



Bund der Steuerzahler
www.steuerzahler.de

Der große Wohnnebenkosten-Vergleich

Ergebnisse der Jahre 2016 – 2023

Ansprechpartner Michael Ehrentreich
Referent für Steuerpolitik und Steuerrecht

DSi - Deutsches Steuerzahlerinstitut
des Bundes der Steuerzahler e. V.
Reinhardtstraße 52
10117 Berlin
Telefon: 030 - 25 93 96-72
Telefax: 030 - 25 93 96-25
E-Mail: ehrentreich@steuerzahlerinstitut.de
Web: www.steuerzahler.de/dsi

Juni 2023

BdSt-Wohnnebenkosten-Vergleich: Ergebnisse 2016 – 2023

Inhalt

(1)	Vorbemerkungen und Methodik.....	1
(2)	Verteuerung des Wohnens durch weitere Steuern und Abgaben.....	3
(3)	Ergebnisse des Wohnnebenkosten-Vergleichs 2016 – 2023	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
	3.7 Wohnnebenkosten insgesamt (pro Jahr)	9
	3.8 Kurzfrist-Trend: Vergleich der Gesamtkosten 2022/2023	10
	3.9 Mittelfrist-Trend: Vergleich der Gesamtkosten 2016/2023	11
	3.10 Wohnnebenkosten insgesamt (ohne Grundsteuer; pro Jahr).....	12
(4)	Energiepreiskontrollen reichen nicht! — Energiebesteuerung drosseln.....	13
	4.1 Strompreise	13
	4.2 Gaspreise	14
(5)	Kostentreiber im Immobiliensektor – Haushalte weiterhin stark belastet.....	15
	5.1 Grunderwerbsteuer - Wo bleibt die Entlastung fürs Eigenheim?	15
	5.2 Grundsteuerreform – Hohe Bürokratiekosten	16
	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 abgeholte 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 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 – 2023

3.1 Trinkwasserpreise (Kosten pro Jahr)

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

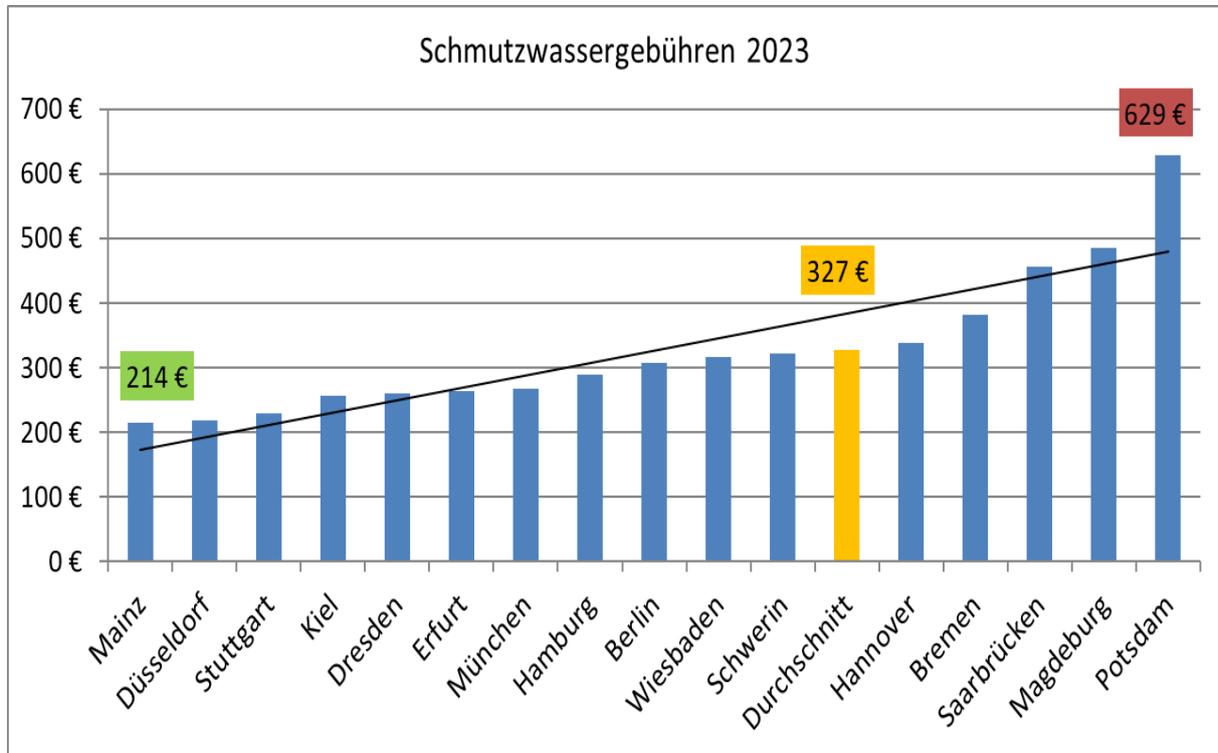


Stadt	Trinkwasserpreise								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2022/2023
Berlin	262,74 €	262,68 €	262,68 €	262,68 €	262,74 €	262,68 €	262,68 €	262,68 €	0,00 €
Potsdam	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	0,00 €
München	303,15 €	314,07 €	314,07 €	321,07 €	321,07 €	333,94 €	333,94 €	333,94 €	0,00 €
Magdeburg	286,23 €	286,23 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	0,00 €
Hamburg	309,00 €	315,00 €	321,00 €	327,36 €	327,36 €	332,76 €	337,32 €	347,28 €	9,96 €
Kiel	325,58 €	325,58 €	330,80 €	335,80 €	340,72 €	345,70 €	350,45 €	360,74 €	10,29 €
Mainz	350,84 €	350,84 €	350,84 €	350,84 €	350,84 €	360,15 €	360,15 €	373,35 €	13,20 €
Bremen	329,88 €	329,88 €	329,88 €	329,88 €	329,88 €	340,44 €	375,60 €	375,60 €	0,00 €
Düsseldorf	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	375,86 €	376,35 €	0,49 €
Dresden	380,76 €	380,76 €	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 €	387,12 €	387,12 €	0,00 €
Durchschnitt	345,41 €	347,79 €	354,80 €	356,70 €	360,51 €	369,57 €	375,71 €	388,77 €	13,07 €
Schwerin	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	429,84 €	15,84 €
Hannover	313,58 €	313,58 €	313,58 €	313,58 €	343,94 €	407,45 €	407,45 €	433,85 €	26,40 €
Wiesbaden	372,10 €	372,10 €	372,10 €	372,10 €	372,10 €	390,58 €	409,06 €	451,30 €	42,24 €
Stuttgart	388,54 €	391,85 €	399,05 €	411,06 €	423,51 €	429,69 €	436,14 €	478,90 €	42,76 €
Saarbrücken	426,24 €	444,12 €	484,32 €	484,32 €	497,48 €	510,32 €	510,32 €	558,20 €	47,88 €

Anmerkung: In Mainz erhöhen sich ab 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

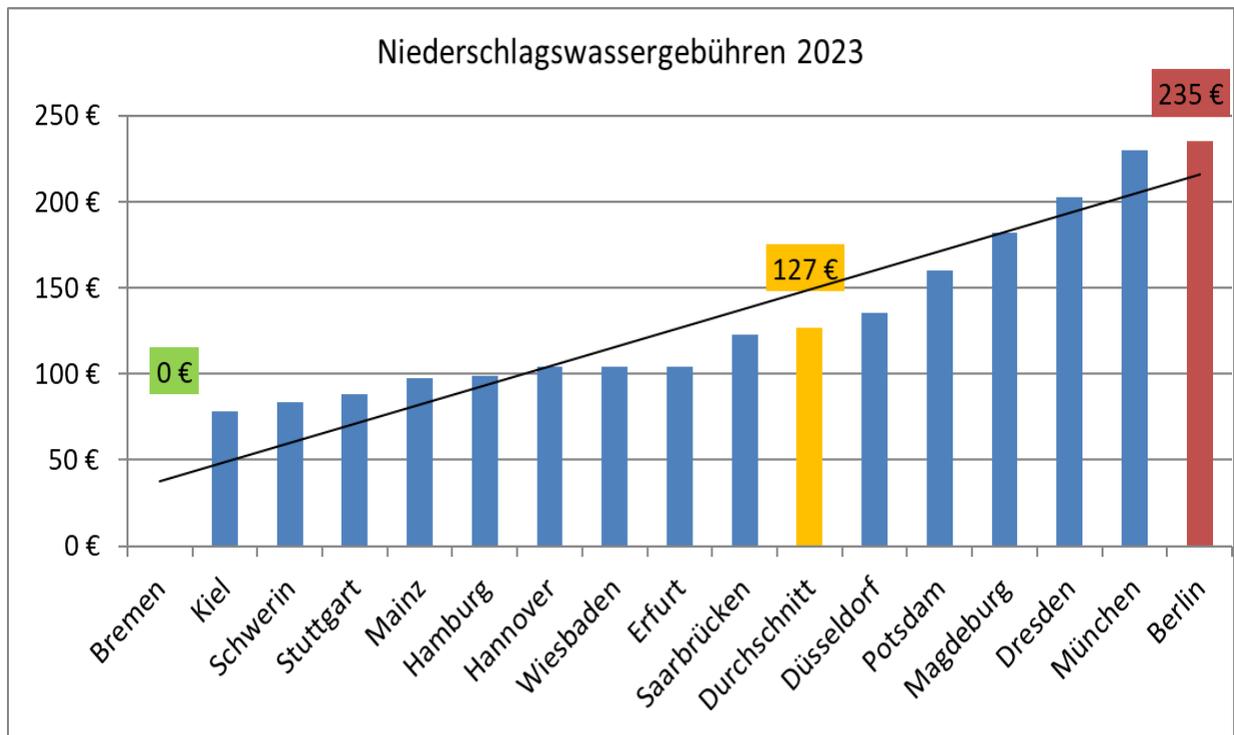


Stadt	Schmutzwassergebühren								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2022/2023
Mainz	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	213,84 €	213,84 €	0,00 €
Düsseldorf	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	217,80 €	17,16 €
Stuttgart	219,12 €	219,12 €	219,12 €	219,12 €	223,08 €	223,08 €	219,12 €	228,36 €	9,24 €
Kiel	238,92 €	238,92 €	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 €	0,00 €
Erfurt	250,80 €	250,80 €	250,80 €	250,80 €	240,24 €	240,24 €	240,24 €	264,00 €	23,76 €
München	190,32 €	190,32 €	190,32 €	190,32 €	190,32 €	205,92 €	205,92 €	266,64 €	60,72 €
Hamburg	275,88 €	278,52 €	281,16 €	282,48 €	282,48 €	282,48 €	282,48 €	289,08 €	6,60 €
Berlin	325,96 €	325,90 €	313,62 €	313,62 €	313,68 €	313,62 €	306,36 €	306,36 €	0,00 €
Wiesbaden	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	316,80 €	316,80 €	0,00 €
Schwerin	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	0,00 €
Durchschnitt	300,97 €	302,62 €	303,67 €	308,78 €	306,06 €	308,27 €	313,02 €	326,88 €	13,86 €
Hannover	227,04 €	227,04 €	227,04 €	307,56 €	307,56 €	307,56 €	337,92 €	337,92 €	0,00 €
Bremen	348,48 €	372,24 €	372,24 €	372,24 €	335,28 €	335,28 €	335,28 €	381,48 €	46,20 €
Saarbrücken	447,48 €	447,48 €	456,72 €	456,72 €	456,72 €	455,40 €	455,40 €	455,40 €	0,00 €
Magdeburg	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	448,80 €	485,76 €	36,96 €
Potsdam	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	628,56 €	21,12 €

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. Daher werden in der nachfolgenden Übersicht für Bremen keine Werte angegeben.

3.3 Niederschlagswassergebühren (Kosten pro Jahr)

- Niederschlagswassergebühren inklusive Grundgebühr für vollversiegelte 130 m² Fläche

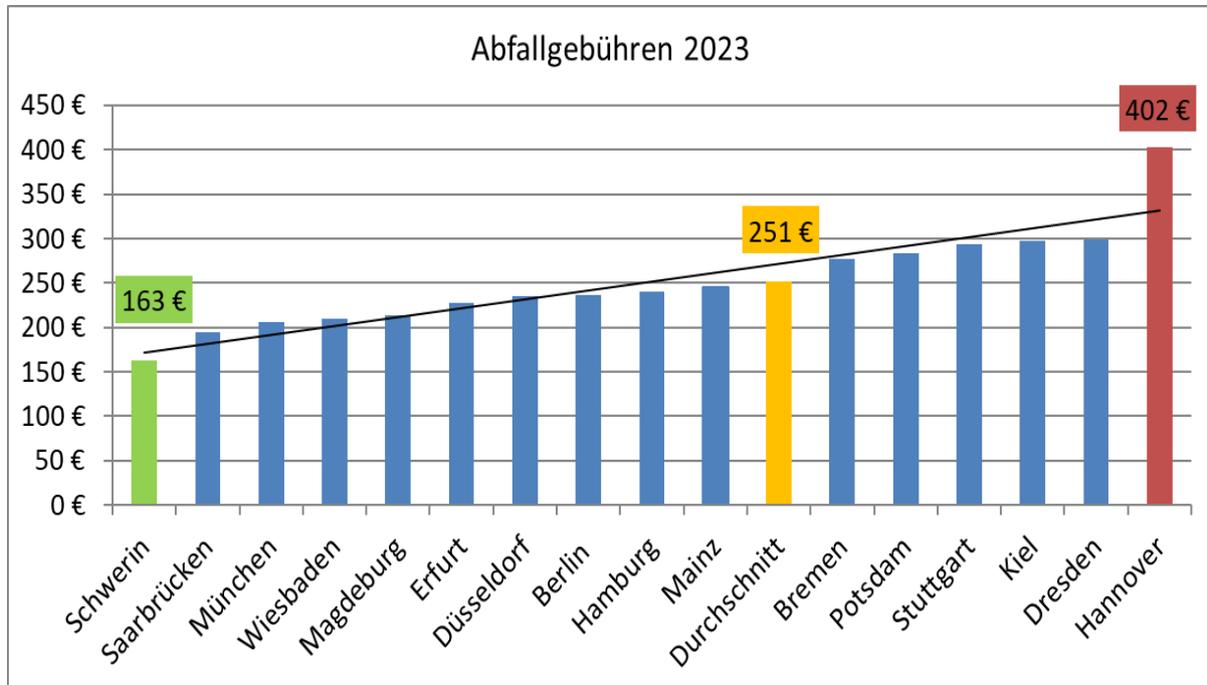


Stadt	Niederschlagswassergebühren								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2022/2023
Bremen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Kiel	71,50 €	71,50 €	72,80 €	78,40 €	78,40 €	78,40 €	78,40 €	78,40 €	0,00 €
Schwerin	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	0,00 €
Stuttgart	92,30 €	92,30 €	92,30 €	92,30 €	94,90 €	94,90 €	91,00 €	88,40 €	-2,60 €
Mainz	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	97,50 €	97,50 €	0,00 €
Hamburg	94,90 €	94,90 €	94,90 €	96,20 €	96,20 €	96,20 €	96,20 €	98,80 €	2,60 €
Hannover	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	104,00 €	104,00 €	0,00 €
Wiesbaden	104,00 €	104,00 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	104,00 €	104,00 €	0,00 €
Erfurt	98,80 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	104,00 €	104,00 €	104,00 €	104,00 €	0,00 €
Saarbrücken	118,69 €	118,69 €	123,11 €	123,11 €	123,11 €	122,85 €	122,85 €	122,85 €	0,00 €
Durchschnitt	118,52 €	117,46 €	117,79 €	118,22 €	119,17 €	119,15 €	122,34 €	126,65 €	4,31 €
Düsseldorf	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	135,20 €	7,80 €
Potsdam	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 €	0,00 €
Dresden	219,70 €	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 €	61,10 €
Berlin	234,52 €	234,52 €	239,20 €	239,20 €	233,61 €	233,61 €	235,17 €	235,17 €	0,00 €

Anmerkung zu Bremen: Niederschlagswassergebühr ist in der einheitlichen Abwassergebühr enthalten (siehe Anmerkung auf S. 5).

3.4 Abfallgebühren (Kosten pro Jahr)

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

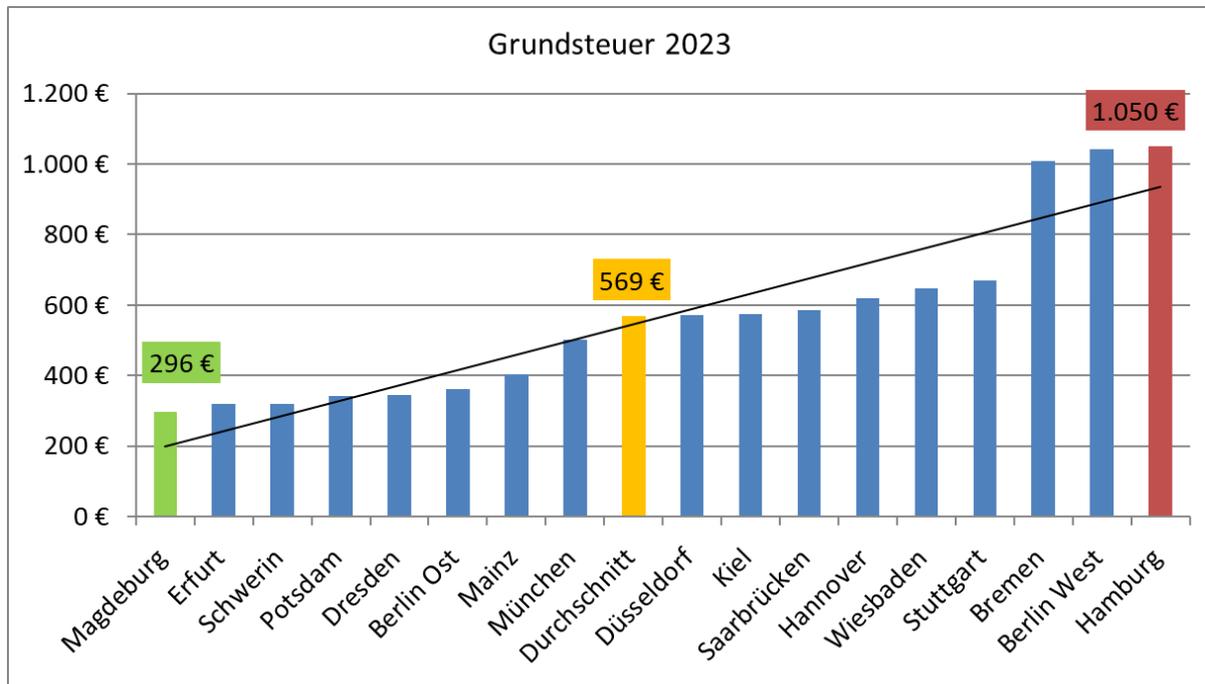


Stadt	Abfallgebühren								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2022/2023
Schwerin	141,72 €	141,72 €	135,67 €	135,67 €	135,67 €	135,67 €	135,67 €	162,80 €	27,13 €
Saarbrücken	185,05 €	185,05 €	181,40 €	181,40 €	181,40 €	194,76 €	194,76 €	194,76 €	0,00 €
München	156,00 €	156,00 €	156,00 €	159,12 €	159,12 €	159,12 €	205,92 €	205,92 €	0,00 €
Wiesbaden	195,00 €	195,00 €	195,00 €	195,00 €	202,00 €	202,00 €	209,20 €	209,20 €	0,00 €
Magdeburg	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	214,08 €	214,08 €	214,08 €	214,08 €	0,00 €
Erfurt	287,73 €	287,73 €	287,73 €	327,81 €	327,81 €	299,29 €	276,43 €	226,98 €	-49,45 €
Düsseldorf	300,02 €	263,30 €	259,26 €	208,95 €	205,07 €	210,42 €	222,24 €	235,13 €	12,89 €
Berlin	211,90 €	215,54 €	215,54 €	218,60 €	218,60 €	226,00 €	226,00 €	235,96 €	9,96 €
Hamburg	220,68 €	215,88 €	220,08 €	224,28 €	224,28 €	230,88 €	234,96 €	240,00 €	5,04 €
Mainz	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	245,63 €	49,31 €
Durchschnitt	225,58 €	227,21 €	228,72 €	230,54 €	235,21 €	238,31 €	242,05 €	251,43 €	9,38 €
Bremen	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	276,94 €	276,94 €	0,00 €
Potsdam	186,80 €	214,22 €	227,27 €	220,23 €	223,96 €	232,15 €	232,49 €	283,95 €	51,46 €
Stuttgart	234,60 €	225,60 €	234,60 €	250,80 €	258,00 €	263,40 €	275,40 €	293,40 €	18,00 €
Kiel	223,08 €	223,08 €	223,08 €	248,64 €	248,64 €	280,44 €	283,32 €	296,76 €	13,44 €
Dresden	286,92 €	286,92 €	298,46 €	298,46 €	298,46 €	298,46 €	299,14 €	299,14 €	0,00 €
Hannover	302,76 €	348,30 €	348,30 €	342,60 €	389,88 €	389,88 €	389,88 €	402,24 €	12,36 €

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 [+ 40 Euro zum Vorjahr]). Bremen: In Bremen sind mit der Gebühr nicht 26 Leerungen/Jahr (d. h. eine zweiwöchentliche Leerung), sondern nur 18 Leerungen abgegolten. Es kommen dazu noch die Kosten für 8 zusätzliche Leerungen (51,00 Euro Grundgebühr + 156,42 Euro Volumengebühr Restabfall für 18 Leerungen + 69,52 Euro [8 Einzelleerungen zu je 8,69 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.



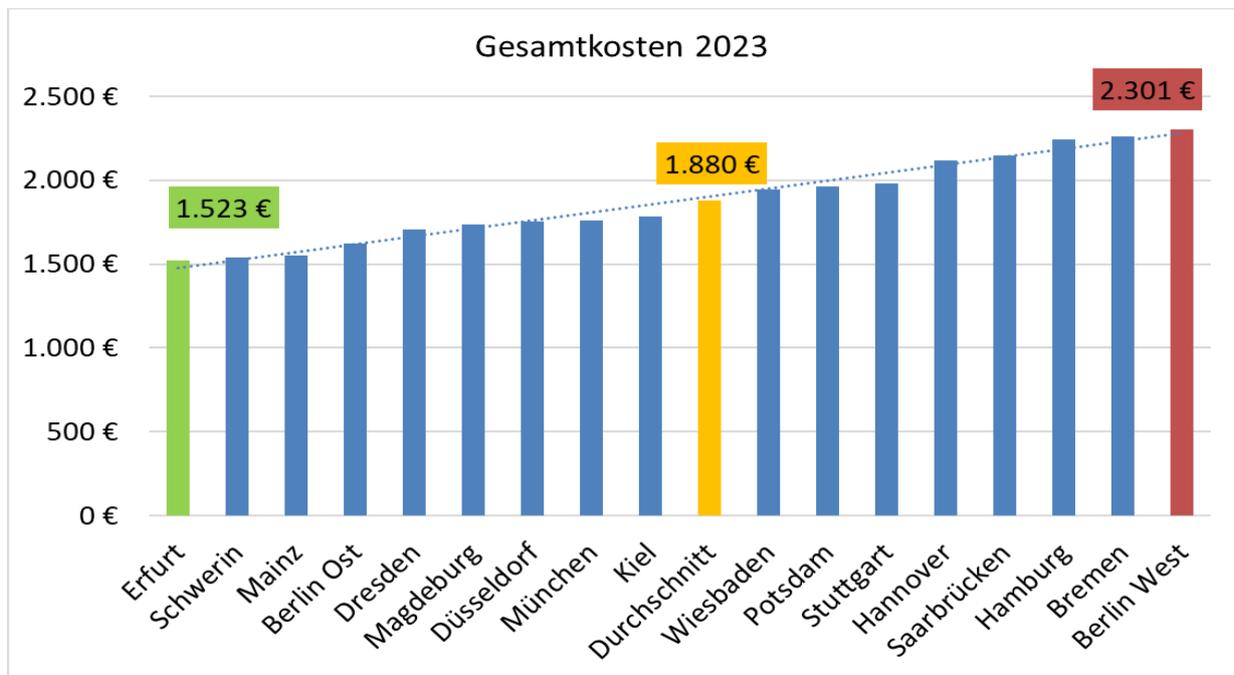
Stadt	Grundsteuer								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2022/2023
Magdeburg	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	296,11 €	0,00 €
Erfurt	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	318,89 €	0,00 €
Schwerin	340,07 €	340,07 €	321,18 €	321,18 €	321,18 €	321,18 €	321,18 €	321,18 €	0,00 €
Potsdam	325,42 €	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 €	0,00 €
Berlin Ost	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 €	0,00 €
München	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	500,76 €	0,00 €
Durchschnitt	564,85 €	566,44 €	566,01 €	559,10 €	567,36 €	568,04 €	568,71 €	568,71 €	0,00 €
Düsseldorf	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 €	0,00 €
Saarbrücken	528,59 €	540,07 €	551,57 €	563,06 €	574,55 €	586,04 €	597,53 €	597,53 €	0,00 €
Hannover	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	620,70 €	0,00 €
Wiesbaden	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 €	0,00 €
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 €	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 €	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 €	0,00 €

3.6 Rundfunkbeitrag (Kosten pro Jahr)

Einheitlich: 220,32 Euro/Jahr

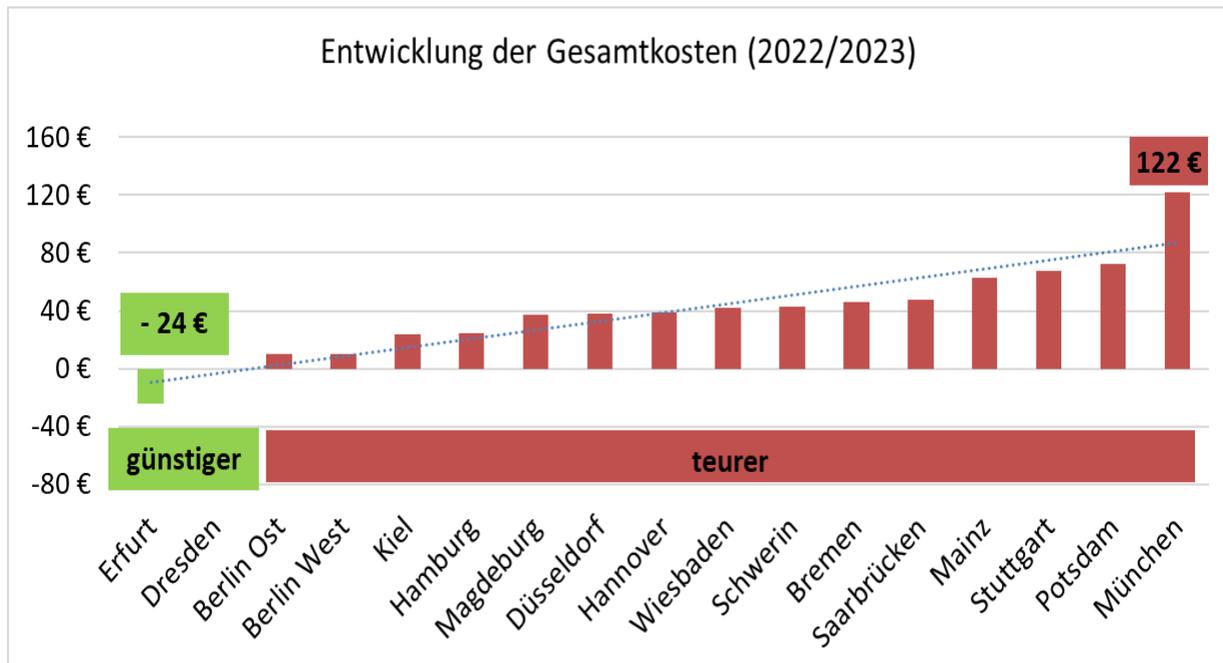
Hinweis: Die Verfassungsbeschwerde der Rundfunkanstalten hatte Erfolg, nachdem der Landtag von Sachsen-Anhalt einer Beitragserhöhung nicht zugestimmt hatte. Dadurch beträgt der Rundfunkbeitrag 18,36 Euro/Monat. Derzeit wird erneut über eine weitere Erhöhung auf 25 Euro diskutiert.

3.7 Wohnnebenkosten insgesamt (pro Jahr)



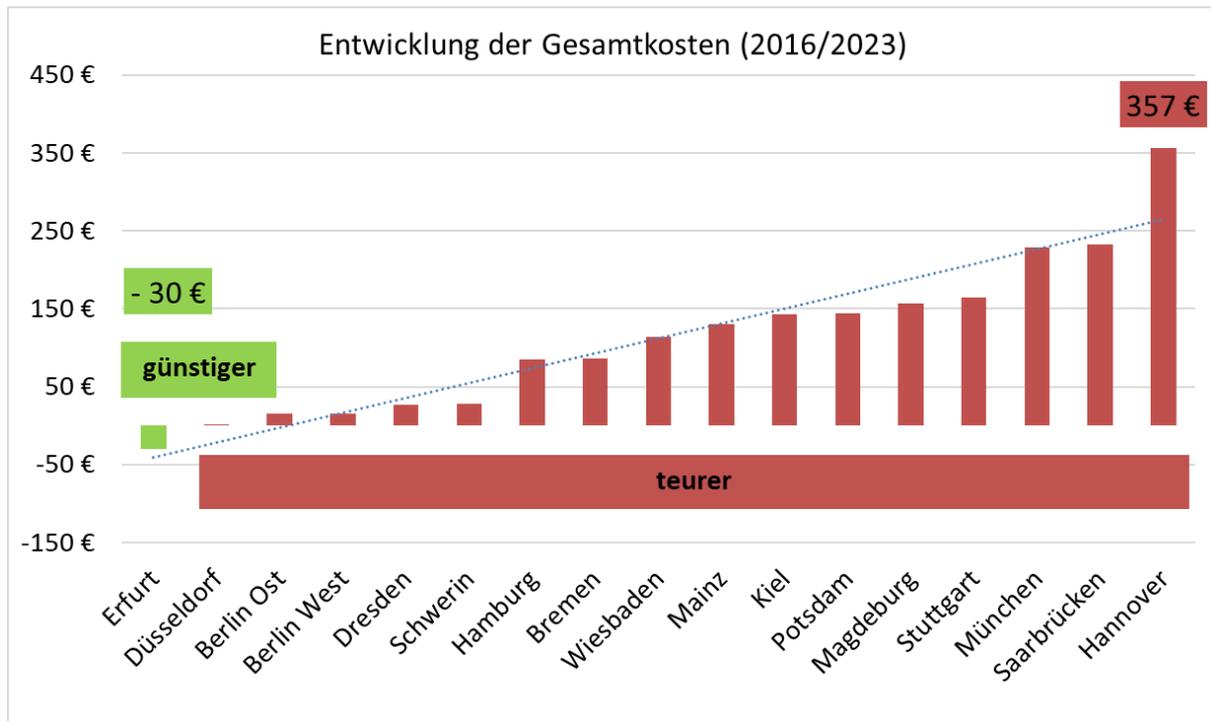
Stadt	Gesamtkosten								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2022/2023
Erfurt	1.553,09 €	1.553,09 €	1.553,09 €	1.593,17 €	1.587,81 €	1.564,52 €	1.547,00 €	1.522,97 €	-24,03 €
Schwerin	1.510,89 €	1.510,89 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.485,95 €	1.490,25 €	1.496,27 €	1.539,24 €	42,97 €
Mainz	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.423,83 €	1.437,44 €	1.492,00 €	1.554,50 €	62,50 €
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 €	9,96 €
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 €	0,00 €
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 €	36,96 €
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 €	38,34 €
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 €	121,82 €
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 €	23,73 €
Durchschnitt	1.767,96 €	1.774,09 €	1.782,51 €	1.784,51 €	1.798,76 €	1.817,68 €	1.840,79 €	1.879,70 €	38,91 €
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 €	42,24 €
Potsdam	1.820,29 €	1.863,35 €	1.876,40 €	1.869,35 €	1.873,08 €	1.885,57 €	1.891,93 €	1.964,51 €	72,58 €
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 €	67,40 €
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 €	38,76 €
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 €	47,88 €
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 €	24,20 €
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 €	46,20 €
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 €	9,96 €

3.8 Kurzfrist-Trend: Vergleich der Gesamtkosten 2022/2023



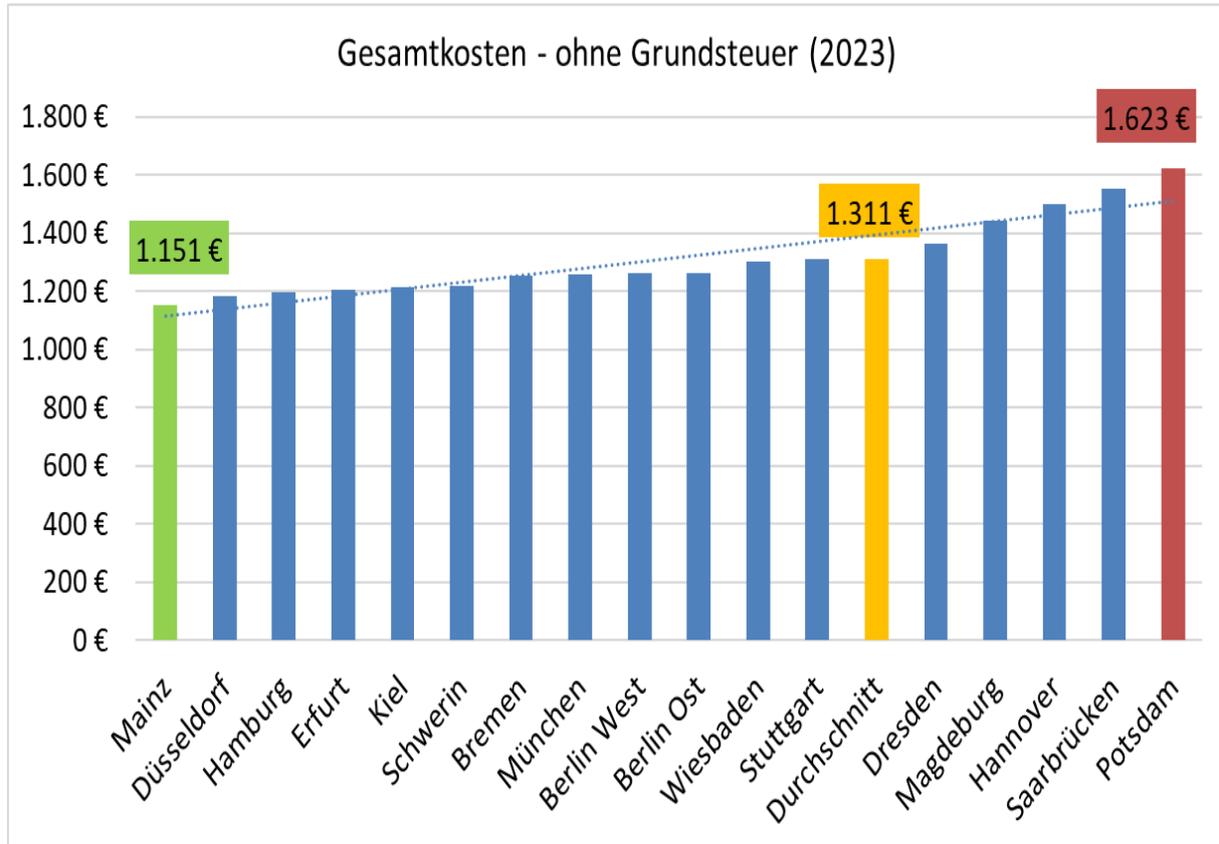
Stadt	Gesamtkosten Trend 2022/2023								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2022/2023
Erfurt	1.553,09 €	1.553,09 €	1.553,09 €	1.593,17 €	1.587,81 €	1.564,52 €	1.547,00 €	1.522,97 €	-24,03 €
Dresden	1.681,04 €	1.664,14 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.675,68 €	1.701,10 €	1.707,80 €	1.707,80 €	0,00 €
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 €	9,96 €
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 €	9,96 €
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 €	23,73 €
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 €	24,20 €
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 €	36,96 €
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 €	38,34 €
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 €	38,76 €
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 €	42,24 €
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 €	42,97 €
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 €	46,20 €
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 €	47,88 €
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 €	62,50 €
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 €	67,40 €
Potsdam	1.820,29 €	1.863,35 €	1.876,40 €	1.869,35 €	1.873,08 €	1.885,57 €	1.891,93 €	1.964,51 €	72,58 €
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 €	121,82 €

3.9 Mittelfrist-Trend: Vergleich der Gesamtkosten 2016/2023



Stadt	Gesamtkosten 2016 - 2023								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2016/2023
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 €	-30,12 €
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 €	0,36 €
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 €	15,37 €
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 €	15,37 €
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 €	26,76 €
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 €	28,35 €
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 €	85,02 €
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 €	85,86 €
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 €	114,28 €
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 €	130,67 €
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 €	143,22 €
Potsdam	1.820,29 €	1.863,35 €	1.876,40 €	1.869,35 €	1.873,08 €	1.885,57 €	1.891,93 €	1.964,51 €	144,22 €
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 €	157,37 €
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 €	164,89 €
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 €	228,45 €
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 €	233,01 €
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 €	356,55 €

3.10 Wohnnebenkosten insgesamt (ohne Grundsteuer; pro Jahr)



Stadt	Gesamtkosten (ohne Grundsteuer)								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2022/2023
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 €	62,50 €
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 €	38,34 €
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 €	24,20 €
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 €	-24,03 €
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 €	23,73 €
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 €	42,97 €
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 €	46,20 €
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 €	121,82 €
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 €	9,96 €
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 €	9,96 €
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 €	42,24 €
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 €	67,40 €
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 €	38,91 €
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 €	0,00 €
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 €	36,96 €
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 €	38,76 €
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 €	47,88 €
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 €	72,58 €

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 durch hohe Energiekosten zunehmend belastet. Drastische Preissprünge auch infolge des Krieges in der Ukraine waren zuletzt 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. Die Abschaffung der Umlage für abschaltbare Lasten im Jahr 2023 trägt nur geringfügig dazu bei. 2022 betrug die Umlage lediglich 0,003 ct/kWh. Ebenso verändert sich der Strompreis nur minimal durch eine reduzierte StromNEV-Umlage von 0,437 auf 0,42 ct/kWh. Auch müssen die Privathaushalte die EEG-Umlage inzwischen nicht mehr zahlen. Diese Umlage wird nunmehr aus Steuermitteln des Bundes gespeist, sodass die Privathaushalte die Umlagelast indirekt in ihrer Eigenschaft als Steuerzahler tragen.

Politisch geboten wäre es, die Stromsteuer auf das EU-Mindestmaß zu begrenzen sowie den Mehrwertsteuersatz auf Strom – wie inzwischen beim Gaspreis – auf 7 Prozent zu senken. Denn trotz der derzeitigen Strompreisbremse ist Energie teuer. Mit der Deckelung bei 40 ct/kWh für 80 Prozent des historischen Verbrauchs ändert sich daran nicht viel. So lag der Strompreis noch im Vorjahr bei 34,33 ct/kWh.⁵ Dieses Jahr sind es, ohne Preisbremse, 48,12 ct/kWh. Somit müssen Haushalte für 20 Prozent ihres Stromverbrauchs mehr als 40 Prozent mehr zahlen als im Jahr zuvor. Für unseren Drei-Personen-Haushalt steigen die Stromkosten damit um rund 300 Euro in diesem Jahr. Die Kostenbelastung durch die Energiepreise verdeutlichen folgende Beispielberechnungen:

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

- Stromkosten im Jahr 2022: 1.270,15 EUR/Jahr
- **Stromkosten mit Strompreisbremse⁶:** **1.540,10 Euro/Jahr (Verbraucherpreis)**
- Stromkosten ohne Strompreisbremse: 1.780,44 Euro/Jahr
- ⇒ davon staatliche Abgaben (26,50 %)⁷: 471,82 EUR/Jahr

Strompreisbestandteile ab 2023	in ct/kWh			
Beschaffung, Vertrieb	25,84	53,7 %		
Netzentgelt inklusive Messung und Messstellenbetrieb	9,52	19,8 %		
Mehrwertsteuer	7,68	16,0 %	Steuern	20,2 %
Stromsteuer	2,05	4,3 %		
Konzessionsabgabe	1,66	3,4 %	Abgaben/Umlagen	6,3 %
KWKG-Umlage	0,36	0,7 %		
§ 19 StromNEV-Umlage	0,42	0,9 %		
Offshore-Netzumlage	0,59	1,2 %		
Gesamt	48,12	100,0 %	Steuern und Abgaben:	26,5 %

Quelle: BDEW, eigene Berechnungen. Abweichungen durch Rundung.

⁵ Quellen: Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. (Haushaltskundenpreis für Strom und Gas).

⁶ 3.700 kWh × 0,8 = 2.960 kWh × 40 ct/kWh = 1.184 Euro + 740 kWh × 48,12 ct/kWh = 1.540,10 Euro.

⁷ EEG-Umlage, Konzessionsabgabe, Umlage nach dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz, Umlage nach § 19 der Strom-Netzentgeltverordnung, Offshore-Netzumlage, Umlage für abschaltbare Lasten. Weitere Strompreisbestandteile sind Netzentgelt inklusive Messung, Messstellenbetrieb und Abrechnung sowie Beschaffung und Vertrieb. Abweichungen durch Rundung.

4.2 Gaspreise

Die Gaspreise haben sich wegen der hohen Beschaffungs- und Vertriebskosten weiter verteuert, nachdem sie sich bereits im Vorjahr fast verdoppelt hatten. Das erhöht auch den Anteil an den staatlichen Abgaben, bspw. durch den Mehrwertsteuersatz. Dieser wurde immerhin von 19 Prozent auf 7 Prozent für den Zeitraum 1. Oktober 2022 bis 31. März 2024 für die Lieferung von Gas sowie Fernwärme gesenkt. Die CO₂-Abgabe bzw. umgangssprachlich die CO₂-Steuer ist wie die Stromsteuer eine feste staatliche Abgabe und keine von der Höhe des Gaspreises abhängige Steuer.

Darüber hinaus wurde seit März 2023 eine Preisbremse implementiert, die – wie beim Strompreis – für 80 Prozent des Verbrauchs einen Festpreis vorsieht, allerdings nur für Gas i. H. v. 12 ct/kWh und für Fernwärme i. H. v. 9,5 ct/kWh. Für Januar und Februar wird die Entlastung rückwirkend angerechnet.

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

- Gaskosten im Jahr 2022: 1.831,50 EUR/Jahr
- **Gaskosten mit Gaspreisbremse im Jahr 2023: 1.984,20 Euro/Jahr⁸ (Haushaltskundenpreis)**
- Gaskosten ohne Gaspreisbremse: 2.721,00 EUR/Jahr⁹
 - ⇒ Davon staatliche Abgaben (13,10 %)¹⁰: 356,45 EUR/Jahr

Gaspreisbestandteile 2023, Stand Januar	in ct/kWh			
Beschaffung, Vertrieb	13,78	76,0 %		
Netzentgelt inklusive Messung und Messstellenbetrieb	1,99	11,0 %		
Erdgassteuer	0,55	3,0 %	Steuern	9,6 %
Mehrwertsteuer	1,19	6,6 %		
Konzessionsabgabe	0,03	0,2 %	Abgaben/Umlagen	3,5 %
CO ₂ -Preis	0,54	3,0 %		
Gasspeicherumlage	0,06	0,3 %		
Gesamt	18,14	100,0 %	Steuern und Abgaben:	13,1 %

Quelle: BDEW, eigene Berechnungen. Abweichungen durch Rundung.

Fazit

Durch die staatlichen Maßnahmen kann zumindest der Gaspreis ungefähr auf dem Vorjahresniveau gehalten werden. Dennoch erhöhten die stark steigenden Energiepreise die Bemessungsgrundlage der Mehrwertsteuer und damit die Steuereinnahmen – erst recht bei Strom und Heizöl, die beide dem vollen Mehrwertsteuersatz unterliegen. Daher sollte der Mehrwertsteuersatz auch für Heizöl und Strom auf 7 Prozent gesenkt werden. Heizstoffe sind lebensnotwendige Güter und sollten daher nur mit diesem ermäßigten Satz besteuert werden. Auch die Stromsteuer ist anzupassen. Sie sollte auf das EU-rechtlich zulässige Mindestmaß, d. h. von derzeit 2,05 Cent/kWh auf 0,1 Cent/kWh, gesenkt werden.

⁸ 15.000 kWh/Jahr × 0,8 = 12.000 kWh/Jahr × 12 ct/kWh = 1.440 Euro + 3.000 kWh × 18,14 ct/kWh = 1.984,20 Euro/Jahr.

⁹ 15.000 kWh/Jahr × 0,1814 EUR/kWh.

¹⁰ 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.

(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. Zudem gibt es die Mehreinnahmen begünstigende Regelungen beim Länderfinanzausgleich. Das beflügelt den Steuererhöhungswettlauf.

Dabei sieht der aktuelle Koalitionsvertrag 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. Dann hat auch noch Sachsen zu Jahresbeginn seinen Steuersatz für die Grunderwerbsteuer sprunghaft von 3,5 Prozent auf 5,5 Prozent angehoben. Dabei war es neben Bayern eines der wenigen Bundesländer, das den Steuersatz lange Zeit konstant gehalten hatte. Angesichts der massiv gestiegenen Immobilienpreise ist das sehr ärgerlich!

Dies ist zudem für die Politik auch langfristig kontraproduktiv. Eine kürzlich 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.¹¹

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.¹²

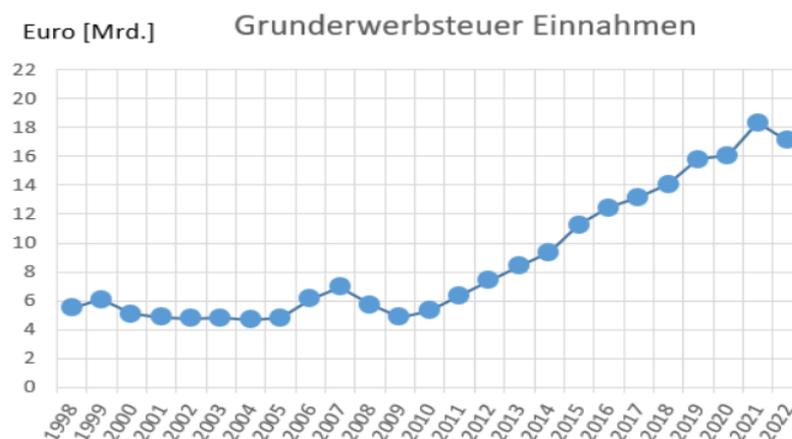


Abbildung: Entwicklung der Grunderwerbsteuer Einnahmen in Deutschland von 1998 – 2022

Quelle: Bundesfinanzministerium.

Die Mehreinnahmen resultieren zum einen aus höheren Steuersätzen und sind zum anderen auf die gestiegenen Immobilienpreise zurückzuführen. Dadurch werden die Käufer von Wohneigentum bei der Grunderwerbsteuer doppelt belastet. Die Steuerschätzung für die Grunderwerbsteuer im Jahr

¹¹ Vgl. Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW)/Boysen-Hogrefe, Zum Einfluss der Grunderwerbsteuer auf den Wohnungsneubau in Deutschland Nr. 165, S. 1 ff.

¹² Siehe Destatis, Steuereinnahmen 2021.

2022 von rund 19 Mrd. Euro wurde verfehlt und es ist erstmals seit langem ein Rückgang um 6,6 Prozent auf 17,10 Mrd. Euro zu verzeichnen (siehe Abbildung oben).¹³ Durch Inflation und Zinserhöhungen ist die Nachfrage nach Immobilien im Jahr 2022 gesunken. Das beeinflusst 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.¹⁴ 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.¹⁵ Deshalb fordern wir seit langem zumindest 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.

Inzwischen liegt der Plan von Bundesfinanzminister Christian Lindner auf dem Tisch, die Grunderwerbsteuer in den Ländern bei Ersterwerb einer Immobilie zur Selbstnutzung auf null zu senken – das wäre ein Fortschritt, meinen wir. In diesem Sinne begrüßten wir Ende Mai die neue Offensive, für weniger Steuerlast beim Immobilienkauf zu sorgen. Vor diesem Hintergrund mahnten wir eine dringend nötige Entbürokratisierung bei der Eigentumsbildung und Wohnraumgestaltung an.

5.2 Grundsteuerreform – Hohe Bürokratiekosten

Bis Ende 2024 hat die Finanzverwaltung die neuen Grundsteuerwerte und Messbeträge zu ermitteln. Die Aufforderung zur Abgabe der Grundsteuererklärung erfolgte Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung. Darüber hinaus haben die meisten Länder die Grundstückseigentümer persönlich angeschrieben und in diesem Informationsschreiben die für die Steuererklärung erforderlichen Angaben aufgelistet. Viele Steuerzahler mussten sich daher im vergangenen Jahr und zu Beginn dieses Jahres mit der Feststellungserklärung für die Grundsteuer auseinandersetzen. Die Neubewertung ist mit einem enormen Verwaltungsaufwand verbunden. Vor allem das Bundesmodell mit seinem wertbasierten Ansatz stellte viele Immobilieneigentümer vor große Probleme beim Ausfüllen der komplizierten Formulare. Bei den einfachen Modellen wurden von den Immobilieneigentümern entsprechend weniger Angaben benötigt – und dennoch zeigten sich auch hier einige Hürden im Zusammenhang mit den Wohn- und Nutzflächen. Durch unsere Grundsteuer-Hotline konnten wir unseren Mitgliedern aber stets weiterhelfen.

Ob die Werte von der Finanzverwaltung rechtzeitig ermittelt werden, hängt u. a. von dem rechtzeitigen Einreichen der Steuererklärungen durch die Grundstückseigentümer ab. Es zeigte sich, dass selbst nach Ablauf der Frist, die zwischenzeitlich auf Ende Januar 2023 verlängert worden war, rund ein Drittel der

¹³ 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.

¹⁴ Kaas et al (2020), S. 4.

¹⁵ Ebd. (Abb. 1).

Betroffenen ihre Erklärungen immer noch nicht abgegeben haben. Bei den Steuerzahlern, die ihre Erklärung frühzeitig abgaben, sind bereits die ersten Grundsteuerwert- und Messbetragsbescheide eingegangen. Wegen der fehlenden Akzeptanz der neuen Grundsteuer hinsichtlich berechtigter Kritikpunkte – z. B. sehr hohe Bodenrichtwerte, keine ortsüblichen Mietpreise als Berechnungsgrundlage – legen vor allem beim Bundesmodell viele Grundstücksbesitzer Einspruch ein. Der Bund der Steuerzahler hat seinen Mitgliedern dafür ein Musterformular zur Verfügung gestellt und hilft bei individuellen Anfragen zur Formulierung des Einspruchs weiter.

Zudem macht sich der BdSt für eine Vorläufigkeit der Bescheide stark, damit die Verwaltung und Gerichte nicht mit einer Einspruchs- und Klageflut überhäuft werden. Das würde die Bürokratiekosten auf allen Seiten senken. Darüber hinaus werden einige Mitglieder im Zuge eines Musterverfahrens auf dem Rechtsweg begleitet. Denn: Die Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells wird angezweifelt. Dies ergab auch das von uns gemeinsam mit Haus & Grund Deutschland beauftragte Gutachten von Professor Dr. Gregor Kirchhof.

Der BdSt überwacht folglich die Grundsteuerreform genau. Die Aufkommensneutralität als Versprechen der Politik steht dabei im Fokus. Hierfür wird derzeit ein Aufkommens- und Hebesatztracker programmiert, mit dem sich Grundsteuererhöhungen verlässlich nachweisen lassen. Denn bereits jetzt drehen einige Kommunen an der Hebesatzschraube, um auch im Jahr 2025 mehr verlangen zu können.

Da das Gesamtaufkommen der Grundsteuer nicht steigen soll, müssen die Kommunen für 2025 aufkommensneutrale Hebesätze berechnen. Wegen des gleichbleibenden Steueraufkommens wäre ein verwaltungsarmes Modell erst recht die bessere Option gewesen als ein aufwendiges wertebasiertes Modell mit komplizierten Rechenschritten. Darüber hinaus wurde zusätzliches Personal für die Auswertungen der Feststellungserklärungen befristet eingestellt. Das kostet die Steuerzahler weitere Millionen. Wir plädieren daher weiter dafür, dass die Länder von der Öffnungsklausel Gebrauch machen, und fordern eine Einfach-Grundsteuer mit der Orientierung an den Landesmodellen von Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen.

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 Landeshauptstädten¹⁶

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

Stadt	Grundsteuermessbetrag	Hebesatz 2023 (in %)	Grundsteuer 2023
Magdeburg	59,82 €	495	296,11 €
Erfurt	57,98 €	550	318,89 €
Schwerin	53,98 €	595	321,18 €
Potsdam*	62,58 €	545	341,06 €
Dresden	54,29 €	635	344,74 €
Berlin Ost	44,56 €	810	360,93 €
Mainz	84,14 €	480	403,87 €
München	93,60 €	535	500,76 €
Düsseldorf	129,94 €	440	571,74 €
Kiel	115,00 €	500	575,00 €
Saarbrücken	114,91 €	520	597,53 €
Hannover	103,45 €	600	620,70 €
Wiesbaden	131,37 €	492	646,34 €
Stuttgart	128,86 €	520	670,07 €
Bremen**	145,00 €	695	1.007,75 €
Berlin West	128,51 €	810	1.040,96 €
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.

¹⁶ 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: 12.05.2022).

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: 12.05.2022).