

Drucken

Warnung vor Billiganbietern**Mit neuen Bauvorschriften wird das Tiny House jetzt schnell zur Kostenfalle**Freitag, 24.02.2023, 11:47 · von FOCUS-online-Redakteurin **Katharina****Müller**(https://www.focus.de/intern/impressum/autoren/katharina-mueller_id_10034882.html)

In Hamburg werden bald Tiny Houses als Flüchtlingsunterkunft und Lösung für den Platzmangel getestet. (Symbolbild)

Bild: dpa

FOCUS-online-Redakteurin **Katharina Müller**(https://www.focus.de/intern/impressum/autoren/katharina-mueller_id_10034882.html)**Freitag, 24.02.2023, 11:47**(<https://www.focus.de/archiv/immobilien/24-02-2023/>)

Umweltrechtliche Verschärfungen machen Herstellern und Käufern von Tiny Houses das Leben seit diesem Jahr schwerer. Der Bundesverband Mikrohaus warnt vor falscher Naivität beim Kauf.

Tiny Houses gelten als die moderne Wohnform. Vor allem die hohen Bau- und **Energiekosten**(<https://www.focus.de/thema/energiekosten/>) lassen Häuser mit besonders geringer Fläche aktuell auf den ersten Blick attraktiver denn je erscheinen. So kostet bekanntermaßen jeder Quadratmeter Fläche Geld. Und je kleiner, umso niedriger sind die Baukosten. Für sogenannte Tiny Houses reicht bereits eine Größenordnung um 15 bis 50 Quadratmeter.

Doch seit Jahresbeginn gelten auch für die Kleinsthäuser neue Vorgaben. Seitdem sind nicht nur die baulichen Hürden größer, sondern es ist auch schwieriger geworden, einen Hersteller zu finden, der die neue Gesetzgebung korrekt umsetzt.

So gilt seit dem 1. Januar 2023 für alle Neubauten der neue Effizienzhaus-Standard EH55 (maximal 55 Prozent Energieverbrauch eines Referenzgebäudes). Auch Tiny Houses, die seit Jahresbeginn 2023 in Bezug genommen werden, müssen seither diesem Energiestandard entsprechen. Der Grund: Die Minihäuser gelten in der Regel als Gebäude der Gebäudeklasse 1, weshalb für sie die gleichen Basisvorschriften wie bei ganz normalen Einfamilienhäusern greifen.

Auch Tiny Houses müssen nach EH55 gebaut sein

„Dass diese Anforderungen an Neubauten, insbesondere bei Tiny Houses, zu enormen Herausforderungen führen würden, war bereits abzusehen“, konstatiert Christian Brecht gegenüber FOCUS online. Er gilt als einer der führenden Tiny-House-Experten in Deutschland. So hatte etwa der Bundesverband Mikrohaus bereits im vergangenen Sommer eindringlich gewarnt, die umweltrechtlichen Verschärfungen nicht zu verschlafen.

„Einige wenige Anbieter haben den Standard bereits vor der Gesetzesänderung erreicht und sind daher nicht unmittelbar betroffen“, so Experte Brecht. Doch der neue EH55 Standard stelle für Hersteller eine enorme Herausforderung dar – vor allem

für Hersteller von Tiny House Wheels (zu Deutsch: Minihäuser auf Rädern). So sind die Minihäuser meist auf Fahrgestellen montiert, um mobil zu sein.

In vielen Fällen dürfte eine Umsetzung des neuen EH55 Standards für diese Hersteller nicht möglich sein. „Grund hierfür ist schlichtweg der bereits stark reduzierte Wohnraum der Tiny Houses zu dem macht, was sie sind: Kleinstgebäude. Gängige Hersteller setzen daher auf einen möglichst geringen Wandaufbau von unter 12,0 Zentimetern, um den zur Verfügung stehenden Wohnraum nicht noch weiter zu reduzieren.“ Wandstärken dieser Dimension ließen sich jedoch nur äußerst schwer mit dem Gebäudeenergiestandard EH55 vereinbaren, ohne dabei auf Hightech-Lösungen zurückzugreifen, was oft nicht besonders nachhaltig sei und sich auch in den Kosten widerspiegele.

Tiny Houses werden immer teurer

In der von LIVEE erstmalig durchgeführten Tiny House Marktstudie für Deutschland lagen die durchschnittlichen Kosten pro Quadratmeter im Jahr 2020 bei circa 2500 Euro. Heute liegen die Einstiegspreise für Minihäuser bei circa 4000 Euro, so Experte Brecht weiter. „Wer sich für ein hochwertiges, nachhaltiges und wohngesundes Minihaus entscheiden möchte, muss mindestens 5000 Euro oder mehr pro Quadratmeter ausgeben.“

Auch Peter Pedersen, Präsident des Bundesverbandes Mikrohaus, sprach kürzlich in einem Interview von gestiegenen Kosten. „Ein legales EH55-Mikrohaus ist heute nicht unter 90.000 bis 100.000 Euro erhältlich. Alle darunter liegenden Angebote sind faktisch nicht legal als Wohnhaus genehmigungsfähig“, erklärt er dem „[Südkurier](https://www.suedkurier.de/ueberregional/rundblick/tiny-house-kosten-preise;art1373253,11438977)“. Schon für Bauantragsunterlagen wie beispielsweise Baustatik, Bauzeichnungen, Baubeschreibung und Wärmeschutznachweis würden um die 20.000 Euro fällig.

Der Bundesverband Mikrohaus mahnt Mikrohausbauer und künftige Besitzer eindringlich, die neuen Vorgaben auch wirklich einzuhalten. Ein Nachrüsten während des Neubaus, so der Verband, würde auf jeden Fall teurer werden. Die Realisierung kleiner Häuser sollte also gut geplant werden. Sonst bedeute das Tiny House nicht unbedingt weniger Kosten.

Der Bundesverband Mikrohaus vertritt zwar Hersteller von Tiny Houses in Deutschland und möchte dementsprechend, dass das Interesse an Mikrohäusern weiterwächst. Der Markt solle aber nicht an Seriosität einbüßen. Der Verband befürchtete in der jüngsten Vergangenheit angesichts der neuen Vorgaben eine Spaltung des Tiny House Marktes in einen legalen Markt mit Wohnlerlaubnis und einen Untergrundmarkt mit nicht legalen Wohnquartieren.

Bundesverband Mikrohaus ermahnt die Käufer zur Vor- und Umsicht

„Nicht nur bei ausländischen (Billig-)Anbieter empfiehlt es sich, alle baurechtlichen Unterlagen inklusive Statik und Wärmeschutznachweis gemäß GEG beim Hersteller selbst einzusehen“, [rät der Verband daher Kaufinteressenten der Minihäuser](https://www.lifepur.de/inaktiv/bvmh-bundesverband-mikrohaus-ev/Bundesverband-Mikrohaus-warnt-vor-falscher-Naivitaet-beim-Kauf-von-sog-Tiny-Hausern/boxid/906262). Immer mehr Bundesländer forderten diese Nachweise mittlerweile beim Antrag auf Baugenehmigung. „Der Grund dafür ist, dass viele Bauantragsvorlageberechtigte bei Mikrohäusern sehr großzügig über die geltenden Bestimmungen hinwegsehen. Dabei kann der Schaden für einen betroffenen Verbraucher durchaus massiv sein, weil ein nicht baugenehmigungsfähiges Mikrohaus faktisch unverkäuflich ist, während ein baugenehmigungsfähiges an der Wertentwicklung des Immobilienmarktes teilnimmt“, so der Verband weiter. Die Fallstricke bei den gerade als Tiny Häuser vermarkteten Gebäude seien vielschichtig.

„Zunächst sollte die Grundstückfrage geklärt sein und damit die Errichtungsmöglichkeiten für Mikrohäuser. Damit zusammen hängt auch die Nutzungseinschränkungen oder -möglichkeiten: nicht überall dürfen Wohnhäuser errichtet und nicht überall darf auch dauerhaft gewohnt werden.“ Seien Grundstückfrage und Vorabanfrage beim Bauamt geklärt, könne bei einem Hersteller ein für dieses Grundstück zugelassenes Mikrohaus in Auftrag gegeben werden.

Trotz der neuen verschärften Bauvorgaben für Tiny Houses glaubt Experte Brecht, der als Teil des mlab.design Teams nachhaltige Minihäuser baut, unterdessen nicht, dass der Trend der Mikrohäuser in absehbarer Zeit Schaden nehmen könnte. Die Kosten für Bauen und Wohnen seien im Gesamtmarkt gestiegen – der Tiny House Markt wäre also im gleichen Maße betroffen wie der klassische Markt für Einfamilienhäuser. „Ich sehe hier sogar eine Chance für Tiny Houses. Immer mehr Menschen können sich unter diesen Voraussetzungen ein klassisches Einfamilienhaus nicht mehr leisten und sehen sich nach Alternativen um.“

kam (mit Agenturinfos)
© BurdaForward GmbH 2023
Fotocredits:

[Drucken\(\)](#)

Bild: dpa, Katharina Müller

Alle Inhalte, insbesondere die Texte und Bilder von Agenturen, sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur im Rahmen der gewöhnlichen Nutzung des Angebots vervielfältigt, verbreitet oder sonst genutzt werden.