

PRESSEMITTEILUNG

Düsseldorf, 13. November 2025

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 Haus & Grund Deutschland von IW Consult prüfen lassen und die 100 größten Städte analysiert. Ergebnis: Für die meisten Bürgerinnen und Bürger wird Wohnen durch die neue Grundsteuer teurer.

„Das Fazit zur Reform der Grundsteuer ist ernüchternd: Viele Städte und Gemeinden haben die Reform für satte Steuererhöhungen genutzt. Es wurde nicht einfacher, es wurde nicht gerechter und für viele Bürgerinnen und Bürger wurde es teurer.“ So kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke die Ergebnisse bei der Vorstellung der Untersuchung heute in Berlin.

Zentrale Ergebnisse:

- Ranking 2025: Zwickau (Sachsen) liegt mit 258 Euro pro Jahr an der Spitze der günstigsten Großstädte. Am Ende des Feldes stehen Tübingen, Mannheim, Heidelberg, Stuttgart und Karlsruhe (alle in Baden-Württemberg). In Tübingen werden 1.377 Euro pro Jahr fällig – rund 434 Prozent mehr als in Zwickau für eine vergleichbar große Immobilie.
- Große Länderunterschiede: 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.
- Deutliche Auswirkungen der unterschiedlichen Steuermodelle: Die einfachen Modelle in Niedersachsen und Bayern führen auch zu fairen Steuern. Das wertorientierte Modell in Baden-Württemberg hingegen hat dem Bundesland einen beispiellosen Abstieg im Ranking beschert.
- Das Bundesmodell hat ebenfalls zahlreiche Steuersteigerungen ermöglicht und ist wegen seiner Komplexität und Intransparenz Spitzenreiter bei der Unzufriedenheit der Bürger: 2,8 Millionen Einsprüche sprechen eine deutliche Sprache!

„Die Reform sollte Gleichbehandlung gewährleisten. Tatsächlich bestimmen die Modellwahl der Länder und die Hebesatzpolitik der Städte die Höhe der Grundsteuer stärker denn je. Für Eigentümer entsteht dadurch keine verlässliche, gerechte Belastung, sondern ein Flickenteppich aus teils massiv voneinander abweichenden Jahresbeträgen“, resümierte Warnecke. In der Konsequenz fordert Haus & Grund Deutschland, das bayerische oder das niedersächsische Grundsteuermodell umgehend in allen Ländern einzuführen!

Download: Das vollständige Ranking inkl. Methodenbericht als PDF: [Grundsteuerranking 2025.pdf](#)

Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung e.V. ist der Zusammenschluss von rund 19.000 Haus- und Grund- und Wohnungseigentümern. Wir vertreten seit 125 Jahren die Interessen des privaten Eigentums gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Entsprechend dieser Zielsetzung beraten wir unsere Mitglieder und setzen uns ihre gegenüber örtlichen Behörden und Institutionen und anderen Vereinigungen für deren Interessen ein.

Haus & Grund ist mit über 936.000 Mitgliedern der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund

© Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e. V., 2025

für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt. Die privaten Immobilieneigentümer verfügen über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 63,5 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an. Sie stehen zudem für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.

Pressekontakt:

Dr. Johann Werner Fliescher (Vorstand)

Oststraße 162

40210 Düsseldorf

Telefon: 0211/16905-01

E-Mail: fliescher@hausundgrundddf.de