

Wohnen auf 44 Quadratmetern

Tiny Houses. Ballast abwerfen, unabhängig sein, Geld sparen – das verspricht das Leben in einem Minihaus. Den Traum zu verwirklichen, ist eine Herausforderung.

Vor zwei Jahren hatten Alina Schröter und ihr Mann genug. „Wir haben vorher in einem Einfamilienhaus mit 250 Quadratmetern gewohnt. Das ist uns einfach zu groß gewesen; zu viele Räume, die geheizt und gesäubert werden mussten“, erzählt sie. Also dachten sie nach – und entschieden sich umzuziehen, zusammen mit ihren beiden Hunden. Sie kauften ein passendes Grundstück, entschieden sich für ein Hausmodell, und nach einem Jahr stand der Umzug in ein Tiny House an. „Das Haus ist 44 Quadratmeter groß. Die kleinere Fläche war für uns kein Problem. Wir hatten ja schon viel Erfahrung durch das Campen.“ Bis heute ist die 42-jährige glücklich mit der Entscheidung. „Wir haben jetzt nicht mehr so viel Ballast.“

Die Idee kommt aus den USA

Mit wenig Platz auskommen, ein eigenes, günstiges Haus, bestenfalls mit Garten und schönem Ausblick – das versprechen sich viele von einem Tiny House oder Mikrohaus. Die Bewegung, ursprünglich in den USA entstanden, hat längst auch in Deutschland Freunde gefunden. Doch was einfach anmutet, ist im Detail oft eine Herausforderung, rechtlich und finanziell – von der Hauswahl über den Standort bis zum Transport.

Das fängt schon beim Begriff an: Eine allgemeingültige Definition, was alles unter Tiny House oder Mikrohaus fällt, gibt es

nicht, auch die Größe ist nicht definiert. Frank Müller, Sprecher des Tiny House Verbandes, nennt diese Varianten:

Tiny House on Wheels. Es hat Räder, ein Gewicht von maximal 3,5 Tonnen und kann rollend bewegt werden. Die Grundfläche beträgt in der Regel 15 bis 18 Quadratmeter.

Mikrohaus. Diese auch Modulhaus genannte Variante hat bis zu 50 Quadratmeter Grundfläche.

Minihaus. Auch als Kleinhaus beworben. Grundfläche bis zu 100 Quadratmeter.

Deluxe-Version für 150 000 Euro

Das Haus der Familie Schröter liegt von der Größe her im mittleren Segment. Produziert worden sei es in Polen, sagt Schröter, gekauft habe man es von einer deutschen Firma, die die Häuser vertreibt. Das Ganze kostete 150 000 Euro. „Dafür ist es aber auch eine Deluxe-Version, die spezielle Wünsche berücksichtigt, wie zum Beispiel barrierefreies Wohnen“, erklärt Schröter.

Sie hätten sich verschiedene Modelle des Anbieters angesehen. Dann sei der Berater Punkt für Punkt mit ihnen durchgegangen. „Die Sauna flog zum Beispiel raus, aber wir wollten genug Platz für unsere selbst gebaute Couch“, sagt Alina Schröter. Es ging auch um Farben und Fronten – so gehen Fliesen zum Beispiel nicht, weil die beim Transport reißen.

Unterschiede bei Preis und Qualität

Die Produktion im Ausland sei nicht unüblich, bestätigt Verbandssprecher Müller. Der Qualitätsstandard sei neben der Größe das zweite Unterscheidungskriterium und Sorge für eine entsprechende Preisdifferenzierung. „Es gibt im Ausland günstige Häuser. Bei denen sollte man allerdings genau prüfen, ob sie qualitativ mit den hiesigen Herstellern vergleichbar sind.“

Müller empfiehlt daher, sich möglichst früh über Motive und Zweck klar zu werden: Soll es nur ein Garten- oder Ferienhaus werden oder hat man vor, langfristig in dem Haus zu wohnen? Zudem bestehe bei Häusern, die auf den ersten Blick günstig wirken,

immer die Gefahr, dass sie rechtlichen Normen in puncto Energieeffizienz und Brandschutz nicht einhielten und somit nicht baugenehmigungsfähig seien, warnt Müller. Auch die Wahl der Materialien sei wichtig, etwa mit Blick auf Haltbarkeit und baubiologische Unbedenklichkeit.

Gleiche Vorgaben wie für große Häuser

Grundsätzlich gelten für die kleinen Häuser im Hinblick auf Ausstattung und Materialien die gleichen Vorgaben wie für ganz normale Häuser – etwa was Planung, Normen und notwendige Anschlüsse betrifft. Ausnahmen



Zufrieden. Ehepaar Schröter wollte Zeit und Geld sparen und ist von einem 250-Quadratmeter-Anwesen in ein Tiny House gezogen.

Unser Rat

Gut überlegen. Wollen Sie das Tiny House dauerhaft bewohnen oder nur vorübergehend, etwa am Wochenende? Von der Antwort auf diese Frage hängt ab, welche Anforderungen der Stellplatz erfüllen muss. Grundsätzlich gilt: Das Haus einfach auf die Wiese zu stellen ist nicht erlaubt.

Gut vorplanen. Holen Sie frühzeitig alle verfügbaren Informationen über Grundstück und Haus ein. Dazu gehören Besuche bei den zuständigen Ämtern und Gespräche mit einem Architekten. Klären Sie, ob es einen ÖPNV-Anschluss gibt und ob der Platz ausreichend Schatten bietet.

Gut prüfen. Schauen Sie sich Modellhäuser vor Ort beim Hersteller an. Lassen Sie sich Bescheinigungen über das Haus geben und lassen Sie diese im Zweifel von einem Architekten prüfen. Liegen Nachweise für Wärmeschutz und Standsicherheit vor? Stimmt die Baustatik? Die Häuser müssen alle üblichen baurechtlichen Vorgaben erfüllen.

gelten nur, wenn das Tiny House eine Zulassung als Wohnwagen hat oder lediglich temporär genutzt werden soll und dafür auf einem Campingplatz oder einem anderen Grundstück steht. Auch da gilt aber: Das Grundstück muss als Stellplatz zugelassen sein. Sich einfach ein kleines Haus auf die eigene grüne Wiese zu stellen, funktioniert in der Regel also nicht.

Den Schröters war klar: Sie wollten dauerhaft in ihrem Haus wohnen. Und so kauften sie bei Poitzen in Niedersachsen, wo sie auch arbeiten, gleich drei Grundstücke, um ihr Haus aufzustellen. „Auf diese Weise konnten

wir die notwendigen Abstände zur Straße und zu den Nachbarn gewährleisten“, erläutert Alina Schröter.

Unterlagen wie für ein normales Haus

Mit der Kommune habe es keine Probleme gegeben. Der Bauplan für das Gelände sei noch aus den 70er-Jahren gewesen und habe abgesehen von Klassikern wie Abstandsregeln keine Vorschriften enthalten, erzählt Schröter. Die Bürokratie habe man einem Architekten überlassen. „Den haben wir dazu gebucht. Der hat sich dann um alle Genehmigungen und den Bauantrag gekümmert.“

Denn das ist die nächste Herausforderung beim kleinen Wohnhaus: die Auflagen beim Aufbau am Standort.

In Brandenburg hat die Rathenower Wohnungsbaugenossenschaft (RGW) damit ihre Erfahrungen. Die Genossenschaft hat auf einem Gelände am Rande der Stadt gleich sieben Häuser aufgestellt, die sie vermietet. Es sind kleine bunte Häuser mit 18 Quadratmeter Wohnfläche plus eine Hochbettfläche von 6 Quadratmetern, mit einem Garten für jeden Bewohner und einer Gemeinschaftsfläche. Jedes hat 50 000 Euro gekostet. Aber selbst wenn sie so klein sind: Tiny Houses →

Hingucker. Das Tiny House der Schröters fällt auf – auch wegen der Metallfassade.



→ haben grundsätzlich laut Baugesetzbuch die Gebäudeklasse I, sagt Genossenschaftsvorsitzender Jens Hubald. Behörden erwarten genau die gleichen Unterlagen wie bei einem normalen Einfamilienhaus. Wichtig sind also Bauzeichnung, Statik und Belege, dass Gebäudeenergiegesetz und Umweltauflagen wie Ausgleichsflächen oder Abstandsgebote zu Straßen und Nachbarn eingehalten werden. Seine Genossenschaft hat daher einen Statiker und einen Bauingenieur eingebunden.

Auflagen von Ort zu Ort verschieden

Hubald rät allen Interessierten, sich beim örtlichen Bauamt oder Stadtplanungsamt beraten zu lassen – und zwar vor dem Kauf von Grundstück und Haus. Denn Bauordnungen, Baupläne und Ortssatzungen können von Bundesland zu Bundesland und von Ort zu Ort unterschiedlich sein. Neben grundsätzlichen Aussagen zur Bebaubarkeit eines Grundstückes – unbeplanter Innenbereich oder Außenbereich nach Baugesetzbuch – lassen sich auch Informationen zu örtlichen Satzungen wie Bebauungsplänen einholen. „So können zum Beispiel Ausrichtung, Fassade oder Höhe festgelegt sein, damit das Haus zur Umgebung passt“, erläutert Hubald. Wer hier etwa voreilig ein Haus mit Spitzdach einkauft, während die Ortssatzung Flachdächer vorsieht, kann sich teure Probleme einhandeln. Ist die Entscheidung für Haus und Grundstück getroffen, wartet die

nächste Hürde: der Transport. Tiny Houses werden in der Regel nicht vor Ort zusammengebaut, sondern beim Hersteller. Davon gibt es mittlerweile bundesweit zahlreiche. Je größer, je breiter, je komplexer das Haus, desto höher sind auch die Anforderungen an den Transport.

Die Rathenower Genossenschaft hat sich bewusst für die kleinen Häuser entschieden, produziert von einem regionalen Hersteller, der EU-zertifiziert ist. „Diese Häuser lassen sich noch normal mit einem Trailer ziehen – das hat pro Haus schon mal 5 000 Euro gespart“, sagt Genossenschafts-Chef Hubald.

Transport braucht oft Genehmigung

„Kleinere Tiny Houses lassen sich auf einem Trailer und einem SUV ziehen – mit einem Überführungskennzeichen oder einem roten Kennzeichen. Private SUVs eignen sich dafür selten, weil sie nicht 3,5 Tonnen ziehen können“, erläutert Thorsten Graf. Sein Expeditionsunternehmen ist auf den Transport von Tiny Houses spezialisiert.

Größere Mobilhäuser müssen auf Tiefladern transportiert werden. Ab 4 Meter Höhe und 2,56 Breite braucht man Sondergenehmigungen und bei Überhöhe plus Überbreite darf nur nachts und mit Polizeibegleitung gefahren werden. Der Preis dafür ist je nach Bundesland sehr unterschiedlich.

Bis die Genehmigungen da sind, dauert es nach Grafs Erfahrungen zwischen vier und zwölf Wochen. Eine weitere Komplikation:

„Ich finde es toll, dass wir nicht mehr so viel brauchen – und damit mehr Zeit für uns haben. Ich fühle mich richtig entschleunigt.“

Alina Schröter

Selten ist die Fahrstrecke nur so lang wie das Navigationsgerät anzeigt. Denn die schweren Tieflader dürfen nicht auf allen Straßen und Brücken fahren. „Je nach Entfernung kostet die Überführung zwischen 4 000 und 10 000 Euro“, rechnet Graf vor.

Vor Ort wird dann bei größeren Häusern ein Kran gebraucht, der das Haus sicher umwuchtet – und der selber Platz braucht und Geld kostet. „Ein 50-Tonnen-Autokran braucht eine Stellfläche von 7 mal 7 Metern.“

Anschluss an Strom und Wasser

Steht das Haus, kommen weitere Kosten auf die Eigentümer zu. Strom, Wasser und Abwasser müssen angeschlossen werden. Letztlich sind auch hier Experten gefragt und

Wohnraum. Auch die große, selbst gebaute Couch passt ins Haus der Schröters.



Stadtwerke zuständig. Alina Schröter und ihr Mann haben zwar versucht, möglichst viel selber zu machen, aber trotz dieser Eigenleistungen hätten die Anschlüsse mit 15 000 statt 10 000 Euro weit mehr gekostet als geplant, berichtet sie.

Selbst wenn man sich für ein kleines Haus entscheidet, kann es also durch die zusätzlichen Kosten teuer werden. Das gilt auch für den Kredit: Die Häuser werden zwar als Gebäude eingestuft, aber eben oft nicht als „Immobilie“, sprich unbewegliche Sache. Daher werden sie von vielen Banken nicht via Baukredit finanziert, sondern oft nur über einen herkömmlichen Konsumentenkredit – zu höheren Zinsen (siehe Kasten rechts).

Eigene Tiny-House-Siedlungen

Das Interesse an den Tiny Häusern haben all diese Hürden nicht mindern können. Neben einzelnen Interessentinnen wie Alina Schröter und ihrem Mann oder der kleinen Siedlung der Genossenschaft mit den Mietshäusern in Rathenow gibt es längst weitere Varianten. So wurden bereits mehrere Tiny-House-Siedlungen gegründet, wie im bayerischen Mehlmeisel – und in Bielefeld.

„Die Häuser stehen auf einem Grundstück mitten in der Stadt, ein ehemaliger Bauhof mit 2000 Quadratmetern Grund“, sagt Heike Helwig, Vorstandsmitglied der Initiative, die die Siedlung in Bielefeld gegründet hat. „Dort stehen derzeit vier Tiny-Häuser, ein fünftes wird gebaut. Insgesamt wohnen dann dort

neun Personen, also mehrere Paare und eine Einzelperson.“ Jeder Hausbesitzer hat sich selbst um das eigene Haus gekümmert, zusammen mit dem von der Initiative ausgewählten Architekten.

Mit Gemeinschaftshaus und Werkstatt

Helwig selbst wohnt noch nicht in einem Tiny House, aber der Plan für ein weiteres Dorf steht schon – hier setzt die Initiative auf mehr Gemeinschaft. Bislang ist die Fläche aber noch als landwirtschaftlich ausgewiesen und es fehlt der Bebauungsplan. „Verpachtet wird im Erbbaurecht. Daher haben wir eine Genossenschaft gegründet“, erklärt Helwig. Gebaut werden soll ab 2027. Sobald die Häuser stehen, will Heike Helwig mit ihrem Partner in eines der 26 geplanten Häuser umziehen – und ihren Wohnraum von 100 auf 30 Quadratmeter reduzieren. Dafür soll das Dorf aber ein Gemeinschaftshaus mit etwa 110 Quadratmetern bekommen.

Probewohnen empfehlenswert

Nach ihren Erfahrungen mit den Bewohnern der ersten Tiny-House-Siedlung hat Helwig noch einen Tipp: „Ich empfehle ein längeres Probewohnen in einem Tiny House, um zu testen, ob das was für einen ist.“ Man solle nicht gleich alle Möbel verkaufen, sondern sie möglichst erst einmal einlagern. Denn: „Minimalismus muss auch Spaß machen.“ ■

Text: Maike Rademaker; Faktencheck: Sabine Vogt

Mit oder ohne Grundschuld

Tiny House günstig finanzieren

Immobilienkredit. Die günstigste Variante für die Finanzierung eines Tiny House ist ein Immobilienkredit. Die Bank sichert den Kredit dann wie bei einem herkömmlichen Baukredit über das Grundbuch ab. Dafür muss das Haus in der Regel allerdings fest im Boden verankert sein. Für einen Zirkus- oder Bauwagen kommt ein Baukredit somit nicht infrage. Ausnahme: Das Tiny House steht auf dem eigenen Grundstück. Die Bank kann den Kredit dann über das Grundstück im Grundbuch absichern. Für die Vergabe von Immobilienkrediten gilt aber oft eine Mindestsumme, zum Beispiel von 50 000 Euro.

Konsumentenkredit. Als Alternative bieten einige Banken spezielle Tiny-House-Finanzierungen an, zum Beispiel GLS Bank, Ethik Bank oder PSD Hannover. Der Zinssatz dieser Darlehen ist in der Regel höher als bei Immobilienkrediten. Meist handelt es sich um unbesicherte Konsumentenkredite, eine Grundschuld wird nicht verlangt. Die Mindestkreditsumme ist in der Regel niedriger und Eigenkapital ist keine zwingende Voraussetzung für das Darlehen. Die Laufzeit ist meist auf maximal 10 Jahre beschränkt. Eine Ausnahme bildet die PSD Hannover. Hier sind Laufzeiten von bis zu 20 Jahren erlaubt.

Tipp: Die Finanzierungskonzepte für Tiny Houses unterscheiden sich von Bank zu Bank. Vergleichen Sie deshalb möglichst mehrere Angebote.