

## Tiny Houses: nachhaltig und renditeträchtig

Der Markt für temporäres Wohnen ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen. Nur im vergangenen Jahr 2020 gab es aufgrund der Corona-Pandemie und der Lockdowns einen Rückgang der Nachfrage und des Transaktionsvolumens bei Studentenwohnungen, Mikroapartments und weiteren Formen des temporären Wohnens. Doch mit der Zurückdrängung der Pandemie dürfte sich auch wieder die Nachfrage nach flexiblen Wohnlösungen normalisieren und angesichts neuer Arbeitsformen wie dem hybriden Arbeiten sogar noch stärkeren Zulauf erhalten.

In Metropolregionen, die als Zentren der Wirtschaft und Bildung die meisten Studierenden und temporären Projektmitarbeiter aus dem In- und Ausland anziehen, ist jedoch die schnelle Schaffung von neuem temporären Wohnangebot angesichts von teurem und knappem Bauland eine Herausforderung. Auch unter Umweltgesichtspunkten sollte stattdessen geprüft werden, ob nicht Bestandswohnungen umgewandelt oder bestehende Wohnsiedlungen nachverdichtet werden können. Eine Wohnform, die das Potenzial hat, städtisches Bauland zügig und effizient nachzuverdichten und kompakten kleinteiligen Wohnraum zu schaffen, sind Tiny Houses.

Das Konzept hat seinen Ursprung in den USA und erfreut sich auch in Deutschland gerade im Freizeitbereich und als Zweitwohnsitz zunehmender Beliebtheit. Die kleinen funktionalen Häuser haben eine maximale Wohnfläche von rund 45 Quadratmetern und können auf Rädern beziehungsweise einem fahrbaren Untersatz montiert sein oder auf festem Grund stehen. Baurechtlich gelten sie in Deutschland als Gebäude, wenn sie sich dauerhaft auf einem Grundstück nach Baurecht befinden. Sie unterliegen dann dem Baurecht der Bundesländer und dem Bebauungsplan der Kommunen beziehungsweise der Ortsgestaltungssatzung. Tiny Houses on Wheels unterstehen zusätzlich dem Straßenverkehrsrecht.

Tiny Houses können wesentlich günstiger und schneller gebaut werden als normale Häuser und unkompliziert dahin versetzt werden, wo der Bedarf am größten ist. Der geringe Flächenverbrauch spart außerdem Boden- und Energieressourcen. Auf Siedlungsgrundstücken, bei denen kein Geschosswohnbau zugelassen ist, aber eine hohe Grundflächenzahl gilt, können Tiny Houses eine sinnvolle bauliche Ergänzung sein. Aufgrund der Nachverdichtung entfallen zusätzliche Grundstückskosten. Eine modifizierte Landesbauordnung, die den Bau von Tiny Houses vereinfacht und die Baugenehmigung an eine befristete Nutzung der besiedelten Grundstücksflächen knüpft, würde die Schaffung von bezahlbaren temporären Wohnlösungen in Ballungsgebieten ermöglichen.

Nicht nur für potenzielle Mieter sind Tiny Houses in urbanen Siedlungsgebieten attraktiv, sondern auch für Investoren. Bei Baukosten von 40 000 bis 80 000 Euro für voll möblierte Objekte mit einer Wohnfläche von 20 bis 40 Quadratmetern, also 2 000 Euro pro Quadratmeter, können Investoren bereits bei niedrigen Mieten von circa 10 Euro pro Quadratmeter eine zweistellige Bruttorendite erzielen. Hinsichtlich des Einsatzes von Fremdkapital ergeben sich unterschiedliche Szenarien. Wenn Tiny Houses auf Rädern stehen, werden diese als Fahrzeuge bewertet und finanziert. Die Beleihungshöhe beträgt dann maximal 50 Prozent. Investoren können damit eine Eigenkapitalrentabilität zwischen 5 und 7 Prozent einkalkulieren. Bei fest stehenden Objekten kann sich die Beleihung auf bis zu 90 Prozent belaufen. Zwar wird die Werthaltigkeit und Nutzungsdauer von Tiny Houses aus Sicht der Banken im Vergleich zu einem klassischen Haus etwas geringer eingestuft. Angesichts des derzeitigen Niedrigzinsniveaus ergibt sich daraus jedoch eine Eigenkapitalrentabilität zwischen 8 und 10 Prozent.

Tiny Houses stellen demnach für potenzielle Mieter von temporären Wohnlösungen als auch für Investoren und Stadtplaner eine Win-Win-Situation dar. Sie bieten kompakten und bezahlbaren Wohnraum, der schnell und flexibel erbaut und auch wieder zurückgebaut werden kann. In urbanen Siedlungsgebieten bieten sie Potenzial für Nachverdichtung, das durch Abbau von bürokratischen Hürden auf regionaler Ebene unterstützt und durch staatliche Anreize gefördert werden sollte.

Maxim Tilev, Gründer und Managing Director, **GreenwaterCapital** GmbH, Aachen


*Maxim Tilev*

<b>Quelle:</b>	Immobilien & Finanzierung - Der Langfristige Kredit, Heft 10/2021, S. 482
<b>ISSN:</b>	1618-7741
<b>Ressort:</b>	IM BLICKFELD
<b>Dokumentnummer:</b>	102105008

**Dauerhafte Adresse des Dokuments:**

[https://www.genios.de/document/LAK\\_fa862e1a0b70332d659d1d45a17dc9fc8c4e3998](https://www.genios.de/document/LAK_fa862e1a0b70332d659d1d45a17dc9fc8c4e3998)

Alle Rechte vorbehalten: (c) Verlag Helmut Richardi GmbH

 © GBI-Genios Deutsche Wirtschaftsdatenbank GmbH