



Grundsteuerreform 2025

Erste Wirkungsanalyse aus Sicht privater Immobilieneigentümer

Jakob Grimm

Berlin, Mai 2025

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Telefon: 030 20216-0

Abstract

Haus & Grund Deutschland hat 1.999 Rückmeldungen zur Grundsteuerreform ausgewertet. Das Ergebnis ist eindeutig: In rund 80 Prozent der Fälle ist die Grundsteuer gestiegen, im Schnitt um über 100 Prozent. Besonders hohe Belastungen zeigen sich im Bodenwertmodell (+1,41 Einheiten), während das Bundesmodell mit durchschnittlich +0,98 Einheiten etwas moderater ausfällt. Allerdings wurden im Flächenmodell besonders häufig die Hebesätze stark erhöht (+244 Punkte). Eine Regressionsanalyse bestätigt: Die Hebesatzentwicklung ist der zentrale Treiber der Steuermehrbelastung. Die vielfach angekündigte Aufkommensneutralität wird im Bereich der Wohnimmobilien nicht eingehalten.

Hintergrund und Zielsetzung der Umfrage

Mit Beginn des Jahres 2025 trat die reformierte Grundsteuer in Kraft. Die Bundesregierung – insbesondere Bundeskanzler Olaf Scholz, der zum Zeitpunkt der Gesetzgebung Bundesminister der Finanzen war – hatte im Zuge der Reform zugesichert, dass die Neuregelung 'aufkommensneutral' ausgestaltet werde. Das bedeutet: Städte und Gemeinden sollten ihre Hebesätze so anpassen, dass die Einnahmen aus der Grundsteuer im Vergleich zur alten Regelung nicht steigen. Ob dieses Versprechen in der kommunalen Praxis tatsächlich eingehalten wird, ist jedoch offengeblieben – denn als kommunale Steuer unterliegt die Hebesatzfestsetzung der autonomen Entscheidung jeder einzelnen Gemeinde. Gleichzeitig fehlt ein gesetzlicher Mechanismus, der eine ertragsneutrale Umsetzung sicherstellen würde.

Um diese Lücke zu füllen und belastbare Daten aus der Eigentümerperspektive zu erhalten, hat Haus & Grund Deutschland im Frühjahr 2025 eine bundesweite Umfrage unter privaten Immobilieneigentümern gestartet. Ziel war es, ein differenziertes Bild der Auswirkungen der Reform auf die Grundsteuerlast in den einzelnen Gemeinden zu gewinnen.

An der bundesweiten Umfrage zur Umsetzung der neuen Grundsteuer haben sich insgesamt 1.999 Immobilieneigentümer beteiligt. Damit liegt eine belastbare Datengrundlage vor, die differenzierte Auswertungen zu den tatsächlichen Auswirkungen der Reform in den Kommunen ermöglicht.

Modellvergleich: Steuerbeträge im Jahr 2025

Die Auswertung der absoluten Grundsteuerbeträge für das Jahr 2025 zeigt ein weites Spektrum: Im Median zahlen Eigentümer 654 Euro, im Mittel liegt die Belastung bei rund 830 Euro pro Jahr. Die Werte variieren jedoch erheblich – von etwa 100 Euro in den unteren 10 Prozent bis hin zu über 4.500 Euro in der Spitze. Die

Verteilung ist deutlich rechtsschief, was auf einzelne sehr hohe Steuerbeträge bei größeren Immobilien hindeutet. Vergleicht man diese Werte mit den Angaben für das Vorjahr 2024, so zeigt sich ein klarer Anstieg: Der Median der Vorjahresbelastung lag bei lediglich 390 Euro, der Mittelwert bei 522 Euro. Dies entspricht einem durchschnittlichen Anstieg von über 300 Euro pro Jahr.

Je nach verwendetem GrundsteuermodeLL zeigen sich dabei Unterschiede. Im Bundesmodell beträgt der durchschnittliche Steuerbetrag 2025 rund 807 Euro. Im Flächenmodell liegt der Mittelwert sogar bei 847 Euro. Im Bodenwertmodell von Baden-Württemberg beläuft sich der Mittelwert ebenfalls auf 848 Euro, liegt jedoch mit einem etwas geringeren Streuungsmaß und geringerer Schiefe tendenziell stabiler im mittleren Bereich.

Auch der Immobilientyp beeinflusst die Höhe der Grundsteuer erheblich. Für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der durchschnittliche Betrag 2025 bei 747 Euro, im Vorjahr waren es im Schnitt 463 Euro. Mehrfamilienhäuser weisen mit 1.370 Euro die höchste durchschnittliche Belastung auf (2024: 834 Euro). Für Eigentumswohnungen ergibt sich ein vergleichsweise niedriger Durchschnittswert von 316 Euro (2024: 285 Euro), wobei zu beachten ist, dass hier die Grundsteuer anteilig je Einheit erfasst wurde.

Diese Werte bestätigen, dass die Reform in vielen Fällen mit einer spürbaren Mehrbelastung einhergeht. Die Spannweite der Steuerhöhen legt zudem nahe, dass sowohl die Art der Immobilie als auch das jeweilige Bewertungsmodell maßgeblich zur Belastungswirkung beitragen.

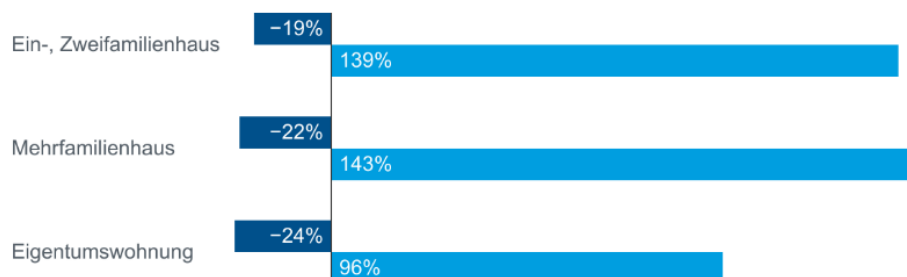
Veränderung der Steuerlast durch die Reform

Die Analyse der normierten Veränderung der Grundsteuer zeigt, dass für die Mehrheit der Eigentümer die Steuerbelastung nach der Reform gestiegen ist. In rund 79 Prozent der Fälle steigt die Steuerlast von 2024 bis 2025 an oder bleibt nahezu gleich, während lediglich 21 Prozent eine Reduktion verzeichneten. Im Mittel ergibt sich eine Zunahme der Steuerbelastung um den Faktor 1,03 auf einer normierten Skala, wobei der Median bei 0,51 liegt. Dies weist auf eine tendenzielle Mehrbelastung bei einer großen Bandbreite hin: Die oberen zehn Prozent der Fälle verzeichnen einen Anstieg um mehr als 300 Prozent, die oberen fünf Prozent sogar um mehr als 410 Prozent.

Für die Eigentümer mit einem Rückgang der Steuerlast ergibt sich ein deutlich moderateres Bild: Hier liegt der Mittelwert bei - 22 Prozent. Gleichzeitig fällt auf, dass die positiven Veränderungen (also Steuersteigerungen) wesentlich stärker streuen als die negativen. Bei den Fällen mit steigender Belastung liegt der Mittelwert bei 136 Prozent, mit Maximalwerten von bis zu 976 Prozent.

Grafik 2: Entwicklung der Grundsteuerpreise

Dargestellt ist die durchschnittliche Veränderung der Grundsteuer 2025 gegenüber 2024 nach Gebäudetypen. Dunkelblau: Fälle mit Entlastung, Hellblau: Fälle mit Mehrbelastung.



Grafik: eigene Darstellung | Grundsteuererhebung, N: 1.832 | Quelle: Haus & Grund

Auch nach Immobilientyp zeigen sich Unterschiede: Für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der durchschnittliche Anstieg bei 119 Prozent¹, bei Mehrfamilienhäusern bei 111 Prozent. Deutlich niedriger fällt die Veränderung bei Eigentumswohnungen aus, wo der Mittelwert bei 40 Prozent liegt. Betrachtet man ausschließlich die Fälle mit sinkender Belastung, so zeigt sich, dass Eigentumswohnungen im Durchschnitt die stärkste relative Entlastung erfahren haben (-24 Prozent), gefolgt von Mehrfamilienhäusern (-22 Prozent) und Ein-/Zweifamilienhäusern (-19 Prozent). Umgekehrt ergibt sich bei den steigenden Belastungen das inverse Bild: Eigentümer von Mehrfamilienhäusern erfahren einen durchschnittlichen Anstieg von 143 Prozent, bei Ein-/Zweifamilienhäusern liegt dieser bei 139 Prozent, während Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 96 Prozent etwas geringer betroffen sind.

Auch zwischen den Bewertungsmodellen zeigen sich klare Differenzen. Für das Bundesmodell liegt der durchschnittliche Zuwachs bei 98 Prozent, beim Wertunabhängigen Flächenmodell bei 104 Prozent, während das Bodenwertmodell Baden-Württembergs mit einem Mittelwert von 141 Prozent den deutlich höchsten Anstieg verzeichnet. Dies bestätigt den Befund aus den absoluten Steuerbeträgen: In Baden-Württemberg sind signifikant stärkere Belastungsanstiege zu beobachten als in anderen Bundesländern – sowohl absolut als auch relativ.

Diese Ergebnisse machen deutlich, dass die versprochene Aufkommensneutralität vielerorts nicht erreicht wurde. Besonders die Unterschiede nach Immobilientyp und Bewertungsmodell legen nahe, dass strukturelle Faktoren – etwa die Bewertungssystematik und die Hebesatzgestaltung – entscheidend für die tatsächliche Steuerwirkung sind.

Kommunale Hebesatzentwicklung als Belastungstreiber

Ein zentrales Ergebnis der Umfrage betrifft die Entwicklung der kommunalen Hebesätze, die maßgeblich darüber entscheiden, ob die Reform der Grundsteuer tatsächlich aufkommensneutral umgesetzt wurde. Die Daten zeigen deutlich, dass die Mehrheit der Kommunen ihre Hebesätze nach oben angepasst hat: Von allen auswertbaren Fällen berichten rund 69 Prozent von einem gestiegenen Hebesatz, während 9 Prozent der Kommunen den bisherigen Hebesatz beibehielten und nur etwa 22 Prozent eine Senkung vornahmen.

Im Durchschnitt lag der Anstieg der Hebesätze bei rund 120 Prozentpunkten, wobei der Median mit 81,5 Punkten unterhalb dieses Wertes liegt – was auf einige besonders starke Anhebungen in bestimmten Gemeinden hinweist. In der Spitzengruppe, also den obersten zehn Prozent der Erhöhungen, wurden Zuwächse von mehr als 435 Punkten gemeldet. Im Gegensatz dazu lag die durchschnittliche Senkung in den wenigen Fällen, in denen der Hebesatz reduziert wurde, bei -113 Punkten.

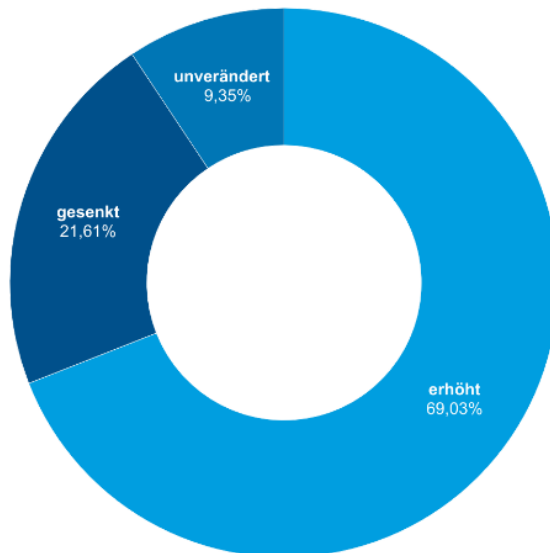
Diese Ergebnisse spiegeln die politischen und fiskalischen Anpassungsstrategien in den jeweiligen Bundesländern wider. Während Bayern mit seinem wertunabhängigen Modell tendenziell höhere Hebesätze braucht, um das Aufkommen zu sichern, scheinen in Baden-Württemberg viele Kommunen die ursprüngliche Bodenwertorientierung durch eine gezielte Hebesatzabsenkung kompensiert zu haben. Gleichwohl stellt sich die Frage, ob diese Anpassungen in den jeweiligen Kommunen tatsächlich zur Wahrung der versprochenen Aufkommensneutralität geführt haben – oder ob es de facto zu verdeckten Steuererhöhungen gekommen ist. Die folgenden Kapitel vertiefen diesen Zusammenhang zwischen Hebesatzveränderung und Steuerbelastung weiter.

¹ Während die durchschnittliche Steuerlast für Ein- und Zweifamilienhäuser nominal von 463 Euro (2024) auf 747 Euro (2025) stieg – ein Zuwachs von rund 61 % –, ergibt sich aus der Einzelfallbetrachtung ein mittlerer relativer Anstieg von 119 %. Dieser Unterschied ist kein Widerspruch, sondern das Ergebnis unterschiedlicher Rechenlogiken: Die erste Zahl vergleicht Durchschnittswerte über Jahre, die zweite den Durchschnitt individueller prozentualer Veränderungen – und wird damit stärker durch Fälle mit niedrigem Ausgangswert beeinflusst. Das gilt natürlich analog auch für die anderen Immobilientypen.



Grafik 3: Entwicklung der Hebesätze 2024 bis 2025

Anteil der Fälle in denen die Hebesätze von 2024 bis 2025 gesenkt bzw. angehoben wurden oder unverändert blieben.



Grafik: eigene Darstellung | Grundsteuererhebung ; N: 1.550 | Quelle: Haus & Grund

Hebesatz statt Modell als Hauptfaktor

Auf Basis der deskriptiven Auswertung ergibt sich, dass Eigentümer im Bundesmodell im Mittel eine normierte Grundsteuermehrbelastung von 98 Prozent verzeichneten, während im wertunabhängigen Flächenmodell ein Durchschnittswert von 104 Prozent und im Bodenwertmodell Baden-Württembergs ein deutlich höherer Wert von 141 Prozent beobachtet wurde. Betrachtet man allein diese Mittelwerte, so erscheint das Bundesmodell auf den ersten Blick als das „günstigste“ Verfahren für Eigentümer.

Gleichzeitig zeigt die Auswertung der Hebesatzentwicklung, dass die Unterschiede in der Belastung auch mit der Intensität der kommunalen Anpassungen zusammenhängen. Im Bundesmodell stiegen die Hebesätze durchschnittlich um 95 Punkte, im Flächenmodell jedoch um deutlich höhere 244 Punkte. Im Gegensatz dazu gingen die Hebesätze im Bodenwertmodell im Durchschnitt sogar um 180 Punkte zurück. Dies wirft die Frage auf, ob die geringere Belastung im Bundesmodell tatsächlich auf die Bewertungslogik zurückzuführen ist – oder ob sie durch eine weniger starke Anhebung der Hebesätze bedingt ist.

Zur Klärung dieser Frage wurde eine multivariate Regressionsanalyse durchgeführt, bei der die normierte Grundsteuerveränderung als abhängige Variable modelliert wurde. Neben dem verwendeten Grundsteuermodell wurden die jeweilige Hebesatzentwicklung, der Immobilientyp sowie Wohn- und Grundstücksfläche berücksichtigt. Das Ergebnis bestätigt die zentrale Hypothese: Der Unterschied zwischen Bundesmodell und Flächenmodell ist statistisch nicht signifikant, wenn man die Hebesatzentwicklung kontrolliert. Mit anderen Worten: Die leicht höhere durchschnittliche Steuerbelastung im Flächenmodell lässt sich im Wesentlichen durch die dort überproportionalen Hebesatzanhebungen erklären. Anders verhält es sich beim Bodenwertmodell: Hier bleibt der Zusammenhang auch nach Kontrolle der übrigen Einflussgrößen signifikant positiv – das Modell führt also tatsächlich strukturell zu einer höheren Belastung.

Die Hebesatzentwicklung erweist sich insgesamt als der stärkste Einzelprädiktor für die Steuermehrbelastung. Für je 100 Punkte Erhöhung des Hebesatzes ergibt sich im Durchschnitt ein Anstieg der normierten Grundsteuerentwicklung um 0,14 Einheiten (Also eine Erhöhung der Steuer um etwa 14

Prozent). Weitere Einflussgrößen, wie der Immobiliientyp, wirken sich ebenfalls aus. So zeigt sich insbesondere bei Eigentumswohnungen eine signifikant geringere Mehrbelastung im Vergleich zu Ein- und Zweifamilienhäusern, die im Modell als Referenzkategorie dienen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Bundesmodell (die Referenzkategorie im Regressionsmodell) nicht strukturell besser abschneidet, sondern von moderateren Hebesatzanpassungen in den beteiligten Kommunen profitiert. Die höhere Belastung im Flächenmodell ist nicht auf das Bewertungsverfahren selbst zurückzuführen, sondern auf die dort besonders stark gestiegenen Hebesätze.

Tabelle 1: Lineare Regression zur Erklärung der normierten Grundsteuerentwicklung

Grundsteuerentwicklung	Coef.	St.Err.	t-value	p-value	[95% Conf	Interval]	Sig
Flächenmodell	-.067	.113	-0.60	.552	-.288	.154	
Bodenwertmodell	.862	.239	3.60	0	.392	1.331	***
HS-Entwicklung	.00144	0	5.28	0	.001	.002	***
Mehrfamilienhaus	.116	.111	1.05	.295	-.101	.334	
Eigentumswohnung	-.666	.145	-4.59	0	-.952	-.381	***
Wohnfläche	-.0001	0	-1.35	.177	0	0	
Grundstücksfläche	.000047	0	1.94	.053	0	0	*
Constant	.856	.077	11.14	0	.705	1.007	***
Mean dependent var		1.014	SD dependent var			1.497	
R-squared		0.062	Number of obs			954	
F-test		8.993	Prob > F			0.000	
Akaike crit. (AIC)		3430.868	Bayesian crit. (BIC)			3469.753	

*** $p < .01$, ** $p < .05$, * $p < .1$

Struktur der Stichprobe

Ein Blick auf die regionale Verteilung zeigt ein heterogenes Bild: Besonders stark vertreten waren Eigentümer aus Nordrhein-Westfalen (45,5 %), gefolgt von Hamburg (15,2 %) und Hessen (10,5 %). Auch aus Baden-Württemberg (6,1 %), Schleswig-Holstein (5,8 %) und Bayern (5,5 %) gingen zahlreiche Rückmeldungen ein. Weniger stark vertreten waren ostdeutsche Flächenländer wie Sachsen-Anhalt (0,9 %) oder Brandenburg (0,4 %).

Mit Blick auf die Art der Immobilie dominiert das klassische Ein- und Zweifamilienhaus, das über 53 Prozent der Rückmeldungen ausmacht. Mehrfamilienhäuser sind mit rund 27 Prozent, Eigentumswohnungen mit knapp 20 Prozent vertreten. Auch die Nutzung der Immobilien wurde abgefragt: Etwa die Hälfte (51 %) der Objekte wird vermietet, während 45 Prozent eigengenutzt sind.

Grafik 1: Verteilung der Gebäudetypen



Grafik: eigene Darstellung | Grundsteuererhebung, N:1.933 | Quelle: Haus & Grund

Innerhalb der vermieteten Objekte stellen Mehrfamilienhäuser (46 %) den größten Anteil, gefolgt von vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern (30 %) und Eigentumswohnungen (24 %).



Zusätzlich geben Angaben zu Wohn- und Grundstücksflächen einen Eindruck von der Bandbreite der erfassten Objekte. Ein- und Zweifamilienhäuser verfügen im Durchschnitt über rund 929 m² Grundstücksfläche und eine Wohnfläche von ca. 156 m². Mehrfamilienhäuser weisen im Mittel 865 m² Grundstücksfläche auf, die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei rund 471 m² – mit großen Schwankungen, was auf die unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten zurückzuführen ist, die aber in der Erhebung nicht separat erfasst wurden. Eigentumswohnungen wurden im Schnitt auf Grundstücken von 1.421 m² erfasst (inklusive Gemeinschaftsflächen bei größeren Anlagen) und haben eine durchschnittliche Wohnfläche von rund 130 m².

Diese Angaben machen deutlich, dass die Stichprobe nicht nur eine große Bandbreite an Immobilientypen abdeckt, sondern auch hinsichtlich Nutzung, Größe und Lage eine differenzierte Betrachtung der Reformfolgen erlaubt.

Vertiefte Analyse: Regionale und siedlungsstrukturelle Differenzierungen

Im Rahmen einer vertieften Analyse wurden die Daten zur Grundsteuerreform 2025 durch zusätzliche siedlungsstrukturelle, raumtypologische und geografische Merkmale ergänzt. Grundlage hierfür bildeten die Typisierungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zum Urbanisierungsgrad, den siedlungsstrukturellen Kreistypen sowie eine Ost-/West-Kategorisierung. Darüber hinaus wurde die Auswertung um Variablen zur Einwohnerzahl und Gemeindefläche, sowie der Siedlungsdichte erweitert.

Steuerwirkung nach Siedlungsstruktur und Gebäudetyp

Die Belastungswirkungen unterscheiden sich deutlich nach Siedlungsstruktur und Gebäudetyp. In stark besiedelten städtischen Räumen liegt die durchschnittliche Steuermehrbelastung bei rund 109 Prozent. In kleineren Städten und Vororten fällt sie mit etwa 89 Prozent deutlich geringer aus. In ländlichen Räumen erreicht sie wieder rund 109 Prozent. Betrachtet man zusätzlich die Gebäudeart, zeigt sich ein klares Muster: Ein- und Zweifamilienhäuser sind in allen Siedlungstypen am stärksten betroffen, gefolgt von Mehrfamilienhäusern. Eigentumswohnungen hingegen weisen eine signifikant geringere Belastung auf – insbesondere in ländlichen Regionen bleibt der Anstieg im einstelligen Bereich.

Auch die Lageklassifikation (Raumtyp) zeigt ein differenziertes Bild: In sehr zentralen Lagen liegt die durchschnittliche Steuermehrbelastung bei Einfamilienhäusern bei 123 Prozent, in peripheren Regionen bei etwa 103 Prozent. In sehr peripheren Räumen verzeichnen vor allem Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlich 160 Prozent eine auffällig starke Steuerwirkung. Für Eigentumswohnungen ergeben sich hingegen durchweg niedrigere Belastungen – in sehr peripheren Lagen sogar negative Werte.

Das verwendete Bewertungsmodell hat erheblichen Einfluss auf die Steuerwirkung. Das Bodenwertmodell führt in allen Raumtypen zu den höchsten Belastungen – insbesondere in sehr zentralen Lagen, wo die durchschnittliche Steuermehrbelastung bei rund 152 Prozent liegt. Das Bundesmodell bleibt mit durchschnittlich 98 Prozent im moderateren Bereich, während das wertunabhängige Flächenmodell auf durchschnittlich 104 Prozent kommt.

Ost-/West-Vergleich mit Gebäudetypendifferenzierung

Die Auswertung regionaler Unterschiede zeigt eine signifikant niedrigere durchschnittliche Steuermehrbelastung in Ostdeutschland. Während in westdeutschen Gemeinden der durchschnittliche Anstieg der Grundsteuerlast bei rund 104 Prozent liegt, beträgt er in ostdeutschen Gemeinden lediglich

79 Prozent. Dennoch sind die absoluten Steuerbeträge im Osten keineswegs generell niedriger – insbesondere nicht, wenn man die Gebäudetypen differenziert betrachtet.

So zeigen sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Ost und West nahezu identische Wohnflächen (West: 156 m², Ost: 155 m²). Bei Mehrfamilienhäusern hingegen sind die Wohnflächen im Osten mit 1.135 m² fast dreimal so groß wie im Westen (416 m²). Auch bei den Grundstücksgrößen ergeben sich Unterschiede. Eigentumswohnungen in Ostdeutschland verfügen im Schnitt über 1.105 m², im Westen über 1.467 m², bei Mehrfamilienhäusern liegen die ostdeutschen Grundstücke ebenfalls über dem westdeutschen Wert (1.185 m² vs. 842 m²).

Ein- und Zweifamilienhäuser in Westdeutschland zahlen im Schnitt 743 Euro, im Osten 669 Euro – also etwa 10 Prozent weniger. Eigentumswohnungen werden im Westen mit rund 313 Euro, im Osten mit rund 287 Euro besteuert – ein Unterschied von ca. 8 Prozent. Auffällig ist, dass ostdeutsche Mehrfamilienhäuser im Schnitt sogar höher besteuert werden als westdeutsche (Ø 1.388 Euro vs. 1.369 Euro). Das ist allerdings maßgeblich auf größere Gebäude und Grundstücke in der Stichprobe zurückzuführen.

Der entscheidende Belastungsunterschied liegt jedoch in der kommunalen Hebesatzentwicklung. In Westdeutschland wurden die Hebesätze im Schnitt um 133 Punkte erhöht, während sie in Ostdeutschland im Mittel um 70 Punkte gesenkt wurden. Dieser Unterschied bleibt auch nach Gebäudetyp bestehen: Bei Einfamilienhäusern beträgt die Hebesatzveränderung im Westen im Schnitt 130 Punkte, im Osten wurden die Hebesätze bei Einfamilienhäusern hingegen im Schnitt um 46 Punkte gesenkt. Eigentumswohnungen verzeichnen im Osten sogar durchschnittliche Hebesatzsenkungen von über 150 Punkten. Diese kommunalpolitischen Entscheidungen wirken stark dämpfend auf die Steuerlast und erklären die niedrigere Gesamtbelastung in Ostdeutschland trotz größerer Objekte.

Allerdings zeigt die multivariate Regressionsanalyse: Sobald Bewertungsmodell, Gebäudetyp, Hebesatzentwicklung sowie Wohn- und Grundstücksfläche kontrolliert werden, verliert die Variable „Ost/West“ ihre statistische Bedeutung. Die regionalen Unterschiede lassen sich also nicht durch die geografische Lage an sich erklären, sondern vielmehr durch das Zusammenspiel struktureller Objektmerkmale und kommunaler Steuerpolitik.

Einflussfaktoren in der Regressionsanalyse

Zur vertieften Analyse der Belastungsunterschiede wurden zwei multivariate Regressionsmodelle berechnet, in denen zentrale Einflussgrößen simultan berücksichtigt wurden. Beide Modelle bestätigen die zuvor gewonnenen Erkenntnisse und erlauben eine differenzierte Quantifizierung der Reformwirkungen. Modell 1 integriert neben den Objektmerkmalen auch strukturbezogene Regionaldaten wie Bevölkerungszahl und Gemeindefläche. Modell 2 ersetzt diese durch die tatsächliche Siedlungsdichte der Standortgemeinde.

Zentraler Treiber der Steuermehrbelastung ist – konsistent über beide Modelle hinweg – die kommunale Hebesatzentwicklung. Die Analyse zeigt: Eine Erhöhung des Hebesatzes um 100 Punkte führt im Durchschnitt zu einer um rund 14 bis 16 Prozent höheren Steuerlast. Dieser Effekt ist in beiden Modellen hochsignifikant und unterstreicht, dass die Hebesatzpolitik der Kommunen maßgeblich über die Reformwirkung entscheidet.

Auch das verwendete Bewertungsmodell hat signifikanten Einfluss. Gegenüber dem Bundesmodell führt das Bodenwertmodell zu einer durchschnittlich 90 Prozent höheren Grundsteuerbelastung. Diese Effekte sind statistisch hoch signifikant. Das wertunabhängige Flächenmodell hingegen unterscheidet sich in beiden Modellen nicht signifikant vom Bundesmodell.

Ein zentraler struktureller Faktor ist die Art der Immobilie: Eigentumswohnungen weisen im Vergleich zu Ein- und Zweifamilienhäusern eine deutlich geringere Mehrbelastung auf – im Mittel um rund 73 bis 76 Prozent.

Dieser Effekt ist ebenfalls hochsignifikant. Für Mehrfamilienhäuser lassen sich hingegen keine signifikanten Unterschiede feststellen.

Darüber hinaus zeigt sich ein kleiner, aber signifikanter Einfluss der Grundstücksfläche: Je größer das Grundstück, desto höher fällt tendenziell die Steuer mehrbelastung aus. Die Wohnfläche ist dagegen in keinem der Modelle ein signifikanter Prädiktor.

Im zweiten Modell wird zusätzlich die Siedlungsdichte berücksichtigt. Auch hier zeigt sich ein signifikant positiver Effekt: Je 1.000 zusätzliche Einwohner pro Quadratkilometer steigt die Grundsteuerentwicklung im Schnitt um etwa 2,4 Prozent. Dies legt nahe, dass verdichtete urbane Räume tendenziell stärker betroffen sind – möglicherweise infolge höherer Bodenwerte oder gezielter Hebesatzstrategien.

Die Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland, die sich in den bivariaten Analysen noch abzeichneten, verlieren in den multivariaten Modellen deutlich an Bedeutung. Sobald Bewertungsmodell, Gebäudetyp, Hebesatzentwicklung und siedlungsstrukturelle Merkmale kontrolliert werden, ist die Lage in Ost- oder Westdeutschland kein signifikanter Erklärungsfaktor mehr. Die regionalen Unterschiede sind somit vor allem durch strukturelle und steuerpolitische Faktoren determiniert – nicht durch die Lage allein.

Insgesamt zeigen die Regressionsanalysen ein konsistentes Bild. Die Steuerwirkungen der Reform hängen maßgeblich von einer Kombination aus Modellwahl, kommunaler Steuerpolitik und Objektstruktur ab. Die Hebesatzentwicklung stellt den zentralen Hebel dar, über den Kommunen in erheblichem Maße Einfluss auf die Belastung ausüben können – mit entsprechend unterschiedlichem Ergebnis für die betroffenen Eigentümer.

Zwei Eigentümerprofile im Vergleich: Wer zahlt – und wer spart?

Die Ergebnisse der Sonderauswertung zur Grundsteuerreform 2025 zeigen, dass die Reform nicht alle Eigentümer gleich trifft. Im Gegenteil: Je nach Gebäudeart, Lage, kommunalem Hebesatz und Bewertungsmodell ergeben sich teils extreme Unterschiede. Zwei Falltypen verdeutlichen diese Spannweite besonders gut:

Das teuerste Profil: Einfamilienhaus im Westen, Bodenwertmodell, Innenstadtlage

Besonders stark betroffen sind Eigentümer von Ein- oder Zweifamilienhäusern in sehr zentralen westdeutschen Großstädten. Wenn sich die Gebäude in begehrten Innenstadtlagen mit hohen Bodenrichtwerten und großen Grundstücken befinden, sind die Steigerungen besonders deutlich. Kommt das Bodenwertmodell zur Anwendung und wurde der kommunale Hebesatz deutlich angehoben, führt dies zu einer massiven Mehrbelastung.

Das günstigste Profil: Eigentumswohnung im Osten, Bundesmodell, periphere Lage

Am entgegengesetzten Ende stehen kleinere Eigentumswohnungen in ostdeutschen Mittel- oder Kleinstädten. Liegen die Objekte in ländlich geprägten Räumen mit niedrigen Grundstückswerten und befinden sich in größeren Wohnanlagen ist die Belastung im Schnitt am geringsten. Besonders deutlich wird das, wenn die kommunalen Hebesätze gesenkt wurden. In der Folge bleibt die Steuerbelastung entweder konstant oder steigt nur minimal – oft unterhalb von 10 Prozent. In einigen Fällen ergibt sich sogar eine spürbare Entlastung.

Diese beiden Profile machen deutlich: Die Grundsteuerreform 2025 ist keine neutrale Systemumstellung, sondern entfaltet in ihrer praktischen Umsetzung hochselektive Wirkungen. Wer besonders betroffen ist –

und wer profitiert – hängt von einem komplexen Zusammenspiel aus Gebäudetyp, Modellwahl, kommunaler Steuerpolitik und Lage ab.

Methodik der Datenbereinigung

Zur Sicherstellung der statistischen Belastbarkeit und zur Minimierung verzerrender Einflüsse durch extreme Ausreißer wurde der Datensatz vor der Analyse systematisch bereinigt. Grundlage hierfür bildete ein sogenanntes Perzentil-Trimming, bei dem für alle zentralen Variablen – darunter die jährlichen Grundsteuerbeträge (für 2024 und 2025), die Hebesätze (jeweils für beide Jahre) sowie die Veränderungswerte – zunächst das 1. und 99. Perzentil berechnet wurde. Anschließend wurden alle Fälle, deren Werte außerhalb dieser zentralen 98 Prozent-Spanne lagen, aus der Analyse ausgeschlossen. Dies betrifft insbesondere außergewöhnlich hohe oder niedrige Werte, die entweder auf Eingabefehler, Sonderkonstellationen oder besonders atypische Objekte zurückzuführen sein könnten.

Die Bereinigung erfolgte jeweils separat für jede Variable, wobei durch die Generierung von Gültigkeitskennzeichen eine gezielte Filterung im Rahmen der späteren Auswertungen ermöglicht wurde. Auf diese Weise konnte die Aussagekraft der Analysen erhöht und der Einfluss extremer Einzelfälle kontrolliert werden, ohne die grundlegende Streuung der Daten unzulässig zu verengen.

Die vorliegende Auswertung basiert auf einer breiten Rückmeldung von Eigentümern aus dem gesamten Bundesgebiet. Die Datengrundlage wurde nach standardisierten Kriterien bereinigt und umfasst 1.999 auswertbare Fälle mit vollständigen Angaben. Auch wenn keine nachträgliche Gewichtung vorgenommen wurde, erlaubt die Größe und inhaltliche Streuung des Datensatzes eine fundierte Einschätzung typischer Belastungsprofile, modellbedingter Unterschiede und kommunaler Umsetzungsmuster. Die Ergebnisse liefern somit ein realistisches Lagebild der steuerlichen Auswirkungen der Grundsteuerreform aus Sicht privater Immobilieneigentümer.

Im Rahmen einer vertiefenden Auswertung wurde der bestehende Datensatz um siedlungsstrukturelle und geografische Kontextmerkmale angereichert. Die Grundlage hierfür bildeten Zuordnungsdaten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), die regelmäßig im Rahmen der laufenden Raumbewertung veröffentlicht werden. Insbesondere wurden Merkmale des sogenannten siedlungsstrukturellen Kreistyps sowie weitere Raumgliederungen auf Gemeindeebene herangezogen.

Ergänzend wurden zudem weitere Merkmale in den Datensatz aufgenommen, darunter die Bevölkerungszahl und die Gemeindefläche in Quadratkilometern, aus denen die Siedlungsdichte berechnet wurde. Auch der sogenannte Degree of Urbanisation wurde übernommen, der Gemeinden in drei Gruppen unterteilt: „Städte oder dicht besiedelte Gebiete“, „Kleinere Städte und Vororte oder mäßig besiedelte Gebiete“ sowie „Ländliche Gebiete oder dünn besiedelte Gebiete“.

Zusätzlich wurde eine Ost-/West-Kategorisierung auf Grundlage des amtlichen Gemeindegrenzenkennzeichens vorgenommen. Durch die Kombination dieser Variablen können regionale Verteilungen der Steuerbelastung deutlich besser erklärt und eingeordnet werden. So lassen sich nicht nur Unterschiede nach Bewertungsmodell und Objektstruktur, sondern auch nach räumlicher Lage und Strukturkontext systematisch untersuchen.

Die in den Regressionsmodellen berücksichtigte Fallzahl liegt bei rund 950 Beobachtungen und ist damit geringer als die Gesamtzahl an Rückläufen. Dies erklärt sich aus methodisch notwendigen Schritten zur Sicherung der Datenqualität. So wurden im Vorfeld der Analyse extreme Ausreißer durch ein sogenanntes Trimming der obersten und untersten ein Prozent der Werte ausgeschlossen. Darüber hinaus konnten in die Regressionsmodelle nur Fälle einfließen, bei denen sämtliche verwendeten Variablen – darunter Gebäudetyp, Wohn- und Grundstücksfläche, Hebesatzentwicklung sowie Lageindikatoren – vollständig und plausibel vorlagen. Zusätzlich wurden Strukturmerkmale aus amtlichen Regionaldaten (z. B. Siedlungsdichte,

Bevölkerungszahl) über einen Gemeindeschlüssel gematcht. In Fällen, in denen keine eindeutige Zuordnung möglich war, mussten diese Datensätze aus den multivariaten Modellen ausgeschlossen werden. Trotz der damit verbundenen Reduktion bleibt die Fallzahl auf einem hohen Niveau, das belastbare und differenzierte Aussagen über Einflussfaktoren auf die Steuerentwicklung erlaubt.

Fazit

Die Auswertung zeigt deutlich, dass die Umsetzung der Grundsteuerreform in der Praxis häufig nicht dem politischen Versprechen der Aufkommensneutralität entspricht. Für einen Großteil der Eigentümer kam es im Zuge der Reform zu spürbaren Mehrbelastungen, wobei die Höhe der Belastung maßgeblich vom örtlichen Hebesatz, dem Bewertungsmodell und dem Immobilientyp abhängt. Besonders aufschlussreich ist dabei der Vergleich der Bewertungsmodelle. Während das Bundesmodell auf den ersten Blick mit einer geringeren durchschnittlichen Steuermehrbelastung abschneidet, zeigt die vertiefte Analyse, dass dieser Vorteil in erster Linie auf eine weniger starke Erhöhung der Hebesätze zurückzuführen ist – nicht auf das Modell selbst. Im wertunabhängigen Flächenmodell wurde hingegen deutlich stärker an der Hebesatzschraube gedreht, was die dort höhere Belastung erklärt. Die Reformwirkungen sind damit wesentlich von kommunalpolitischen Entscheidungen geprägt. Eine wirkliche Steuerneutralität hängt folglich nicht allein vom eingesetzten Modell ab, sondern entscheidend von der Bereitschaft der Kommunen, ihre Hebesätze verantwortungsvoll anzupassen. Zwar kann das politische Versprechen der Aufkommensneutralität rein rechnerisch eingehalten werden, wenn die Steuerlast etwa bei Gewerbeimmobilien oder unbebauten Grundstücken im Durchschnitt sinkt und damit die gestiegenen Belastungen im Wohnbereich kompensiert. Eine solche Bilanzneutralität geht jedoch klar zulasten der privaten Eigentümer von Wohnimmobilien.

Die vertiefte Auswertung zeigt eindrücklich: Die Wirkung der Grundsteuerreform ist hochgradig differenziert. Die größten Belastungen entstehen in Ein- und Zweifamilienhäusern, vor allem wenn diese im Bodenwertmodell in zentralen oder peripheren Lagen veranlagt werden. Eigentumswohnungen hingegen profitieren strukturell von der Reform. Kommunale Hebesatzentscheidungen entfalten eine enorme Wirkung – insbesondere in Ostdeutschland, wo durch teils deutliche Senkungen der Hebesätze die Belastung trotz größerer Objekte spürbar reduziert wurde. Die Annahme pauschaler Steuerneutralität lässt sich für weite Teile der Eigentümerschaft nicht bestätigen – im Gegenteil: Die tatsächliche Wirkung der Reform hängt entscheidend von Objektart, Standort und kommunaler Steuerpolitik ab.



Anhang

Tabelle 2: Lineare Regression mit strukturellen Raumkennzahlen: Bevölkerung und Gemeindefläche

Grundsteuerentwicklung	Coef.	St.Err.	t-value	p-value	[95% Conf	Intervall]	Sig
Mehrfamilienhaus	.094	.114	0.83	.409	-.13	.318	
Eigentumswohnung	-.732	.149	-4.91	0	-1.024	-.44	***
Wohnfläche	0	0	-1.45	.147	0	0	
Grundstücksfläche	0	0	2.04	.042	0	0	**
HS-Entwicklung	.0016	0	4.94	0	.001	.002	***
Bevölkerung 2023	0	0	1.35	.179	0	0	
Fläche 2023	-.001	.001	-1.17	.242	-.002	.001	
Degree of Urbanisation							
Kleinere Städte	-.171	.121	-1.41	.158	-.408	.066	
Ländliche Gebiete	-.034	.22	-0.16	.876	-.465	.397	
Grundsteuermodell							
Flächenmodell	-.089	.122	-0.73	.468	-.329	.151	
Bodenwertmodell	.936	.252	3.72	0	.442	1.43	***
West-Ost							
Ost	.152	.212	0.72	.472	-.263	.567	
Constant	.947	.119	7.95	0	.713	1.181	***
Mean dependent var		1.013	SD dependent var		1.499		
R-squared		0.068	Number of obs		951		
F-test		5.747	Prob > F		0.000		
Akaike crit. (AIC)		3426.561	Bayesian crit. (BIC)		3489.709		

*** $p < .01$, ** $p < .05$, * $p < .1$

Tabelle 3: Lineare Regression mit siedlungsstrukturellem Fokus: Siedlungsdichte statt Fläche

Grundsteuerentwicklung	Coef.	St.Err.	t-value	p-value	[95% Conf	Intervall]	Sig
Mehrfamilienhaus	.094	.112	0.84	.401	-.125	.313	
Eigentumswohnung	-.757	.148	-5.12	0	-1.047	-.467	***
Wohnfläche	0	0	-1.43	.153	0	0	
Grundstücksfläche	0	0	2.18	.029	0	0	**
HS-Entwicklung	.0014	0	4.79	0	.001	.002	***
Siedlungsdichte	.00024	0	2.96	.003	0	0	***
Degree of Urbanisation	0	.	.	.	.	.	
Kleinere Städte	.141	.151	0.94	.349	-.155	.436	
Ländliche Gebiete	.39	.257	1.52	.13	-.115	.894	
Grundsteuermodell							
Flächenmodell	-.143	.116	-1.23	.218	-.372	.085	
Bodenwertmodell	.898	.25	3.60	0	.408	1.388	***
West-Ost							
Ost	.155	.202	0.77	.442	-.241	.551	
Constant	.454	.183	2.48	.013	.095	.812	**
Mean dependent var		1.013	SD dependent var		1.499		
R-squared		0.075	Number of obs		951		
F-test		6.946	Prob > F		0.000		
Akaike crit. (AIC)		3417.636	Bayesian crit. (BIC)		3475.926		

*** $p < .01$, ** $p < .05$, * $p < .1$

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 936.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.