

TINY HOUSE

BERICHT

der Stadt Bitburg



Hinweis zur Lesbarkeit:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Dokument auf die gleichzeitige Verwendung männlicher, weiblicher und diverser Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

VORWORT

Mit der Bitburger Tiny House Studie liegt nun ein wertvoller Kompass vor. Er zeigt, wie die Region Chancen nutzen kann, innovative, flächensparsame und zugleich wirtschaftlich tragfähige Tiny-House-Projekte im Sinne der Wohnraumschaffung zu realisieren – und somit einen wichtigen Impuls für die Wohnkultur von morgen zu setzen.

Vom 29. November 2024 bis 19. Januar 2025 lief in Bitburg die bislang größte Online-Befragung rund um das Thema Tiny House in der Region. Jeder, der sich für das Wohnen auf kleinem Raum interessiert, konnte sich registrieren und Auskunft geben. Abgefragt wurde nicht nur die grundsätzliche Begeisterung für Tiny Houses, sondern auch Wünsche zu Grundstücksgröße, Entwicklungsform und Ausstattungsdetails.

So entsteht ein differenziertes Bild: Welche Wohnmodelle sprechen die Personen an und vor allem welche Attribute sind den künftigen Tiny House Bewohnern wichtig. Diese Erkenntnisse sollen Baulücken- und Bauflächeneigentümer nutzen können, um eigene Flächen zu aktivieren.

Hinter der Umfrage, welche durch das Tiny House Kompetenzzentrum der Vilcomo GmbH & Co. KG im Auftrag der Stadt Bitburg durchgeführt und ausgewertet wurde, stehen zwei Ziele:

- Erstens sollen die Profile der Interessentinnen und Interessenten sichtbar werden, damit klar wird, welche Zielgruppen hinter dem Trend tatsächlich stecken.
- Zweitens liefert das Datenmaterial eine Grundlage für konkrete Handlungsempfehlungen – etwa, wenn es darum geht, innerstädtische Baulücken sinnvoll zu schließen oder gleich ein ganzes Mikroquartier zu planen.

Doch weshalb übt das Tiny-House-Konzept überhaupt eine so große Faszination aus? Vermutlich, weil es »Wohnen« neu denkt: Die Bau- und Unterhaltskosten bleiben überschaubar und sind von Anfang an gesichert, sodass auch Menschen mit begrenztem Budget den Traum vom eigenen Zuhause realisieren können. Gleichzeitig überzeugen die Häuser mit einer beeindruckenden Flächeneffizienz; clevere Grundrisse holen aus wenigen Quadratmetern erstaunlich viel Lebensqualität heraus. Wer sich für ein Tiny House entscheidet, trifft meist auch eine bewusste Wahl für Nachhaltigkeit – weniger verbaute Ressourcen, ein geringerer Energieverbrauch und oft die Möglichkeit, erneuerbare Technik direkt zu integrieren. Hinzu kommt die Flexibilität: Module können versetzt oder kombiniert werden, sodass sie sich für temporäre Zwischennutzungen genauso eignen wie für dauerhafte Siedlungen. Und nicht zuletzt birgt das Konzept ein enormes soziales-Potenzial – wenn gewünscht. Geteilte Grünflächen, gemeinschaftliche Werkstätten oder Car-Sharing-Modelle schaffen Nähe und fördern neue Formen des Zusammenlebens.

Gliederung

Die Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt in Bitburg	5
Die Tiny House Umfrage	7
Die Auswertung	10
Personas	11
Wohnmodelle	13
Altersgruppen zu Wohnmodellen	15
Altersgruppen zu Wohn- und Arbeitsort	17
Altersgruppen zur Beruf / Anstellungsform	18
Altersgruppen zur Mobilität	19
Altersgruppen zu Gemeinschaftskonzepten	20
Altersgruppen zu Grundstücksgröße und -garten	21
Altersgruppen zu Grundstück: Kaufen oder Pachten	22
Altersgruppen zu Haus: Kaufen oder Miete	23
Altersgruppen zu Carport und Abstellraum ?	24
Zusätzliche Anregungen und Freitext der Teilnehmenden	25
Flächenpraxis und Handlungsempfehlungen	27
Baulücken (<1.000 m²)	28
Quartiere (> 1.000 m²)	31

Kostenlose Erstberatung:

www.vilcomo.de/kontakt

Mail: fm@vilcomo.de



- Wir sind das ganzheitliche Tiny House Kompetenzzentrum für Städte, Investoren, Projektentwickler und Grundstückseigentümer
- Wir kennen die Best-Practices und die unterschiedlichen Lösungsansätze, sind europaweit vernetzt und wissen die Vorteile für das Projekt zu nutzen.
- Wir arbeiten Hand in Hand mit Herstellern, Banken, Dienstleistern und dem Tiny House Verband.
- Wir unterstützen vollumfänglich in der Machbarkeitsprüfung (Konzeption, Rentabilität, Nachfrage), Finanzierung, Projektsteuerung und Entwicklung.

Die Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt in Bitburg

Bitburg ist mit knapp 16 500 Einwohnern (Stand: Ende 2024) eine Mittelstadt im Eifelkreis Bitburg-Prüm. Auf einer Gemarkungsfläche von rund 48 km² erreicht die Bevölkerungsdichte knapp 350 Einwohner/km².

Preisniveau

1. Mieten: Der aktuelle Mietspiegel weist für das 1. Quartal 2025 eine Durchschnittskaltmiete von $\approx 9,15$ €/m² aus und damit 4,8 % mehr als im Vorjahresquartal und leicht über dem Bundesdurchschnitt (8,84 €/m²).
2. Kaufpreise: Eigentumswohnungen kosten im Mittel $\approx 2\,860$ €/m², Häuser rund 3 070 €/m² (150 m²-Objekt). Damit liegt Bitburg spürbar unter den Werten vergleichbarer Mittelstädte in Rheinland-Pfalz, aber über dem Niveau des Eifelkreises Bitburg-Prüm.

Die Kombination aus moderaten Preisen und hoher Lebensqualität macht den Markt prinzipiell attraktiv – zugleich verringert das jüngste Zinsniveau die Kaufbereitschaft, wodurch die Nachfrage stärker auf das Mietsegment drängt.

Flächenpotenziale

1. Konversion „Bitburg Housing“ – der prägende Entwicklungshebel der kommenden Jahre.
 - 62,5 ha ehemals militärisch genutztes Wohn-, Arbeits- und Bildungsquartier
 - Bis zu $\approx 1\,000$ neue Wohneinheiten verschiedener Typologien; zusätzlich Flächen für Bildung, Soziales und Gewerbe.
 - Seit Juni 2024 steuert eine neu gegründete Projektgesellschaft die Entwicklung.
2. Innenstadt- und Baulückenkataster
 - Rund 12 ha kleinteilige Baulücken und Nachverdichtungsflächen laut städtischer Erhebung 2023
3. Randlagen & Umlandgemeinden
 - Einzelne, bereits planreife Baugebiete in den Stadtteilen Bitburg-Masholder, Bitburg-Matzen und Bitburg-Mötsch; Potenzial v. a. für EFH-Bebauung.

Die Tiny House Umfrage

Um möglichst belastbare, vergleichbare Kennwerte zu erhalten, wurde die Abfrage im Multiple-Choice-Format durchgeführt. Die Teilnehmenden konnten pro Frage jeweils eine oder – soweit angegeben – mehrere Antwortoptionen wählen.

Insgesamt nahmen 201 Bürger aus Bitburg und dem Umland teil.

**Wohnen im
Tiny House?**

Auch in Bitburg?

Foto: NAWALD GmbH, Tiny House Told

Beteiligen Sie sich bis
zum 18.01.2025 an
unserer Umfrage:


www.vlt.com.de/bitburg

Fragen	Antwortmöglichkeiten
Welches Wohnmodell bevorzugen Sie? (Mehrfachauswahl möglich)	Wohnmodell 1 Wohnmodell 2 Wohnmodell 3 Wohnmodell 4 Wohnmodell 5
Wo wohnen Sie?	in Bitburg, bis zu 15 km entfernt, mehr als 30 km entfernt
Was arbeiten Sie?	Angestellt, Rentner, Selbstständig, Arbeitslos, Schüler/Student/Azubi
Wo arbeiten Sie?	in Bitburg, bis zu 15 km entfernt, mehr als 30 km entfernt,
Welche Verkehrsmittel nutzen Sie?	mit Auto, zu Fuß, mit Fahrrad, mit Bus/Bahn
Lieber ein eigener oder ein Gemeinschaftsgarten?	eigener Garten, Gemeinschaftsgarten
Welche Grundstücksgröße sagt Ihnen zu?	< 80 m ² viel Gemeinschaftsfläche, < 150 m ² wenig Gemeinschaftsfläche, > 150 m ² keine Gemeinschaftsfläche
Würden Sie Ihr Grundstück eher kaufen oder pachten?	Kaufen, Pachten, kommt beides in Frage
Würden Sie Ihr Haus eher kaufen oder mieten?	Kaufen, Mieten, kommt beides in Frage
Welches Konzept sagt Ihnen eher zu?	Teil einer Eigentümergemeinschaft, Eigene Pacht / Kauf der Fläche, Beides
Was wäre Ihnen besonders wichtig?	Carport (mit Aufpreis), zusätzlicher Abstellraum (mit Aufpreis), Beides wäre interessant
Haben Sie noch weitere Ideen und Anregungen?	<i>Freitextfeld</i>

Die Auswertung

Personas

Zur Wahrung des Datenschutzes und um nur die nötigsten und wichtigsten Informationen zu sammeln, fragten wir zur Einordnung lediglich das Alter, das Geschlecht, die Arbeitssituation und die Entfernung zu Bitburg ab.

Die Geschlechter der Teilnehmenden

Männlich	52 %
Weiblich	48 %
Divers	0 %

Der Wohnsitz der Teilnehmenden

Nach der Geolokalisierung lässt sich feststellen, dass die Mehrheit der Teilnehmenden aus Bitburg und den Nachbargemeinden stammt. Dies war so gewollt, weshalb die Werbungen nur regional geschaltet wurden, um die Wünsche und Nachfrage aus der Region zu erfahren. Einige Rückmeldungen kamen aus Frankfurt a. M. - Großstädter, die Tiny Houses als Alternative zum teuren Wohnmarkt suchen.

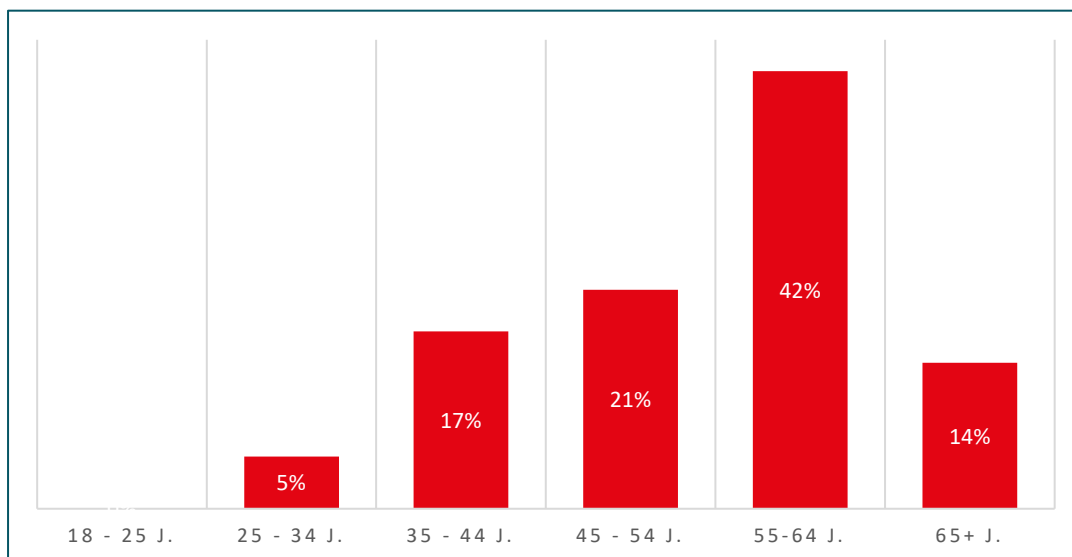
170	um Bitburg
24	um Frankfurt am Main
3	um Köln
3	um Düsseldorf
3	um Saarbrücken
2	um Koblenz
2	um Kaiserslautern
einzelne	aus dem Rest Deutschlands

Alter der Teilnehmenden

Der Altersdurchschnitt der Teilnehmenden beträgt 53,3 Jahre; die Spannweite reicht von 25 bis 73 Jahren. Der Anteil männlicher Befragter liegt bei 51,9%, der Anteil weiblicher Teilnehmenden bei 48,1%.

Um aussagekräftige Schlüsse aus den Daten zu ziehen, wurden die Altersangaben der Befragten in sechs Lebensphasen gegliedert. Jede Phase beschreibt *typische* Lebens- und Wohnsituationen – vom ersten Auszug bis zum Ruhestand und weiter – und weist darauf hin, welche Ausstattungs- und Serviceangebote ein Tiny-House (-Quartier) jeweils bieten könnte. Dieses Raster hilft Entwicklern, Grundrisse, Nebenanlagen und Gemeinschaftsflächen möglichst nachfrageorientiert zu dimensionieren.

Altersspanne	Typische Lebensphase	Typische Lebenssituation
18 – 24 J.	Studierende & Berufseinsteiger	Erstmalig von zu Hause weg, flexibel, noch wenig Eigenkapital; Das Tiny House als günstige Wohnoption.
25 – 34 J.	Junge Singles & Paare in der Etablierungsphase	Volle Erwerbstätigkeit, oft noch kinderlos; Wunsch nach Eigentum ohne hohe Kreditlast → Tiny House als „erste eigene Immobilie“.
35 – 44 J.	Junge Familien	Familiengründung, steigender Platzbedarf.
45 – 54 J.	Reife Familien & „Mit-Lifers“	Kinder werden selbstständiger, finanzielle Mittel stabil.
55 – 64 J.	„Empty-Nester“ & Vor-Ruheständler	Kinder ausgezogen, Downsizing im Fokus; Interesse, da geringer Unterhalt, barrierearm und planbar.
65 + J.	Ruheständler & Best-Ager	Fixes Einkommen (Pension), Wunsch nach pflegeleichtem Wohnen und ggf. Gemeinschaft



Wohnmodelle

Um die reale Nachfrage abzubilden, standen den Befragten fünf deutlich voneinander abgegrenzte Wohnmodelle zur Wahl. Durch diese Bandbreite lassen sich einzelne Ausstattungsmerkmale gezielt mit der Zahlungsbereitschaft verknüpfen – und damit erkennen, welche Eigenschaften den Teilnehmenden in der Wahl der Häuser wichtig sind.

Das Wohnmodell 1 – Klein und Günstig

Mit 15 – 25 m² Grundfläche konzentriert sich dieses Ein-Raum-Tiny-House auf das Wesentliche: Schlafen, Wohnen und Kochen finden in einem flexibel möblierten Mikro-Raum statt. Damit eignet sich das Modell ideal für Studierende, Berufseinsteiger oder Pendler, die ein bezahlbares eigenes Dach über dem Kopf suchen.



WOHNMODELL 1
KLEIN UND GÜNSTIG

- 15 - 25 m²
- 1-Raum, kombinierter Wohnbereich
- 70.000 €
- oder
- 300 - 400 € / Monat

Das Wohnmodell 2 – Platz und Flexibel

Auf ca. 40 m² bietet dieses Haus bereits drei klar zonierte Bereiche: einen Wohn-/Essbereich, ein separates Schlafzimmer und ein kleines Büro oder Hobbyzimmer. Paare oder Home-Office-Nutzer finden hier genügend Raum, ohne den Tiny-House-Charme zu verlieren.



WOHNMODELL 2
PLATZ UND FLEXIBEL

- 40 m²
- 3-Raum, - separater Schlafbereich und Büro
- 120.000 €
- oder
- 600 - 700 € / Monat

Das Wohnmodell 3 – Platz und Flexibel

Dieses ökologische Zwei-Raum-Konzept (Wohn- plus abgetrennter Schlafbereich) umfasst 25 – 30 m² und setzt auf hochwertige, langlebige Materialien sowie energieeffiziente Technik. Ideal für Alleinstehende oder naturbewusste Paare, die Komfort und Nachhaltigkeit kombinieren möchten.



WOHNMODELL 3
NACHHALTIG UND HOCHWERTIG

- 25 - 30 m²
- 2-Raum, Wohn- und separater Schlafbereich
- 130.000 €
- oder
- 700 - 800 € / Monat

Das Wohnmodell 4 – Komfortabel und barrierearm

Mit 35 m² und klarem Drei-Raum-Grundriss (Wohn-, Schlaf- und Multifunktionszimmer) bietet dieses Modell seniorengerechtes Wohnen – extrabreite Türen, schwellenlose Dusche, rutschfeste Böden. Damit spricht es Best-Ager, Empty-Nester und Menschen mit Mobilitätseinschränkung an, die in ihrem Tiny House sorgenfrei altern möchten.



Das Wohnmodell 5 – zweistöckig & großzügig

Auf 60 m² – verteilt auf zwei Ebenen – entstehen vier vollwertige Räume: Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Büro und ein offener Wohn-/Essbereich. Durch die flexible Grundrissgestaltung eignet sich das Haus besonders für junge Familien, die auf kleiner Grundfläche nicht auf Privaträume verzichten möchten.

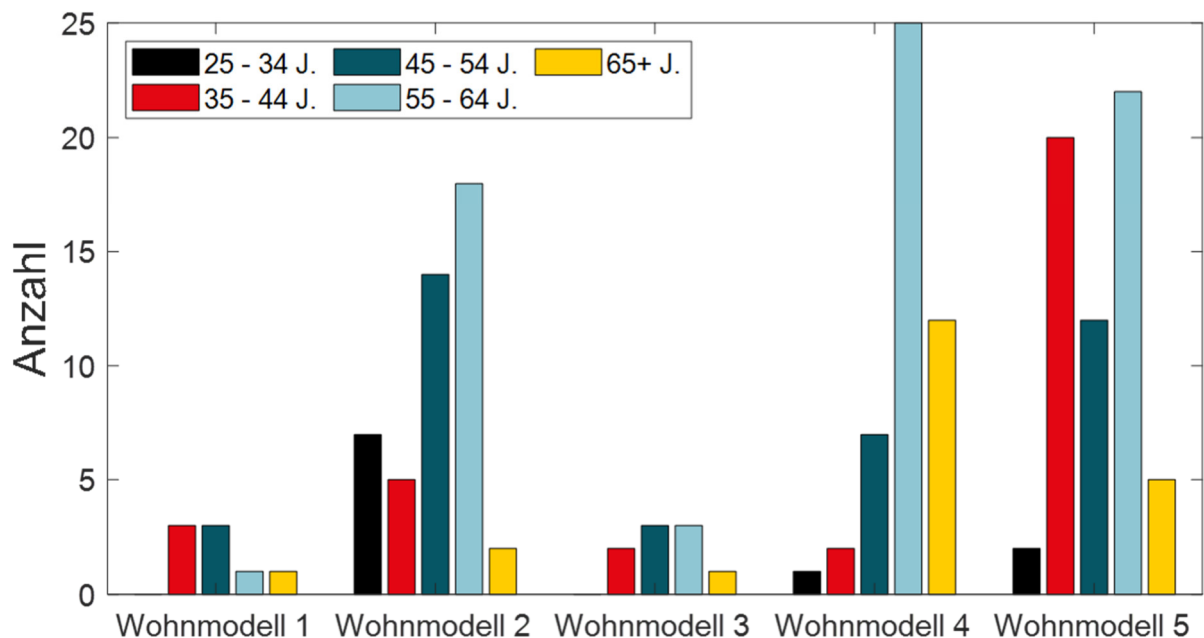


Gegenüberstellung der Wohnmodelle

	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 4	Modell 5
Wohnfläche	15 – 25 m ²	40 m ²	25 – 30 m ²	35 m ²	60 m ² (2 Etagen)
Räume	1 Raum, kombinierter Wohn-/Schlafbereich	3 Räume: Wohn-, Schlafbereich + Büro	2 Räume: Wohn- + separater Schlafbereich	2-3 Räume: Wohn- + separater Schlafbereich	4 Räume: Schlafzimmer, Büro, Kinderzimmer + Wohnen
Attribute	Minimalfläche	separates Arbeitszimmer, flexibel	nachhaltige Materialien, hochwertig	barrierearm (stufenfrei, Komfort-Bad)	familientauglich, viel Stauraum
Kaufpreis (Richtwert)	≈ 70 000 €	≈ 120 000 €	≈ 130 000 €	≈ 100 000 €	≈ 180 000 €
Mietpreis (Richtwert)	300 – 400	600 – 700 €	700 – 800 €	500 – 600 €	900 – 1.000 €

Altersgruppen zu Wohnmodellen

Um die Vorlieben der einzelnen Lebensphasen greifbar zu machen, konnten die Befragten aus fünf Tiny-House-Typen („Wohnmodelle 1–5“) diejenigen auswählen, die ihnen am ehesten zusagen; Mehrfachnennungen waren ausdrücklich erlaubt. In den folgenden Darstellungen werden die absoluten Nennungen gezeigt. Damit bleibt sichtbar, wie stark die einzelnen Modelle tatsächlich nachgefragt wurden, ohne dass kleinere Alterskohorten durch Prozentwerte über- oder unterbewertet werden.



Die Auswertung liefert ein klares Bild. Gefragt sind vor allem die Modelle 2, 4 und 5:

- ✓ **Modell 4** („komfortabel & barrierefrei, 35 m²) ist der Favorit der **Senioren**. Hier steht das Thema *altersgerechtes Wohnen* klar im Vordergrund.
- ✓ **Modelle 2 und 5** werden vor allem von der **mittleren Altersgruppe** gewählt. Entscheidend ist das Mehr an Platz, das Home-Office, Kinder- oder Hobbyzimmer ermöglicht.
- ✓ Auch die „**Best-Ager**“ zeigen sich offen für das zweistöckige **Modell 5**; die zusätzliche Ebene wird nicht als Hindernis wahrgenommen, solange der Grundriss genügend Komfort bietet.
- ✗ Wenig Zuspruch erhält das flächenreduzierte **Modell 1**. Offenbar ist die ultrakompakte Variante, die vor der Befragung häufig als Inbegriff des Tiny Houses galt, für die Mehrheit der Teilnehmenden zu knapp bemessen.
- ✗ Das ökologische Premium-Konzept, **Modell 3**, überzeugt zwar in puncto Nachhaltigkeit, wird aber wegen des höheren Preises bei gleichzeitig recht geringer Wohnfläche seltener gewählt.

Wir können zusammengefasst feststellen: Der wichtigste Entscheidungsfaktor ist die großzügigere nutzbare Wohnfläche. Selbst ein Preis von rund 180.000 € für das zweistöckige Modell 5 schreckt die Befragten nicht ab, solange das Raumangebot stimmt. Barrierefreiheit spielt – wenig überraschend – bei der älteren Zielgruppe eine zentrale Rolle, während Minimalismuskonzepte nur für eine kleine Nische attraktiv sind.

Modell 1	Wenig Zuspruch, da wohl zu geringe Fläche. Auch der günstigste Preis von allen Modellen hat keinen wesentlichen Effekt.
Modell 2	Das 3-Raum-Modell überzeugt. Hierfür sind die Interessenten auch bereit, mehr zu bezahlen.
Modell 3	Der Ansatz der Nachhaltigkeit beinhaltet auch die Bezahlbarkeit. Das zeigen die Ergebnisse. Nachhaltig ja, aber wesentlich mehr soll es nicht kosten.
Modell 4	Seniorengerecht und Barrierearm. Diese Wohnform ist für Senioren und die, die es noch werden, sehr interessant.
Modell 5	Die Zweistöckigkeit hat ihren Preis. Das schreckt die Interessenten aber nicht ab. Für eine Aussicht ist man auch bereit, deutlich mehr zu bezahlen.

Altersgruppen zu Wohn- und Arbeitsort

Wohnort	in Bitburg	kleiner 15 km	kleiner 30 km	größer 30 km
25-34 Jahre	8	1	0	2
35-44 Jahre	21	11	2	2
45-54 Jahre	14	14	8	8
55-64 Jahre	50	19	3	10
65+ Jahre	10	5	9	4
Gesamt	103	50	22	26

Arbeitsort	in Bitburg	kleiner 15 km	kleiner 30 km	größer 30 km
25-34 Jahre	3	1	3	4
35-44 Jahre	20	3	4	9
45-54 Jahre	22	4	10	8
55-64 Jahre	38	8	9	16
65+ Jahre	4	2	2	1
Gesamt	87	18	28	38

- **25–34 Jahre:** 75% der Teilnehmenden wohnen in Bitburg, nur gut 25% arbeitet dort.
- **35–44 Jahre:** Rund 60 % wohnen und arbeiten in Bitburg, 25% pendelt weit.
- **45–54 Jahre:** Nur ein Drittel wohnt, aber die Hälfte arbeitet in der Stadt. → Einpendler aus dem nahen Umland, welche wohl bei einem passenden Projekt nach Bitburg ziehen würden.
- **55–64 Jahre:** Mehrheit lebt und arbeitet in Bitburg, doch fast ein Viertel pendelt weit.
- **65 + Jahre:** Gut ein Drittel wohnt in Bitburg, zwei Drittel könnten sich vorstellen nach Bitburg zu ziehen.

Altersgruppen zur Beruf / Anstellungsform

	Angestellt	Beamter	Rentner	Selbstständig	Studi / Azubi
25-34 Jahre	6	3	0	1	1
35-44 Jahre	29	1	0	4	0
45-54 Jahre	36	2	1	3	0
55-64 Jahre	53	7	15	3	0
65+ Jahre	1	0	26	1	0
Gesamt	125	13	42	12	1

- **25–34 Jahre:** 55 % angestellt, 27 % Beamte, 9 % selbstständig, 9 % studierend.
→ Frühe Karriere. Hohe Arbeitsplatzsicherheit (Beamte), erste Selbstständige – eventuell finanzstark genug für Kauf- oder Co-Ownership-Modelle, aber noch mobil.
- **35–44 Jahre:** 85 % angestellt, 12 % selbstständig. → Kern-Erwerbsphase. Stabile Einkünfte, gegebenenfalls wachsender Wunsch nach Eigentum.
- **45–54 Jahre:** 86 % angestellt, 7 % selbstständig, 2 % bereits Rentner.
→ Erfahrene Arbeitnehmer. In der Regel hohe Kaufkraft, aber Beginn der Risikoabsicherung
- **55–64 Jahre:** 68 % angestellt, 19 % Rentner, 9 % Beamte.
→ Übergangsphase Berufsende. Beginn vieler Reiseunternehmungen, Vorbereitung für die Rentenphase
- **65 + Jahre:** 93 % Rentner, 4 % noch angestellt/selbstständig.
→ Ruhestandssegment. Fixes Ruhestandseinkommen, ggf. Fokus auf Pflegenahversorgung.

Altersgruppen zur Mobilität

	mit Auto	mit Bus/ÖPNV	mit Fahrrad	zu Fuß
25-34 Jahre	10	0	0	1
35-44 Jahre	33	1	1	1
45-54 Jahre	29	4	5	6
55-64 Jahre	71	2	4	5
65+ Jahre	22	4	1	0
Gesamt	165	11	11	13

In allen Altersgruppen ist der PKW das Hauptfortbewegungsmittel ($\approx 80\%$). Dennoch zeigt sich in den Altersgruppen 45–54 Jahre und 65 + Jahre eine minimal höhere ÖPNV-/Rad-Nutzung oder auch die Bereitschaft zu laufen. Tiny-House-Planungen könnten – neben Stellplätzen – für die Zielgruppen Best-Ager, gezielt Optionen einbauen / berücksichtigen: Car-Sharing-Stellplätze, dezentrale Radboxen, und verlässliche Busanbindungen.

Altersgruppen zu Gemeinschaftskonzepten

	Beides interessant	Eigene Pacht / Kauf der Fläche	Teil einer (Eigentümer)- gemeinschaft
25-34 Jahre	6	5	0
35-44 Jahre	12	24	0
45-54 Jahre	16	24	4
55-64 Jahre	33	40	7
65+ Jahre	14	12	2
Gesamt	81	105	13

Bei der Entscheidung „entweder / oder“, dominiert ganz klar die Entscheidung für eigene Pacht- oder Kaufmodelle. Immerhin 81 Personen sind dem Konzept gegenüber jedoch absolut offen. Nur wenige – hauptsächlich Personen im zweiten Lebensabschnitt - wünschen sich explizit Gemeinschaftskonzepte.

Für die Entwickler bietet das viele Möglichkeiten in der Planung des Grundverwaltungskonzepts.

Altersgruppen zu Grundstücksgröße und -garten

Grundstück	mehr als 150 m ² , dafür keine Gemeinschaftsfläche	weniger als 150 m ² , dafür wenig Gemeinschaftsfläche	weniger als 80 m ² , dafür viel Gemeinschaftsfläche
25-34 Jahre	3	6	2
35-44 Jahre	16	12	8
45-54 Jahre	17	13	14
55-64 Jahre	25	33	24
65+ Jahre	12	10	4
Gesamt	73	74	52

Garten	Beides	Gemeinschaftsgarten	eigener Garten
25-34 Jahre	2	2	7
35-44 Jahre	12	0	24
45-54 Jahre	11	4	29
55-64 Jahre	28	13	40
65+ Jahre	9	1	17
Gesamt	62	20	117

Die Präferenz für das eigene Grundstück spiegelt sich auch in der Wahl der Grundstücksgrößen und Gartenwünsche wieder: „gemeinsam – ja, aber in überschaubarem Rahmen“. Viele Befragte wünschen sich klar erkennbar einen eigenen Garten, ohne jedoch in ein hierarchisch organisiertes „Schrebergarten-Konzept“ zu geraten. Lediglich die Altersgruppen 45 bis 65 Jahre können sich kleinere private Grundstücke und viel Gemeinschaftsfläche vorstellen. Eine Lösung bieten intelligente Pacht- und Nutzungsmodelle, die private und gemeinschaftliche Anteile sauber trennen. So bleibt die Entscheidungsfreiheit auf dem eigenen Grundstück gewahrt, während gemeinsame Flächen – etwa Wege, Beete oder gemeinsame Grünflächen – über einfache, schlanke Vereinbarungen gemeinschaftlich gepflegt werden können.

Altersgruppen zu Grundstück: Kaufen oder Pachten

	Kaufen	Pachten	Beides interessant
25-34 Jahre	5	0	6
35-44 Jahre	22	1	13
45-54 Jahre	20	1	23
55-64 Jahre	40	6	36
65+ Jahre	8	1	18
Gesamt	95	9	96

Für die 25- bis 64-Jährigen steht der Grundstückskauf klar im Vordergrund. Wie bei der Abfrage der Gemeinschaftskonzepte zeigt sich auch hier eine Offenheit der Interessenten. Gleich viele Interessenten zeigen sich den Lösungsansätzen offen gegenüber, weshalb projektspezifisch entschieden werden kann, ob Flächen für den Verkauf oder für die Verpachtung entwickelt werden sollen. Die reinen Pachtsuchenden sind klar in der Unterzahl. Auch hier zeigt sich, dass sich einige Teilnehmende im Rahmen der Rentenvorbereitung die geringe finanzielle Bindung, die eine Pachtfläche mit sich bringt, interessant finden.

Die Gruppen 45-54 Jahre und 65 + Jahre zeigen in der Gegenüberstellung eher eine Offenheit für das Kauf-/ oder Pachtmodell, als dass die Flächen unbedingt gekauft werden müssen.

Altersgruppen zu Haus: Kaufen oder Miete

	Nur Kaufen	Nur Mieten	Beides interessant
25-34 Jahre	4	1	6
35-44 Jahre	23	2	11
45-54 Jahre	25	1	18
55-64 Jahre	45	5	31
65+ Jahre	11	2	15
Gesamt	108	11	81

Ein ähnliches Muster zeigt sich bei der Frage „Haus kaufen oder mieten“: Während die 25- bis 44-Jährigen überwiegend Eigentum anstreben, stehen die 45-Plus-Generationen auch Mietlösungen deutlich offener gegenüber.

Altersgruppen zu Carport und Abstellraum ?

	Beides interessant	Carport	separater Abstellraum
25-34 Jahre	9	0	2
35-44 Jahre	27	1	7
45-54 Jahre	23	5	13
55-64 Jahre	59	7	12
65+ Jahre	20	1	4
Gesamt	138	14	38

Die Ergebnisse dieser Abfrage sind eindeutig. Trotz des Hinweises, dass beide Zusätze einen höheren Kaufpreis oder Miete zur Folge haben, werden Carports und zusätzliche Abstellräume als gewünscht angesehen.

Für nahezu alle Zielgruppen empfiehlt sich, Carport und Abstellraum als Zusatzpakete anzubieten – einzeln nachrüstbar, aber preislich gebündelt attraktiver. Die Praxis wird zeigen, ob sich die Teilnehmenden tatsächlich für die zusätzlichen Carports entscheiden werden. Außer Frage steht der Praxiserfahrung der Vilcomo nach die Notwendigkeit nach zusätzlichen Abstellräumen.

Zusätzliche Anregungen und Freitext der Teilnehmenden

Anregung / Idee	Alter	Geschlecht	Wohnmodell(e)
entsprechende Angebote auch für Stadtteile vorsehen	69	männlich	Modell 4
Ich finde die Idee klasse. Ich würde die Parzellen bis zu 200qm ausweiten. Ein zentrales Gebäude mit Waschraum, Gemeinschaftsraum etc. wäre ebenfalls sinnvoll. Auch wenn es oft falsch verstanden wird, ähnlich eines Campingplatzes halt.	35	männlich	Modell 5
-barrierefrei - Bad und separates WC (2 Toiletten!) - keine Leiter zum Schlafbereich	58	weiblich	Modell 4
Evtl. Busanbindung bzw. fußläufig Stadt erreichbar	62	weiblich	Modell 2
Wir haben uns vor ein paar Jahren ein Tiny House mit einer teilweise überdachten Dachterrasse angesehen. Diese war teilweise überdacht. Eine tolle Aufenthaltsmöglichkeit oder Platz zum Wäsche trocknen.	50	weiblich	Modell 2
Der Preis müsste wesentlich niedriger sein als bei der herkömmlichen Bauweise, damit auch Geringverdiener es sich leisten können.	66	männlich	Modell 5
Kleine Flächen innerhalb der Stadt dazu nutzen	35	männlich	Modell 1
Auch Hausgröße 60-90 qm denkbar oder größer je nach Zuschnitt und Preisentwicklung.	47	männlich	Modell 5
Ich finde die Grundstücksgrößen zu klein, aus meiner Sicht sollten es wenigstens ca. 300m ² pro Tiny-Haus oder Chalet sein	64	weiblich	Modell 2
Tinyhouse von 60 qm ebenerdig bevorzugt mit zusätzlicher Gartenterasse	67	männlich	Modell 2
Ein Tiny House auf 60 qm eben wäre wünschenswert mit Gartenterasse	65	weiblich	Modell 5
Gemeinschaftshaus mit Veranstaltungsraum und Gästezimmer.	61	männlich	Modell 2, Modell 4
Niedrig Energie Haus, freier Blick, Zugang auch mit Rad, Besucherhaus (Möglichkeit der Anmietung bei Besuch), Gemeinschaftshaus, Schlüsselfertig	54	männlich	Modell 4
Gemeinschaftsspielplatz / Kinderangebot Holzbauweise	32	männlich	Modell 5

Alters- und Rollstuhlgerecht	62	männlich	Modell 2, Modell 5
Gute Idee, ganz wichtig ist, dass es auch bezahlbar ist und bleibt. Moderne Tiny Houses sind gut gedämmt und lassen sich günstig beheizen, viele können ohne Betonfundament aufgestellt werden, es sollte ohne große Bürokratie möglich sein, ein Tiny House auf einem Grundstück aufzustellen und bei Umzug wieder mitgenommen oder verkauft werden können. Leben im Tiny House bedeutet mit weniger Fläche aber auch mit wenigen Dingen zufrieden zu sein, bezahlbarer Wohnraum, einfache Instandhaltung und Wartung, kein großer Eingriff in die Natur beim Aufstellen. Anschluss an Wasser, Abwasser, Strom u. Abfallentsorgung.	51	männlich	Modell 2, Modell 4
Lademöglichkeit und Parkplatz für Elektroauto	55	männlich	Modell 2
Kann man diese Wohnform nicht in der Housing testen?	42	männlich	
Ich begrüße Ihre Pläne Tiny-Houses in Bebauungsplänen zu ermöglichen ausdrücklich	62	männlich	Modell 2
Alters und Rollstuhlgerecht	59	weiblich	Modell 2, Modell 5
Möglichst alles auf einer Ebene	62	weiblich	
Optional eine Möglichkeit für 4 Personen mit 3 kleinen Schlafzimmern	43	weiblich	Modell 5
Keine Treppen	62	weiblich	Modell 5
Tausch-/Wechselmodelle der Häuser je nach Lebensphase. Oder Bauweise innen so gestaltet, dass je nach Phase relativ unkompliziert umgebaut werden kann...Art Baukasten.	37	weiblich	
Evtl ein tiny house als gemeinsam genutzter Raum für Treffen, Kontakte etc, oder ein gemeinschaftlicher Garten, Gute Anbindung an die Stadt	65	weiblich	Modell 4

Flächenpraxis und Handlungsempfehlungen

Baulücken (<1.000 m²)

Handlungsempfehlung für Grundstückseigentümer

Deutschlandweit kennt man sie: die sogenannten „Enkelgrundstücke“. Städte und Gemeinden versuchen deutschlandweit händeringend, bebaubare Grundstücke zu aktivieren, während private Eigentümer emotional an ihren letzten unbebauten Grundstücken festhalten – oft mit dem Wunsch, diese eines Tages den Enkelkindern zu überlassen. Zwei absolut nachvollziehbare Perspektiven stehen sich gegenüber.

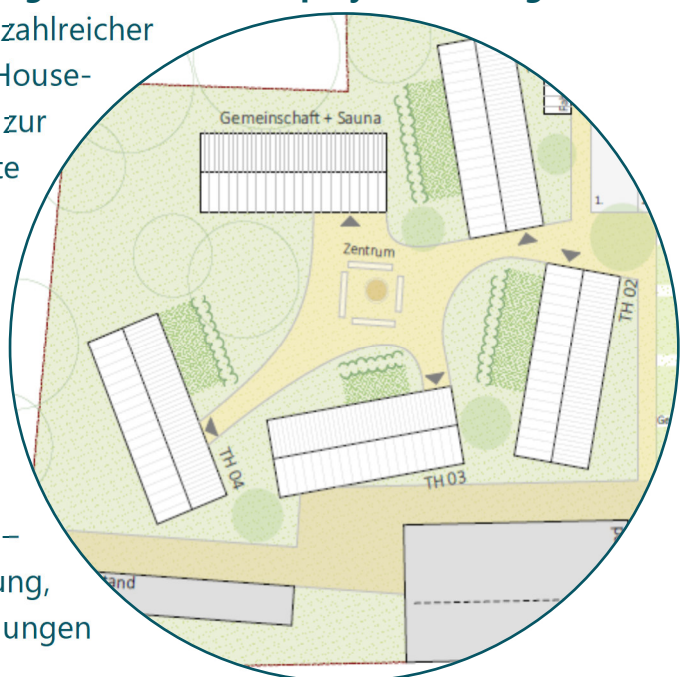
Neue Chancen durch versetzbare, zerstörungsfrei rückbaubaren Tiny Houses

Unbebaute Baugrundstücke könnten nun zeitlich begrenzt – etwa für 15 Jahre oder mehr – aktiviert und genutzt werden. Die Grundstückseigentümer generieren Pachteinahmen, das Grundstück bleibt langfristig in der Familie und gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Eine klassische Win-Win-Win-Situation – der dritte Gewinn gilt den zukünftigen Bewohnern.

Warum aber werden nicht täglich Baulückenprojekte umgesetzt?

An der Nachfrage liegt es nicht. Trotz zahlreicher theoretisch geeigneter „Tiny House-Baulücken“ und dem großen Angebot zur Verpachtung bleibt die Umsetzungsrate sehr gering. Warum? Weil die Entwicklung hier nicht wie in der konventionellen

Grundstücksentwicklung läuft. Grundstückseigentümer bieten ein leeres Grundstück an, potenzielle Wohninteressenten stehen vor einem Berg an Aufgaben und das als Pächter – hier hinkt es: Konzeptentwicklung, Wirtschaftlichkeitsprüfung, Abstimmungen



mit dem Bauamt, Erschließungsplanung, Finanzierung – und schließlich der Bau selbst. All das Risiko bleibt beim potenziellen Pächter. Das Interesse der Pächter ist in diesem Fall verständlicherweise sehr gering.

Die Grundstückseigentümer sind gefragt:

Sobald ein Grundstück mit einem fundierten Konzept, einem Kostenrahmen und einer positiven Bauvoranfrage aufbereitet ist, erst dann wird es zu einem attraktiven Tiny-House-Grundstück. Die rechtlichen und planerischen Grundlagen sind geschaffen, und die Einstiegshürde für Interessenten sinken erheblich. Ein durchdachter Pachtvertrag sorgt zusätzlich für rechtliche und finanzielle Sicherheit auf beiden Seiten. Der Grundstückseigentümer trägt das anfängliche Risiko der Machbarkeitsprüfung und kann diesen Aufwand später im Rahmen der Pacht wieder über die Jahre reinholen.

Unsere Handlungsempfehlung für Baulückeneigentümer

1. Konzeption (Plan und schriftlich)
2. Kalkulation (Ausgaben / Einnahmen)
3. Abstimmung mit dem Bauamt
4. Anpassung des Konzepts und der Kalkulation
5. Nachfrageprüfung und Vermarktung

Interessen- und Einnahmeschätzung auf Grundlage der Phasen

Diese grundstücks- und lageunabhängige Einschätzung soll ein Gefühl für den Markt und der Nachfrage geben. Je nach Entwicklungsphase (leeres Grundstück → Entwicklung mit Häusern) lässt sich die Rendite von 3 % des Bodenrichtwerts in der Vermarktung des leeren Grundstücks über ca. 5 % des Bodenrichtwerts mit der geprüften Machbarkeit (Konzept, Rentabilität, Bauvoranfrage) bis hin zu 8-12 % der Investitionskosten (ohne Grundstückskosten) für ein komplettes Projekt inkl. Häuser generieren.

Phase	Kosten	Interesse
Nur Grundstück	0 €	2 von 100
Mit Machbarkeit	3.000 – 5.000 €	35 von 100
Mit Infrastruktur	25.000 € / Haus	60 von 100
Mit Häuser	100.000 € / Haus	90 von 100

Im Folgenden zeigen wir – auf Basis der Umfrageergebnisse – wie eine Baulücke gestaltet werden kann.

Eckdaten	Konzept (aus der Umfrage abgeleitet)
Lage	innerstädtische Baulücke ($\approx 600 \text{ m}^2$),
Zielgruppen	Altersgruppen: 45–64 J.: Passen laut Umfrage am besten zu Baulücken (vgl. Grundstücksgößen u. Gemeinschaftsflächen)
Konzeption (Beispiel)	3 Tiny Houses: 2 $\times$ Modell 2 und 1 $\times$ Modell 4 Fußabdruck je Haus $\leq 40 \text{ m}^2 \rightarrow$ bebaute Grundfläche $\approx 120 \text{ m}^2$
Außenflächen	Private Gärten $\approx 70 \text{ m}^2$ (insg. 210 m^2) Gemeinschaftshof $\approx 80 \text{ m}^2$ (MiniPlatz und Kräuterbeet) Carport + Abstellraum-Kombi 3 $\times$ 20 m^2 (60 m^2) an der Straßenseite Rest $\approx 30 \text{ m}^2$ für Müll-/Fahrradbox & Technik
Eigentums- / Finanzierungsmodell	Je nach Wunsch der Grundstückseigentümer können Pachtmodelle über 10-30 Jahre angeboten werden oder das Grundstück unterparzelliert verkauft werden.
Mehrwert für Stadt & Eigentümer	Aktivierung einer Baulücke ohne übermäßige Verdichtung Altersmischung & soziale Durchmischung Modellprojekt für weitere Lücken (Replikationsfaktor hoch)

Quartiere (> 1.000 m²)

Handlungsempfehlung für Projektentwickler und Städte

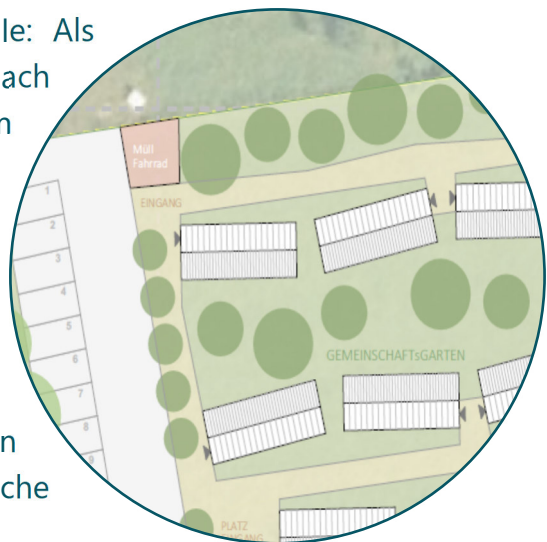
Tiny-House-Quartiere eröffnen Entwicklern wie Städten eine neue, äußerst flexible Entwicklungsschiene. Wer heute innerstädtische oder stadtrandnahe Flächen „auf Vorrat“ hält, weil etwa dort erst in einigen Jahren ein mehrgeschossiges Wohn- oder Mischnutzungsprojekt entstehen soll, kann die Zwischenzeit produktiv nutzen: Statt die Parzelle brach liegen zu lassen, kann sie temporär mit transportablen Minihäusern belebt werden.

Für Städte bedeutet das eine weitere Option zu den klassischen Architekten-/ Investorenauswahlverfahren, wenn das übergeordnete Ziel definiert ist, gewisse Flächen im fiskalischen Eigentum zu halten.

Der Charme liegt in der Mobilität der Module: Als bewegliche Wirtschaftsgüter lassen sie sich nach Ablauf der vereinbarten Nutzungsdauer vom Fundament lösen und an einen neuen Standort versetzen oder als gebrauchte Wohnobjekte verkaufen.

Die Nutzen zusammengefasst:

- Projektentwickler aktivieren ihre Grundstücke vom ersten Tag an und können eigene Quartiere für parallele, strategische Entwicklungen nutzen.
- Städte gewinnen sofortigen Wohnraum, ohne sich über Jahrzehnte an die Zwischennutzung zu binden
- Bewohner erhalten schnellen Zugang zu komplett ausgestatteten, attraktiven Kleinhäusern mit eigenem Garten und gemeinschaftlichen Angeboten



Im Folgenden zeigen wir wie – auf Basis der Umfrageergebnisse –ein Quartier gestaltet werden kann.

Eckdaten	Konzept (aus der Umfrage abgeleitet)
Lage	innerstädtische Freifläche ($\approx 3.000 \text{ m}^2$),
Zielgruppen	Altersgruppen 35–44 J. & 55–64 J. ($\approx 45 \%$ aller Quartier-Interessierten); ergänzend 65 + (38% Quartier-Affinität) für intergeneratives Miteinander
Einheiten & Typen	10 Tiny-Houses (Nach Bebauungsplan: Baukörper $\leq 50 \text{ m}^2$, 1½-geschossig) 4 × Modell 2, 2 × Modell 4, 4 × Modell 5 decken die drei beliebtesten Modelle 2, 4 & 5 aus der Umfrage ab
Flächen-aufteilung	Gebäudefläche: $\approx 550 \text{ m}^2$ (GFZ $\approx 0,18$) Private Mikro-Gärten: $10 \times 70 \text{ m}^2 = 700 \text{ m}^2$ (eigener Rückzugsort, Umfrage-Wunsch) Gemeinschaftsgrün: 600 m^2 (Kräuterbeete, Spielecke, Sitzecke) Mobilitätshof: 300 m^2 (Carports, Bikeboxen, Ladepunkte) Erschließung & Technik: 350 m^2 (Wege, Müll, Trafostation) Puffer/Biotop-Rand: 500 m^2 (Retentionsmulde, Insektenaum)
Mehrwert	Aktiviert brachliegende, größere, innerstädtische Flächen ohne Groberschließung Bedient differenziert drei Lebensphasen (Family / Best-Age / Senior) Demonstriert Carport-&-Abstell-Kombi → alles direkte Umfrage-Wünsche

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Stadtverwaltung Bitburg
Rathausplatz 3-4
54634 Bitburg

Homepage: www.bitburg.de

Stadtentwicklung | Stadtplanung
Julia Becker (Tel.: 06561 - 6001 334)
Jörg Meier-Prümm (Tel.: 06561 - 6001 331)
E-Mail: stadtentwicklung@stadt.bitburg.de

Im Auftrag und erarbeitet von:

Fabian Müller, Geschäftsführer
Vilcomo GmbH & Co. KG
Rielasinger Straße 21
78224 Singen
fm@vilcomo.de
0157 5 242 9771

