Der große Wohnnebenkosten-Vergleich

Ergebnisse 2025

Bund der Steuerzahler Hessen e.V.

Ansprechpartner: Jochen Kilp
Vorstand und verantwortlich für kommunale Themen

Bahnhofstraße 35
65185 Wiesbaden
Tel.: 0611 99 219 42 (Zentrale: -0)
Mail: kilp@steuerzahler-hessen.de
Web: www.steuerzahler-hessen.de

Bund der Steuerzahler Hessen e.V.

Bund der Steuerzahler Hessen e.V.

Informationsmaterial

BdSt-Wohnnebenkosten-Vergleich: Ergebnisse 2025

Inhalt

(1) Vorbemerkungen und Methodik I

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

(3) Ergebnisse des Wohnnebenkosten-Vergleichs 2025 IV

3.1 Trinkwasserpreise (Kosten pro Jahr) IV

3.2 Schmutzwassergebühren (Kosten pro Jahr) VI

3.3 Niederschlagswassergebühren (Kosten pro Jahr) VIII

3.4 Abfallgebühren (Kosten pro Jahr) X

3.5 Grundsteuer (Kosten pro Jahr) XII

3.6 Rundfunkbeitrag (Kosten pro Jahr) XIV

3.7 Wohnnebenkosten insgesamt (pro Jahr) XIV

(4) Grundsteuerreform führt zu höherer Belastung XVI

(1) Vorbemerkungen und Methodik

Die ständig steigenden Wohnnebenkosten belasten die Bürgerinnen und Bürger. Ein wesentlicher Kostentreiber ist dabei der Staat selbst. Steuern und Abgaben verteuern das Wohnen und erschweren gleichzeitig die Schaffung neuen Wohnraums. Der Wohnnebenkostenvergleich des BdSt Hessen verdeutlicht die staatliche Belastung des Wohnens für einen Drei-Personen-Haushalt im Einfamilienhaus sowie einen Ein-Personen-Haushalt im Mehrfamilienhaus in den kreisfreien und Sonderstatusstädten Hessens. Folgende exemplarisch gewählte Werte liegen der Kostenermittlung zu Grunde:

- Drei-Personen-Haushalt
    - Einfamilienhaus (zweigeschossig)
    - 120 m^2 Wohnfläche
    - 500 m^2 Grundstücksfläche
    - Durchschnittlicher Bodenrichtwert je Stadt
- Ein-Personen-Haushalt
    - Mehrfamilienhaus mit acht Wohnparteien
    - 60m^2 Wohnfläche
    - Anteilige Grundstücksfläche 80m^2
    - Durchschnittlicher Bodenrichtwert je Stadt

Auf dieser Grundlage hat der BdSt Hessen 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 m^3/Jahr bzw. 44m^3/Jahr[1]

2. Schmutzwassergebühren

    - Schmutzwassergebühren inklusive Grundgebühr
    - Verbrauch von 132 m^3/Jahr bzw. 44m^3/Jahr

3. Niederschlagswassergebühren

    - Niederschlagswassergebühren inklusive Grundgebühr für 150 m^2 bzw. 32 m^2 vollversiegelte Fläche

4. Abfallgebühren

    - Bio- und Restmülltonne inklusive Grundgebühr
    - Drei-Personen-Haushalt jeweils 60 Liter bei wöchentlicher Leerung bzw. 120 Liter bei zweiwöchentlicher Leerung (preisgünstigstes Angebot)
    - Ein-Personen-Haushalt 160 Liter Restmüll und 40 Liter Biomüll pro Woche, aufgeteilt auf acht Wohneinheiten (preisgünstigstes Angebot)
    - mit den Abfallgebühren abgegoltene Zusatzleistungen sind im Anhang dargestellt

[1] Durchschnittswert für einen Drei- bzw. Ein-Personen-Haushalt lt. Statistischem Bundesamt.

5. Rundfunkbeitrag (einheitlich: 18,36 Euro/Monat bzw. 220,32 Euro/Jahr)

6. Grundsteuer B

   Für die Berechnung des Faktors wurde der durchschnittliche Bodenrichtwert zu Grunde gelegt (Faktor = 1). Auf Basis des hessischen Flächen-Faktor-Modells ergeben sich dann folgende Grundsteuermessbeträge:
   Drei-Personen-Haushalt/Einfamilienhaus:
   - Wohnfläche 120m^2 x 0,50 €/m^2 = 60,00 €
   - Grundsteuermesszahl für Wohnfläche = 0,7; 60,00 € x 0,7 = 42,00 €
   - Grundstücksfläche 500m^2 x 0,04 €/m^2 = 20,00 €
   - Grundsteuermessbetrag 62,00 €

   Ein-Personen-Haushalt/Mehrfamilienhaus:

   - Wohnfläche 60m^2 x 0,50 €/m^2 = 30,00 €
   - Grundsteuermesszahl für Wohnfläche = 0,7; 30,00 € x 0,7 = 21,00 €
   - Grundstücksfläche 80m^2 x 0,04 €/m^2 = 3,20 €
   - Grundsteuermessbetrag 24,20 €

   Die o.g. Grundsteuermessbeträge sind in allen Städten gleich, da der durchschnittliche Bodenrichtwert je Stadt angenommen wurde. Die endgültige Belastung ergibt sich durch die Multiplikation mit den jeweiligen Hebesätzen.

(2) Verteuerung des Wohnens durch weitere Steuern und Abgaben

Der BdSt Hessen 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. 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 Wohneigentümerinnen und -eigentümer z. T. zwischen verschiedenen privaten Anbietern wählen.[2] Die genannten Kosten werden daher nicht in den Vergleich einbezogen. Neben den jährlichen Wohnnebenkosten sind die Selbstnutzer bzw.

[2] 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.

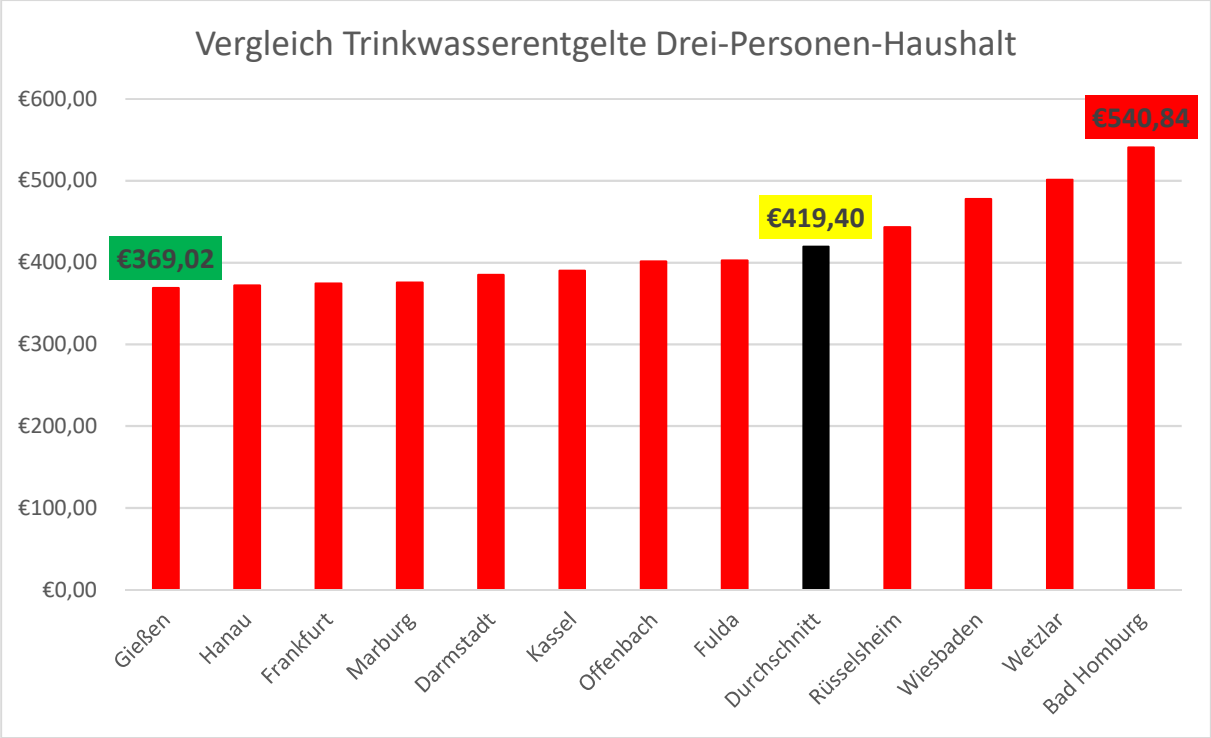
Wohneigentümer mit Belastungen konfrontiert, die nicht regelmäßig anfallen. Dies ist z. B. die Grunderwerbsteuer von bis zu 6,5 Prozent, die beim Erwerb von Wohneigentum auf den Kaufpreis zu zahlen ist. Darüber hinaus gibt es noch eine Vielzahl von Gebühren, Beiträgen und sonstigen Abgaben, die die Schaffung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

- Gebühr für Nichtbestehen/Nichtausübung des Vorkaufsrechts
- Kataster-/Vermessungsgebühr
- Gebühr für die Erteilung einer Abbruchgenehmigung
- Baumschaugebühr (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

(3) Ergebnisse des Wohnnebenkosten-Vergleichs 2025

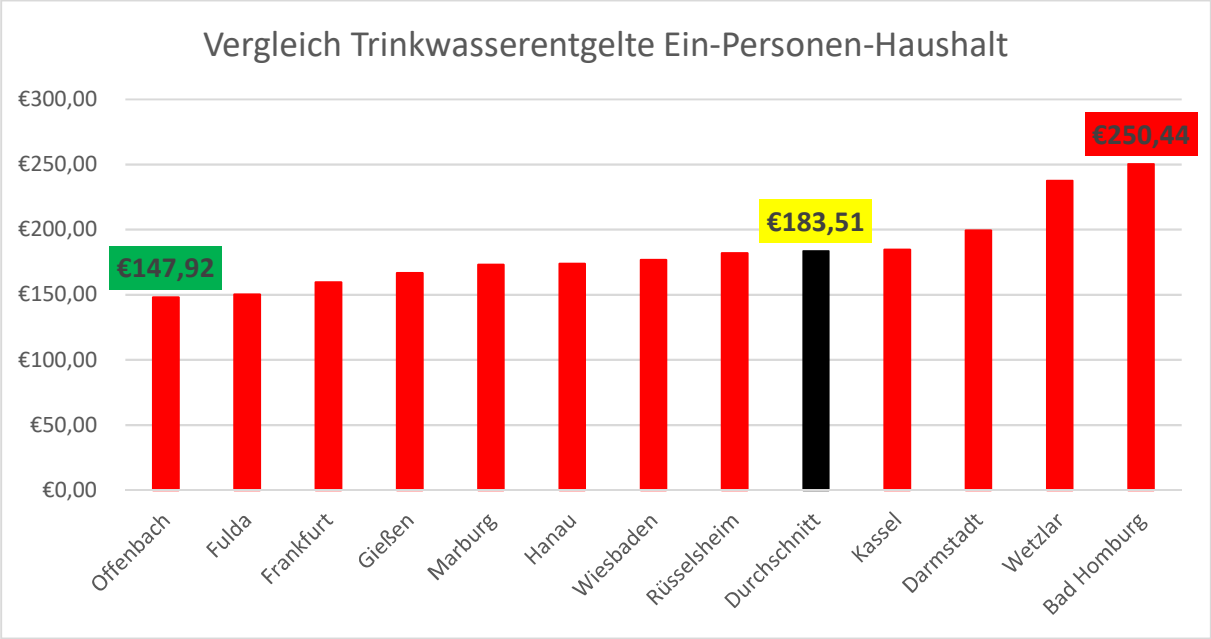
3.1 Trinkwasserpreise (Kosten pro Jahr)

- Trinkwasserpreis inklusive Grund- bzw. Zählergebühren (inkl. Mehrwertsteuer). Referenz mit einem Nenndurchfluss von Qn2,5 bzw. Q3-4.
- Verbrauch von 132 m^3/Jahr



Gießen	Grundbetrag 15,27 €xNenndurchfluss = 61,08 € 132cmx2,15€ zuzüglich MWSt.	369,02 €
Hanau	Grundbetrag 74,90 € 132cmx2,25€	371,90 €
Frankfurt	Grundbetrag 52,22 € 132cmx2,44 €	374,30 €
Marburg	Grundbetrag 12x5,99€ 132cmx2,30€	375,48 €
Darmstadt	Grundbetrag 12x8,88€ 132cmx2,11€	385,08 €
Kassel	Grundbetrag 118,22 + 28,33 € 132cmx1,65€ zuzüglich MWSt.	389,85 €
Offenbach	Grundbetrag 12x(4,92+3,00) 132cmx2,32€	401,28 €
Fulda	Grundbetrag Zähler 12x1,60€ Grundbetrag Staffel 12x4,01€ 132cmx2,54€	402,60 €
Durchschnitt		419,40 €
Rüsselsheim	Grundbetrag 12x(Zähler 6,00 + System 6,86 €) 132cmx2,19€	443,40 €
Wiesbaden	Grundgebühr 26,26 € 132cmx3,42 €	477,70 €
Wetzlar	Grundbetrag 24,73€xNenndurchfluss = 98,92€ 132cmx2,80€ zuzüglich MWSt.	501,32 €
Bad Homburg	Grundbetrag 12x8,77€ 132cmx3,30€	540,84 €

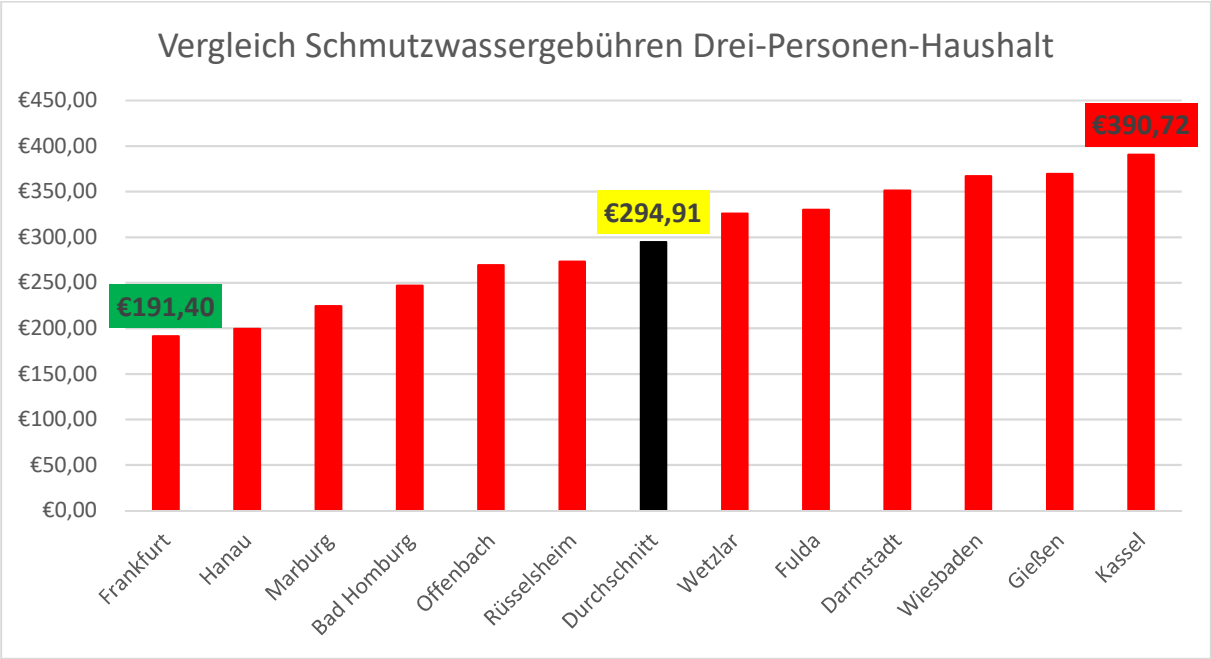
- Verbrauch von 44 m^3/Jahr



Offenbach	Grundbetrag 12x(4,92+18,00)/6 44cmx2,32€	147,92 €
Fulda	Grundbetrag Zähler 12x1,60€ Grundbetrag Staffel 12x1,60€	150,16 €
Frankfurt	Grundbetrag 52,22 € 44cmx2,44 €	159,58 €
Gießen	Grundbetrag 15,27 €xNenndurchfluss = 61,08 € 44cmx2,15€	166,58 €
Marburg	Grundbetrag 12x5,99€ 44cmx2,30€	173,08 €
Hanau	Grundbetrag 74,90 € 44cmx2,25€	173,90 €
Wiesbaden	Grundgebühr 26,26 € 44cmx3,42 €	176,74 €
Rüsselsheim	Grundbetrag 12x(Zähler 6,00 + System 1,14 €) 44cmx2,19€	182,04 €
Durchschnitt		183,51 €
Kassel	Grundbetrag 74,89 + 25 € Wohnungszähler 44cmx1,65€	184,56 €
Darmstadt	Grundbetrag 12x8,88€ 44cmx2,11€	199,40 €
Wetzlar	Grundbetrag 24,73€xNenndurchfluss = 98,92€ 44cmx2,80€	237,67 €
Bad Homburg	Grundbetrag 12x8,77€ 44cmx3,30€	250,44 €

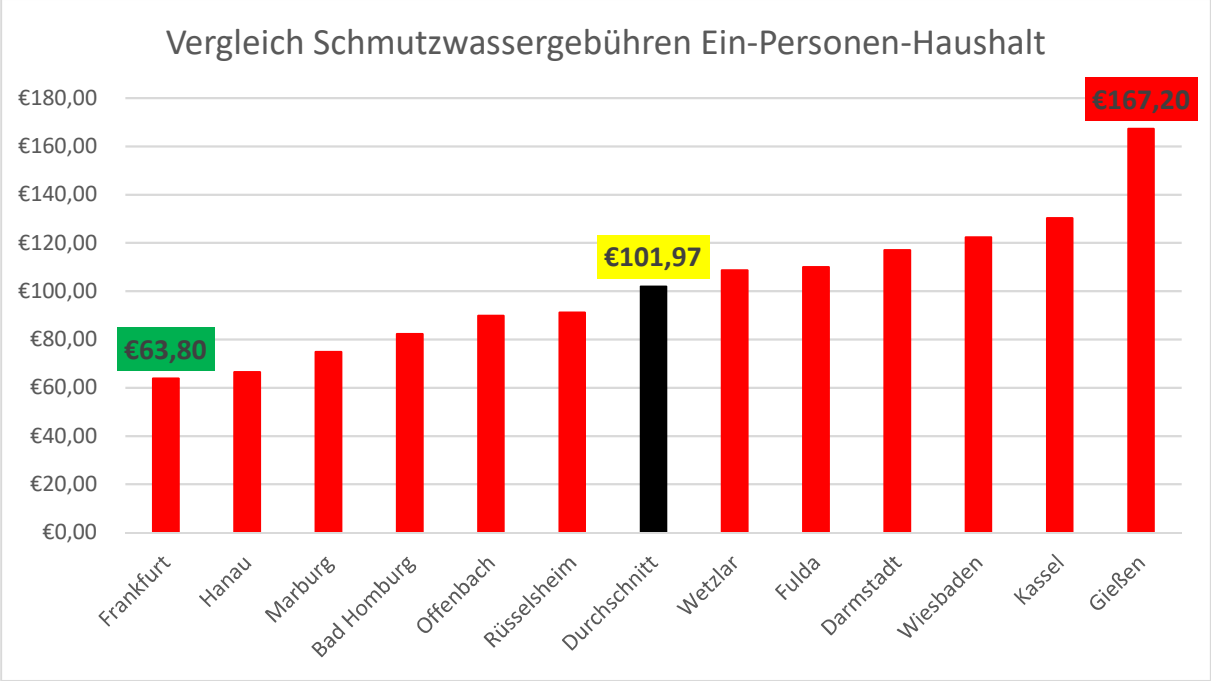
3.2 Schmutzwassergebühren (Kosten pro Jahr)

- Schmutzwassergebühren inklusive Grundgebühr
- Verbrauch von 132 m^3/Jahr



Frankfurt	132cmx1,45€	191,40 €
Hanau	132cmx1,51€	199,32 €
Marburg	132cmx1,70€	224,40 €
Bad Homburg	132cmx1,87€	246,84 €
Offenbach	132cmx2,04€	269,28 €
Rüsselsheim	132cmx2,07€	273,24
Durchschnitt		294,91 €
Wetzlar	132cmx2,47€	326,04 €
Fulda	132cmx2,50€	330,00 €
Darmstadt	132cmx2,66€	351,12 €
Wiesbaden	132cmx2,78 €	366,96 €
Gießen	Grundbetrag 16,50€xNenndurchfluss = 66 € (Q3-4) 132cmx2,30€	369,60 €
Kassel	132cmx2,96€	390,72 €

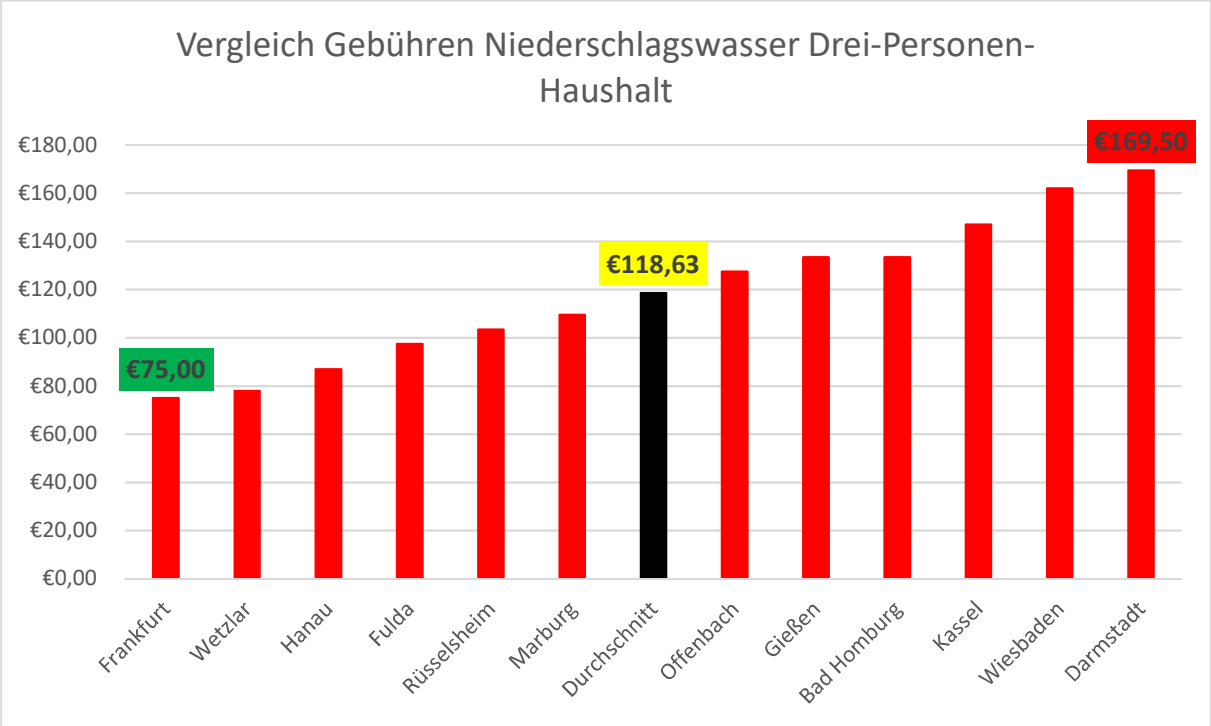
- Verbrauch von 44 m^3/Jahr



Frankfurt	44cmx1,45€	63,80 €
Hanau	44cmx1,51€	66,44 €
Marburg	44cmx1,70€	74,80 €
Bad Homburg	44cmx1,87€	82,28 €
Offenbach	44cmx2,04€	89,76 €
Rüsselsheim	44cmx2,07€	91,08 €
Durchschnitt		101,97 €
Wetzlar	44cmx2,47€	108,68 €
Fulda	44cmx2,50€	110,00 €
Darmstadt	44cmx2,66€	117,04 €
Wiesbaden	44cmx2,78 €	122,32 €
Kassel	44cmx2,96€	130,24 €
Gießen	Grundbetrag 16,50€xNenndurchfluss = 66 € (Q3-4) 44cmx2,30€	167,20 €

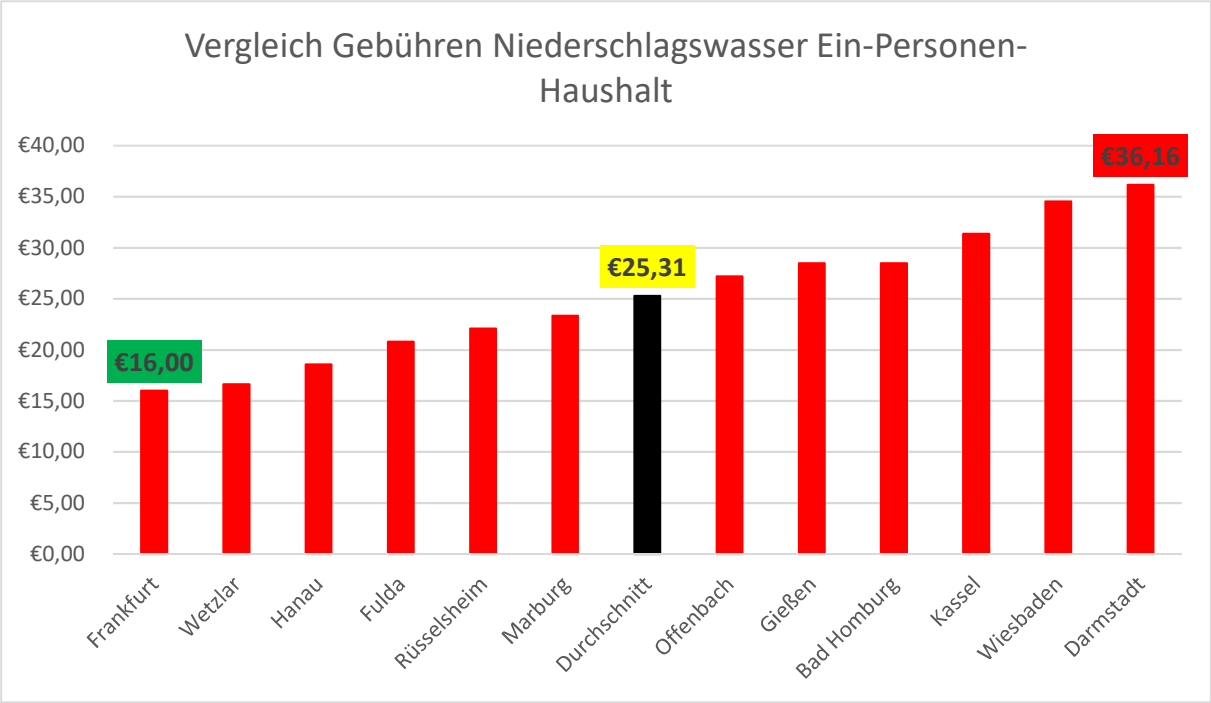
3.3 . Niederschlagswassergebühren (Kosten pro Jahr)

- Niederschlagswassergebühren inklusive Grundgebühr für vollversiegelte 150 m² Fläche



Frankfurt	150qmx0,50€	75,00 €
Wetzlar	150qmx0,52€	78,00 €
Hanau	150qmx0,58€	87,00 €
Fulda	150qmx0,65€	97,50 €
Rüsselsheim	150qmx0,69€	103,50 €
Marburg	150qmx0,73€	109,50 €
Durchschnitt		118,63 €
Offenbach	150qmx0,85€	127,50 €
Gießen	150qmx0,89€	133,50 €
Bad Homburg	150qmx0,89€	133,50 €
Kassel	150qmx0,98€	147,00 €
Wiesbaden	150qmx1,08 €	162,00 €
Darmstadt	150qmx1,13€	169,50 €

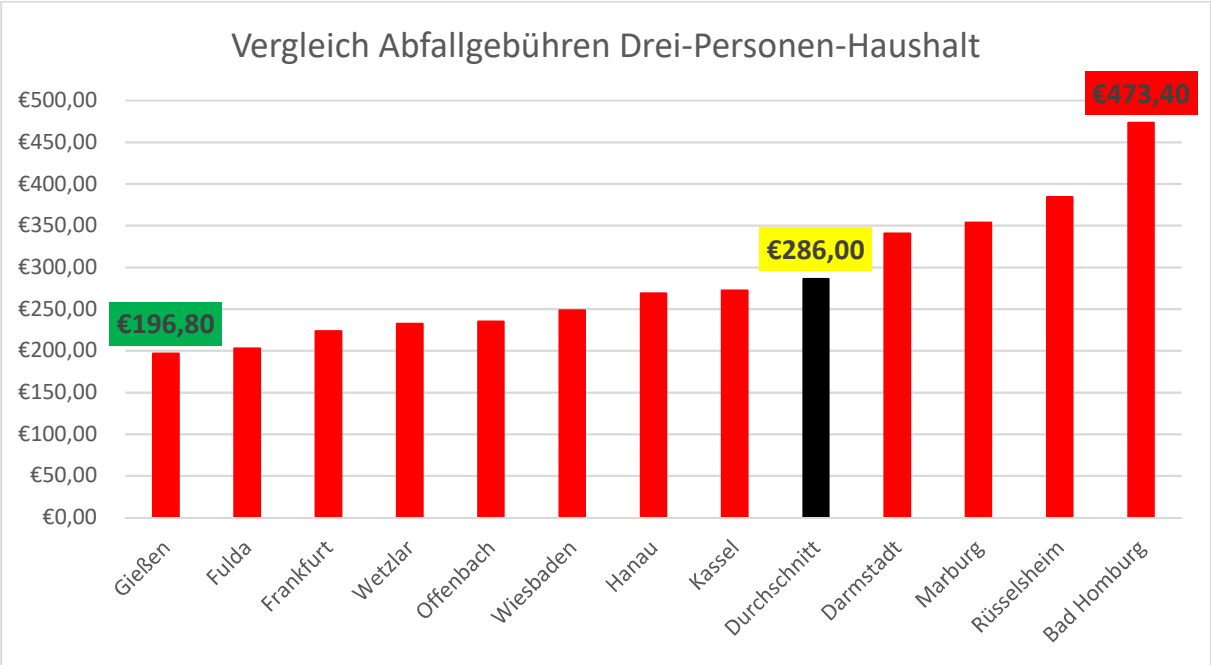
- Niederschlagswassergebühren inklusive Grundgebühr für vollversiegelte 32 m² Fläche



Frankfurt	32qmx0,50€	16,00 €
Wetzlar	32qmx0,52€	16,64 €
Hanau	32qmx0,58€	18,56 €
Fulda	32qmx0,65€	20,80 €
Rüsselsheim	32qmx0,69€	22,08 €
Marburg	32qmx0,73€	23,36 €
Durchschnitt		25,31 €
Offenbach	32qmx0,85€	27,20 €
Gießen	32qmx0,89€	28,48 €
Bad Homburg	32qmx0,89€	28,48 €
Kassel	32qmx0,98€	31,36 €
Wiesbaden	32qmx1,08 €	34,56 €
Darmstadt	32qmx1,13€	36,16 €

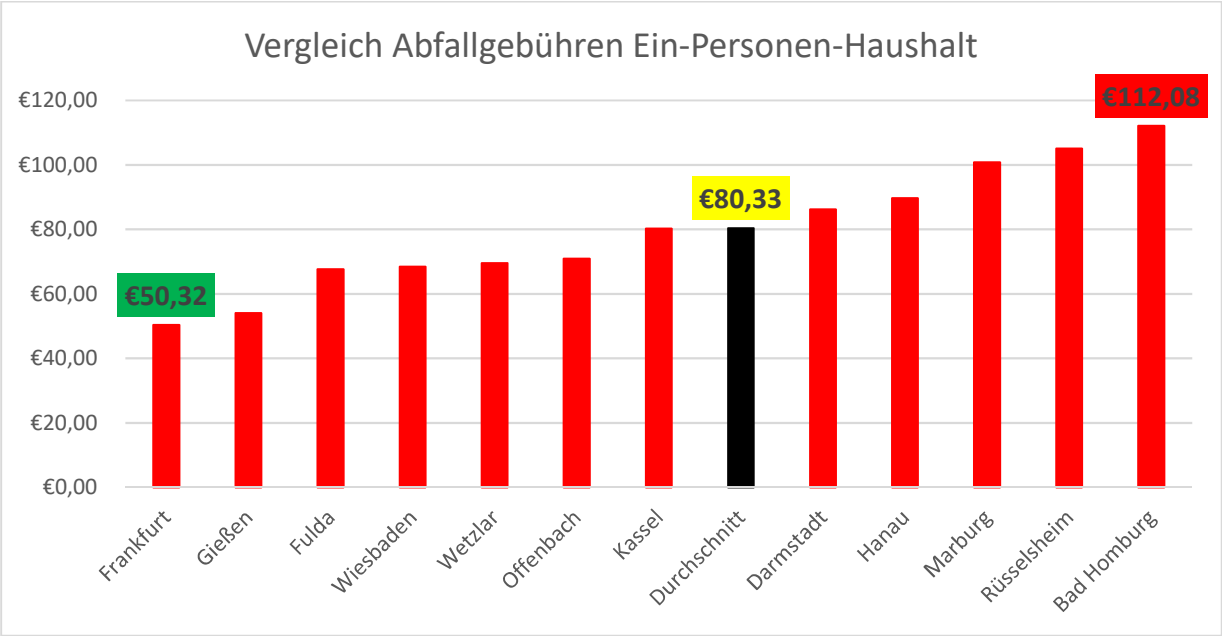
3.4 Abfallgebühren (Kosten pro Jahr)

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



Gießen	196,80 € 120l 14 tägig Teilservice	196,80 €
Fulda	220,80 € 120l 14 tägig Teil	202,80 €
Frankfurt	Grundbetrag 66,00 € 12x13,11€ 80l wöchentlich Teilservice	223,32 €
Wetzlar	232,44 € 120l 14 tägig Teilservice	232,44 €
Offenbach	Rest 173,52 € Bio 61,56 € 120l 14 tägig Teilservice	235,08 €
Wiesbaden	248,72 € 120l 14-tägig Vollservice	248,72 €
Hanau	268,92 € 120l 14 tägig Teilservice	268,92 €
Kassel	Grundbetrag 62,76 € 209,40 € 120l 14 tägig Vollservice	272,16 €
Durchschnitt		286,00 €
Darmstadt	Grund 164,36 € + Leistung 176,28 € 120l 14 tägig Voll	340,64 €
Marburg	3 Personen -> 120l 12x3x9,82€ 120l 14 tägig Teilservice	353,52 €
Rüsselsheim	384,24 € 120l 14 tägig Teilservice	384,24 €
Bad Homburg	Grundbetrag 12x12,89€ Rest 12x18,61€ (Teil, 14-tägig, 120l) Bio 12x7,95€ (Teil, wöchentl., 60l)	473,40 €

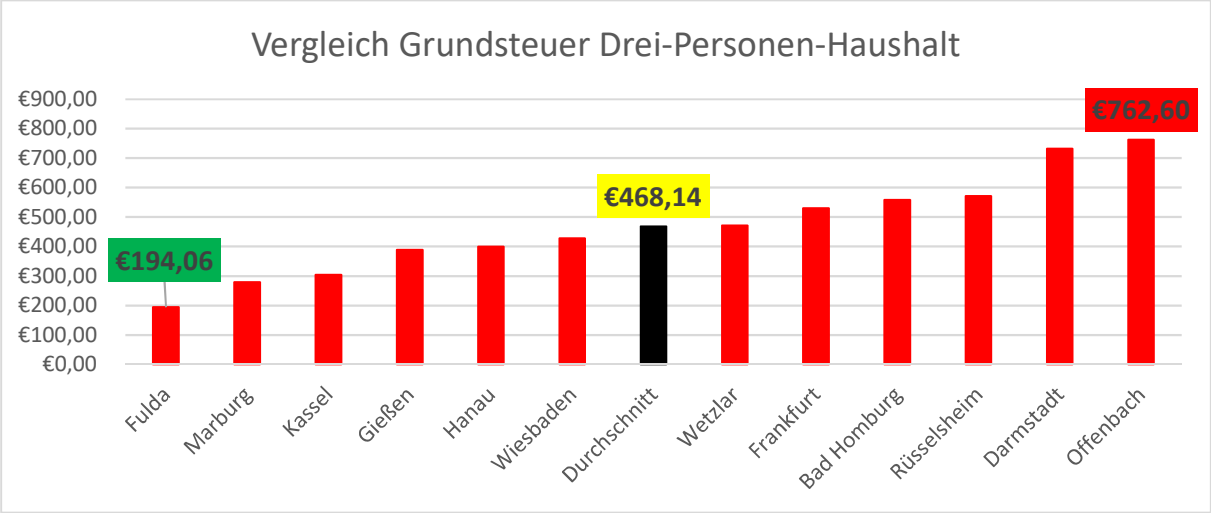
- 160 Liter Restmüll und 40 Liter Biomüll pro Woche, aufgeteilt auf acht Wohneinheiten



Frankfurt	Grundbetrag 66,00 € 12x19,66€ 120l wöchentlich Teilservice geteilt durch sechs Wohneinheiten	50,32 €
Gießen	324,00 € 240l 14 tägig Teilservice geteilt durch sechs Wohneinheiten	54,00 €
Fulda	405,60 € 240l 14 tägig Teil geteilt durch sechs Wohneinheiten	67,60 €
Wiesbaden	410,72 € 240l 14-tägig Vollservice	68,45 €
Wetzlar	417,12 € 240l 14 tägig Teilservice geteilt durch sechs Wohneinheiten	69,52 €
Offenbach	Rest 331,08 € Bio 94,32 € 240l 14 tägig Teilservice geteilt durch sechs Wohneinheiten	70,90 €
Kassel	Grundbetrag 62,76 € 418,80 € 120l wöchentl. Vollservice geteilt durch sechs Wohneinheiten	80,26 €
Durchschnitt		80,33 €
Darmstadt	Grund 164,36 € + Leistung 352,88 € 240l 14 tägig Voll geteilt durch sechs Wohneinheiten	86,21 €
Hanau	537,84 € 120l wöchentl. Teilservice geteilt durch sechs Wohneinheiten	89,64 €
Marburg	604,80 € 240l 14 tägig Teilservice geteilt durch sechs Wohneinheiten	100,80 €
Rüsselsheim	630,24 € 240l 14 tägig Teilservice geteilt durch sechs Wohneinheiten	105,04 €
Bad Homburg	Grundbetrag 12x12,89€ Rest 12x37,22€ (Teil, 14-tägig, 240l) Bio 12x5,93€ (Teil, wöchentl., 35l) geteilt durch sechs Wohneinheiten	112,08 €

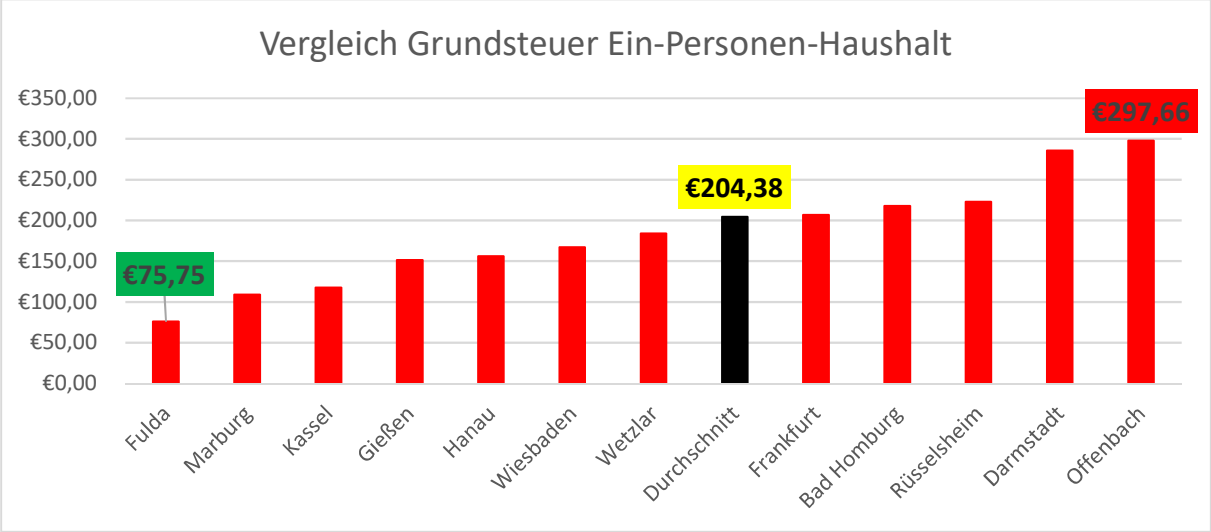
3.5 Grundsteuer (Kosten pro Jahr)

- Einfamilienhaus: 120 m² Wohnfläche und 500 m² Grundstücksfläche (siehe S. 2)



Fulda	Hebesatz 313% Messbetrag 62 €	194,06 €
Marburg	Hebesatz 450% Messbetrag 62 €	279,00 €
Kassel	Hebesatz 490% Messbetrag 62 €	303,80 €
Gießen	Hebesatz 626% Messbetrag 62€	388,12 €
Hanau	Hebesatz 645% Messbetrag 62 €	399,90 €
Wiesbaden	Hebesatz 690% Messbetrag 62 €	427,80 €
Durchschnitt		468,14 €
Wetzlar	Hebesatz 760%Messbe	471,20 €
Frankfurt	Hebesatz 854,69% Messbetrag 62 €	529,91 €
Bad Homburg	Hebesatz 900% Messbetrag 62 €	558,00 €
Rüsselsheim	Hebesatz 921% Messbetrag 62 €	571,02 €
Darmstadt	Hebesatz 1.181% Messbetrag 62 €	732,22 €
Offenbach	Hebesatz 1.230% Messbetrag 62 €	762,60 €

- Mehrfamilienhaus: 60 m² Wohnfläche und 80 m² Grundstücksfläche (siehe S. 2)

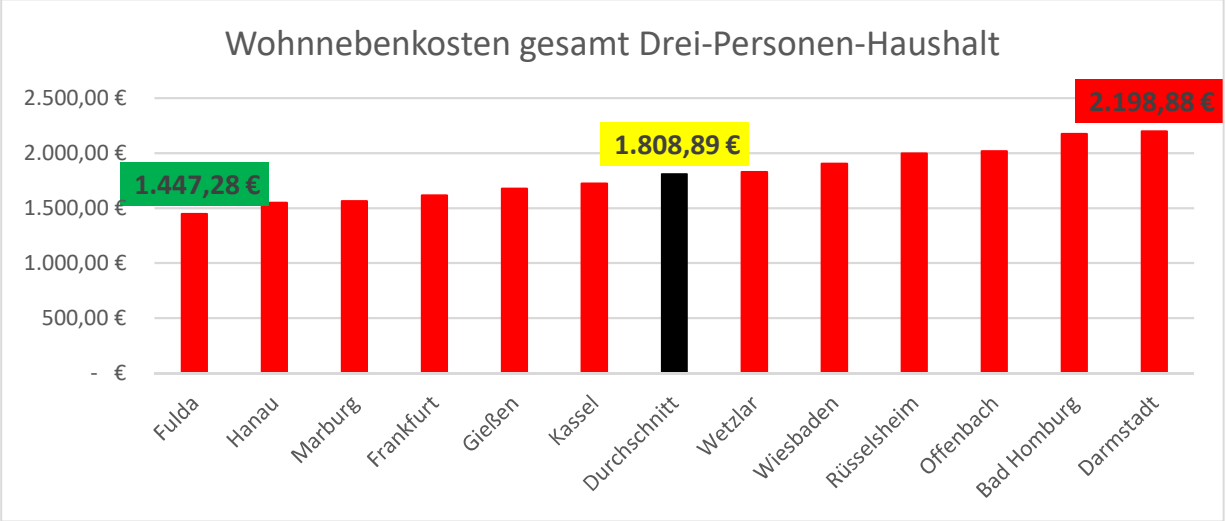


Fulda	Hebesatz 313% Messbetrag 24,20 €	75,75 €
Marburg	Hebesatz 450% Messbetrag 24,20 €	108,90 €
Kassel	Hebesatz 490% Messbetrag 24,20 €	117,60 €
Gießen	Hebesatz 626% Messbetrag 24,20€	151,49 €
Hanau	Hebesatz 645% Messbetrag 24,20 €	156,09 €
Wiesbaden	Hebesatz 690% Messbetrag 24,20 €	166,98 €
Wetzlar	Hebesatz 760% Messbetrag 24,20 €	183,92 €
Durchschnitt		204,38 €
Frankfurt	Hebesatz 854,69% Messbetrag 24,20 €	206,83 €
Bad Homburg	Hebesatz 900% Messbetrag 24,20 €	217,80 €
Rüsselsheim	Hebesatz 921% Messbetrag 24,2 €	222,88 €
Darmstadt	Hebesatz 1.181% Messbetrag 24,20 €	285,80 €
Offenbach	Hebesatz 1.230% Messbetrag 24,20 €	297,66 €

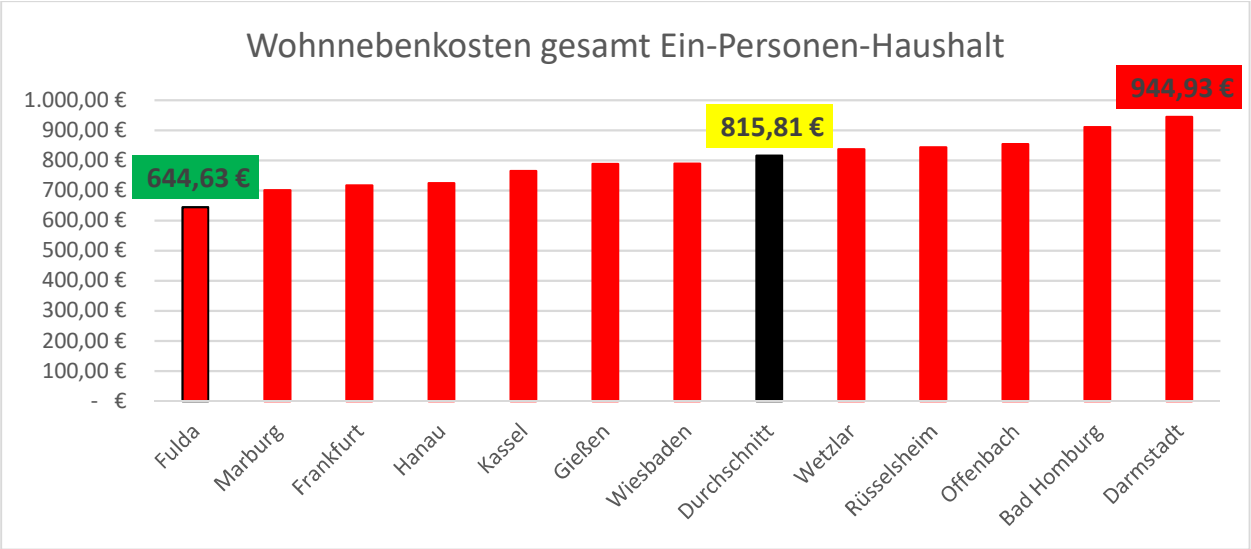
3.6 Rundfunkbeitrag (Kosten pro Jahr)

Einheitlich: 220,32 Euro/Jahr

3.7 Wohnnebenkosten insgesamt (pro Jahr)



	Trinkwasser	Schmutzwasser	Niederschlagswasser	Abfall	Rundfunkbeitrag	Grundsteuer		Summe
Fulda	402,60 €	330,00 €	97,50 €	202,80 €	220,32 €	194,06 €		1.447,28 €
Hanau	371,90 €	199,32 €	87,00 €	268,92 €	220,32 €	399,90 €		1.547,36 €
Marburg	375,48 €	224,40 €	109,50 €	353,52 €	220,32 €	279,00 €		1.562,22 €
Frankfurt	374,30 €	191,40 €	75,00 €	223,32 €	220,32 €	529,91 €		1.614,25 €
Gießen	369,022	369,60	133,50 €	196,80 €	220,32 €	388,12 €		1.677,36 €
Kassel	389,85 €	390,72 €	147,00 €	272,16 €	220,32 €	303,80 €		1.723,85 €
Durchschnitt	419,40 €	294,91 €	118,63 €	286,00 €	220,32 €	468,14 €		1.807,40 €
Wetzlar	501,32 €	326,04 €	78,00 €	232,44 €	220,32 €	471,20 €		1.829,32 €
Wiesbaden	477,70 €	366,96 €	162,00 €	248,72 €	220,32 €	427,80 €		1.903,50 €
Rüsselsheim	443,40 €	273,24 €	103,50 €	384,24 €	220,32 €	571,02 €		1.995,72 €
Offenbach	401,28 €	269,28 €	127,50 €	235,08 €	220,32 €	762,60 €		2.016,06 €
Bad Homburg	540,84 €	246,84 €	133,50 €	473,40 €	220,32 €	558,00 €		2.172,90 €
Darmstadt	385,08 €	351,12 €	169,50 €	340,64 €	220,32 €	732,22 €		2.198,88 €



	Trinkwasser	Schmutzwasser	Niederschlagswasser	Abfall	Rundfunkbeitrag	Grundsteuer		Summe
Fulda	150,16 €	110,00 €	20,80 €	67,60 €	220,32 €	75,75 €		644,63 €
Marburg	173,08 €	74,80 €	23,36 €	100,80 €	220,32 €	108,90 €		701,26 €
Frankfurt	159,58 €	63,80 €	16,00 €	50,32 €	220,32 €	206,83 €		716,85 €
Hanau	173,90 €	66,44 €	18,56 €	89,64 €	220,32 €	156,09 €		724,95 €
Kassel	184,56 €	130,24 €	31,36 €	80,26 €	220,32 €	117,60 €		764,34 €
Gießen	166,58 €	167,20 €	28,48 €	54,00 €	220,32 €	151,49 €		788,07 €
Wiesbaden	176,74 €	122,32 €	34,56 €	68,45 €	220,32 €	166,98 €		789,37 €
Durchschnitt	183,51 €	101,97 €	25,31 €	80,33 €	220,32 €	204,38 €		815,82 €
Wetzlar	237,67 €	108,68 €	16,64 €	69,52 €	220,32 €	183,92 €		836,75 €
Rüsselsheim	182,04 €	91,08 €	22,08 €	105,04 €	220,32 €	222,88 €		843,44 €
Offenbach	147,92 €	89,76 €	27,20 €	70,90 €	220,32 €	297,66 €		853,76 €
Bad Homburg	250,44 €	82,28 €	28,48 €	112,08 €	220,32 €	217,80 €		911,40 €
Darmstadt	199,40 €	117,04 €	36,16 €	86,21 €	220,32 €	285,80 €		944,93 €

(4) Grundsteuerreform führt zu höherer Belastung

Die Ergebnisse der jährlichen Umfrage des Bundes der Steuerzahler (BdSt) Hessen unter allen 421 hessischen Städten und Gemeinden zeigen, dass die Belastungen für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Gewerbetreibenden weiter steigen. Hatten schon bei der Umstellung der Grundsteuer B zum 1.1.2025 über 60 % der Kommunen einen Hebesatz beschlossen, der höher liegt als die aufkommensneutrale Empfehlung des Landes, so haben 55 Städte und Gemeinden im ersten Halbjahr 2025 noch einmal nachgelegt. Damit erheben jetzt zwei von drei Kommunen einen Hebesatz, der mindestens fünf Prozentpunkte über der Empfehlung liegt. Hintergrund ist, dass die Städte und Gemeinden bis zum 30.6. ihre Hebesätze beschließen können, die dann rückwirkend zum 1.1. eines Jahres gelten. Davon haben etliche Kommunen im Zuge ihrer Haushaltsberatungen auch Gebrauch gemacht, in den meisten Fällen wohl zur Haushaltskonsolidierung.

Mit den vorab publizierten, aufkommensneutralen Empfehlungen des Landes sollten die Kommunen genauso viel Grundsteuer einnehmen wie 2024. Im Durchschnitt lag die Empfehlung des Landes bei rund 434 Prozent, während der hessenweite Durchschnitt der zum 30.6.2025 gültigen Hebesätze nun bei rund 499 Prozent liegt – also 65 Punkte über der durchschnittlichen Empfehlung.

Die Hebesätze der Städte mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern:

Stadt	Aufkommens-neutraler Hebesatz Grundsteuer B[2]	Hebesatz Grundsteuer zum 01.01.2025	Weiterer Beschluss zur Grundsteuer B nach dem 01.01.25
Bad Homburg	1022,04	900	nein
Darmstadt	1.180,99	1.181	nein
Frankfurt	854,69	854,69	nein
Fulda	312,85	313	nein
Gießen	626,46	626	nein
Hanau	646,62	645	nein
Kassel	486,45	490	nein
Marburg	438,37	450	nein
Offenbach	1.201,56	-	1.230
Rüsselsheim	830,42	800	921
Wetzlar	745,49	760	nein
Wiesbaden	690,06	690,06	690

Weitere Informationen zur Grundsteuerreform in Hessen können auf unserer Grundsteuerseite im Internet abgerufen werden: www.grundsteuer-hessen.info.