



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Jürgen Mistol BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
vom 27.03.2025

Voraussetzungen und Potenzial von Tiny Houses in Bayern

Der Begriff Tiny House bezieht sich in dieser Schriftlichen Anfrage auf ein Gebäude zum temporären oder dauerhaften Wohnen mit bis zu 75 Kubikmetern umbautem Raum. Die so bezeichneten Gebäude verfügen neben einem Schlafbereich über eine Küchenzeile und einen Badbereich und sind an die öffentliche Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser angeschlossen.

Die Staatsregierung wird gefragt:

- | | | |
|-----|--|---|
| 1.1 | Wie sind die gesetzlichen Grundlagen in Bayern zur Errichtung von Tiny Houses? | 3 |
| 1.2 | Inwiefern unterscheiden sich die Genehmigungsvoraussetzungen, wenn Tiny Houses lediglich zur Zwischennutzung konzipiert sind? | 3 |
| 2.1 | Welche Kenntnis hat die Staatsregierung von der Zahl der Baugenehmigungen für Tiny Houses in den vergangenen fünf Jahren (bitte nach Regierungsbezirken aufschlüsseln)? | 3 |
| 2.2 | Bei wie vielen dieser Baugenehmigungen handelt es sich um eine Zwischennutzung? | 3 |
| 2.3 | Bei wie vielen dieser Baugenehmigungen handelt es sich um Betriebswohnungen? | 3 |
| 3.1 | Welches Potenzial sieht die Staatsregierung mit Blick auf die Tendenz beim Wohnraum zum Ein-Personen-Haushalt grundsätzlich in Tiny Houses? | 3 |
| 3.2 | Welches Potenzial sieht die Staatsregierung in Tiny Houses, um Baulücken für einen begrenzten Zeitraum zu füllen? | 4 |
| 4.1 | Welches Potenzial sieht die Staatsregierung in Tiny Houses auch mit Blick auf steuerliche Vorteile und Abschreibungsmöglichkeiten als „Bewegliches Wirtschaftsgut“ in Form von Betriebswohnungen, um der Wirtschaft in Bayern die Gewinnung von Arbeits- und Fachkräften durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern? | 4 |
| 4.2 | Inwiefern können unter diesem Gesichtspunkt Tiny Houses in Gewerbegebieten eine Lösung darstellen? | 4 |

4.3	Beabsichtigt die Staatsregierung parlamentarische Initiativen und den Abbau von bürokratischen Hürden, um Grundstücksbesitzern, Kommunen und der Wirtschaft die Errichtung von Tiny Houses als Zwischennutzung in Baulücken und Gewerbegebieten zu erleichtern?	4
	Hinweise des Landtagsamts	5

Antwort

des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

vom 17.04.2025

Vorbemerkung:

Bezüglich der grundsätzlichen Thematik und bauplanungsrechtlichen Bewertung wird auf die Beantwortung der Schriftlichen Anfragen der Abgeordneten Kerstin Celina (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) vom 18.11.2019, Drs. 18/5486, sowie des Abgeordneten Sebastian Körber (FDP) vom 09.11.2020, Drs. 18/11865, verwiesen.

1.1 Wie sind die gesetzlichen Grundlagen in Bayern zur Errichtung von Tiny Houses?

1.2 Inwiefern unterscheiden sich die Genehmigungsvoraussetzungen, wenn Tiny Houses lediglich zur Zwischennutzung konzipiert sind?

Die Fragen 1.1 und 1.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung von „Tiny Houses“ unterscheidet sich grundsätzlich nicht von der Zulässigkeit anderer Vorhaben.

Gebäude bis 75 m³ Rauminhalt sind gemäß Art. 57 Abs.1 Nr. 1a Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei, sofern sie nicht im bauplanungsrechtlichen Außenbereich errichtet werden sollen.

2.1 Welche Kenntnis hat die Staatsregierung von der Zahl der Baugenehmigungen für Tiny Houses in den vergangenen fünf Jahren (bitte nach Regierungsbezirken aufschlüsseln)?

2.2 Bei wie vielen dieser Baugenehmigungen handelt es sich um eine Zwischennutzung?

2.3 Bei wie vielen dieser Baugenehmigungen handelt es sich um Betriebswohnungen?

Die Fragen 2.1 bis 2.3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die amtliche Baustatistik unterscheidet nicht danach, ob „Tiny Houses“ oder sonstige Wohngebäude errichtet werden.

3.1 Welches Potenzial sieht die Staatsregierung mit Blick auf die Tendenz beim Wohnraum zum Ein-Personen-Haushalt grundsätzlich in Tiny Houses?

3.2 Welches Potenzial sieht die Staatsregierung in Tiny Houses, um Baulücken für einen begrenzten Zeitraum zu füllen?

Die Fragen 3.1 und 3.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Begriff „Tiny House“ entbehrt derzeit einer anerkannten fachlichen Definition. Es handelt sich jedoch meistens um Häuser mit kleiner Grundfläche, die teilweise als mobile Gebäude ausgestaltet sind. Bei solchen Häusern muss auch eine Zwischennutzung bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen. Aus Nachhaltigkeitsgesichtspunkten wird die geringe Bebauungsdichte und relativ hohe Flächeninanspruchnahme kritisch gesehen. Im Übrigen ist im Einzelfall entscheidend, ob bautechnisch eine Zwischennutzung von Baulücken und der Anschluss an die öffentliche Versorgung sinnvoll sind.

4.1 Welches Potenzial sieht die Staatsregierung in Tiny Houses auch mit Blick auf steuerliche Vorteile und Abschreibungsmöglichkeiten als „Bewegliches Wirtschaftsgut“ in Form von Betriebswohnungen, um der Wirtschaft in Bayern die Gewinnung von Arbeits- und Fachkräften durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern?

4.2 Inwiefern können unter diesem Gesichtspunkt Tiny Houses in Gewerbegebieten eine Lösung darstellen?

Die Fragen 4.1 und 4.2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Bei „Tiny Houses“ handelt es sich grundsätzlich um Gebäude im bewertungsrechtlichen Sinn, für die eine jährliche Abschreibung von 3 Prozent gilt, sofern sie nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellt wurden. Insoweit bestehen gegenüber klassischem Wohnraum keine steuerlichen Vorteile.

Die Staatsregierung setzt sich grundsätzlich für die Bereitstellung von Wohnraum durch Unternehmen und, wo dies möglich ist, auch in Gewerbegebieten ein.

4.3 Beabsichtigt die Staatsregierung parlamentarische Initiativen und den Abbau von bürokratischen Hürden, um Grundstücksbesitzern, Kommunen und der Wirtschaft die Errichtung von Tiny Houses als Zwischennutzung in Baulücken und Gewerbegebieten zu erleichtern?

Die Staatsregierung setzt sich typologieoffen für den Abbau bürokratischer Hürden und für den Wohnungsbau ein.

Hinweise des Landtagsamts

Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

—————

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit können Internetadressen verkürzt dargestellt sein. Die vollständige Internetadresse ist als Hyperlink hinterlegt und in der digitalen Version des Dokuments direkt aufrufbar. Zusätzlich ist diese als Fußnote vollständig dargestellt.

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente abrufbar.

Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen zur Verfügung.