



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BBU-Preisspiegel 2026, Grundsteuer B in Brandenburg und Berlin

Nach der Grundsteuerreform ist erstmals wieder ein Vorjahresvergleich möglich: Bei der Grundsteuer B waren in Brandenburg zum 01.01.2026 drei Erhöhungen zu verzeichnen, in Berlin blieb der Hebesatz unverändert.

05.10.2026

Datenportal -
Artikel

Erstmals nach der Reform wieder vergleichbar – nur wenige Hebesatzänderungen

Bei der Grundsteuer B gab es in den vom BBU betrachteten Städten und Gemeinden Brandenburgs zum 01.01.2026 drei Erhöhungen, die in einem Bereich von 35 bis 90 Prozentpunkten lagen. In Berlin blieb der Grundsteuerhebesatz B unverändert. Erstmals seit der Grundsteuerreform lassen sich die Hebesätze damit wieder unmittelbar mit dem Vorjahr vergleichen.

Warum ein Vergleich im Jahr 2025 zwischenzeitlich nicht möglich war

Zum 1. Januar 2025 ist die Grundsteuerreform in Kraft getreten. Bis dahin wurde die Grundsteuer auf Grundlage von Grundstückswerten berechnet, die auf jahrzehntealten Wertverhältnissen beruhten. Weil diese veralteten Werte gleichartige Grundstücke unterschiedlich stark belasteten, war die bisherige Bemessungsgrundlage verfassungsrechtlich nicht länger haltbar und musste ersetzt werden. Seit 2025 werden für alle Grundstücke in Deutschland neu ermittelte Grundsteuerwerte verwendet, und auch die gesetzlichen Steuermesszahlen wurden angepasst.

Für die Städte und Gemeinden hatte das eine unmittelbare Folge: Da sich die Bemessungsgrundlage vollständig verändert hat, hätten unveränderte Hebesätze zu deutlich anderen Steuerbeträgen geführt. Die Kommunen mussten ihre Hebesätze daher zum 1. Januar 2025 neu festsetzen – in vielen Fällen rechnerisch nach unten, ohne dass die tatsächliche Steuerbelastung dadurch automatisch sank. Ein Vergleich der Hebesätze von 2024 mit denen von 2025 hätte deshalb keine belastbare Aussage über die Entwicklung der Grundsteuerbelastung zugelassen. Aus diesem Grund hat der BBU im Preisspiegel 2025 auf eine Auswertung der Grundsteuer B verzichtet. Seit 2026 beruhen die Hebesätze beider Vergleichsjahre auf derselben Systematik, sodass Veränderungen wieder aussagekräftig sind.

Wenige, aber deutliche Erhöhungen

Zum Stichtag 1. Januar 2026 gab es bei den Grundsteuerhebesätzen B im **Land Brandenburg** drei Veränderungen. Die höchste Erhöhung gab es mit einem Aufschlag von 90 Prozentpunkten auf 490 Prozent in Finsterwalde, was einem relativen Anstieg von 22,5 Prozent entspricht. Es folgen Beeskow mit einem Plus von 40 Prozentpunkten auf 390 Prozent (+11,4 Prozent) und Bernau bei Berlin mit einem Plus von 35 Prozentpunkten auf 250 Prozent (+16,3 Prozent). In allen übrigen 59 ausgewerteten Städten und Gemeinden Brandenburgs blieben die Hebesätze gegenüber dem 01.01.2025 unverändert – ein Hinweis darauf, dass die meisten Kommunen ihre nach der Reform neu festgesetzten Hebesätze zunächst beibehalten haben. Im Mittel lag der Grundsteuerhebesatz B in Brandenburg zum 01.01.2026 bei 395,5 Prozent gegenüber 392,9 Prozent im Vorjahr. Das entspricht einem Anstieg von 2,6 Prozentpunkten beziehungsweise 0,7 Prozent.



Stadt bzw. Gemeinde	Grundsteuer B (Stand 01.01.2026)	Veränderung seit 01.01.2025 in Prozentpunkten	Tendenz
Angermünde	400 %	-	→
Bad Belzig	436 %	-	→
Bad Freienwalde (Oder)	380 %	-	→
Bad Liebenwerda	520 %	-	→
Beelitz	257 %	-	→
Beeskow	390 %	+11,4 %	↗
Bernau bei Berlin	250 %	+16,3 %	↗
Blankenfelde-Mahlow	210 %	-	→
Brandenburg a. d. Havel	530 %	-	→
Calau	400 %	-	→
Cottbus	540 %	-	→
Eberswalde	415 %	-	→
Eisenhüttenstadt	445 %	-	→
Elsterwerda	580 %	-	→
Erkner	235 %	-	→
Falkensee	210 %	-	→
Finsterwalde	490 %	+22,5 %	↗
Forst (Lausitz)	460 %	-	→
Frankfurt (Oder)	561 %	-	→
Fürstenwalde/Spree	380 %	-	→
Großräschen	480 %	-	→
Guben	530 %	-	→
Hennigsdorf	360 %	-	→
Herzberg (Elster)	520 %	-	→
Jüterbog	590 %	-	→
Ketzin/Havel	280 %	-	→
Kleinmachnow	180 %	-	→
Königs Wusterhausen	210 %	-	→
Kyritz	500 %	-	→
Lauchhammer	480 %	-	→
Lübben (Spreewald)	395 %	-	→

Lübbenau (Spreewald)	610 %	-	→
Luckau	420 %	-	→

Quelle: BBU-Preisbewertung

© BBU

↗ Anstieg $\geq 1\%$ ggü. VJ ↘ Rückgang $\leq -1\%$ ggü. VJ

→ Stagnation/geringe Änderung der Grundsteuer zwischen -1% und 1% ggü. VJ

Stand: 1. Januar 2026

Am geringsten ist der Hebesatz in Neuenhagen bei Berlin mit 165 Prozent. Darauf folgen Kleinmachnow mit 180 Prozent sowie Blankenfelde-Mahlow, Falkensee und Königs Wusterhausen mit jeweils 210 Prozent. Auch in Stahnsdorf mit 220 Prozent, Erkner mit 235 Prozent und Teltow mit 240 Prozent sieht es verhältnismäßig günstig aus. Auffällig ist, dass sich die niedrigsten Hebesätze weitgehend im Berliner Umland konzentrieren.

Der höchste Grundsteuerhebesatz B ist dagegen mit 610 Prozent in Lübbenau (Spreewald) zu zahlen, gefolgt von Jüterbog mit 590 Prozent, Elsterwerda mit 580 Prozent, Frankfurt (Oder) mit 561 Prozent und Prenzlau mit 560 Prozent. Auch Cottbus mit 540 Prozent sowie Brandenburg an der Havel, Guben und Wriezen mit jeweils 530 Prozent liegen deutlich über dem brandenburgischen Durchschnitt.

Grundsteuer B: Land Brandenburg und Berlin

BBU-Modellhaus: Hebesätze für Mehrfamilienhaus.



Stadt bzw. Gemeinde	Grundsteuer B (Stand 01.01.2026)	Veränderung seit 01.01.2025 in Prozentpunkten	Tendenz
Luckenwalde	400 %	-	→
Ludwigsfelde	322 %	-	→
Nauen	295 %	-	→
Neuenhagen bei Berlin	165 %	-	→
Neuruppin	450 %	-	→
Oranienburg	270 %	-	→
Perleberg	470 %	-	→
Potsdam	330 %	-	→
Premnitz	440 %	-	→
Prenzlau	560 %	-	→
Pritzwalk	370 %	-	→
Rathenow	440 %	-	→
Rüdersdorf bei Berlin	275 %	-	→
Schwarzheide	400 %	-	→
Schwedt/Oder	445 %	-	→
Seelow	420 %	-	→
Senftenberg	435 %	-	→
Spremberg	417 %	-	→

Spremberg	417 %	-	→
Stahnsdorf	220 %	-	→
Strausberg	311 %	-	→
Teltow	240 %	-	→
Templin	355 %	-	→
Vetschau/Spreewald	383 %	-	→
Werder (Havel)	275 %	-	→
Wildau	295 %	-	→
Wittenberge	470 %	-	→
Wittstock/Dosse	515 %	-	→
Wriezen	530 %	-	→
Zehdenick	380 %	-	→

Ø Brandenburg	396 %	-	→
---------------	-------	---	---

Berlin	470 %	-	→
--------	-------	---	---

Quelle: BBU-Preisauswertung

© BBU

 Anstieg >= 1% ggü. VJ
  Rückgang <= -1% ggü. VJ
 → Stagnation/geringe Änderung der Grundsteuer zwischen -1% und 1% ggü. VJ

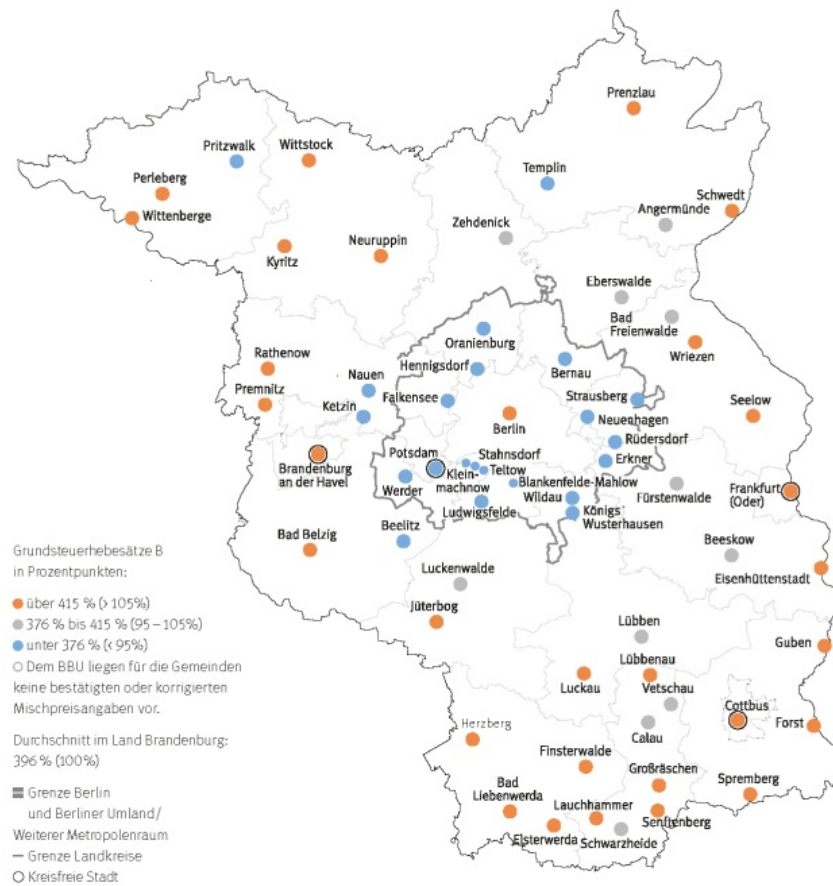
Stand: 1. Januar 2026

 Anstieg >= 1% ggü. VJ
  Rückgang <= -1% ggü. VJ
 → Stagnation/geringe Änderung der Grundsteuer zwischen -1% und 1% ggü. VJ

Stand: 1. Januar 2024

Für das BBU-Modellhaus im Land Brandenburg beträgt der Abstand zwischen niedrigstem Hebesatz (Neuenhagen bei Berlin) und höchstem Hebesatz (Lübbenau (Spreewald)) 445 Prozentpunkte – relativ gesehen eine Differenz von rund 270 Prozent. Die Spannweite der Hebesätze innerhalb Brandenburgs ist damit größer als in jeder anderen im BBU-Preisspiegel betrachteten Sparte. Vor allem bei einem Vergleich der Werte zwischen den Gemeinden ist aber stets die unmittelbare Zusammenwirkung der Hebesätze und der Steuermesszahlen zu berücksichtigen.

DURCHSCHNITTliche STEUERLAST GRUNDSTEUER B
im Land Brandenburg nach Städten und in Berlin am 01.01.2026



Grafik: BBU

© BBU

In **Berlin** liegt der Grundsteuerhebesatz B zum 01.01.2026 unverändert bei 470 Prozent. Für das BBU-Modellhaus würde das Wohnungsunternehmen in Berlin bei der Grundsteuer B damit um 140 Prozentpunkte stärker belastet als in der Landeshauptstadt Potsdam, wo der Hebesatz bei 330 Prozent liegt – eine Differenz von gut 42 Prozent. Anders als vor der Reform ist Berlin damit nicht mehr der höchste Hebesatz der gesamten BBU-Auswertung; mehrere brandenburgische Städte liegen inzwischen darüber. Das ist eine unmittelbare Folge der reformbedingten Neufestsetzung und bedeutet für sich genommen nicht, dass die Grundsteuerbelastung in Berlin gesunken ist.⁽¹⁾

⁽¹⁾ Die Angaben für das BBU-Modellhaus basieren in dieser Sparte seit 2025 auf den durch die Grundsteuerreform 2025 angepassten Hebesätzen. Eine bedingte Vergleichbarkeit der Werte ist dadurch seit dem 01.01.2026 wieder wie in der Zeit vor 2025 gewährleistet. Für

eine genauere Beurteilung der Werte – gerade bei einem Vergleich – sind die individuellen Grundsteuerwerte zu berücksichtigen.

Weitere Artikel zu den Ergebnissen des BBU Preisspiegels 2026 finden Sie hier:

[Zusammenfassung des BBU- Preisspiegels 2026](#)

[Preisentwicklung für das BBU-Modellhaus](#)

[Fernwärme](#)

[Erdgas](#)

[Haushaltsstrom](#)

[Heizöl](#)

[Wasserversorgung und Wasserentsorgung](#)

[Müllentsorgung](#)

[Teilnahmestatistik der Ver- und Entsorger in Brandenburg](#)

[Angaben zum Modellhaus](#)

[Rückblick: Zusammenfassung des BBU- Preisspiegels 2025](#)

<https://bbu.de/beitraege/bbu-preisspiegel-2026-grundsteuer-b-brandenburg-und-berlin>