

BdSt-Wohnnebenkosten-Vergleich: Ergebnisse 2016 - 2020

(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 m² Wohnfläche
- 300 m² 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 m³/Jahr¹
2. Schmutzwassergebühren²
 - Schmutzwassergebühren inklusive Grundgebühr
 - Verbrauch von 132 m³/Jahr
3. Niederschlagswassergebühren
 - Niederschlagswassergebühren inkl. Grundgebühr für 130 m² vollversiegelte Fläche³

¹ Durchschnittswert für einen 3-Personen-Haushalt lt. Statistischem Bundesamt.

² Recherchen des Bundes der Steuerzahler 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. Vgl. *BdSt NRW (2017)*.

³ 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

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 ²
Grundstücksfläche	300 m ²
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 westdeutschen Landeshauptstädte wird daher auf das durchschnittliche Mietpreisniveau bezogen auf den 1.1.1964 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 ostdeutschen Landeshauptstädte wird daher ein umbauter Raum von 600 m³ (Einfamilienhaus) bzw. 90 m³ (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, die 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 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.⁴ 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
- Erschließungsbeiträge
- Kanalanschlussbeiträge

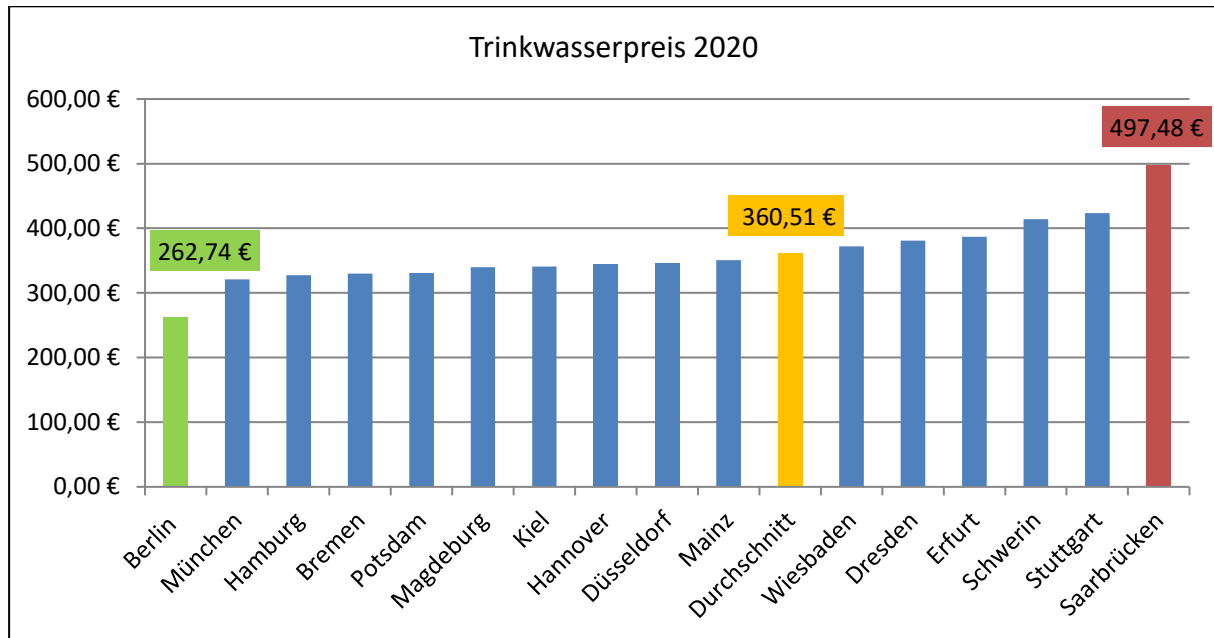
⁴ Grundsätzlich ist zwischen hoheitlichen Aufgaben (z. B. Feuerstättenschau) und nicht hoheitlichen Aufgaben (z. B. Reinigung und Messung) zu unterscheiden. Seit der Marktöffnung im Jahr 2013 müssen nicht hoheitliche Arbeiten nicht mehr zwingend vom Bezirksschornsteinfeger erledigt werden, sodass innerhalb 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.

- Straßenbau- bzw. Straßenausbaubeiträge
- Kostenersatz für Haus-/Grundstücksanschlüsse (z. B. Kanal)
- Stellplatzablöse
- Baumschauggebühr (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 Zubehöräumen zu 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

(3) Ergebnisse des Wohnnebenkosten-Vergleichs 2016-2020

1. Wasserpreise (Kosten pro Jahr)

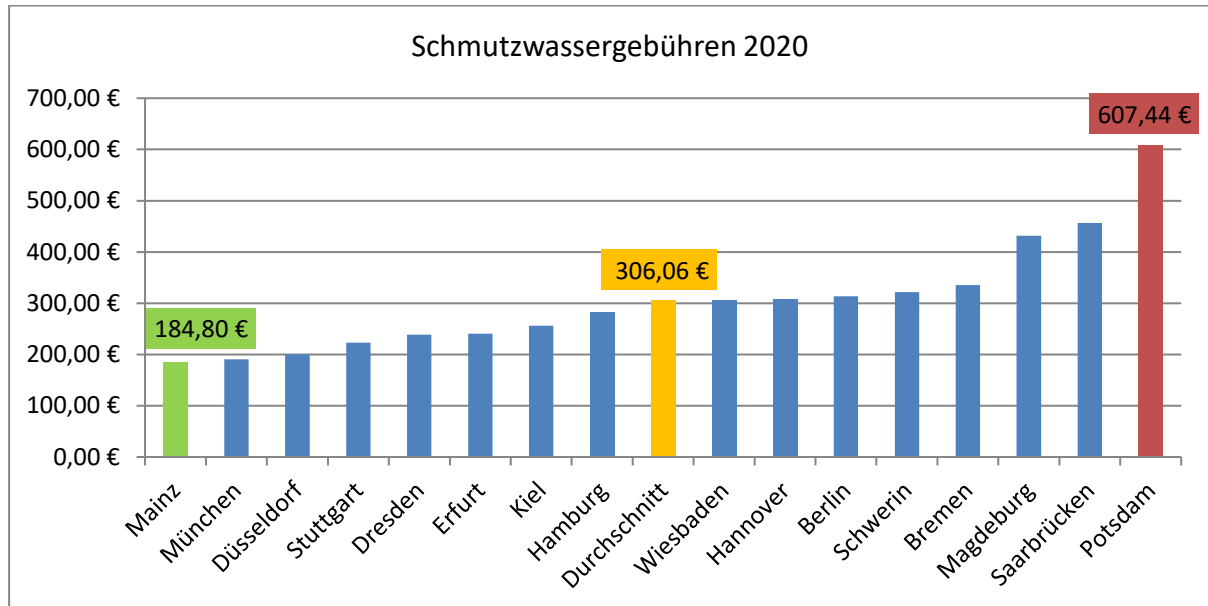
- Trinkwasserpreis inkl. Grund- bzw. Zählergebühren (inkl. Mehrwertsteuer)
- Verbrauch von 132 m³/Jahr



Stadt	Trinkwasserpreise					
	2016	2017	2018	2019	2020	2019/20
Berlin	262,74 €	262,68 €	262,68 €	262,68 €	262,74 €	0,06 €
München	303,15 €	314,07 €	314,07 €	321,07 €	321,07 €	0,00 €
Hamburg	309,00 €	315,00 €	321,00 €	327,36 €	327,36 €	0,00 €
Bremen	329,88 €	329,88 €	329,88 €	329,88 €	329,88 €	0,00 €
Potsdam	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	0,00 €
Magdeburg	286,23 €	286,23 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	0,00 €
Kiel	325,58 €	325,58 €	330,80 €	335,80 €	340,72 €	4,92 €
Hannover	313,58 €	313,58 €	313,58 €	313,58 €	343,94 €	30,36 €
Düsseldorf	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	0,00 €
Mainz	350,84 €	350,84 €	350,84 €	350,84 €	350,84 €	0,00 €
<i>Durchschnitt</i>	<i>345,41 €</i>	<i>347,79 €</i>	<i>354,80 €</i>	<i>356,70 €</i>	<i>360,51 €</i>	<i>3,81 €</i>
Wiesbaden	372,10 €	372,10 €	372,10 €	372,10 €	372,10 €	0,00 €
Dresden	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	0,00 €
Erfurt	386,87 €	386,87 €	386,87 €	386,87 €	386,87 €	0,00 €
Schwerin	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	0,00 €
Stuttgart	388,54 €	391,85 €	399,05 €	411,06 €	423,51 €	12,45 €
Saarbrücken	426,24 €	444,12 €	484,32 €	484,32 €	497,48 €	13,16 €

2. Schmutzwassergebühren (Kosten pro Jahr)

- Schmutzwassergebühren inklusive Grundgebühr
- Verbrauch von 132 m³/Jahr

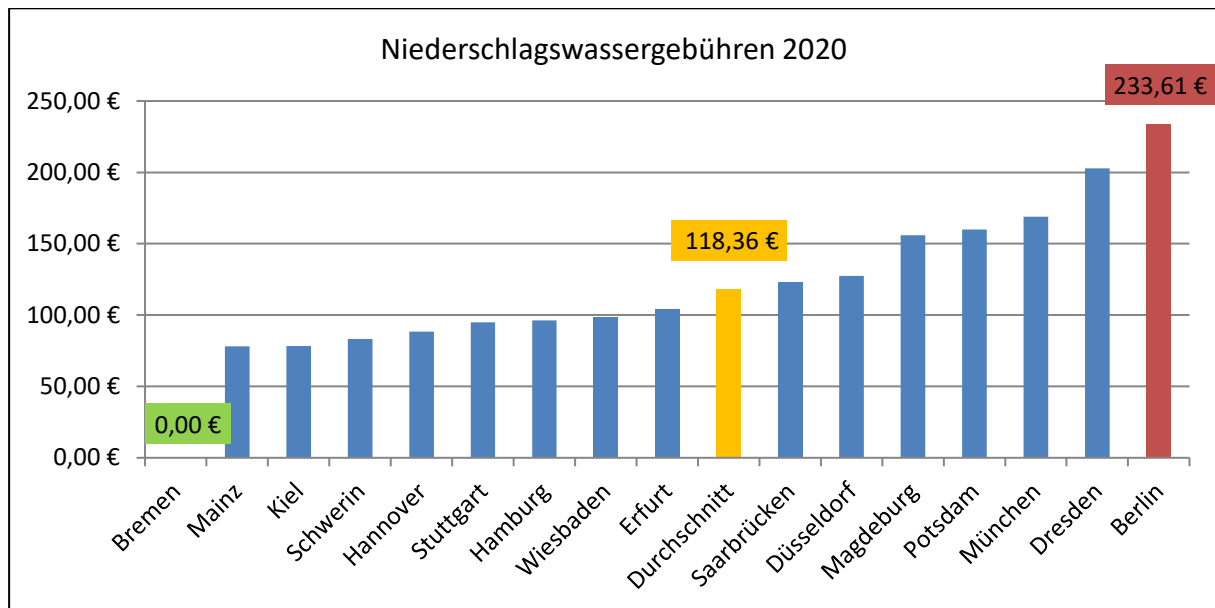


Stadt	Schmutzwassergebühren					
	2016	2017	2018	2019	2020	2019/20
Mainz	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	0,00 €
München	190,32 €	190,32 €	190,32 €	190,32 €	190,32 €	0,00 €
Düsseldorf	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	0,00 €
Stuttgart	219,12 €	219,12 €	219,12 €	219,12 €	223,08 €	3,96 €
Dresden	238,92 €	238,92 €	238,92 €	238,92 €	238,92 €	0,00 €
Erfurt	250,80 €	250,80 €	250,80 €	250,80 €	240,24 €	-10,56 €
Kiel	238,92 €	238,92 €	256,08 €	256,08 €	256,08 €	0,00 €
Hamburg	275,88 €	278,52 €	281,16 €	282,48 €	282,48 €	0,00 €
Durchschnitt	300,97 €	302,62 €	303,67 €	308,78 €	306,06 €	-2,72 €
Wiesbaden	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	0,00 €
Hannover	227,04 €	227,04 €	227,04 €	307,56 €	307,56 €	0,00 €
Berlin	325,96 €	325,90 €	313,62 €	313,62 €	313,68 €	0,06 €
Schwerin	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	0,00 €
Bremen⁵	348,48 €	372,24 €	372,24 €	372,24 €	335,28 €	-36,96 €
Magdeburg	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	0,00 €
Saarbrücken	447,48 €	447,48 €	456,72 €	456,72 €	456,72 €	0,00 €
Potsdam	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	0,00 €

⁵ 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 m² Fläche

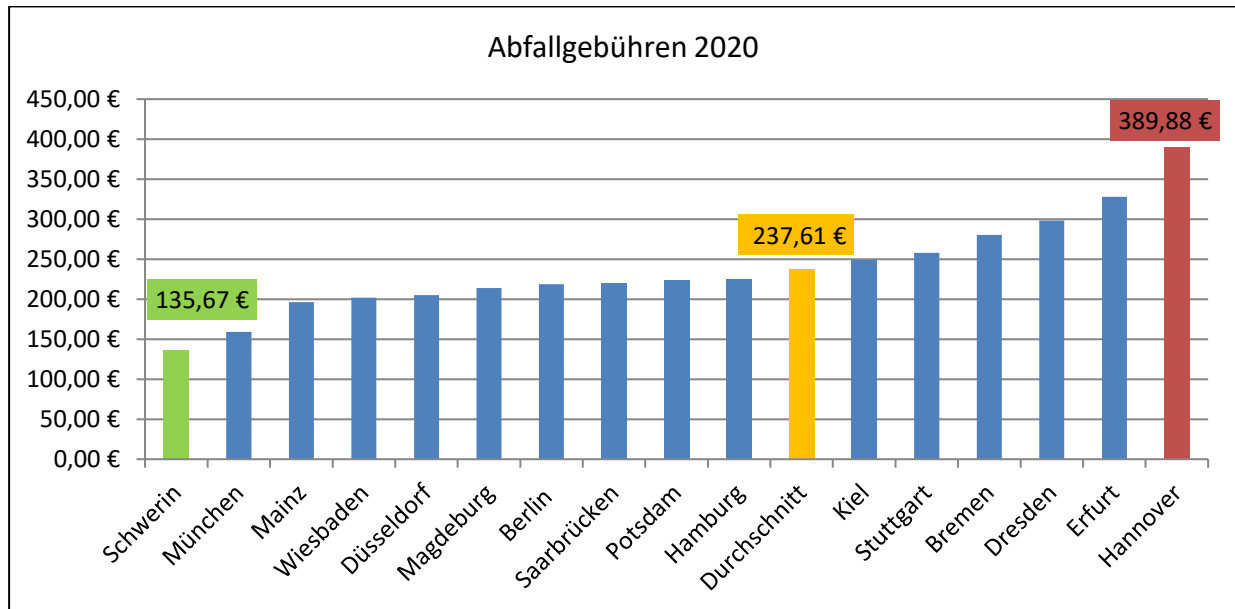


Stadt	Niederschlagswassergebühren					
	2016	2017	2018	2019	2020	2019/20
Bremen ⁶	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mainz	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	0,00 €
Kiel	71,50 €	71,50 €	72,80 €	78,40 €	78,40 €	0,00 €
Schwerin	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	0,00 €
Hannover	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	0,00 €
Stuttgart	92,30 €	92,30 €	92,30 €	92,30 €	94,90 €	2,60 €
Hamburg	94,90 €	94,90 €	94,90 €	96,20 €	96,20 €	0,00 €
Wiesbaden	104,00 €	104,00 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	0,00 €
Erfurt	98,80 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	104,00 €	5,20 €
Durchschnitt	118,52 €	117,46 €	117,79 €	118,22 €	118,36 €	0,14 €
Saarbrücken	118,69 €	118,69 €	123,11 €	123,11 €	123,11 €	0,00 €
Düsseldorf	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	0,00 €
Magdeburg	156,00 €	156,00 €	156,00 €	156,00 €	156,00 €	0,00 €
Potsdam	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	0,00 €
München	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	0,00 €
Dresden	219,70 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	0,00 €
Berlin	234,52 €	234,52 €	239,20 €	239,20 €	233,61 €	-5,59 €

⁶ Niederschlagswassergebühr ist in der einheitlichen Abwassergebühr enthalten (siehe Fußnote 5).

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 ⁷					
	2016	2017	2018	2019	2020	2019/20
Schwerin	141,72 €	141,72 €	135,67 €	135,67 €	135,67 €	0,00 €
München	156,00 €	156,00 €	156,00 €	159,12 €	159,12 €	0,00 €
Mainz ⁸	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	0,00 €
Wiesbaden	195,00 €	195,00 €	195,00 €	195,00 €	202,00 €	7,00 €
Düsseldorf	300,02 €	263,30 €	259,26 €	208,95 €	205,07 €	-3,88 €
Magdeburg	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	214,08 €	13,44 €
Berlin	211,90 €	215,54 €	215,54 €	218,60 €	218,60 €	0,00 €
Saarbrücken	221,47 €	221,47 €	219,80 €	219,80 €	219,80 €	0,00 €
Potsdam	186,80 €	214,22 €	227,27 €	220,23 €	223,96 €	3,73 €
Hamburg	220,68 €	215,88 €	220,08 €	224,28 €	224,28 €	0,00 €
Durchschnitt	227,86 €	229,49 €	231,12 €	232,94 €	237,61 €	4,67 €
Kiel	223,08 €	223,08 €	223,08 €	248,64 €	248,64 €	0,00 €
Stuttgart	234,60 €	225,60 €	234,60 €	250,80 €	258,00 €	7,20 €
Bremen ⁹	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	0,00 €
Dresden	286,92 €	286,92 €	298,46 €	298,46 €	298,46 €	0,00 €
Erfurt	287,73 €	287,73 €	287,73 €	327,81 €	327,81 €	0,00 €
Hannover	302,76 €	348,30 €	348,30 €	342,60 €	389,88 €	47,28 €

⁷ Für zusätzliche Informationen siehe Tabelle 2 und 3 im Anhang.

⁸ In *Innenstadtlage* fallen geringere Kosten an (wöchentliche Leerung, 60-Liter-Tonne: 144,12 Euro/Jahr).

⁹ 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).

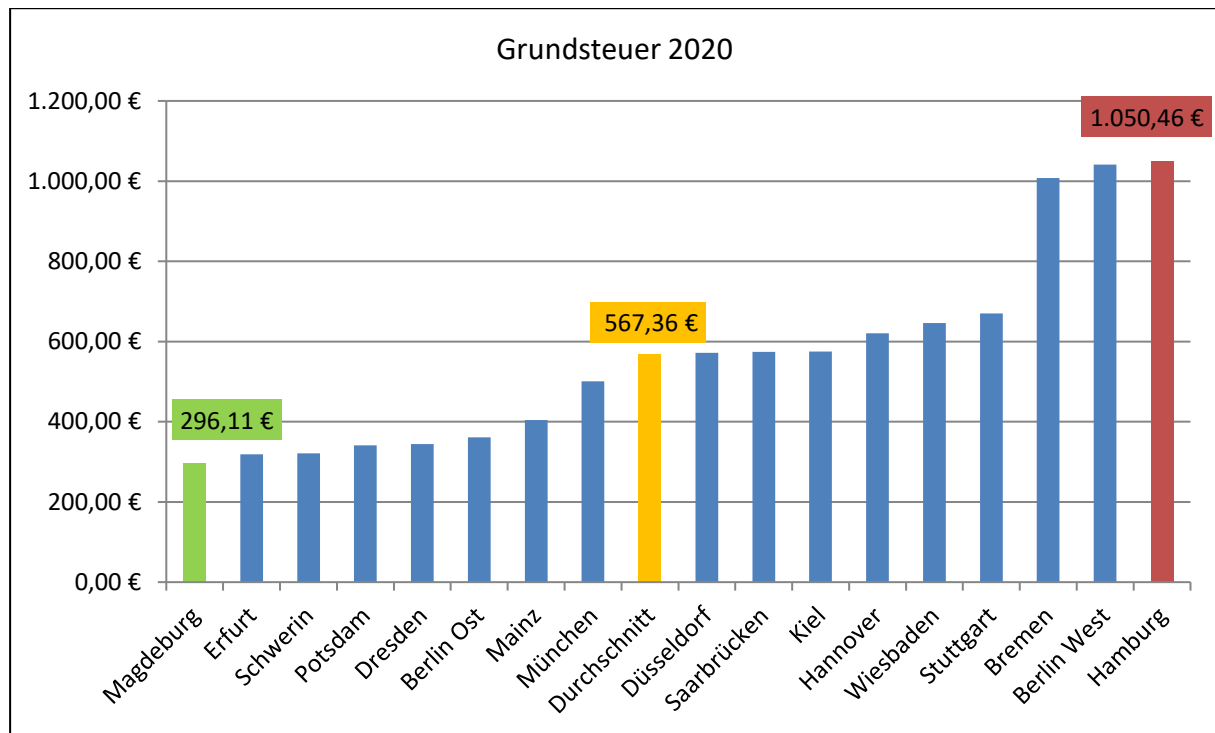
5. Rundfunkbeitrag (Kosten pro Jahr)

Einheitlich: 210,00 Euro/Jahr (2016 bis 2020)

⇒ Fortsetzung des Wohnnebenkosten-Vergleichs auf der nächsten Seite

6. Grundsteuer (Kosten pro Jahr)

Einfamilienhaus: Baujahr 2016, 120 m² Wohnfläche und 300 m² Grundstücksfläche (siehe S. 2)



Stadt	Grundsteuer					
	2016	2017	2018	2019	2020	2019/20
Magdeburg	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	0,00 €
Erfurt	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	0,00 €
Schwerin	340,07 €	340,07 €	321,18 €	321,18 €	321,18 €	0,00 €
Potsdam	325,42 €	341,06 €	341,06 €	341,06 €	341,06 €	0,00 €
Dresden	344,74 €	344,74 €	344,74 €	344,74 €	344,74 €	0,00 €
Berlin Ost	360,93 €	360,93 €	360,93 €	360,93 €	360,93 €	0,00 €
Mainz	403,87 €	403,87 €	403,87 €	403,87 €	403,87 €	0,00 €
München	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	0,00 €
Durchschnitt	564,85 €	566,44 €	566,00 €	559,10 €	567,36 €	8,26 €
Düsseldorf	571,74 €	571,74 €	571,74 €	571,74 €	571,74 €	0,00 €
Saarbrücken	528,59 €	540,07 €	551,57 €	563,06 €	574,55 €	11,49 €
Kiel	575,00 €	575,00 €	575,00 €	575,00 €	575,00 €	0,00 €
Hannover	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	0,00 €
Wiesbaden	646,34 €	646,34 €	646,34 €	646,34 €	646,34 €	0,00 €
Stuttgart	670,07 €	670,07 €	670,07 €	541,21 €	670,07 €	128,86 €
Bremen	1.007,75 €	1.007,75 €	1.007,75 €	1.007,75 €	1.007,75 €	0,00 €
Berlin West	1.040,96 €	1.040,96 €	1.040,96 €	1.040,96 €	1.040,96 €	0,00 €
Hamburg	1.050,46 €	1.050,46 €	1.050,46 €	1.050,46 €	1.050,46 €	0,00 €

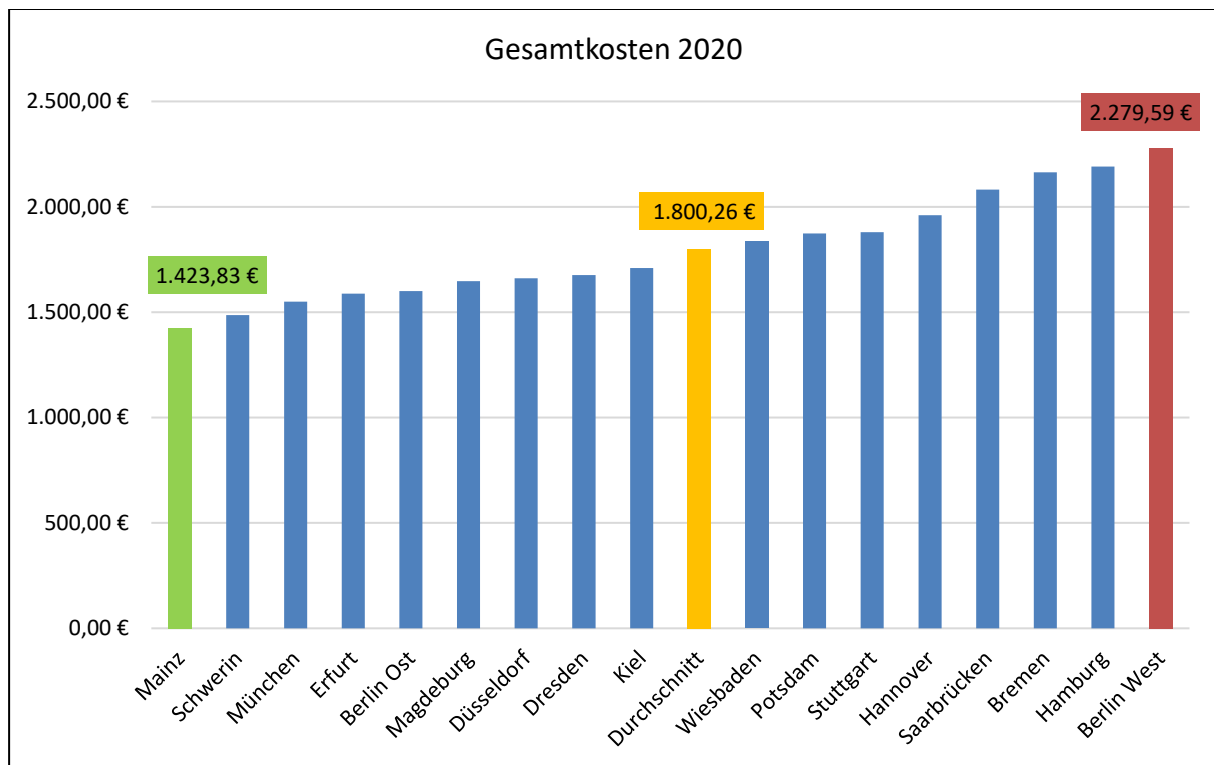
BdSt-Position zur Grundsteuer

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.

Bundestag und Bundesrat haben Ende 2019 ein Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer beschlossen. Das Bundesmodell, aber auch andere wertabhängige Reformmodelle würde 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. Die Bundesländer können dieses Reformmodell im Rahmen der Öffnungsklausel umsetzen.

⇒ Fortsetzung des Wohnnebenkosten-Vergleichs auf der nächsten Seite

7. Wohnnebenkosten insgesamt (pro Jahr)



Stadt	Gesamtkosten					
	2016	2017	2018	2019	2020	2019/20
Mainz	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	0,00 €
Schwerin	1.510,89 €	1.510,89 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.485,95 €	0,00 €
München	1.529,23 €	1.540,15 €	1.540,15 €	1.550,27 €	1.550,27 €	0,00 €
Erfurt	1.553,09 €	1.553,09 €	1.553,09 €	1.593,17 €	1.587,81 €	-5,36 €
Berlin Ost	1.606,05 €	1.609,57 €	1.601,97 €	1.605,03 €	1.599,56 €	-5,47 €
Magdeburg	1.580,62 €	1.580,62 €	1.634,11 €	1.634,11 €	1.647,55 €	13,44 €
Düsseldorf	1.756,18 €	1.719,46 €	1.715,42 €	1.665,12 €	1.661,24 €	-3,88 €
Dresden	1.681,04 €	1.664,14 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.675,68 €	0,00 €
Kiel	1.644,08 €	1.644,08 €	1.667,76 €	1.703,92 €	1.708,84 €	4,92 €
Durchschnitt	1.770,10 €	1.776,23 €	1.784,77 €	1.786,77 €	1.800,26 €	13,49 €
Wiesbaden	1.833,68 €	1.833,68 €	1.828,48 €	1.828,48 €	1.835,48 €	7,00 €
Potsdam	1.820,29 €	1.863,35 €	1.876,40 €	1.869,35 €	1.873,08 €	3,73 €
Stuttgart	1.814,56 €	1.808,87 €	1.825,07 €	1.724,49 €	1.879,56 €	155,07 €
Hannover	1.762,48 €	1.808,02 €	1.808,02 €	1.882,84 €	1.960,48 €	77,64 €
Saarbrücken	1.952,47 €	1.981,83 €	2.045,52 €	2.057,01 €	2.081,66 €	24,65 €
Bremen	2.176,23 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.163,03 €	-36,96 €
Hamburg	2.160,92 €	2.164,76 €	2.177,60 €	2.190,78 €	2.190,78 €	0,00 €
Berlin West	2.286,08 €	2.289,60 €	2.282,00 €	2.285,06 €	2.279,59 €	-5,47 €

Hinweis:

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 Beispielrechnung für einen Drei-Personen-Haushalt¹⁰:

Strom

- Verbrauch: 3.700 kWh/Jahr
- Stromkosten (Haushaltskundenpreis): $3.700 \text{ kWh/Jahr} \times 0,3137 \text{ EUR/kWh} = 1.160,69 \text{ EUR/Jahr}$
⇒ Darin enthaltene staatliche Abgaben (52,5 %)¹¹: 609,36 EUR/Jahr

Gas

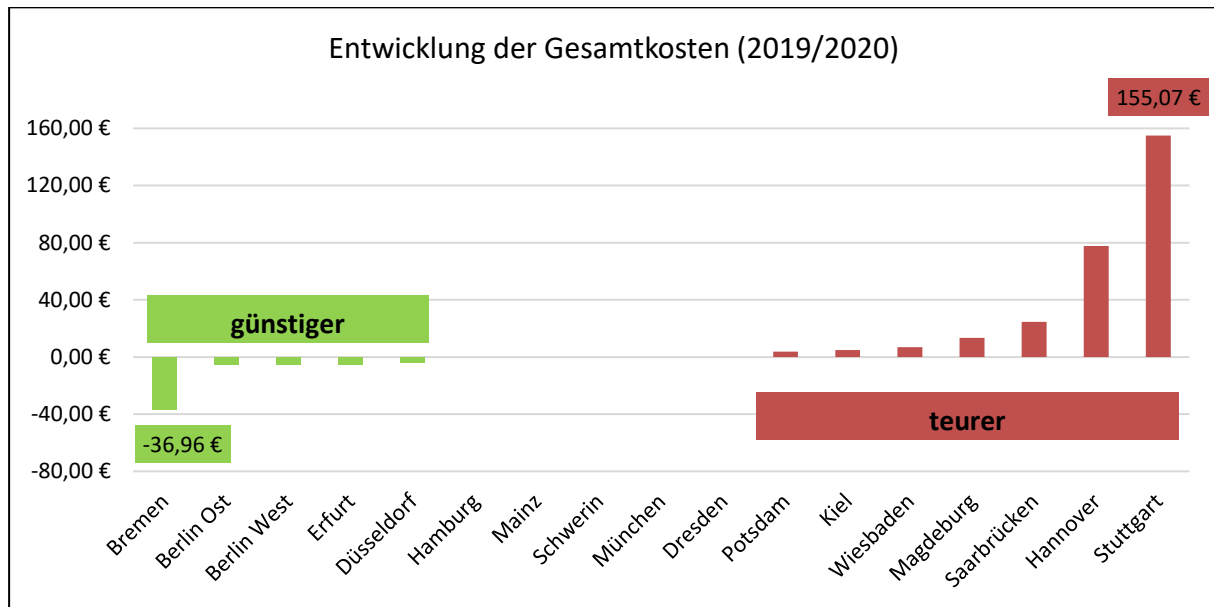
- Verbrauch: 15.000 kWh/Jahr
- Gaskosten (Haushaltskundenpreis): $15.000 \text{ kWh/Jahr} \times 0,06 \text{ EUR/kWh} = 900,00 \text{ EUR/Jahr}$
⇒ Darin enthaltene staatliche Abgaben (25,7 %)¹²: 231,30 EUR/Jahr

¹⁰ Quellen: Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (Haushaltskundenpreis für Strom und Gas), Verivox und Stromspiegel für Deutschland (Verbrauchswerte).

¹¹ Strom- und Umsatzsteuer (22,5 % des Gesamtpreises) sowie sechs verschiedene Abgaben bzw. Umlagen (30,0 % des Gesamtpreises; im Einzelnen sind das: Konzessionsabgabe, EEG-Umlage, Umlage nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz, Umlage nach § 19 der Strom-Netzentgeltverordnung, Offshore-Haftungsumlage, Umlage für abschaltbare Lasten). Weitere Strompreisbestandteile sind Netzentgelt inkl. Messung, Messstellenbetrieb und Abrechnung (24,6 % des Gesamtpreises) sowie Beschaffung und Vertrieb (22,9 % des Gesamtpreises).

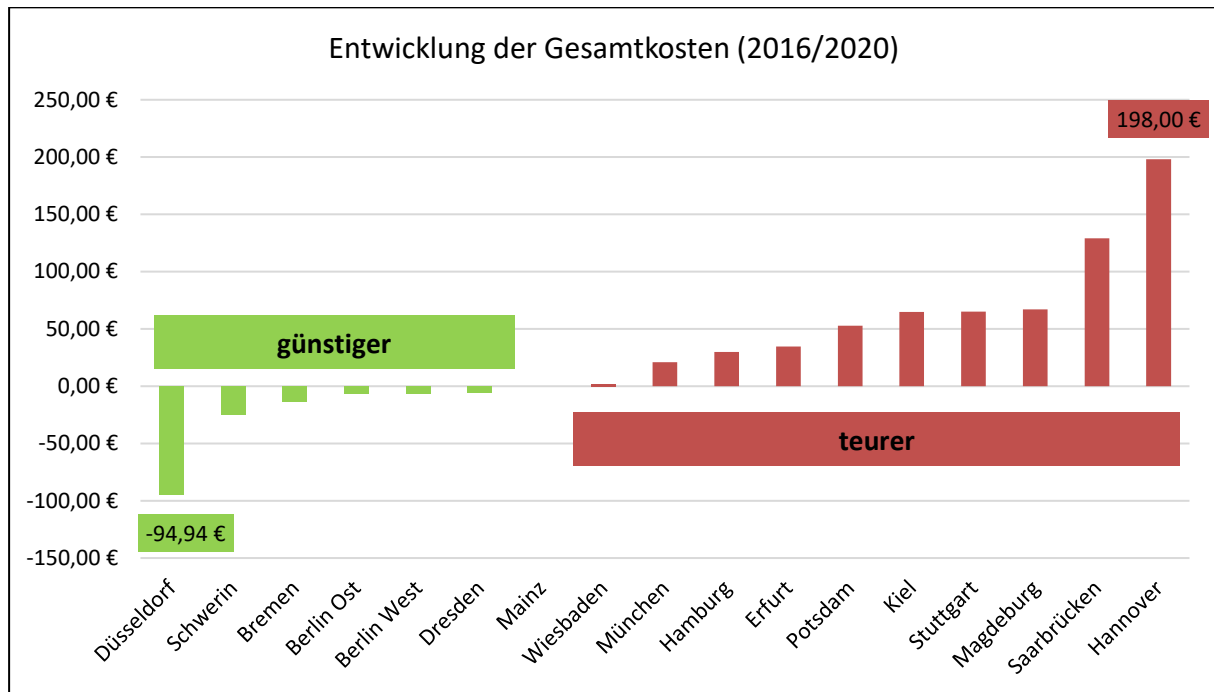
¹² Energie- und Umsatzsteuer (25,2 % des Gesamtpreises) sowie Konzessionsabgabe (0,5 % des Gesamtpreises). Hinweis: Heizgas-Kunden sind i. d. R. Sondervertragskunden mit geminderter Konzessionsabgabe (0,03 ct/kWh). Weitere Gaspreisbestandteile sind Netzentgelt inkl. Messung, Messstellenbetrieb und Abrechnung (26,7 % des Gesamtpreises) sowie Beschaffung und Vertrieb (47,7 % des Gesamtpreises). Abweichungen durch Rundung.

8. Kurzfrist-Trend: Vergleich der Gesamtkosten 2019/2020



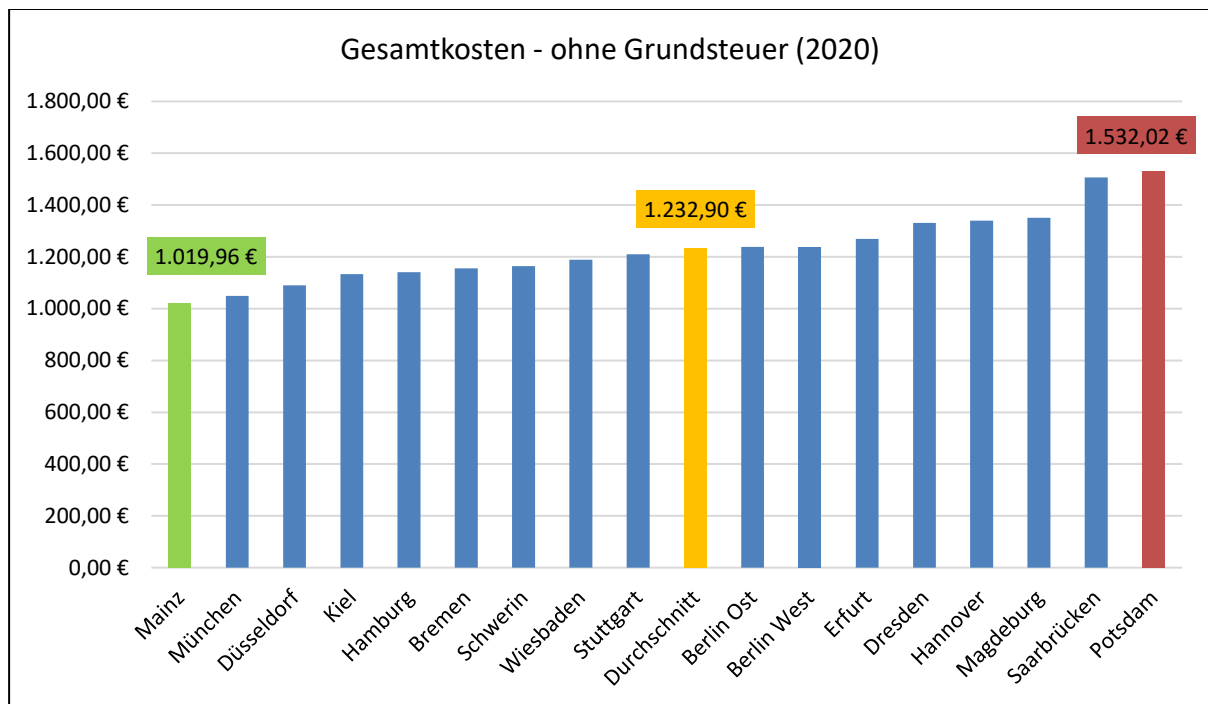
Stadt	Gesamtkosten					
	2016	2017	2018	2019	2020	2019/2020
Bremen	2.176,23 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.163,03 €	-36,96 €
Berlin Ost	1.606,05 €	1.609,57 €	1.601,97 €	1.605,03 €	1.599,56 €	-5,47 €
Berlin West	2.286,08 €	2.289,60 €	2.282,00 €	2.285,06 €	2.279,59 €	-5,47 €
Erfurt	1.553,09 €	1.553,09 €	1.553,09 €	1.593,17 €	1.587,81 €	-5,36 €
Düsseldorf	1.756,18 €	1.719,46 €	1.715,42 €	1.665,12 €	1.661,24 €	-3,88 €
Hamburg	2.160,92 €	2.164,76 €	2.177,60 €	2.190,78 €	2.190,78 €	0,00 €
Mainz	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	0,00 €
Schwerin	1.510,89 €	1.510,89 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.485,95 €	0,00 €
München	1.529,23 €	1.540,15 €	1.540,15 €	1.550,27 €	1.550,27 €	0,00 €
Dresden	1.681,04 €	1.664,14 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.675,68 €	0,00 €
Potsdam	1.820,29 €	1.863,35 €	1.876,40 €	1.869,35 €	1.873,08 €	3,73 €
Kiel	1.644,08 €	1.644,08 €	1.667,76 €	1.703,92 €	1.708,84 €	4,92 €
Wiesbaden	1.833,68 €	1.833,68 €	1.828,48 €	1.828,48 €	1.835,48 €	7,00 €
Magdeburg	1.580,62 €	1.580,62 €	1.634,11 €	1.634,11 €	1.647,55 €	13,44 €
Saarbrücken	1.952,47 €	1.981,83 €	2.045,52 €	2.057,01 €	2.081,66 €	24,65 €
Hannover	1.762,48 €	1.808,02 €	1.808,02 €	1.882,84 €	1.960,48 €	77,64 €
Stuttgart	1.814,56 €	1.808,87 €	1.825,07 €	1.724,49 €	1.879,56 €	155,07 €

9. Mittelfrist-Trend: Vergleich der Gesamtkosten 2016/2020



Stadt	Gesamtkosten					
	2016	2017	2018	2019	2020	2016/20
Düsseldorf	1.756,18 €	1.719,46 €	1.715,42 €	1.665,12 €	1.661,24 €	-94,94 €
Schwerin	1.510,89 €	1.510,89 €	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 €	-13,20 €
Berlin Ost	1.606,05 €	1.609,57 €	1.601,97 €	1.605,03 €	1.599,56 €	-6,49 €
Berlin West	2.286,08 €	2.289,60 €	2.282,00 €	2.285,06 €	2.279,59 €	-6,49 €
Dresden	1.681,04 €	1.664,14 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.675,68 €	-5,36 €
Mainz	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	0,00 €
Wiesbaden	1.833,68 €	1.833,68 €	1.828,48 €	1.828,48 €	1.835,48 €	1,80 €
München	1.529,23 €	1.540,15 €	1.540,15 €	1.550,27 €	1.550,27 €	21,04 €
Hamburg	2.160,92 €	2.164,76 €	2.177,60 €	2.190,78 €	2.190,78 €	29,86 €
Erfurt	1.553,09 €	1.553,09 €	1.553,09 €	1.593,17 €	1.587,81 €	34,72 €
Potsdam	1.820,29 €	1.863,35 €	1.876,40 €	1.869,35 €	1.873,08 €	52,79 €
Kiel	1.644,08 €	1.644,08 €	1.667,76 €	1.703,92 €	1.708,84 €	64,76 €
Stuttgart	1.814,56 €	1.808,87 €	1.825,07 €	1.724,49 €	1.879,56 €	65,00 €
Magdeburg	1.580,62 €	1.580,62 €	1.634,11 €	1.634,11 €	1.647,55 €	66,93 €
Saarbrücken	1.952,47 €	1.981,83 €	2.045,52 €	2.057,01 €	2.081,66 €	129,19 €
Hannover	1.762,48 €	1.808,02 €	1.808,02 €	1.882,84 €	1.960,48 €	198,00 €

10. Wohnnebenkosten insgesamt (ohne Grundsteuer¹³; pro Jahr)



Stadt	Gesamtkosten (ohne Grundsteuer)					
	2016	2017	2018	2019	2020	2019/20
Mainz	1.019,96 €	1.019,96 €	1.019,96 €	1.019,96 €	1.019,96 €	0,00 €
München	1.028,47 €	1.039,39 €	1.039,39 €	1.049,51 €	1.049,51 €	0,00 €
Düsseldorf	1.184,45 €	1.147,73 €	1.143,69 €	1.093,38 €	1.089,50 €	-3,88 €
Kiel	1.069,08 €	1.069,08 €	1.092,76 €	1.128,92 €	1.133,84 €	4,92 €
Hamburg	1.110,46 €	1.114,30 €	1.127,14 €	1.140,32 €	1.140,32 €	0,00 €
Bremen	1.168,48 €	1.192,24 €	1.192,24 €	1.192,24 €	1.155,28 €	-36,96 €
Schwerin	1.170,82 €	1.170,82 €	1.164,77 €	1.164,77 €	1.164,77 €	0,00 €
Wiesbaden	1.187,34 €	1.187,34 €	1.182,14 €	1.182,14 €	1.189,14 €	7,00 €
Stuttgart	1.144,56 €	1.138,87 €	1.155,07 €	1.183,28 €	1.209,49 €	26,21 €
Durchschnitt	1.205,26 €	1.209,79 €	1.218,76 €	1.227,67 €	1.232,90 €	5,23 €
Berlin Ost	1.245,12 €	1.248,64 €	1.241,04 €	1.244,10 €	1.238,63 €	-5,47 €
Berlin West	1.245,12 €	1.248,64 €	1.241,04 €	1.244,10 €	1.238,63 €	-5,47 €
Erfurt	1.234,20 €	1.234,20 €	1.234,20 €	1.274,28 €	1.268,92 €	-5,36 €
Dresden	1.336,30 €	1.319,40 €	1.330,94 €	1.330,94 €	1.330,94 €	0,00 €
Hannover	1.141,78 €	1.187,32 €	1.187,32 €	1.262,14 €	1.339,78 €	77,64 €
Magdeburg	1.284,51 €	1.284,51 €	1.338,00 €	1.338,00 €	1.351,44 €	13,44 €
Saarbrücken	1.423,88 €	1.441,76 €	1.493,95 €	1.493,95 €	1.507,11 €	13,16 €
Potsdam	1.494,87 €	1.522,29 €	1.535,34 €	1.528,29 €	1.532,02 €	3,73 €

¹³ 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 Einfamilienhauses¹⁴ in den Landeshauptstädten

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

Stadt	Grundsteuermessbetrag	Hebesatz 2020 (in %)	Grundsteuer 2020
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 €	500	574,55 €
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.

¹⁴ Die Eckdaten des Einfamilienhauses sind auf S. 2 dargestellt.

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

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

Tabelle 3: Ausgewählte Inklusivleistungen im Bereich der Abfallgebühren¹⁵

Erfurt	<ul style="list-style-type: none"> • Sperrmüllsammlung (haushaltsübliche Mengen; zweimal im Jahr) • Abholung von Elektrogroßgeräten auf Bestellung • regelmäßige grundstücksbezogene Papiersammlung • kostenlose Annahme von bestimmten Abfällen an den Wertstoffhöfen (z. B. Grünabfälle) • Weihnachtsbaumentsorgung
Mainz	<ul style="list-style-type: none"> • kostenlose Leerung einer 240-Liter-Papiertonne im 14-tägigen Rhythmus • Abholung von Sperrmüll von Privathaushalten bis zu viermal im Jahr (§ 5 Abs. 8 Abfallgebührensatzung) • Benutzung von Wertstoff- und Recyclinghöfen (inkl. Grünabfälle bis 600 kg/Tag; § 6 Abs. 2 Abfallgebührensatzung)
Wiesbaden	<ul style="list-style-type: none"> • Entsorgung Bioabfälle, Altpapier, stoffgleiche Nichtverpackungen über die Wertstofftonne • Sperrmüll, Altglas • Benutzung Wertstoffhöfe und Sonderabfallkleinannahme (z.B. Elektro- und Elektronikgeräte) • Bodenaushub und Bauschutt (Kofferraumladung) • Gartenabfälle
Magdeburg	<ul style="list-style-type: none"> • Jeder Haushalt kann zweimal im Jahr ohne weitere Kosten Sperrmüllabfuhr bis jeweils zu 2 m³ oder einmal bis zu 4 m³ beantragen. • Benutzung der Wertstoffhöfe (Elektro- und Elektronikschrott) • Abgabe von Grünabfällen und sonstigen Abfällen in haushaltsüblicher Menge
München	<ul style="list-style-type: none"> • Papiertonne enthalten • An den Wertstoffhöfen können z. B. sperrige Abfälle, Problemstoffe, Grünschnitt und Elektrogeräte in haushaltsüblicher Art und Menge gebührenfrei abgegeben werden.

¹⁵ Für Privathaushalte (zusätzlich zur Leerung der Bio- und Restmülltonne).

Berlin	<ul style="list-style-type: none"> • Auf den Recyclinghöfen können z. B. Sperrmüll (max. 3 m³ je Tag), Elektrogeräte oder Altpapier entgeltfrei abgegeben werden • Auf den Schadstoffsammelstellen können Schadstoffe (max. 20 kg je Tag) entgeltfrei abgegeben werden • Hinweis: Die Papiertonne ist nicht kostenlos und wird von Berlin-Recycling abgeholt und gesondert berechnet
Saarbrücken	<ul style="list-style-type: none"> • kostenlose Abholung gelber Säcke zur Entsorgung von Produkten mit dem grünen Punkt – zweiwöchentlich • kostenlose Abholung der blauen Tonne für Papiermüll – zweiwöchentlich • kostenlose Abholung der orangen Wertstofftonne zur Entsorgung von Metall, Kunststoff und Datenträgern – alle 12 Wochen • In den Wertstoffzentren können z. B. Elektrogeräte und Sperrmüll in haushaltsüblichen Mengen kostenfrei abgegeben werden
Potsdam	<ul style="list-style-type: none"> • kostenlose Sperrmüllentsorgung (auch mehrmals im Jahr) • kostenlose Abgabe z. B. von Schadstoffen, Elektrogeräten und weiteren Abfällen an den Wertstoffhöfen • kostenlose Leerung der Papiertonne
Bremen	<ul style="list-style-type: none"> • Leerung von Papiertonnen • Nutzung der 16 Recycling-Stationen • Sammlung von Gartenabfällen, von Schadstoffen und Sperrmüll
Hannover	<ul style="list-style-type: none"> • Sperrabfälle werden ohne zusätzliche Gebühr abgeholt • Auf den Wertstoffhöfen können Wertstoffe, Sperrabfälle und gefährliche Abfälle kostenlos abgegeben werden • Landwirtschaftliche Grüngut-Annahmestellen nehmen kostenlos Baum-, Hecken-, Strauchschnitt und Laub an • Das Umweltmobil im Umland bietet eine ortsnahe Entsorgung von gefährlichen Abfällen (Sonderabfällen)
Hamburg	<ul style="list-style-type: none"> • Leerung von Papiertonnen • Die meisten Abfälle können bei den Recyclinghöfen kostenlos abgegeben werden (z. B.: Sperrmüll, Grünabfälle bis zum 1 m³ oder Elektrogeräte)
Schwerin	<ul style="list-style-type: none"> • kostenlose Leerung von Papiertonnen • kostenlose jährliche Sperrmüllentsorgung • kostenlose Annahme zahlreicher Abfälle an den Recyclinghöfen
Kiel	<ul style="list-style-type: none"> • Viele Abfälle und Wertstoffe können an den Wertstoffhöfen kostenlos abgegeben werden • kostenlose Sperrgutabholung (zweimal im Jahr)
Düsseldorf	<ul style="list-style-type: none"> • Sperrmüllabholung bis 2 m³ und Leerung der Papiertonne im Teilservice unentgeltlich • kostenlose Annahme bestimmter Abfälle an den Recyclinghöfen

Dresden	<ul style="list-style-type: none"> • kostenlose Leerung der Papiertonne • Nutzung der Wertstoffhöfe ist teilweise gebührenfrei (z. B. Elektrogeräte; Sperrmüll bis zu 2 m³ pro Halbjahr pro Haushalt oder Kunststoffabfall; gebührenpflichtig ist z. B. Grünabfall)
Stuttgart	<ul style="list-style-type: none"> • kostenlose Leerung der Papiertonne • zweimal Sperrmüll pro Jahr (jeweils max. 3 m³ inkl. Abholung) • Recyclinghöfe: bestimmte Abfälle können kostenlos abgegeben werden

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).