

Tiny House-3

Betrachtungen auf kommunaler Ebene

Interview mit Heidelbergs Oberbürgermeister Eckart Würzner
- günstiges Wohnen auf kleinem Raum
- warum die kleinen Häuser nicht die große Frage lösen.

Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung vom 5. April 2026, Mina Marschall.

Wie im Flug



Ankunft des
Musterhauses
in Heidelberg
in der
Siedlung am
Harbigweg.

Im Sommer
können die
Bewohner
einziehen.

Wohnpark mit 36 Wohnmoduln ..

- Auf einem städtischen Grundstück im Stadtteil Kirchheim entsteht ein Wohnpark mit 36 Wohnmodulen.
- Schon im Sommer können die Bewohner einziehen.
- Solche Siedlungen in deutschen Großstädten sind rar.
- Tiny-House-Parks gibt es bisher eher abseits der Ballungszentren, oft als touristische Anlagen.

Wohnform Tiny-Haus? Baurecht?

- So sehr die Wohnform als Idee begeistert, in der Realität folgten **keine massenhaften Umzüge in die Minihäuser**.
- In Städten, wo sie eine Lösung für fehlenden Wohnraum sein könnten, findet man sie höchstens als **Einzelexemplare**.
- Das größte **Hemmnis für Siedlungen war das Baurecht**.
- Seit Ende Oktober das „**Bau-Turbo-Gesetz**“ in Kraft getreten ist, können Kommunen jedoch von bestehenden Bauplänen abweichen und Wohnprojekte schneller genehmigen.

Flächen? Experiment!

- Oft **mangelt es** allerdings auch an geeigneten **Flächen**.
- Und dann ist da noch die Sorge, dass solche Siedlungen eine sozial schwierige Bewohnerschaft anziehen könnten.
- Die **Stadt wolle zeigen, wie ein solches Projekt gelingen kann**, sagt Eckart Würzner (parteilos), der Oberbürgermeister der Stadt.

... Warum eine Tiny-House-Siedlung in Heidelberg?

- Überall gibt es einen riesigen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Deshalb als Stadt selbst zum Entwickler geworden.
- Es gibt Areale, die perspektivisch entwickelt werden könnten – etwa ehemalige Industrie- oder Parkplatzflächen.
- Diese können in den nächsten Jahren nicht in die Umsetzung kommen, weil andere große Entwicklungsgebiete Priorität haben.
- Und genau hier setzt die Idee an: diese Flächen interimsmäßig sinnvoll zu nutzen.

... keine Alternative zu herkömmlichen Projekten, sondern eine Übergangslösung?

- Unsere Tiny-House-Konzepte entstehen auf Flächen, die langfristig Potential für eine höhere Verdichtung haben, zum Beispiel im Geschosswohnungsbau.
- Bis dahin kann man dort aber bereits Wohnraum schaffen – relativ schnell und pragmatisch.
- Aber man darf das Modell auch nicht verklären. Ein Tiny House ist in einer attraktiven Lage eigentlich eine Platzverschwendung.

... Tiny House – Platzverschwendung ?

- Wenn heute sofort auf einer zentralen Fläche **hochverdichtet gebaut** werden könnte, wäre das in vielen Fällen **städtebaulich effizienter** und würde natürlich mehr Wohnraum schaffen.
- Aber zehn Jahre (bis zum Bauen) sind zehn Jahre.
- Wenn eine Fläche ohnehin erst später hochverdichtet entwickelt werden kann, ist es sinnvoll, diese **Zeit nicht ungenutzt verstreichen** zu lassen.

... Entspannt sich der Wohnungsmarkt?

- Das ist auch **nicht unser Ziel**. Dafür ist die Zahl der Einheiten zu gering.
- Aber wenn wir **ergänzend Wohnraum schaffen**, zählt jeder Quadratmeter.
- Außerdem ermöglicht das **Projekt neue Wohnformen**, die für viele attraktiv sind und dezentral in den Quartieren entstehen können.

... Wie groß ist denn das Interesse?

- Sehr groß. Wir haben dazu eine Umfrage gemacht und über 700 Registrierungen bekommen.
- Das können wir in der Menge gar nicht bedienen, aber es zeigt deutlich:
- **Der Bedarf ist enorm**, und viele Menschen können sich **dieses Wohnmodell für eine Lebensphase** gut vorstellen.

... Und was sagen die Anwohner?
Nachverdichtung ist ja ein durchaus heikles
Thema.

- Bisher ist die Rückmeldung überwiegend positiv.
- Wir gehen nicht in hochwertige Grünanlagen, sondern vor allem auf Brachflächen wie ehemalige Werksparkplätze oder Industrieflächen.

... Wer zieht dort nun ein?

- Wir haben einen **Querschnitt von jung bis alt** und aus unterschiedlichen Lebensphasen.
- **ältere Menschen**, die derzeit allein leben und sagen: Ich brauche das große Haus nicht mehr, möchte aber in ein neues soziales Umfeld ziehen, in dem Begegnung leichter entsteht.
- **junge Haushalte**, Menschen, die nach Heidelberg ziehen und nur schwer bezahlbaren Wohnraum finden.

... .. Wer zieht dort nun ein?

- **Studierende**, die schon wissen, dass sie nur für eine begrenzte Zeit in der Stadt leben werden.
- **Auszubildende**, die häufig weniger eigene Wohnangebote haben als Studierende.
- **kleine Familien** können dort einziehen.

... es geht um Durchmischung, nicht nur für eine bestimmte Zielgruppe?

- Wir sehen Überzeugungstäter und ebenso Menschen, die das Angebot aus ganz praktischen Gründen nutzen möchten.
- Und wir wollen das für eine **große Bandbreite der Stadtgesellschaft** öffnen – für Menschen aus unterschiedlichen Sozialmilieus und Lebensphasen.
- Also nicht nur für ein Milieu ein eigenes „Cluster“ schaffen, **sondern ein Angebot, das möglichst viele erreicht und diese Milieus auch miteinander in Kontakt bringt.**

... Für viele verschiedene Menschen braucht es vermutlich auch verschiedene Häuser.

- ... immer um vollständig ausgestattete Wohnungen mit Küchenzeile und Badmodul.
- Unterschiedliche Typen: **Zweizimmer-Wohnungen** für meist zwei Personen, **kleinere Apartments für Singles**, zwei **WG-Häuser mit jeweils drei voll ausgestatteten Zimmern und Bungalows**, die etwa 60 Quadratmeter groß sind und auch für kleine Familien denkbar sind.
- ... Gemeinschaftsräume, einen gemeinsamen Garten mit Kräuterbeeten und eine Sauna.

...In diesem Miteinander haben die Bewohner auch die Möglichkeit, ihre Miete zu senken.

- Die Idee ist: Wer helfen kann und möchte – etwa bei Aufgaben rund um Gemeinschaftsflächen, bei der Reinigung gemeinsamer Bereiche oder bei Gartenarbeit –, kann dafür eine kleine Mietreduktion bekommen.
- Das hat auch den Vorteil, dass Menschen, die das nicht leisten können, zum Beispiel ältere Bewohnerinnen und Bewohner, sich darum nicht kümmern müssen.

... Sie orientieren sich an „ortsüblichen Mieten für kleine Apartments“; sind diese bezahlbar?

- Entscheidend ist ... der **Gesamtbetrag, den man monatlich zahlen** muss, inklusive Bad und Küche.
- Die genauen Mietpreise werden durch die Projektentwickler noch festgelegt.
- Es ist **ausdrücklich kein freier Marktpreis**, sondern aus unserer Sicht ein **fairer, vergleichbarer Preis** im Rahmen ähnlicher kleiner Wohnangebote geplant.

... Was passiert in zehn Jahren mit den
Häusern?

- Das Modell ist so gedacht, dass es weiterwandern kann.
- Nach einigen Jahren können sie auf eine andere geeignete Fläche umgesetzt werden, wenn der heutige Standort für eine höher verdichtete Bebauung gebraucht wird.

... Es handelt sich also um ein Zuhause
mit Ablaufdatum.

- Es ist bewusst **kein Modell**, bei dem jemand ein **Häuschen in attraktiver Lage „für immer“** bekommt.
- Es soll für verschiedene Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen immer wieder neu möglich werden.
- Und es bleibt, wie gesagt, **eine Ergänzung** – kein Ersatz des klassischen Wohnungsangebots.

... Wie geht es jetzt weiter?

- ... bereits dabei, weitere Standorte zu prüfen, über städtische Flächen, aber auch gemeinsam mit privaten Eigentümern.
- Darüber hinaus, unabhängig von Tiny Houses, ist auf Bundesebene wieder stärker über Eigentumsförderung zu sprechen.
- Wenn junge Menschen kaum noch Eigentum bilden können, verschiebt sich gesellschaftlich, wer überhaupt Vermögen und Sicherheit aufbauen kann. Das ist politisch und sozial heikel.

Fragen ...

- Vielen Dank für Eure Beteiligung

