

# Gegenüberstellung der Bau-Varianten

## Tiny House/Modulhaus, Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus für ein 2.000-qm-Grundstück

Dieses Dokument dient der vergleichenden Darstellung verschiedener Wohn- und Bauformen auf einem beispielhaften Grundstück mit einer Fläche von 2.000 m<sup>2</sup>. Ziel ist es, die wesentlichen Unterschiede zwischen einer Tiny-House- bzw. Modulhaussiedlung, klassischen Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus übersichtlich und nachvollziehbar aufzuzeigen. Betrachtet werden dabei insbesondere Aspekte der Flächennutzung, Bebauungsdichte, soziale Struktur, Wirtschaftlichkeit sowie praktische Vor- und Nachteile der jeweiligen Bauform.

Die Gegenüberstellung soll als Entscheidungsgrundlage für Planung, Konzeption und Diskussion unterschiedlicher Bebauungsszenarien dienen und erhebt keinen Anspruch auf verbindliche Planungs- oder Kostenangaben, da diese stets von örtlichen Rahmenbedingungen, baurechtlichen Vorgaben und individuellen Ausführungen abhängen.

### 1. Übersicht: Nutzung und typische Kapazitäten

Kriterium	Tiny-House-Siedlung	Einfamilienhäuser (klassisch)	Mehrfamilienhaus
<b>Grundstücksgröße (Ausgang)</b>	2.000 qm	2.000 qm	2.000 qm
<b>Typische Bebauung</b>	8–14 Tiny Houses (je 25–50 qm)	2–5 EFH (je 120–180 qm Wohnfläche)	1-2 MFH mit 6–24 Wohneinheiten
<b>Zahl der Bewohner</b>	12–28 Personen	6–15 Personen	10–35 Personen
<b>Bebauungsdichte</b>	mittel	gering	hoch
<b>Parkplätze / Infrastruktur</b>	zentral möglich	je Haus	Tiefgarage oder Sammelstellplätze

Exakte Zahlen hängen von Bebauungsplan (GRZ, GFZ, Abstandsflächen) ab – dies ist ein **realistisches, aber allgemeines Szenario**.

## 2. Flächenbedarf und räumliche Struktur

### Tiny-House-Konzept

- **Benötigte Fläche je Einheit:** 80-150 qm (inkl. Außenfläche und Abstand)
- **Gemeinschaftsflächen:** möglich (Garten, Werkstatt, Waschhaus, Gemeinschaftshaus)
- **Erschließung:** Wegeflächen, zentrale Stellplätze

**Ergebnis:** Auf 2.000 qm lassen sich **ca. 8-14 Tiny Houses/Modulhäuser** platzieren (abhängig von Dichte und Gemeinschaftskonzept).

---

### Einfamilienhäuser

- **Grundstücksfläche pro Haus:** 350-1.000 qm (inkl. Garten und Zufahrt)
- **Bebauung häufig:** zwei Vollgeschosse, Garage/Carport

**Ergebnis:** Auf 2.000 qm sind **2-5 Einfamilienhäuser** realistisch.

---

### Mehrfamilienhaus

- **Grundstücksfläche je Gebäude:** 200-600 qm
- **Gesamtwohnfläche:** 500-1.800 qm (bei 2-4 Geschossen)
- **Außenflächen:** Grünflächen, Spielplatz, Stellplätze, Müllplatz

**Ergebnis:** 1-2 MFH mit **6-24 Wohneinheiten** ist typisch.

### 3. Soziale Aspekte & Zusammenleben

Aspekt	Tiny Houses/ Modulhäuser	Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhaus
<b>Nachbarschaftsgefühl</b>	sehr hoch Nähe & Austausch fördern Gemeinschaft	mittel viel Privatsphäre, wenig gemeinschaftliche Nutzung	gering bis mittel abhängig von Hausgemeinschaft
<b>Privatsphäre</b>	niedrig bis mittel	hoch	mittel
<b>Lärm &amp; Distanz</b>	geringere Distanz höhere gegenseitige Rücksicht nötig	hohe Distanz wenig Konflikt- potenzial	hohe Dichte mehr Konflikt- potenzial
<b>Gemeinschaftliche Infrastruktur</b>	oft geteilt (Werkstatt, Waschhaus, Garten, Gemeinschaftshaus)	kaum alles im Privat- eigentum	teilweise Waschraum, Spielplatz, Tiefgarage
<b>Sozialstruktur</b>	eher gemeinschafts- orientierte Gruppen	familienorientiert, individualistisch	gemischt – Studierende, Familien, Singles, Senioren
<b>Soziale Chancen</b>	Gemeinschafts- projekte, Austausch, Nähe, Mehrgene- rationenprojekte, Seniorenwohnprojekte, Notunterkünfte nach Umweltkatastrophen (vgl. Ahrtal)	Schutz der Privatsphäre, ruhiges Umfeld	Vielfalt, aber weniger enge Nähe
<b>Soziale Risiken</b>	Konflikte durch Nähe, (Lebensstil- Unterschiede)	Anonymität, wenig Austausch, Isolation	Lärmbelastung, Hausordnungs- konflikte

## 4. Wirtschaftliche und praktische Vor- und Nachteile

### 4.1. Tiny Houses / Moduluhäuser

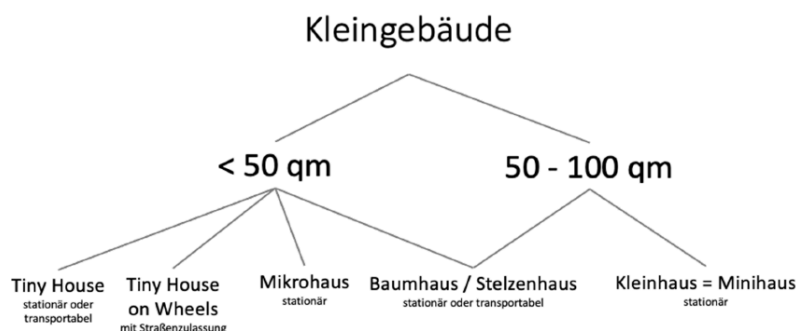
#### Vorteile

- günstige Bau- und Erschließungskosten
- Kostenersparnis durch geringe individuelle Wohnfläche
- Kostenersparnis durch Teilung der Wartungskosten, gemeinschaftliches Arbeiten bei Gemeinschaftseinrichtungen
- günstige effiziente Installation von PV, Batteriespeicher und Kleinwindrädern, da gemeinschaftlich genutzt und installiert werden
- gemeinsames Bauen der Häuser fördert Gemeinschaftsgefühl
- TH können auf Stelzen gebaut werden, dadurch auch Bau in Hochwassergebieten möglich, Katastrophenschutz
- Bauen ohne Bodenversiegelung möglich
- ökologische Bauweise möglich
- gute Nachhaltigkeit (niedriger Flächen-, Ressourcen- und Energieverbrauch)
- hohe Flexibilität
- gefragte Wohnform für Singles, Senioren, Minimalisten
- Chancen für gemeinschaftliches Wohnen
- gegenseitige soziale Unterstützung bei Krankheit und Notfällen
- Schnelle Realisierung / Häuser werden fertig angeliefert

#### Nachteile

- geringere Privatsphäre
- mögliche rechtliche Hürden (Bauordnung!)
- begrenzte Wohnfläche – nicht für alle Lebenssituationen geeignet
- Infrastruktur (Wasser/Abwasser/Strom) muss clever geplant werden

Definition:



**Abbildung 1: Ordnungsstruktur von Kleingebäuden**  
Anmerkung: Die Angaben beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche.

Abbildung: Industrienorm für Kleingebäude

## 4.2. Einfamilienhäuser

### Vorteile

- viel Privatsphäre
- klassische, wertstabile Nutzung
- gute Vermiet- oder Verkaufsoption
- attraktiv für Familien

### Nachteile

- geringere Ausnutzung des Grundstücks
  - hohe Erschließungs- und Einzelbaukosten
  - wenig soziale Interaktion, Gefahr der Vereinsamung
  - Nachhaltigkeit problematisch (hoher Flächen-, Ressourcen- und Energieverbrauch)
- 

## 4.3. Mehrfamilienhaus

### Vorteile

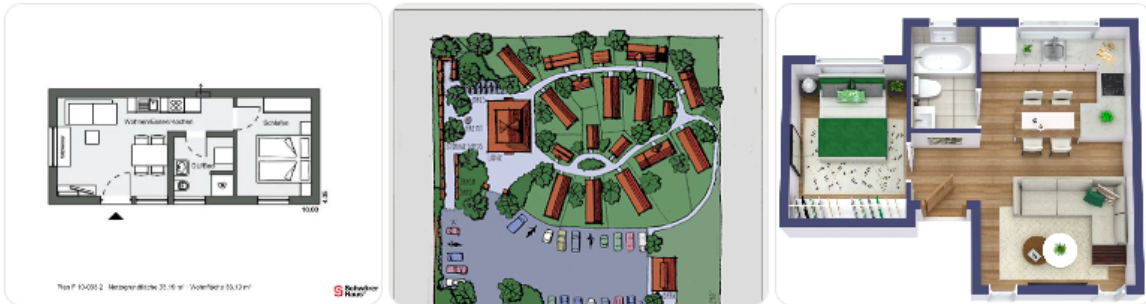
- höchste Grundstücksausnutzung
- beste Wirtschaftlichkeit pro qm
- viele Bewohner → sozial durchmischt
- nachhaltiger Umgang mit Fläche

### Nachteile

- hohe Investitionskosten
- komplexe Planung und Genehmigung
- höheres Konfliktpotenzial im Alltag
- Stellplatzfragen (Tiefgarage oft Pflicht)

## 5 Projektbeschreibungen

### 5.1. Tiny-House-Siedlung auf 2.000 qm



#### Typisches Bebauungsszenario

- 8-14 Tiny Houses/Modulhäuser, jeweils 25-50 qm
- Zentrale Stellplätze, gemeinschaftlicher Garten und Gemeinschaftsgebäude
- Gemeinsames Technik- oder Waschhaus optional
- Gebäude können, je nach Baukonstruktion, ohne Bodenversiegelung errichtet werden
- Gebäude können, je nach Baukonstruktion, ortsveränderlich errichtet werden

#### Kosten (grobe Orientierung)

Kostenblock	Preis*
<b>Tiny House/Modulhaus je Einheit</b> (ohne Grundstück)	70.000-150.000 € (je nach Ausführung, mit/ohne Fundament)
<b>Erschließung</b>	50.000-150.000 €
<b>Gemeinschaftsflächen/Wege</b>	20.000-60.000 €
<b>Gesamt für 8-14 TH</b>	<b>630.000-2.310.000 €</b>

Pro Bewohner ist dies die **günstigste** Lösung, aber stark abhängig vom gewünschten Komfort und Infrastruktur.

\*Preise variieren je nach Größe und Baustandard

## 5.2. Einfamilienhäuser auf 2.000 qm



### Typisches Bebauungsszenario

- 2-5 Einfamilienhäuser (120-180 qm Wohnfläche)
- Je Haus 350-1.000 qm Grundstück
- Private Gärten, jeweils Zufahrt/Garage

### Kosten (grobe Orientierung)

Kostenblock	Preis
Baukosten pro EFH*	400.000-700.000 €
Außenanlagen pro EFH*	30.000-70.000 €
Hausanschluss (geteilt)**	40.000-90.000 €
<b>Gesamt für 2-5 EFH</b>	<b>900.000-3.660.000 €</b>

EFH sind **teurer pro Wohneinheit**, aber äußerst stabil im Marktwert.

\*Preise variieren je nach Größe, Baustandard und Region

\*\*Baugrundstück bereits baulich erschlossen durch Gemeinde

## 5.3. Mehrfamilienhaus auf 2.000 qm



### Typisches Bebauungsszenario

- 1-2 MFH mit 6–24 Wohnungen
- 2-4 Geschosse
- Tiefgarage oder Stellplätze
- Garten meistens den EG-Wohnungen zugeordnet. Gemeinsamer Gartenbereich möglich.

### Kosten (grobe Orientierung)

Kostenblock	Preis
<b>Baukosten* pro qm Wohnfläche</b>	2.600-4.500 €/qm
<b>Gesamtwohnfläche (Beispiel)</b>	500-1.800 qm
<b>Außenanlagen</b>	50.000-150.000 €
<b>Tiefgarage (optional)</b>	300.000-600.000 €
<b>Gesamt für 1-2 MFH</b>	<b>1.650.000-8.850.000 €</b>

Das MFH ist die **effizienteste Nutzung pro qm.**

\*Preise variieren je nach Größe, Baustandard und Region

\*\*Baugrundstück bereits baulich erschlossen durch Gemeinde

## 6. Ergebnisse & Gesamteinschätzung

### 6.1. Zusammenfassung der Ergebnisse

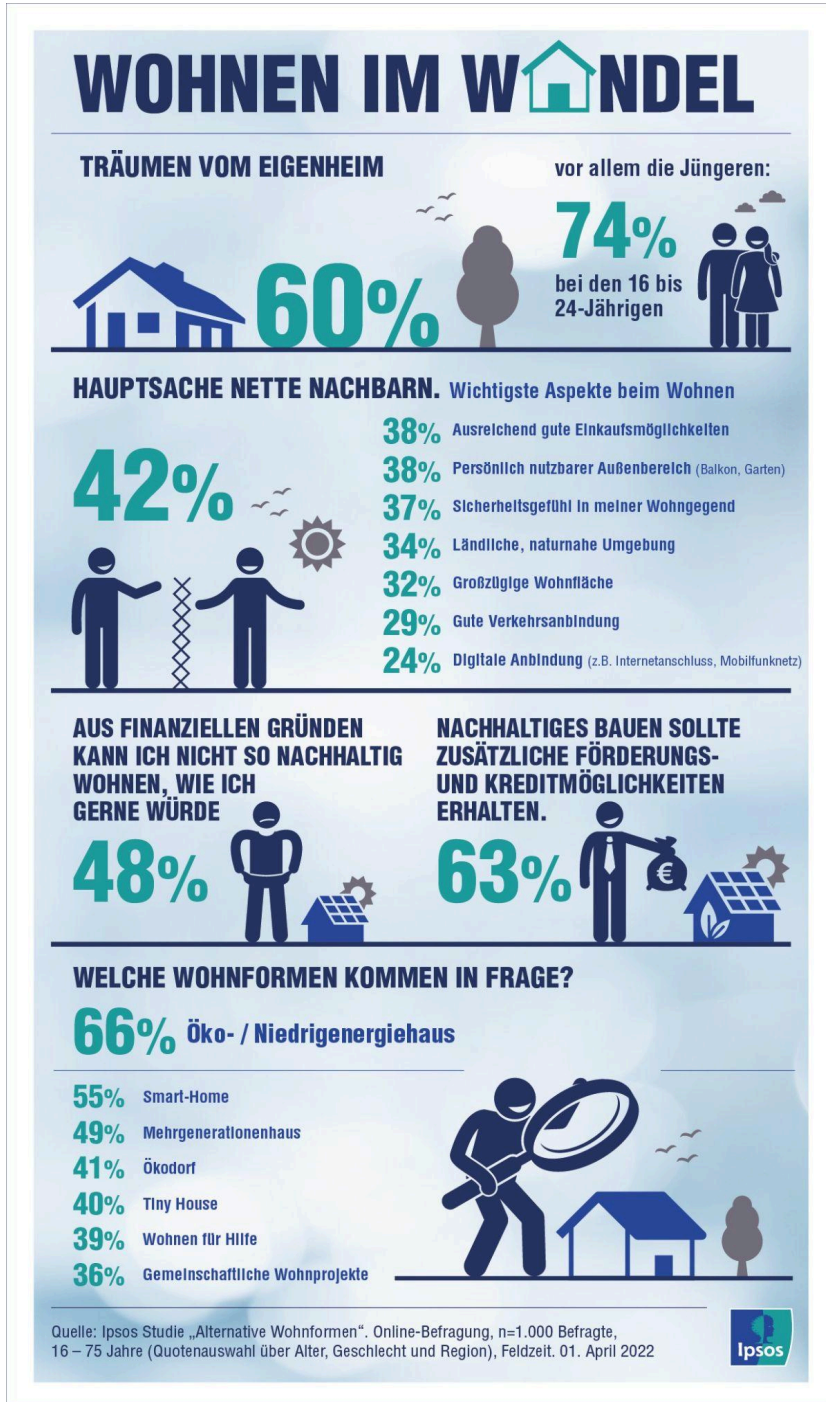
Variante	Anzahl Einheiten	Anzahl Personen	Gesamtkosten*	Kosten* je Wohneinheit	Nutzen
<b>Tiny Houses/ Modulhäuser</b> (ohne Grundstück)	8-14	12-28	630.000 bis 2.310.000 €	78.750 bis 165.000 €	flexibel, gemeinschaftlich, günstig, ortsveränderlich möglich
<b>Einfamilienhäuser</b> (ohne Grundstück)	2-5	6-15	900.000 bis 3.660.000 €	435.000 bis 1.000.000 €	klassische Nutzung, hohe Wertbeständigkeit
<b>Mehrfamilienhaus</b> (Grundstück inklusive)	6-24 Wohnungen	12-35	1.650.000 bis 8.850.000 €	275.000 bis 600.000 € pro Einheit	höchste Dichte

\*Preise variieren je nach Größe, Baustandard und Region

## 6.2. Gesamteinschätzung – Welche Bebauung für welchen Zweck?

Ziel / Priorität	Empfehlung
Maximale Nutzung	Mehrfamilienhaus
Gemeinschaftliches Wohnen / neue Wohnformen	Tiny-House-Siedlung
Privatsphäre & klassische Wohnstruktur	Einfamilienhäuser
Geringste Investitionskosten	Tiny Houses/MFH
Höchste Wiederverkaufsfähigkeit	EFH oder MFH
Geringster Verwaltungsaufwand	Einfamilienhäuser
Sozial integratives Konzept	Tiny Houses oder MFH
Temporäre Flächennutzung	Tiny Houses
Geringste Flächenversiegelung	Tiny Houses
Nachverdichtung (Restflächen, Aufstockung, Bauen in zweiter Reihe)	Tiny Houses
Nachhaltigkeit	Tiny Houses oder MFH
Schnelle Realisierung	Tiny Houses

## 7. Wohnen im Wandel - Was wünschen sich die Menschen?



Quelle: Ipsos Studie, Online-Befragung 1.000 Befragte, 16 - 75 Jahre

Stand April 2022