



Dienstag, 17. März 2026, 16:00 Uhr
~11 Minuten Lesezeit

Wohnen wird politisch verteuert

Die Grundsteuerreform ist sozialpolitisch brisant, denn Mehrkosten werden oft auf diejenigen umgewälzt, die sich am wenigsten wehren können: die Mieter.

von Günther Burbach

Bild: Collage mit Fotos von Shutterstock.com (New Africa, amine chakour)

*Wer in Deutschland über Wohnen spricht, landet
schnell bei Mieten, Baukosten, Zinsen und*

Zuwanderung. Was dabei häufig unter dem Radar bleibt: Ein erheblicher Teil der Wohnkosten entsteht nicht durch den Markt, sondern durch politische Entscheidungen, die sich wie eine zweite, stille Miete anfühlen. Eine dieser Entscheidungen heißt Grundsteuer. Sie klingt nach Verwaltungsroutine, nach kommunaler Finanzierung, nach etwas, das eben irgendwo „dazugehört“. In der Realität ist die Grundsteuer ein sozialpolitischer Hebel, und genau deshalb ist ihre Reform nicht einfach ein technischer Vorgang, sondern ein Eingriff in das ohnehin fragile Gleichgewicht zwischen Eigentum, Vermietung und bezahlbarem Wohnen.

Der Ausgangspunkt ist bekannt, aber vor allem wichtig: Das

Bundesverfassungsgericht erklärte 2018 die bisherigen Bewertungsregeln für verfassungswidrig. Nicht, weil der Staat keine Grundsteuer erheben dürfte, sondern weil die zugrunde liegenden Werte jahrzehntelang nicht aktualisiert worden waren und dadurch gleiche Sachverhalte ungleich behandelt wurden. Das Urteil setzte Fristen: Neubewertung, Neuregelung, Übergangszeit. Das war im Kern eine rechtsstaatliche Korrektur. Der Gesetzgeber musste handeln, und er hat gehandelt. Ab 2025 wird die Grundsteuer auf Grundlage neuer Regeln erhoben. Formal ist das eine Reparatur. Politisch ist es mehr: eine Neujustierung, die Lasten neu verteilt, ohne dass die Betroffenen, vor allem Mieter, überhaupt Mitspracherechte hätten.

Die Bundesregierung und Finanzministerien betonten während des Reformprozesses regelmäßig das Versprechen der „Aufkommensneutralität“. Der Begriff klingt beruhigend. Er

suggeriert: Es wird nicht teurer, es wird nur anders verteilt. Doch genau hier beginnt die erste Täuschung, nicht unbedingt im Sinne einer Absicht, aber im Effekt. Aufkommensneutralität bedeutet, vereinfacht gesagt: Insgesamt soll die Kommune nicht mehr einnehmen als zuvor, wenn sie den Hebesatz entsprechend anpasst. Nur sind Hebesätze kein Naturgesetz. Sie werden politisch beschlossen, und Kommunen stehen finanziell unter Druck. Das Ergebnis kann dann so aussehen: Die Reform selbst wird als neutral verkauft, die Verteuerung wird anschließend in den Kommunen „nachgeholt“. Wer das auseinanderhalten will, braucht Zeit, Kenntnisse und Akteneinsicht. Der normale Mieter merkt am Ende nur, dass Wohnen teurer wird.

Die zweite Ebene liegt im Mechanismus der Grundsteuer: Sie ist eine kommunale Steuer. Sie dient Städten und Gemeinden als stabile Einnahmequelle, unabhängig von Konjunkturzyklen. Genau deshalb ist sie politisch attraktiv.

Während andere Einnahmen schwanken, wirkt die Grundsteuer wie ein verlässlicher Strom. Und verlässliche Ströme werden in Haushaltsnöten selten freiwillig kleiner. Das erklärt, warum Kommunen Hebesätze anheben, nämlich weil sie Aufgaben finanzieren müssen, die ihnen zugewiesen werden: Infrastruktur, Kitas, Schulen, Verwaltung, teilweise auch Sozialleistungen. Die politische Debatte ist damit schnell am Kernproblem: Kommunen werden strukturell überlastet, und die Grundsteuer ist eine der wenigen Schrauben, an denen sie drehen können. Was wie kommunale Selbstverwaltung aussieht, ist in Wahrheit oft fiskalische Zwangslage.

Doch selbst wenn man diese Lage anerkennt, bleibt die soziale Schieflage. Denn die Grundsteuer trifft nicht nur Eigentümer.

In weiten Teilen Deutschlands wird sie, wenn es sich um Mietobjekte handelt, über die Betriebskosten auf Mieter

umgelegt. Das ist rechtlich möglich, solange es vertraglich vorgesehen ist. Damit wird eine Steuer, die formal an Eigentum gebunden ist, faktisch zur Wohnkostenkomponente.

Die politische Pointe ist brutal einfach: Der Mieter bezahlt eine Steuer, über deren Grundlage er nicht mitbestimmen kann, deren Höhe er nicht beeinflusst und deren kommunale Hebesatzpolitik er in der Regel nicht nachvollziehen kann. Wer über „bezahlbares Wohnen“ redet und die Grundsteuer nicht erwähnt, redet unvollständig.

Hier liegt die dritte Ebene der Reform: die Neubewertung selbst. Deutschland hat nicht ein Modell eingeführt, sondern mehrere. Durch eine Grundgesetzänderung wurde den Ländern ermöglicht, eigene Grundsteuermodelle zu entwickeln. Einige Länder nutzen das Bundesmodell, andere setzen auf Flächenmodelle oder Bodenwertmodelle. Das führt zu einem Flickenteppich. Für den Normalbürger ist das schon im Ansatz schwer verständlich: Warum wird das gleiche Prinzip, Grundsteuer, je nach Bundesland unterschiedlich berechnet? Der Staat argumentiert mit Föderalismus und Gestaltungsspielraum. Der Effekt ist: Transparenz geht verloren. Wer zwischen Bundesländern umzieht, kann die Belastung kaum vergleichen. Wer Eigentum besitzt, muss sich in neue Regeln einarbeiten. Wer mietet, bekommt am Ende nur eine Nebenkostenabrechnung.

So entsteht eine Struktur, in der Bürger zwar zahlen, aber kaum verstehen, wofür und warum. Genau das ist sozialpolitisch relevant. Denn Intransparenz wirkt in der Realität nie neutral. Sie wirkt zu Lasten derer, die weniger Zeit, weniger Beratung, weniger juristische Kompetenz haben. Wer Immobilien besitzt und steuerlich beraten ist, kann Einspruchswege nutzen, kann die Bescheide prüfen, kann Rechtsmittel ziehen. Der durchschnittliche Mieter wird diese Prozesse selten aktiv verfolgen. Er bekommt die

Grundsteuer nicht als eigenen Bescheid, sondern als Posten in der Betriebskostenabrechnung. Und wenn dort steht: „Grundsteuer“, dann steht da eben „Grundsteuer“. Das ist die stille Macht der Verwaltungssprache: Sie verwandelt politische Entscheidungen in scheinbar naturgegebene Kosten.

Die Reform ist damit nicht nur eine Frage von Mathematik, sondern eine Frage sozialer Verteilung. In einer Phase, in der Mieten steigen, in der Wohnraum knapp ist, in der Energiepreise Wohnen verteuern, wirkt jede zusätzliche Belastung regressiv.

Regressiv heißt: Sie trifft Menschen mit geringerem Einkommen härter, weil ein größerer Anteil ihres Budgets fürs Wohnen draufgeht. Wenn eine Kommune die Grundsteuer anhebt, trifft das den Eigenheimbesitzer, ja. Aber es trifft den Mieter in einer Weise, die besonders hart ist: Er hat kein Eigentum als Vermögenspolster, und er kann in der Regel nicht einfach ausweichen, weil bezahlbarer Wohnraum knapp ist.

Das Argument, Mieter könnten die kommunale Politik durch Wahlen beeinflussen, klingt theoretisch. In der Praxis ist die Grundsteuer kein Wahlkampfthema, sie ist kein emotionales Schlagwort, sie ist ein Nebensatz in Haushaltsdebatten. Kommunen können zudem ihre Hebesätze erhöhen, ohne dass ein Bundesgesetz sie stoppt. Das macht die Belastung politisch leicht durchsetzbar. Und genau an dieser Stelle wird der Begriff „politisch verteuert“ konkret: Nicht weil jemand offen sagt, man wolle Wohnen teurer machen, sondern weil die Summe politischer Rahmenbedingungen genau dahin führt.

Es gibt noch eine vierte Ebene, die gerne ausgeblendet wird: die Wechselwirkung zwischen Grundsteuer und Wohnungsmarkt. In einem angespannten Markt werden zusätzliche Kosten häufig weitergegeben. Vermieter, die Spielräume haben, werden die Grundsteuer in die Betriebskosten einpreisen. Vermieter, die

ohnehin nur knapp kalkulieren, werden es ebenso tun. Und selbst wenn die Umlage formal nicht in jedem Vertrag möglich ist, bleibt die Grundsteuer ein Kostenfaktor, der mittelbar die Mietentwicklung beeinflussen kann. Der Staat erklärt Wohnen zur sozialen Frage, aber er behandelt wichtige Kostenbestandteile weiterhin wie rein fiskalische Technik.

Man kann diese Reform also aus zwei Perspektiven betrachten. Die offizielle Perspektive lautet: Das alte System war verfassungswidrig, die Reform war notwendig, die Umsetzung ist Sache der Länder und Kommunen, und insgesamt soll es aufkommensneutral sein. Diese Perspektive ist nicht falsch. Aber sie blendet das gesellschaftliche Ergebnis aus. Die alternative Perspektive lautet: Die Grundsteuer ist ein Instrument, das sich in einem ohnehin überlasteten Wohnsystem wie ein zusätzlicher Preistreiber auswirkt, weil die Lasten am Ende häufig bei denen landen, die am wenigsten Einfluss haben. Auch diese Perspektive ist nicht falsch. Der Streit liegt nicht in der Mathematik, sondern im politischen Blick auf Verteilung.

Es ist bemerkenswert, wie selten über das Umlageprinzip gesprochen wird. Wenn eine Steuer faktisch in Wohnkosten übersetzt wird, ist sie sozialpolitisch relevant. Und wenn der Gesetzgeber zulässt, dass eine kommunale Steuer via Betriebskosten auf Mieter übergewälzt wird, dann ist das keine neutrale Verwaltungsentscheidung. Dann ist es eine politische Weichenstellung.

Wer die Grundsteuerreform als rein juristische Reparatur betrachtet, unterschätzt ihren politischen Charakter. Denn in dem Moment, in dem neue Bewertungsgrundlagen eingeführt werden, entsteht automatisch eine neue Verteilungswirkung.

Manche zahlen weniger, manche mehr. Das ist nicht vermeidbar. Vermeidbar wäre allerdings die rhetorische Beruhigung, die so tut, als ließe sich dieses neue

Verteilungsfeld durch ein Versprechen „aufkommensneutral“ politisch befrieden.

Genau dieses Versprechen ist der Punkt, an dem die Reform in der Realität auf die sozialen Spannungen des Wohnens trifft. Aufkommensneutralität, wie sie in der Debatte verwendet wurde, ist ein technischer Begriff. Er bezieht sich auf die Gesamteinnahmen einer Kommune, nicht auf die individuelle Belastung. Selbst wenn eine Kommune im Durchschnitt nicht mehr einnimmt, können einzelne Eigentümer und Mieter deutlich stärker belastet werden. Das ist kein Detail, sondern die zentrale soziale Frage: Wer trägt die Last und wer kann sie weitergeben? Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum tragen die Steuer unmittelbar, Vermieter können sie in vielen Fällen umlegen. Und genau hier entsteht eine politische Schieflage: Wer Eigentum als Vermögensanlage besitzt, hat eher die Möglichkeit, Kosten zu verschieben. Wer mietet, trägt die Kosten als Fixbetrag im monatlichen Wohnen. Der Staat erlaubt diese Verschiebung, und damit wird eine Steuerstruktur geschaffen, die soziale Ungleichheit verstärken kann.

Nun könnte man sagen: Das war schon vorher so. Stimmt. Doch Reformen sind Momente, in denen politische Regeln sichtbar werden.

Genau deshalb ist die Reform ein Anlass, die Grundfrage zu stellen: Warum ist es eigentlich selbstverständlich, dass eine Grundsteuer über Betriebskosten auf Mieter umgelegt werden kann?

Wenn Wohnen als Grundbedürfnis gilt, wenn Mieten als soziale Frage gelten, warum wird dann ein steuerlicher Kostenblock, der kommunale Haushalte stabilisiert, auf diejenigen umgelegt, die ohnehin den größten Anteil ihres Einkommens fürs Wohnen aufwenden? Man kann das juristisch erklären. Aber man muss es sozialpolitisch verantworten.

Die zweite soziale Bruchlinie verläuft zwischen Kommunen und Bund. Kommunen stehen unter Druck: Investitionsstau, Personalmangel, Pflichtaufgaben, steigende Sozialausgaben, Infrastrukturzerfall. Gleichzeitig ist die kommunale Einnahmeseite begrenzt. Die Grundsteuer ist in diesem System ein politisch bequemes Mittel, weil sie lokal beschlossen, breit verteilt und kaum als „harte Steuererhöhung“ wahrgenommen wird. Hebesätze lassen sich anpassen, ohne dass eine bundesweite Debatte entsteht. Genau darin liegt eine strukturelle Versuchung: Wenn der Bund neue Aufgaben definiert oder Finanzierungslücken bestehen, wird die kommunale Ebene zunehmend zum Ort, an dem die Lasten de facto eingetrieben werden, nicht unbedingt bewusst, aber im Ergebnis. Der Bürger sieht nicht: „Bundespolitik kostet mich.“ Er sieht: „Meine Stadt erhöht die Grundsteuer.“ Die politische Verantwortlichkeit verschwimmt.

Damit entsteht ein demokratisches Problem. Nicht, weil Kommunalpolitik illegitim wäre, sondern weil Steuerlasten in einem undurchsichtigen Verantwortungsgeflecht entstehen. Der Bürger soll einerseits verstehen, warum Wohnen teurer wird. Andererseits wird ihm die Ursache in einem Zuständigkeitslabyrinth präsentiert. Bund, Länder, Kommunen, jeder kann auf den anderen zeigen. Der Bund sagt: Reform war nötig, aufkommensneutral geplant. Die Kommune sagt: Wir brauchen Geld, Hebesatz ist unser Recht. Die Länder sagen: Wir haben ein eigenes Modell, wir wollten es einfacher. Am Ende ist Wohnen teurer, und niemand trägt politisch klar die Verantwortung.

Die dritte Bruchlinie ist die Intransparenz der Bewertung.

Die Neubewertung von Millionen Grundstücken ist ein gigantisches Verwaltungsprojekt. Die Bescheide, die Eigentümer erhalten, enthalten Werte, Messbeträge, Grundlagen. Für Fachleute ist das lesbar, für viele Bürger nicht.

Das ist kein Vorwurf an Bürger, sondern eine Realität: Steuerrecht ist komplex, und Grundsteuerrecht ist es noch einmal mehr, weil es mit Bodenrichtwerten, pauschalen Annahmen und Modellparametern arbeitet. In einem solchen System entsteht zwangsläufig Streit über Gerechtigkeit. Verbände kritisieren Belastungsverschiebungen, Bürger legen Einspruch ein, Gerichte beschäftigen sich mit Klagen. Der Bundesfinanzhof hat sich bereits mit Fragen zur Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells befasst, und bei den Ländermodellen laufen Verfahren. Für den Alltag bedeutet das Unsicherheit. Und Unsicherheit ist selbst eine soziale Belastung.

In dieser Situation zeigt sich ein paradoxes Muster: Der Staat setzt auf ein System, das formal Gleichheit herstellen soll, erzeugt aber in der Umsetzung neue Ungleichheitswahrnehmungen. Der Bürger erlebt nicht: „Endlich gerecht bewertet.“ Er erlebt: „Ich verstehe nicht, warum das jetzt so teuer ist.“ Und wenn er Mieter ist, erlebt er nicht einmal den Bescheid, sondern die Nebenkostenabrechnung. Genau das ist politisch riskant. Denn Intransparenz plus Kostensteigerung ist ein Gemisch, das Vertrauen in Steuerpolitik zerstört. Die Reform mag rechtlich korrekt sein, aber sie kann sozialpolitisch dennoch als Zumutung wahrgenommen werden.

Was wäre, wenn man Wohnen tatsächlich entlasten wollte? Dann müsste man an drei Stellschrauben drehen. Erstens: an der Umlagefähigkeit. Die Grundsteuer als umlagefähige Betriebskostenposition ist eine politische Entscheidung, nicht eine naturgegebene Wahrheit. Man könnte, wie bei anderen Kostenarten, die Umlage einschränken oder sozial differenzieren. Das wäre ein direkter Eingriff in die Mietnebenkostenlogik. Er würde Vermieter belasten, ja. Aber genau darin läge die politische Aussage: Eigentum verpflichtet nicht nur als Satz in Sonntagsreden, sondern als reale Lastenverteilung.

Zweitens: an der kommunalen Finanzarchitektur. Solange

Kommunen strukturell unterfinanziert sind, bleibt die Grundsteuer eine Rettungsleine. Wer ernsthaft über Entlastung sprechen will, muss Kommunen so finanzieren, dass sie nicht regelmäßig zu Hebesatzerhöhungen gedrängt werden. Das ist eine große Baustelle, keine einfache Forderung. Aber ohne diese Ebene bleibt jede Debatte über Grundsteuer sozialpolitisch unvollständig. Man kann nicht gleichzeitig Kommunen Aufgaben übertragen und ihnen Einnahmen abschneiden und dann so tun, als sei die Grundsteuer „nur“ ein lokales Problem.

Drittens: an der Transparenz. Wenn Bürger Steuerlasten akzeptieren sollen, müssen sie sie nachvollziehen können. Die Reform hat hier eher eine Verschlechterung erzeugt, weil verschiedene Modelle nebeneinander existieren und die Bewertungslogik komplexer geworden ist. Transparenz ist nicht nur eine Frage der Website-FAQ, sondern eine Frage verständlicher Bescheide, nachvollziehbarer Parameter und klarer Kommunikation darüber, was Hebesatzpolitik bedeutet. Wenn eine Kommune die Grundsteuer real erhöht, sollte das politisch sichtbar sein, nicht versteckt in einer technischen Anpassung.

Denn Wohnen ist die soziale Frage der Gegenwart. Wer Arbeit hat, aber kaum noch die Miete zahlen kann, erlebt Politik nicht als abstraktes Spiel, sondern als monatliche Belastung. Jede zusätzliche Kostenkomponente, ob Energie, Versicherung, kommunale Abgaben oder eben Grundsteuer, verstärkt diesen Druck. Die Grundsteuerreform kommt in einer Zeit, in der viele Haushalte ohnehin an der Grenze kalkulieren. In diesem Kontext wirkt sie nicht wie Verwaltung, sondern wie Politik. Und Politik muss sich an ihren Folgen messen lassen, nicht an ihren Absichtserklärungen.



Günther Burbach, Jahrgang 1963, ist Informatikkaufmann, Publizist und Buchautor. Nach einer eigenen Kolumne in einer Wochenzeitung arbeitete er in der Redaktion der Funke Mediengruppe. Er veröffentlichte vier Bücher mit Schwerpunkt auf Künstlicher Intelligenz sowie deutscher Innen- und Außenpolitik. In seinen Texten verbindet er technisches Verständnis mit gesellschaftspolitischem Blick — immer mit dem Ziel, Debatten anzustoßen und den Blick für das Wesentliche zu schärfen.