

Pressemitteilung vom 14.11.2025

Grundsteuerranking 2025

Das Land und Städte aus Baden-Württemberg belegen die letzten Plätze: Die Landesregierung treibt die Wohnkosten in die Höhe

Tübingen, Mannheim, Stuttgart, Heidelberg und Karlsruhe liegen auf den letzten Plätzen beim aktuellen Grundsteuerranking von Haus & Grund. In einer Pressekonferenz wurde das Ranking am Donnerstag, 13. November, vorgestellt. Tübingen liegt dabei auf dem letzten Platz des Rankings. Besonders beachtenswert ist dabei, dass der Eigentümer aus dem der Studie zugrundeliegenden Musterbeispiel rund 800 Euro mehr Grundsteuer als im Vorjahr entrichten muss.

Sebastian Nothacker, Vorstand Haus & Grund Württemberg sagt dazu: *„Die Schmerzgrenze ist damit überschritten. Die Steigerungen belasten nicht nur Eigentümer und Vermieter, sondern auch Mieter, deren Wohnkosten ebenso steigen.“ Es könne nicht sein, dass sich Menschen das Wohnen an einem Ort plötzlich nicht mehr leisten können, weil die Nebenkosten von der Stadt selbst in die Höhe getrieben werden. „Und das geschieht oft aus dem Grund, weil Städte in finanzielle Schieflagen geraten sind und mit der Erhöhung der Grundsteuer Haushaltslöcher gestopft werden sollen“, so Nothacker. Dabei sei zu beachten, dass Vermieter durch die Mietpreisbremse vielerorts daran gehindert werden ihre Mieten der Inflation anzupassen, die Stadt aber durch die Hintertür dazu beiträgt, dass Mieten dennoch erhöht werden. „Das Spiel geht so lange, bis es sich für private Vermieter gar nicht mehr lohnt“, so Nothacker.*



Unterschiedliche Steuermodell bringen gravierende Unterschiede

Das wertorientierte Modell in Baden-Württemberg hat dem Bundesland einen beispiellosen Abstieg im Ranking beschert. Die größten Verlierer dabei sind Eigentümer, die ein kleines Haus auf einem großen Grundstück besitzen. Denn die Berechnung richtet sich vor allem nach dem Bodenrichtwert. Im Vergleich der sieben Unterschiedlichen Modelle kommt es Landesweit zu enormen Unterschieden. In den betrachteten Städten Sachsen-Anhalts zahlen Eigentümer eines Einfamilienhauses durchschnittlich 305 Euro pro Jahr, in Berlin hingegen durchschnittlich 850 Euro – der höchste Durchschnittswert im Bundesländervergleich. Im Ländervergleich landet Berlin auf dem letzten Platz, allerdings dicht gefolgt von Baden-Württemberg.

Der Studie liegt ein Musterbeispiel aus Durchschnittswerten zugrunde. Es geht dabei um ein Haus mit 126 Quadratmetern, das auf einer Fläche von 508 Quadratmetern Grundstück steht und im Jahr 1990 erbaut wurde. In Tübingen werden dabei 1.377 Euro pro Jahr fällig – rund 434 Prozent mehr als bei Spitzenreiter Zwickau (Sachsen) für eine vergleichbar große Immobilie. Dort fällt pro Jahr lediglich 258 Euro Grundsteuer pro Jahr an.

In Tübingen wurde die Grundsteuer rückwirkend zum Jahresanfang erheblich erhöht. Innerhalb des Musterbeispiels muss der Eigentümer nun 818 Euro mehr als im Vorjahr bezahlen. Zum Thema Grundsteuer gibt es aktuell eine heftige Auseinandersetzung zwischen Haus & Grund Tübingen und Oberbürgermeister Boris Palmer, über die in der Presse ausgiebig berichtet wurde. Seine Klage gegen den Tübinger Ortsverein hat Palmer allerdings inzwischen zurückgezogen.

Die einfachen Modelle in Niedersachsen und Bayern führen hingegen zu fairen Steuern und können somit als Best-Practice-Beispiele bezeichnet werden.

Sebastian Nothacker sagt dazu: *„Wichtig ist zu wissen, dass jedes Land jetzt selbst Änderungen vornehmen kann, um Eigentümer zu entlasten. Wir rufen das Land Baden-Württemberg dazu auf, dies schnellstmöglich zu tun.“*

Grundsteuer 2025: komplexer, teurer, ungerechter: Alle Ziele der Reform verfehlt

Die zum 1. Januar 2025 in Kraft getretene Reform der Grundsteuer sollte vereinfachen, gerechter machen und aufkommensneutral sein. Das hat und die 100 größten Städte analysiert. Ergebnis: Für die meisten Bürgerinnen und Bürger wird Wohnen durch die neue Grundsteuer teurer.

Fazit: Sebastian Nothacker: *„Die Reform der Grundsteuer wurde nicht gerechter für Bürgerinnen und Bürger in Baden-Württemberg, sondern lediglich teurer. Wie sich Eigentümer gegen diese Ungerechtigkeit wehren zeigen die bundesweit über 2,8 Millionen Einsprüche gegen die neuen Berechnungen.“*