

Pressegespräch am 25. Juni 2020 in Bielefeld

Vergleich der Wohnkosten in Ostwestfalen-Lippe 2020

Statement von RA Rik Steinheuer,
Vorsitzender des Bundes der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen

Es gilt das gesprochene Wort.

Schon lange hat der Bund der Steuerzahler den Verdacht, dass die Grundsteuer B sowohl bei den Mieten als auch beim Eigentum ein wesentlicher Kostentreiber für die Wohnnebenkosten ist. In einem Vergleich für die Städte und Gemeinden im Regierungsbezirk Detmold haben wir uns jetzt mit einigen Nebenkosten näher beschäftigt. Es sind die Gebühren für die Abfall- und die Abwasserentsorgung, die Preise fürs Frischwasser, der Rundfunkbeitrag und die Grundsteuer B. Dabei hat sich unser Verdacht bestätigt. Doch bevor wir das näher ausführen, möchten wir zunächst in der Gesamtbetrachtung den ersten Platz und die rote Laterne vergeben.

Für Ostwestfalen-Lippe gilt, dass die Wohnkosten in **Hövelhof** insgesamt am niedrigsten sind. Rechnet man den Preis für Trinkwasser (132 cbm für einen 3-Personen-Haushalt), die Gebühren für Schmutz- und Niederschlagswasser (132 cbm Schmutzwasser und 130 qm versiegelte Fläche) und die Abfallgebühren (120-l-Restmülltonne, Biotonne, 3-Personen-Haushalt) zusammen, zahlt man in Hövelhof schlanke 585 Euro im Jahr. Rechnet man die Rundfunkgebühr von 210 Euro und die Grundsteuer B (bei einem unterstellten Messbetrag von 111,33) hinzu, landet man bei 1.255 Euro Wohnkosten im Jahr. Damit ist Hövelhof unangefochtener Spitzenreiter.

Am tiefsten müssen die Bürger dagegen in **Preußisch Oldendorf** in die Tasche greifen. Sie zahlen schon für Abfall- und Abwasserentsorgung und für Frischwasser rund 1.276 Euro im Jahr. Kommen die Grundsteuer B und der Rundfunkbeitrag hinzu, betragen die Wohnkosten im Jahr 2.187 Euro – also fast 1.000 Euro mehr als in Hövelhof.

Bei der Grundsteuer B ragt der **Kreis Gütersloh** als Paradies in Ostwestfalen-Lippe heraus. Hier finden sich durchgängig die niedrigsten Hebesätze für den gesamten Regierungsbezirk Detmold. Alle kreisangehörigen Kommunen liegen weit unter dem Durchschnitt für den Regierungsbezirk (462 Punkte). Das schafft kein anderer Kreis. Der Knaller ist **Verl** mit einem Hebesatz von 190 Punkten. Doch selbst **Borgholzhausen** und **Versmold** mit 443 Punkten sind noch maßvoll. Ihr Hebesatz entspricht dem fiktiven Hebesatz des Landes Nordrhein-Westfalen, der eine wichtige Rolle für die Zuweisungen von Landesmitteln spielt.

Mit diesem Hebesatz fängt man im **Kreis Lippe** gerade einmal an: **Lage** ist kreisweit die Stadt mit dem niedrigsten Hebesatz von 443 Punkten. **Bad**

Salzuflen und **Blomberg** haben 620 Punkte angesetzt und sind damit im Kreis Lippe die Kommunen mit den höchsten Hebesätzen.

Man erkennt hier eine weite Spreizung der Hebesätze. In anderen Kreisen liegen die Hebesätze viel dichter zusammen. Im **Kreis Paderborn** zum Beispiel reicht die Spanne von 413 Punkten in **Hövelhof** bis 463 Punkten in **Lichtenau**. Im **Kreis Höxter** ist der Hebesatz von 423 der niedrigste – in **Borgentreich** und **Steinheim**. **Nieheim** erhebt mit 495 Punkten den höchsten Hebesatz.

Neben dem **Kreis Lippe** sticht auch der **Kreis Minden-Lübbecke** unruhlich heraus. **Espelkamp** und **Lübbecke** liegen mit 429 Punkten am unteren Ende, **Preußisch Oldendorf** mit 630 Punkten am oberen Ende der Skala. Preußisch Oldendorf ist zugleich die Kommune mit dem zweithöchsten Hebesatz in ganz Ostwestfalen-Lippe. Nur Bielefeld, die einzige kreisfreie Stadt in OWL, hat mit 660 Punkten einen noch höheren Hebesatz.

Wie macht sich nun die Grundsteuer B bei den Wohnkosten ganz konkret bemerkbar?

Picken wir uns **Salzkotten** heraus. Ohne die Grundsteuer B und ohne die Rundfunkgebühr liegt hier die Belastung für den 3-Personen-Haushalt bei 684 Euro jährlich. Zweitbesten Wert im ganzen Regierungsbezirk. Bleibt das so, wenn man die Grundsteuer B (und die Rundfunkgebühr) hinzurechnet? Nein. Gleich vier Kommunen laufen Salzkotten den Rang ab: **Schloß Holte-Stukenbrock**, **Harsewinkel**, **Verl** und **Delbrück**. Alle vier haben einen deutlich niedrigeren Grundsteuer B-Hebesatz: Verl 190 Punkte, Harsewinkel 260, Schloß Holte-Stukenbrock 280, Delbrück 423. Doch es macht sich eben deutlich bemerkbar, dass Salzkotten mit einem Hebesatz von 443 Punkten aufwartet.

Ohne Grundsteuer B und Rundfunkbeitrag zahlt man in Delbrück 690 Euro Wohnkosten im Jahr (Platz 3 im Regierungsbezirk). Auf Platz 4 liegt Schloß Holte-Stukenbrock mit 778 Euro. Die beiden Kommunen tauschen jedoch die Plätze, wenn man den Rundfunkbeitrag und die Grundsteuer B hinzurechnet: Gesamtkosten in Schloß Holte-Stukenbrock 1.300 Euro, Gesamtkosten in Delbrück 1.371 Euro.

Auch am anderen Ende unseres Rankings spielt der Grundsteuer B-Hebesatz eine Rolle. Für Abfall, Abwasser und Frischwasser allein zahlen die Bürger in Barntrop mit 1.281 Euro am meisten. Nur fünf Euro weniger sind es in Preußisch Oldendorf. Wenn wir die Grundsteuer B-Hebesätze betrachten, fällt auf, dass Barntrop 500 Punkte festgesetzt hat, Preußisch Oldendorf dagegen 630 Punkte. Dank des niedrigeren Hebesatzes zahlen die Bürger in Barntrop „brutto“ (inklusive Rundfunkgebühren und Grundsteuer B) 2.048 Euro. In Preußisch Oldendorf sind es 2.187 Euro. Der niedrigere Hebesatz führt also dazu, dass die Wohnkosten in Barntrop am Ende deutlich günstiger sind als in Preußisch Oldendorf, obwohl beide Kommunen „netto“ ganz dicht beieinander liegen.

Dieser Vergleich funktioniert auch, wenn man jeden Kreis einzeln betrachtet. Zwischen den Wohnkosten „netto“, also ohne Grundsteuer B, und „brutto“ mit Grundsteuer B kommt es immer wieder zu Verschiebungen. Ein auffälliges Beispiel kommt aus dem **Kreis Lippe**. **Lage** liegt bei den Wohnkosten für Abfall, Abwasser und Trinkwasser auf Platz 13 an vorletzter Stelle (**Det-**

old und **Dörentrup** können wir nicht berücksichtigen, weil ihre Abfallgebühren wegen eines Verwiegesystems nicht vergleichbar sind) mit 1.194 Euro. Die Stadt hat aber mit 443 Punkten den niedrigsten Grundsteuer B-Hebesatz im Kreis und landet damit „brutto“, also inklusive Grundsteuer B und Rundfunkgebühren, mit 1.897 Euro auf Platz 5 im Kreisvergleich. **Lemgo** beispielsweise ist „netto“ nur einen Euro preiswerter als Lage. Dank ihres Hebesatzes von 480 Punkten landet die Kommune aber „brutto“ bei 1.937 Euro und damit auf Platz 10.

Das waren jetzt viele Zahlen. Ich hoffe, dass die Darstellung trotzdem anschaulich geblieben ist. Die Quintessenz des Ganzen: Die Städte und Gemeinden haben mit der Gestaltung ihrer Hebesätze erheblichen Einfluss auf die Wohnkosten. Es ist schließlich nicht egal, ob eine Familie 1.255 Euro im Jahr zahlt oder fast 1.000 Euro mehr.

Damit wird deutlich, wie viel Zündstoff in der Reform der Grundsteuer B steckt. Die Bürger sollen nicht stärker belastet werden, gleichzeitig müssen Bemessung und Erhebung transparent, nachvollziehbar und gerecht sein, und der bürokratische Aufwand für die Kommunen soll sich in Grenzen halten. Bundestag und Bundesrat haben Ende 2019 ein Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer beschlossen. Das Bundesmodell, aber auch andere wertabhängige Reformmodelle, würde vielerorts zu starken Verwerfungen und Mehrbelastungen führen. Wir fordern daher das Land Nordrhein-Westfalen nachdrücklich auf, von der Öffnungsklausel Gebrauch zu machen und eine wertunabhängige Einfachgrundsteuer festzulegen, die nur die Gebäude- und Grundstücksfläche einbezieht.

Trinkwasser

Bei den weiteren Wohnkosten fassen wir uns kürzer. Einige Worte zu den Trinkwasserpreisen. Sie sind nicht leicht zu vergleichen. Manche Kommunen erheben eine monatliche Grundgebühr, die zwischen 1,40 Euro wie in **Stemwede** und 11,95 Euro wie in **Espelkamp** (beide Kreis Minden-Lübbecke) schwanken kann. Andere Kommunen verlangen einen Grundpreis im Monat. Er liegt in Ostwestfalen-Lippe zwischen 2,56 Euro in **Horn-Bad Meinberg** und 15,09 Euro in **Gütersloh**. Es gibt Verbrauchsgebühren je Kubikmeter von 74 Cent in **Hövelhof** und von 1,90 Euro in **Borgholzhausen** (netto) und **Brakel** (brutto). In anderen Kommunen werden Arbeitspreise je Kubikmeter erhoben, die von 95 Cent in **Schlangen** bis zu 2,67 Euro in **Oerlinghausen** reichen. Unterm Strich haben wir bei einem Trinkwasserbezug von 132 Kubikmeter im Jahr eine Spannweite bei den Kosten von gut 155 Euro in **Hövelhof** und fast 400 Euro in **Halle**. Der Durchschnitt im Regierungsbezirk Detmold liegt bei rund 293 Euro.

Der Bund der Steuerzahler fordert, die Konzessionsabgaben und die Wasserentnahmeentgelte abzuschaffen. Dadurch würden die Bürger bei den Kosten für das lebensnotwendige Trinkwasser entlastet.

Abwasserentsorgung

Die Gebühren für die Abwasserentsorgung setzen sich zusammen aus den Gebühren für das Schmutzwasser – also das Wasser, das über Toilette, Waschbecken, Dusche, Waschmaschine etc. verunreinigt das Haus verlässt – und das Niederschlagswasser, also der Regen, der auf versiegelte Flächen trifft und von dort in die Kanalisation eingeleitet wird. Die geringsten Abwassergebühren zahlen die Verbraucher in **Schloß Holte-Stukenbrock**: 235 Euro im Jahr. Am teuersten ist die Abwasserentsorgung in **Barntrup** mit 785 Euro. Diese Zahlen beziehen sich auf 132 cbm Schmutzwasser und 130 qm versiegelte Fläche.

Der Bund der Steuerzahler Nordrhein-Westfalen fordert, dass die Kommunen bei der Kalkulation der Abwassergebühren auf eine Eigenkapitalverzinsung verzichten und den kalkulatorischen Zins senken und dem aktuellen Zinssatz anpassen. Das Land Nordrhein-Westfalen ist aufgerufen, die Abschreibung von Anschaffungswert im Kommunalabgabengesetz festzulegen. Viele Kommunen schreiben vom Wiederbeschaffungszeitwert ab, der sehr viel höher ist. Zudem sollten die Kommunen einen Regenwassergebührensatz für Straßenbaulastträger festlegen. Für die Entsorgung von Regen, der von Kreis- oder Landesstraßen in die kommunale Kanalisation gelangt, sollten so die „Eigentümer“ der Straßen an den Kosten beteiligt werden.

Abfallentsorgung

Zur Bestimmung der Abfallgebühren haben wir angenommen, dass ein 3-Personen-Haushalt eine 120-l-Restmülltonne und eine Biotonne benutzt. Dafür zahlt der Verbraucher in **Minden** bei Leerung einmal in vier Wochen 141 Euro im Jahr. In **Werther** kostet die 14-tägliche Abfuhr des Mülls 319 Euro.

Eine detailliertere Darstellung der Abfall- wie auch der Abwassergebühren gibt es wie immer später im Jahr beim landesweiten Vergleich dieser beiden Gebühren. Grundsätzlich empfehlen wir, dass die Kreise die Abfallgebühren für ihre Städte und Gemeinden festsetzen sollten. Positiv fällt hier in Ostwestfalen-Lippe der Kreis Höxter auf. Mit rund 184 Euro liegen die kreisangehörigen Kommunen unter dem Durchschnitt für den Regierungsbezirk. Er beträgt 196 Euro.

Wohnkosten insgesamt

Soweit zu den Zahlen, die wir Ihnen in unserem Wohnkostenvergleich für Ostwestfalen-Lippe vorstellen wollten. Die Wohnkosten insgesamt sind damit noch lange nicht erschöpfend abgehandelt. Es gibt viele weitere Kosten, die nicht regelmäßig anfallen. Zu nennen ist hier die Grunderwerbsteuer. Sie zahlt man beim Kauf von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Nordrhein-Westfalen hat sie in den vergangenen Jahren auf 6,5 Prozent erhöht und macht seinem Ruf unrühmliche Ehre, ein Land zu sein, in dem das Wohnen geradezu zum Luxus wird. Darüber hinaus gibt es noch zahlreiche Gebühren, Beiträgen und sonstige Abgaben, die die Schaffung von Wohnraum generell verteuern.

Dazu zählen:

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

Noch höher fallen die Wohnkosten aus, wenn man auch die staatliche Belastung des Energieverbrauchs berücksichtigt. So wird die Heizenergie durch die Energie- und Mehrwertsteuer und der Stromverbrauch durch acht verschiedene staatliche Abgaben belastet. Die daraus resultierende Abgabenbelastung verdeutlicht folgende Beispielrechnung für einen Drei-Personen-Haushalt:

Strom

Verbrauch: 3.700 kWh/Jahr

Stromkosten (Haushaltskundenpreis): $3.700 \text{ kWh/Jahr} \times 0,3137 \text{ €/kWh} = 1.160,69 \text{ €/Jahr}$

Darin enthaltene staatliche Abgaben (52,5 %): 609,36 €/Jahr

Gas

Verbrauch: 15.000 kWh/Jahr

Gaskosten (Haushaltskundenpreis): $15.000 \text{ kWh/Jahr} \times 0,06 \text{ €/kWh} = 900,00 \text{ €/Jahr}$

Darin enthaltene staatliche Abgaben (25,7 %): 231,30 €/Jahr

Da die Verbraucher durch den Wettbewerb auf dem Strom- und Gasmarkt einen gewissen Einfluss auf die Höhe der Preise haben, haben wir diese Positionen nicht in den Vergleich einbezogen. Wir führen sie hier aber auf, denn sie machen die Rolle des Staates bei der Preisgestaltung deutlich.