

von Claudia Kohler



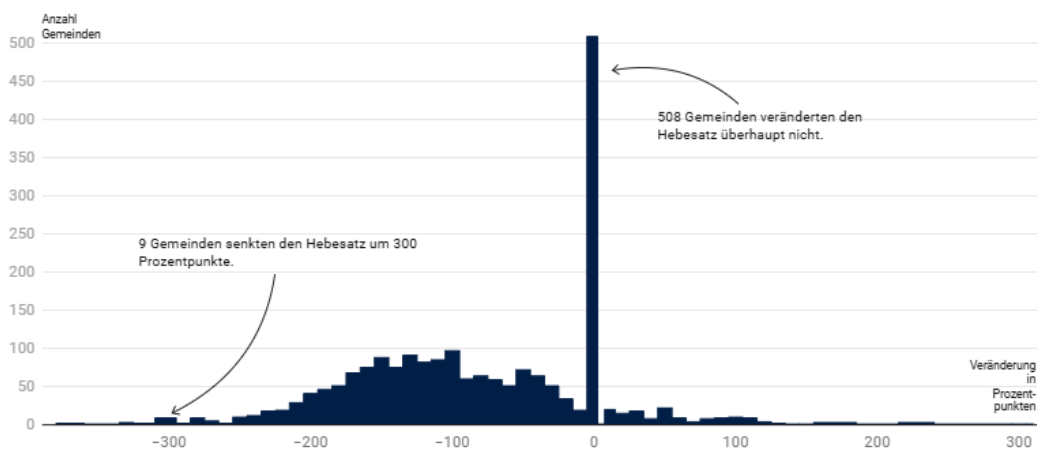
Zu Beginn des Jahres trat die Grundsteuerreform in Kraft. Erfahren Sie in dieser Datenrecherche, ob und wie stark Ihre Stadt oder Gemeinde den Hebesatz erhöht hat – und ob Sie und Ihre Mitbürger dadurch mehr Grundsteuer bezahlen.

Anfang des Jahres trat die umfangreiche Grundsteuerreform in Kraft. Bundes- und Landespolitik appellierten an die Kommunen, die Reform so umsetzen, dass ihre Einnahmen aus der Grundsteuer gleichbleiben. Vielfach wurde diskutiert, ob Städte und Gemeinden die Reform ausnutzen könnten, um verdeckt Haushaltslücken zu füllen.

Neue Hebesätze: Dreiviertel der Kommunen passen an

Jetzt hat das Statistische Landesamt Bayern erste Informationen zu den neuen Grundsteuerhebesätzen veröffentlicht. Die Daten sind noch vorläufig – es ist möglich, dass einzelne Kommunen den Satz nochmals ändern. Nach aktuellem Stand haben 508 der 2.056 Städte, Gemeinden und Märkte in Bayern ihre Hebesätze der Grundsteuer B (baulich genutzte Grundstücke) nicht verändert. 152 Kommunen haben erhöht, in allen anderen Kommunen ist der Hebesatz gesunken.

So verteilt sich die Veränderung der Hebesätze der Grundsteuer B (baulich genutzte Grundstücke) zwischen den Jahren 2024 und 2025 auf die bayerischen Kommunen.



Grafik: BR24 • Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Laut Johann Kronauer, Finanzreferent beim Bayerischen Städtetag, hat der Großteil der Kommunen sich mit diesen Veränderungen an die geforderte "Aufkommensneutralität" gehalten. Das gehe aus Befragungen des Städtetags hervor, aber auch aus dem Muster der Änderungen.

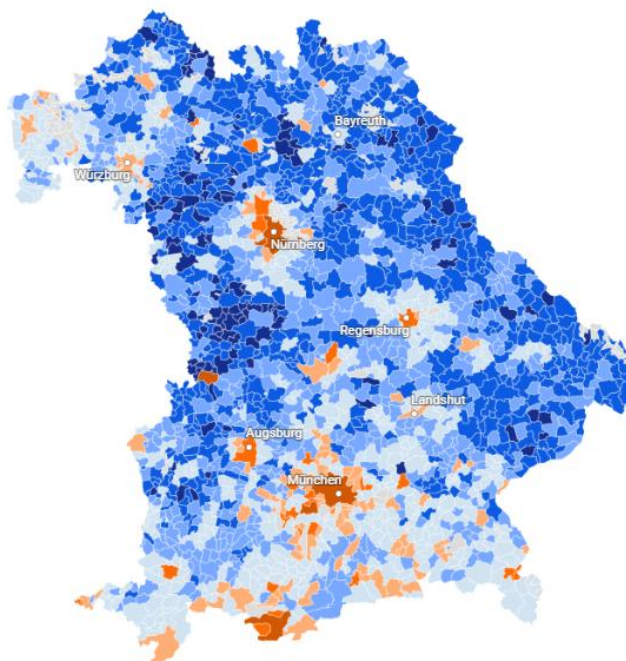
Um die Grundsteuer für ein Grundstück, ein Haus oder eine Wohnung zu ermitteln, wird der Hebesatz der Kommunen mit der sogenannten Bemessungsgrundlage verrechnet. Für diese ist seit der Reform in Bayern die Fläche ausschlaggebend.

In ländlichen Kommunen ist die Bemessungsgrundlage entsprechend gestiegen, erklärt Johann Kronauer vom Städtetag. Größere Grundstücke, mehr Fläche, höhere Bemessungsgrundlage. Um am Ende auf die gleichen Einnahmen zu kommen, müsse dort also der Hebesatz gesenkt werden.

Genau das sehe man in den Daten, so der Finanzreferent. "In den größeren Städten ist dagegen die Bemessungsgrundlage kleiner geworden, dementsprechend brauche ich einen höheren Hebesatz, um das gleiche Aufkommen zu generieren."

Bayernkarte: Wie sich die Hebesätze in den bayerischen Kommunen verändert haben

Differenz zwischen dem Grundsteuerhebesatz B (baulich genutzte Grundstücke) aus dem Jahr 2024 und dem voraussichtlichen neuen Satz für 2025 je Kommune*.



*Die Daten für 2025 sind noch vorläufig – es ist möglich, dass einzelne Kommunen den Satz nochmal ändern.
 Grafik: BR24 • Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Ein Blick auf die Ausreißer zeigt aber, dass nicht alle Kommunen dem Appell der Politik gefolgt sind: Am stärksten angehoben hat die Stadt Stein (bei Nürnberg). Hier steigt der Hebesatz der Grundsteuer B (baulich genutzte Grundstücke) von 450 Prozent auf 765 Prozent. Ebenfalls deutlich höher wird es im Markt Garmisch-Partenkirchen – 300 Prozentpunkte mehr. Beide Kommunen schreiben auf Anfrage von BR24, dass ihre Erhöhung nicht aufkommensneutral ist.

Hebesatzexplosion: Warum Kommunen die Grundsteuereinnahmen erhöhen

In Stein hatte der Stadtrat aufgrund eines Haushaltsdefizits bereits 2024 eine Erhöhung der Grundsteuereinnahmen beschlossen. Die Gründe unter anderem: Der Bau eines neuen Kinderhortes und die Erhöhung der Kreisumlage. "Würden Bund und Land die Kommunen mit ausreichend Finanzmitteln für die übertragenen Aufgaben ausstatten, dann hätte auch die Stadt Stein den Hebesatz anders festsetzen können", schreibt Bürgermeister Kurt Krömer (SBG).

Auch in Garmisch-Partenkirchen hatte der Marktgemeinderat bereits im März 2024 eine Erhöhung beschlossen. Die Umsetzung sei mit der Grundsteuerreform unter anderem zusammengelegt worden, um zusätzliche Kosten zu vermeiden. Eine Sprecherin erklärt: "Wir verstehen die Bedenken hinsichtlich der finanziellen Belastung für die Bürger. Jedoch müssen wir als Kommune unsere Verpflichtungen zur Daseinsvorsorge und Infrastrukturerhaltung erfüllen, was ohne ausreichende Einnahmen nicht möglich wäre".

Verband fordert mehr Transparenz für Bürger

Die Veränderung der Hebesätze sagt nicht automatisch etwas über die Grundsteuereinnahmen der Kommune aus. Auch eine Senkung kann zu Mehreinnahmen führen, wenn sie nicht im richtigen Rahmen liegt. Die Recherche von BR24 hat gezeigt, dass es sich lohnen kann, bei der eigenen Kommune nachzuforschen.



vom 10.09.2025

Laut Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Münchner Haus- und Grundbesitzervereins, ist das aber nicht so einfach – im gesamten Vorgehen fehle Transparenz. Helfen könnten statistische Hochrechnungen, die die bayerische Finanzverwaltung den Kommunen als Handlungsgrundlage zur Verfügung gestellt hatte.

"Diese Empfehlungen der Finanzministerien sind in zahlreichen Bundesländern öffentlich zugänglich durch sogenannte Transparenzregister", kritisiert Rudolf Stürzer. In Bayern jedoch gewähre man dem Bürger keinen Einblick – ein öffentliches Register werde von der Staatsregierung strikt abgelehnt.

Städtetag: Informationen zum Teil auf schlechter Datenbasis

Gegen den Vorwurf der Intransparenz wehrt sich Johann Kronauer vom Bayerischen Städtetag. Es sei gut, dass die Hochrechnungen nicht öffentlich gemacht wurden – deren Datengrundlage sei zum Zeitpunkt, als die Kommunen die Hebesätze beschlossen, zum Teil bereits veraltet oder unvollständig gewesen. Laut Johann Kronauer haben die Kommunen die Bürger ausreichend informiert: "Die Gemeinden, die gesagt haben, wir brauchen mehr, haben das auch transparent dargestellt".

In der folgenden Tabelle können Sie die Entwicklung in Ihrer Kommune finden.

Tabelle: Hebesatzentwicklung in Ihrer Kommune

Entwicklung des Hebesatzes der Grundsteuer B (baulich genutzte Grundstücke) je Gemeinde in Bayern*.

Suche in Tabelle

Seite 1 von 412 >

Gemeinde	Aktuelle Änderung Hebesatz (Prozentpunkte)	Grundsteuerhebesatz 2010 - 2025
Stein, St	315	Erhöhung des Hebesatzes um vorauss. 315 Prozentpunkte. 370% → 765%
Garmisch-Partenkirchen, M	300	Erhöhung des Hebesatzes um vorauss. 300 Prozentpunkte. 410% → 730%
München, Landeshauptstadt	289	Erhöhung des Hebesatzes um vorauss. 289 Prozentpunkte. 535% → 824%
Nonnenhorn	260	Erhöhung des Hebesatzes um vorauss. 260 Prozentpunkte. 330% → 690%
Nürnberg (Krfr.St)	225	Erhöhung des Hebesatzes um vorauss. 225 Prozentpunkte. 490% → 780%

*Die Daten für 2025 sind noch vorläufig – es ist möglich, dass einzelne Kommunen den Satz nochmal ändern. Stand: 09.09.2025

Tabelle: BR24 • Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik