



# Grundstücke aktivieren – Wohnraum schaffen



Liebe Grundstückseigentümerinnen,  
liebe Grundstückseigentümer,

die Bevölkerung in Bayern wächst. Wir verzeichnen seit Jahren steigende Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen. Eine der ganz großen Herausforderungen ist der Bereich Wohnraum. Mir ist wichtig, dass die Menschen überall in Bayern gut leben können. Egal, in welcher Lebensphase sie sind, welchen Beruf sie ausüben oder welches Einkommen sie zur Verfügung haben.

Die Nachfrage nach Wohnraum steigt nicht nur in den Ballungszentren. Wir müssen überall in Bayern Wohnraum schaffen, damit alle Menschen ein bezahlbares Zuhause haben können. Und wir als Freistaat Bayern schieben hier kräftig mit an. Denn dem Wohnraummangel können wir nur begegnen, indem wir bauen, bauen, bauen! Ich freue mich sehr, dass wir mit unserer Wohnraumoffensive ein umfangreiches Maßnahmenpaket für mehr bezahlbaren Wohnraum geschaffen haben!

Dennoch gibt es viel zu tun, denn in unseren Städten, Märkten und Gemeinden gibt es immer noch zahlreiche Grundstücke, die trotz guter Erschließung und Lage und trotz hoher Nachfrage unbebaut bleiben. Dafür gibt es viele Gründe: Oft werden Grundstücke für Kinder und Enkel zurückgehalten, das Bauen erscheint zu schwierig oder nicht finanzierbar oder die



emotionalen Hürden für einen Verkauf sind zu groß. Aber solche Grundstücke sind eine große Chance für unseren Wohnungsmarkt. Häufig könnten diese schnell bebaut werden, da Bau-recht besteht und die Erschließung gesichert ist.

Im beiliegenden Flyer finden Sie Informationen zur Aktivierung von leerstehenden Grundstücken und Bauflächen. Denn unser Ziel ist es, gemeinsam mit den Kommunen und Ihnen, den privaten Grund- und Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern, die Hürden für die Aktivierung leerstehender Grundstücke abzubauen.

Wir möchten Sie für dieses Thema sensibilisieren und ermutigen, auch die Chancen zu erkennen. Denn durch jedes aktivierte Grundstück schaffen wir neuen Wohnraum und vermindern den Flächenverbrauch. Also helfen Sie mit!

Herzliche Grüße

Ihre

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials 'KS' followed by a long, sweeping horizontal line.

Kerstin Schreyer, MdL  
Bayerische Staatsministerin  
für Wohnen, Bau und Verkehr



## Hintergrund

# Warum lohnt sich die Aktivierung von bebaubaren Grundstücken?

Wohnraum ist knapp. Damit mehr Wohnungen gebaut werden können, zählt jedes Grundstück und insbesondere jene, an denen bereits Straßen und Infrastruktur vorhanden sind und die sich beispielsweise in etablierten Einfamilienhausgebieten befinden. Jede Stadt, jeder Markt und jede Gemeinde prüft fortlaufend den Bedarf an Wohnraum und Wohnbauland. Sobald nicht genügend Wohnraum – als Mietwohnraum oder als Eigenwohnraum – zur Verfügung steht, analysiert sie, ob für den Bau von Wohnhäusern neues Bauland ausgewiesen werden soll.

Nicht wenige Gemeinden betreiben hierfür ein kommunales Flächenmanagement, d. h. sie erheben und verwalten Daten zum Baubestand, zu Leerständen und zu freien Grundstücken. Hierzu werden auch bestehende Siedlungsgebiete untersucht. Insbesondere noch leerstehende Flächen in vorhandenen Baugebieten oder in oft seit Jahrzehnten bebauten Bereichen, die gut erschlossen sind und dennoch Baulücken aufweisen, liegen im Fokus der Gemeinden. Auch untergenutzte Grundstücke mit einem geringen Anteil an Bebauung,

stellen ein sogenanntes Innenentwicklungspotenzial dar, das aktiviert werden kann. Denn hier kann meist schnell eine Bebauung realisiert werden.

Die Gemeinden sind durch die gesetzlichen Vorgaben (Baugesetzbuch, Landes- und Regionalplanung) angewiesen, nur dann neues Bauland auf der sogenannten „grünen Wiese“ auszuweisen, wenn der Bedarf an neuen Bauflächen höher ist, als die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale. Und hier entsteht ein Dilemma: Wenn sich Eigentümerinnen und Eigentümer leerstehender Grundstücke nicht zu einem Verkauf oder einer Bebauung entscheiden, besteht rechnerisch unter Umständen ein scheinbar hohes Angebot an Bauflächen und damit kein Bedarf an neuen Siedlungsflächen. Bauwillige gehen dann mitunter leer aus und müssen gegebenenfalls den Heimatort verlassen. Oder die Gemeinde weist zulasten von Natur und Landschaft neue Baugebiete auf landwirtschaftlichen Flächen aus. Dies führt nicht nur zu einer negativen Umweltbilanz, sondern erhöht auch langfristig die Kosten für Infrastruktur.

Daher sind Städte, Märkte und Gemeinden bestrebt, erschlossene und baureife Grundstücke zu aktivieren. Sie treten hierzu auch an Eigentümerinnen und Eigentümer heran, um Verwertungsmöglichkeiten zu klären.



## Baurechtlicher Hintergrund

### Wo und was darf ich bauen?

Wenn Sie sich als Grundstückseigentümerin oder -eigentümer dazu entschlossen haben, Ihr unbebautes Grundstück zu bebauen, stellt sich schnell die Frage, welche Bebauung dort überhaupt möglich ist. Bauherren haben keine unbegrenzte Gestaltungsfreiheit. Die wichtigsten Vorschriften kommen aus dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht.

Das Bauplanungsrecht beantwortet die Frage, ob, wo und was gebaut werden kann. Grundsätzlich können Grundstücke bebaut werden, die von vorhandener Bebauung umgeben sind oder für die ein Bebauungsplan existiert. Bei Ortsrandlagen sollten Sie frühzeitig Kontakt zur Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde aufnehmen, um zu klären, ob Ihr Grundstück für eine Bebauung in Frage kommt.

Ob Ihr Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, erfahren Sie bei Ihrer Gemeinde oder bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt, kreisfreie Stadt, Große Kreisstadt). Bebauungspläne werden von den Gemeinden im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung aufgestellt. In einem solchen Bebauungsplan kann die Gemeinde genau festsetzen, welche Bebauung

möglich ist. Der Bebauungsplan kann z. B. regeln, welche Dachform erlaubt ist, wie viele Stockwerke gebaut werden dürfen, wie groß die Gebäude sein dürfen oder welche Abstände zum Nachbargrundstück gelten.

Sollte kein Bebauungsplan existieren, muss sich das neue Gebäude in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Das bedeutet, es darf im Wesentlichen so gebaut werden wie in der näheren Umgebung des Grundstücks.

## Wie laufen Baugenehmigungsprozesse ab?

Für Bauvorhaben im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne gibt es das Genehmigungsfreistellungsverfahren, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und wenn es kein Sonderbau ist. Mit Einverständnis der Gemeinde kann hier bereits vier Wochen nach Vorlage der vollständigen Unterlagen mit dem Bau begonnen werden. In allen anderen Fällen ist eine Baugenehmigung erforderlich, die von der unteren Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt, kreisfreie Stadt, Große Kreisstadt) erteilt wird. Der Antrag hierzu muss von einer bauvorlageberechtigten Person (Architekt, Bauingenieur u.a.) gestellt werden.

## Weitere Informationen

Umfassende Informationen zum Thema Baugenehmigung gibt es auf den Seiten des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr unter [www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik](http://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik). Erster direkter Ansprechpartner sind die jeweils zuständigen Bauaufsichtsbehörden. Fragen dazu, ob für ein Grundstück gemeindliche Vorgaben wie Bebauungspläne und weitere gemeindliche Satzungen zu beachten sind, beantwortet auch die Standortgemeinde.

# Welche steuerrechtlichen Folgen sind zu beachten?

Als Eigentümerin oder Eigentümer eines nicht bebauten, aber baureifen Grundstücks, müssen Sie für sich zunächst die Frage klären, ob Sie selbst investieren wollen oder das Grundstück einem Dritten überlassen werden soll. Davon hängen die konkreten steuerrechtlichen Verpflichtungen und Folgen ab.

### **Sie möchten Ihr Grundstück selbst bebauen**

Wird ein Wohngebäude errichtet, dessen Wohnungen dann vermietet werden, wirken sich seine Herstellungskosten verteilt über die gesetzlich festgelegte Nutzungsdauer steuermindernd aus.

- Bei der Ermittlung der steuerlichen Einkünfte aus einem Objekt, das steuerlich im Privatvermögen gehalten wird, werden jährlich 2 % der Herstellungskosten als Werbungskosten abgeschrieben.
- Für Mietwohnungsneubauten, die aufgrund eines nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige errichtet werden, können in den ersten vier Jahren zusätzlich bis zu 5 % jährlich steuerlich berücksichtigt werden. Dies gilt für die Herstellungskosten bis zu 2.000 Euro/qm Wohnfläche, wenn diese 3.000 Euro/qm nicht übersteigen.

Steuerliche Besonderheiten sind bei Grundstücksflächen zu beachten, die zu einem Betrieb oder zu einer Landwirtschaft gehören, auch wenn sie nicht oder nicht mehr unmittelbar dazu genutzt werden. In diesen Fällen kann eine Bebauung der Flächen mit Wohnungen zu einer Versteuerung der stillen Reserven führen (aktueller Verkehrswert abzüglich Buchwert).



### **Sie möchten Ihr Grundstück veräußern**

Grundstücksflächen im steuerlichen Privatvermögen unterliegen im Fall der Veräußerung grundsätzlich nicht der Einkommensbesteuerung. Sind seit der Anschaffung des Grundstücks nicht mehr als zehn Jahre vergangen, ist der Veräußerungsgewinn (Erlös abzüglich Anschaffungskosten und Werbungskosten) zu besteuern. Dies gilt unabhängig davon, ob der Grundstückserwerber ein privater oder gewerblicher Investor, eine Stadt oder Gemeinde ist. Für die Berechnung des Zeitraums ist jeweils der Zeitpunkt des Kaufvertrags maßgebend.

Der Gewinn aus der Veräußerung von Grundstücksflächen, die zu einem Betrieb oder einer Landwirtschaft gehören, unterliegt stets der Einkommensbesteuerung.

Bei der Veräußerung des Grundstücks fällt Grunderwerbsteuer an, die in Bayern 3,5 % des Veräußerungspreises bzw. der Gegenleistung beträgt.

### **Sie übertragen Ihr Grundstück unentgeltlich**

Werden baureife Grundstücksflächen des steuerlichen Privatvermögens verschenkt, kann hierfür abhängig vom Verkehrswert des übertragenen Grundstücks und vom Verwandtschaftsgrad Schenkungsteuer anfallen.

## **Grundsätzlicher Hinweis**

Gerade bei Grundstückstransaktionen sind mitunter die steuerlichen Folgen von großer Tragweite. Es wird empfohlen, mögliche Alternativen und ihre finanziellen Konsequenzen vor Durchführung mit einem oder einer Angehörigen der steuerberatenden Berufe zu besprechen.



## Welche Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten gibt es, wenn ich Wohnraum schaffen will?

Wenn Sie Ihr Grundstück nicht verkaufen, sondern selbst investieren wollen, stellt sich unmittelbar die Frage der Finanzierung.

### **Baudarlehen**

Sofern Sie die Finanzierung nicht aus eigenen Mitteln stemmen können, was häufig der Fall sein wird, kommt eine Finanzierung mit Darlehen in Betracht. Sie können sich hierzu an Ihre Hausbank wenden. Es empfiehlt sich, Vergleichsangebote anderer Banken einzuholen. Dabei können Sie auch auf entsprechende Dienstleister oder Vergleichsportale im Internet zurückgreifen. Glücklicherweise sind die Finanzierungsbedingungen aufgrund des niedrigen Zinsniveaus derzeit historisch günstig. Zudem wird das vorhandene Grundstück als Eigenkapital angerechnet und wirkt sich somit positiv auf die Finanzierung aus, da Banken aufgrund des niedrigeren Risikos bessere Konditionen gewähren, je mehr Eigenkapital eingesetzt wird. Sie sollten sich die niedrigen Finanzierungskosten möglichst lange durch eine entsprechende Zinsbindungsfrist sichern und eine möglichst hohe Tilgung vereinbaren. So vermeiden Sie hohe Anschlussfinanzierungskosten nach Ende der Zinsbindung aufgrund gestiegener Zinsen.

## **Baugruppen**

Wenn Sie zwar einerseits selbst in das geplante Gebäude einziehen möchten, andererseits aber erheblich mehr Wohnraum erstellt werden könnte, als Sie selbst benötigen, könnten Sie mit anderen Interessierten eine Baugruppe gründen und gemeinsam das Objekt erstellen. Hierbei sollten Sie sich rechtlich beraten lassen. Es gibt auch Architekturbüros, die sich auf die Organisation und Begleitung solcher Baugruppen spezialisiert haben. Juristisch handelt es zumeist um Gesellschaften bürgerlichen Rechts. Eine Baugemeinschaft lebt vom persönlichen Engagement der Beteiligten. Diese erfüllen die Aufgaben, die sonst der Bauträger wahrnimmt (Koordination von Handwerksleistungen etc.). Projekte von Baugruppen bzw. Bauherrngemeinschaften sind im Rahmen der Wohnraumförderung grundsätzlich förderfähig. Der Betrieb eines so errichteten Gebäudes kann als Wohnungseigentümergeinschaft oder als Genossenschaft erfolgen. Bei ersterem kommt die Eigenwohnraumförderung für das einzelne Baugruppenmitglied in Betracht (bei Aufteilung in Wohneigentum), je nach dessen finanziellen Verhältnissen. Schließt sich die Baugruppe z. B. zu einer Genossenschaft zusammen, könnte die Mietwohnraumförderung greifen. Dabei ist zu beachten, dass aus der Förderung Belegungsbindungen folgen. Die Bewohner müssen bestimmte Einkommensgrenzen einhalten.

## **Wohnungsgenossenschaften**

Eine weitere Möglichkeit bietet die Gründung einer Wohnungsgenossenschaft. Das sind Genossenschaften, deren erster Zweck es ist, ihre Mitglieder mit Wohnraum zu versorgen (je nach Satzung können auch Nicht-Mitglieder versorgt werden). Über die General- bzw. bei größeren Genossenschaften die Vertreterversammlung sind die Genossenschaftsmitglieder in die Genossenschaftsverwaltung einbezogen (Selbstverwaltungsprinzip).

Ziel von Bauträgerwohnungsgenossenschaften ist es, Wohneigentum zu errichten und den Mitgliedern zu verkaufen. Bei neu gegründeten Wohnungsgenossenschaften treten oft Probleme im Zusammenhang mit der Finanzierung ihrer ersten Maßnahmen auf. Zum einen muss ausreichend Eigenkapital durch den Beitritt von genügend Mitgliedern angespart werden. Zudem treten Schwierigkeiten bei der Sicherung der Fremdmittel auf. Dies betrifft nicht zuletzt auch die nachrangig abzuschließenden staatlichen Wohnraumfördermittel. Hier hat der Freistaat in Zusammenarbeit mit der BayernLabo als seinem Förderinstitut Erleichterungen ermöglicht: Die Bonitätsanforderungen wurden hinsichtlich des Eigenkapitals gesenkt, das erforderliche Eigenkapital kann mittels projektbezogener Nachrangdarlehen vor- und zwischenfinanziert werden.

### **Investor oder Investorin**

Alternativ könnten Sie Ihr Grundstück einem Investor oder einer Investorin zur Bebauung überlassen und sich als „Bezahlung“ eine oder mehrere Wohnungen übertragen lassen. Auch hier könnte eine rechtliche Beratung sinnvoll sein.

### **Förderung**

Es gibt zudem zahlreiche Fördermöglichkeiten für den Wohnungsbau: Der Freistaat Bayern unterstützt die Schaffung von Wohnraum im Rahmen der staatlichen Wohnraumförderung mit dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm. Gefördert wird sowohl der Bau oder Erwerb selbstgenutzten Wohnraums (Eigenwohnraum) als auch der Bau von Mietwohnungen. Auch der Bund fördert die Schaffung von Eigen- und Mietwohnraum. In Betracht kommen die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

# Wo bekomme ich Beratung und Informationen?

Ansprechpartnerinnen und -partner für Bauinteressierte:

- Ihre Stadt, Ihr Markt, Ihre Gemeinde erteilt Auskünfte zu Fragen der kommunalen Bauleitplanung
- Die unteren Bauaufsichtsbehörden am Landratsamt, bei der kreisfreien Stadt oder Ihrer Großen Kreisstadt erteilen Auskünfte zu Fragen der Baugenehmigung
- Der Internetauftritt des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr informiert zu allgemeinen Fragestellungen rund um das Thema Aktivierung von Grundstücksflächen
- Informationen zur Wohnraumförderung erhalten Sie bei den Landratsämtern und kreisfreien Städten, bei den Bewilligungsstellen für die Mietwohnraumförderung bei den Regierungen, den Städten München, Nürnberg, Augsburg oder unter [www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de) und [www.bayern-labo.de](http://www.bayern-labo.de), sowie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de)
- Ihre Bank erteilt Auskünfte zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten
- Die Verbände der Wohnungswirtschaft beantworten Fragen rund um das Thema Eigentum und Immobilie



Diesen Flyer können Sie bestellen unter:  
[www.bestellen.bayern.de](http://www.bestellen.bayern.de)

Herausgeber:  
Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr  
Referat Öffentlichkeitsarbeit  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4  
80539 München

Redaktion:  
Abteilung Recht, Planung, Bautechnik

Gestaltung:  
ISAR 3 | Büro für Kommunikation

Bildnachweis:  
Titel: KW NEUN  
Seite 3: Margot Krammer  
Seite 4: Klaus Leidorf  
Seite 6: Andy Westner  
Seite 10: Arc Architekten

Klimaneutraler Druck: Druckerei Joh. Walch, Augsburg

August 2021

---

#### Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

---

Unter Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail an [direkt@bayern.de](mailto:direkt@bayern.de) erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.





[www.stmb.bayern.de](http://www.stmb.bayern.de)

Schon mit uns vernetzt?

