



I.

Stadtratsfraktion Die Grünen/Rosa Liste/Volt
Marienplatz 8
80331 München

30.01.2026

Einnahmeverluste durch die Staatsregierung darstellen

Antrag Nr. 20-26 / A 05851 von der Stadtratsfraktion Die Grünen / Rosa Liste / Volt
vom 18.08.2025, eingegangen am 18.08.2025

Sehr geehrte Stadträtinnen,
sehr geehrte Stadträte,

in Ihrem Antrag führen Sie folgendes aus:

„Die Stadtkämmerei wird gebeten, die Einnahmeverluste darzustellen, die der Landeshauptstadt München durch den Eingriff der Bayerischen Staatsregierung in die kommunale Selbstverwaltung entstehen.

Dies betrifft insbesondere vom Freistaat untersagte kommunale Abgaben wie die Übernachtungssteuer, eine mögliche kommunale Verpackungsabgabe oder die im Freistaat nicht umgesetzte Grundsteuer C.

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, diese Verluste dem Freistaat in Rechnung zu stellen.“

Bezugnehmend auf Ihren o.g. Antrag erlaube ich mir – Ihr Einverständnis vorausgesetzt – diesen mit nachfolgendem Brief zu beantworten.

Hinsichtlich der Übernachtungsteuer belaufen sich die entgangenen Steuereinnahmen auf etwa 82,5 Mio. Euro. Diese Summe errechnet sich aus 19.712.703 Übernachtungen jährlich (Quelle: Touristische Jahresbilanz 2024 RAW), 93,11 Euro Übernachtungspreis pro Person (Quelle: Berechnungen RAW), dem Steuersatz von 5 % und einem Abzug von 10 % für steuerbefreite Gäste (Schätzung SKA).

Auch bei einer kommunalen Verpackungsabgabe ist von relevanten Einnahmepotenzialen auszugehen. Mangels eigener Erfahrungswerte kann hierzu lediglich auf bereits vorliegende Daten aus der Universitätsstadt Tübingen zurückgegriffen werden und diese anhand der Bevölkerungszahl für München hochgerechnet werden. Nicht berücksichtigt werden können lokale Besonderheiten wie die Zusammensetzung der Betriebe, insbesondere derer, die sehr einwegverpackungsintensiv sind. Da es Bundesweit nur eine Stadt zum Vergleich gibt, sind die Wirkungen solcher Faktoren nicht abschätzbar. Vor dem Hintergrund des Haushaltsansatzes von 800.000 Euro im Jahr 2024 in Tübingen bei rund 92.322 Einwohnenden ergäben sich für München somit geschätzte entgangene Einnahmen in Höhe von ca. 14 Mio. Euro.

Neben den Einnahmeverlusten durch Übernachtungs- und Verpackungssteuer bitten Sie ebenfalls um eine Einschätzung bezüglich der nicht eingeführten Grundsteuer C.

Der Bayerische Gesetzgeber hat in Art. 5 Abs. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz geregelt, dass § 25 Abs. 5 GrStG keine Anwendung findet und damit die in anderen Bundesländern eingeführte Grundsteuer C verboten. § 25 Abs. 5 GrStG eröffnet den Kommunen die Möglichkeit aus städtebaulichen Gründen baureife Grundstücke als besondere Grundstücksgruppe innerhalb der unbebauten Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes zu bestimmen und für diese Grundstücksgruppe der **baureifen** Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festsetzen. Ferner wird gesetzlich detailliert geregelt, wie die Grundstücksgruppe zu bestimmen ist: „Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. Als städtebauliche Gründe kommen insbesondere die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht. Die Gemeinde hat den gesonderten Hebesatz auf einen bestimmten Gemeindeteil zu beschränken, wenn nur für diesen Gemeindeteil die städtebaulichen Gründe vorliegen. Der Gemeindeteil muss mindestens 10 Prozent des gesamten Gemeindegebiets umfassen und in dem Gemeindeteil müssen mehrere baureife Grundstücke belegen sein. Die genaue Bezeichnung der baureifen Grundstücke, deren Lage sowie das Gemeindegebiet, auf das sich der gesonderte Hebesatz bezieht, sind jeweils nach den Verhältnissen zu Beginn eines Kalenderjahres von der Gemeinde zu bestimmen, in einer Karte nachzuweisen und im Wege einer Allgemeinverfügung öffentlich bekannt zu geben. In der Allgemeinverfügung sind die städtebaulichen Erwägungen nachvollziehbar darzulegen und die Wahl des Gemeindegebiets, auf das sich der gesonderte Hebesatz beziehen soll, zu begründen. Hat eine Gemeinde die Grundstücksgruppe baureifer Grundstücke bestimmt und für die Grundstücksgruppe der baureifen Grundstücke einen gesonderten Hebesatz festgesetzt, muss dieser Hebesatz für alle in der Gemeinde oder dem Gemeindeteil liegenden baureifen Grundstücke einheitlich und höher als der einheitliche Hebesatz für die übrigen in der Gemeinde liegenden Grundstücke sein.“

Die Grundsteuer C könnte somit nicht automatisch für alle unbebauten Grundstücke erhoben

werden.

Es besteht keine Möglichkeit alle baureifen unbebauten Grundstücke in den Grundsteuerdaten auszuwerten. Es ist allenfalls möglich jene Grundstücke zu filtern, bei denen ausschließlich Grund – und Boden bewertet wurde. Hierunter fallen neben baureifen Grundstücken, auch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, Grundstücke, bei denen die Gebäude steuerbefreit sind (z.B. Garagen im Zusammenhang mit Wohnen) und solche, die zwar unbebaut sind, aber kein Baurecht besteht (z.B. Parkplätze, Grundstücke im Außenbereich). Insgesamt sind im Grundsteuerfachverfahren, aktuell ca. 10.000 Grundstücke mit einem Gesamtgrundsteueraufkommen von 3 Mio. € vorhanden, bei denen nur ein Messbetrag für Grund- und Boden festgestellt wurde. Die Baureife müsste anhand von Listen einzeln durch das Planungsreferat geprüft werden.

Eine qualifizierte Schätzung möglicher Einnahmen ist daher nicht möglich bzw. würde einen administrativen Aufwand bedeuten, der zu dem möglichen Erkenntnisgewinn nicht im Verhältnis steht.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Ausführungen wurde die Möglichkeit einer Rechnungsstellung gegenüber dem Freistaat Bayern geprüft. Hierzu ist abschließend folgendes festzuhalten:

Ein „Anspruch“ im Sinne einer Möglichkeit, dem Freistaat Bayern eine Rechnung zu stellen, besteht nicht. Die Landeshauptstadt München hat keine Möglichkeit und Rechtsmacht, den Freistaat ohne gesetzliche Grundlage zu verpflichten (Art. 20 Abs. 3 GG). Eine klassische Anspruchsgrundlage wie z.B. aus dem Konnexitätsprinzip (Art. 83 Abs. 3 BV) oder dem Finanzausgleichsgesetz besteht gegenüber dem Freistaat Bayern nicht.

Aus Sicht der Landeshauptstadt München ist es bedauerlich, dass die dargelegte Rechtslage keinen weitergehenden kommunalen Gestaltungsspielraum zulässt.

Ich bitte Sie, von den vorstehenden Ausführungen Kenntnis zu nehmen und gehe davon aus, dass Ihr Antrag damit abschließend behandelt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Frey
Stadtkämmerer