §34 zum Tragen gekommen. Ein weiteres Tiny House-Projekt, wiederum zentral gelegen in einem Hinterhof eines hanova-Bestandsquartiers, werde gerade vorbereitet.

USA sind der Trendgeber

Die Stichworte, die Käufer von Minihäusern elektrisieren, sind Nachhaltigkeit, Ressourcen schonen und das selbstbestimmte Leben. Auch wenn das neue Heim manchmal mehr einer Heim gewordenen Sardinenbüchse ähnelt. Der Wohnraum ist im besten Sinne „auf das Maximum reduziert“, beschreiben das die Anbieter. Die Idee dazu entstand in den USA, wo sich Minihäuser bereits mehr etabliert haben und – schon vor der Finanzkrise – eine Schar begeisterter Anhänger gefunden hat. Jay Shafer, Gründer der „Four Lights Tiny House Company“ und Pionier des neuen Lifestyles, machte schon 1999 den Anfang dieses „Wohnen to go“ als Antwort auf Platzmangel und hohe Kosten.

Kleinsthäuser werden meist von Handwerksbetrieben hergestellt

Mittelständische Betriebe in Deutschland wie die Schreinerei Heinz Diekmann aus Hamm haben sich auf die maßgeschneiderte Anfertigung von Tiny Houses spezialisiert. Der Familienbetrieb in dritter Generation ist Spezialist, wenn es um Fenster- und Türen sowie Markisen und Überdachung geht und seit geraumer Zeit eben auch für Minihäuser ab Größen von 17 Quadratmeter (bzw. der Länge ab 5,4 m). Der jüngst prämierte Holzrahmenbau „Alice“ von Diekmann mit 23 Quadratmeter Wohnfläche kostet schlüsselfertig im Grundpreis 78.000 Euro inklusive Pkw-Anhänger. Im Tiny House Village im Fichtelgebirge ist darüber hinaus das „Probe“-Wohnen für Hotelgäste möglich.



FOTO: BRENIER BÜROHAUS GMBH



FOTO: HEISE HAUS

Heise-Häuser werden mit Bodenplatte geliefert, das kleinste 1-Zimmer-Apartment-Modul umfasst 18 Quadratmeter, ein Internet-Konfigurator bietet zahllose Erweiterungen des Basismodells.



FOTO: LOHMANN/SCHWÖRER

Tiny House „Flying Space“: Das Modul mit Büro und Wohnung erinnert an die Bauhauskultur.

Flying Spaces mit festem Standort

Der Rotenburger Architekt Jürgen Lohmann reagierte schon vor gut 15 Jahren mit neuen Wohnformen auf den Zeitgeist einer zunehmend „mobilen Gesellschaft“. Seine „Flying Spaces“ werden mittlerweile vom Fertighausanbieter Schwörer erstellt und vertrieben.

Holzrahmenbauweise, drei Seiten geschlossen, eine Fensterfront Isolierfenster, Wärmedämmung gemäß EnEV, Gewicht 16 Tonnen. Eine schicke und massive

Fassade aus Lärche macht schon das Standardmodell zu einem echten Hingucker. Hersteller Schwörer macht neben den Jüngeren zunehmend die Zielgruppe 50 plus aus, die das Einfamilienhaus an die Kinder vererbt und sich selbst – manchmal auf dem eigenen Grundstück – für weniger Wohnfläche entscheidet.

Auch Selbstständige, die bis zum Eintritt ins Rentenalter in zehn bis 15 Jahren eine flexible Bürolösung bis zum Verkauf suchen, sollen für die Minihäuser begeistert werden. „Der Wohn-, Büro-, oder Freizeitwürfel wird fix und fertig genau dort angeliefert, wo man ihn braucht, mit einem Kran aufgestellt und innerhalb eines Tages von einem eingespielten Montageteam installiert“, so Verkaufsleiter Florian Schmid. Das Tiny-Haus „Flying Space Neller“ des schwäbischen Familienunternehmens, das kürzlich zum Sieger beim Deutscher Traumhauspreis gekürt wurde, hat allerdings seinen Preis. Ab etwa 50 Quadratmeter tiny wohnen sind schlüsselfertig im Grundpreis 124.000 Euro fällig, ohne Grundstück. Dafür ist das Haus modulartig für unterschiedlichste Nutzungsarten erweiterbar.

Haus auf Rädern ist keine bauliche Anlage

Anders als bei den Minihäusern auf Rädern, die auf einen Anhängerrahmen montiert werden, muss vor der Errichtung eines Minihauses à la Lohmann ein Bauantrag gestellt werden. Mit solchen Bauten wird öffentliches Recht tangiert. Für Mini-Häuser, die auf einem Anhänger untergebracht sind, gilt dies nicht. Sie unterliegen stattdessen dem Straßenverkehrsrecht. Sobald es auf einem Anhänger steht, ist es keine bauliche Anlage mehr. Da die Straßenverkehrsordnung mobilen Wohnraum bis zu vier Meter Höhe und 2,55 Meter Breite erlaubt, ist mit einem standardisierten Minihaus auch der Transport oder der Umzug meist kein Problem. Alle größeren Ausmaße sind hingegen Sondertransporte und lassen sich durch Europa nur per Sondergenehmigung manövrieren.

Aussteigen im „Land of Green“

Es gibt nur wenige Flecken in Deutschland, wo bauen in der freien Natur möglich ist. Das „Land of Green“ in Worpsswede, inmitten von Landschaftsschutzgebieten, ist solch ein Platz. Auf einem früheren Campingareal entstand ein Naturressort mit unterschiedlichen Wohnformen. Hier lassen sich außer Zelt und Baumhaus auch Tiny-Häuser auf Zeit buchen – eine Möglichkeit, das Wohnen auf 16 bis 35 Quadratmeter zu proben.

Auch „Sophie“ von Welcome Homes, einer Ausgründung der Bremer Bühnenhaus GmbH als technischer Ausstatter von Radio Bremen, steht hier für zwei Erwachsene und zwei Kinder zur Verfügung. Laut Betriebsleiter Christian Koch ist das mobile Haus gut ausgestattet mit autarker Duschtechnik, Solaranlage und hochwertigen ökologischen Materialien plus Parkett aus gepresstem Reisstroh. Dafür müssten dann etwa 80.000 Euro gezahlt werden. Die Unterkunft für temporäres saisonales, mittel- bis langfristiges Wohnen ist laut Koch noch ein Einzelprojekt, Bremsklotz sind eher rechtliche Dinge, denn mit „Sophie“ dürfe man nur auf ausgesuchten Freizeit- und Campingplätzen stehen.

Tiny-Module für Genossenschaften

Projektentwickler Philipp Koether von modulab aus Hamburg bietet seinen modularen Baukasten für bezahlbares schlüsselfertiges Wohnen zwar in kleinen tinylab-Einheiten ab 15 Quadratmeter an, allerdings nur in größeren Verkaufseinheiten und somit nicht für den privaten Käufer, sondern beispielsweise für Wohnungsge-



Sinnvoll sind Tiny Houses, wo Grundstücke kosteneffizient genutzt werden können.

INGRID WEINREICH,
Leiterin Bauen und Technik,
hanova

nossenschaften, die ab 1.000 Quadratmeter aufwärts viele Wohneinheiten auf kleinem Raum ordern können. Umgerechnet koste ein Standard-Tiny House ohne Individualisierung bei modulab etwa 1.500 Euro pro Quadratmeter, so Koether. Gefertigt werde im eigenen polnischen Werk und schlüsselfertig nach spätestens vier Monaten geliefert. Mit einem Mobilkran und etwa 1.500 Euro Tageskosten werden die Tinys an ihren festen Standort gehievt. Das rechnet sich nach Aussage Koethers naturgemäß erst bei vielen Tinys, eher nicht bei privaten Einzelprojekten.



Tiny Houses passen städtebaulich bestens in die Zeit.

KARSTEN KLAUS,
Geschäftsführer hanova

Aktuelle Vorhaben bei modulab sind eine Feriendorfsiedlung mit 60 Häusern sowie 47 Zweiraum-Modulwohnungen für eine niedersächsische Wohnungsgenossenschaft, die für 5,60 Euro kalt vermieten wolle.

Start-up mit Kompakthäusern plus Erbpachtgrundstück

Volker Heise kommt eigentlich aus der IT-Welt und hat vor zwei Jahren sein Start-up „Heise Haus“ mit Sitz in Möhrendorf gegründet. Bezahlbare Luxus-Kompakthäuser ist die Kurzbeschreibung seines Angebots, das er am Markt etablieren möchte. Dafür hat der Gründer nach seinen Worten allein 2,5 Millionen Quadratmeter ungenutzter privater Grundstücksfläche ausgemacht, die verpachtet dem Eigentümer Erträge generieren und zugleich zukünftige Tiny House-Käufer erfreuen könnten.

Die Kleinsten der hanova

Die vollständig vorgefertigten Mikrohäuser der hanova wurden mit Tief ladern transportiert. Ein mobiler Kran nahm die 7,20 Meter langen, 3,90 Meter breiten und 3,90 Meter hohen Mikrohäuser dann einzeln an den Haken und platzierte sie in einem grünen Innenhof. Vier Wochen vergingen zwischen Aufbau und Einzug. Die Kaltmiete beträgt 490 Euro je Tiny House.



Das erste Tiny House der hanova: Hunderte Mietinteressenten wollten in dieser intimen Kiste für 490 Euro Kaltmiete wohnen.

Nach Ansicht von hanova-Geschäftsführer Karsten Klaus passen „Tiny Houses städtebaulich bestens in die Zeit, weil ihr Flächenbedarf minimal ist und sie somit ideal für Nachverdichtung geeignet sind“. Bauland sei knapp. Grüne Hinterhöfe gebe es hingegen viele, die für den klassischen Geschossbau keinen Platz, aber Raum für ressourcenschonende Tiny Houses böten. Hinzu komme, dass sich mit den Kleinhäusern schnell und einfach neuer Wohnraum schaffen lasse. Die loftartig geschnittene Holz-Glas-konstruktion der Tiny Houses kommt im eleganten Design daher und erstreckt sich über zwei Etagen. Kein Zentimeter wird verschenkt. Nischen bieten Stauraum. Das Bad (Toilette und Dusche) und die Küche sind vorinstalliert und hochwertig ausgestattet. Die nach Süden ausgerichtete Glasfront erstreckt sich über beide Etagen und sorgt für lichtdurchflutete Räume. Das Schlafzimmer befindet sich auf der zweiten Ebene und wird über eine kleine Treppe erreicht, unter der sich das Bad befindet. Jedes Tiny House verfügt über eine vorgelagerte, überdachte Terrasse, die zusätzlichen Freiraum bietet.



FOTO: SCHWÖRER HAUS KG

Raum für Komfort und Ästhetik ist in der kleinsten Hütte: Innenansicht vom „Flying Space Neller“ von Schwörer.



FOTO: SCHWÖRER HAUS KG

Das Tiny House vom Fertighausanbieter Schwörer mit einer Grundfläche von 50 Quadratmetern wird hier als Ferienhaus genutzt.

„Wie beim Autokauf könnten Interessierte ihr Basiswohnmodul mit etlichen Extras von raumhohen Fenstern, über Schiebetüren und LED-Beleuchtung bis zur Einbauküche am PC zusammenstellen und per Klick im Internet bestellen“, so Heise. Keine hohen Vertriebskosten und schnell bezugsfertige Häuser mit Lieferzeiten von drei bis vier Monaten verspricht der Unternehmer.

Alle Hausmodule sind mit Bad, Küchenanschluss und bereits integrierter Bodenplatte ausgestattet und werden laut Heise am stärksten von jüngeren Käufern nachgefragt, die zu 80 Prozent kein eigenes Grundstück besitzen würden. Hauptmotivation sei die „eigene Scholle“ zu bezahlbaren Preisen. Denn bei heutigen Baulandpreisen könnten selbst gut verdienende Paare die hohen Vorgaben bei der Eigenkapitalquote für den Erwerb von Eigentum zu 50 Prozent nicht mehr erfüllen. Heises Rechnung:

In dörflichen Regionen Bayerns zahle man 1.200 Euro Kaltmiete für eine 80-qm-Wohnung. Für diesen Betrag erhielten seine Kunden zwei Standardmodule mit zusammen 35 Quadratmeter (800 Euro) plus Pachtgrundstück inkl. Anschlüsse (300 Euro). Auf dem Crowdfunding-Portal seedwatch hat Heises Team (Stand 26. August 2021) rund 550.000 Euro von 443 Investoren eingesammelt, um weiter expandieren zu können. Der Umsatz betrage aktuell etwa zwei Millionen Euro, die ersten Hauslieferungen gehen laut Heise in diesem Jahr insbesondere nach Niedersachsen.

Tiny House-Siedlungen für Single-Gemeinschaften

Der Zukunftsforscher Horst Opaschowski sagt, „dass nicht Ufos, Lufttaxis oder rollende Bürgersteige das Gesicht der

Wohnwelt von morgen prägen werden, sondern Singles, Senioren und junge Familien“. Wohnungsunternehmen werden also wohl immer stärker zu sozialen Dienstleistern. Im Jahr 2030 wird die Mehrheit der über 60-Jährigen nicht verheiratet, sondern ledig, verwitwet oder geschieden sein. Der größte Teil dieser Altersgruppe lebe schon bald laut Opaschowski in Einpersonenhaushalten und brauche Hilfe von anderen. Tiny House-Siedlungen mit ähnlich „gestrickten“ Interessengruppen könnten dann ein Wohnmodell sein.



Autor
Hans-Jörg Werth,
freier Journalist

ANZEIGE

Energieautarke Mehrfamilienhäuser

Das rechnet sich!

- Miete inkl. Energieverbrauch
- zufriedenerer Mieter
- weniger Verwaltungsaufwand
- weniger juristische Auseinandersetzungen
- weniger Mieterwechsel

HELMA Eigenheimbau AG
051 32/8850-444
autarkie@HELMA.de

www.HELMA.de/energieautarke-Mehrfamilienhaeuser