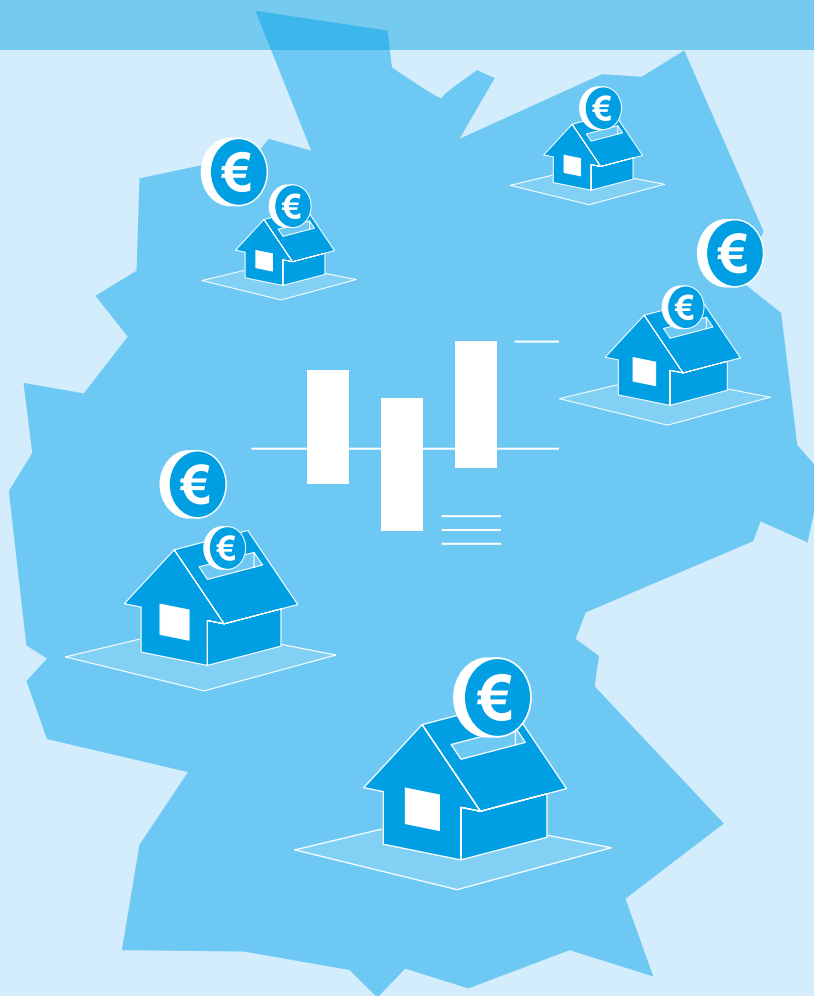




Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Grundsteuerranking 2025

Grundsteuer der 100 größten deutschen Städte im Vergleich



Bericht von IW Consult GmbH
Im Auftrag von Haus & Grund Deutschland

Inhalt

03

Vorwort

4

Methodik Grundsteuerranking 2025

06

Gesamtindex 2025

22

Grafiken

24

Ansprechpartner

Das Fazit zur Reform der Grundsteuer ist derzeit ernüchternd: Viele Städte und Gemeinden haben die Reform zur Steuererhöhung genutzt. Es wurde nicht einfacher, es wurde nicht gerechter und für viele Bürgerinnen und Bürger wurde es teurer.

Vorwort

Die zum 1. Januar 2025 in Kraft getretene Reform der Grundsteuer sollte vieles vereinfachen und gerechter machen – und vor allem sollte sie aufkommensneutral sein. Die Autoren der vorliegenden Untersuchung zeichnen jedoch mit Blick auf die neue Grundsteuer in den 100 größten Städten ein anderes Bild.

Viele Eigentümer zahlen für vergleichbare Immobilien weiterhin sehr unterschiedliche Grundsteuerbeträge, abhängig davon, wo das Objekt in Deutschland steuerpflichtig ist. Die Unterschiede sind teilweise gravierend, so wie es auch schon für die alte Grundsteuer galt. In manchen Bereichen hat sich die Spannweite der Jahresbeträge nach der Reform sogar noch vergrößert. Diese Unterschiede sind zum einen darauf zurückzuführen, dass die Bundesländer nun acht unterschiedliche Modelle zur Berechnung der Grundsteuer verwenden und zum anderen auf die individuellen Hebesätze der Städte.

Große Differenzen zeigen sich bei der Höhe der zu entrichtenden Grundsteuer B im Vergleich der durchschnittlichen Werte der einzelnen Bundesländer: Zahlt ein Eigentümer eines Einfamilienhauses in den betrachteten Städten Sachsen-Anhalts jährlich durchschnittlich 305 Euro Grundsteuer, sind in Berlin für eine vergleichbare Immobilie durchschnittlich 850 Euro pro Jahr fällig. Auch nach der Grundsteuerreform zahlt man in Berlin weiterhin durchschnittlich den höchsten Betrag im Bundesland-Vergleich auf Basis der 100 größten Städte Deutschlands.

Mit Blick auf die 100 größten Städte Deutschlands führt das sächsische Zwickau mit einem Jahresbetrag von 258 Euro das diesjährige Ranking an. Der Vorjahressieger Regensburg (329 Euro) liegt im aktuellen Ranking auf Platz 10 und hält sich damit weiterhin in den Top 10. Mit Tübingen, Mannheim, Heidelberg, Stuttgart und Karlsruhe liegen gleich fünf Städte aus Baden-Württemberg ganz am Ende des Rankings. In Tübingen (Platz 100 mit 1.377 Euro) zahlt man beispielsweise gut 434 Prozent mehr als in Zwickau für eine vergleichbar große Immobilie.

Insgesamt fällt die Jahresgrundsteuer in der Hälfte der 16 Bundesländer höher aus als noch 2024, in den übrigen acht Ländern sind die Beträge gesunken. Bezogen auf alle 100 Städte ist die Jahresgrundsteuer durchschnittlich um 46 Euro angestiegen. Besonders stark sind die Unterschiede in den Städten Baden-Württembergs: Dort haben sich die Beträge im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Besonders stark schneiden die Städte in den fünf ostdeutschen Bundesländern ab.

Die Reform der Grundsteuer sollte aufkommensneutral und gerecht sein – davon kann derzeit keine Rede sein: Viele Städte und Gemeinden nutzen sie als Hebel zur Sanierung ihrer Finanzen und erhöhen die Steuer. Mit Blick auf die Kosten des Wohnens ist das ein fatales Signal.

Kai Warnecke
Präsident
Haus & Grund Deutschland

Methodik des Grundsteuerrankings 2025

1 Einleitung

Auch nach der Grundsteuerreform fallen für Hauseigentümer in Deutschland für vergleichbare Objekte unterschiedliche Grundsteuerbeträge an – abhängig davon in welcher Stadt oder welchem Bundesland sich die Immobilie befindet. Wie bereits die Vorgängerrankings aufzeigten, können die Unterschiede teilweise beträchtlich sein. Im Vergleich zur Situation vor der Reform, die zum 1. Januar 2025 in Kraft getreten ist, weisen die fälligen Jahresbeträge eine größere Spannweite auf. Dabei sind sowohl deutliche Anstiege als auch signifikante Rückgänge bei den Werten zu beobachten. Ziel des diesjährigen Rankings ist es somit, den neuen Zustand der Grundsteuer-Verteilung in Deutschland nach Inkrafttreten der Reform aufzuzeigen und auf Unterschiede bei der Steuerlast hinzuweisen. Diese Unterschiede sind zum einen darauf zurückzuführen, dass die Bundesländer nun acht unterschiedliche Modelle zur Berechnung der Grundsteuer verwenden (siehe Abschnitt 3) und zum anderen auf die individuellen Hebesätze der Städte.

Das methodische Vorgehen des Grundsteuerrankings 2025 legt den Fokus insbesondere darauf, für jede Stadt gemäß des jeweils relevanten Berechnungsmodells die Jahresgrundsteuerbelastung für ein Musterhaus möglichst präzise auszuweisen. Die Vergleichbarkeit zum Vorgängerranking ist eingeschränkt möglich, erlaubt aber eine Tendenz bei der Entwicklung der Grundsteuerbeträge abzuleiten.

Die großen Unterschiede im Grundsteuerranking 2025 in der Höhe der zu entrichtenden Grundsteuer B zwischen den 100 größten deutschen Städten zeigen sich bereits im Vergleich der durchschnittlichen Werte der einzelnen Bundesländer (siehe Tabelle 1). Zahlt ein Hausbesitzer in den betrachteten Städten Sachsen-Anhalts jährlich durchschnittlich 305 Euro Grundsteuer, sind in Berlin für ein vergleichbares Einfamilienhaus durchschnittlich 850 Euro pro Jahr fällig.

Tabelle 1: Durchschnittliche Beträge der Grundsteuer B in den Bundesländern

Ungewichteter Durchschnitt der betrachteten Städte in den Bundesländern

Ranking	Bundesland (Anzahl der Städte)	Ø Jahresgrundsteuer 2025	Ø 2024	Differenz
1	Sachsen-Anhalt (2)	305 €	462 €	-157 €
2	Brandenburg (2)	309 €	443 €	-134 €
3	Mecklenburg-Vorpommern (2)	325 €	472 €	-147 €
4	Sachsen (4)	338 €	503 €	-165 €
5	Thüringen (3)	349 €	465 €	-116 €
6	Bayern (8)	404 €	419 €	-15 €
7	Niedersachsen (8)	436 €	470 €	-34 €
8	Saarland (1)	455 €	441 €	+14 €
9	Hamburg (1)	521 €	458 €	+63 €
10	Hessen (7)	526 €	538 €	-12 €
11	Schleswig-Holstein (3)	554 €	477 €	+77 €
12	Nordrhein-Westfalen (36)	572 €	556 €	+16 €
13	Rheinland-Pfalz (6)	580 €	457 €	+123 €
14	Bremen (2)	606 €	568 €	+38 €
15	Baden-Württemberg (14)	787 €	428 €	+359 €
16	Berlin (1)	850 €	686 €	+164 €
	Ø 100 größte Städte	545 €	499 €	+46 €

Auch nach der Grundsteuerreform zahlt man somit weiterhin in Berlin durchschnittlich den höchsten Betrag im Bundesland-Vergleich auf Basis der 100 größten Städte Deutschlands. Insgesamt fällt die Jahresgrundsteuer bei der Hälfte der 16 Bundesländer höher aus als noch 2024, in den übrigen acht Ländern sind die Beträge gesunken. Bezogen auf alle 100 Städte ist die Jahresgrundsteuer durchschnittlich um 46 Euro angestiegen. Besonders stark sind die Unterschiede in den Städten Baden-Württembergs. Dort haben sich die Beträge im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt. Lag das Bundesland im Vorgängerranking noch auf Platz 2, fällt es im aktuellen Ranking auf den vorletzten Platz zurück. Besonders stark schneiden die Städte in den fünf ostdeutschen Bundesländern Sachsen-Anhalt (Platz 1), Brandenburg (Platz 2), Mecklenburg-Vorpommern (Platz 3), Sachsen (Platz 4) und Thüringen (Platz 5) ab.

Mit Blick auf die 100 Städte führt das sächsische Zwickau mit einem Jahresbetrag von 258 Euro das diesjährige Ranking an. Der Vorjahressieger Regensburg (329 Euro) liegt im aktuellen Ranking auf Platz 10. Mit Tübingen, Mannheim, Stuttgart, Heidelberg und Karlsruhe liegen gleich fünf Städte aus Baden-Württemberg ganz am Ende des Rankings. In Tübingen (Platz 100 mit 1.377 Euro) zahlt man beispielsweise gut 434 Prozent mehr als in Zwickau für eine vergleichbar große Immobilie.

Gesamtindex 2025

Die Zahl in der zweiten Spalte in der Klammer entspricht der Platzierung der Stadt im Grundsteuerranking 2024.

Ranking	Platzierung 2024	Stadt	Grundsteuer (€ p.a.)	Diff zum Jahresbeitrag 2024	GrStB Hebesatz	Bodenrichtwert (€ je qm)
1	(32)	Zwickau	258	-174	430	100
2	(45)	Potsdam	285	-176	330	272
3	(58)	Gera	297	-211	600	64
4	(23)	Halle (Saale)	303	-121	500	206
5	(11)	Ingolstadt	306	-84	475	950
6	(53)	Chemnitz	307	-184	493	140
7	(54)	Magdeburg	308	-192	483	267
7	(17)	Kassel	316	-99	490	267
9	(56)	Schwerin	320	-184	595	78
10	(1)	Regensburg	329	-6	510	1.095
11	(14)	Würzburg	329	-74	510	440
12	(36)	Rostock	330	-111	438	397
13	(23)	Cottbus	332	-91	540	45
14	(20)	Jena	337	-82	400	398
15	(7)	Oldenburg	347	-30	539	250
16	(42)	Salzgitter	348	-110	540	27
17	(11)	Osnabrück	351	-39	545	155
18	(69)	Dresden	353	-185	400	471
19	(45)	Wolfsburg	378	-84	586	87
20	(3)	Erlangen	380	20	590	740
21	(31)	Paderborn	381	-44	579	201
22	(5)	Ratingen	389	16	450	242
23	(32)	Münster	391	-41	410	416
24	(58)	Hamm	401	-107	669	89
25	(58)	Gießen	403	-105	626	476
26	(47)	Erfurt	412	-54	565	290
27	(56)	Hanau	416	-89	645	397
28	(42)	Ludwigsburg	419	42	262	346
29	(40)	Krefeld	422	-30	506	303
30	(50)	Fürth	425	-45	660	780

GRUNDSTEUERRANKING 2025

Ranking	Platzierung 2024	Stadt	Grundsteuer (€ p.a.)	Diff zum Jahresbeitrag 2024	GrStB Hebesatz	Bodenrichtwert (€ je qm)
31	(23)	Heilbronn	427	4	345	268
32	(50)	Augsburg	432	-39	670	860
33	(72)	Leipzig	436	-115	450	667
34	(4)	Ulm	440	76	390	244
35	(19)	Wiesbaden	445	28	690,06	1.082
36	(79)	Bottrop	449	-127	619	212
37	(36)	Saarbrücken	455	14	611	242
38	(22)	Iserlohn	456	36	707	59
39	(78)	Gelsenkirchen	457	-115	696	198
40	(23)	Lübeck	458	34	575	221
41	(58)	Göttingen	473	-35	735	139
42	(54)	Düren	474	-26	673	172
43	(47)	Pforzheim	478	12	348	297
44	(23)	Braunschweig	483	60	750	184
45	(84)	Recklinghausen	492	-97	663	244
46	(68)	Worms	502	-34	633	333
47	(50)	Nürnberg	502	32	780	820
48	(64)	Dortmund	505	-12	625	371
49	(47)	Trier	506	40	600	429
50	(91)	Lünen	508	-135	702	211
51	(81)	Siegen	509	-71	770	88
52	(9)	Villingen-Schwenningen	509	124	422	261
53	(2)	Koblenz	509	154	570	526
54	(63)	Gütersloh	518	5	703	236
55	(42)	Hamburg	521	63	975	641
56	(72)	Hildesheim	530	-21	822	87
57	(41)	München	531	78	824	2.000
58	(76)	Oberhausen	536	-32	727	235
59	(64)	Kaiserslautern	538	22	775	262
60	(39)	Aachen	543	98	637	338
61	(20)	Neuss	544	125	610	416
62	(23)	Kiel	545	121	565	424
63	(23)	Frankfurt am Main	551	127	854,69	1.834
64	(93)	Marl	560	-110	790	180
65	(42)	Ludwigshafen am Rhein	562	104	647	357

GRUNDSTEUERRANKING 2025

Ranking	Platzierung 2024	Stadt	Grundsteuer (€ p.a.)	Diff zum Jahresbeitrag 2024	GrStB Hebesatz	Bodenrichtwert (€ je qm)
66	(76)	Essen	563	-5	655	353
67	(70)	Bochum	568	21	715	346
68	(87)	Bergisch Gladbach	569	-51	598	411
69	(70)	Bremerhaven	571	25	896	176
70	(86)	Hannover	580	-13	900	402
71	(74)	Bielefeld	585	26	765	289
72	(88)	Moers	598	-29	827	209
73	(58)	Freiburg im Breisgau	613	104	235	564
74	(5)	Düsseldorf	627	255	374	1.158
75	(66)	Mönchengladbach	629	104	792	346
76	(96)	Duisburg	638	-78	886	202
77	(84)	Bremen	640	51	755	347
78	(82)	Flensburg	659	74	953	138
79	(89)	Leverkusen	660	25	750	393
80	(82)	Solingen	669	84	805	297
81	(10)	Esslingen am Neckar	672	284	245	593
82	(95)	Herne	674	-30	990	245
83	(66)	Wuppertal	684	158	947	206
84	(79)	Bonn	725	149	657	650
85	(92)	Remscheid	758	106	1.058	196
86	(97)	Darmstadt	761	19	1.181	1.046
87	(89)	Hagen	763	128	1.139	106
88	(32)	Konstanz	765	333	168	985
89	(23)	Reutlingen	768	344	320	519
90	(98)	Mülheim an der Ruhr	777	23	890	379
91	(100)	Witten	778	7	1.110	166
92	(99)	Offenbach	792	34	1.230	867
93	(35)	Köln	799	363	475	1.164
94	(94)	Berlin	850	164	470	1.308
95	(15)	Mainz	860	454	480	1.233
96	(17)	Karlsruhe	957	542	270	767
97	(13)	Heidelberg	1.076	678	185	1.258
98	(36)	Stuttgart	1.197	756	160	1.618
99	(16)	Mannheim	1.314	902	365	779
100	(74)	Tübingen	1.377	818	350	851

Ranking alphabetisch

Die Zahl in der zweiten Spalte in der Klammer entspricht der Platzierung der Stadt im Grundsteuerranking 2024.

Ranking	Platzierung 2024	Stadt	Grundsteuer (€ p.a.)	Diff zum Jahresbeitrag 2024	GrStB Hebesatz	Bodenrichtwert (€ je qm)
60	(39)	Aachen	543	98	637	338
32	(50)	Augsburg	432	-39	670	860
68	(87)	Bergisch Gladbach	569	-51	598	411
94	(94)	Berlin	850	164	470	1.308
71	(74)	Bielefeld	585	26	765	289
67	(70)	Bochum	568	21	715	346
84	(79)	Bonn	725	149	657	650
36	(79)	Bottrop	449	-127	619	212
44	(23)	Braunschweig	483	60	750	184
77	(84)	Bremen	640	51	755	347
69	(70)	Bremerhaven	571	25	896	176
6	(53)	Chemnitz	307	-184	493	140
13	(23)	Cottbus	332	-91	540	45
86	(97)	Darmstadt	761	19	1.181	1.046
48	(64)	Dortmund	505	-12	625	371
18	(69)	Dresden	353	-185	400	471
76	(96)	Duisburg	638	-78	886	202
42	(54)	Düren	474	-26	673	172
74	(5)	Düsseldorf	627	255	374	1.158
26	(47)	Erfurt	412	-54	565	290
20	(3)	Erlangen	380	20	590	740
66	(76)	Essen	563	-5	655	353
81	(10)	Esslingen	672	284	245	593
78	(82)	Flensburg	659	74	953	138
63	(23)	Frankfurt am Main	551	127	854,69	1.834
73	(58)	Freiburg	613	104	235	564
30	(50)	Fürth	425	-45	660	780
39	(78)	Gelsenkirchen	457	-115	696	198
3	(58)	Gera	297	-211	600	64
25	(58)	Gießen	403	-105	626	476

GRUNDSTEUERRANKING 2025

Ranking	Platzierung 2024	Stadt	Grundsteuer (€ p.a.)	Diff zum Jahresbeitrag 2024	GrStB Hebesatz	Bodenrichtwert (€ je qm)
41	(58)	Göttingen	473	-35	735	139
54	(63)	Gütersloh	518	5	703	236
87	(89)	Hagen	763	128	1.139	106
4	(23)	Halle (Saale)	303	-121	500	206
55	(42)	Hamburg	521	63	975	641
24	(58)	Hamm	401	-107	669	89
27	(56)	Hanau	416	-89	645	397
70	(86)	Hannover	580	-13	900	402
97	(13)	Heidelberg	1.076	678	185	1.258
31	(23)	Heilbronn	427	4	345	268
82	(95)	Herne	674	-30	990	245
56	(72)	Hildesheim	530	-21	822	87
5	(11)	Ingolstadt	306	-84	475	950
38	(22)	Iserlohn	456	36	707	59
14	(20)	Jena	337	-82	400	398
59	(64)	Kaiserslautern	538	22	775	262
96	(17)	Karlsruhe	957	542	270	767
8	(17)	Kassel	316	-99	490	267
62	(23)	Kiel	545	121	565	424
53	(2)	Koblenz	509	154	570	526
93	(35)	Köln	799	363	475	1.164
88	(32)	Konstanz	765	333	168	985
29	(40)	Krefeld	422	-30	506	303
33	(72)	Leipzig	436	-115	450	667
79	(89)	Leverkusen	660	25	750	393
40	(23)	Lübeck	458	34	575	221
28	(7)	Ludwigsburg	419	42	262	346
65	(42)	Ludwigshafen	562	104	647	357
50	(91)	Lünen	508	-135	702	211
7	(54)	Magdeburg	308	-192	483	267
95	(15)	Mainz	860	454	480	1.233
99	(16)	Mannheim	1.314	902	365	779
64	(93)	Marl	560	-110	790	180
72	(88)	Moers	598	-29	827	209
75	(66)	Mönchengladbach	629	104	792	346

GRUNDSTEUERRANKING 2025

Ranking	Platzierung 2024	Stadt	Grundsteuer (€ p.a.)	Diff zum Jahresbeitrag 2024	GrStB Hebesatz	Bodenrichtwert (€ je qm)
90	(98)	Mülheim an der Ruhr	777	23	890	379
57	(41)	München	531	78	824	2.000
23	(32)	Münster	391	-41	410	416
61	(20)	Neuss	544	125	610	416
47	(50)	Nürnberg	502	32	780	820
58	(76)	Oberhausen	536	-32	727	235
92	(99)	Offenbach	792	34	1.230	867
15	(7)	Oldenburg	347	-30	539	250
17	(11)	Osnabrück	351	-39	545	155
21	(31)	Paderborn	381	-44	579	201
43	(47)	Pforzheim	478	12	348	297
2	(45)	Potsdam	285	-176	330	272
22	(5)	Ratingen	389	16	450	242
45	(84)	Recklinghausen	492	-97	663	244
10	(1)	Regensburg	329	-6	510	1.095
85	(92)	Remscheid	758	106	1.058	196
89	(23)	Reutlingen	768	344	320	519
12	(36)	Rostock	330	-111	438	397
37	(36)	Saarbrücken	455	14	611	242
16	(42)	Salzgitter	348	-110	540	27
9	(56)	Schwerin	320	-184	595	78
51	(81)	Siegen	509	-71	770	88
80	(82)	Solingen	669	84	805	297
98	(36)	Stuttgart	1.197	756	160	1.618
49	(47)	Trier	506	40	600	429
100	(74)	Tübingen	1.377	818	350	851
34	(4)	Ulm	440	76	390	244
52	(9)	Villingen-Schwenningen	509	124	422	261
35	(19)	Wiesbaden	445	28	690,06	1.082
91	(100)	Witten	778	7	1.110	166
19	(45)	Wolfsburg	378	-84	586	87
46	(68)	Worms	502	-34	633	333
83	(66)	Wuppertal	684	158	947	206
10	(14)	Würzburg	329	-74	510	440
1	(32)	Zwickau	258	-174	430	100

2 Annahmen und methodisches Vorgehen

Im Folgenden werden die Annahmen sowie das methodische Vorgehen des Grundsteuerrankings 2025 für den Vergleich der 100 größten deutschen Städte dargestellt. Neu im Vergleich zum Vorgängerranking ist, dass nicht länger der sogenannte veraltete Einheitswert (siehe Abschnitt 3) verwendet wird, sondern realitätsnähere Grundsteuerwerte, die auf Bodenrichtwerten basieren. Jedoch nutzen nicht alle Bundesländer ein wertabhängiges Modell. Eine ausführliche Beschreibung der verschiedenen Berechnungsmodelle zur Grundsteuer in den Bundesländern folgt in Abschnitt 3.

Die ermittelten Grundsteuerbeträge beruhen auf Annahmen. Die tatsächlich durch Bürgerinnen und Bürger zu zahlende Grundsteuer kann in den einzelnen Städten je nach Grundstücks- und Wohnflächengröße, Baujahr, Gebäudeart und besonders Lage im Stadtgebiet der entsprechenden Immobilie variieren.

2.1 Musterhaus

Für den Vergleich wird ein Musterhaus definiert. Das ist notwendig, weil in den Modellen häufig explizite Angaben zur Grundstücks- und Wohnfläche gefordert sind. Das Musterhaus ist ein Einfamilienhaus. Die Grundstücksgröße beträgt 508 und die Wohnfläche 126 Quadratmeter. Beide Angaben entsprechen Modellannahmen für Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern einer Simulationsanalyse verschiedener Grundsteuermodelle (Henger/Schaefer, 2015). Als Baujahr des Musterhauses wird das Jahr 1990 angenommen. Der aktuelle Bewertungszeitpunkt ist das Jahr 2025.

2.2 Bodenrichtwerte

Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte der Städte, welche im Grundsteuerranking 2025 Verwendung finden, wurden im August 2025 von der Website bodenrichtwerte-deutschland.de abgerufen. Im Anschluss wurden die Werte mithilfe von BORIS-NRW, dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, mit eigenen Analysen zu Wohn- und Mischgrundstücken im Stichprobenverfahren validiert.

2.3 Grundsteuerhebesätze

Die von den Städten selbst festgelegten Grundsteuerhebesätze für die Grundsteuer B wurden mit Stand Anfang Oktober 2025 den kommunalen Satzungen entnommen und bilden somit den aktuellen Rand ab. Auf Basis der zuvor beschriebenen Annahmen und den jeweiligen Modellen der entsprechenden Bundesländer, wurden die Jahresgrundsteuerbeträge für die 100 größten deutschen Städte berechnet. Je nach Bundesland und Modell werden nicht immer alle Annahmen (wie z. B. der Bodenrichtwert) benötigt (siehe Abschnitt 3).

3 Die acht Modelle zur Berechnung der Grundsteuer

Die Grundsteuer zählt neben der Gewerbesteuer zu den wichtigsten Einnahmequellen für Kommunen. Vor der Grundsteuerreform basierte die Berechnung der Grundsteuer auf sogenannten Einheitswerten, veralteten Grundstückswerten von 1964 in Westdeutschland und 1935 in Ostdeutschland. Die Einheitswerte wurden vom Bundesverfassungsgericht zur Berechnung der Jahresgrundsteuer für verfassungswidrig erklärt, da sie gegen den allgemeinen Gleichheitssatz im Grundgesetz (Art. 3 Abs. 1 GG) verstoßen (Bundesverfassungsgericht, 2018). Bereits seit 1995 steht der Einheitswert zur Bewertung der Grundsteuer im Fokus einer Debatte, da dieser auf unterschiedliche Weise von den aktuellen Verkehrswerten abweichen kann. Mit dem Urteil vom 10. April 2018 des Bundesverfassungsgerichtes wurde eine Neuregelung der Berechnung der Grundsteuer bis Ende 2019 vorgeschrieben. Nach einer Übergangsfrist von fünf Jahren muss nun ab 2025 in allen Finanzämtern mit einer Neubewertung der Einheitswerte gearbeitet werden (Bundesverfassungsgericht, 2018). Dafür wurde zum Stichtag 1. Januar 2022 der gesamte Grundbesitz in Deutschland neu bewertet.

Seit dem 1. Januar 2025 gilt zwar eine bundeseinheitliche Regelung zur Berechnung der Grundsteuer für Wohngrundstücke, sieben der 16 Bundesländer gehen aufgrund einer Öffnungsklausel aber angepasste oder individuelle Wege (siehe Tabelle 2). So haben Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen landesgesetzliche Regelungen für die Grundsteuer erlassen. Das Saarland und Sachsen verwenden zwar das Bundesmodell, nutzen allerdings abweichende Steuermesszahlen. Während das Grundsteueraufkommen der Gemeinden nach der Reform in etwa gleich hoch sein soll (Aufkommensneutralität), kommt es dennoch zu individuellen Verschiebungen der Kostenbelastungen durch neue Grundsteuerwerte. Aufkommensneutralität für die Kommune bedeutet demnach nicht Belastungsneutralität für alle Bürgerinnen und Bürger. Die Kommunen behalten das verfassungsrechtliche Recht, ihre Hebesätze der Grundsteuer selbst festzulegen. Durch Anpassung ihrer Hebesätze sollen Kommunen demnach den veränderten (in der Regel höheren) Grundsteuerwerten entgegenwirken, um so das Grundsteueraufkommen nach der Reform insgesamt aufkommensneutral zu gestalten.

Im Falle gestiegener Grundsteuerwerte bedeuten konstante oder sogar gestiegene Hebesätze demnach, dass Immobilieneigentümer und Mieter (über die Nebenkostenabrechnung) stärker belastet werden und die Steuereinnahmen der jeweiligen Kommune pro Grundstück höher ausfallen als vor der Reform. Bundesweit laufen deswegen zurzeit mehrere finanzgerichtliche Verfahren, in denen die Kläger die Verfassungsmäßigkeit des reformierten Rechts anzweifeln.

Ab dem 1. Januar 2025 gibt es für Kommunen auch die Möglichkeit, einen höheren Hebesatz für baureife, aber unbebaute Grundstücke im Rahmen der Grundsteuer C zu erheben. Das soll verhindern, dass solche Grundstücke als Spekulationsobjekte gehalten werden, statt dort beispielsweise Wohnraum zu schaffen. So liegt beispielsweise in Hamburg der Hebesatz für die Grundsteuer C bei 8.000 Prozent (im Vergleich dazu liegt der Hebesatz für die Grundsteuer B bei 975 Prozent). Die Grundsteuer C wird im Grundsteuerranking 2025 jedoch nicht analysiert.

Tabelle 2 zeigt, welche Modelle (für Wohngrundstücke) die Bundesländer seit dem 01. Januar 2025 jeweils nutzen:

Tabelle 2: Grundsteuermodelle in den Bundesländern

Bundesland	Modell für die Grundsteuer B
Baden-Württemberg	modifiziertes Bodenwertmodell
Bayern	wertunabhängiges Flächenmodell
Berlin	Bundesmodell
Brandenburg	Bundesmodell
Bremen	Bundesmodell
Hamburg	Wohnlagemodell
Hessen	Flächen-Faktor-Verfahren
Mecklenburg-Vorpommern	Bundesmodell
Niedersachsen	Flächen-Lage-Modell
Nordrhein-Westfalen	Bundesmodell
Rheinland-Pfalz	Bundesmodell
Saarland	Bundesmodell (mit abweichender Steuermesszahl)
Sachsen	Bundesmodell (mit abweichender Steuermesszahl)
Sachsen-Anhalt	Bundesmodell
Schleswig-Holstein	Bundesmodell
Thüringen	Bundesmodell

Im Folgenden werden die einzelnen Modelle im Detail erläutert. Im Grundsteuerranking 2025 wird für die Berechnung der jährlichen Grundsteuerbeträge, unter Berücksichtigung der geschilderten Annahmen, für jede Stadt das jeweils relevante Modell verwendet.

3.1 Bundesmodell

Die Berechnung der Grundsteuer B im Bundesmodell erfolgt nach einem dreistufigen System. Zunächst wird der Grundsteuerwert ermittelt. Im Anschluss wird die Steuermesszahl angewendet. Abschließend erfolgt die Anwendung des kommunalen Hebesatzes.

Der Grundsteuerwert bei der für diesem Ranking relevanten Grundsteuer B wird nach dem Ertragswertverfahren berechnet. Bei der Bewertung der Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Grundstücksflächen wird ebenfalls das Ertragswertverfahren angewandt. Demgegenüber findet das Sachwertverfahren vor allem bei Geschäftsgrundstücken Anwendung.

Wesentliche Faktoren zur Berechnung des Grundsteuerwerts im Ertragswertverfahren sind der jeweilige Wert des Bodens (Bodenrichtwert) sowie die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete. Die Werte pro Quadratmeter für die Nettokaltmiete von Einfamilienhäusern lassen sich für die verschiedenen Bundesländer aus der Anlage 39 (zu § 254) des Bewertungsgesetzes (BewG) entnehmen und werden mit der Wohnfläche multipliziert. Abhängig von der Mietniveaustufe der jeweiligen Gemeinde, erfolgt im Anschluss ein prozentualer Zu- oder Abschlag der monatlichen Nettokaltmiete.

In Mietniveaustufe 1 wird der Wert beispielsweise um 20 Prozent reduziert, während er in Mietniveaustufe 7 um 40 Prozent erhöht wird. Die Einordnung der Gemeinden in Mietniveaustufen hat das Bundesfinanzministerium auf Basis von Durchschnittsmieten in allen 16 Bundesländern vorgenommen (vgl. Anhang zu § 1, Mietniveau-Einstufungsverordnung, kurz: MietNEinV). Nachdem die monatliche Nettokaltmiete entsprechend der Mietniveaustufe angepasst wurde, wird der Wert mit zwölf multipliziert. So erhält man den jährlichen Rohertrag.

Zur Ermittlung des jährlichen Reinertrags werden nun die Bewirtschaftungskosten abgezogen. Diese sind abhängig vom Alter des Gebäudes und der daraus resultierenden Restnutzungsdauer und finden sich im Bewertungsgesetz in Anlage 40 (zu § 255). Sie sind dabei als Prozentwerte des Rohertrags abgebildet. Die Restnutzungsdauer wird aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich aus Anlage 22 (zu § 185 Absatz 3 Satz 3, BewG) entnehmen lässt und für Ein- und Zweifamilienhäuser 80 Jahre beträgt sowie dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag ermittelt. Das Alter des Gebäudes wird dabei durch Abzug des Jahres der Bezugfertigkeit des Gebäudes vom Jahr des Bewertungsstichtags bestimmt. Gegeben der Annahmen dieses Rankings beträgt die Restnutzungsdauer des Musterhauses aus dem Jahr 1990 somit 45 Jahre (80 Jahre Gesamtnutzungsdauer – (Bewertungsstichtag 2025 – Baujahr/Bezugfertigkeit 1990) = 45 Jahre Restnutzungsdauer).

Der nun ermittelte jährliche Reinertrag ist im Anschluss mit einem Vervielfältiger zu multiplizieren, um damit den Barwert des Reinertrags zu bestimmen. Der Wert ist dabei abhängig von der Restnutzungsdauer sowie dem Liegenschaftszinssatz und lässt sich aus der Tabelle in Anlage 37 (zu § 253 Absatz 2, BewG) ablesen. Der Liegenschaftszinssatz ist dabei abhängig vom Bodenrichtwert und liegt für Ein- und Zweifamilienhäuser grundsätzlich bei 2,5 Prozent (vgl. § 256 (1), BMF Amtliches Handbuch Bewertung/Grundsteuer, kurz: GrStH). Allerdings verringert sich der Zinssatz um jeweils 0,1 Prozentpunkte für jede vollen 100 Euro, die der Bodenrichtwert oder der Bodenwert je Quadratmeter den Betrag von 500 Euro je Quadratmeter übersteigt. Ab einem Bodenrichtwert oder Bodenwert in Höhe von 1.500 Euro je Quadratmeter beträgt der Zinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser einheitlich 1,5 Prozent (vgl. § 256 (2), GrStH).

Neben dem Barwert des Reinertrags muss für die Ermittlung des Grundsteuerwerts der abgezinste Bodenwert ermittelt werden. Hierfür wird die Grundstücksfläche zunächst mit dem entsprechenden Bodenrichtwert je Quadratmeter multipliziert. Dabei müssen zudem die Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern berücksichtigt werden. Diese können der Anlage 36 (zu §§ 251 und 257 Absatz 1, BewG) entnommen werden. Mit einer Grundstücksgröße größer 500 und kleiner 550 Quadratmeter beträgt der Umrechnungskoeffizient für das Musterhaus im Grundsteuerranking 2025 1,00. Der nun bestimmte Bodenwert wird anschließend mit dem Abzinsungsfaktor multipliziert und ergibt dann den abgezinste Bodenwert. Analog zum Vervielfältiger ist der Wert des Abzinsungsfaktors abhängig von der Restnutzungsdauer sowie dem Liegenschaftszinssatz und lässt sich aus der Tabelle in Anlage 41 (zu § 257 Absatz 2, BewG) ablesen. Die Summe aus dem abgezinste Bodenwert sowie dem Barwert des Reinertrags ergibt den Grundsteuerwert.

Um den jährlichen Grundsteuerbetrag zu ermitteln, wird nun der Grundsteuerwert mit der Steuermesszahl und dem kommunalen Hebesatz multipliziert. Die Steuermesszahl beträgt im Bundesmodell 0,031 Prozent für Wohngrundstücke (für das Grundsteuerranking 2025 relevant) bzw. 0,034 Prozent für sonstige Grundstücke. Der Hebesatz wird, wie in Abschnitt 2 geschildert, auch nach der Grundsteuerreform von der jeweiligen Gemeinde gemäß kommunaler Selbstverwaltungsgarantie (Artikel 28 Absatz 2, Grundgesetz, kurz: GG) eigens bestimmt.



Berechnung des jährlichen Grundsteuerbetrags:

$$\text{Grundsteuer} = \text{Grundsteuerwert} * \text{Steuermesszahl} * \text{Hebesatz}$$

Quelle: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/FAQ/faq-die-neue-grundsteuer.html>
[abgerufen am 28.10.2025]

3.2 Baden-Württemberg

In Baden-Württemberg findet für die Grundsteuer B das sogenannte modifizierte Bodenwertmodell Anwendung. Die ausschlaggebenden Kriterien in diesem Modell sind die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Diese beiden Werten werden miteinander multipliziert. Im Vergleich zum Bundesmodell entfällt die Gebäudekomponente.

Wie zuvor sind Steuermesszahl und Hebesatz Multiplikatoren für den konkreten zu zahlenden Betrag. Die Steuermesszahl für die Grundsteuer B beträgt in Baden-Württemberg grundsätzlich 1,3 Promille (0,13 Prozent). Wird ein Grundstück überwiegend zu Wohnzwecken verwendet, sinkt die Steuermesszahl um 30 Prozent. Der Hebesatz wird von der jeweiligen Kommune festgelegt.



Berechnung des jährlichen Grundsteuerbetrags:

1. Grundsteuerwert = Grundstücksfläche * Bodenrichtwert

2. Steuermessbetrag = Grundsteuerwert * Steuermesszahl

Die Steuermesszahl ist gesetzlich vorgegeben. Dabei wird ggf. ein Abschlag von 30 Prozent berücksichtigt. Das gilt insbesondere für Grundstücke, die vorrangig zu Wohnzwecken genutzt werden, für den sozialen Wohnungsbau und Denkmäler. Dieser Abschlag wird für das Musterhaus im Grundsteuerranking 2025 berücksichtigt. So liegt die Steuermesszahl effektiv bei 0,091 Prozent.

3. Grundsteuer = Steuermessbetrag * Hebesatz der Kommune

Quellen: <https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/steuern/grundsteuer/faq-zur-grundsteuer>, <https://finanzamt-bw.fv-bwl.de/,Lde/Startseite/Grundsteuer-neu/Wichtiges+zur+neuen+Grundsteuer>

[abgerufen am 28.10.2025]

3.3 Bayern

Bayern verwendet ein wertunabhängiges Flächenmodell. So solle gemäß Bayerischem Landesamt für Steuern verhindert werden, dass die Grundsteuer nur aufgrund gestiegener Immobilienpreise ansteigt.

Berechnung des jährlichen Grundsteuerbetrags:

- 1. Äquivalenzbetrag Grund und Boden = Fläche Grund und Boden * Äquivalenzzahl Grund und Boden**
Äquivalenzbetrag Wohnfläche = Wohnfläche * Äquivalenzzahl Wohnfläche

Äquivalenzzahl Grund und Boden = 0,04 Euro je m² Grundstücksfläche

Äquivalenzzahl Wohnfläche = 0,50 Euro je m² Wohnfläche

- 2. Grundsteuermessbetrag = Äquivalenzbetrag Grund und Boden * Grundsteuermesszahl (Grund und Boden) + Äquivalenzbetrag von Wohnfläche * Grundsteuermesszahl (Wohngebäude)**

Grundsteuermesszahl Grund und Boden = 100 Prozent

Grundsteuermesszahl Wohngebäude = 70 Prozent

- 3. Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag * Hebesatz der Kommune**

Quellen: <https://www.grundsteuer.bayern.de/>, <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayGrStG-1>
[abgerufen am 28.10.2025]

3.4 Hamburg

Hamburg hat sich für ein sogenanntes wertunabhängiges Wohnlagemodell entschieden. Hierbei wird die Grundstücksgröße, die Gebäudefläche und die Wohnlage berücksichtigt. Anhand des Hamburger Wohnlagenverzeichnis wird zwischen „normaler“ und „guter“ Wohnlage unterschieden. Grund für die Abweichung vom Bundesmodell ist die befürchtete flächendeckende Erhöhung der Grundsteuerbelastung für die Bürgerinnen und Bürger, die durch steigende Grundstückspreise getrieben wird. Im Grundsteuerranking 2025 wird für das Musterhaus in Hamburg eine normale Wohnlage angenommen.

Quelle: https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/finanzbehoerde/themen/grundsteuer/grundsteuer-295744#id-338920408_h2-3

[abgerufen am 28.10.2025]



Berechnung des jährlichen Grundsteuerbetrags:

1. **Grundsteuerwert für Grund- und Bodenfläche = Fläche Grund und Boden * Äquivalenzzahl Grund und Boden (= 0,04 Euro je m²);**
Grundsteuerwert für Wohnfläche = Wohnfläche * Äquivalenzzahl Wohnfläche (= 0,50 Euro je m²)
2. **Grundsteuermessbetrag = Grundsteuerwert Grund- und Bodenfläche * Messzahl Grund und Boden + Grundsteuerwert für Wohnfläche * Messzahl Wohnfläche**

Messzahl Grund und Boden = 100 Prozent

Messzahl Wohnfläche: 70 Prozent * 0,75 (25 Prozent Lageermäßigung bei normaler Wohnlage)

Die Messzahl für Wohnflächen kann sich durch Ermäßigungen kumulieren. Ermäßigungen gibt es für Wohn- und Nutzflächen aufgrund der Wohnlage, sozialpolitischen Gründen und/oder Denkmalschutz. Details können der Quelle entnommen werden. Im Grundsteuerranking 2025 werden neben der Lageermäßigung bei normaler Wohnlage keine weiteren Ermäßigungen angenommen.

3. **Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag * Hebesatz**

Der Hebesatz der Grundsteuer B beträgt 975 Prozent.

Quelle Berechnung: <https://www.hamburg.de/resource/blob/930162/319aba8f5cafe4bbb0d1ca941369f7c7/berechnungsbeispiele-fuer-die-neue-grundsteuer-data.pdf>

[abgerufen am 28.10.2025]

3.5 Hessen

Das Hessische Grundsteuergesetz wurde im Dezember 2021 verabschiedet. Dabei weicht Hessen bei den Grundsteuerkategorien B und C vom Bundesmodell ab und führt ein wertunabhängiges Flächen-Faktor-Verfahren ein. Dafür werden die Flächenbeträge ausgerechnet und im Anschluss mit einem Faktor multipliziert. Der Faktorwert wird in Abhängigkeit von der Lage des Grundstücks bestimmt. Ausschlaggebend hierfür ist der Bodenrichtwert. Je besser die Lage, desto höher ist der Faktor.



Berechnung des jährlichen Grundsteuerbetrags:

1. Summe der Flächenansätze = Grund- und Bodenfläche (Grundstücksfläche) * Flächenbetrag 0,04 Euro je m² + Wohnfläche * Flächenbetrag 0,50 Euro je m² * Steuermesszahl (70 Prozent für Wohnflächen)

Falls die Gebäudefläche als Nutzfläche verwendet wird, wird sie mit dem Flächenbetrag 0,5 Euro je m² multipliziert. Dies findet im Grundsteuerranking 2025 keine Anwendung.

2. Grundsteuermessbetrag = Summe der Flächenansätze * Faktor

Faktor = $(BRW/dBRW)^{0,3}$, wobei „BRW“ dem Bodenrichtwert des Grundstücks darstellt und „dBRW“ für den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde steht. Der Exponent „0,3“ sorgt für eine Dämpfung des Faktors. Im Grundsteuerranking 2025 entspricht der Bodenrichtwert des Grundstücks des Musterhauses dem durchschnittlichen Bodenrichtwert der jeweiligen Stadt.

3. Grundsteuer = Steuermessbetrag * Hebesatz der Gemeinde

Quelle: <https://finanzamt.hessen.de/grundsteuerreform/grundsteuer-b-in-hessen>
[abgerufen am 28.10.2025]

3.6 Niedersachsen

Niedersachsen wendet das Flächen-Lage-Modell an. Dieses Modell baut auf dem bayerischen Flächenmodell auf und berücksichtigt die Lage des Grundstücks innerhalb derselben Gemeinde. Ausschlaggebend für die Grundsteuer sind demnach die Grundstücks- und Gebäudefläche und die Lage des Grundstücks. Inhaltlich ist die Berechnung der Grundsteuer ähnlich zum hessischen Ansatz.



Berechnung des jährlichen Grundsteuerbetrags:

1. Äquivalenzbeträge =

- 1) Grund und Boden (Grundstück): $\text{Bodenfläche (Grundstücksfläche)} * \text{Äquivalenzzahl } 0,04 \text{ Euro je m}^2 * \text{Lage-Faktor}$
- 2) Gebäude (Wohnfläche): $\text{Gebäudefläche (Wohnfläche)} * \text{Äquivalenzzahl } 0,50 \text{ Euro je m}^2 * \text{Lage-Faktor}$

Lage-Faktor = $(\text{BRW} / \text{dBRW})^{0,3}$, wobei „BRW“ den Bodenrichtwert des Grundstücks darstellt und „dBRW“ für den durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde steht. Der Exponent „0,3“ sorgt für eine Dämpfung des Faktors. Im Grundsteuerranking 2025 entspricht der Bodenrichtwert des Grundstücks des Musterhauses dem durchschnittlichen Bodenrichtwert der jeweiligen Stadt.

- ##### 2. Grundsteuermessbetrag = Addition der Äquivalenzbeträge * jew. Grundsteuermesszahl (100 Prozent für Grundstücksflächen bzw. 70 Prozent für Wohnflächen), wobei weitere Ermäßigungen um 25 Prozent unter bestimmten Umständen wie sozialem Wohnungsbau oder Denkmalschutz möglich sind, für die Berechnung im Grundsteuerranking 2025 jedoch nicht berücksichtigt werden.

- ##### 3. Grundsteuer = Grundsteuermessbetrag * Hebesatz der Gemeinde

Quelle: <https://stn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer/grundsteuer-b-grundvermogen-209755.html>

[abgerufen am 28.10.2025]

3.7 Saarland

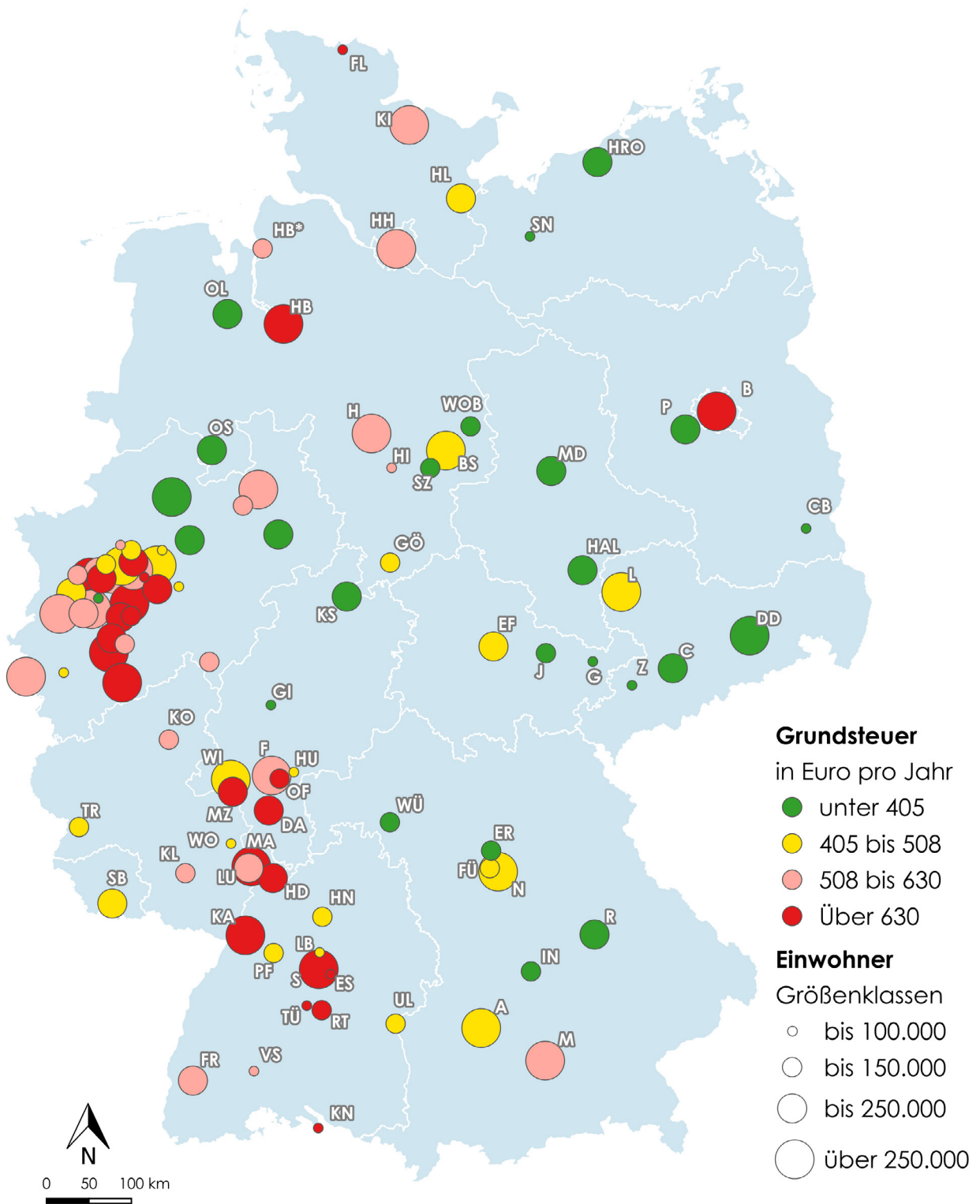
Das Saarland setzt das Bundesmodell als Basis ein. Die einzige Abweichung von der bundesweiten Regelung sind saarlandspezifische Steuermesszahlen im sogenannten „Saarlandmodell“. Die Steuermesszahlen betragen 0,034 Prozent für Wohngrundstücke (statt 0,031 Prozent) und 0,064 für sonstige und unbebaute Grundstücke (statt 0,034 Prozent).

Quelle: <https://www.saarland.de/mfw/DE/portale/steuernundfinanzaemter/Grundsteuerreform/Grundsteuerreform.html>
[abgerufen am 28.10.2025]

3.8 Sachsen

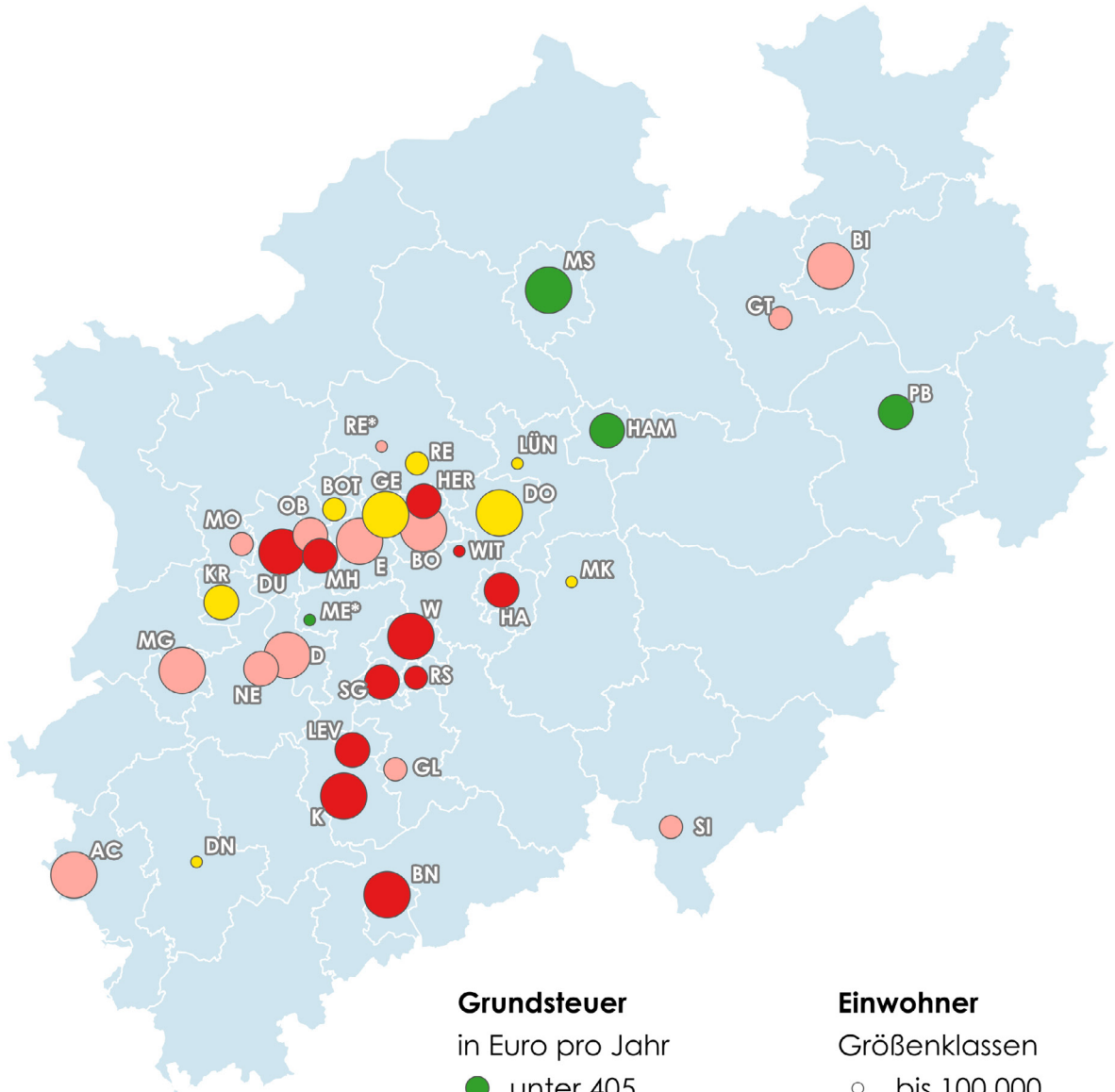
Genauso wie das Saarland weicht Sachsen in der Grundsteuerregelung nur bei den Steuermesszahlen vom Bundesmodell ab. Die Steuermesszahlen betragen 0,036 Prozent für Wohngrundstücke (statt 0,031 Prozent) und 0,072 für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke sowie Teileigentum (statt 0,034 Prozent) und 0,036 Prozent für unbebaute Grundstücke (statt 0,034 Prozent).

Quelle: <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/19470-Saechsisches-Grundsteuermesszahlengesetz-#x1>
[abgerufen am 28.10.2025]



Ø der 100 größten Städte Deutschlands: 545 Euro pro Jahr

HB*: Bremerhaven

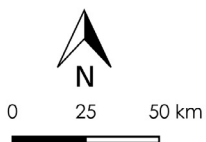


Grundsteuer
in Euro pro Jahr

- unter 405
- 405 bis 508
- 508 bis 630
- über 630

Einwohner
Größenklassen

- bis 100.000
- bis 150.000
- bis 250.000
- über 250.000



Ø der 100 größten Städte Deutschlands: 545 Euro pro Jahr
Ø der 36 größten Städte NRWs: 572 Euro pro Jahr

Autoren der Studie

Johannes Ewald
Felix Heyer
Hanno Kempermann

Kontakt

IW Consult GmbH
Konrad-Adenauer-Ufer 21
50668 Köln

T: 0221 49 81-758
www.iwconsult.de
www.iwkoeln.de

Haus & Grund Deutschland
Anton-Wilhelm-Amo-Str. 33
10117 Berlin

Gordon Gross
Leiter Politik und Kommunikation
Gross@hausundgrund.de

Alexander Wiech
Bundesgeschäftsführer
Wiech@hausundgrund.de

T: 030-2 02 16-300
www.hausundgrund.de



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.