Komfortabel wohnen auf 50 Quadratmetern

Tiny-Häuser sind im Trend: Eine Firma aus Nortorf schwimmt auf der Erfolgswelle mit – und weiß, was Käufer beachten sollten

Dirk Jennert

Tiny-Musterhaus in Nortorf. Die Modulhäuser können in jeder gewünschten Größe geplant werden. Eine beliebte Größe sind Konstruktionen mit 50 Quadratmeter Wohnraum. Fotos: Dirk Jennert

Der erste Eindruck vom Tiny-Haus: Es sieht aus wie eine Ferienwohnung. Modern eingerichtet, überschaubar in den Dimensionen, 50 Quadratmeter für zwei Menschen. Das sollte für einen Urlaub reichen. Doch Tiny-Häuser sind nicht nur für die Ferien gemacht. Sie haben sich zu einer Alternative zum klassischen Einfamilienhaus entwickelt – und zwar vor allem für diejenigen, die bereits ein Einfamilienhaus haben.

Was ist, wenn die Kinder aus dem Haus sind?

„Die meisten unserer Kunden gehören zur Generation 55plus“, sagt Ernst-Otto Rönnau. Gemeinsam mit seinem Sohn Tim-Christian Rönnau führt er die Geschäfte der Nortorfer Firma „Woodee“. Die Kunden stehen oft an einer Zäsur ihres Lebens. Das Hauptproblem: Die Kinder sind aus dem Haus, der große Garten mit Schaukel ist verwaist. In Einfamilienhäusern in Deutschland tummeln sich die Familien durchschnittlich auf 140 Quadratmetern. Was soll ein Paar zu zweit mit so viel Platz? Die Rönnaus haben sich in der Branche einen Namen gemacht mit einem flexiblen Modul-Baukastensystem.

Praktisch jede Anordnung und Größe ist möglich. Doch es geht nicht um maximale Größe, sondern darum, was für ein – komfortables – Leben genügt. Der Schritt zum Mini-Haus ist daher meist radikal. Beispiel Woodee: Das größte Einzelmodul ist 12,5 Meter lang, zudem vier Meter breit und 3,20 Meter hoch. Das ergibt eine Grundfläche von 50 Quadratmetern und einen Wohnraum von 42 Quadratmetern. Die meisten Kunden, so Ernst-Otto Rönnau, entscheiden sich für etwas mehr. Sie ordern eine Kombination aus 1,5 oder zwei Modulen, die zirka 50 bis 70 Quadratmeter Wohnraum ergeben. Zudem: Wenn sich diese Fläche später doch als zu klein erweist, lässt sie sich um ein weiteres Modul ergänzen. Und deswegen ist wichtig: Wer mit dem Gedanken spielt, sein neues Mini-Haus später möglicherweise zu erweitern, sollte den Standort der ersten Module auf seinem Grundstück genau planen. Ansonsten entstehen Zusatzkosten für neue Fundamente und Versorgungsanschlüsse.

Auch wenn die Räume individuell aufgeteilt werden können, ist die Struktur fast immer gleich: Wohnzimmer mit integrierter Küche, Schlafzimmer, Bad, Abstellkammer. Dazu eine Fußbodenheizung. Jeder zweite Kunde ordert mittlerweile eine Wärmepumpe, um die Energiekosten in Zaum zu halten. Die Häuser sind gedämmt nach dem Effizienzhaus-55-Standard. Rönnau: „Unsere Häuser sind besser gedämmt als ein Großteil der Bestandsgebäude in Deutschland.“

Das Problem mit der „Streckenerkundung“

Auch wenn Modul- bzw. Tiny-Häuser viel kleiner sind als ihre klassischen Pendants: Wegen der vielen individuellen Lösungsmöglichkeiten ist der Beratungsbedarf beinahe genauso groß – und es kommt noch ein wichtiger Faktor hinzu, den es beim Einfamilienhaus nicht gibt: die professionelle Streckenerkundung. Denn die Module werden im Werk komplett zusammengebaut. Die Lieferung erfolgt mittels Schwertransport. Am Zielort kommt ein Kran zum Einsatz. Dafür müssen die Straßen geeignet sein. Das ist der heikelste Punkt der Planung. Tim-Christian Rönnau: „Wenn ein Projekt scheitert, dann meist daran.“ Ein Grundstück am Ende einer schmalen und kurvenreichen Straße sollte man nicht ungeprüft kaufen, wenn man ein Modulhaus erwerben will.

Mit welchen Kosten muss man rechnen?

Was kostet ein Mini-Haus? Im Internet finden sich zahlreiche Anbieter. Die Qualitätsstandards sind dabei genauso unterschiedlich wie das Preisgefüge. Bereits für 40 000 Euro für 30 Quadratmeter Wohnfläche kann man einsteigen. Häuser dieser Preisklasse bieten nur eine einfache Ausstattung, machen Abstriche bei Gestaltung, Komfort und Dämmung, sind oft nicht für die kalte Jahreszeit geeignet. Bei Woodee beginnt die Preisliste für ein schlüsselfertiges Standardmodul (32 Quadratmeter Wohnfläche) bei 86 000 Euro. Dafür erhält man ein schlüsselfertiges Haus, das das ganze Jahr über genutzt werden kann. Für Transport, Kran, Punktfundamente und Aufbau muss man weitere 10 000 bis 15 000 Euro einkalkulieren. Erforderlich ist zudem eine Baugenehmigung.

Vor zwölf Jahren stieg Ernst-Otto Rönnau in den Bau von Modulhäusern ein. Im ersten Jahr produzierte er drei, jetzt sind es 25. Klingt nicht viel, reicht aber aus, um seine Firma in die Spitzengruppe der Hersteller von Mini-Häusern zu katapultieren. Rönnau: „Damit ist Woodee einer der größten Hersteller in Norddeutschland.“

BLICK INS HAUS shz.de
Weitere Fotos finden sich unter www.shz.de/43116634

Idee zum Tiny-Haus

Die Tiny-Haus-Idee entstand vor 25 Jahren in den Vereinigte Staaten. Die ersten Häuser hatten eine Größe zwischen 15 und 45 Quadratmetern und waren auf einem Fahrgestell montiert, konnten also auf öffentlichen Straßen bewegt werden. Die Finanzkrise 2007 beschwerte der Idee einen wahren Boom. Etliche Familien, die ihre Kredite nicht mehr bedienen konnten und ihr klassisch aufgebautes Eigenheim verloren, wichen auf die Mini-Variante aus.

Eine einheitliche Begriffsdefinition für Tiny-Häuser gibt es indes nicht. Der Begriff wird heute beispielsweise auch für Modulhäuser verwendet, die eine Wohnfläche von bis zu 110 Quadratmeter bieten. Die ersten Gemenden reagieren bereits auf die Nachfrage nach Grundstücken für Tiny-Häuser. In Erfde im Kreis Schleswig-Flensburg soll ein neues Baugebiet mit 160 Parzellen entstehen, wovon 20 explizit für Mini-Häuser reserviert werden.

Musterhaus in Osterrönfeld

Die stark gestiegenen Immobilienpreise haben bei einigen Bauherren und potenziellen Käufern den Wunsch nach einem eigenen Haus platzen lassen. „Als Alternative zum Einfamilien- oder Reihenhaus ist ein Mini-Haus eine Überlegung wert“, sagt Georg Schäfer, Vorstand der VR-Bank Schleswig-Mittelholstein. Die Bank hat der Firma Woodee ein freies Grundstück neben ihrer Filiale am Osterrönfelder zur Verfügung gestellt. Dort befindet sich nun ein Musterhaus, das freitags und sonnabends besichtigt werden kann.

Im Wohnzimmer eines Modulhauses am Osterrönfelder Kreisel: Ernst-Otto Rönnau (von links), Tim-Christian Rönnau und Georg Schäfer.

Der große Ausbildungsratgeber für Schleswig-Holstein

„Mein Ausbildungsstart“

Im neuen Ausbildungsratgeber „Mein Ausbildungsstart“ erfährst du alles Wissenswerte rund um die Themen Ausbildung, Studium und Karriere.

- **Ab ins Abenteuer Ausbildung** – der Fahrplan für eine erfolgreiche Zukunft
- **Studieren für Newcomer** – Tipps für Uni und FH
- **Von wegen nur in Uniform** – zivile Ausbildung bei der Bundeswehr
- **Bessert Eure Klassenkasse auf** – beim großen sh:z-Gewinnspiel

Weitere Infos und Stellenangebote unter www.JOBS.sh/ausbildung

sh:z das medienhaus