ANALYSE / GRUNDSTEUER B NACH DER REFORM

Wo ein Hebesatzpunkt mehr einbringt

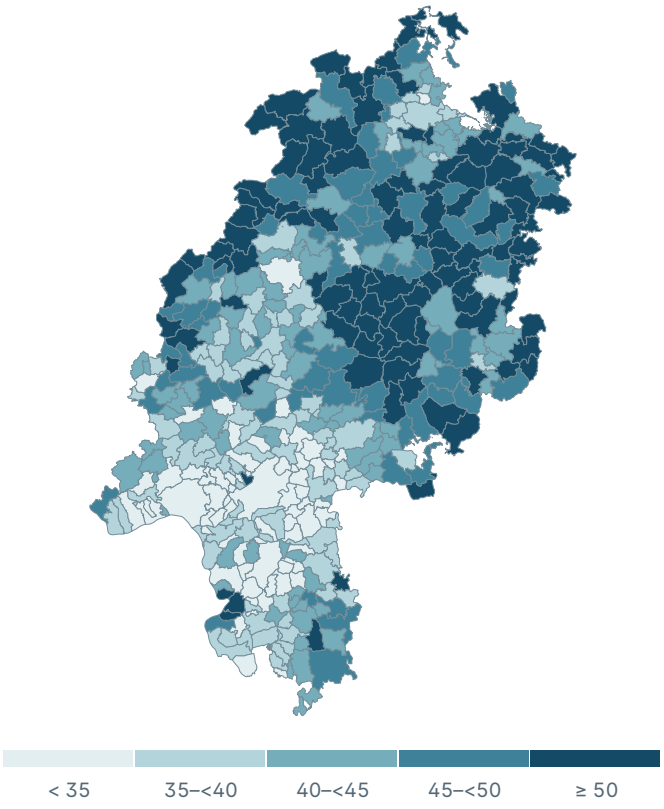
Was Steuerbasis und Hebesätze über Hessens Gemeinden verraten

Im Regierungsbezirk Darmstadt liegt der mittlere Hebesatz der Grundsteuer B bei 690 Prozent, im Regierungsbezirk Kassel bei 350 Prozent. Was heißt das für den Haushalt? Wer nur die Hebesätze nebeneinanderlegt, übersieht, wie unterschiedlich viel ein Hebesatzpunkt vor Ort einbringt.

Das lässt sich an zwei Gemeinden mit gleichem Einnahmeziel zeigen. Beträgt die Steuerbasis je Einwohner 35 Euro, ergeben 600 Prozent einen Ertrag von 210 Euro je Einwohner. Bei einer Basis von 50 Euro genügen dafür 420 Prozent. Wie häufig begegnet uns dieses Muster in Hessen?

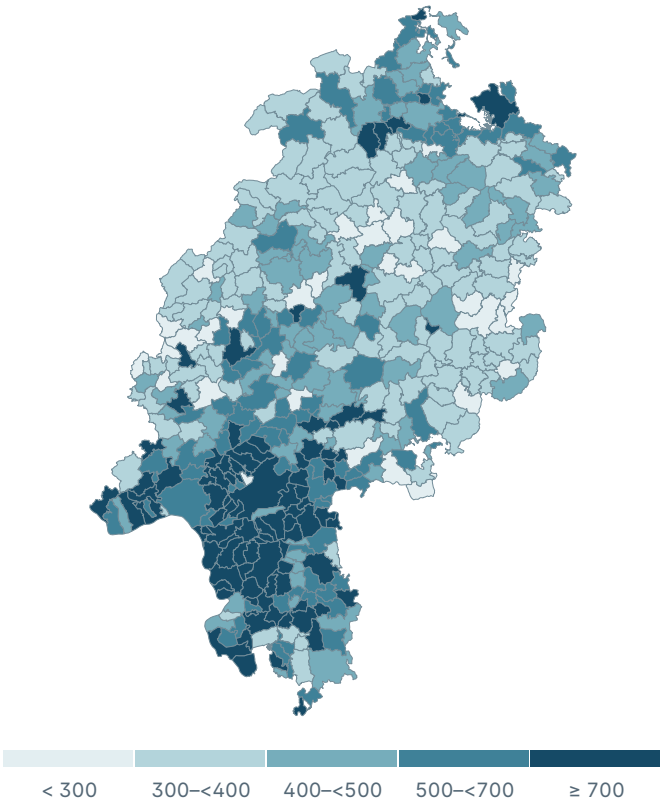
Steuerbasis je Einwohner

2025 · Euro je Einwohner



Örtlicher Hebesatz

30. Juni 2026 · Prozent



Dunkle Flächen markieren auf jeder Karte hohe Werte. Beide Karten zeigen dieselben 421 Städte und Gemeinden. Die Steuerbasis ist aus den Kasseneinzahlungen zurückgerechnet. Kartengrundlage: Geoportal Hessen, DL-DE-Zero 2.0.

Im Rhein-Main-Gebiet fallen viele Gemeinden auf, die links hell und rechts dunkel erscheinen. In Teilen Nord- und Osthessens kehrt sich das Bild um. Die Grenzen der Regierungsbezirke trennen diese Muster nur grob.

REGIONALVERGLEICH / 421 STÄDTE UND GEMEINDEN

Was die drei Bezirke unterscheidet

Im Regierungsbezirk Kassel hat die mittlere Gemeinde rund 50 Euro Steuerbasis je Einwohner, im Regierungsbezirk Darmstadt rund 37 Euro. In Mittelhessen liegen sowohl Steuerbasis als auch Hebesatz zwischen den Werten der beiden anderen Bezirke.

Median der Gemeinden im jeweiligen Regierungsbezirk

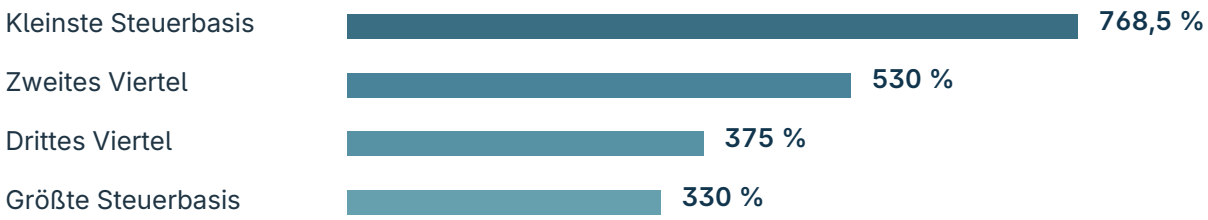
Regierungsbezirk	Gemeinden	Einw./km²	Basis €/Einw.	Hebesatz %
Darmstadt	184	382	37,30	690
Gießen	101	158	44,98	369
Kassel	136	97	49,90	350

Jede Gemeinde zählt einmal. Der Median teilt die sortierten Gemeindewerte in zwei Hälften. Die Spaltenmediane können aus unterschiedlichen Gemeinden stammen.

Was passiert, wenn man die Gemeinden nach ihrer Steuerbasis sortiert?

Wir ordnen alle 421 Gemeinden nach der Steuerbasis je Einwohner und teilen die Liste in vier etwa gleich große Gruppen. Für jede Gruppe lesen wir den mittleren Hebesatz ab. Von der kleinsten zur größten Steuerbasis sinkt er Schritt für Schritt.

Mittlerer Hebesatz 2026 je Gemeindegruppe



Wie liest man den Wert −0,63?

Stellen Sie sich zwei Ranglisten vor. Die erste ordnet die Gemeinden nach ihrer Steuerbasis je Einwohner, die zweite nach ihrem Hebesatz. Das Minuszeichen sagt: Wer bei der Steuerbasis weit oben steht, steht beim Hebesatz häufig weiter unten. Bei −1 wären die beiden Listen genau spiegelverkehrt. Bei einem Wert um null gäbe es keine klare gemeinsame Richtung.

> **Für Hessen beträgt die Rangkorrelation −0,63. Gemeinden mit kleiner Steuerbasis haben häufig höhere Hebesätze. Wie viele Punkte eine einzelne Gemeinde für ihren Haushalt braucht, bleibt eine örtliche Entscheidung.**

Auch innerhalb jedes Regierungsbezirks zeigt sich diese Richtung. Die Rangkorrelation beträgt in Darmstadt −0,52, in Gießen −0,26 und in Kassel −0,24.

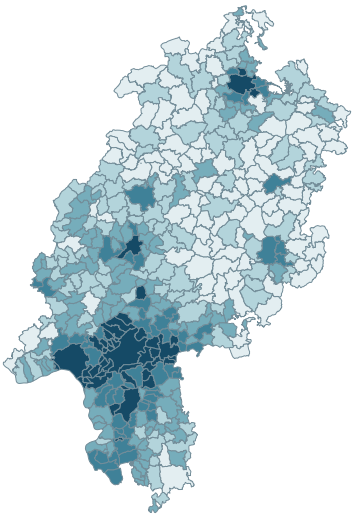
SIEDLUNGSSTRUKTUR / EINWOHNER UND FLÄCHE

Wo viele Menschen auf engem Raum leben

Wo viele Menschen auf einem Quadratkilometer leben, fällt die Steuerbasis je Einwohner häufig kleiner aus. Rund um Frankfurt sind viele Gemeinden auf der Dichtekarte dunkel und an derselben Stelle auf der Karte der Steuerbasis hell.

Einwohnerdichte

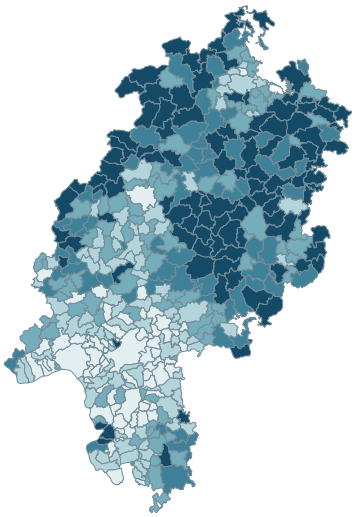
Einwohner je km² Gemeindegebiet



< 100 | 100–<200 | 200–<400 | 400–<800 | ≥ 800

Steuerbasis je Einwohner

2025 · Euro je Einwohner



< 35 | 35–<40 | 40–<45 | 45–<50 | ≥ 50

Steuerbasis wie auf Seite 1. Gemeindegrenzen: Geoportal Hessen, DL-DE-Zero 2.0.

Was zählt zur Steuerbasis?

Eine große Gemarkung kann viel Wald und Ackerland umfassen. Ihre Größe allein sagt daher wenig über die Grundsteuer B aus. Bei der Grundsteuer B zählen vor allem die steuerpflichtigen Grundstücksflächen sowie die Wohn- und Nutzflächen der Gebäude. Hinzu kommt die Lage: Der Bodenrichtwert des Grundstücks wird mit dem Gemeindedurchschnitt verglichen.

Ein Beispiel: Vier Menschen wohnen auf einem 800 Quadratmeter großen Grundstück. Auf jeden entfallen 200 Quadratmeter Boden. Ziehen nach einer Aufstockung vier weitere Menschen ein, sind es nur noch 100 Quadratmeter je Kopf. Zugleich vergrößert die neue Wohnfläche die Steuerbasis. So können selbst gleich dicht besiedelte Gemeinden unterschiedliche Steuerbasen haben.

Für Hessen beträgt die Rangkorrelation zwischen Dichte und Steuerbasis je Einwohner −0,73. Beim Hebesatz verläuft die Tendenz umgekehrt: Dichter besiedelte Gemeinden setzen häufiger höhere Hebesätze fest (+0,58).

> **Im dünnstbesiedelten Viertel der Gemeinden bringt ein Hebesatzpunkt im mittleren Fall 51 Cent je Einwohner ein, im dichtestbesiedelten Viertel 34 Cent. Für dasselbe Einnahmeziel sind dort also mehr Hebesatzpunkte nötig.**

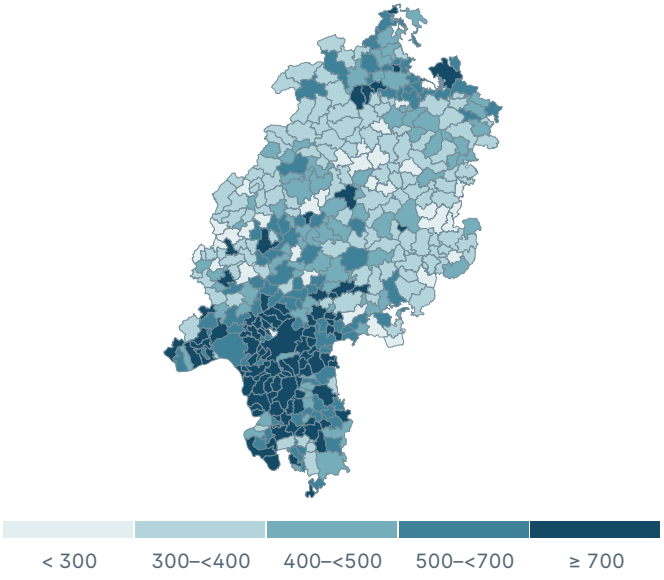
GRUNDSTEUER B / EINZAHLUNGEN JE EINWOHNER

Was kommt je Einwohner in der Gemeindekasse an?

Im Rechenbeispiel auf Seite 1 erzielen zwei Gemeinden mit verschiedenen Hebesätzen gleich hohe Einnahmen. In der Praxis zeigt sich über alle 421 Kommunen ein anderes Muster. Wer einen höheren Hebesatz festgesetzt hat, nimmt meist auch mehr Grundsteuer B je Einwohner ein.

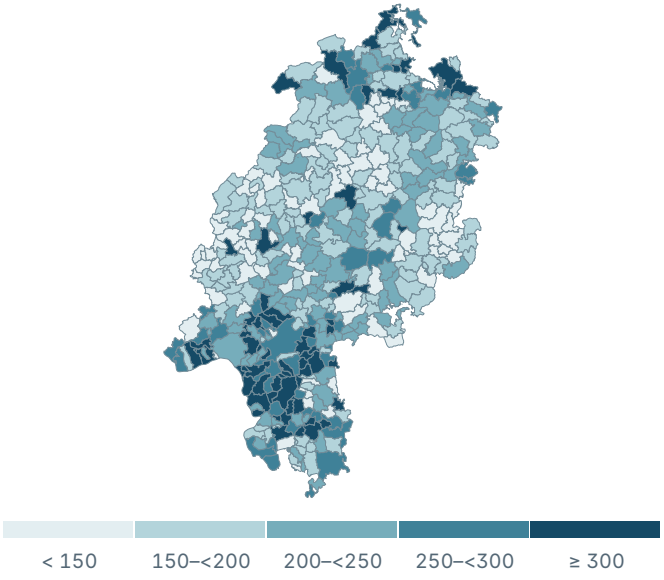
Örtlicher Hebesatz

30. Juni 2026 · Prozent



Einzahlungen je Einwohner

Juli 2025 bis Juni 2026 · Euro



Die rechte Karte summiert vier abgerechnete Quartale. Bei einem Hebesatzwechsel können darin Zahlungen zum früheren und zum neuen Satz enthalten sein. Beide Karten umfassen auch die kreisfreien Städte.

> **Die Rangkorrelation beträgt +0,82. Gemeinden mit hohen Hebesätzen stehen häufig auch bei den Einzahlungen je Einwohner weit oben. Wie viel ein Hebesatzpunkt dort einbringt, hängt von der örtlichen Steuerbasis ab.**

Der Median für Hessen liegt bei 200,72 Euro je Einwohner. Im Regierungsbezirk Darmstadt sind es rund 240 Euro, in Gießen 168 Euro und in Kassel 180 Euro. Die Zahlen enthalten auch Zahlungen für gewerblich genutzte Grundstücke. Sie beschreiben die Einnahmen der Gemeinde je Einwohner.

Ausblick auf Ausgabe 2

Welche Steuerkraft rechnet das Land den Gemeinden im Finanzausgleich zu? Ausgabe 2 zeigt, wie sich drei mögliche Nivellierungsmodelle für die Grundsteuer B im KFA 2028 auf die hessischen Kommunen auswirken.

Methode und Quellen. Steuerbasis je Einwohner: Einzahlungen 2025 × 100 ÷ Hebesatz am 31.12.2025 ÷ Einwohner am 31.12.2025. Nachzahlungen, Erstattungen und Satzänderungen können die Näherung beeinflussen. HSL: Kassenstatistik (Grundsteuer B, Tabelle 4, bis II/2026), Realsteuerhebesätze am 30.06.2026, Bevölkerung Ende 2025, Bodenfläche Ende 2024. Karten: Geoportal Hessen, DL-DE-Zero 2.0. Eigene Berechnungen. Hessische Steuerverwaltung zum Flächen-Faktor-Verfahren.