

## ***BdSt-Wohnnebenkosten-Vergleich: Ergebnisse 2016–2021***

### **(1) Vorbemerkungen und Methodik**

Die hohen und häufig weiter steigenden Wohnkosten empfinden die Bürger zunehmend als Belastung. Ein wesentlicher Kostentreiber ist der Staat, der durch Steuern und Abgaben das Wohnen, aber auch die Schaffung von neuem Wohnraum verteuert. Das BdSt-Ranking verdeutlicht exemplarisch für ein Einfamilienhaus in den Landeshauptstädten die staatliche Belastung des Wohnens.

Dem BdSt-Wohnnebenkosten-Vergleich liegen folgende Annahmen zu Grunde:

- Drei-Personen-Haushalt
- Einfamilienhaus (zweigeschossig)
- 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Städtische Randlage

Auf dieser Grundlage haben die BdSt-Landesverbände die jährliche Belastung durch folgende Wohnnebenkosten ermittelt. Dabei sind weitere Annahmen getroffen worden, um die Vergleichbarkeit der Kosten sicherzustellen:

1. Wasserentgelte
  - Trinkwasserpreis inkl. Grund- bzw. Zählergebühren (inkl. Mehrwertsteuer)
  - Verbrauch von 132 m<sup>3</sup>/Jahr<sup>1</sup>
2. Schmutzwassergebühren<sup>2</sup>
  - Schmutzwassergebühren inklusive Grundgebühr
  - Verbrauch von 132 m<sup>3</sup>/Jahr
3. Niederschlagswassergebühren
  - Niederschlagswassergebühren inkl. Grundgebühr für 130 m<sup>2</sup> vollversiegelte Fläche<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Durchschnittswert für einen 3-Personen-Haushalt lt. Statistischem Bundesamt.

<sup>2</sup> Recherchen des Bundes der Steuerzahler (BdSt) NRW haben ergeben, dass es durch die Anwendung eines angesichts der Niedrigzinsphase unangemessen hohen kalkulatorischen Zinssatzes zu einer hohen Belastung bei den Schmutzwasser- und Niederschlagswassergebühren kommen kann. Zudem wird bei der Ermittlung der Abschreibungen oft vom Wiederbeschaffungszeitwert ausgegangen. Dadurch fällt die Abschreibung und letztlich die kalkulierte Gebühr höher aus als beim Ansatz eines niedrigeren Anschaffungswerts. Insofern sind hier konkrete Ansatzpunkte für eine Entlastung der Gebührenzahler vorhanden. Derzeit klagt der BdSt NRW vor dem Oberverwaltungsgericht in Münster, um die in den NRW-Kommunen regelmäßig verwendeten viel zu hohen kalkulatorischen Zinssätze von bis zu 6 Prozent zu kippen und die Gebührenzahler zu entlasten. Für weitere Informationen vgl. *BdSt NRW (2017)* und <https://www.steuerzahler.de/nrw/abwasser/?L=0>.

<sup>3</sup> Zur vollversiegelten Fläche zählen beispielsweise Gebäudegrundfläche, Terrasse oder gepflasterte Flächen.

#### 4. Abfallgebühren

- Bio- und Restmülltonne inklusive Grundgebühr
- jeweils 60 Liter bei wöchentlicher Leerung bzw. 120 Liter bei zweiwöchentlicher Leerung (preisgünstigstes Angebot)
- mit den Abfallgebühren abgegoltene Zusatzleistungen sind im Anhang dargestellt

#### 5. Rundfunkbeitrag (einheitlich: 210 Euro/Jahr)

#### 6. Grundsteuer B

Da bei der Grundsteuer die Berechnungsgrundlagen nicht öffentlich verfügbar sind, wurden die zuständigen Finanzbehörden gebeten, die jeweiligen Grundsteuermessbeträge für eine Immobilie mit folgenden Angaben zur Verfügung zu stellen:

Grundstücksart	Einfamilienhaus (Neubau, freistehend)
Bauart	Massiv
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	300 m <sup>2</sup>
Zimmer	5 Zimmer, Küche und Bad
Bauliche Ausstattung	Gut
Heizung	Zentralheizung
Fenster	Isolierverglasung
Garage	1 Doppelgarage
Baujahr	2016
Gemeinde	Jeweilige Landeshauptstadt
Annahmen zur Grundsteuer	<p>Bei der Grundsteuer gibt es unterschiedliche Bewertungsverfahren. In den alten Bundesländern wird zur Bewertung von Einfamilienhäusern im Regelfall das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei ist die Jahresrohmiere zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung maßgeblich. Für die <b>westdeutschen Landeshauptstädte</b> wird daher auf das <b>durchschnittliche Mietpreisniveau</b> bezogen auf den <b>01.01.1964</b> abgestellt.</p> <p>In den ostdeutschen Bundesländern kommt bei der Bewertung von Einfamilienhäusern hingegen das Sachwertverfahren zur Anwendung, das u. a. auf die durchschnittlichen Herstellungskosten und den umbauten Raum der Gebäudeteile abstellt. Für die <b>ostdeutschen Landeshauptstädte</b> wird daher ein <b>umbauter Raum von 600 m<sup>3</sup></b> (Einfamilienhaus) bzw. <b>90 m<sup>3</sup></b> (Doppelgarage) unterstellt.</p>

Hinweis: Das Bundesverfassungsgericht hat am 10.04.2018 die bisherige Wertermittlung bei der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Die beanstandeten Einheitswerte sind jedoch bis zum 31.12.2024 weiterhin anwendbar.

## 7. Nachrichtlich: Straßenreinigungsgebühren

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der städtischen Randlage des Einfamilienhauses keine Straßenreinigungsgebühren erhoben werden. Die Straßenreinigungsgebühren werden daher nicht in den Wohnnebenkosten-Vergleich einbezogen.

*Erläuterung:* Straßenreinigungsgebühren werden in den Städten nicht flächendeckend erhoben. Bei bestimmten Straßen, z. B. in städtischer Randlage, wird die Reinigungspflicht an den Grundstückseigentümer übertragen. Da in diesem Fall Straße und Gehweg vom Eigentümer zu reinigen sind, wird keine Straßenreinigungsgebühr erhoben. Welche Straßen das betrifft, kann dem Straßenverzeichnis entnommen werden, das der jeweiligen Straßenreinigungssatzung beigelegt ist.

## (2) Verteuerung des Wohnens durch weitere Steuern und Abgaben

Das BdSt-Ranking vergleicht bestimmte staatlich veranlasste Wohnnebenkosten, die jährlich anfallen und überregional vergleichbar sind. Dies stellt nur einen Ausschnitt der Gesamtbelastung dar, da der Staat das Wohnen durch weitere Steuern und Abgaben verteuert (vgl. *DSi* 2018). So werden etwa die Heizenergie durch die Energie- und Mehrwertsteuer und der Stromverbrauch durch acht verschiedene staatliche Abgaben belastet. Durch den Wettbewerb auf dem Strom- und Gasmarkt haben die Verbraucher zumindest die Möglichkeit, durch einen Anbieterwechsel die Kosten zu reduzieren. Auch bei den Schornsteinfeger-Arbeiten können die Wohneigentümer z. T. zwischen privaten Anbietern auswählen.<sup>4</sup> Weitere Kosten können für die Winterdienst- und Straßenreinigungsgebühren oder einen Anwohnerparkausweis anfallen. Das ist jedoch vom Einzelfall bzw. von der konkreten Wohnlage abhängig. Die genannten Kosten werden daher nicht in den Vergleich einbezogen.

Neben den jährlichen Wohnnebenkosten sind die Selbstnutzer bzw. Wohneigentümer mit Belastungen konfrontiert, die nicht regelmäßig anfallen. Dies ist z. B. die Grunderwerbsteuer von bis zu 6,5 Prozent, die beim Erwerb von Wohneigentum auf den Kaufpreis zu zahlen ist. Darüber hinaus gibt es noch eine Vielzahl von Gebühren, Beiträgen und sonstigen Abgaben, die generell die Schaffung von Wohnraum verteuern. Dazu zählen folgende Abgaben:

- Gebühr für Nichtbestehen/Nichtausübung des Vorkaufsrechts
- Baugenehmigungsgebühr
- Nutzungsänderungsgebühr
- Hausnummerngebühr
- Kataster-/Vermessungsgebühr
- Sondernutzungsgebühren für Anliegergebrauch: Straßensperrungen, Umzug, Gerüstaufstellung, Container, Sondernutzungsgebühr für Bundesstraßen
- Wiederkehrende Beiträge für Abwasser
- Erschließungsbeiträge

---

<sup>4</sup> Grundsätzlich ist zwischen hoheitlichen Aufgaben (z. B. Feuerstättenschau) und nicht hoheitlichen Aufgaben (z. B. Reinigung und Messung) zu unterscheiden. Seit der Marktöffnung im Jahr 2013 müssen nicht hoheitliche Arbeiten nicht mehr zwingend vom Bezirksschornsteinfeger erledigt werden, sodass innerhalb einer Gemeinde Kostenunterschiede auftreten können. Darüber hinaus ist es vom jeweiligen Heizungstyp abhängig, ob die nicht hoheitlichen Aufgaben jedes Jahr oder alle zwei Jahre vorzunehmen sind.

- Kanalanschlussbeiträge
- Straßenbau- bzw. Straßenausbaubeiträge
- Kostenersatz für Haus-/Grundstücksanschlüsse (z. B. Kanal)
- Stellplatzablöse
- Baumschaugebühr (Abholzung von Bäumen wegen Gefährdung)
- Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 18 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)
- Genehmigung zum Ausbau von Zubehörräumen zum Wohnraum
- Prüfungsgebühr für bautechnische Nachweise
- Gebühr für die Erteilung einer Abbruchgenehmigung
- Gebühr für die Erteilung einer Bescheinigung für Baudenkmäler
- Widerspruchsgebühr
- Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten für Wasser, Gas, Strom und ggf. Fernwärme

## **Exkurs: Teures Eigenheim – Wie die Politik den Erwerb von Wohneigentum erschwert**

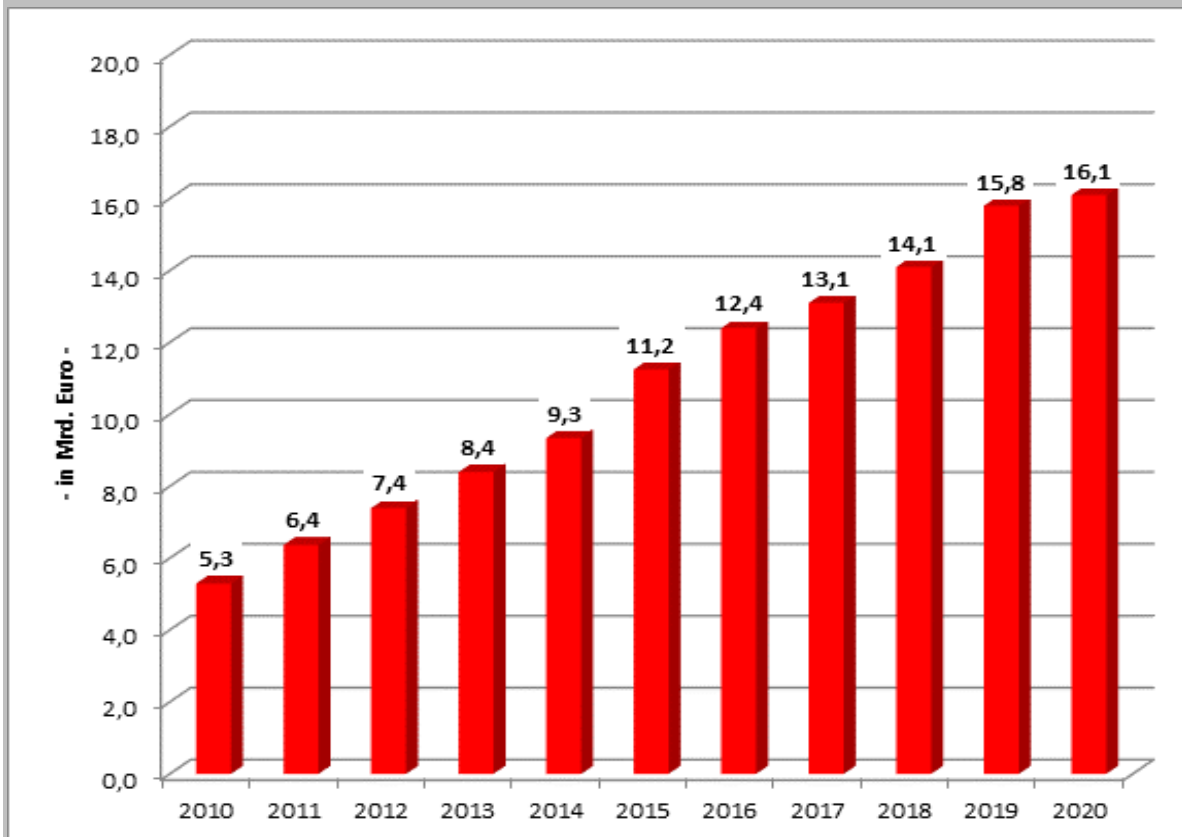
### **Grunderwerbsteuer: Kostentreiber beim Immobilienkauf**

Wer Wohneigentum erwerben will, kommt an der Grunderwerbsteuer nicht vorbei. Diese wird in der Regel auf den Kaufpreis fällig, sodass schnell hohe Beträge zu Buche schlagen. Angesichts der gestiegenen Immobilienpreise ist das ärgerlich genug. Doch die Politik hat die Belastungen weiter verschärft, da es bei der Grunderwerbsteuer einen Steuererhöhungswettbewerb gegeben hat. Das liegt daran, dass die Bundesländer seit dem 01.09.2006 den Steuersatz eigenständig festlegen können. Zuvor lag der Grunderwerbsteuersatz bundesweit bei 3,5 Prozent. In den meisten Bundesländern – mit Ausnahmen von Bayern und Sachsen – ist das längst nicht mehr der Fall. Seit 2006 gab es insgesamt 27 Steuererhöhungen und der Grunderwerbsteuersatz ist auf bis zu 6,5 Prozent gestiegen.

Die Grunderwerbsteuer hat den Länderfinanzministern einen beispiellosen Geldregen beschert – zu Lasten der Steuerzahler. Innerhalb von 10 Jahren haben sich die Grunderwerbsteuereinnahmen von 5,3 Mrd. Euro (2010) auf 16,1 Mrd. Euro (2020) verdreifacht (siehe *Abbildung 1*). Die Mehreinnahmen von rund 11 Mrd. Euro sind etwa zur Hälfte auf die höheren Steuersätze und die gestiegenen Immobilienpreise zurückzuführen (siehe *Abbildung 2*). Das zeigt: Auch bei stabilen Steuersätzen hätten sich die Grunderwerbsteuereinnahmen von 5,3 Mrd. Euro (2010) auf etwa 10,8 Mrd. Euro (2020) verdoppelt, und die Bundesländer hätten ein sattes Steuerplus verbuchen können. Tatsächlich wurden die Eigenheim-Käufer doppelt bei der Grunderwerbsteuer belastet – zum einen durch steigende Häuserpreise und zum anderen durch höhere Steuersätze.

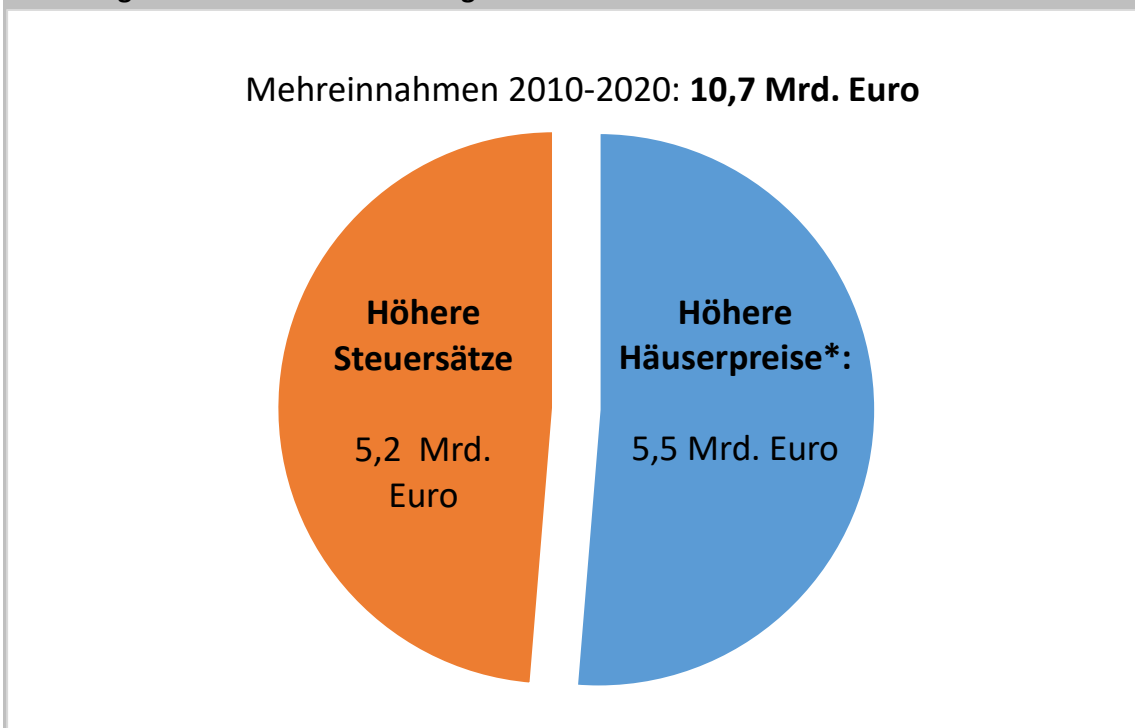
Dieser Belastungsanstieg hat den Erwerb von Wohneigentum massiv verteuert. Bei einem Kaufpreis von 500.000 Euro und einem Steuersatz von 6,5 Prozent werden allein für die Grunderwerbsteuer 32.500 Euro fällig. Die Grunderwerbsteuer ist damit der stärkste Preistreiber unter den Erwerbsnebenkosten. Weitere Kosten für Notar, Grundbuch und ggf. Sachverständige kommen noch hinzu, und Eigenkapital für die Baufinanzierung ist auch erforderlich. Dies sprengt häufig das knappe Budget vieler Familien und lässt den Traum von den eigenen vier Wänden letztlich an der hohen Steuerbelastung scheitern.

Abbildung 1: Grunderwerbsteuereinnahmen haben sich seit 2010 verdreifacht



Quelle: Bundesfinanzministerium und eigene Berechnungen.

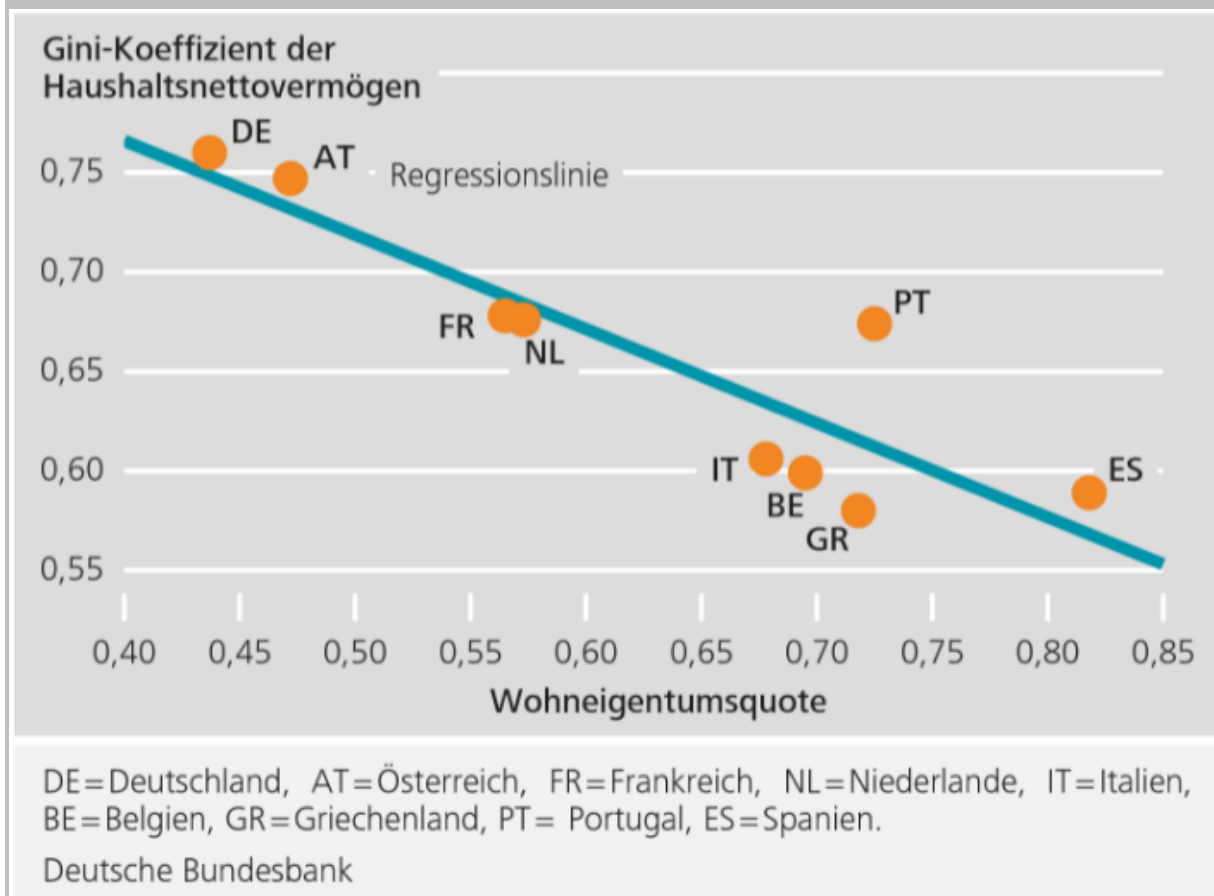
Abbildung 2: Ursachen für den Anstieg der Grunderwerbsteuereinnahmen



Quelle: Bundesfinanzministerium und eigene Berechnungen. \* und zusätzliche Transaktionen.

Die Grunderwerbsteuer erschwert vor allem für die Mittelschicht in Deutschland den Erwerb von Wohneigentum. Die hohe Belastung trägt wesentlich dazu bei, dass Deutschland eine im internationalen Vergleich sehr niedrige Wohneigentumsquote hat. Laut aktueller Daten des Statistischen Bundesamtes verfügen rund 42 Prozent der privaten Haushalte in Deutschland über Wohneigentum<sup>5</sup>, während der OECD-Durchschnitt bei etwa 70 Prozent liegt.<sup>6</sup> Damit steht Deutschland im OECD-Vergleich an vorletzter Stelle – nur in der Schweiz ist der Anteil der Haushalte mit Wohneigentum noch geringer.

**Abbildung 3: Wohneigentumsquoten und Vermögensungleichheit in den Ländern des Euroraums**



Quelle: Kaas et al (2020), S. 4.

Die niedrige Wohneigentumsquote hat auch starken Einfluss auf die Vermögensverteilung in Deutschland (siehe *Abbildung 3*). Das verdeutlicht eine aktuelle, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Studie: „Diejenigen Länder mit einer niedrigen Wohneigentumsquote (wie Österreich oder Deutschland) weisen auch die höchste Nettovermögensungleichheit auf... Der dominante Faktor hinter dieser Beziehung ist der durchschnittliche Vermögensunterschied zwischen Eigentümern und Mietern, der in südeuropäischen Ländern mit höheren Wohneigentumsquoten viel geringer ist.“<sup>7</sup> Im Rahmen eines makroökonomischen Modells wird in der Studie auch untersucht, mit welchen Reformen eine Steigerung der Wohneigentumsquote in Deutschland möglich wäre. Dabei stellen die Autoren fest, dass sich nach einer Senkung der Grunderwerbsteuer vor allem im mittleren Einkommensbereich mehr

<sup>5</sup> Siehe [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html). Der Anteil von privaten Haushalten mit Wohneigentum in Deutschland ist zuletzt von 43 % (2013) auf 42,1 % (2018) gesunken.

<sup>6</sup> Siehe <https://makronom.de/warum-ist-das-wohneigentum-in-deutschland-so-gering-34055>.

<sup>7</sup> Kaas et al (2020), S. 4.

Haushalte Wohneigentum leisten könnten.<sup>8</sup> Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer würden daher gerade für die Mittelschicht den Vermögensaufbau erleichtern und einen Beitrag zum politisch gewünschten Abbau der Vermögensungleichheit in Deutschland leisten.

### **Baukosten: Staat verteuert Wohnungsneubau und Sanierungen**

Bereits vor einigen Jahren hat eine Studie den Staat als wichtigen Kostentreiber im Bereich des Wohnungsbaus identifiziert.<sup>9</sup> So sind die Kosten für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zwischen 2000 und 2014 um rund 40 Prozent gestiegen. Etwa zwei Fünftel dieses Kostenanstiegs sind darauf zurückzuführen, dass Bund, Länder und Kommunen diverse rechtliche Vorgaben verschärft haben. Dazu zählen Steuerrechtsänderungen (z. B. Mehrwertsteuer- und Grunderwerbsteuererhöhungen), Baugenehmigungsgebühren, technische Baubestimmungen, energetische Anforderungen, Regularien zum Lärmschutz und kommunale Auflagen.<sup>10</sup>

Auch die Sanierung von Bestandsbauten wird durch staatliche Vorschriften verteuert. Kostspielig sind vor allem die Vorgaben der Energieeinsparverordnung bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Beispielsweise müssen Öl- und Gasheizkessel 30 Jahre nach Einbau ersetzt werden.<sup>11</sup> Verschärfte Anforderungen gelten auch für die Dämmung von Geschossdecken sowie Heizungs- und Warmwasserleitungen. Außerdem ist bei größeren Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern eine energetische Beratung des Eigentümers bzw. Käufers vorgeschrieben.

Zur Umsetzung des europäischen Green Deals sind weitere Belastungen im Gespräch. Um die EU-Klimaziele zu erreichen, hat die EU-Kommission z. B. eine Verschärfung der energetischen Anforderungen für sämtliche Gebäude vorgeschlagen. So sollen verpflichtende energetische Mindeststandards dafür sorgen, dass sich die Renovierungsquote in den nächsten zehn Jahren mindestens verdoppelt.<sup>12</sup> Eigentümer müssten ihre Immobilie auch dann sanieren, wenn das ihre finanziellen Möglichkeiten übersteigt. Der Sanierungszwang bestünde auch dann, wenn sich die Maßnahme auf absehbare Zeit nicht durch entsprechende Einsparungen bei den Betriebskosten amortisiert. Damit würde das Problem verschärft, dass bei bestimmten energetischen Sanierungen Kosten und Nutzen in keinem angemessenen Verhältnis stehen.<sup>13</sup>

Auch im Bundestagswahlkampf zeichnen sich weitere Belastungsverschärfungen für Wohneigentümer ab. Bündnis 90/Die Grünen fordern beispielsweise, den CO<sub>2</sub>-Preis im Rahmen des nationalen Emissionshandels im Verkehrs- und Gebäudesektor im Jahr 2023 nicht wie geplant auf 35 Euro, sondern auf 60 Euro je Tonne CO<sub>2</sub> zu erhöhen. Die Betriebskosten von Öl- und Gasheizungen würden dadurch deutlich ansteigen. Darüber hinaus plädieren die Grünen dafür, die Installation von Solaranlagen für jeden

---

<sup>8</sup> Ebd. (Abb. 1).

<sup>9</sup> Siehe [https://www.enbause.de/fileadmin/user\\_upload/Bauen\\_und\\_Sanieren/Finanzen\\_Beratung/kostentreiber-fuer-den-wohnungsbau\\_studie.pdf](https://www.enbause.de/fileadmin/user_upload/Bauen_und_Sanieren/Finanzen_Beratung/kostentreiber-fuer-den-wohnungsbau_studie.pdf).

<sup>10</sup> Die kommunalen Auflagen beziehen sich etwa auf erhöhte Anforderungen an Denkmalschutz, Brand- und Schallschutz, Stellplätze, energetische Gebäudestandards oder die Qualität der Außenanlagen.

<sup>11</sup> Siehe § 72 GEG Abs. 2. Es gelten bestimmte Ausnahmen z. B. für Niedertemperatur-Heizkessel und Brennkessel.

<sup>12</sup> Dieses Vorhaben wird von der EU-Kommission als „Renovierungswelle“ bezeichnet. Siehe [https://ec.europa.eu/germany/news/20201014-renovierungswelle\\_de](https://ec.europa.eu/germany/news/20201014-renovierungswelle_de).

<sup>13</sup> Siehe [https://www.detail.de/fileadmin/user\\_upload/InWIS\\_Wohnungsbauoffensive\\_Neitzel\\_Zukunft\\_des\\_Bauens.pdf#page=14](https://www.detail.de/fileadmin/user_upload/InWIS_Wohnungsbauoffensive_Neitzel_Zukunft_des_Bauens.pdf#page=14).

Neubau und perspektivisch auch bei jeder Dachsanierung verpflichtend vorzuschreiben.<sup>14</sup> Dies würde den Wohnungsneubau, aber auch die Sanierung von Bestandsbauten verteuern. Für zusätzliche Verunsicherung haben Diskussionen über lokale Verbote von Einfamilienhäusern bei der Erschließung von neuen Baugebieten gesorgt.

Statt die restriktiven staatlichen Vorgaben weiter zu verschärfen, sollten Maßnahmen zur Begrenzung und Senkung der Baukosten umgesetzt werden. Beispielsweise sollten die bestehenden umwelt- und baurechtlichen Vorschriften hinsichtlich ihrer Wirksamkeit überprüft und ggf. angepasst oder abgeschafft werden. Zudem sollten die Bürokratiekosten durch eine konsequente Digitalisierung der staatlichen Bauverwaltung reduziert werden.

---

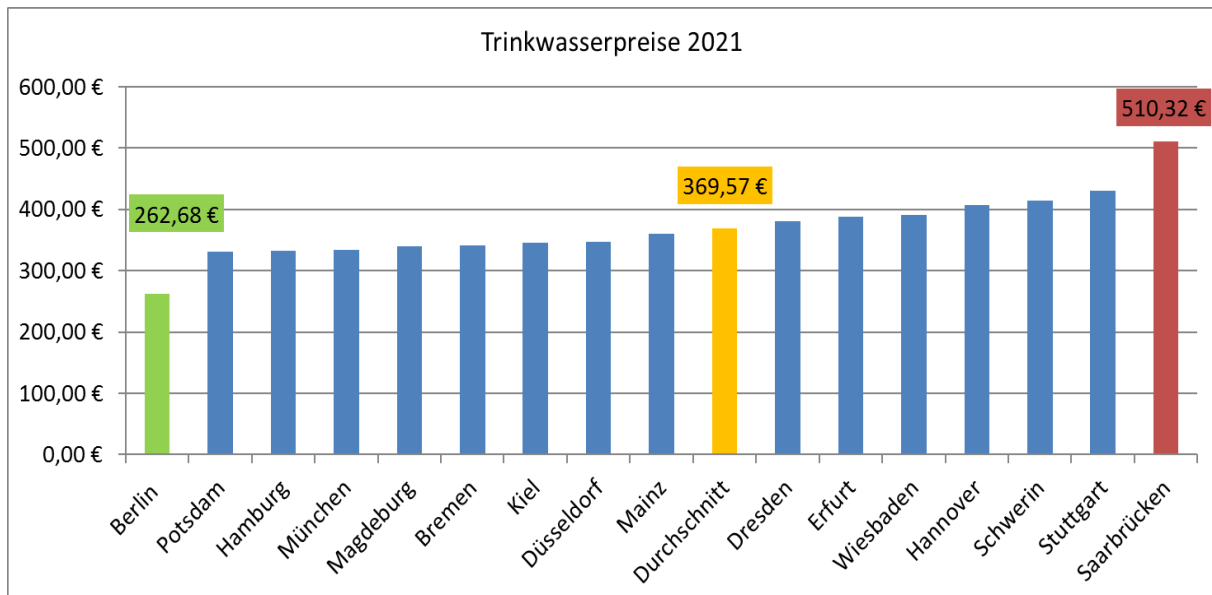
<sup>14</sup> Siehe <https://www.gruene-bundestag.de/files/beschluesse/beschluss-strommarktdesign.pdf>.



### (3) Ergebnisse des Wohnnebenkosten-Vergleichs 2016–2021

#### 1. Wasserpreise (Kosten pro Jahr)

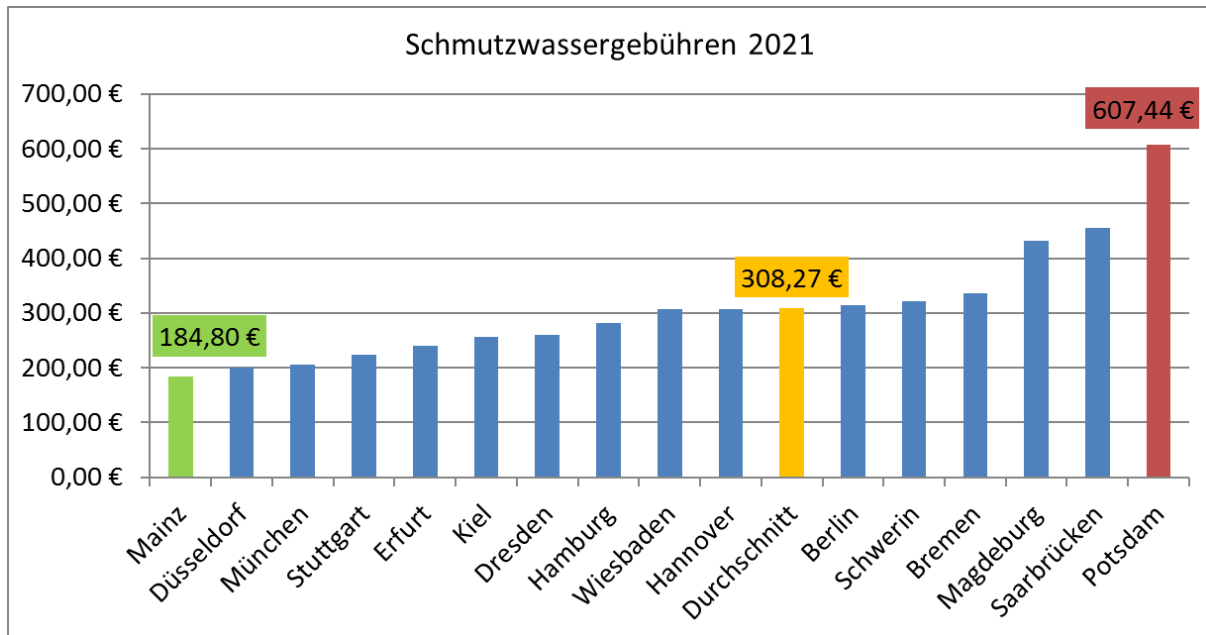
- Trinkwasserpreis inkl. Grund- bzw. Zählergebühren (inkl. Mehrwertsteuer)
- Verbrauch von 132 m<sup>3</sup>/Jahr



Stadt	Trinkwasserpreise						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2020/2021
Berlin	262,74 €	262,68 €	262,68 €	262,68 €	262,74 €	262,68 €	-0,06 €
Potsdam	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	0,00 €
Hamburg	309,00 €	315,00 €	321,00 €	327,36 €	327,36 €	332,76 €	5,40 €
München	303,15 €	314,07 €	314,07 €	321,07 €	321,07 €	333,94 €	12,87 €
Magdeburg	286,23 €	286,23 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	0,00 €
Bremen	329,88 €	329,88 €	329,88 €	329,88 €	329,88 €	340,44 €	10,56 €
Kiel	325,58 €	325,58 €	330,80 €	335,80 €	340,72 €	345,70 €	4,98 €
Düsseldorf	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	0,00 €
Mainz	350,84 €	350,84 €	350,84 €	350,84 €	350,84 €	360,15 €	9,31 €
Durchschnitt	345,41 €	347,79 €	354,80 €	356,70 €	360,51 €	369,57 €	9,06 €
Dresden	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	0,00 €
Erfurt	386,87 €	386,87 €	386,87 €	386,87 €	386,87 €	387,80 €	0,93 €
Wiesbaden	372,10 €	372,10 €	372,10 €	372,10 €	372,10 €	390,58 €	18,48 €
Hannover	313,58 €	313,58 €	313,58 €	313,58 €	343,94 €	407,45 €	63,51 €
Schwerin	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	0,00 €
Stuttgart	388,54 €	391,85 €	399,05 €	411,06 €	423,51 €	429,69 €	6,18 €
Saarbrücken	426,24 €	444,12 €	484,32 €	484,32 €	497,48 €	510,32 €	12,84 €

## 2. Schmutzwassergebühren (Kosten pro Jahr)

- Schmutzwassergebühren inklusive Grundgebühr
- Verbrauch von 132 m<sup>3</sup>/Jahr

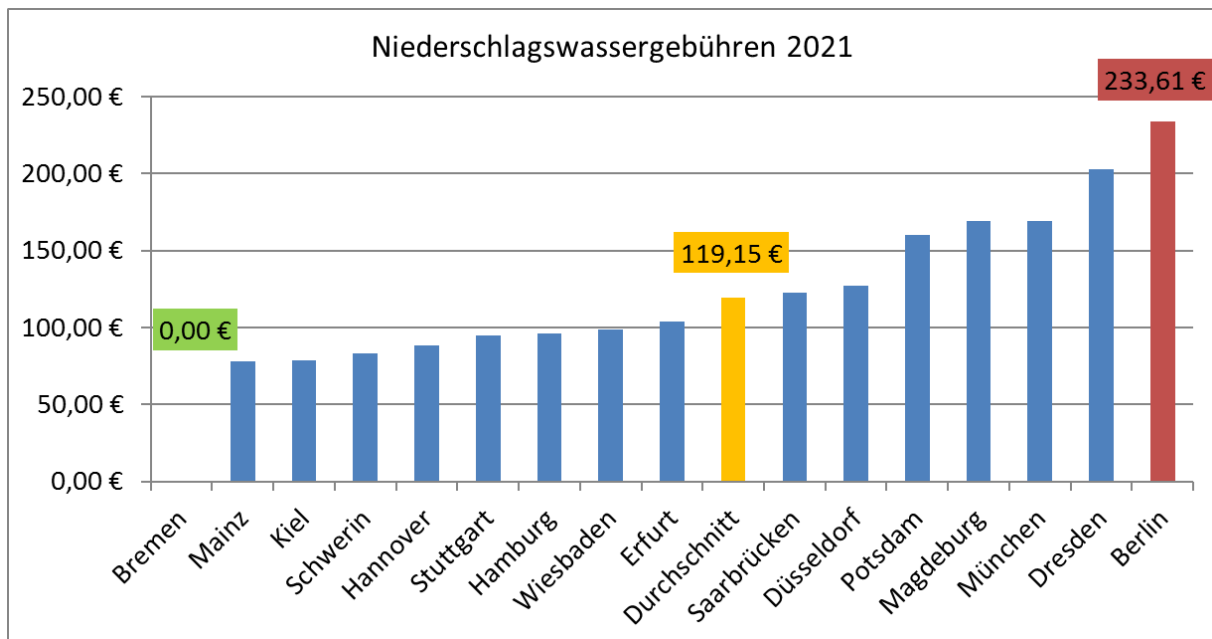


Stadt	Schmutzwassergebühren						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2020/2021
<b>Mainz</b>	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	0,00 €
<b>Düsseldorf</b>	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	0,00 €
<b>München</b>	190,32 €	190,32 €	190,32 €	190,32 €	190,32 €	205,92 €	15,60 €
<b>Stuttgart</b>	219,12 €	219,12 €	219,12 €	219,12 €	223,08 €	223,08 €	0,00 €
<b>Erfurt</b>	250,80 €	250,80 €	250,80 €	250,80 €	240,24 €	240,24 €	0,00 €
<b>Kiel</b>	238,92 €	238,92 €	256,08 €	256,08 €	256,08 €	256,08 €	0,00 €
<b>Dresden</b>	238,92 €	238,92 €	238,92 €	238,92 €	238,92 €	260,04 €	21,12 €
<b>Hamburg</b>	275,88 €	278,52 €	281,16 €	282,48 €	282,48 €	282,48 €	0,00 €
<b>Wiesbaden</b>	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	0,00 €
<b>Hannover</b>	227,04 €	227,04 €	227,04 €	307,56 €	307,56 €	307,56 €	0,00 €
<b>Durchschnitt</b>	300,97 €	302,62 €	303,67 €	308,78 €	306,06 €	308,27 €	2,21 €
<b>Berlin</b>	325,96 €	325,90 €	313,62 €	313,62 €	313,68 €	313,62 €	-0,06 €
<b>Schwerin</b>	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	0,00 €
<b>Bremen</b>	348,48 €	372,24 €	372,24 €	372,24 €	335,28 €	335,28 €	0,00 €
<b>Magdeburg</b>	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	0,00 €
<b>Saarbrücken</b>	447,48 €	447,48 €	456,72 €	456,72 €	456,72 €	455,40 €	-1,32 €
<b>Potsdam</b>	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	0,00 €

Anmerkung zu Bremen: Eigentümer von Grundstücken mit geringer Fläche zahlen entweder eine einheitliche Abwassergebühr oder Schmutz- und Niederschlagswassergebühren. Da die einheitliche Abwassergebühr für das hier betrachtete Einfamilienhaus günstiger ist, werden hierfür die entsprechenden Kosten ausgewiesen.

### 3. Niederschlagswassergebühren (Kosten pro Jahr)

- Niederschlagswassergebühren inkl. Grundgebühr für vollversiegelte 130 m<sup>2</sup> Fläche

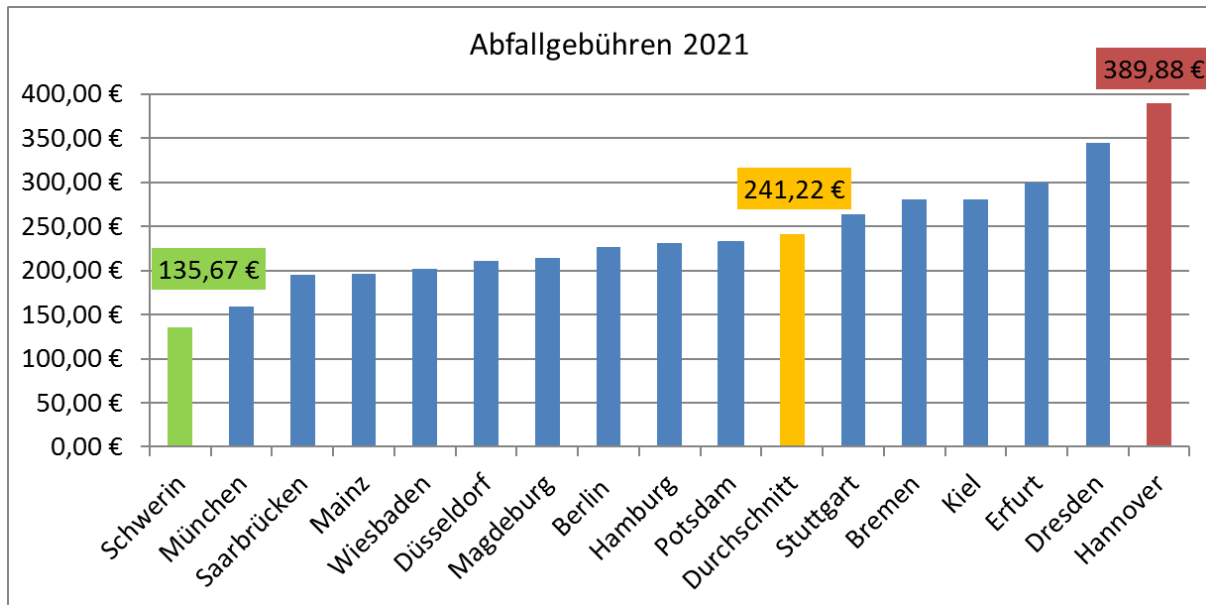


Stadt	Niederschlagswassergebühren						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2020/2021
Bremen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mainz	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	0,00 €
Kiel	71,50 €	71,50 €	72,80 €	78,40 €	78,40 €	78,40 €	0,00 €
Schwerin	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	0,00 €
Hannover	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	0,00 €
Stuttgart	92,30 €	92,30 €	92,30 €	92,30 €	94,90 €	94,90 €	0,00 €
Hamburg	94,90 €	94,90 €	94,90 €	96,20 €	96,20 €	96,20 €	0,00 €
Wiesbaden	104,00 €	104,00 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	0,00 €
Erfurt	98,80 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	104,00 €	104,00 €	0,00 €
Durchschnitt	118,52 €	117,46 €	117,79 €	118,22 €	119,17 €	119,15 €	-0,02 €
Saarbrücken	118,69 €	118,69 €	123,11 €	123,11 €	123,11 €	122,85 €	-0,26 €
Düsseldorf	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	0,00 €
Potsdam	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	0,00 €
Magdeburg	156,00 €	156,00 €	156,00 €	156,00 €	169,00 €	169,00 €	0,00 €
München	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	0,00 €
Dresden	219,70 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	0,00 €
Berlin	234,52 €	234,52 €	239,20 €	239,20 €	233,61 €	233,61 €	0,00 €

Anmerkung zu Bremen: Niederschlagswassergebühr ist in der einheitlichen Abwassergebühr enthalten (siehe Anmerkung auf S. 10).

#### 4. Abfallgebühren (Kosten pro Jahr)

- Bio- und Restmülltonne inkl. Grundgebühr (60-Liter-Tonnen wöchentliche Leerung oder 120-Liter-Tonnen zweiwöchentliche Leerung), städtische Randlage



Stadt	Abfallgebühren						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2020/2021
Schwerin	141,72 €	141,72 €	135,67 €	135,67 €	135,67 €	135,67 €	0,00 €
München	156,00 €	156,00 €	156,00 €	159,12 €	159,12 €	159,12 €	0,00 €
Saarbrücken	185,05 €	185,05 €	181,40 €	181,40 €	181,40 €	194,76 €	13,36 €
Mainz	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	0,00 €
Wiesbaden	195,00 €	195,00 €	195,00 €	195,00 €	202,00 €	202,00 €	0,00 €
Düsseldorf	300,02 €	263,30 €	259,26 €	208,95 €	205,07 €	210,42 €	5,35 €
Magdeburg	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	214,08 €	214,08 €	0,00 €
Berlin	211,90 €	215,54 €	215,54 €	218,60 €	218,60 €	226,00 €	7,40 €
Hamburg	220,68 €	215,88 €	220,08 €	224,28 €	224,28 €	230,88 €	6,60 €
Potsdam	186,80 €	214,22 €	227,27 €	220,23 €	223,96 €	232,15 €	8,19 €
Durchschnitt	225,58 €	227,21 €	228,72 €	230,54 €	235,21 €	241,22 €	6,01 €
Stuttgart	234,60 €	225,60 €	234,60 €	250,80 €	258,00 €	263,40 €	5,40 €
Bremen	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	0,00 €
Kiel	223,08 €	223,08 €	223,08 €	248,64 €	248,64 €	280,44 €	31,80 €
Erfurt	287,73 €	287,73 €	287,73 €	327,81 €	327,81 €	299,29 €	-28,52 €
Dresden	286,92 €	286,92 €	298,46 €	298,46 €	298,46 €	344,98 €	46,52 €
Hannover	302,76 €	348,30 €	348,30 €	342,60 €	389,88 €	389,88 €	0,00 €

Anmerkungen: Für zusätzliche Informationen siehe Tabelle 2 und 3 im Anhang. Mainz: In Innenstadtlage fallen geringere Kosten an (wöchentliche Leerung, 60-Liter-Tonne: 144,12 Euro/Jahr). Bremen: In Bremen sind mit der Gebühr von 225,46 Euro nicht 26 Leerungen/Jahr (d. h. eine zweiwöchentliche Leerung), sondern nur 20 Leerungen abgegolten. Es kommen daher noch die Kosten für 6 zusätzliche Leerungen hinzu (1 Leerung á 9,11 Euro; 225,46 Euro + 6 x 9,11 Euro = 280,12 Euro). Dresden: 80-Liter-Biotonne, wöchentliche Leerung (60-Liter-Tonne wird nicht angeboten).

## 5. Rundfunkbeitrag (Kosten pro Jahr)

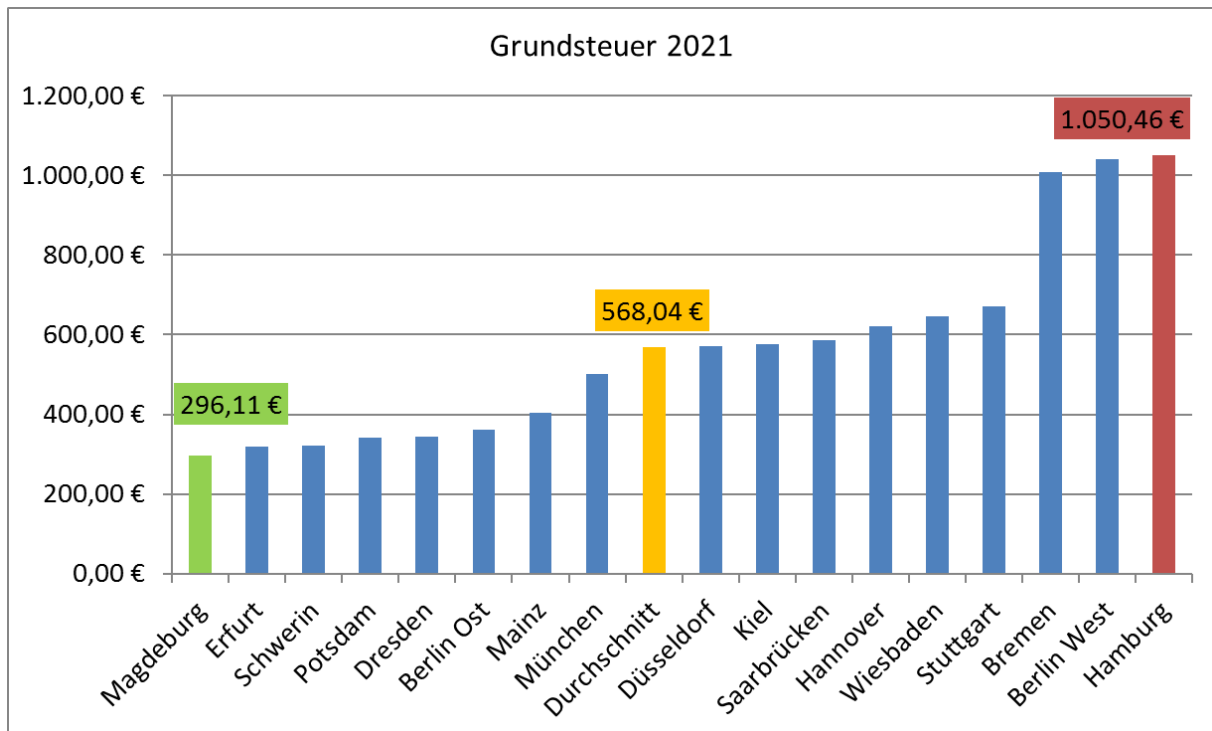
Einheitlich: 210,00 Euro/Jahr (2016–2021)

Hinweis: Die Ministerpräsidenten hatten Mitte 2020 beschlossen, dass der Rundfunkbeitrag ab 2021 von 17,50 Euro auf 18,36 Euro pro Monat erhöht werden sollte. Der Landtag von Sachsen-Anhalt hat der Erhöhung jedoch nicht zugestimmt, sodass diese zum Jahreswechsel nicht in Kraft getreten ist. Dagegen haben die Rundfunkanstalten beim Bundesverfassungsgericht Verfassungsbeschwerden eingereicht. Wenn diese Erfolg haben, könnte sich daher der Rundfunkbeitrag auf 220,32 Euro/Jahr erhöhen.

⇒ Fortsetzung des Wohnnebenkosten-Vergleichs auf der nächsten Seite

## 6. Grundsteuer (Kosten pro Jahr)

Einfamilienhaus: Baujahr 2016, 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (siehe S. 2)



Stadt	Grundsteuer						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2020/2021
<b>Magdeburg</b>	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	0,00 €
<b>Erfurt</b>	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	0,00 €
<b>Schwerin</b>	340,07 €	340,07 €	321,18 €	321,18 €	321,18 €	321,18 €	0,00 €
<b>Potsdam</b>	325,42 €	341,06 €	341,06 €	341,06 €	341,06 €	341,06 €	0,00 €
<b>Dresden</b>	344,74 €	344,74 €	344,74 €	344,74 €	344,74 €	344,74 €	0,00 €
<b>Berlin Ost</b>	360,93 €	360,93 €	360,93 €	360,93 €	360,93 €	360,93 €	0,00 €
<b>Mainz</b>	403,87 €	403,87 €	403,87 €	403,87 €	403,87 €	403,87 €	0,00 €
<b>München</b>	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	0,00 €
<b>Durchschnitt</b>	564,85 €	566,44 €	566,01 €	559,10 €	567,36 €	568,04 €	0,68 €
<b>Düsseldorf</b>	571,74 €	571,74 €	571,74 €	571,74 €	571,74 €	571,74 €	0,00 €
<b>Kiel</b>	575,00 €	575,00 €	575,00 €	575,00 €	575,00 €	575,00 €	0,00 €
<b>Saarbrücken</b>	528,59 €	540,07 €	551,57 €	563,06 €	574,55 €	586,04 €	11,49 €
<b>Hannover</b>	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	0,00 €
<b>Wiesbaden</b>	646,34 €	646,34 €	646,34 €	646,34 €	646,34 €	646,34 €	0,00 €
<b>Stuttgart</b>	670,07 €	670,07 €	670,07 €	541,21 €	670,07 €	670,07 €	0,00 €
<b>Bremen</b>	1.007,75 €	1.007,75 €	1.007,75 €	1.007,75 €	1.007,75 €	1.007,75 €	0,00 €
<b>Berlin West</b>	1.040,96 €	1.040,96 €	1.040,96 €	1.040,96 €	1.040,96 €	1.040,96 €	0,00 €
<b>Hamburg</b>	1.050,46 €	1.050,46 €	1.050,46 €	1.050,46 €	1.050,46 €	1.050,46 €	0,00 €

## BdSt-Position zur Grundsteuer

Bei der Berechnung der Grundsteuerbelastung kommt es im geltenden Recht zu erheblichen, verfassungswidrigen Verzerrungen. So wird bei der Ermittlung der Einheitswerte in den neuen Bundesländern auf die Wertverhältnisse des Jahres 1935, in den alten Bundesländern auf die Wertverhältnisse des Jahres 1964 abgestellt. Das Bundesverfassungsgericht hat daher am 10.04.2018 die bisherige Wertermittlung bei der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und die Politik aufgefordert, eine Neuregelung zu beschließen. Diese soll spätestens im Jahr 2025 in Kraft treten.

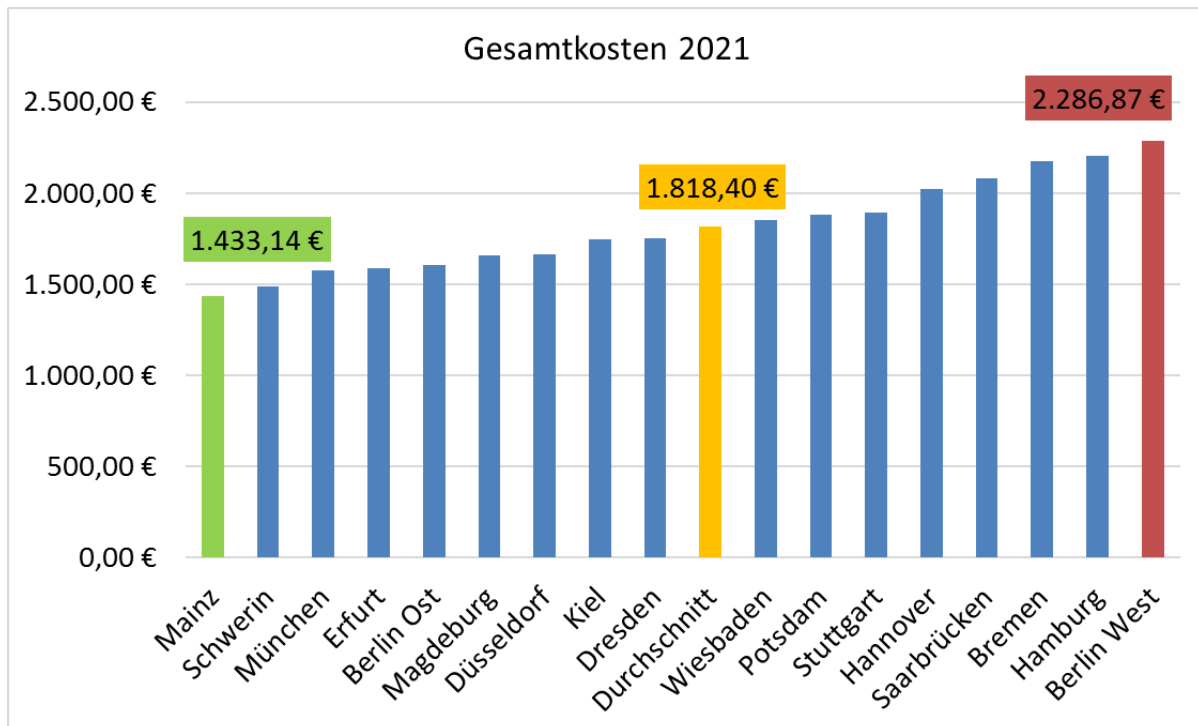
Bundestag und Bundesrat haben Ende 2019 ein Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer beschlossen. Einige Bundesländer wollen das Bundesmodell umsetzen, andere haben sich hingegen für abweichende Regelungen entschieden (siehe Tabelle). Das Bundesmodell, aber auch andere wertabhängige Reformmodelle würden vielerorts zu starken Verwerfungen und Mehrbelastungen führen (vgl. *DSi 2020*). Der Bund der Steuerzahler fordert daher weiterhin die Umsetzung einer wertunabhängigen Einfachgrundsteuer, die nur die Gebäude- und Grundstücksfläche einbezieht. Eine wertunabhängige Einfachgrundsteuer ist unbürokratisch, transparent und vermeidet automatische Mehrbelastungen bei steigenden Immobilienpreisen. Die Bundesländer können dieses Reformmodell im Rahmen der Öffnungsklausel umsetzen.

### Überblick zur Umsetzung der Grundsteuerreform in den Bundesländern (Stand: Mai 2021)

<b>Bundesmodell</b>	Berlin, Brandenburg, Bremen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern, NRW
<b>Bundesmodell mit abweichender Steuermesszahl</b>	Saarland, Sachsen
<b>Bodenwertmodell</b>	Baden-Württemberg
<b>Flächenmodell</b>	Bayern
<b>Flächen-Faktor- bzw. Flächen-Lage-Modell</b>	Hamburg, Hessen, Niedersachsen

⇒ Fortsetzung des Wohnnebenkosten-Vergleichs auf der nächsten Seite

## 7. Wohnnebenkosten insgesamt (pro Jahr)



Stadt	Gesamtkosten						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2020/2021
<b>Mainz</b>	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.433,14 €	9,31 €
<b>Schwerin</b>	1.510,89 €	1.510,89 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.485,95 €	0,00 €
<b>München</b>	1.529,23 €	1.540,15 €	1.540,15 €	1.550,27 €	1.550,27 €	1.578,74 €	28,47 €
<b>Erfurt</b>	1.553,09 €	1.553,09 €	1.553,09 €	1.593,17 €	1.587,81 €	1.588,74 €	0,93 €
<b>Berlin Ost</b>	1.606,05 €	1.609,57 €	1.601,97 €	1.605,03 €	1.599,56 €	1.606,84 €	7,28 €
<b>Magdeburg</b>	1.580,62 €	1.580,62 €	1.634,11 €	1.634,11 €	1.660,55 €	1.660,55 €	0,00 €
<b>Düsseldorf</b>	1.756,18 €	1.719,46 €	1.715,42 €	1.665,12 €	1.661,24 €	1.666,59 €	5,35 €
<b>Kiel</b>	1.644,08 €	1.644,08 €	1.667,76 €	1.703,92 €	1.708,84 €	1.745,62 €	36,78 €
<b>Dresden</b>	1.681,04 €	1.664,14 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.753,64 €	77,96 €
<b>Durchschnitt</b>	1.767,96 €	1.774,09 €	1.782,51 €	1.784,51 €	1.798,76 €	1.818,40 €	19,63 €
<b>Wiesbaden</b>	1.833,68 €	1.833,68 €	1.828,48 €	1.828,48 €	1.835,48 €	1.853,96 €	18,48 €
<b>Potsdam</b>	1.820,29 €	1.863,35 €	1.876,40 €	1.869,35 €	1.873,08 €	1.881,27 €	8,19 €
<b>Stuttgart</b>	1.814,56 €	1.808,87 €	1.825,07 €	1.724,49 €	1.879,56 €	1.891,14 €	11,58 €
<b>Hannover</b>	1.762,48 €	1.808,02 €	1.808,02 €	1.882,84 €	1.960,48 €	2.023,99 €	63,51 €
<b>Saarbrücken</b>	1.916,05 €	1.945,41 €	2.007,12 €	2.018,61 €	2.043,26 €	2.079,37 €	36,11 €
<b>Bremen</b>	2.176,23 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.163,03 €	2.173,59 €	10,56 €
<b>Hamburg</b>	2.160,92 €	2.164,76 €	2.177,60 €	2.190,78 €	2.190,78 €	2.202,78 €	12,00 €
<b>Berlin West</b>	2.286,08 €	2.289,60 €	2.282,00 €	2.285,06 €	2.279,59 €	2.286,87 €	7,28 €



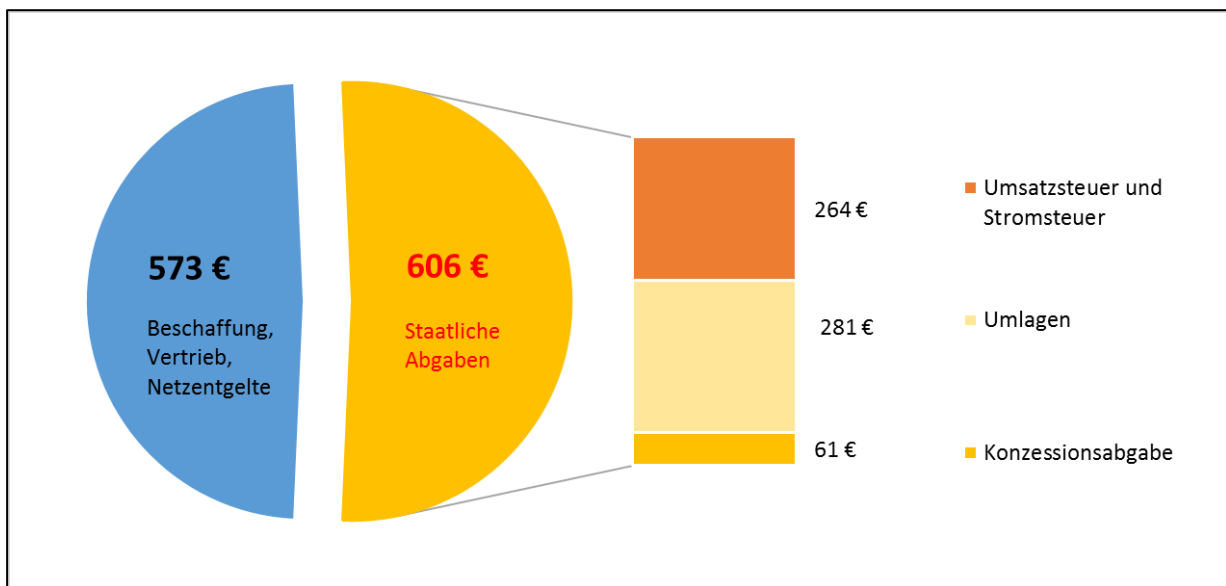
## Exkurs: Staatliche Belastung des Energieverbrauchs

Die Wohnnebenkosten fallen noch höher aus, wenn man zusätzlich die staatliche Belastung des Energieverbrauchs berücksichtigt. So wird die Heizenergie durch die Energie- und Mehrwertsteuer und der Stromverbrauch durch acht verschiedene staatliche Abgaben belastet. Die daraus resultierende Abgabenbelastung verdeutlicht folgende Beispielrechnungen für einen Drei-Personen-Haushalt<sup>15</sup>:

### Strom

- Verbrauch: 3.700 kWh/Jahr
- Stromkosten (Haushaltskundenpreis): 3.700 kWh/Jahr x 0,3189 EUR/kWh = 1.179,93 EUR/Jahr  
⇒ Darin enthaltene staatliche Abgaben (51,4 %)<sup>16</sup>: 606,43 EUR/Jahr

### Staatliche Abgabenlast bei einem Stromverbrauch von 3.700 kWh/Jahr (2021)



Quelle: BDEW, eigene Berechnungen. Abweichungen durch Rundung.

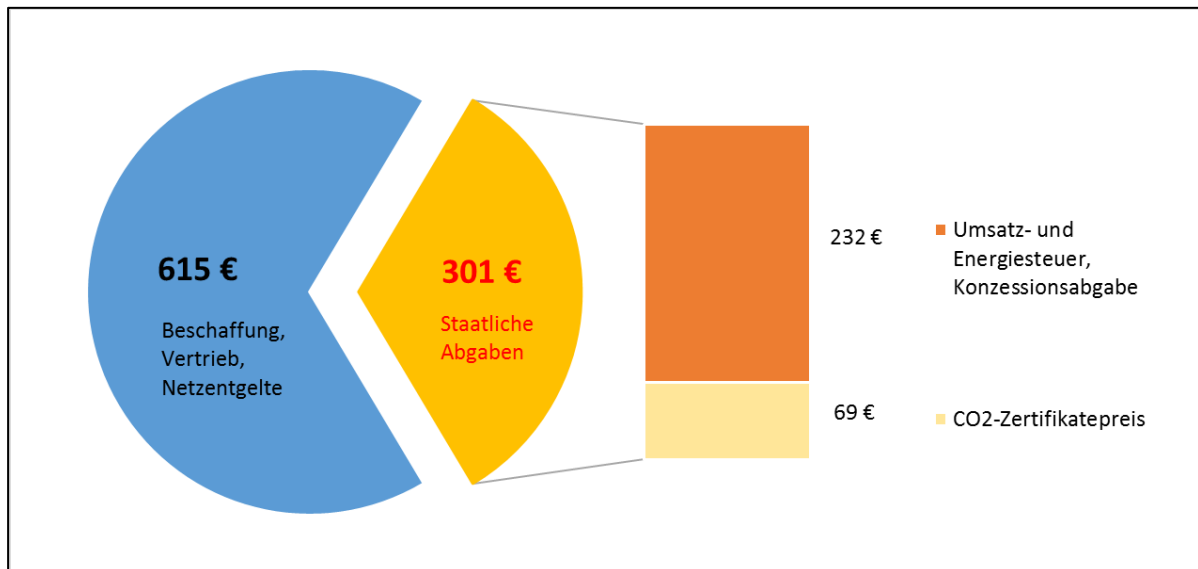
<sup>15</sup> Quellen: Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (Haushaltskundenpreis für Strom und Gas), Verivox und Stromspiegel für Deutschland (Verbrauchswerte).

<sup>16</sup> Strom- und Umsatzsteuer (22,4 % des Gesamtpreises) sowie sechs verschiedene Abgaben bzw. Umlagen (29,0 % des Gesamtpreises; im Einzelnen sind das: Konzessionsabgabe, EEG-Umlage, Umlage nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz, Umlage nach § 19 der Strom-Netzentgeltverordnung, Offshore-Netzumlage, Umlage für abschaltbare Lasten). Weitere Strompreisbestandteile sind Netzentgelt inkl. Messung, Messstellenbetrieb und Abrechnung (24,5 % des Gesamtpreises) sowie Beschaffung und Vertrieb (24,2 % des Gesamtpreises). Abweichungen durch Rundung.

## Gas

- Verbrauch: 15.000 kWh/Jahr
- Gaskosten (Haushaltskundenpreis): 15.000 kWh/Jahr x 0,0611 EUR/kWh = 916,50 EUR/Jahr  
⇒ Darin enthaltene staatliche Abgaben (32,9 %)<sup>17</sup>: 301,50 EUR/Jahr

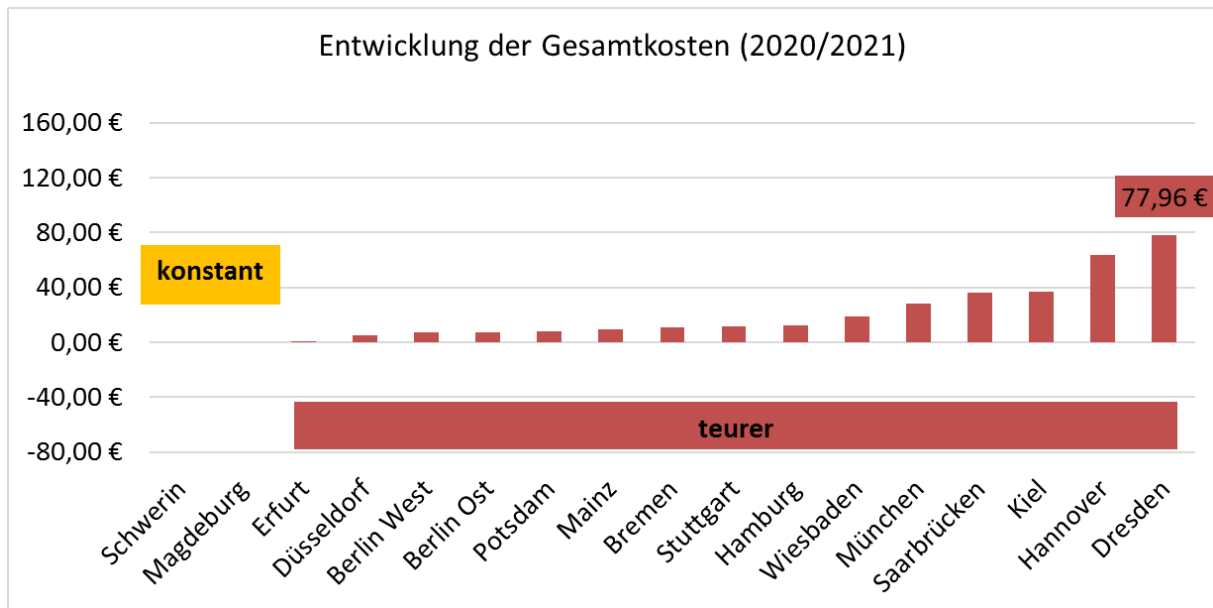
### Staatliche Abgabenlast bei einem Gasverbrauch von 15.000 kWh/Jahr (2021)



Quelle: BDEW, eigene Berechnungen. Abweichungen durch Rundung.

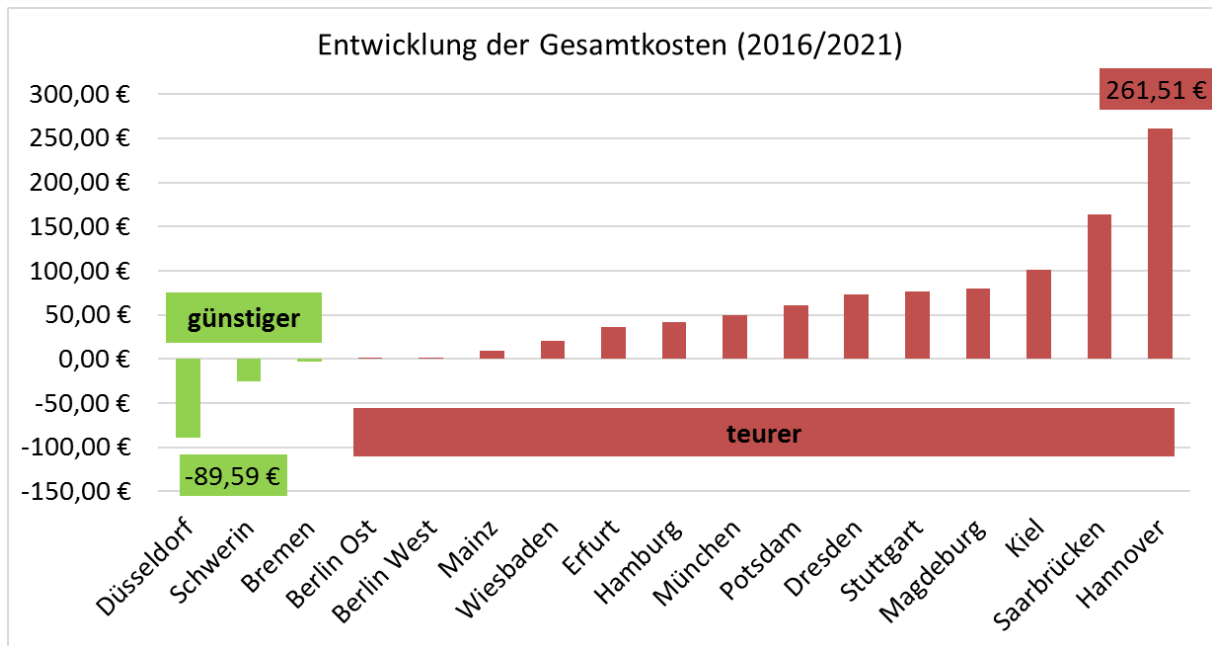
<sup>17</sup> Energie- und Umsatzsteuer (24,9 % des Gesamtpreises), CO<sub>2</sub>-Preis (7,5 % des Gesamtpreises) sowie Konzessionsabgabe (0,5 % des Gesamtpreises). Hinweise: Der CO<sub>2</sub>-Preis entspricht den Kosten für den Erwerb von CO<sub>2</sub>-Emissionshandelszertifikaten gemäß Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) und ist bis 2025 ein gesetzlich festgelegter Festpreis (siehe § 10 BEHG). Heizgas-Kunden sind i. d. R. Sondervertragskunden mit geminderter Konzessionsabgabe. Weitere Gaspreisbestandteile sind Netzentgelt inkl. Messung, Messstellenbetrieb und Abrechnung (26,8 % des Gesamtpreises) sowie Beschaffung und Vertrieb (40,3 % des Gesamtpreises). Abweichungen durch Rundung.

## 8. Kurzfrist-Trend: Vergleich der Gesamtkosten 2020/2021



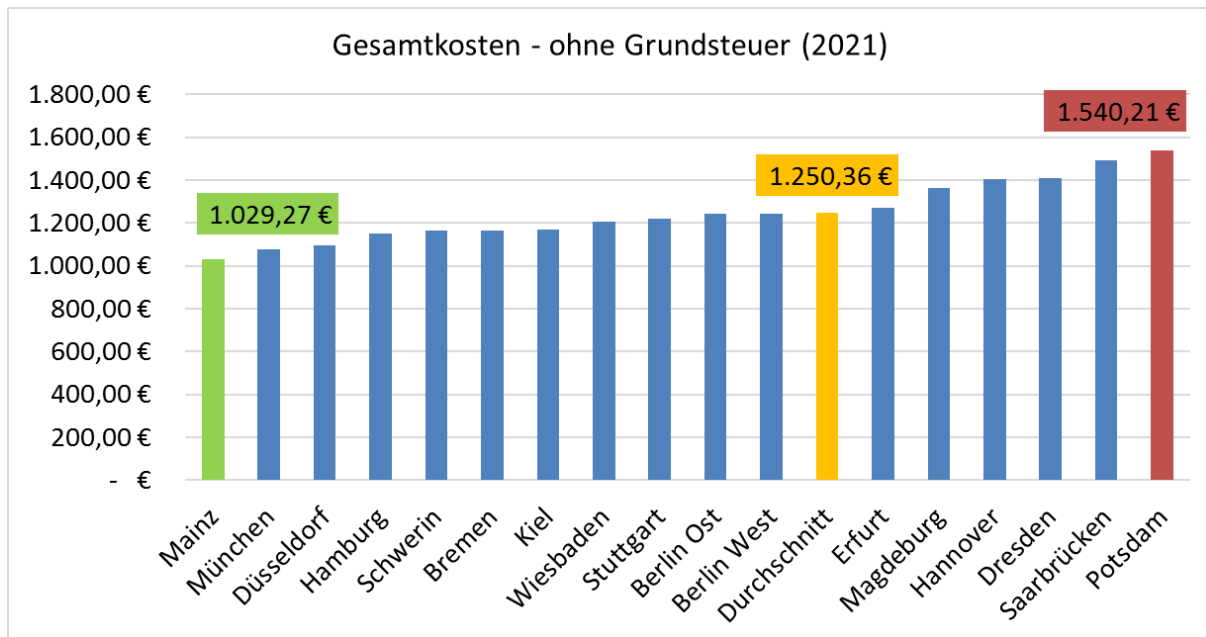
Stadt	Gesamtkosten						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2020/2021
Schwerin	1.510,89 €	1.510,89 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.485,95 €	0,00 €
Magdeburg	1.580,62 €	1.580,62 €	1.634,11 €	1.634,11 €	1.660,55 €	1.660,55 €	0,00 €
Erfurt	1.553,09 €	1.553,09 €	1.553,09 €	1.593,17 €	1.587,81 €	1.588,74 €	0,93 €
Düsseldorf	1.756,18 €	1.719,46 €	1.715,42 €	1.665,12 €	1.661,24 €	1.666,59 €	5,35 €
Berlin West	2.286,08 €	2.289,60 €	2.282,00 €	2.285,06 €	2.279,59 €	2.286,87 €	7,28 €
Berlin Ost	1.606,05 €	1.609,57 €	1.601,97 €	1.605,03 €	1.599,56 €	1.606,84 €	7,28 €
Potsdam	1.820,29 €	1.863,35 €	1.876,40 €	1.869,35 €	1.873,08 €	1.881,27 €	8,19 €
Mainz	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.433,14 €	9,31 €
Bremen	2.176,23 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.163,03 €	2.173,59 €	10,56 €
Stuttgart	1.814,56 €	1.808,87 €	1.825,07 €	1.724,49 €	1.879,56 €	1.891,14 €	11,58 €
Hamburg	2.160,92 €	2.164,76 €	2.177,60 €	2.190,78 €	2.190,78 €	2.202,78 €	12,00 €
Wiesbaden	1.833,68 €	1.833,68 €	1.828,48 €	1.828,48 €	1.835,48 €	1.853,96 €	18,48 €
München	1.529,23 €	1.540,15 €	1.540,15 €	1.550,27 €	1.550,27 €	1.578,74 €	28,47 €
Saarbrücken	1.916,05 €	1.945,41 €	2.007,12 €	2.018,61 €	2.043,26 €	2.079,37 €	36,11 €
Kiel	1.644,08 €	1.644,08 €	1.667,76 €	1.703,92 €	1.708,84 €	1.745,62 €	36,78 €
Hannover	1.762,48 €	1.808,02 €	1.808,02 €	1.882,84 €	1.960,48 €	2.023,99 €	63,51 €
Dresden	1.681,04 €	1.664,14 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.753,64 €	77,96 €

## 9. Mittelfrist-Trend: Vergleich der Gesamtkosten 2016/2021



Stadt	Gesamtkosten						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016/2021
Düsseldorf	1.756,18 €	1.719,46 €	1.715,42 €	1.665,12 €	1.661,24 €	1.666,59 €	-89,59 €
Schwerin	1.510,89 €	1.510,89 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.485,95 €	-24,94 €
Bremen	2.176,23 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.163,03 €	2.173,59 €	-2,64 €
Berlin Ost	1.606,05 €	1.609,57 €	1.601,97 €	1.605,03 €	1.599,56 €	1.606,84 €	0,79 €
Berlin West	2.286,08 €	2.289,60 €	2.282,00 €	2.285,06 €	2.279,59 €	2.286,87 €	0,79 €
Mainz	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.433,14 €	9,31 €
Wiesbaden	1.833,68 €	1.833,68 €	1.828,48 €	1.828,48 €	1.835,48 €	1.853,96 €	20,28 €
Erfurt	1.553,09 €	1.553,09 €	1.553,09 €	1.593,17 €	1.587,81 €	1.588,74 €	35,65 €
Hamburg	2.160,92 €	2.164,76 €	2.177,60 €	2.190,78 €	2.190,78 €	2.202,78 €	41,86 €
München	1.529,23 €	1.540,15 €	1.540,15 €	1.550,27 €	1.550,27 €	1.578,74 €	49,51 €
Potsdam	1.820,29 €	1.863,35 €	1.876,40 €	1.869,35 €	1.873,08 €	1.881,27 €	60,98 €
Dresden	1.681,04 €	1.664,14 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.753,64 €	72,60 €
Stuttgart	1.814,56 €	1.808,87 €	1.825,07 €	1.724,49 €	1.879,56 €	1.891,14 €	76,58 €
Magdeburg	1.580,62 €	1.580,62 €	1.634,11 €	1.634,11 €	1.660,55 €	1.660,55 €	79,93 €
Kiel	1.644,08 €	1.644,08 €	1.667,76 €	1.703,92 €	1.708,84 €	1.745,62 €	101,54 €
Saarbrücken	1.916,05 €	1.945,41 €	2.007,12 €	2.018,61 €	2.043,26 €	2.079,37 €	163,32 €
Hannover	1.762,48 €	1.808,02 €	1.808,02 €	1.882,84 €	1.960,48 €	2.023,99 €	261,51 €

## 10. Wohnnebenkosten insgesamt (ohne Grundsteuer\*; pro Jahr)



Stadt	Gesamtkosten (ohne Grundsteuer)						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2020/2021
Mainz	1.019,96 €	1.019,96 €	1.019,96 €	1.019,96 €	1.019,96 €	1.029,27 €	9,31 €
München	1.028,47 €	1.039,39 €	1.039,39 €	1.049,51 €	1.049,51 €	1.077,98 €	28,47 €
Düsseldorf	1.184,45 €	1.147,73 €	1.143,69 €	1.093,38 €	1.089,50 €	1.094,85 €	5,35 €
Hamburg	1.110,46 €	1.114,30 €	1.127,14 €	1.140,32 €	1.140,32 €	1.152,32 €	12,00 €
Schwerin	1.170,82 €	1.170,82 €	1.164,77 €	1.164,77 €	1.164,77 €	1.164,77 €	0,00 €
Bremen	1.168,48 €	1.192,24 €	1.192,24 €	1.192,24 €	1.155,28 €	1.165,84 €	10,56 €
Kiel	1.069,08 €	1.069,08 €	1.092,76 €	1.128,92 €	1.133,84 €	1.170,62 €	36,78 €
Wiesbaden	1.187,34 €	1.187,34 €	1.182,14 €	1.182,14 €	1.189,14 €	1.207,62 €	18,48 €
Stuttgart	1.144,56 €	1.138,87 €	1.155,07 €	1.183,28 €	1.209,49 €	1.221,07 €	11,58 €
Berlin Ost	1.245,12 €	1.248,64 €	1.241,04 €	1.244,10 €	1.238,63 €	1.245,91 €	7,28 €
Berlin West	1.245,12 €	1.248,64 €	1.241,04 €	1.244,10 €	1.238,63 €	1.245,91 €	7,28 €
Durchschnitt	1.203,12 €	1.207,65 €	1.216,51 €	1.225,41 €	1.231,40 €	1.250,36 €	18,96 €
Erfurt	1.234,20 €	1.234,20 €	1.234,20 €	1.274,28 €	1.268,92 €	1.269,85 €	0,93 €
Magdeburg	1.284,51 €	1.284,51 €	1.338,00 €	1.338,00 €	1.364,44 €	1.364,44 €	0,00 €
Hannover	1.141,78 €	1.187,32 €	1.187,32 €	1.262,14 €	1.339,78 €	1.403,29 €	63,51 €
Dresden	1.336,30 €	1.319,40 €	1.330,94 €	1.330,94 €	1.330,94 €	1.408,90 €	77,96 €
Saarbrücken	1.387,46 €	1.405,34 €	1.455,55 €	1.455,55 €	1.468,71 €	1.493,33 €	24,62 €
Potsdam	1.494,87 €	1.522,29 €	1.535,34 €	1.528,29 €	1.532,02 €	1.540,21 €	8,19 €

\*Die Gesamtkosten ohne Grundsteuer werden nachrichtlich dargestellt, weil der Anteil der Grundsteuer an den Gesamtkosten in vielen Städten hoch ist und zudem große Kostenspreizungen zwischen den Städten vorhanden sind. Darüber hinaus hat das Bundesverfassungsgericht die Grundsteuerbewertung für verfassungswidrig erklärt, sodass sich ab 2025 die Grundsteuerbelastung strukturell verändern wird.

## Anhang

**Tabelle 1: Grundsteuerbelastung eines Einfamilienhauses in den Landeshauptstädten<sup>18</sup>**

Die Grundsteuerschuld wird ermittelt, indem der Grundsteuermessbetrag mit dem gemeindespezifischen Grundsteuer B-Hebesatz multipliziert wird.

Stadt	Grundsteuermessbetrag	Hebesatz 2021 (in %)	Grundsteuer 2021
Berlin Ost	44,56 €	810	360,93 €
Schwerin	53,98 €	595	321,18 €
Dresden	54,29 €	635	344,74 €
Erfurt	57,98 €	550	318,89 €
Magdeburg	59,82 €	495	296,11 €
Potsdam*	62,58 €	545	341,06 €
Mainz	84,14 €	480	403,87 €
München	93,60 €	535	500,76 €
Hannover	103,45 €	600	620,70 €
Saarbrücken	114,91 €	510	586,04 €
Kiel	115,00 €	500	575,00 €
Berlin West	128,51 €	810	1.040,96 €
Stuttgart	128,86 €	520	670,07 €
Düsseldorf	129,94 €	440	571,74 €
Wiesbaden	131,37 €	492	646,34 €
Bremen**	145,00 €	695	1.007,75 €
Hamburg***	194,53 €	540	1.050,46 €

Quelle: Auskünfte der zuständigen Finanzbehörden und eigene Berechnungen. \*Potsdam: gute Lage (Charlottenstraße); \*\*Bremen: Das Finanzamt hat mitgeteilt, dass für die genannten Eckdaten die Steuermessbeträge zwischen 122 Euro und 168 Euro liegen. Es wurde daher der Durchschnitt dieser beiden Grenzwerte herangezogen. \*\*\*Hinweis der Finanzbehörde Hamburg: „Bei der Berechnung wurde aufgrund des vorgegebenen Baujahres von der Annahme einer eher besseren Ausstattungsstufe ausgegangen und einem frei finanzierten Wohnraum. Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass es sich hierbei nicht um ein für Hamburg typisches bzw. repräsentatives Einfamilienhaus handelt. Vergleiche mit Ergebnissen aus anderen Bundesländern können daher leicht zu unzutreffenden Schlussfolgerungen führen.“ Der BdSt weist darauf hin, dass bei einem hohen Grundsteuermessbetragsniveau die Gemeinde durch eine entsprechende Hebesatzsenkung die Grundsteuerbelastung reduzieren kann.

<sup>18</sup> Die Eckdaten des Einfamilienhauses sind auf S. 2 dargestellt.

**Tabelle 2: Ist in den Abfallgebühren Teil- oder Vollservice enthalten?**

<b>Teilservice: Haushalte stellen Mülltonnen an den Straßenrand</b>	<b>Vollservice: keine Mitwirkung der Haushalte erforderlich</b>
Erfurt	Kiel
Dresden	Bremen
Potsdam	München
Düsseldorf	Magdeburg
Schwerin	Mainz (max. 15 m Transportweg)
Hamburg	Stuttgart (Biotonne: ab 2019 Vollservice)
Wiesbaden	Hannover (ab 15 m optional und kostenpflichtig)
Saarbrücken	Berlin (lange Transportwege ab 15 m bzw. 6 Stufen kosten extra)

**Tabelle 3: Ausgewählte Inklusivleistungen im Bereich der Abfallgebühren<sup>19</sup>**

Erfurt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sperrmüllsammlung (haushaltsübliche Mengen; zweimal im Jahr)</li> <li>• Abholung von Elektrogroßgeräten auf Bestellung</li> <li>• regelmäßige grundstücksbezogene Papiersammlung</li> <li>• kostenlose Annahme von bestimmten Abfällen an den Wertstoffhöfen (z. B. Grünabfälle)</li> <li>• Weihnachtsbaumentsorgung</li> </ul>
Mainz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kostenlose Leerung einer 240-Liter-Papiertonne im 14-tägigen Rhythmus</li> <li>• Abholung von Sperrmüll von Privathaushalten bis zu viermal im Jahr (§ 5 Abs. 8 Abfallgebührensatzung)</li> <li>• Benutzung von Wertstoff- und Recyclinghöfen (inkl. Grünabfälle bis 600 kg/Tag; § 6 Abs. 2 Abfallgebührensatzung)</li> </ul>
Wiesbaden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entsorgung Bioabfälle, Altpapier, stoffgleiche Nichtverpackungen über die Wertstofftonne</li> <li>• Sperrmüll, Altglas</li> <li>• Benutzung Wertstoffhöfe und Sonderabfallkleinannahme (z.B. Elektro- und Elektronikgeräte)</li> <li>• Bodenaushub und Bauschutt (Kofferraumladung)</li> <li>• Gartenabfälle</li> </ul>
Magdeburg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jeder Haushalt kann zweimal im Jahr ohne weitere Kosten Sperrmüllabfuhr bis jeweils zu 2 m<sup>3</sup> oder einmal bis zu 4 m<sup>3</sup> beantragen.</li> <li>• Benutzung der Wertstoffhöfe (Elektro- und Elektronikschrott)</li> <li>• Abgabe von Grünabfällen und sonstigen Abfällen in haushaltsüblicher Menge</li> </ul>
München	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Papiertonne enthalten</li> <li>• An den Wertstoffhöfen können z. B. sperrige Abfälle, Problemstoffe, Grünschnitt und Elektrogeräte in haushaltsüblicher Art und Menge gebührenfrei abgegeben werden</li> </ul>

<sup>19</sup> Für Privathaushalte (zusätzlich zur Leerung der Bio- und Restmülltonne).

Berlin	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf den Recyclinghöfen können z. B. Sperrmüll (max. 3 m<sup>3</sup> je Tag), Elektrogeräte oder Altpapier entgeltfrei abgegeben werden</li> <li>• Auf den Schadstoffsammelstellen können Schadstoffe (max. 20 kg je Tag) entgeltfrei abgegeben werden</li> <li>• Hinweis: Die Papiertonne ist nicht kostenlos und wird von Berlin-Recycling abgeholt und gesondert berechnet</li> </ul>
Saarbrücken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kostenlose Abholung gelber Säcke zur Entsorgung von Produkten mit dem grünen Punkt – zweiwöchentlich</li> <li>• kostenlose Abholung der blauen Tonne für Papiermüll – zweiwöchentlich</li> <li>• kostenlose Abholung der orangen Wertstofftonne zur Entsorgung von Metall, Kunststoff und Datenträgern – alle 12 Wochen</li> <li>• In den Wertstoffzentren können z. B. Elektrogeräte und Sperrmüll in haushaltsüblichen Mengen kostenfrei abgegeben werden</li> </ul>
Potsdam	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kostenlose Sperrmüllentsorgung (auch mehrmals im Jahr)</li> <li>• kostenlose Abgabe z. B. von Schadstoffen, Elektrogeräten und weiteren Abfällen an den Wertstoffhöfen</li> <li>• kostenlose Leerung der Papiertonne</li> </ul>
Bremen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leerung von Papiertonnen</li> <li>• Nutzung der 16 Recycling-Stationen</li> <li>• Sammlung von Gartenabfällen, von Schadstoffen und Sperrmüll</li> </ul>
Hannover	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sperrabfälle werden ohne zusätzliche Gebühr abgeholt</li> <li>• Auf den Wertstoffhöfen können Wertstoffe, Sperrabfälle und gefährliche Abfälle kostenlos abgegeben werden</li> <li>• Landwirtschaftliche Grüngut-Annahmestellen nehmen kostenlos Baum-, Hecken-, Strauchschnitt und Laub an</li> <li>• Das Umweltmobil im Umland bietet eine ortsnahe Entsorgung von gefährlichen Abfällen (Sonderabfällen)</li> </ul>
Hamburg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leerung von Papiertonnen</li> <li>• Die meisten Abfälle können bei den Recyclinghöfen kostenlos abgegeben werden (z. B.: Sperrmüll, Grünabfälle bis zum 1 m<sup>3</sup> oder Elektrogeräte)</li> </ul>
Schwerin	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kostenlose Leerung von Papiertonnen</li> <li>• kostenlose jährliche Sperrmüllentsorgung</li> <li>• kostenlose Annahme zahlreicher Abfälle an den Recyclinghöfen</li> </ul>
Kiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Abfälle und Wertstoffe können an den Wertstoffhöfen kostenlos abgegeben werden</li> <li>• kostenlose Sperrgutabholung (zweimal im Jahr)</li> </ul>
Düsseldorf	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sperrmüllabholung bis 2 m<sup>3</sup> und Leerung der Papiertonne im Teilservice unentgeltlich</li> <li>• kostenlose Annahme bestimmter Abfälle an den Recyclinghöfen</li> </ul>



Dresden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kostenlose Leerung der Papiertonne</li> <li>• Nutzung der Wertstoffhöfe ist teilweise gebührenfrei (z. B. Elektrogeräte; Sperrmüll bis zu 4 m<sup>3</sup> pro Halbjahr pro Haushalt oder Kunststoffabfall; gebührenpflichtig ist z. B. Grünabfall)</li> </ul>
Stuttgart	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kostenlose Leerung der Papiertonne</li> <li>• zweimal Sperrmüll pro Jahr (jeweils max. 3 m<sup>3</sup> inkl. Abholung)</li> <li>• Recyclinghöfe: bestimmte Abfälle können kostenlos abgegeben werden</li> </ul>

## Literaturhinweise

*DSi – Deutsches Steuerzahlerinstitut des Bundes der Steuerzahler e. V.* (2018): „Wohnkostenbremse“ für den Staat: Fünf Vorschläge zur Belastungsbegrenzung bei den Mietern und Eigentümern, DSi-kompakt Nr. 18 (aktualisierte Fassung), Berlin.

*DSi – Deutsches Steuerzahlerinstitut des Bundes der Steuerzahler e. V.* (2020): Grundsteuerreform – 10 Gründe, die gegen das Bundesmodell sprechen, DSi-kompakt Nr. 40, Berlin.

*BdSt NRW – Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen e. V.* (2017): Vergleich der Abfall- und Abwassergebühren 2017, <https://www.steuerzahler-nrw.de/Vergleich-der-Abfall-und-Abwassergebuehren-2017/85760c97552i1p352/index.html> (Stand: 18.06.2018).

*Kaas, L. et al* (2020): Gründe für die niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland, Deutschen Bundesbank Research Brief | 30. Ausgabe, Januar 2020, <https://www.bundesbank.de/resource/blob/822090/0257c115f7d27d75828cd8409f65b4e6/mL/2020-30-research-brief-data.pdf>.