



Bund der Steuerzahler
www.steuerzahler.de

Der große Wohnnebenkosten-Vergleich

Ergebnisse der Jahre 2016 – 2024

Bund der Steuerzahler Deutschland e.V.

Ansprechpartner: Michael Ehrentreich
Referent Steuerrecht und Steuerpolitik

Reinhardtstraße 52
10117 Berlin

Tel.: 030 - 25 93 96-72 (Zentrale: -0)

Mail: m.ehrentreich@steuerzahler.de

Web: www.steuerzahler.de



BdSt-Wohnnebenkosten-Vergleich: Ergebnisse 2016 – 2024

Inhalt

(1)	Vorbemerkungen und Methodik	1
(2)	Verteuerung des Wohnens durch weitere Steuern und Abgaben.....	3
(3)	Ergebnisse des Wohnnebenkosten-Vergleichs 2016 – 2024	4
	3.1 Trinkwasserpreise (Kosten pro Jahr)	4
	3.2 Schmutzwassergebühren (Kosten pro Jahr).....	5
	3.3 Niederschlagswassergebühren (Kosten pro Jahr)	6
	3.4 Abfallgebühren (Kosten pro Jahr).....	7
	3.5 Grundsteuer (Kosten pro Jahr)	8
	3.6 Rundfunkbeitrag (Kosten pro Jahr)	8
	3.8 Kurzfrist-Trend: Vergleich der Gesamtkosten 2023/2024	10
	3.9 Mittelfrist-Trend: Vergleich der Gesamtkosten 2016/2024.....	11
	3.10 Wohnnebenkosten insgesamt (ohne Grundsteuer; pro Jahr).....	12
(4)	Energiepreiskontrollen reichen nicht! — Energiebesteuerung drosseln	13
	4.1 Strompreise	13
	4.2 Gaspreise.....	13
(5)	Kostentreiber im Immobiliensektor – Haushalte weiterhin stark belastet.....	15
	5.1 Grunderwerbsteuer - Wo bleibt die Entlastung fürs Eigenheim?	15
	5.2 Grundsteuerreform – Kein Ende in Sicht	17
	Anhang.....	I
	Anlage 1: Grundsteuerbelastung eines Einfamilienhauses in den Landeshauptstädten.....	I
	Anlage 2: Abfallgebühren Teil- oder Vollservice	II

(1) Vorbemerkungen und Methodik

Die ständig steigenden Wohnnebenkosten belasten die Bürger. Ein wesentlicher Kostentreiber ist dabei der Staat selbst. Steuern und Abgaben verteuern das Wohnen und erschweren gleichzeitig die Schaffung neuen Wohnraums. Der BdSt-Wohnnebenkostenvergleich verdeutlicht durch sein jährliches Ranking die staatliche Belastung des Wohnens für ein Einfamilienhaus in den Landeshauptstädten. Folgende exemplarisch gewählte Werte liegen der Kostenermittlung 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 inklusive Grund- bzw. Zählergebühren (inkl. Mehrwertsteuer)
 - Verbrauch von 132 m³/Jahr¹
2. Schmutzwassergebühren²
 - Schmutzwassergebühren inklusive Grundgebühr
 - Verbrauch von 132 m³/Jahr
3. Niederschlagswassergebühren
 - Niederschlagswassergebühren inklusive Grundgebühr für 130 m² vollversiegelte Fläche³
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: 18,36 Euro/Monat bzw. 220,32 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:

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

² Der Landesverband NRW des BdSt hat sich bereits erfolgreich gegen überhöhte Gebühren vor Gericht eingesetzt. Für weitere Informationen vgl. <https://steuerzahler.de/nrw/abwasser/>.

³ Zur vollversiegelten Fläche zählen beispielsweise Gebäudegrundfläche, Terrassen oder gepflasterte Flächen.

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 Jahresrohmierte zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung maßgeblich. Für die westdeutschen Landeshauptstädte wird daher auf das durchschnittliche Mietpreisniveau bezogen auf den 01.01.1964 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 (Volumen) von 600 m³ für ein Einfamilienhaus und 90 m³ für eine Doppelgarage unterstellt.</p>

Hinweis: Bis zur Umsetzung der Grundsteuer-Reform im Jahr 2025 sind die beanstandeten Einheitswerte weiterhin bis zum 31.12.2024 anwendbar.

7. Nachrichtlich: Straßenreinigungsgebühren

Straßenreinigungsgebühren werden in den Städten nicht flächendeckend erhoben. Bei bestimmten Straßen, z. B. in städtischer Randlage, wird die Reinigungspflicht an den Eigentümer übertragen. Da der Eigentümer in diesem Fall jedoch Straße und Gehweg reinigen muss, entfällt eine Straßenreinigungsgebühr. Welche Straßen das betrifft, kann dem Straßenverzeichnis entnommen werden, das der jeweiligen Straßenreinigungssatzung beigelegt ist. Die Straßenreinigungsgebühren werden daher nicht in den Wohnnebenkosten-Vergleich einbezogen.

(2) Verteuerung des Wohnens durch weitere Steuern und Abgaben

Das BdSt-Ranking vergleicht bestimmte staatlich veranlasste Wohnnebenkosten, die jährlich anfallen und überregional vergleichbar sind. Doch dies ist nur ein Ausschnitt der Gesamtbelastung, da der Staat das Wohnen durch weitere Steuern und Abgaben verteuert (vgl. *DSi* 2018). So werden die Heizenergie und der Stromverbrauch durch verschiedene staatliche Abgaben belastet.

Weitere Wohnnebenkosten können für die Winterdienst- und Straßenreinigungsgebühren oder einen Anwohnerparkausweis anfallen. Das ist jedoch vom Einzelfall bzw. von der konkreten Wohnlage abhängig. Auch bei den Schornsteinfeger-Arbeiten können die Wohneigentümer z. T. zwischen privaten Anbietern wählen.⁴ 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:

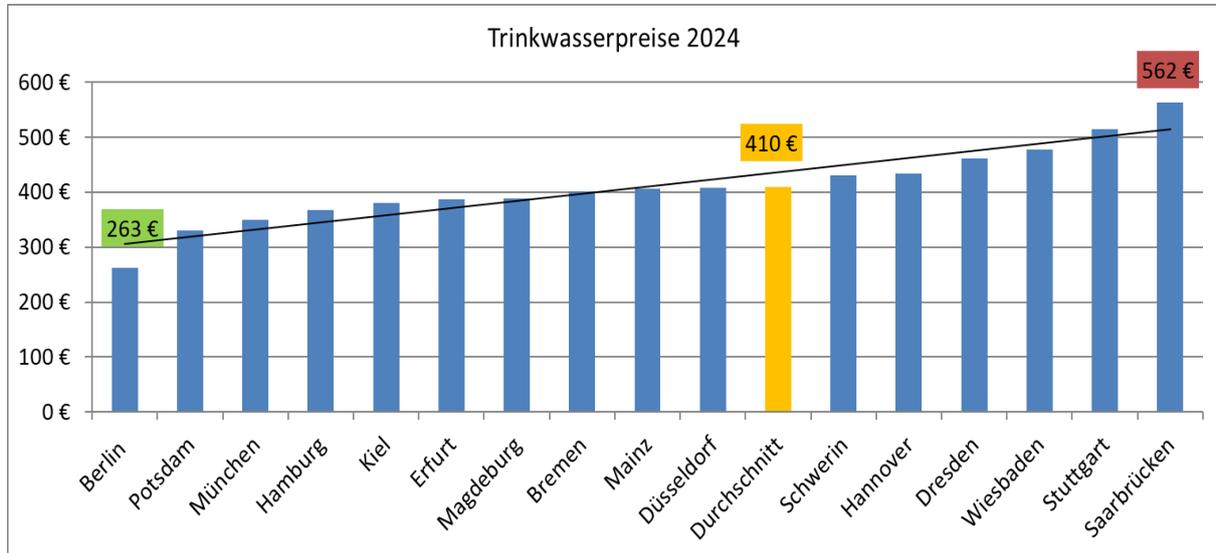
- Gebühr für Nichtbestehen/Nichtausübung des Vorkaufsrechts
- Kataster-/Vermessungsgebühr
- Gebühr für die Erteilung einer Abbruchgenehmigung
- Baumschauggebühr (Abholzung von Bäumen wegen Gefährdung)
- Baugenehmigungsgebühr
- Nutzungsänderungsgebühr
- Prüfungsgebühr für bautechnische Nachweise
- Hausnummerngebühr
- Stellplatzablöse
- Gebühr für die Erteilung einer Bescheinigung für Baudenkmäler
- Genehmigung zum Ausbau von Zubehörräumen zum Wohnraum
- Widerspruchsgebühr
- Kostenersatz für Haus-/Grundstücksanschlüsse (z. B. Kanal)
- Erschließungsbeiträge
- Kanalanschlussbeiträge
- Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten für Wasser, Gas, Strom und ggf. Fernwärme
- Sondernutzungsgebühren für Anliegergebrauch: Straßensperrungen, Umzug, Gerüstaufstellung, Container, Sondernutzungsgebühr für Bundesstraßen
- Wiederkehrende Beiträge für Abwasser
- Straßenbau- bzw. Straßenausbaubeiträge
- Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 18 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)

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 zu erfüllen sind.

(3) Ergebnisse des Wohnnebenkosten-Vergleichs 2016 – 2024

3.1 Trinkwasserpreise (Kosten pro Jahr)

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

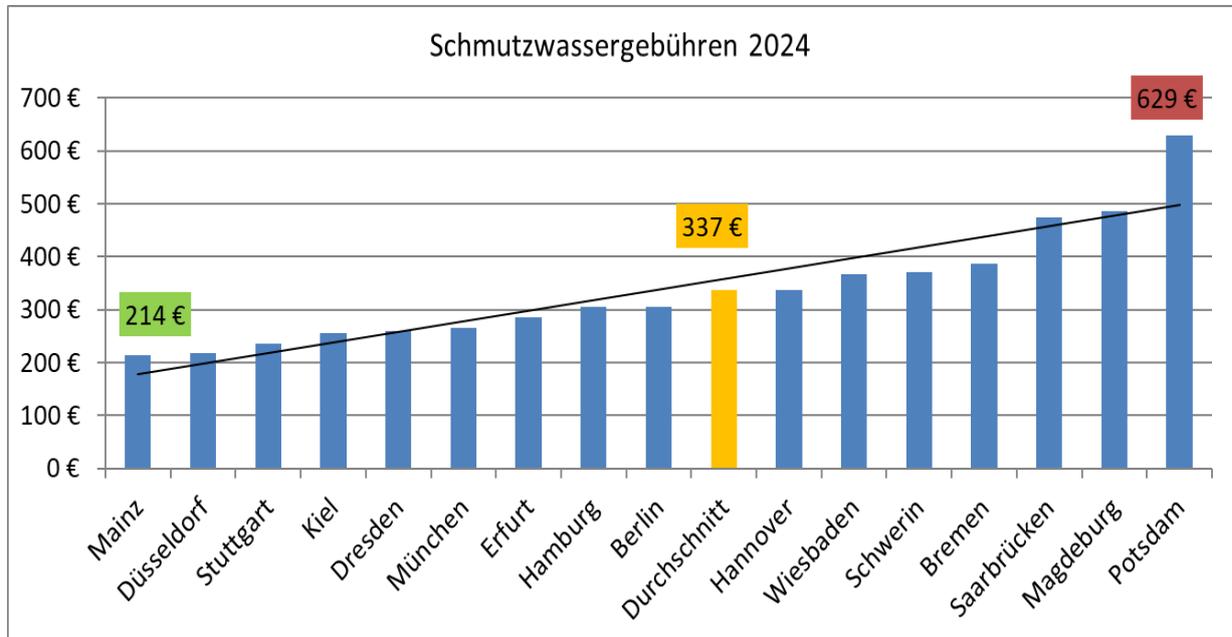


Stadt	Trinkwasserpreise									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023/2024
Berlin	262,74 €	262,68 €	262,68 €	262,68 €	262,74 €	262,68 €	262,68 €	262,68 €	262,74 €	0,06 €
Potsdam	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	0,00 €
München	303,15 €	314,07 €	314,07 €	321,07 €	321,07 €	333,94 €	333,94 €	333,94 €	349,81 €	15,87 €
Hamburg	309,00 €	315,00 €	321,00 €	327,36 €	327,36 €	332,76 €	337,32 €	347,28 €	367,80 €	20,52 €
Kiel	325,58 €	325,58 €	330,80 €	335,80 €	340,72 €	345,70 €	350,45 €	360,74 €	379,75 €	19,01 €
Erfurt	386,87 €	386,87 €	386,87 €	386,87 €	386,87 €	387,80 €	387,12 €	387,12 €	387,12 €	0,00 €
Magdeburg	286,23 €	286,23 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	388,66 €	48,94 €
Bremen	329,88 €	329,88 €	329,88 €	329,88 €	329,88 €	340,44 €	375,60 €	375,60 €	401,64 €	26,04 €
Mainz	350,84 €	350,84 €	350,84 €	350,84 €	350,84 €	360,15 €	360,15 €	373,35 €	406,35 €	33,00 €
Düsseldorf	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	375,86 €	376,35 €	408,52 €	32,17 €
Durchschnitt	345,41 €	347,79 €	354,80 €	356,70 €	360,51 €	369,57 €	375,71 €	388,77 €	410,22 €	21,45 €
Schwerin	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	429,84 €	429,84 €	0,00 €
Hannover	313,58 €	313,58 €	313,58 €	313,58 €	343,94 €	407,45 €	407,45 €	433,85 €	433,85 €	0,00 €
Dresden	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	462,00 €	81,24 €
Wiesbaden	372,10 €	372,10 €	372,10 €	372,10 €	372,10 €	390,58 €	409,06 €	451,30 €	477,70 €	26,40 €
Stuttgart	388,54 €	391,85 €	399,05 €	411,06 €	423,51 €	429,69 €	436,14 €	478,90 €	514,64 €	35,74 €
Saarbrücken	426,24 €	444,12 €	484,32 €	484,32 €	497,48 €	510,32 €	510,32 €	558,20 €	562,44 €	4,24 €

Anmerkung: In Mainz erhöhten sich seit Juni 2023 die Trinkwasserpreise, nachdem sie bereits im August 2022 teurer wurden. Dabei wird der Arbeitspreis wegen gestiegener Energie- und Instandhaltungskosten erneut angepasst und steigt von 1,88 auf 2,13 €/m³ brutto. Die Grundpreise bleiben hingegen unverändert.

3.2 Schmutzwassergebühren (Kosten pro Jahr)

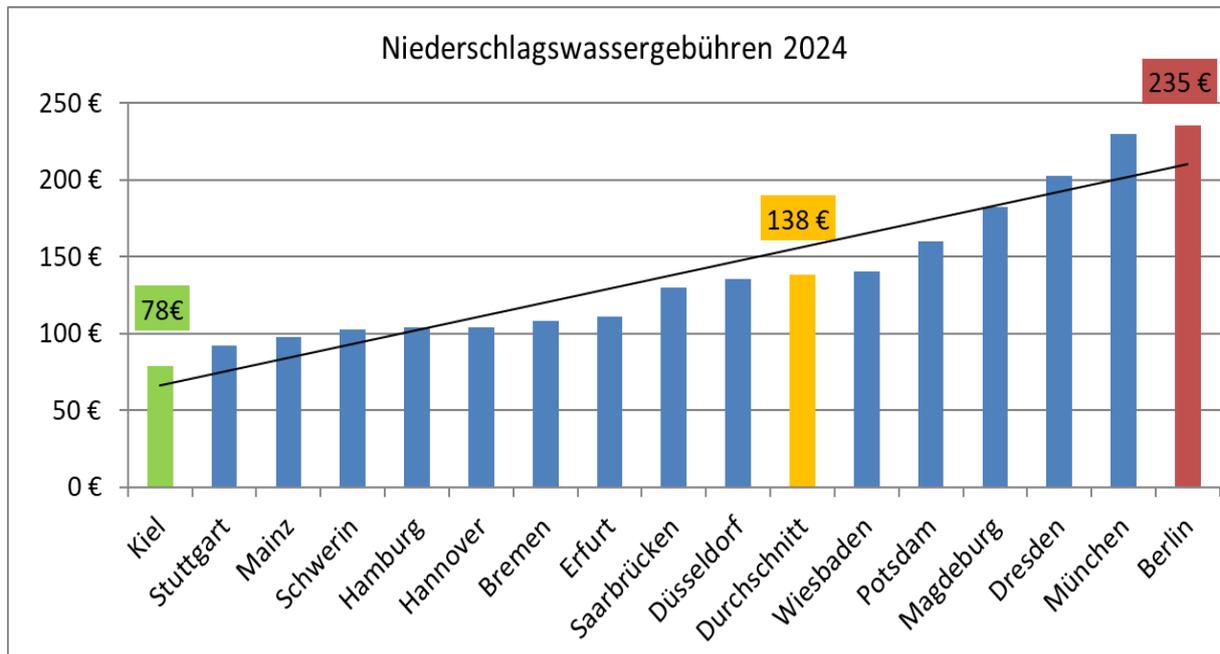
- Schmutzwassergebühren inklusive Grundgebühr
- Verbrauch von 132 m³/Jahr



Stadt	Schmutzwassergebühren									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023/2024
Mainz	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	213,84 €	213,84 €	213,84 €	0,00 €
Düsseldorf	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	217,80 €	217,80 €	0,00 €
Stuttgart	219,12 €	219,12 €	219,12 €	219,12 €	223,08 €	223,08 €	219,12 €	228,36 €	236,28 €	7,92 €
Kiel	238,92 €	238,92 €	256,08 €	256,08 €	256,08 €	256,08 €	256,08 €	256,08 €	256,08 €	0,00 €
Dresden	238,92 €	238,92 €	238,92 €	238,92 €	238,92 €	260,04 €	260,04 €	260,04 €	260,04 €	0,00 €
München	190,32 €	190,32 €	190,32 €	190,32 €	190,32 €	205,92 €	205,92 €	266,64 €	266,64 €	0,00 €
Erfurt	250,80 €	250,80 €	250,80 €	250,80 €	240,24 €	240,24 €	240,24 €	264,00 €	286,00 €	22,00 €
Hamburg	275,88 €	278,52 €	281,16 €	282,48 €	282,48 €	282,48 €	282,48 €	289,08 €	304,92 €	15,84 €
Berlin	325,96 €	325,90 €	313,62 €	313,62 €	313,68 €	313,62 €	306,36 €	306,36 €	306,42 €	0,06 €
Durchschnitt	300,97 €	302,62 €	303,67 €	308,78 €	306,06 €	308,27 €	313,02 €	326,88 €	337,44 €	10,56 €
Hannover	227,04 €	227,04 €	227,04 €	307,56 €	307,56 €	307,56 €	337,92 €	337,92 €	337,92 €	0,00 €
Wiesbaden	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	316,80 €	316,80 €	366,96 €	50,16 €
Schwerin	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	371,18 €	49,28 €
Bremen	348,48 €	372,24 €	372,24 €	372,24 €	335,28 €	335,28 €	335,28 €	381,48 €	386,76 €	5,28 €
Saarbrücken	447,48 €	447,48 €	456,72 €	456,72 €	456,72 €	455,40 €	455,40 €	455,40 €	473,88 €	18,48 €
Magdeburg	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	448,80 €	485,76 €	485,76 €	0,00 €
Potsdam	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	628,56 €	628,56 €	0,00 €

3.3 Niederschlagswassergebühren (Kosten pro Jahr)

- Niederschlagswassergebühren inklusive Grundgebühr für vollversiegelte 130 m² Fläche

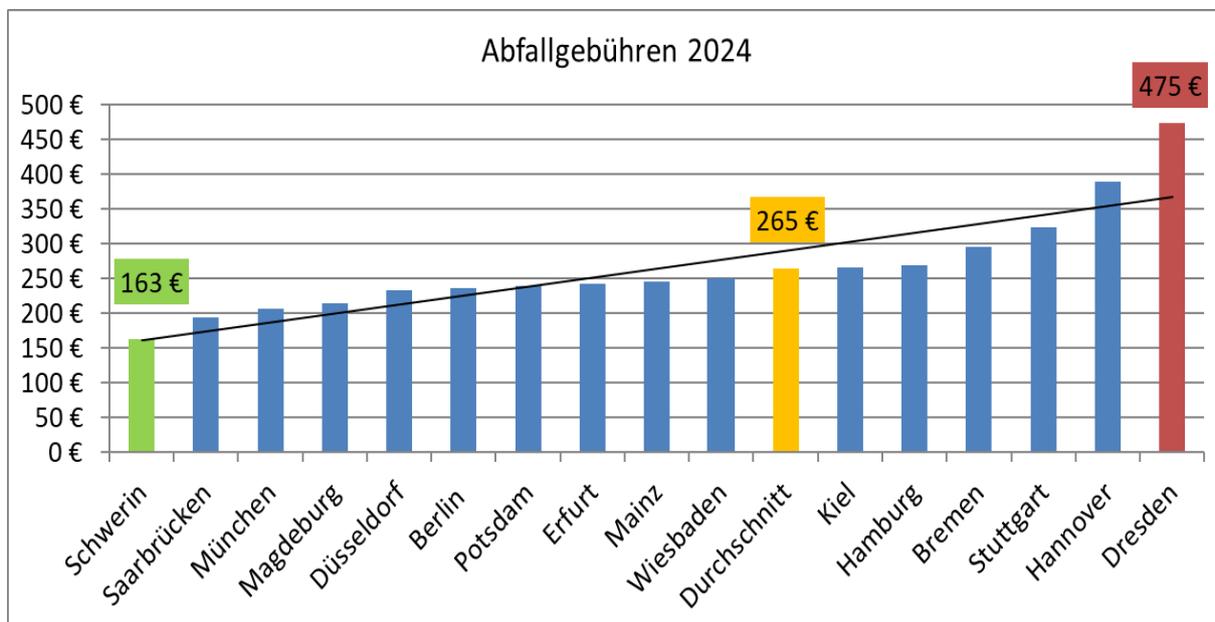


Stadt	Niederschlagswassergebühren									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023/2024
Kiel	71,50 €	71,50 €	72,80 €	78,40 €	78,40 €	78,40 €	78,40 €	78,40 €	78,40 €	0,00 €
Stuttgart	92,30 €	92,30 €	92,30 €	92,30 €	94,90 €	94,90 €	91,00 €	88,40 €	92,30 €	3,90 €
Mainz	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	97,50 €	97,50 €	97,50 €	0,00 €
Schwerin	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	102,70 €	19,50 €
Hamburg	94,90 €	94,90 €	94,90 €	96,20 €	96,20 €	96,20 €	96,20 €	98,80 €	104,00 €	5,20 €
Hannover	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	104,00 €	104,00 €	104,00 €	0,00 €
Bremen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	107,90 €	107,90 €
Erfurt	98,80 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	104,00 €	104,00 €	104,00 €	104,00 €	110,88 €	6,88 €
Saarbrücken	118,69 €	118,69 €	123,11 €	123,11 €	123,11 €	122,85 €	122,85 €	122,85 €	129,48 €	6,63 €
Düsseldorf	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	135,20 €	135,20 €	0,00 €
Durchschnitt	118,52 €	117,46 €	117,79 €	118,22 €	119,17 €	119,15 €	122,34 €	126,65 €	138,30 €	11,65 €
Wiesbaden	104,00 €	104,00 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	104,00 €	104,00 €	140,40 €	36,40 €
Potsdam	159,90 €	159,90 €	159,90 €	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 €	182,00 €	182,00 €	182,00 €	0,00 €
Dresden	219,70 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	0,00 €
München	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	230,10 €	230,10 €	0,00 €
Berlin	234,52 €	234,52 €	239,20 €	239,20 €	233,61 €	233,61 €	235,17 €	235,17 €	235,17 €	0,00 €

Anmerkung zu Bremen: Die Niederschlagswassergebühr ist nicht mehr in der einheitlichen Abwassergebühr enthalten, sondern wird separat berechnet. Dadurch steigen die Kosten in Bremen überproportional.

3.4 Abfallgebühren (Kosten pro Jahr)

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

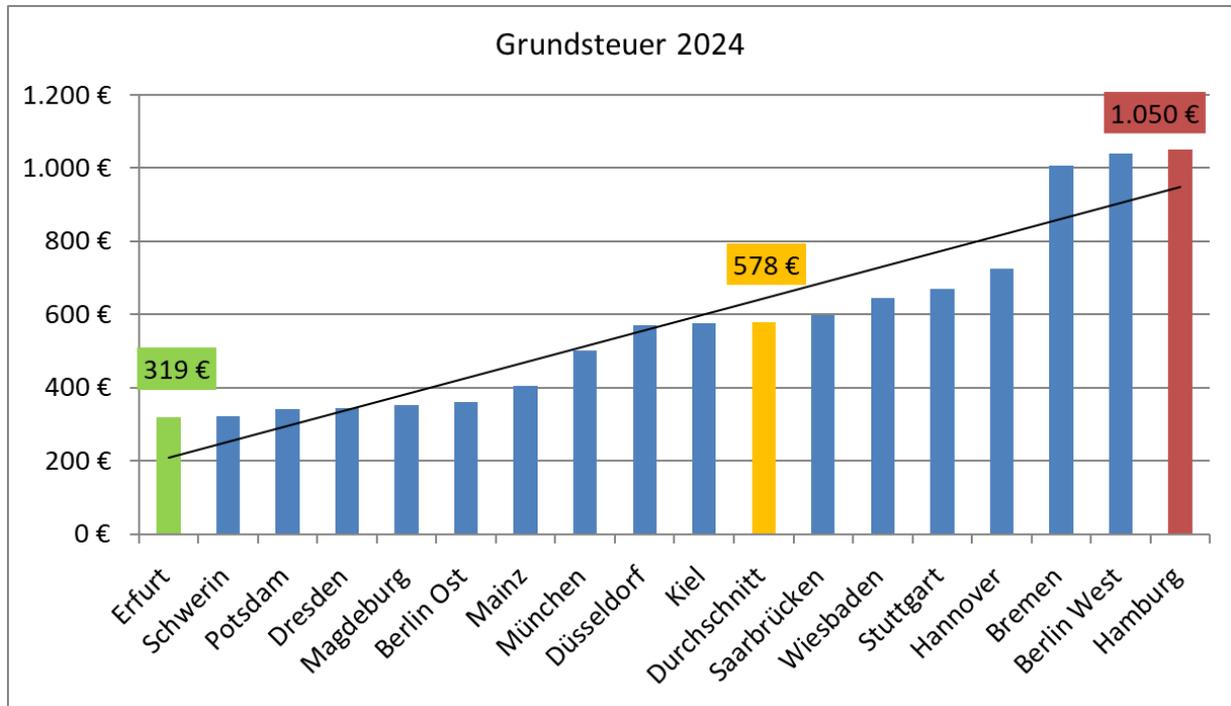


Stadt	Abfallgebühren									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023/2024
Schwerin	141,72 €	141,72 €	135,67 €	135,67 €	135,67 €	135,67 €	135,67 €	162,80 €	162,80 €	0,00 €
Saarbrücken	185,05 €	185,05 €	181,40 €	181,40 €	181,40 €	194,76 €	194,76 €	194,76 €	193,57 €	-1,19 €
München	156,00 €	156,00 €	156,00 €	159,12 €	159,12 €	159,12 €	205,92 €	205,92 €	205,92 €	0,00 €
Magdeburg	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	214,08 €	214,08 €	214,08 €	214,08 €	214,08 €	0,00 €
Düsseldorf	300,02 €	263,30 €	259,26 €	208,95 €	205,07 €	210,42 €	222,24 €	235,13 €	233,69 €	-1,44 €
Berlin	211,90 €	215,54 €	215,54 €	218,60 €	218,60 €	226,00 €	226,00 €	235,96 €	235,96 €	0,00 €
Potsdam	186,80 €	214,22 €	227,27 €	220,23 €	223,96 €	232,15 €	232,49 €	222,21 €	239,58 €	17,37 €
Erfurt	287,73 €	287,73 €	287,73 €	327,81 €	327,81 €	299,29 €	276,43 €	226,98 €	243,19 €	16,21 €
Mainz	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	245,63 €	245,63 €	0,00 €
Wiesbaden	195,00 €	195,00 €	195,00 €	195,00 €	202,00 €	202,00 €	209,20 €	209,20 €	248,72 €	39,52 €
Durchschnitt	225,58 €	227,21 €	228,72 €	230,54 €	235,21 €	238,31 €	242,05 €	247,57 €	265,01 €	17,44 €
Kiel	223,08 €	223,08 €	223,08 €	248,64 €	248,64 €	280,44 €	283,32 €	296,76 €	266,28 €	-30,48 €
Hamburg	220,68 €	215,88 €	220,08 €	224,28 €	224,28 €	230,88 €	234,96 €	240,00 €	268,44 €	28,44 €
Bremen	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	276,94 €	276,94 €	295,56 €	18,62 €
Stuttgart	234,60 €	225,60 €	234,60 €	250,80 €	258,00 €	263,40 €	275,40 €	293,40 €	323,40 €	30,00 €
Hannover	302,76 €	348,30 €	348,30 €	342,60 €	389,88 €	389,88 €	389,88 €	402,24 €	388,80 €	-13,44 €
Dresden	286,92 €	286,92 €	298,46 €	298,46 €	298,46 €	298,46 €	299,14 €	299,14 €	474,60 €	175,46 €

Anmerkungen: Für zusätzliche Informationen siehe Tabelle 2 im Anhang. Mainz: hier Vollservice, mit Teilservice seit 2023 rund 21 Euro weniger. Zudem fallen in Innenstadtlage geringere Kosten an (wöchentliche Leerung, 60-Liter-Tonne: 184,22 Euro/Jahr). Bremen: In Bremen sind nicht 26 Leerungen/Jahr (d. h. eine zweiwöchentliche Leerung), sondern nur 18 Leerungen abgegolten. Es kommen dazu noch die Kosten für 8 zusätzliche Leerungen (53,50 Euro Grundgebühr + 167,58 Euro Volumengebühr Restabfall für 18 Leerungen + 74,58 Euro [8 Einzelleerungen zu je 9,31 Euro Restabfall, ohne Sondergebühr für Bioabfall]).

3.5 Grundsteuer (Kosten pro Jahr)

Einfamilienhaus: Baujahr 2016, 120 m² Wohnfläche und 300 m² Grundstücksfläche (siehe S. 2)
Die Grundsteuermessbeträge und Hebesätze können der Anlage 1 entnommen werden.



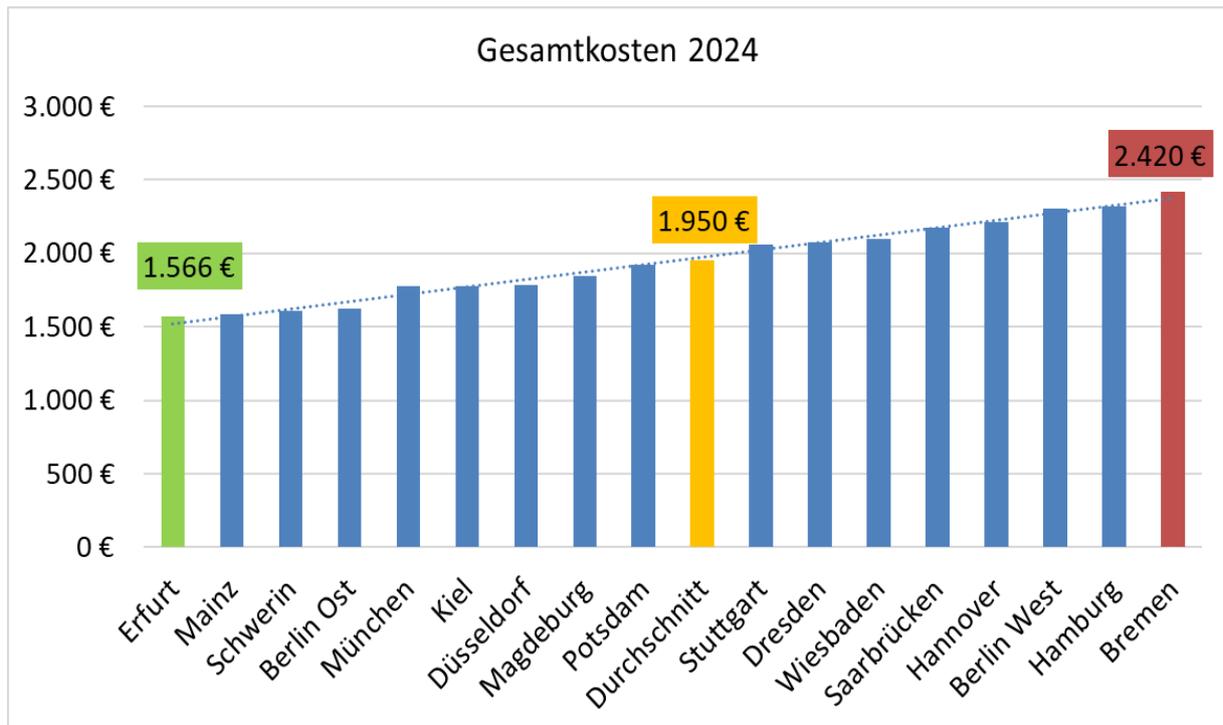
Stadt	Grundsteuer									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023/2024
Erfurt	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	0,00 €
Schwerin	340,07 €	340,07 €	321,18 €	321,18 €	321,18 €	321,18 €	321,18 €	321,18 €	321,18 €	0,00 €
Potsdam	325,42 €	341,06 €	341,06 €	341,06 €	341,06 €	341,06 €	341,06 €	341,06 €	341,06 €	0,00 €
Dresden	344,74 €	344,74 €	344,74 €	344,74 €	344,74 €	344,74 €	344,74 €	344,74 €	344,74 €	0,00 €
Magdeburg	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	352,94 €	56,83 €
Berlin Ost	360,93 €	360,93 €	360,93 €	360,93 €	360,93 €	360,93 €	360,93 €	360,93 €	360,93 €	0,00 €
Mainz	403,87 €	403,87 €	403,87 €	403,87 €	403,87 €	403,87 €	403,87 €	403,87 €	403,87 €	0,00 €
München	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	0,00 €
Düsseldorf	571,74 €	571,74 €	571,74 €	571,74 €	571,74 €	571,74 €	571,74 €	571,74 €	571,74 €	0,00 €
Kiel	575,00 €	575,00 €	575,00 €	575,00 €	575,00 €	575,00 €	575,00 €	575,00 €	575,00 €	0,00 €
Durchschnitt	564,85 €	566,44 €	566,01 €	559,10 €	567,36 €	568,04 €	568,71 €	568,71 €	578,14 €	9,43 €
Saarbrücken	528,59 €	540,07 €	551,57 €	563,06 €	574,55 €	586,04 €	597,53 €	597,53 €	597,53 €	0,00 €
Wiesbaden	646,34 €	646,34 €	646,34 €	646,34 €	646,34 €	646,34 €	646,34 €	646,34 €	646,34 €	0,00 €
Stuttgart	670,07 €	670,07 €	670,07 €	541,21 €	670,07 €	670,07 €	670,07 €	670,07 €	670,07 €	0,00 €
Hannover	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	724,15 €	103,45 €
Bremen	1.007,75 €	1.007,75 €	1.007,75 €	1.007,75 €	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 €	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 €	1.050,46 €	1.050,46 €	1.050,46 €	1.050,46 €	0,00 €

3.6 Rundfunkbeitrag (Kosten pro Jahr)

Einheitlich: 220,32 Euro/Jahr

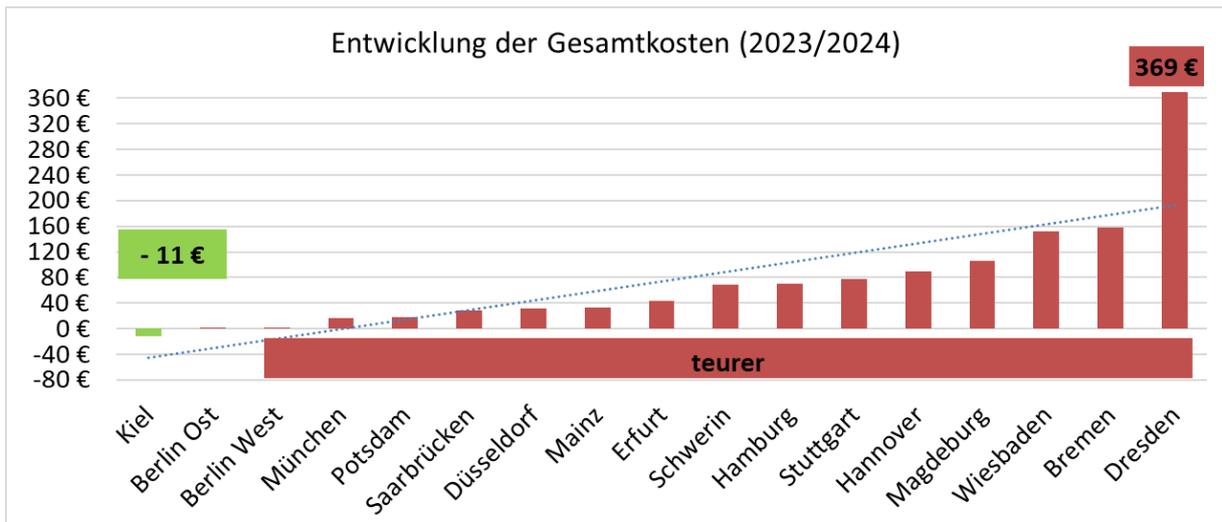
Hinweis: Die Verfassungsbeschwerde der Rundfunkanstalten hatte Erfolg, nachdem der Landtag von Sachsen-Anhalt einer Beitragserhöhung nicht zugestimmt hatte. Dadurch beträgt der Rundfunkbeitrag 18,36 Euro/Monat. Der Rundfunkbeitrag soll ab 2025 um 58 Cent auf 18,94 Euro steigen, falls die Bundesländer sich darauf einigen.

Wohnnebenkosten insgesamt (pro Jahr)



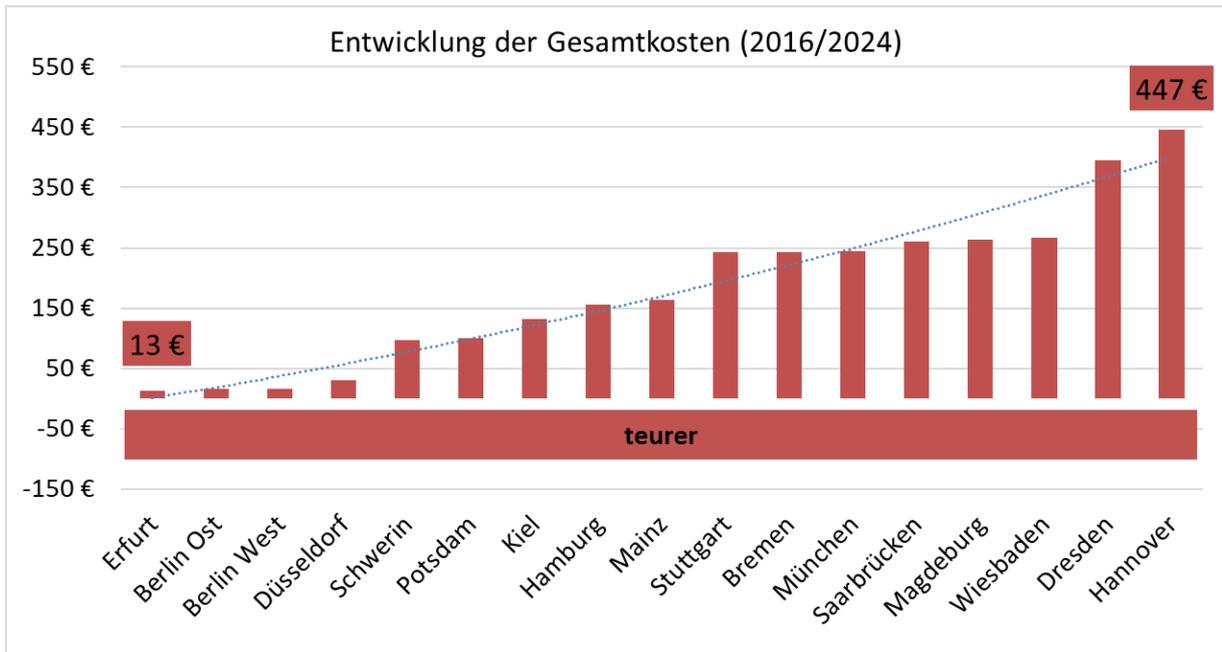
Stadt	Gesamtkosten									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023/2024
Erfurt	1.553,09 €	1.553,09 €	1.553,09 €	1.593,17 €	1.587,81 €	1.564,52 €	1.547,00 €	1.522,97 €	1.566,40 €	43,43 €
Mainz	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.437,44 €	1.492,00 €	1.554,50 €	1.587,51 €	33,01 €
Schwerin	1.510,89 €	1.510,89 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.490,25 €	1.496,27 €	1.539,24 €	1.608,02 €	68,78 €
Berlin Ost	1.606,05 €	1.609,57 €	1.601,97 €	1.605,03 €	1.599,56 €	1.611,14 €	1.611,46 €	1.621,42 €	1.621,54 €	0,12 €
München	1.529,23 €	1.540,15 €	1.540,15 €	1.550,27 €	1.550,27 €	1.583,04 €	1.635,86 €	1.757,68 €	1.773,55 €	15,87 €
Kiel	1.644,08 €	1.644,08 €	1.667,76 €	1.703,92 €	1.708,84 €	1.749,92 €	1.763,57 €	1.787,30 €	1.775,83 €	-11,47 €
Düsseldorf	1.756,18 €	1.719,46 €	1.715,42 €	1.665,12 €	1.661,24 €	1.670,89 €	1.718,20 €	1.756,54 €	1.787,27 €	30,73 €
Magdeburg	1.580,62 €	1.580,62 €	1.634,11 €	1.634,11 €	1.660,55 €	1.664,85 €	1.701,03 €	1.737,99 €	1.843,76 €	105,77 €
Potsdam	1.820,29 €	1.863,35 €	1.876,40 €	1.869,35 €	1.873,08 €	1.885,57 €	1.891,93 €	1.902,77 €	1.920,14 €	17,37 €
Durchschnitt	1.767,96 €	1.774,09 €	1.782,51 €	1.784,51 €	1.798,76 €	1.817,68 €	1.840,79 €	1.876,07 €	1.949,54 €	73,47 €
Stuttgart	1.814,56 €	1.808,87 €	1.825,07 €	1.724,49 €	1.879,56 €	1.895,44 €	1.912,05 €	1.979,45 €	2.057,01 €	77,56 €
Dresden	1.681,04 €	1.664,14 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.701,10 €	1.707,80 €	1.707,80 €	2.076,96 €	369,16 €
Wiesbaden	1.833,68 €	1.833,68 €	1.828,48 €	1.828,48 €	1.835,48 €	1.858,26 €	1.905,72 €	1.947,96 €	2.100,44 €	152,48 €
Saarbrücken	1.916,05 €	1.945,41 €	2.007,12 €	2.018,61 €	2.043,26 €	2.083,67 €	2.101,18 €	2.149,06 €	2.177,22 €	28,16 €
Hannover	1.762,48 €	1.808,02 €	1.808,02 €	1.882,84 €	1.960,48 €	2.028,29 €	2.080,27 €	2.119,03 €	2.209,04 €	90,01 €
Berlin West	2.286,08 €	2.289,60 €	2.282,00 €	2.285,06 €	2.279,59 €	2.291,17 €	2.291,49 €	2.301,45 €	2.301,57 €	0,12 €
Hamburg	2.160,92 €	2.164,76 €	2.177,60 €	2.190,78 €	2.190,78 €	2.207,08 €	2.221,74 €	2.245,94 €	2.315,94 €	70,00 €
Bremen	2.176,23 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.163,03 €	2.177,89 €	2.215,89 €	2.262,09 €	2.419,93 €	157,84 €

3.8 Kurzfrist-Trend: Vergleich der Gesamtkosten 2023/2024



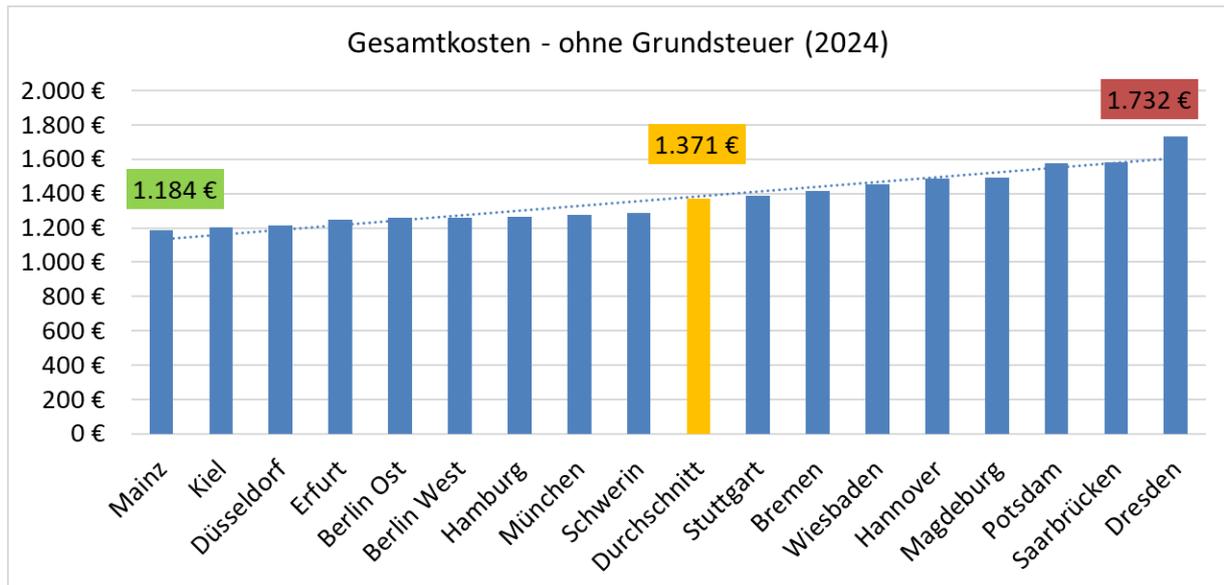
Stadt	Gesamtkosten									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023/2024
Kiel	1.644,08 €	1.644,08 €	1.667,76 €	1.703,92 €	1.708,84 €	1.749,92 €	1.763,57 €	1.787,30 €	1.775,83 €	-11,47 €
Berlin Ost	1.606,05 €	1.609,57 €	1.601,97 €	1.605,03 €	1.599,56 €	1.611,14 €	1.611,46 €	1.621,42 €	1.621,54 €	0,12 €
Berlin West	2.286,08 €	2.289,60 €	2.282,00 €	2.285,06 €	2.279,59 €	2.291,17 €	2.291,49 €	2.301,45 €	2.301,57 €	0,12 €
München	1.529,23 €	1.540,15 €	1.540,15 €	1.550,27 €	1.550,27 €	1.583,04 €	1.635,86 €	1.757,68 €	1.773,55 €	15,87 €
Potsdam	1.820,29 €	1.863,35 €	1.876,40 €	1.869,35 €	1.873,08 €	1.885,57 €	1.891,93 €	1.902,77 €	1.920,14 €	17,37 €
Saarbrücken	1.916,05 €	1.945,41 €	2.007,12 €	2.018,61 €	2.043,26 €	2.083,67 €	2.101,18 €	2.149,06 €	2.177,22 €	28,16 €
Düsseldorf	1.756,18 €	1.719,46 €	1.715,42 €	1.665,12 €	1.661,24 €	1.670,89 €	1.718,20 €	1.756,54 €	1.787,27 €	30,73 €
Mainz	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.437,44 €	1.492,00 €	1.554,50 €	1.587,51 €	33,01 €
Erfurt	1.553,09 €	1.553,09 €	1.553,09 €	1.593,17 €	1.587,81 €	1.564,52 €	1.547,00 €	1.522,97 €	1.566,40 €	43,43 €
Schwerin	1.510,89 €	1.510,89 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.490,25 €	1.496,27 €	1.539,24 €	1.608,02 €	68,78 €
Hamburg	2.160,92 €	2.164,76 €	2.177,60 €	2.190,78 €	2.190,78 €	2.207,08 €	2.221,74 €	2.245,94 €	2.315,94 €	70,00 €
Stuttgart	1.814,56 €	1.808,87 €	1.825,07 €	1.724,49 €	1.879,56 €	1.895,44 €	1.912,05 €	1.979,45 €	2.057,01 €	77,56 €
Hannover	1.762,48 €	1.808,02 €	1.808,02 €	1.882,84 €	1.960,48 €	2.028,29 €	2.080,27 €	2.119,03 €	2.209,04 €	90,01 €
Magdeburg	1.580,62 €	1.580,62 €	1.634,11 €	1.634,11 €	1.660,55 €	1.664,85 €	1.701,03 €	1.737,99 €	1.843,76 €	105,77 €
Wiesbaden	1.833,68 €	1.833,68 €	1.828,48 €	1.828,48 €	1.835,48 €	1.858,26 €	1.905,72 €	1.947,96 €	2.100,44 €	152,48 €
Bremen	2.176,23 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.163,03 €	2.177,89 €	2.215,89 €	2.262,09 €	2.419,93 €	157,84 €
Dresden	1.681,04 €	1.664,14 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.701,10 €	1.707,80 €	1.707,80 €	2.076,96 €	369,16 €

3.9 Mittelfrist-Trend: Vergleich der Gesamtkosten 2016/2024



Stadt	Gesamtkosten									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2016/2024
Erfurt	1.553,09 €	1.553,09 €	1.553,09 €	1.593,17 €	1.587,81 €	1.564,52 €	1.547,00 €	1.522,97 €	1.566,40 €	13,31 €
Berlin Ost	1.606,05 €	1.609,57 €	1.601,97 €	1.605,03 €	1.599,56 €	1.611,14 €	1.611,46 €	1.621,42 €	1.621,54 €	15,49 €
Berlin West	2.286,08 €	2.289,60 €	2.282,00 €	2.285,06 €	2.279,59 €	2.291,17 €	2.291,49 €	2.301,45 €	2.301,57 €	15,49 €
Düsseldorf	1.756,18 €	1.719,46 €	1.715,42 €	1.665,12 €	1.661,24 €	1.670,89 €	1.718,20 €	1.756,54 €	1.787,27 €	31,09 €
Schwerin	1.510,89 €	1.510,89 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.490,25 €	1.496,27 €	1.539,24 €	1.608,02 €	97,13 €
Potsdam	1.820,29 €	1.863,35 €	1.876,40 €	1.869,35 €	1.873,08 €	1.885,57 €	1.891,93 €	1.902,77 €	1.920,14 €	99,85 €
Kiel	1.644,08 €	1.644,08 €	1.667,76 €	1.703,92 €	1.708,84 €	1.749,92 €	1.763,57 €	1.787,30 €	1.775,83 €	131,75 €
Hamburg	2.160,92 €	2.164,76 €	2.177,60 €	2.190,78 €	2.190,78 €	2.207,08 €	2.221,74 €	2.245,94 €	2.315,94 €	155,02 €
Mainz	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.437,44 €	1.492,00 €	1.554,50 €	1.587,51 €	163,68 €
Stuttgart	1.814,56 €	1.808,87 €	1.825,07 €	1.724,49 €	1.879,56 €	1.895,44 €	1.912,05 €	1.979,45 €	2.057,01 €	242,45 €
Bremen	2.176,23 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.199,99 €	2.163,03 €	2.177,89 €	2.215,89 €	2.262,09 €	2.419,93 €	243,70 €
München	1.529,23 €	1.540,15 €	1.540,15 €	1.550,27 €	1.550,27 €	1.583,04 €	1.635,86 €	1.757,68 €	1.773,55 €	244,32 €
Saarbrücken	1.916,05 €	1.945,41 €	2.007,12 €	2.018,61 €	2.043,26 €	2.083,67 €	2.101,18 €	2.149,06 €	2.177,22 €	261,17 €
Magdeburg	1.580,62 €	1.580,62 €	1.634,11 €	1.634,11 €	1.660,55 €	1.664,85 €	1.701,03 €	1.737,99 €	1.843,76 €	263,14 €
Wiesbaden	1.833,68 €	1.833,68 €	1.828,48 €	1.828,48 €	1.835,48 €	1.858,26 €	1.905,72 €	1.947,96 €	2.100,44 €	266,76 €
Dresden	1.681,04 €	1.664,14 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.701,10 €	1.707,80 €	1.707,80 €	2.076,96 €	395,92 €
Hannover	1.762,48 €	1.808,02 €	1.808,02 €	1.882,84 €	1.960,48 €	2.028,29 €	2.080,27 €	2.119,03 €	2.209,04 €	446,56 €

3.10 Wohnnebenkosten insgesamt (ohne Grundsteuer; pro Jahr)



Stadt	Gesamtkosten (ohne Grundsteuer)									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2023/2024
Mainz	1.019,96 €	1.019,96 €	1.019,96 €	1.019,96 €	1.019,96 €	1.029,27 €	1.088,13 €	1.150,63 €	1.183,64 €	33,01 €
Kiel	1.069,08 €	1.069,08 €	1.092,76 €	1.128,92 €	1.133,84 €	1.170,62 €	1.188,57 €	1.212,30 €	1.200,83 €	-11,47 €
Düsseldorf	1.184,45 €	1.147,73 €	1.143,69 €	1.093,38 €	1.089,50 €	1.094,85 €	1.146,46 €	1.184,80 €	1.215,53 €	30,73 €
Erfurt	1.234,20 €	1.234,20 €	1.234,20 €	1.274,28 €	1.268,92 €	1.269,85 €	1.228,11 €	1.204,08 €	1.247,51 €	43,43 €
Berlin Ost	1.245,12 €	1.248,64 €	1.241,04 €	1.244,10 €	1.238,63 €	1.245,91 €	1.250,53 €	1.260,49 €	1.260,61 €	0,12 €
Berlin West	1.245,12 €	1.248,64 €	1.241,04 €	1.244,10 €	1.238,63 €	1.245,91 €	1.250,53 €	1.260,49 €	1.260,61 €	0,12 €
Hamburg	1.110,46 €	1.114,30 €	1.127,14 €	1.140,32 €	1.140,32 €	1.152,32 €	1.171,28 €	1.195,48 €	1.265,48 €	70,00 €
München	1.028,47 €	1.039,39 €	1.039,39 €	1.049,51 €	1.049,51 €	1.077,98 €	1.135,10 €	1.256,92 €	1.272,79 €	15,87 €
Schwerin	1.170,82 €	1.170,82 €	1.164,77 €	1.164,77 €	1.164,77 €	1.164,77 €	1.175,09 €	1.218,06 €	1.286,84 €	68,78 €
Durchschnitt	1.203,12 €	1.207,65 €	1.216,51 €	1.225,41 €	1.231,40 €	1.247,63 €	1.272,08 €	1.310,99 €	1.371,40 €	60,41 €
Stuttgart	1.144,56 €	1.138,87 €	1.155,07 €	1.183,28 €	1.209,49 €	1.221,07 €	1.241,98 €	1.309,38 €	1.386,94 €	77,56 €
Bremen	1.168,48 €	1.192,24 €	1.192,24 €	1.192,24 €	1.155,28 €	1.165,84 €	1.208,14 €	1.254,34 €	1.412,18 €	157,84 €
Wiesbaden	1.187,34 €	1.187,34 €	1.182,14 €	1.182,14 €	1.189,14 €	1.207,62 €	1.259,38 €	1.301,62 €	1.454,10 €	152,48 €
Hannover	1.141,78 €	1.187,32 €	1.187,32 €	1.262,14 €	1.339,78 €	1.403,29 €	1.459,57 €	1.498,33 €	1.484,89 €	-13,44 €
Magdeburg	1.284,51 €	1.284,51 €	1.338,00 €	1.338,00 €	1.364,44 €	1.364,44 €	1.404,92 €	1.441,88 €	1.490,82 €	48,94 €
Potsdam	1.494,87 €	1.522,29 €	1.535,34 €	1.528,29 €	1.532,02 €	1.540,21 €	1.550,87 €	1.623,45 €	1.579,08 €	-44,37 €
Saarbrücken	1.387,46 €	1.405,34 €	1.455,55 €	1.455,55 €	1.468,71 €	1.493,33 €	1.503,65 €	1.551,53 €	1.579,69 €	28,16 €
Dresden	1.336,30 €	1.319,40 €	1.330,94 €	1.330,94 €	1.330,94 €	1.362,38 €	1.363,06 €	1.363,06 €	1.732,22 €	369,16 €

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

(4) Energiepreisbremsen reichen nicht! — Energiebesteuerung drosseln

4.1 Strompreise

Die Privathaushalte sind weiterhin durch hohe Energiekosten belastet, auch wenn sich die Preise etwas reduziert haben. Drastische Preissprünge infolge des Krieges in der Ukraine waren zuvor der Teuerungsfaktor schlechthin. Beim Strompreis ist zu berücksichtigen, dass er sich zu mehr als einem Viertel aus sechs verschiedenen Steuern und Abgaben zusammensetzt. Hier gibt es politischen Spielraum für Entlastungen. Der Wegfall der Umlage für abschaltbare Lasten im Jahr 2023 hat nur wenig dazu beigetragen, da die Umlage lediglich 0,003 ct/kWh betrug. Dafür stieg die StromNEV-Umlage im Jahr 2024 auf 0,64 ct/kWh um über 50 Prozent. Im letzten Jahr war sie dagegen von 0,437 auf 0,42 ct/kWh gesunken.

Seit Juli 2022 wird die EEG-Umlage aus dem Steuertopf des Bundes finanziert. Alle Steuerzahler müssen deshalb weiterhin dafür aufkommen. Politisch geboten wäre es, die Stromsteuer für private Haushalte auf das EU-Mindestmaß zu begrenzen sowie den Mehrwertsteuersatz auf Strom auf 7 Prozent zu senken. Die Bundesregierung wollte ursprünglich für Entlastung sorgen, muss aber nun sparen. Hintergrund ist ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts. Das betrifft auch geplante Zuschüsse zu den Netzentgelten. Dadurch werden die Netzentgelte wahrscheinlich weiter steigen.

Die EU plant den Strommarkt zu reformieren, um ihn stabiler, erschwinglicher und nachhaltiger zu machen. Durch neue Vorschriften sollen die Strompreise weniger vom Preis fossiler Brennstoffe abhängen. Ob das gelingt, wird sich zeigen. Die Kostenbelastung durch die Energiepreise verdeutlichen folgende Beispielberechnungen:

Stromverbrauch: 3.700 kWh/Jahr für einen Drei-Personen-Haushalt im Einfamilienhaus

- Stromkosten im Jahr 2023: 1.540,10 Euro/Jahr
 - **Stromkosten im Jahr 2024: 1.562,51 Euro/Jahr (Verbraucherpreis ohne Preisbremse)**
- ⇒ Staatliche Abgaben (28,50 %)⁵: 445,31 EUR/Jahr

Strompreisbestandteile ab 2024	in ct/kWh			
Beschaffung, Vertrieb	18,69	44,3 %		
Netzentgelt inklusive Messung und Messstellenbetrieb	11,51	27,3 %		
Mehrwertsteuer	6,74	16,0 %	Steuern	20,8 %
Stromsteuer	2,05	4,9 %		
Konzessionsabgabe	1,66	3,9 %	Abgaben/Umlagen	7,7 %
KWKG-Umlage	0,28	0,7 %		
§ 19 StromNEV-Umlage	0,64	1,5 %		
Offshore-Netzumlage	0,66	1,6 %		
Gesamt	42,23	100,0 %	Steuern und Abgaben:	28,5 %

Quelle: BDEW. Arbeitspreis und Grundpreis enthalten, Abweichungen durch Rundung, Stand Februar 2024.

4.2 Gaspreise

Der Gasmarkt hat sich im Vergleich zum Strommarkt deutlicher entspannt. Der durchschnittliche Erdgaspreis für Haushalte in Einfamilienhäusern mit einem Jahresverbrauch von bis zu 20.000 kWh ist zum Jahresbeginn 2024 gegenüber dem Vorjahr um rund 24 Prozent gesunken. Jedoch lief Ende März die Frist für die reduzierte Mehrwertsteuer auf Gas aus. Diese wurde von 19 auf 7 Prozent im Zeitraum

⁵ Konzessionsabgabe, Umlage nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz, Umlage nach § 19 der Strom-Netzentgeltverordnung, Offshore-Netzumlage, Stromsteuer, Mehrwertsteuer. Weitere Strompreisbestandteile sind Netzentgelt inklusive Messung, Messstellenbetrieb und Abrechnung sowie Beschaffung und Vertrieb. Abweichungen durch Rundung.

vom 1. Oktober 2022 bis 31. März 2024 für die Lieferung von Gas sowie Fernwärme gesenkt. Zudem wurde die Preisbremse beim Gas wie auch beim Strom für das Jahr 2024 nicht verlängert. Seit dem 1. Januar 2024 beträgt der CO₂-Preis 45 anstatt 30 Euro/t. Die CO₂-Abgabe bzw. umgangssprachlich die CO₂-Steuer ist wie die Stromsteuer eine feste staatliche Abgabe und nicht von der Höhe des Gaspreises abhängig. Der Anteil des CO₂-Preises am Gesamtpreis ist zwar relativ gering, steigt jedoch um über 50 Prozent im Vergleich zum Jahr 2023. Auf den Arbeitspreis wirkt sich die Erhöhung um rund 0,3 ct/kWh aus.

Gasverbrauch: 15.000 kWh/Jahr für einen Drei-Personen-Haushalt im Einfamilienhaus

- Gaskosten im Jahr 2023: 1984,20 EUR/Jahr
- **Gaskosten im Jahr 2024: 1.738,50 Euro/Jahr (Haushaltkundenpreis Preisbremse)**
- ⇒ Staatliche Abgaben: 511,12 EUR/Jahr (21,40 bzw. 29,4 Prozent)⁶

Gaspreisbestandteile 2024, Stand Januar	in ct/kWh			
Beschaffung, Vertrieb	6,43	60,1 %		
Netzentgelt inklusive Messung und Messstellenbetrieb	1,97	18,4 %		
Erdgassteuer	0,55	5,1 %	Steuern	11,7 %
Mehrwertsteuer	0,7	6,5 %		
Konzessionsabgabe	0,03	0,3 %	Abgaben/Umlagen	9,7 %
CO ₂ -Preis	0,82	7,7 %		
Gasspeicherumlage	0,19	1,8 %		
Gesamt	10,69	100,0 %		

Quelle: BDEW, Abweichungen durch Rundung, Stand Februar 2024.

Gaspreisbestandteile ab April 2024	in ct/kWh			
Beschaffung, Vertrieb	6,43	54,1 %		
Netzentgelt inklusive Messung und Messstellenbetrieb	1,97	16,6 %		
Erdgassteuer	0,55	4,6 %	Steuern	20,6 %
Mehrwertsteuer	1,9	16,0 %		
Konzessionsabgabe	0,03	0,3 %	Abgaben/Umlagen	8,7 %
CO ₂ -Preis	0,82	6,9 %		
Gasspeicherumlage	0,19	1,6 %		
Gesamt	11,89	100,0 %		

Quelle: BDEW, eigene Berechnungen. Abweichungen durch Rundung, Mehrwertsteuererhöhung April 2024.

Fazit

Die staatlichen Maßnahmen zur Senkung der Energiepreise sind ausgelaufen und neue können wegen der angespannten Haushaltslage nicht auf den Weg gebracht werden. Der steigende CO₂-Preis erhöht die Bemessungsgrundlage der wieder auf 19 Prozent gestiegenen Mehrwertsteuer beim Gas und damit die Steuereinnahmen. Daher sollte der Mehrwertsteuersatz für Gas, Heizöl und Strom dauerhaft auf 7 Prozent gesenkt werden. Heizstoffe sind lebensnotwendige Güter und sollten nur mit diesem ermäßigten Satz besteuert werden dürfen. Auch die Stromsteuer ist anzupassen. Sie sollte für private Haushalte auf das EU-rechtlich zulässige Mindestmaß gesenkt werden, also von derzeit 2,05 Cent/kWh auf 0,1 Cent/kWh.

⁶ Der CO₂-Preis entspricht den Kosten für den Erwerb von CO₂-Emissionshandelszertifikaten gemäß Brennstoffemissions-handelsgesetz (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 sowie Beschaffung und Vertrieb, Mehrwertsteuer, Abweichungen durch Rundung. Die Prozentsätze beziehen sich auf die Monate Januar bis März 2024 und ab April 2024 nach der Umsatzsteuererhöhung. Der Wert für die staatliche Abgabe ergibt sich somit aus den beiden Prozentsätzen für den jeweiligen Zeitraum.

(5) Kostentreiber im Immobiliensektor – Haushalte weiterhin stark belastet

5.1 Grunderwerbsteuer - Wo bleibt die Entlastung fürs Eigenheim?

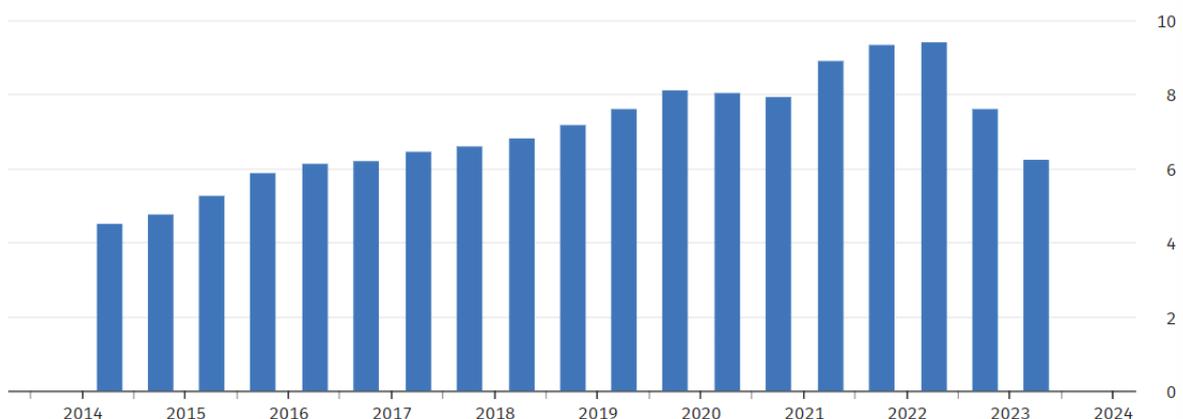
Wer Wohneigentum erwerben will, kommt an der Grunderwerbsteuer nicht vorbei. Die Politik hatte die Belastungen in den vergangenen Jahren weiter verschärft. Die Bundesländer können seit dem 01.09.2006 den Steuersatz eigenständig festlegen. Zuvor lag der Grunderwerbsteuersatz bundesweit bei 3,5 Prozent. In den meisten Bundesländern – mit Ausnahme von Bayern – ist das längst nicht mehr der Fall. Seit 2006 gab es zahlreiche Steuererhöhungen: Der Grunderwerbsteuersatz ist in einigen Bundesländern auf bis zu 6,5 Prozent gestiegen. Darüber hinaus gibt es Regelungen im Länderfinanzausgleich, die die Mehreinnahmen begünstigen. Das beflügelt den Steuererhöhungswettlauf. Dem hat sich nun Thüringen entgegengestellt und die Grunderwerbsteuer für das Jahr 2024 auf 5 Prozent (zuvor 6,5 Prozent) gesenkt. Es ist zu empfehlen, dass sich Bundesländer mit einer hohen Grunderwerbsteuer diesbezüglich ein Beispiel nehmen. Wünschenswert wäre jedoch eine deutlich höhere Entlastung zur Förderung der Wohneigentumsquote. Denn der aktuelle Koalitionsvertrag sieht ausdrücklich vor, den Ländern eine flexiblere Gestaltung bei der Grunderwerbsteuer zu ermöglichen. Im Gespräch ist dazu ein Freibetrag für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. Ein entsprechender Gesetzentwurf ist allerdings noch nicht auf den Weg gebracht worden. Angesichts der immer noch sehr hohen Immobilienpreise ist das sehr ärgerlich!

Dies ist zudem für die Politik auch langfristig kontraproduktiv. Eine im Jahr 2023 veröffentlichte Studie des Instituts für Weltwirtschaft (IfW) hat gezeigt, dass sich die Nichtanhebung der Grunderwerbsteuersätze in Bayern und Sachsen politisch gerechnet hat. Der Umfang zusätzlicher Bauinvestitionen war in Bayern und Sachsen insgesamt um ein Vielfaches höher als ihr Steuerverlust. Das bedeutet, dass die Grunderwerbsteuererhöhungen in den anderen Bundesländern den Wohnungsneubau eher behinderten.⁷

Deutschlandweit haben sich die Grunderwerbsteuereinnahmen innerhalb von 10 Jahren von 5,3 Mrd. Euro (2010) auf 16,1 Mrd. Euro (2020) verdreifacht. Im Jahr 2021 hatte die Grunderwerbsteuer durch einen Anstieg von mehr als 14,2 Prozent auf 18,33 Mrd. Euro einen neuen Höchststand erreicht.⁸

Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer

in Milliarden Euro



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

⁷ Vgl. Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW)/Boysen-Hogrefe, Zum Einfluss der Grunderwerbsteuer auf den Wohnungsneubau in Deutschland Nr. 165, S. 1 ff.

⁸ Siehe Destatis, Steuereinnahmen 2021.

Die Mehreinnahmen resultierten zum einen aus höheren Steuersätzen und waren zum anderen auf die massiv gestiegenen Immobilienpreise zurückzuführen. Dadurch wurden die Käufer von Wohneigentum bei der Grunderwerbsteuer doppelt belastet. Im zweiten Halbjahr 2022 gab es erstmals seit langem einen Rückgang um 6,6 Prozent. Im Jahr 2022 waren es insgesamt 17,10 Mrd. Euro.⁹ Durch steigende Inflation und Zinserhöhungen ist die Nachfrage nach Immobilien im Laufe des Jahres gesunken. Dieser Trend setzte sich auch im Jahr 2023 fort. Im ersten Halbjahr 2023 nahmen die Länder rund 6,3 Milliarden Euro aus der Grunderwerbsteuer ein. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, war dies ein Rückgang um 33,5 Prozent gegenüber dem Höchstwert von knapp 9,5 Milliarden Euro im ersten Halbjahr 2022. Gleichzeitig sanken die Einnahmen damit auf den niedrigsten Stand seit mehr als sechs Jahren. Ursache der Kaufzurückhaltung ist weiterhin die angespannte Wirtschaftslage. Der deutliche Rückgang in der Immobilienwirtschaft beeinflusst damit das Aufkommen der Grunderwerbsteuer.

Die Grunderwerbsteuer erschwert jedoch nach wie vor den Erwerb von Wohneigentum in Deutschland. Die hohe Belastung trägt dazu bei, dass Deutschland im internationalen Vergleich eine sehr niedrige Wohneigentumsquote aufweist. Diese niedrige Wohneigentumsquote hat auch einen starken Einfluss auf die Vermögensverteilung in Deutschland.¹⁰ Entlastungen bei der Grunderwerbsteuer würden insbesondere der Mittelschicht die Vermögensbildung erleichtern und einen Beitrag zum politisch gewollten Abbau der Vermögensungleichheit in Deutschland leisten. Studien belegen, dass sich vor allem mehr Haushalte im mittleren Einkommensbereich nach einer Senkung der Grunderwerbsteuer Wohneigentum leisten könnten.¹¹ Deshalb fordert der BdSt seit langem eine Steuerbefreiung beim Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum statt einer Freigrenze von nur 2.500 Euro. Entsprechende Absichtserklärungen im aktuellen Koalitionsvertrag der Ampelkoalition, den Ländern eine flexiblere Ausgestaltung der Grunderwerbsteuer zu ermöglichen, müssen zügig umgesetzt werden. Langfristig müssen die fiskalischen Anreize des Länderfinanzausgleichs für Mehreinnahmen über die Grunderwerbsteuer beseitigt und die Steuersätze gesenkt werden.

Von den Plänen des Bundesfinanzministers Christian Lindner, die Grunderwerbsteuer in den Bundesländern beim Ersterwerb einer selbst genutzten Immobilie auf null zu senken, ist allerdings nicht mehr viel zu hören. Dass es auch anders geht, zeigt ein Blick in unsere Nachbarländer und nach Großbritannien, wo es einen progressiven Stufentarif nach Wert der Immobilie und Freibeträge gibt, die insbesondere Ersterwerber entlasten. Deutlich niedriger ist die Grunderwerbsteuer zudem in Dänemark mit 0,6 Prozent oder in Österreich mit 1 Prozent. In den Niederlanden oder Belgien ist der Ersterwerb einer Immobilie oder eines Baugrundstücks komplett von der Grunderwerbsteuer befreit, wenn der Käufer die Immobilie selbst nutzen will. In Frankreich sind bis zu fünf Jahre alte Neubauten von der Steuer befreit, um die Neubautätigkeit zu fördern. Daher sollte sich die Ampel-Regierung mit den Bundesländern an den Tisch setzen und schnell einig werden. Angesichts der stagnierenden bzw. teilweise rückläufigen Investitionstätigkeit könnte die Bauwirtschaft diese Impulse ebenso gut gebrauchen.

⁹ Vgl. BMF Referat I A 5, Ergebnis der Steuerschätzung Mai 2022, Tabelle 2 / BMF, Monatsbericht Januar 2023, Die Steuereinnahmen des Bundes und der Länder im Haushaltsjahr 2022, S. 26.

¹⁰ *Kaas et al (2020)*, S. 4.

¹¹ Ebd. (Abb. 1).

5.2 Grundsteuerreform – Kein Ende in Sicht

Zum Januar 2025 kommt die neue Grundsteuer, aber viele Fragen bleiben weiterhin offen. Die Finanzämter sind überlastet, die meisten Kommunen haben noch nicht die neuen Hebesätze bekannt gegeben und die Steuerzahler sind verunsichert, weil sie nicht wissen, wie viel Grundsteuer sie ab 2025 zahlen sollen. Die Steuerzahler mussten zudem viele Daten in komplizierte Steuererklärungsformulare eintragen, die für die Berechnung der Grundsteuer herangezogen werden. Doch diese entsprechen teils nicht der Wirklichkeit. Die Bodenrichtwerte z. B. basieren auf den Verkaufspreisen für Immobilien, die von Gutachterausschüssen ermittelt wurden. Die alte Berechnungsgrundlage für die Bodenwerte geht auf das Jahr 1964 in den alten Bundesländern zurück, in Ostdeutschland sogar auf Werte aus dem Jahr 1935. Seitdem hat sich der Wert der meisten Grundstücke deutlich erhöht. In einigen sehr guten Wohnlagen liegt der Bodenrichtwert jedoch deutlich niedriger, da dort nur wenige Verkäufe stattgefunden haben. Die Auswirkungen des Bodenrichtwerts auf die Grundsteuer sind in Baden-Württemberg am stärksten spürbar. Das Bodenwertmodells führt hier teils zu unrealistisch hohen Grundsteuern.

Der Bodenrichtwert ist jedoch nur einer von vielen kritikwürdigen Faktoren, die in vielen Regionen zu einer Fehlbewertung von Immobilien geführt haben. Die beim Bundesmodell angewandten groben Typisierungen bei den Mieten, welche den fiktiven Ertrag von Immobilien über eine stark vereinfachte, statistische Größe ermitteln sollen, bereiten hinsichtlich ihrer Zuverlässigkeit Probleme, da sie nicht die ortsüblichen Mieten wiedergeben. Das führt dazu, dass einige mehr und andere weniger zahlen werden. Insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser müssen im Vergleich zu Mietwohnungen mit einer höheren Grundsteuerbelastung rechnen. Bei der ohnehin schon niedrigen Wohneigentumsquote setzt das neben der hohen Grunderwerbsteuer das falsche Signal. Aber auch werden Mieter über die Nebenkostenabrechnung durch eine höhere Grundsteuer belastet.

Die Bundespolitik hat gegenüber den Kommunen das Gebot der Aufkommensneutralität ausgesprochen. Die Höhe der Grundsteuer ist jedoch von den Kommunen selbst festzulegen, da sie die Hebesätze am Ende bestimmen. Die Kommunalpolitiker sollten das Gebot der Aufkommensneutralität achten, indem sie neutrale Hebesätze bestimmen, damit das Gesamtaufkommen der Grundsteuer keinesfalls den Wert aus dem Jahr 2023 übersteigt. Allerdings zeigt sich bereits im Jahr 2024, dass in einigen Kommunen an der Hebesatzschraube gedreht wurde, siehe Grundsteuer-Tabelle im Anhang, Anlage 1.

Außerdem wird beim Bundesmodell der Substanzwert besteuert, der nicht wirklich die Leistungsfähigkeit des Steuerzahlers widerspiegelt. Davon wird jedoch ausgegangen, d. h., wer ein teures Grundstück besitzt, verdient auch viel Geld. Bei Rentnern oder geerbten Immobilien ist diese Annahme problematisch. Die Grundsteuer ist zwar wichtig für die Kommunen, aber die Bürokratie kostet allen Beteiligten viel zu viel. Ein einfacheres Modell wäre ein Hebesatzrecht der Kommunen auf die Einkommensteuer. Das gewährleistet auch, dass die Grundsteuer keine versteckte Vermögensteuer ist.

Aufgrund der mangelnden Akzeptanz der neuen Grundsteuer in den Bundesländern mit dem Bundesmodell und in Baden-Württemberg haben viele Grundstückseigentümer Einspruch eingelegt. Darüber hinaus begleitet der BdSt ausgewählte Fälle in Musterverfahren, um die Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells gerichtlich überprüfen zu lassen. Denn diese wird angezweifelt. Dies hat auch das gemeinsam mit Haus & Grund Deutschland in Auftrag gegebene Gutachten von Prof. Dr. Gregor Kirchhof ergeben. Der BdSt beobachtet daher die Reform der Grundsteuer sehr genau. Im Mittelpunkt steht

dabei die von der Politik versprochene Aufkommensneutralität. Zu diesem Zweck wurde ein Aufkommens- und Hebesatztracker programmiert, mit dem Grundsteuererhöhungen zuverlässig nachgewiesen werden können. Dieser ist abrufbar unter:

<https://www.steuerzahler.de/grundsteuer/grundsteuer-checker/>

Angesichts der Zielstellung eines konstanten Steueraufkommens wäre ein Modell mit geringem Verwaltungsaufwand besser gewesen als ein aufwändiges wertbasiertes Modell mit komplizierten Rechenschritten. Das zusätzlich eingestellte Personal für die Auswertung der Feststellungserklärungen kostet die Steuerzahler weitere Millionen - von den volkswirtschaftlichen Folgekosten ganz zu schweigen.

Wir finden deshalb, dass die Länder die Öffnungsklausel nutzen sollten. Unser Vorschlag: eine einfache Grundsteuer, die sich an den Modellen von Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen orientiert, falls die Abschaffung der Grundsteuer nicht durch eine Kompensation im Zuge von kommunalen Hebesatzrechten auf die Einkommensteuer umgesetzt wird. Bereits jetzt sagen Experten, dass die derzeitige Grundsteuerreform nicht die letzte gewesen sein wird.

Weitere Informationen zu den Grundsteuerreform-Modellen von Bund und Ländern können auf unserer Grundsteuerseite im Internet abgerufen werden: <https://www.steuerzahler.de/grundsteuer/>.

Anhang

Anlage 1: Grundsteuerbelastung eines Einfamilienhauses in den Landeshauptstädten¹²

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

Stadt	Grundsteuermessbetrag	Hebesatz 2024 (in %)	Grundsteuer 2024
Erfurt	57,98 €	550,0%	318,89 €
Schwerin	53,98 €	595,0%	321,18 €
Potsdam	62,58 €	545,0%	341,06 €
Dresden	54,29 €	635,0%	344,74 €
Magdeburg	59,82 €	590,0%	352,94 €
Berlin Ost	44,56 €	810,0%	360,93 €
Mainz	84,14 €	480,0%	403,87 €
München	93,60 €	535,0%	500,76 €
Düsseldorf	129,94 €	440,0%	571,74 €
Kiel	115,00 €	500,0%	575,00 €
Saarbrücken	114,91 €	520,0%	597,53 €
Wiesbaden	131,37 €	492,0%	646,34 €
Stuttgart	128,86 €	520,0%	670,07 €
Hannover	103,45 €	700,0%	724,15 €
Bremen	145,00 €	695,0%	1.007,75 €
Berlin West	128,51 €	810,0%	1.040,96 €
Hamburg	194,53 €	540,0%	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. Es sei jedoch darauf verwiesen, 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.

¹² Die Eckdaten des Einfamilienhauses sind auf S. 2 dargestellt.

Anlage 2: Abfallgebühren Teil- oder Vollservice

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

Literaturhinweise

BdSt NRW – Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen e. V.: Vergleich der Abfall- und Abwassergebühren, <https://steuerzahler.de/nrw/abwasser/>, (Stand: 12.05.2024).

BMF, Monatsbericht Januar 2023, Die Steuereinnahmen des Bundes und der Länder im Haushaltsjahr 2022, S. 26, <https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2023/01/Inhalte/Kapitel-3-Analysen/3-2-steuereinnahmen-2022.html>, (Stand: 23.05.2024).

Boysen-Hogrefe, Jens – IfW (Institut für Weltwirtschaft): Zum Einfluss der Grunderwerbsteuer auf den Wohnungsneubau in Deutschland, https://www.ifw-kiel.de/fileadmin/Dateiverwaltung/IfW-Publications/fis-import/6144c496-7a79-4ee8-899b-2e961ca50b8e-KPB_165.pdf, (Stand: 22.05.2024).

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.

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>, (Stand: 12.05.2024).