



Bund der Steuerzahler
www.steuerzahler.de

Der große Wohnzusatzkosten-Vergleich

2025

Bund der Steuerzahler Deutschland e.V.
Reinhardtstraße 52
10117 Berlin
Web: www.steuerzahler.de

Ansprechpartner: Michael Ehrentreich
Referent Steuerrecht und Steuerpolitik
Tel.: 030 - 25 93 96-72 (Zentrale: -0)
Mail: m.ehrentreich@steuerzahler.de

BdSt-Wohnzusatzkosten-Vergleich 2025

Inhalt

(1)	Wohnen immer teurer – Steigende Steuern und Abgaben	1
(2)	Grundsteuerreform – Neue Grundsteuer seit 2025	3
(3)	Ergebnisse des Wohnzusatzkosten-Vergleichs 2016 – 2025	5
	3.1 Trinkwasserpreise (Kosten pro Jahr).....	5
	3.2 Schmutzwassergebühren (Kosten pro Jahr)	6
	3.3 Niederschlagswassergebühren (Kosten pro Jahr)	7
	3.4 Abfallgebühren (Kosten pro Jahr).....	8
	3.5 Rundfunkbeitrag (Kosten pro Jahr).....	9
	3.6 Grundsteuer (Kosten pro Jahr)	9
	3.7 Wohnzusatzkosten insgesamt, ohne Grundsteuer (pro Jahr).....	10
	3.8 Kurzfristiger Trend: Vergleich der Gesamtkosten ohne Grundsteuer 2024/2025	11
	3.9 Langfristiger Trend: Vergleich der Gesamtkosten ohne Grundsteuer 2016/2025.....	12
	3.10 Wohnzusatzkosten insgesamt mit Grundsteuer (pro Jahr)	13
(4)	Viel versprochen, große Enttäuschung! — Energiebesteuerung drosseln.....	14
	4.1 Strompreise	14
	4.2 Gaspreise	14
(5)	Grunderwerbsteuer – Wann kommt endlich die echte Entlastung fürs Eigenheim?.....	16
	Anlagen	I
	Anlage 1: Weitere Gebühren.....	I
	Anlage 2: Bodenrichtwerte, Grundsteuermessbeträge und Hebesätze in den Landeshauptstädten	II
	Anlage 3: Abfallgebühren Teil- oder Vollservice	III
	Literaturhinweise	IV

(1) Wohnen immer teurer – Steigende Steuern und Abgaben

Die steigenden Wohnraumpreise sind allgegenwärtig. Grundstückspreise, Baukosten und die Preise von Bestandsimmobilien sind vielerorts deutlich gestiegen. In der Folge hat die bezahlbare Wohnraumversorgung immer mehr an politischer Bedeutung gewonnen. Jüngst trafen sich die EU-Mitgliedstaaten zu einem Gipfel wegen der Wohnraumkrise in Europa. Doch nicht alle Kostensteigerungen sind marktbedingt – einen erheblichen Teil davon hat der Staat selbst zu verantworten. Denn durch stetig steigende Abgaben und Gebühren im Bereich der Wohnzusatzkosten ist er selbst zu einem zentralen Kostentreiber geworden. Das behindert auch die dringend benötigte Schaffung neuen Wohnraums.

Der Wohnzusatzkosten-Vergleich des Bundes der Steuerzahler schafft Transparenz darüber, wie hoch die Belastung der Steuerzahler in den einzelnen Regionen tatsächlich ist. Das jährlich erscheinende Ranking verdeutlicht somit, wo Abgaben und Gebühren besonders hoch ausfallen und wo effizienter gewirtschaftet wird. Damit soll der Vergleich stets Impulse für politische Diskussionen über faire und bezahlbare Wohnzusatzkosten setzen.

Anhand eines einheitlich definierten Beispielhauses wird aufgezeigt, wie unterschiedlich die Kosten für Trinkwasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Müllentsorgung und Grundsteuer in den Landeshauptstädten ausfallen – und wo die Bürgerinnen und Bürger besonders tief in die Tasche greifen müssen. Das hier dargestellte Beispielhaus wurde unter Berücksichtigung durchschnittlicher Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser konzeptioniert.

Merkmal	Beschreibung
Grundstück	Einfamilienhaus (freistehend), Drei-Personen-Haushalt
Bauart	Massivbauweise, zweigeschossig, Carport
Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksfläche	500 m ²
Baujahr	1990

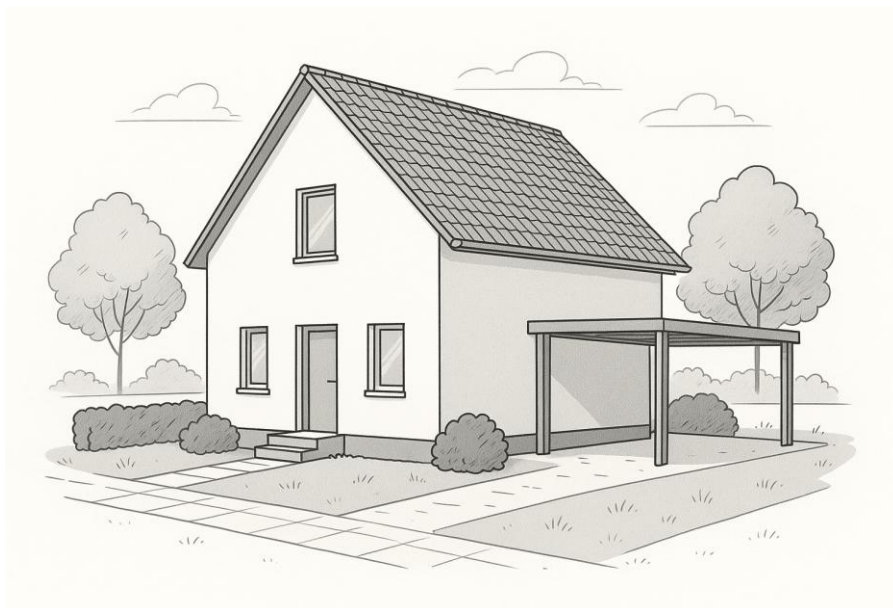


Bild: KI-generiert

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

1. Wasserentgelte

- Trinkwasserpreis inklusive Grund- bzw. Zählergebühren (inklusive Mehrwertsteuer)
- Verbrauch von 132 m³/Jahr¹

2. Schmutzwassergebühren²

- Schmutzwassergebühren inklusive Grundgebühr
- Verbrauch von 132 m³/Jahr

3. Niederschlagswassergebühren

- Niederschlagswassergebühren inklusive Grundgebühr für 150 m² vollversiegelte Fläche³

Die versiegelte Fläche wurde aus bautechnischen Gründen um 20 m² im Vergleich zu den Vorjahren erweitert.

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, siehe Anlage 3

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

6. Grundsteuer B

Das BdSt-Ranking vergleicht somit ausgewählte Wohnzusatzkosten, die jährlich anfallen, überregional vergleichbar und staatlich veranlasst sind. Doch dies ist nur ein Ausschnitt der Gesamtbelastung, da der Staat das Wohnen durch weitere Steuern und Abgaben verteuert. Weitere Wohnzusatzkosten können z. B. für die Winterdienst- und Straßenreinigungsgebühren oder einen Anwohnerparkausweis anfallen. Das ist jedoch vom Einzelfall bzw. von der konkreten Wohnlage abhängig. Auch bei den Schornsteinfegerarbeiten können die Wohneigentümer z. T. zwischen privaten Anbietern wählen.⁴ Die genannten Kosten werden daher nicht in den Vergleich einbezogen. Neben den jährlichen Wohnzusatzkosten 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 einmalig 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. Zudem werden die Heizenergie und der Stromverbrauch durch verschiedene staatliche Abgaben belastet. Eine Auflistung vieler weiterer Kosten befindet sich in Anlage 1.

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.

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.

(2) Grundsteuerreform – Neue Grundsteuer seit 2025

Die Reform der Grundsteuer sorgt für Bewegung in den kommunalen Kassen und sorgte für Verunsicherung bei den Steuerzahlern. Denn die Umsetzung verlief holprig. Vielerorts standen die neuen Hebesätze noch nicht fest, sodass die Eigentümer zu Jahresbeginn nicht wussten, wie hoch ihre Grundsteuer ausfallen würde. Unterschiedliche Regelungen in den Bundesländern machten den Prozess zusätzlich kompliziert. Manche fragten sich, ob sie ihre Daueraufträge stoppen oder Lastschriftmandate widerrufen müssen, mit denen bislang die alte Grundsteuer beglichen wurde. Eine klare Kommunikation von Behörden und Gemeinden blieb oft aus. Hinzu kommt, dass einige am Bundesmodell festhalten, während andere auf eigene Berechnungsarten vom Flächen- bis zum Wohnlagenmodell setzen. Das Ergebnis ist ein echter Flickenteppich mit unterschiedlichen Belastungen für Haus- und Grundstücksbesitzer.

Ein verbindendes Element ist der bundesweit einheitliche Bewertungsstichtag, der 1. Januar 2022. Früher sah das ganz anders aus. In Westdeutschland richtete sich die Bewertung nach dem durchschnittlichen Mietpreisniveau vom 1. Januar 1964. Für die ostdeutschen Bundesländer galt sogar noch der Bewertungsstichtag 1. Januar 1935. Zudem kam dort bei der Bewertung von Einfamilienhäusern statt des Ertragswertverfahrens das Sachwertverfahren zur Anwendung. Beim jetzigen Bundesmodell gilt auch für die neuen Bundesländer das Ertragswertverfahren. Was die Bewertung bei den meisten Modellen zudem eint, ist das Chaos bei der Festlegung der Bodenrichtwerte. In einigen sehr guten Wohnlagen fallen diese wegen geringer Grundstücksverkäufe deutlich niedriger aus als in durchschnittlichen Stadtgebieten. Hinzu kommt, dass die Gutachterausschüsse ihre Bodenrichtwertzonen nicht nach einheitlichen Maßstäben festlegen. Das verzerrt die Bewertung ungemein. Das Ergebnis ist ein weiterer Flickenteppich, der die Vergleichbarkeit erschwert.

Der Bodenrichtwert ist damit nur einer von vielen kritischen Faktoren, die in zahlreichen Regionen zu fehlerhaften Immobilienbewertungen geführt haben. Seit der letzten Hauptfeststellung sind die Grundstückspreise deutlich gestiegen – mit spürbaren Folgen für die Grundsteuer. Besonders in Baden-Württemberg wirkt sich das Bodenwertmodell massiv aus: Es treibt die Grundsteuerwerte insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser in die Höhe und selbst niedrige Hebesätze können diese Belastung kaum abfedern. Darüber hinaus sorgt beim Bundesmodell eine weitere Schwachstelle für Unmut: die grob typisierten Einheitsmieten. Diese dienen als stark vereinfachte statistische Größe zur Berechnung des fiktiven Mietertrags von Immobilien und führen in der Praxis oft zu unrealistischen Mieterträgen. Sie spiegeln die ortsüblichen Mieten nicht wider, was dazu führt, dass einige Eigentümer deutlich mehr und andere weniger zahlen. Besonders betroffen sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Dem Modell liegt die Annahme zugrunde, dass ein teures Grundstück automatisch auf ein hohes Einkommen schließen lässt. Bei Rentnern oder geerbten Immobilien ist diese Annahme problematisch.

Die Bundespolitik hat gegenüber den Kommunen das Gebot der Aufkommensneutralität ausgesprochen. Die Höhe der Grundsteuer wird von den Kommunen schließlich selbst festgelegt. Um dieses Gebot zu wahren, sollten Kommunalpolitiker aufkommensneutrale Hebesätze bestimmen, damit das Gesamtaufkommen der Grundsteuer den Wert aus dem Jahr 2024 keinesfalls übersteigt. Allerdings zeigte sich bereits im Vorjahr, dass in einigen Kommunen an der Hebesatzschraube gedreht wurde. Der Bund der Steuerzahler recherchiert und zeigt, warum Transparenz bei den Hebesätzen wichtiger ist, denn je. 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 des Ziels, das Steueraufkommen möglichst konstant zu halten, wäre ein Modell mit geringerem Verwaltungsaufwand die bessere Wahl gewesen – statt eines komplexen, wertbasierten Ansatzes mit aufwendigen Rechenschritten. Allein die Auswertung der Feststellungserklärungen erforderte zusätzliches Personal in den Finanzverwaltungen und verursachte Millionenkosten für die Steuerzahler. Dazu kommen beträchtliche volkswirtschaftliche Folgekosten. Zwar bleibt die Grundsteuer eine unverzichtbare Einnahmequelle für die Kommunen, doch die Bürokratie belastet Verwaltung und Eigentümer gleichermaßen. Eine einfachere Lösung nach dem Vorbild von Bayern, Hamburg, Hessen oder Niedersachsen ist deutlich effizienter. Viele Experten gehen ohnehin davon aus, dass die laufende Grundsteuerreform nicht die letzte bleiben wird.

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.

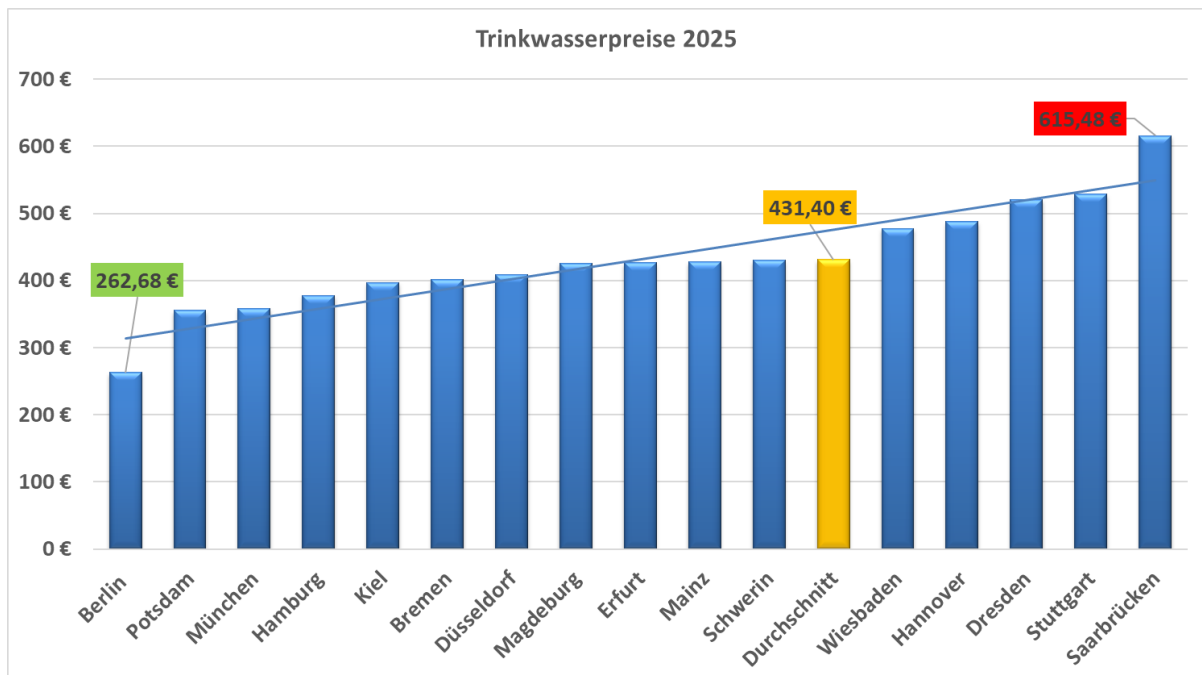
Weitere Informationen zu den Grundsteuerreform-Modellen von Bund und Ländern können auf unserer Grundsteuerseite im Internet abgerufen werden: <https://www.steuerzahler.de/grundsteuer/>. Hier gibt es auch die neuesten Informationen zum Stand der Klageverfahren.

(3) Ergebnisse des Wohnzusatzkosten-Vergleichs 2016 – 2025

3.1 Trinkwasserpreise (Kosten pro Jahr)

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

Stadt	Trinkwasserpreise										
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2024/2025
Berlin	262,74 €	262,68 €	262,68 €	262,68 €	262,74 €	262,68 €	262,68 €	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 €	330,72 €	330,72 €	25,08 €
München	303,15 €	314,07 €	314,07 €	321,07 €	321,07 €	333,94 €	333,94 €	333,94 €	349,81 €	358,48 €	8,67 €
Hamburg	309,00 €	315,00 €	321,00 €	327,36 €	327,36 €	332,76 €	337,32 €	347,28 €	367,80 €	377,76 €	9,96 €
Kiel	325,58 €	325,58 €	330,80 €	335,80 €	340,72 €	345,70 €	350,45 €	360,74 €	379,75 €	396,82 €	17,07 €
Bremen	329,88 €	329,88 €	329,88 €	329,88 €	329,88 €	340,44 €	375,60 €	375,60 €	401,64 €	401,64 €	0,00 €
Düsseldorf	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	375,86 €	376,35 €	408,52 €	408,52 €	0,00 €
Magdeburg	286,23 €	286,23 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	388,66 €	425,94 €	37,28 €
Erfurt	386,87 €	386,87 €	386,87 €	386,87 €	386,87 €	387,80 €	387,12 €	387,12 €	387,12 €	426,72 €	39,60 €
Mainz	350,84 €	350,84 €	350,84 €	350,84 €	350,84 €	360,15 €	360,15 €	373,35 €	406,35 €	427,47 €	21,12 €
Schwerin	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	429,84 €	429,84 €	429,84 €	0,00 €
Durchschnitt	345,41 €	347,79 €	354,80 €	356,70 €	360,51 €	369,57 €	375,71 €	388,77 €	410,22 €	431,40 €	21,18 €
Wiesbaden	372,10 €	372,10 €	372,10 €	372,10 €	372,10 €	390,58 €	409,06 €	451,30 €	477,70 €	477,70 €	0,00 €
Hannover	313,58 €	313,58 €	313,58 €	313,58 €	343,94 €	407,45 €	407,45 €	433,85 €	433,85 €	487,89 €	54,04 €
Dresden	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	462,00 €	521,05 €	59,05 €
Stuttgart	388,54 €	391,85 €	399,05 €	411,06 €	423,51 €	429,69 €	436,14 €	478,90 €	514,64 €	528,60 €	13,96 €
Saarbrücken	426,24 €	444,12 €	484,32 €	484,32 €	497,48 €	510,32 €	510,32 €	558,20 €	562,44 €	615,48 €	53,04 €

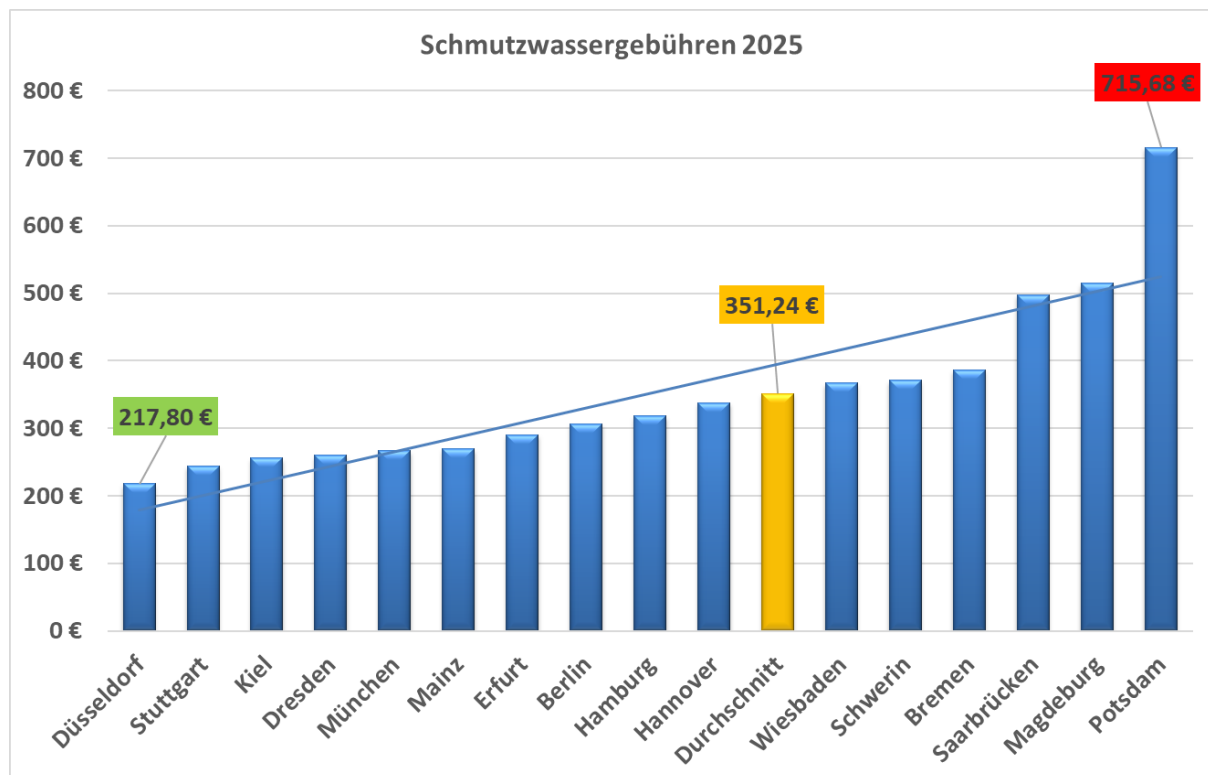


Anmerkung: In Magdeburg und Erfurt erhöhten sich die Trinkwasserpreise unterjährig. In den anderen Fällen stiegen die Kosten zu Jahresbeginn.

3.2 Schmutzwassergebühren (Kosten pro Jahr)

- Schmutzwassergebühren inkl. Grundgebühr
- Verbrauch von 132 m³/Jahr

Stadt	Schmutzwassergebühren											
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2024/2025	
Düsseldorf	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	217,80 €	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 €	244,20 €	7,92 €	
Kiel	238,92 €	238,92 €	256,08 €	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 €	260,04 €	0,00 €	
München	190,32 €	190,32 €	190,32 €	190,32 €	190,32 €	205,92 €	205,92 €	266,64 €	266,64 €	266,64 €	0,00 €	
Mainz	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	213,84 €	213,84 €	213,84 €	269,28 €	55,44 €	
Erfurt	250,80 €	250,80 €	250,80 €	250,80 €	240,24 €	240,24 €	240,24 €	264,00 €	286,00 €	290,40 €	4,40 €	
Berlin	325,96 €	325,90 €	313,62 €	313,62 €	313,68 €	313,62 €	306,36 €	306,36 €	306,36 €	306,36 €	0,00 €	
Hamburg	275,88 €	278,52 €	281,16 €	282,48 €	282,48 €	282,48 €	282,48 €	289,08 €	304,92 €	318,12 €	13,20 €	
Hannover	227,04 €	227,04 €	227,04 €	307,56 €	307,56 €	307,56 €	337,92 €	337,92 €	337,92 €	337,92 €	0,00 €	
Durchschnitt	300,97 €	302,62 €	303,67 €	308,78 €	306,06 €	308,27 €	313,02 €	326,88 €	337,44 €	351,24 €	13,81 €	
Wiesbaden	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	316,80 €	316,80 €	366,96 €	366,96 €	0,00 €	
Schwerin	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	371,18 €	371,18 €	0,00 €	
Bremen	348,48 €	372,24 €	372,24 €	372,24 €	335,28 €	335,28 €	335,28 €	381,48 €	386,76 €	386,76 €	0,00 €	
Saarbrücken	447,48 €	447,48 €	456,72 €	456,72 €	456,72 €	455,40 €	455,40 €	455,40 €	473,88 €	497,64 €	23,76 €	
Magdeburg	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	448,80 €	485,76 €	485,76 €	514,80 €	29,04 €	
Potsdam	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	628,56 €	628,56 €	715,68 €	87,12 €	

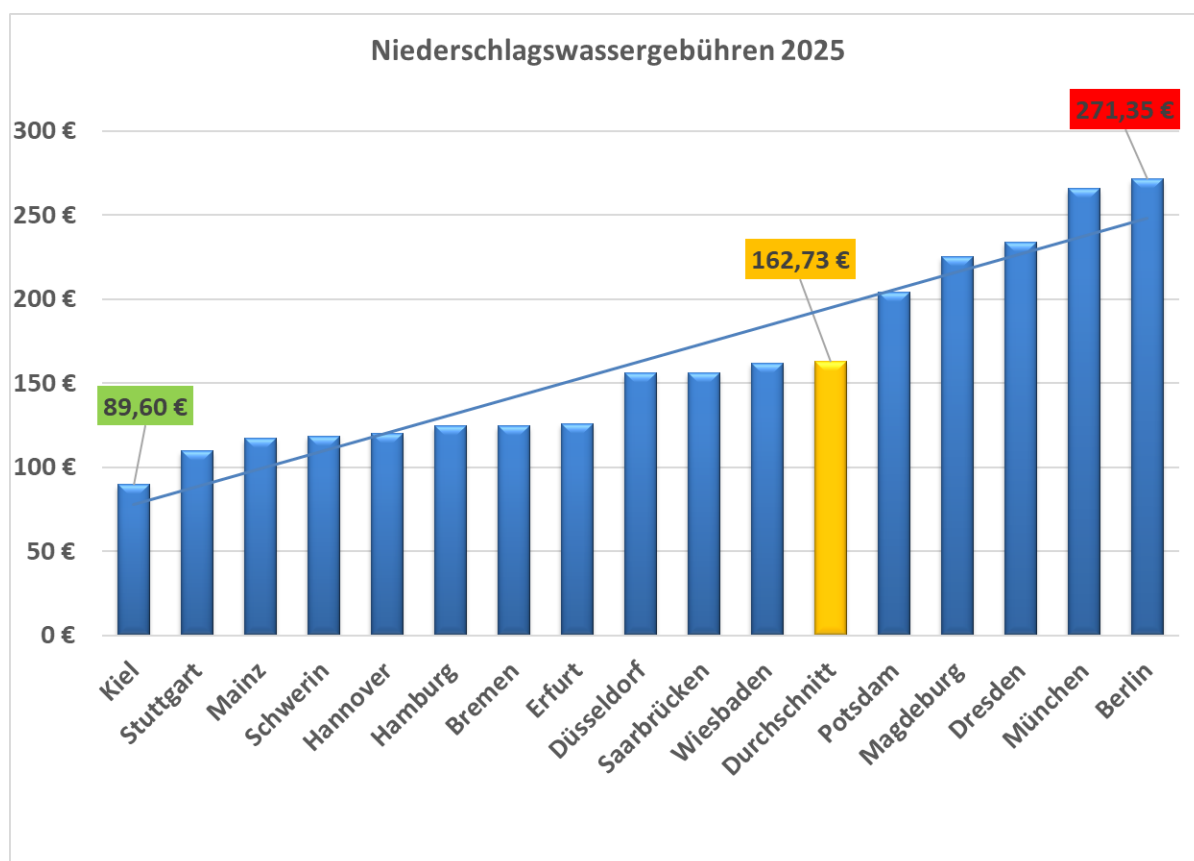


Anmerkung: In Mainz und Potsdam fielen die Preiserhöhungen am deutlichsten aus.

3.3 Niederschlagswassergebühren (Kosten pro Jahr)

- Niederschlagswassergebühren inkl. Grundgebühr für eine vollversiegelte **150 m² Fläche**

Stadt	Niederschlagswassergebühren										
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2024/2025
Kiel	71,50 €	71,50 €	72,80 €	78,40 €	78,40 €	78,40 €	78,40 €	78,40 €	78,40 €	89,60 €	11,20 €
Stuttgart	92,30 €	92,30 €	92,30 €	92,30 €	94,90 €	94,90 €	91,00 €	88,40 €	92,30 €	109,50 €	17,20 €
Mainz	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	97,50 €	97,50 €	97,50 €	117,00 €	19,50 €
Schwerin	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	102,70 €	118,50 €	15,80 €
Hannover	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	104,00 €	104,00 €	104,00 €	120,00 €	16,00 €
Hamburg	94,90 €	94,90 €	94,90 €	96,20 €	96,20 €	96,20 €	96,20 €	98,80 €	104,00 €	124,50 €	20,50 €
Bremen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	107,90 €	124,50 €	16,60 €
Erfurt	98,80 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	104,00 €	104,00 €	104,00 €	104,00 €	109,20 €	126,00 €	16,80 €
Düsseldorf	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	135,20 €	135,20 €	156,00 €	20,80 €
Saarbrücken	118,69 €	118,69 €	123,11 €	123,11 €	123,11 €	122,85 €	122,85 €	122,85 €	129,48 €	156,30 €	26,82 €
Wiesbaden	104,00 €	104,00 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	104,00 €	104,00 €	140,40 €	162,00 €	21,60 €
Durchschnitt	118,52 €	117,46 €	117,79 €	118,22 €	119,17 €	119,15 €	122,34 €	126,65 €	138,19 €	162,73 €	24,54 €
Potsdam	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	204,00 €	44,10 €
Magdeburg	156,00 €	156,00 €	156,00 €	156,00 €	169,00 €	169,00 €	182,00 €	182,00 €	182,00 €	225,00 €	43,00 €
Dresden	219,70 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	234,00 €	31,20 €
München	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	230,10 €	230,10 €	265,50 €	35,40 €
Berlin	234,52 €	234,52 €	239,20 €	239,20 €	233,61 €	233,61 €	235,17 €	235,17 €	235,17 €	271,35 €	36,18 €

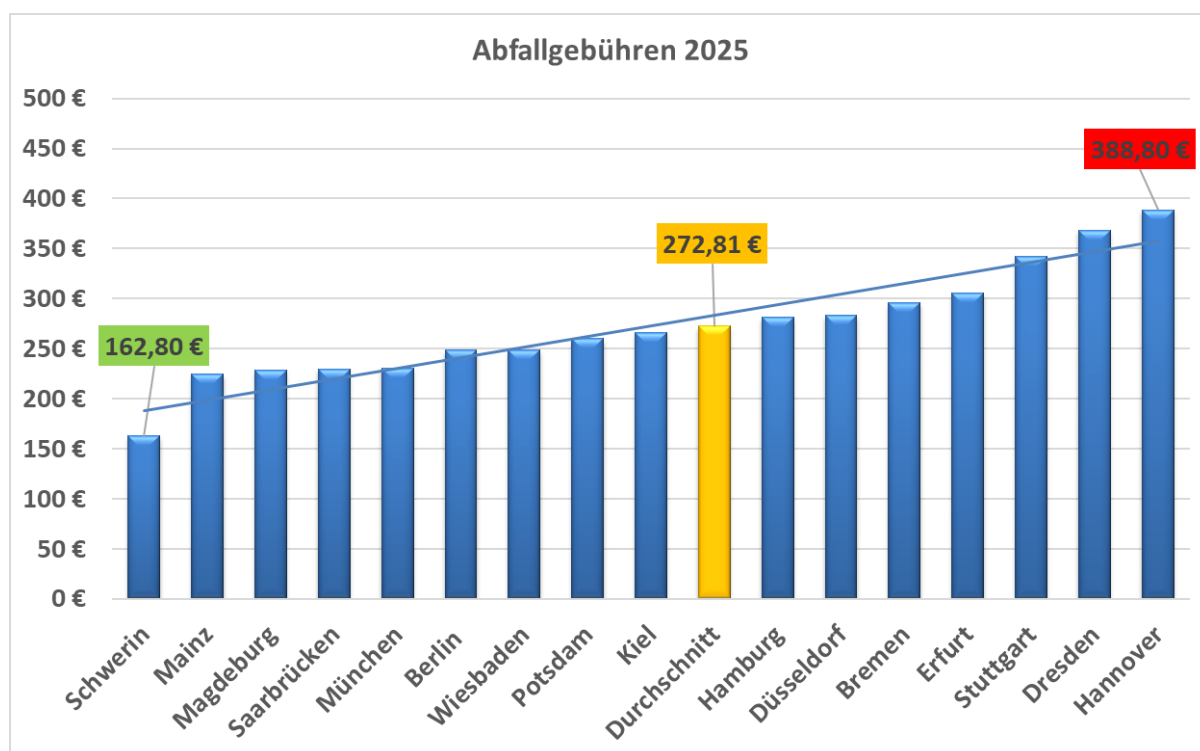


Anmerkung: Die Niederschlagswassergebühr ist in allen Fällen gestiegen, da die vollversiegelte Fläche des Musterhauses um 20 m² vergrößert wurde. Die Gründe dafür sind einerseits die Grundstücksanpassung und andererseits eine adäquate Vollversiegelung, die den baurechtlichen Vorgaben entspricht. Dadurch zeigt sich zugleich, in welchen Landeshauptstädten Niederschlagswasser pro Quadratmeter deutlich mehr kostet. In wenigen Fällen wurde die Gebühr zudem moderat angehoben.

3.4 Abfallgebühren (Kosten pro Jahr)

- Bio- und Restmülltonne inkl. Grundgebühr (preisgünstigstes Angebot: entweder 60-Liter-Tonne und wöchentliche Leerung oder 120-Liter-Tonne und zweiwöchentliche Leerung)

Stadt	Abfallgebühren										
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2024/2025
Schwerin	141,72 €	141,72 €	135,67 €	135,67 €	135,67 €	135,67 €	135,67 €	162,80 €	162,80 €	162,80 €	0,00 €
Mainz	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	245,63 €	245,63 €	224,33 €	-21,30 €
Magdeburg	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	214,08 €	214,08 €	214,08 €	214,08 €	214,08 €	228,72 €	14,64 €
Saarbrücken	185,05 €	185,05 €	181,40 €	181,40 €	181,40 €	194,76 €	194,76 €	194,76 €	193,57 €	229,70 €	36,13 €
München	156,00 €	156,00 €	156,00 €	159,12 €	159,12 €	159,12 €	205,92 €	205,92 €	205,92 €	230,88 €	24,96 €
Berlin	211,90 €	215,54 €	215,54 €	218,60 €	218,60 €	226,00 €	226,00 €	235,96 €	235,96 €	248,36 €	12,40 €
Wiesbaden	195,00 €	195,00 €	195,00 €	195,00 €	202,00 €	202,00 €	209,20 €	209,20 €	248,72 €	248,72 €	0,00 €
Potsdam	186,80 €	214,22 €	227,27 €	220,23 €	223,96 €	232,15 €	232,49 €	222,21 €	239,58 €	260,21 €	20,63 €
Kiel	223,08 €	223,08 €	223,08 €	248,64 €	248,64 €	280,44 €	283,32 €	296,76 €	266,28 €	266,28 €	0,00 €
Durchschnitt	225,58 €	227,21 €	228,72 €	230,54 €	235,21 €	238,31 €	242,05 €	247,57 €	259,62 €	272,81 €	13,19 €
Hamburg	220,68 €	215,88 €	220,08 €	224,28 €	224,28 €	230,88 €	234,96 €	240,00 €	268,44 €	281,40 €	12,96 €
Düsseldorf	300,02 €	263,30 €	259,26 €	208,95 €	205,07 €	210,42 €	222,24 €	235,13 €	233,69 €	283,23 €	49,54 €
Bremen	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	276,94 €	276,94 €	295,56 €	295,56 €	0,00 €
Erfurt	287,73 €	287,73 €	287,73 €	327,81 €	327,81 €	299,29 €	276,43 €	226,98 €	263,27 €	305,20 €	41,93 €
Stuttgart	234,60 €	225,60 €	234,60 €	250,80 €	258,00 €	263,40 €	275,40 €	293,40 €	323,40 €	342,60 €	19,20 €
Dresden	286,92 €	286,92 €	298,46 €	298,46 €	298,46 €	298,46 €	299,14 €	299,14 €	368,22 €	368,22 €	0,00 €
Hannover	302,76 €	348,30 €	348,30 €	342,60 €	389,88 €	389,88 €	389,88 €	402,24 €	388,80 €	388,80 €	0,00 €



Anmerkung: Für zusätzliche Informationen siehe Anlage 3 im Anhang. Mainz: Neue Berechnung im Jahr 2025, da seit dem Jahr 2023 Teilservice möglich ist. Zudem fallen in Innenstadtlage geringere Kosten an. Bremen: In Bremen gibt es keine 26 Leerungen/Jahr (d. h. eine zweiwöchentliche Leerung). Es werden nur 18 Leerungen abgegolten. Es kommen dazu noch die Kosten für 8 zusätzliche Leerungen, ohne Sondergebühr für Bioabfall. In Saarbrücken wird der Abfall gewichtsabhängig abgerechnet statt in Volumen. Somit müssen keine Gebühren für Leermengen gezahlt werden, abgesehen von der Mindestgebühr. Zugleich können Steuerzahler durch Müllreduzierung sparen.

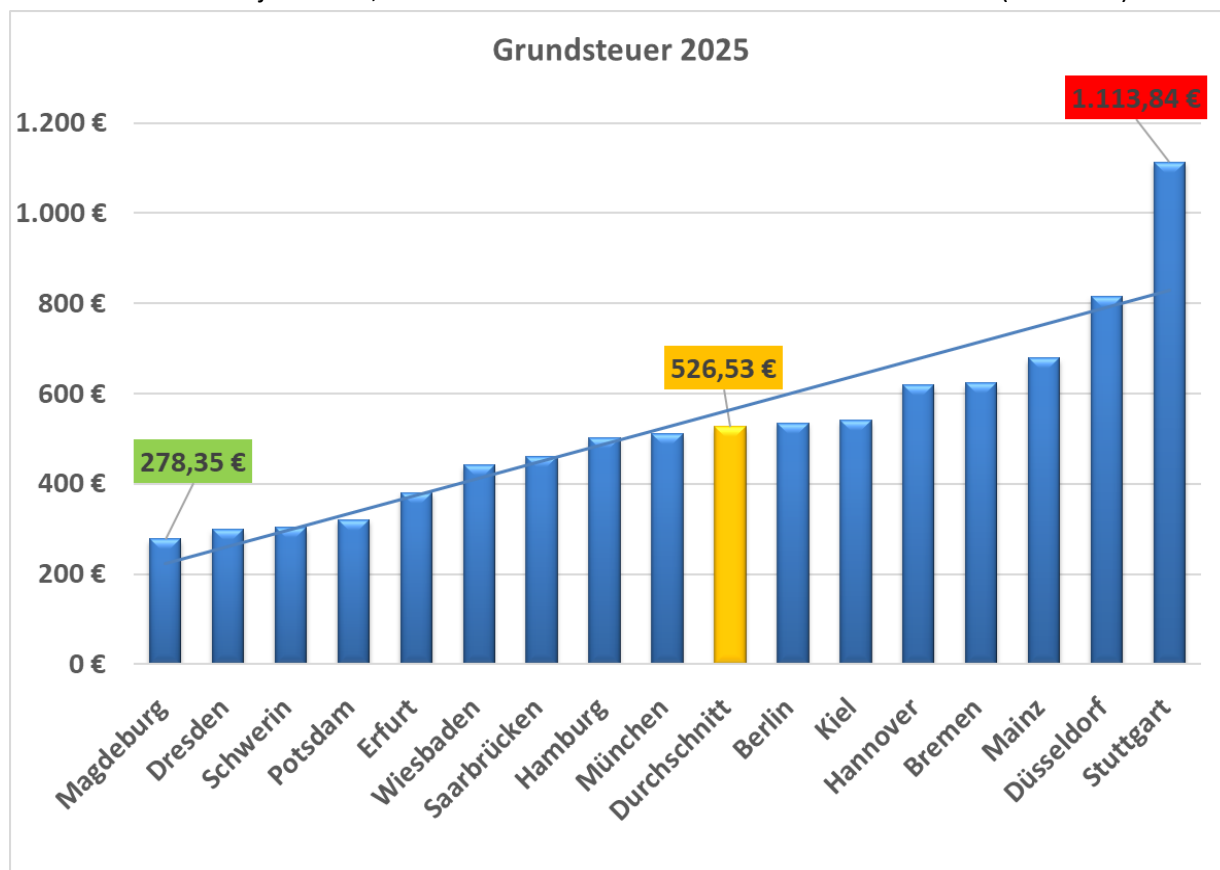
3.5 Rundfunkbeitrag (Kosten pro Jahr)

Einheitlich: 220,32 Euro/Jahr

Hinweis: Die Beitragshöhe bleibt vorerst bei 18,36 Euro pro Monat und Wohnung, da die empfohlene Erhöhung um 58 Cent noch nicht umgesetzt wurde. Ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts steht aus.

3.6 Grundsteuer (Kosten pro Jahr)

Einfamilienhaus: Baujahr 1990; 120 m² Wohnfläche und 500 m² Grundstücksfläche (siehe S. 1)

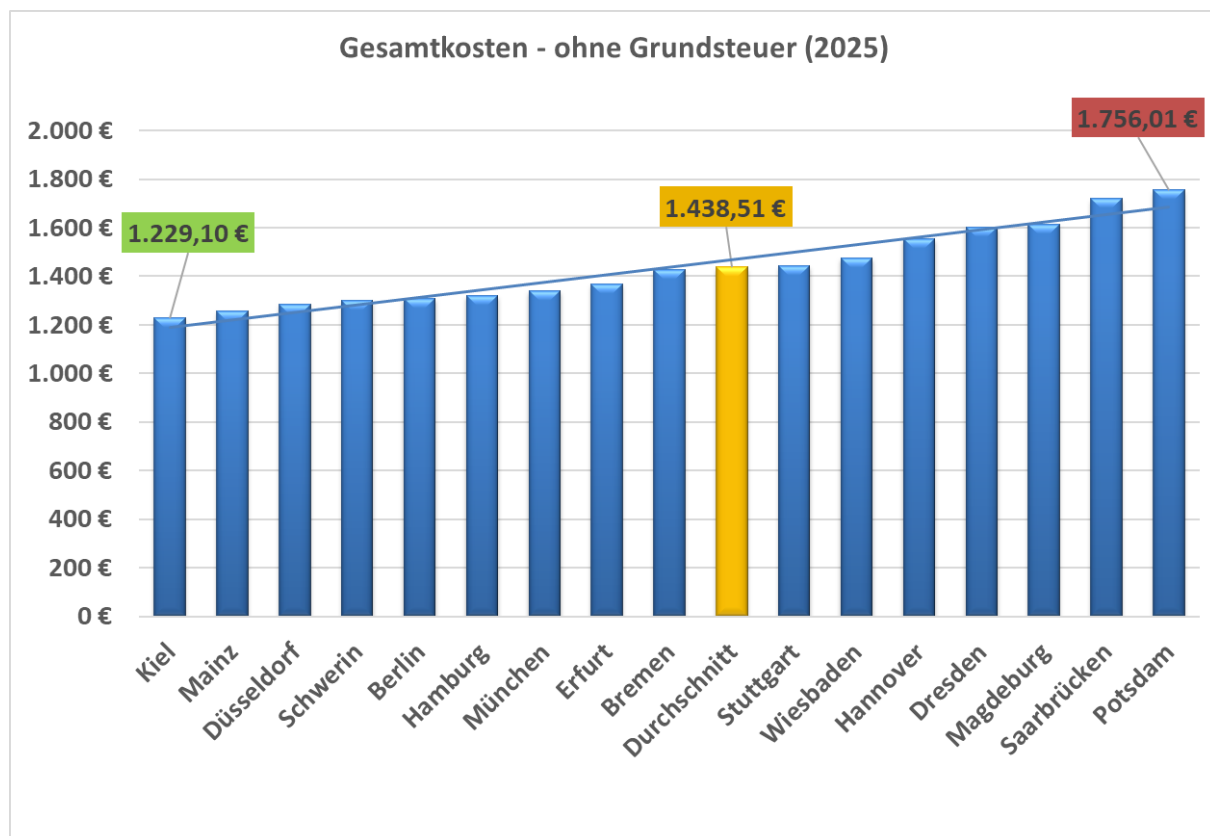


Stadt	Grundsteuer
	2025
Magdeburg	278,35 €
Dresden	298,37 €
Schwerin	303,80 €
Potsdam	320,40 €
Erfurt	380,75 €
Wiesbaden	441,60 €
Saarbrücken	460,76 €
Hamburg	502,13 €
München	511,00 €
Durchschnitt	526,53 €
Berlin	534,72 €
Kiel	540,54 €
Hannover	619,38 €
Bremen	624,21 €
Mainz	679,44 €
Düsseldorf	815,17 €
Stuttgart	1.113,84 €

Die Bodenrichtwerte, Grundsteuermessbeträge und Hebesätze können der Anlage 2 entnommen werden. Die Bodenrichtwerte, die vor allem für die Berechnung der Grundsteuer in Baden-Württemberg und beim Bundesmodell sowie in untergeordnetem Maße in Hessen und Niedersachsen eine Rolle spielen, wurden durch eine gemeinsame Abfrage der durchschnittlichen Werte je Landeshauptstadt ermittelt. Bis auf in Erfurt und Saarbrücken wurden die Daten der jeweiligen Gutachterausschüsse bereitgestellt. Es wurden hier andere statistische Auswertungen herangezogen, beispielsweise der AKOGA-Immobilienmarktbericht Deutschland, oder es wurden eigene Erhebungen durchgeführt.

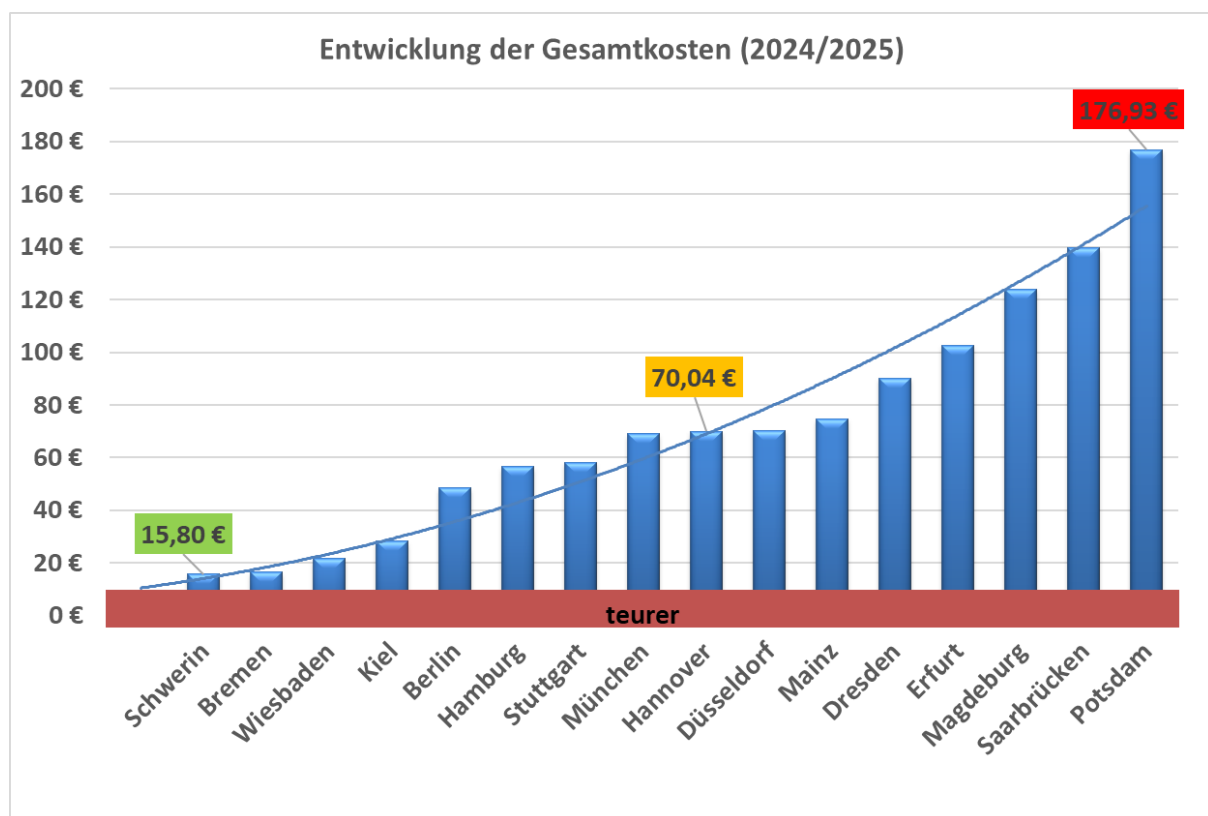
3.7 Wohnzusatzkosten insgesamt, ohne Grundsteuer (pro Jahr)

Stadt	Gesamtkosten (ohne Grundsteuer)										
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2024/2025
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 €	1.229,10 €	28,27 €
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 €	1.258,40 €	74,76 €
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 €	1.285,87 €	70,34 €
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 €	1.302,64 €	15,80 €
Berlin	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 €	1.309,07 €	48,46 €
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 €	1.322,10 €	56,62 €
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 €	1.341,82 €	69,03 €
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 €	1.265,91 €	1.368,64 €	102,73 €
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 €	1.428,78 €	16,60 €
Durchschnitt	1.200,49 €	1.205,09 €	1.214,97 €	1.224,24 €	1.230,95 €	1.247,73 €	1.273,43 €	1.314,15 €	1.365,79 €	1.438,51 €	72,71 €
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 €	1.445,22 €	58,28 €
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 €	1.475,70 €	21,60 €
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 €	1.554,93 €	70,04 €
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 €	1.513,38 €	1.603,63 €	90,25 €
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 €	1.614,78 €	123,96 €
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 €	1.719,44 €	139,75 €
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 €	1.756,01 €	176,93 €



3.8 Kurzfristiger Trend: Vergleich der Gesamtkosten ohne Grundsteuer 2024/2025

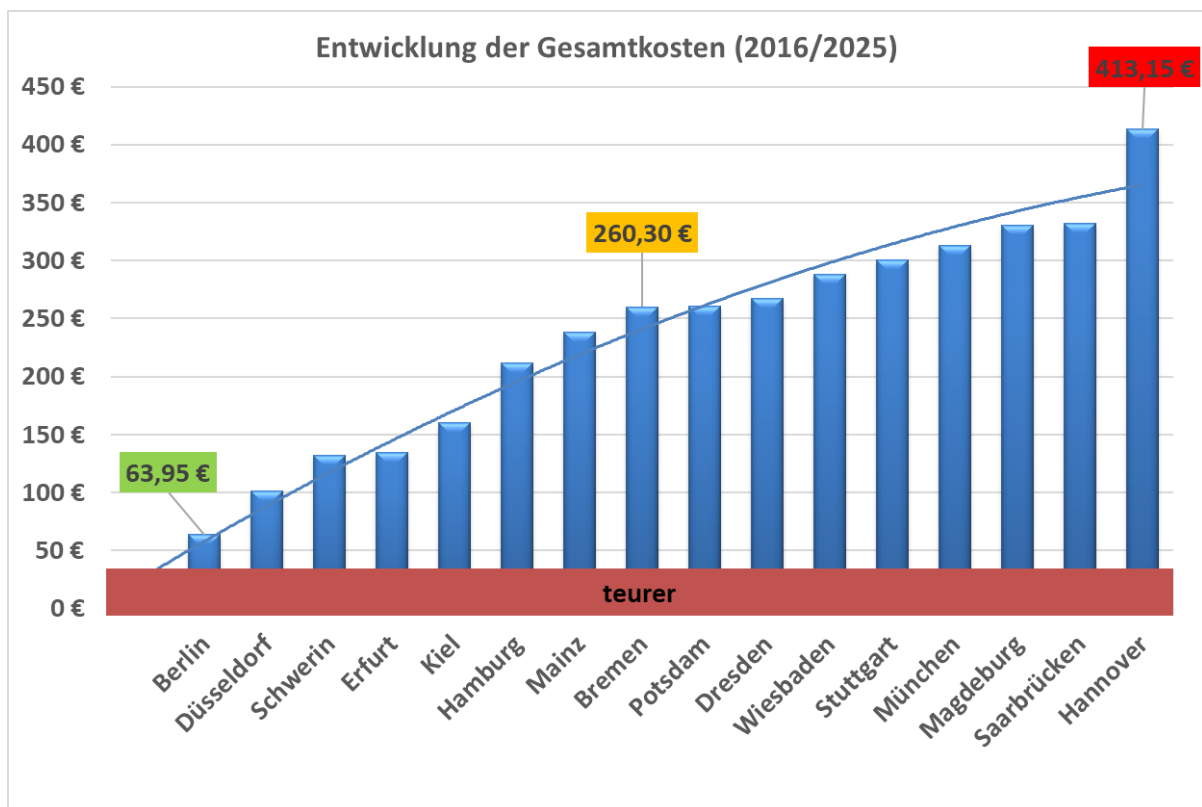
Stadt	Gesamtkosten-Trend (ohne Grundsteuer)										
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2024/2025
Schwerin	1.170,82 €	1.170,82 €	1.164,77 €	1.164,77 €	1.164,77 €	1.164,77 €	1.175,09 €	1.218,06 €	1.286,84 €	1.302,64 €	15,80 €
Bremen	1.168,48 €	1.192,24 €	1.192,24 €	1.192,24 €	1.155,28 €	1.165,84 €	1.208,14 €	1.254,34 €	1.412,18 €	1.428,78 €	16,60 €
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 €	1.475,70 €	21,60 €
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 €	1.229,10 €	28,27 €
Berlin	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 €	1.309,07 €	48,46 €
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 €	1.322,10 €	56,62 €
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 €	1.445,22 €	58,28 €
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 €	1.341,82 €	69,03 €
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 €	1.554,93 €	70,04 €
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 €	1.285,87 €	70,34 €
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 €	1.258,40 €	74,76 €
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 €	1.513,38 €	1.603,63 €	90,25 €
Erfurt	1.234,20 €	1.234,20 €	1.234,20 €	1.274,28 €	1.268,92 €	1.268,92 €	1.228,11 €	1.204,08 €	1.265,91 €	1.368,64 €	102,73 €
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 €	1.614,78 €	123,96 €
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 €	1.719,44 €	139,75 €
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 €	1.756,01 €	176,93 €



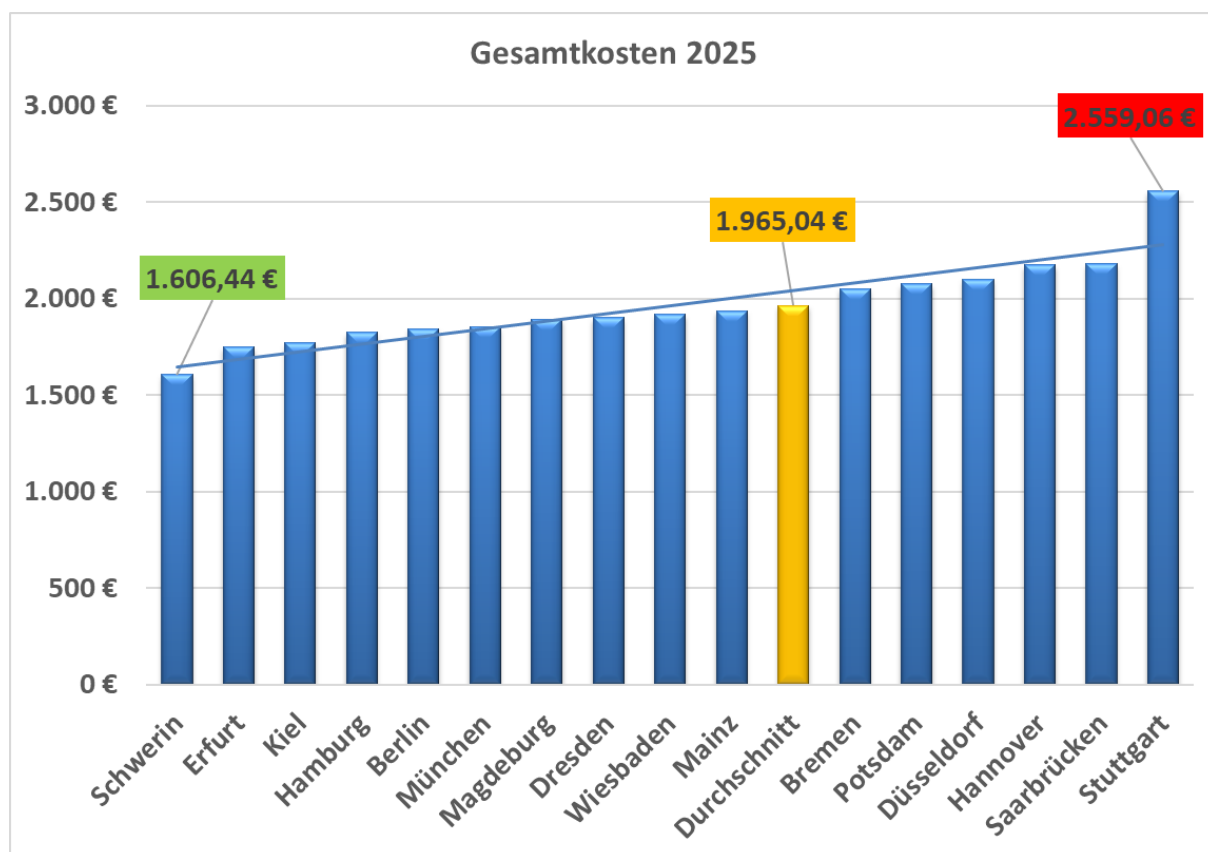
Anmerkung: Die niedrigeren Kostensteigerungen in Schwerin, Bremen und Wiesbaden sind ausschließlich auf die höheren Niederschlagswassergebühren aufgrund der Flächenanpassung zurückzuführen. Ab Kiel ist eine Zunahme der Preise wegen der größeren vollversiegelten Fläche sowie wegen tatsächlicher Gebührenerhebungen zu verzeichnen.

3.9 Langfristiger Trend: Vergleich der Gesamtkosten ohne Grundsteuer 2016/2025

Stadt	Gesamtkosten-Trend (ohne Grundsteuer)										
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2016/2025
Berlin	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 €	1.309,07 €	63,95 €
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 €	1.285,87 €	101,42 €
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 €	1.302,64 €	131,82 €
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 €	1.265,91 €	1.368,64 €	134,44 €
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 €	1.229,10 €	160,02 €
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 €	1.322,10 €	211,64 €
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 €	1.258,40 €	238,44 €
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 €	1.428,78 €	260,30 €
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 €	1.756,01 €	261,14 €
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 €	1.513,38 €	1.603,63 €	267,33 €
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 €	1.475,70 €	288,36 €
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 €	1.445,22 €	300,66 €
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 €	1.341,82 €	313,35 €
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 €	1.614,78 €	330,27 €
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 €	1.719,44 €	331,98 €
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 €	1.554,93 €	413,15 €



3.10 Wohnzusatzkosten insgesamt mit Grundsteuer (pro Jahr)



Stadt	Gesamtkosten
	2025
Schwerin	1.606,44 €
Erfurt	1.749,39 €
Kiel	1.769,66 €
Hamburg	1.824,23 €
Berlin	1.843,79 €
München	1.852,82 €
Magdeburg	1.893,13 €
Dresden	1.902,00 €
Wiesbaden	1.917,30 €
Mainz	1.937,84 €
Durchschnitt	1.965,04 €
Bremen	2.052,99 €
Potsdam	2.076,41 €
Düsseldorf	2.101,08 €
Hannover	2.174,31 €
Saarbrücken	2.180,20 €
Stuttgart	2.559,06 €

Die Gesamtkosten mit 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 seit 2025 die Grundsteuerbelastung strukturell verändert hat. So wird auch nicht mehr zwischen Ost- und West-Berlin unterschieden. Wegen der verschiedenen Bewertungsverfahren ergeben sich für unser Musterhaus große Abweichungen auch zu den Vorjahren. Zudem sind die Grundstückswerte an statistische Maßstäbe angeglichen worden. Damit ist ein Vorjahresvergleich nicht möglich.

(4) Viel versprochen, große Enttäuschung! — 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 fast zu einem Drittel aus sechs (zuvor acht) verschiedenen Steuern und Abgaben zusammensetzt. Seit Juli 2022 wird die EEG-Umlage aus dem Steuertopf des Bundes finanziert. Alle Steuerzahler müssen deshalb weiterhin dafür aufkommen. Dazu stieg die StromNEV-Umlage bereits im Jahr 2024 um über 50 Prozent auf 0,64 ct/kWh. Im Jahr 2025 hat diese sich mehr als verdoppelt und ist auf 1,56 ct/kWh angestiegen. Hier gibt es politischen Spielraum für Entlastungen, der jedoch nicht genutzt wird. Ganz im Gegenteil wurden versprochene Entlastungen wieder einkassiert. Die Stromsteuer wurde nicht gesenkt! Als sich die neue Regierung aus SPD & CDU formierte, trat diese noch während der Verhandlungen mit einem Sondervermögen von rund einer halben Milliarde Euro an die Öffentlichkeit. Statt eine Senkung der Stromsteuer vorzunehmen, wie ursprünglich angedacht, tätigt die Regierung jedoch anderweitige Ausgaben in exorbitant hohen Summen und brach zugleich ihr Versprechen, die privaten Haushalte spürbar bei der Stromsteuer zu entlasten.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der durchschnittliche Strompreis für Haushalte wegen gesunkener Beschaffungskosten nur marginal gesunken und beträgt für das Jahr 2025 rund 39,6 ct/kWh. Die aktuellen Beschaffungs- und Vertriebskosten belaufen sich auf durchschnittlich 16,0 ct/kWh und tragen gegenwärtig zu etwa 40 Prozent zum Gesamtpreis bei. Die Netzentgelte liegen im Jahr 2025 durchschnittlich bei 10,9 ct/kWh und machen somit rund 28 Prozent des Gesamtpreises aus. Die derzeitige Kostenbelastung durch die Energiepreise verdeutlicht folgende Beispielberechnung:

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

- Stromkosten im Jahr 2024: 1.562,51 Euro/Jahr (Verbraucherpreis ohne Preisbremse)
 - **Stromkosten im Jahr 2025: 1.465,57 Euro/Jahr**
- ⇒ Staatliche Abgaben: 470,45 Euro/Jahr (32,1 %)⁵:

Strompreisbestandteile für 2025 (Stand Oktober 2025)	in ct/kWh			
Beschaffung, Vertrieb	16	40,4 %		
Netzentgelt inklusive Messung und Messstellenbetrieb	10,9	27,5 %		
Mehrwertsteuer	6,33	16,0 %		
Stromsteuer	2,05	5,2 %	Steuern	21,2 %
Konzessionsabgabe	1,67	4,2 %		
KWKG-Umlage	0,28	0,7 %		
§ 19 StromNEV-Umlage	1,56	3,9 %	Abgaben/Umlagen	10,9 %
Offshore-Netzumlage	0,82	2,1 %		
Gesamt	39,61	100,0 %	Steuern und Abgaben:	32,1 %

Quelle: BDEW. Arbeitspreis und Grundpreis enthalten, Abweichungen durch Rundung, Stand Oktober 2025.

4.2 Gaspreise

Der Gasmarkt hat sich etwas entspannt. Jedoch werden in den nächsten Jahren weitere Preissteigerungen erwartet. Die Kosten für Beschaffung und Vertrieb liegen bei 5,98 Cent pro Kilowattstunde. Das ist rund die Hälfte des Gesamtpreises. Im März 2025 waren die Preise am höchsten, sind aber im Laufe

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.

dieses Jahres weiter gesunken und liegen auf dem niedrigsten Niveau seit Oktober 2021. Der Preis für CO₂ hat sich zum 1. Januar 2025 von 45 auf 55 Euro pro Tonne erhöht. Die CO₂-Abgabe bzw. umgangssprachlich die CO₂-Steuer ist wie die Stromsteuer eine feste staatliche Abgabe und nicht von der Höhe des Gaspreises abhängig. Bei Steuern sowie Umlagen & Abgaben ist damit eine Erhöhung festzustellen: Betragen sie im Jahr 2024 noch 21,4 Prozent, sind es mittlerweile 31,2 Prozent des Gesamtpreises. Diese Kosten sind seit dem Jahr 2020 mehr als doppelt so hoch. Das liegt neben dem höheren CO₂-Preis auch an der Gasspeicherumlage und der Mehrwertsteuer. Der durchschnittliche Erdgaspreis für Haushalte in Einfamilienhäusern mit einem Jahresverbrauch von bis zu 15.000 kWh ist daher von Jahresbeginn 2024 bis Oktober 2025 um rund 1,4 ct/kWh angestiegen. Ab dem 1. Januar 2026 wird es die Gasspeicherumlage nicht mehr geben. Der Bund übernimmt dann die Kosten für die Speicherbefüllung. Wie bei der EEG-Umlage für Strom kommen also alle Steuerzahler weiterhin dafür auf.

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

- Gaskosten im Jahr 2024: 1.738,50 Euro/Jahr (Haushaltskundenpreis Preisbremse)
 - **Gaskosten im Jahr 2025: 1.812 Euro/Jahr**
- ⇒ Staatliche Abgaben: 565,34 Euro/Jahr (31,2 Prozent)⁶

Gaspreisbestandteile für 2025 (Stand Oktober 2025)	in ct/kWh			
Beschaffung, Vertrieb	5,98	49,5 %		
Netzentgelt inklusive Messung und Messstellenbetrieb	2,33	19,3 %		
Erdgassteuer	0,55	4,6 %		
Mehrwertsteuer	1,93	16,0 %		Steuern 20,5 %
Konzessionsabgabe	0,03	0,2 %		
CO ₂ -Preis	0,97	8,0 %		Abgaben/Umlagen 10,7 %
Gasspeicherumlage	0,29	2,4 %		
Gesamt	12,08	100,0 %	Steuern und Abgaben:	31,2 %

Quelle: BDEW, eigene Berechnungen. Abweichungen durch Rundung, Mehrwertsteuererhöhung Oktober 2025.

Fazit

Politische Versprechungen wurden gebrochen. Stattdessen steigen die Abgaben wie der CO₂-Preis weiter deutlich – von 30 Euro (2023) über 45 Euro (2024) auf 55 Euro pro Tonne (2025). Auch auf die CO₂-Steuer wird Mehrwertsteuer erhoben. Der Mehrwertsteuersatz auf Gas liegt bei 19 Prozent. All dies treibt die Energiekosten und vor allem die Steuereinnahmen in die Höhe. Gegen die Erhebung von Umsatzsteuer auf die Energiesteuern wurde bislang zu wenig unternommen. Eine vom Bundesverfassungsgericht angenommene Verfassungsbeschwerde könnte dies nun ändern, Az. 1 BvR 1683/25. Sollte das Gericht zugunsten privater Haushalte entscheiden, könnten Millionen Steuerzahler einen möglichen Anspruch auf Rückerstattung zu viel gezahlter Steuern haben. Für Autofahrer und viele Haushalte mit Öl- oder Gasheizung würde das spürbare Entlastungen bedeuten. Der Bund der Steuerzahler e. V. fordert zudem seit Langem die Senkung des Mehrwertsteuersatzes für die Beschaffungs- und Vertriebskosten bei Gas, Heizöl und Strom dauerhaft auf 7 Prozent. Heizstoffe sind lebensnotwendige Güter und sollten nur mit diesem ermäßigten Satz besteuert werden dürfen. Auch die Stromsteuer ist dringend auf das EU-Mindestmaß von 0,05 Cent/kWh anzupassen, so wie es die neue Bundesregierung einst versprach. Nur so wird eine spürbare Entlastung der viel zu stark strapazierten privaten Haushalte erreicht.

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 inklusive Messung, Messstellenbetrieb und Abrechnung sowie Beschaffung und Vertrieb, Mehrwertsteuer, Abweichungen durch Rundung. Die Prozentsätze beziehen sich auf den aktuellen Stand von Oktober 2025. Der Wert für die staatliche Abgabe ergibt sich somit aus den beiden Prozentsätzen für den jeweiligen Zeitraum.

(5) Grunderwerbsteuer – Wann kommt endlich die echte Entlastung fürs Eigenheim?

Wer Wohneigentum erwerben will, kommt an der Grunderwerbsteuer nicht vorbei. Sie fällt stets beim Kauf eines Grundstücks oder einer Immobilie an und wird von den Bundesländern erhoben, die den Steuersatz eigenständig festlegen. Vor der Föderalismusreform 2006 galt ein bundesweit einheitlicher Steuersatz von 3,5 Prozent. In den meisten Bundesländern – mit Ausnahme von Bayern – gilt der frühere Einheitssatz jedoch längst nicht mehr. Seit dem Jahr 2006 haben zahlreiche Steuererhöhungen den Grunderwerbsteuersatz auf bis zu 6,5 Prozent ansteigen lassen und damit die Belastung für Immobilienkäufer spürbar verschärft. Zudem enthält der Länderfinanzausgleich bestimmte Regelungen, die Mehreinnahmen aus höheren Grunderwerbsteuersätzen teilweise beim jeweiligen Land zu belasten, was den Steuererhöhungswettbewerb zusätzlich befeuert. Zuletzt stieg etwa die Grunderwerbsteuer in Bremen zum 1. Juli 2025 von vormals 5,0 Prozent auf 5,5 Prozent.

Deutschlandweit hatten 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.⁷ Die Mehreinnahmen resultierten zum einen aus erhöhten Steuersätzen und waren zum anderen auf massiv gestiegene Immobilienpreise zurückzuführen. Letztlich wurden Käufer von Wohneigentum durch die Grunderwerbsteuer ein zweites Mal mehrbelastet. Im zweiten Halbjahr 2022 waren die Einnahmen um 6,6 Prozent rückläufig. Im Jahr 2022 waren es damit insgesamt 17,10 Mrd. Euro.⁸ Durch die steigende Inflation und Zinserhöhungen ist die Nachfrage nach Immobilien im Laufe des Jahres weiter gesunken. Dieser Trend setzte sich auch im Jahr 2023 fort. Im ersten Halbjahr 2023 nahmen die Länder rund 6,3 Mrd. Euro aus der Grunderwerbsteuer ein. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, war dies ein Rückgang um 33,5 Prozent gegenüber dem Höchstwert von knapp 9,5 Mrd. Euro im ersten Halbjahr 2022. Gleichzeitig sanken die Einnahmen damit auf den niedrigsten Stand seit mehr als sechs Jahren. Im Jahr 2024 stabilisierte sich das Aufkommen mit prognostizierten 12,79 Mrd. Euro wieder und stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht an.⁹

Anstatt die Grunderwerbsteuer weiter zu erhöhen, sollte eine Entlastung erfolgen, um die Eigentumsbildung entsprechend den Zielen des Koalitionsvertrags der schwarz-roten Bundesregierung mit einer „Steuerentlastungsoffensive“ zu fördern. Denn die Grunderwerbsteuer belastet besonders Haushalte mit mittlerem Einkommen und erschwert den Immobilienerwerb massiv. Allein für die Grunderwerbsteuer fallen schnell fünfstellige Beträge an. Damit wird deutlich, wie sehr Entlastungen vielen Bürgerinnen und Bürgern den Weg in die eigenen vier Wände ebnen würden. Dies wäre zugleich ein Beitrag zum Abbau der in Deutschland besonders ausgeprägten Vermögensungleichheit, die auch auf die im europäischen Vergleich niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland zurückzuführen ist.¹⁰

Zwar dürfte eine Senkung der Grunderwerbsteuersätze zunächst zu Mindereinnahmen für die Länder führen. Doch eine im Jahr 2023 veröffentlichte Studie des Instituts für Weltwirtschaft (Kiel, IfW) zeigt, dass sich die niedrigen Steuersätze in Bayern und Sachsen langfristig positiv auf die Bauinvestitionen ausgewirkt haben.¹¹ Beide Länder hatten ihre Grunderwerbsteuer seit 2007 nicht erhöht. Laut der Analyse lagen die Bauinvestitionen in Bayern im Zeitraum 2011 bis 2020 im Durchschnitt um 8 Prozent, in Sachsen um 11 Prozent höher als in vergleichbaren Ländern mit höheren Steuersätzen. Der

⁷ Siehe Destatis, Steuereinnahmen 2021.

⁸ 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.

⁹ BMF, Monatsberichte Januar - Dezember 2024.

¹⁰ Kaas, L. et al (2020), S. 4.

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

durch zusätzliche Bautätigkeit ausgelöste wirtschaftliche Effekt übertraf die entgangenen Steuereinnahmen deutlich. Im Umkehrschluss weisen die Autoren darauf hin, dass Steuererhöhungen in anderen Ländern den privaten Wohnungsneubau nachweislich gebremst haben. Gleichwohl dominiert vielerorts der fiskalpolitische Wettbewerbsdruck. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer wird häufig zur Konsolidierung der Länderhaushalte genutzt. Denn trotz der positiven Auswirkungen auf die Bauwirtschaft hob Sachsen den Grunderwerbsteuersatz im Jahr 2024 auf 5,5 Prozent an.

Uneinheitliche Entlastung beim Immobilienkauf

Zwar bieten einige Bundesländer, u. a. Thüringen, Hessen und Nordrhein-Westfalen, beim Erwerb von Wohneigentum eigene Zuschüsse oder zinsvergünstigte Darlehen an, doch die Grunderwerbsteuer bleibt bestehen. In Thüringen etwa beträgt der nicht rückzahlbare Zuschuss fünf Prozent des Kaufpreises, gedeckelt auf 400.000 Euro beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. Dazu hatte Thüringen die Grunderwerbsteuer im vergangenen Jahr von 6,5 auf 5 Prozent gesenkt. De facto wird das Geld also aus der einen Tasche in die andere verschoben. Dieser begrenzt neutralisierende Effekt der Grunderwerbsteuerbelastung ist jedoch zumindest ein Anfang.

Hessen unterstützt Familien mit dem sogenannten „Hessengeld“, während Nordrhein-Westfalen über die „NRW.Bank“ zinsgünstige Kredite vergibt. Doch echte Entlastung entsteht dadurch nicht, denn es gelten in Hessen mit 6 und in NRW mit 6,5 Prozent weiterhin Grunderwerbsteuersätze am oberen Rand der Skala. Hoffnung besteht darin, dass sich einige Länder für höhere Freibeträge stark machen. Jedoch wird mit dem Finger auf den Bund gezeigt, warum die Umsetzung bislang scheiterte.

Warum also nicht konsequenter denken und die Grunderwerbsteuer für selbstgenutzten Wohnraum abschaffen oder mit Freibeträgen reformieren? Angesichts der anhaltenden, unverhältnismäßigen Belastungen für Steuerzahler in Deutschland durch hohe Immobilienpreise ist es höchste Zeit, dass sich die Bundesregierung gemeinsam mit den Ländern ernsthaft an einen Tisch setzt, um Lösungen zu finden. Bund und Länder müssen gemeinsam einen Weg finden, Eigentumsbildung zu fördern und die Grunderwerbsteuer sozial ausgewogener zu gestalten. Ein abgestimmtes, bundesweites Vorgehen ist daher im Kontext des Länderfinanzausgleichs der einzig zielführende Weg. Der Bund der Steuerzahler setzt sich daher seit Langem für eine vollständige Steuerbefreiung beim Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums ein – anstatt der bisherigen Freigrenze von lediglich 2.500 Euro. Langfristig sollten zudem die fiskalischen Anreize des Länderfinanzausgleichs für Mehreinnahmen aus der Grunderwerbsteuer abgeschafft und die Steuersätze gesenkt werden.

Anlagen

Anlage 1: Weitere Gebühren

- 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
- 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 Wohnzusatzkosten-Vergleich einbezogen.
- Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 18 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)

Anlage 2: Bodenrichtwerte, Grundsteuermessbeträge und Hebesätze in den Landeshauptstädten¹²

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

Stadt	BRW in €/m ²	Grundsteuermessbetrag in €	Hebesatz 2025 (in %)
Berlin	760	113,77	470
Bremen	356	82,68	755
Dresden	283	74,59	400
Düsseldorf	1.600	217,96	374
Erfurt	220	67,39	565
Hamburg	-	51,5	975
Hannover	462	68,82	900
Kiel	471	95,67	565
Magdeburg	179	57,63	483
Mainz	969	141,55	480
München	-	62	824
Potsdam	545	97,09	330
Saarbrücken	300	75,41	611
Schwerin	146	51,06	595
Stuttgart	1.530	696,15	160
Wiesbaden	1.081	64	690

¹² Die Eckdaten des Einfamilienhauses sind auf S. 1 dargestellt.

Anlage 3: 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
Hamburg	Kiel
Mainz (günstiger als Vollservice)	Magdeburg
Potsdam	München
Saarbrücken	Stuttgart
Schwerin	Wiesbaden (bis Transportwege 15 m)

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, Monatsberichte, u. a. 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).