

Tiny Houses als Assetklasse

Tiny Houses sind frei stehende Häuser mit maximal 45 m² Fläche. Sie könnten die innerstädtische Nachverdichtung befördern – wären da nicht die bürokratischen Hürden, kritisiert Maxim Tilev, Gründer und Managing Director von Greenwater Capital.

Tiny Houses bieten das Potenzial, in urbanen Gegenden Lücken auf bereits bebauten, aber nicht optimal ausgenutzten oder brachliegenden Grundstücken von kleinen oder mittelgroßen Mehrfamilienhäusern zu schließen. Gerade bei Siedlungsgrundstücken, die keinen Geschosswohnungsbau mehr zulassen, könnten Tiny Houses aufgrund ihrer geringen Höhe und Fläche für Bestandhalter von Wohnimmobilien eine sinnvolle Ergänzung sein. Dadurch könnte bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, der ein jüngeres Publikum anzieht und ein Wohnquartier aufwertet. Die Nachverdichtung mit Tiny Houses bietet außerdem die Chance, dass bestehende Flächen besser ausgenutzt werden und der Flächenverbrauch insgesamt dadurch sinkt – ein Beitrag zur Nachhaltigkeit.

Im Hinblick auf die Rendite bieten Tiny Houses interessante Chancen, insbesondere wenn die Grundstückskosten im Rahmen einer Nachverdichtung entfallen. Mit Gesteungskosten von 40.000 Euro bis 80.000 Euro für Wohnflächen von 20 m² bis 40 m² bei kompletter Möblierung, also ca. 2.000 Euro/m², bieten Tiny Houses die Möglichkeit, günstiger als bei herkömmlichen Bauten Wohnraum zu schaffen. So können Investoren bereits mit für Ballungsräume niedrigen Mieten von ca. 10 Euro/m² eine zweistellige Bruttorendite erzielen.

Tiny Houses werden baurechtlich als Gebäude eingestuft, unabhängig davon, ob sie auf Rädern oder dem Grund stehen. Für den Bau bedürfen sie einer Baugenehmigung und unterliegen dem Baurecht der Bundesländer und dem Bebauungsplan der Kommunen sowie der Ortsgestaltungssatzung. Grundlegend bietet sich die Nachverdichtung so meist auch nur auf Grundstücken mit einer hohen Grundflächenzahl an. Im Gegensatz zu einer herkömmlichen Nachverdichtung bieten Tiny Houses die Vorteile, Wohnraum schneller, günstiger und mit flexiblerer Nutzung zu schaffen. Eine modifizierte Landesbauordnung, bei der eine vereinfachte Genehmigung zur Errichtung von Tiny Houses an die Bedingung einer befristeten Nutzungsdauer der Grundstücksfläche geknüpft wird, würde die Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum in Ballungsgebieten erleichtern und dabei die Grundstücksnutzung nicht wie bei einem Gebäude auf Dauer einschränken. Ein einheitliches Gesetz auf Länderebene, das die schnelle und unbürokratische Errichtung von Tiny Houses regelt, würde Investitionspotenzial freilegen und attraktiven zusätzlichen Wohnraum schaffen.



Bildunterschrift:


Maxim Tilev. Quelle: Greenwater Capital GmbH vertreten durch den GF Herrn Maxim Tilev

Quelle:	Immobilien Zeitung 32 vom 12.08.2021 Seite 002
ISSN:	1433-7878
Ressort:	MEINUNG
Dokumentnummer:	20210812573786

Dauerhafte Adresse des Dokuments:

https://www.genios.de/document/IMMO_a60280af9c82ddb083a6ba2de09e18865e020215

Alle Rechte vorbehalten: (c) dfv Mediengruppe

 © GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH