



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Nebenkostenranking 2024

Nebenkosten der 100 größten deutschen Städte im Vergleich



Bericht von IW Consult GmbH
Im Auftrag von Haus & Grund Deutschland

03

Ranking alphabetisch

07

Ranking

11

Methodik des Abwassergebührenrankings 2023

14

Methodik des Müllgebührenrankings 2022

17

Methodik des Grundsteuerrankings 2024

20

Grafiken

22

Ansprechpartner

Ranking alphabetisch

(Platzierung in den einzelnen Rankings in Klammern)

Stadt	Rang	Abwasser (2023)	Abfall (2022)	Grundsteuer (2024)	Summe
Aachen	67	603 € (59)	420 € (94)	445 € (39)	1.468 €
Augsburg	17	365 € (7)	278 € (34)	470 € (50)	1.113 €
Bergisch Gladbach	97	683 € (83)	502 € (99)	619 € (87)	1.804 €
Berlin	93	708 € (84)	331 € (61)	686 € (94)	1.725 €
Bielefeld	62	652 € (72)	240 € (21)	559 € (74)	1.451 €
Bochum	65	596 € (56)	316 € (57)	546 € (70)	1.459 €
Bonn	66	680 € (82)	212 € (11)	576 € (79)	1.468 €
Botrop	58	622 € (63)	214 € (12)	576 € (79)	1.412 €
Braunschweig	39	613 € (62)	246 € (22)	424 € (23)	1.283 €
Bremen	73	602 € (58)	337 € (64)	589 € (84)	1.528 €
Bremerhaven	90	748 € (91)	369 € (74)	546 € (70)	1.663 €
Chemnitz	61	728 € (88)	220 € (13)	491 € (53)	1.440 €
Cottbus	82	878 € (97)	288 € (41)	424 € (23)	1.590 €
Darmstadt	80	524 € (40)	315 € (55)	741 € (97)	1.580 €
Dortmund	63	545 € (45)	392 € (84)	517 € (64)	1.454 €
Dresden	48	516 € (37)	310 € (53)	538 € (69)	1.363 €
Duisburg	85	640 € (69)	279 € (36)	716 € (96)	1.635 €
Düren	79	657 € (74)	419 € (93)	500 € (54)	1.576 €
Düsseldorf	23	408 € (19)	380 € (80)	373 € (5)	1.161 €
Erfurt	34	412 € (22)	379 € (79)	466 € (47)	1.257 €
Erlangen	19	434 € (29)	334 € (63)	360 € (3)	1.128 €
Essen	81	829 € (96)	188 € (7)	568 € (76)	1.585 €
Esslingen am Neckar	22	548 € (49)	223 € (15)	388 € (10)	1.159 €
Flensburg	32	520 € (39)	139 € (2)	585 € (82)	1.244 €
Frankfurt am Main	2	346 € (6)	193 € (8)	424 € (23)	962 €

Stadt	Rang	Abwasser (2023)	Abfall (2022)	Grundsteuer (2024)	Summe
Freiburg im Breisgau	31	382 € (10)	349 € (67)	508 € (58)	1.240 €
Fürth	28	413 € (23)	321 € (58)	470 € (50)	1.204 €
Gelsenkirchen	68	676 € (78)	233 € (18)	572 € (78)	1.480 €
Gera	60	626 € (64)	295 € (43)	508 € (58)	1.429 €
Gießen	40	546 € (48)	239 € (20)	508 € (58)	1.294 €
Göttingen	37	532 € (42)	226 € (16)	508 € (58)	1.266 €
Gütersloh	55	482 € (33)	400 € (87)	513 € (63)	1.396 €
Hagen	89	633 € (66)	385 € (83)	635 € (89)	1.653 €
Halle (Saale)	78	879 € (98)	271 € (31)	424 € (23)	1.574 €
Hamburg	51	602 € (57)	310 € (54)	458 € (42)	1.369 €
Hamm	35	458 € (32)	297 € (44)	508 € (58)	1.263 €
Hanau	18	307 € (3)	316 € (56)	504 € (56)	1.126 €
Hannover	86	678 € (80)	370 € (75)	593 € (86)	1.642 €
Heidelberg	12	426 € (26)	277 € (33)	398 € (13)	1.101 €
Heilbronn	10	413 € (24)	257 € (23)	424 € (23)	1.093 €
Herne	88	659 € (75)	284 € (39)	703 € (95)	1.646 €
Hildesheim	38	495 € (34)	222 € (14)	551 € (72)	1.268 €
Ingolstadt	15	416 € (25)	302 € (45)	390 € (11)	1.107 €
Iserlohn	52	553 € (50)	414 € (89)	420 € (22)	1.387 €
Jena	44	517 € (38)	377 € (78)	419 € (20)	1.313 €
Kaiserslautern	41	366 € (8)	417 € (91)	517 € (64)	1.300 €
Karlsruhe	11	340 € (5)	340 € (66)	415 € (17)	1.095 €
Kassel	45	611 € (61)	308 € (51)	415 € (17)	1.334 €
Kiel	14	410 € (20)	271 € (32)	424 € (23)	1.105 €
Koblenz	5	411 € (21)	268 € (29)	356 € (2)	1.035 €

Stadt	Rang	Abwasser (2023)	Abfall (2022)	Grundsteuer (2024)	Summe
Köln	33	408 € (18)	409 € (88)	436 € (35)	1.253 €
Konstanz	25	453 € (31)	295 € (42)	432 € (32)	1.180 €
Krefeld	64	680 € (81)	324 € (60)	452 € (40)	1.455 €
Leipzig	92	779 € (94)	358 € (68)	551 € (72)	1.687 €
Leverkusen	99	639 € (68)	570 € (100)	635 € (89)	1.844 €
Lübeck	56	743 € (90)	231 € (17)	424 € (23)	1.397 €
Ludwigsburg	7	288 € (2)	397 € (85)	377 € (7)	1.062 €
Ludwigshafen am Rhein	27	401 € (15)	338 € (65)	458 € (42)	1.197 €
Lünen	96	647 € (71)	501 € (98)	644 € (91)	1.792 €
Magdeburg	54	735 € (89)	158 € (5)	500 € (54)	1.394 €
Mainz	4	449 € (30)	153 € (3)	407 € (15)	1.008 €
Mannheim	13	387 € (11)	306 € (49)	413 € (16)	1.105 €
Marl, Westf	76	563 € (51)	322 € (59)	669 € (93)	1.555 €
Moers	98	767 € (92)	432 € (96)	627 € (88)	1.826 €
Mönchengladbach	100	985 € (100)	422 € (95)	525 € (66)	1.932 €
Mülheim an der Ruhr	91	644 € (70)	284 € (38)	754 € (98)	1.682 €
München	43	546 € (46)	307 € (50)	453 € (41)	1.305 €
Münster	47	540 € (44)	385 € (82)	432 € (32)	1.357 €
Neuss	70	664 € (76)	419 € (92)	419 € (20)	1.502 €
Nürnberg	3	388 € (12)	130 € (1)	470 € (50)	988 €
Oberhausen	74	652 € (73)	309 € (52)	568 € (76)	1.529 €
Offenbach am Main	83	603 € (60)	261 € (26)	758 € (99)	1.623 €
Oldenburg	8	404 € (16)	305 € (48)	377 € (7)	1.086 €
Osnabrück	53	637 € (67)	362 € (70)	390 € (11)	1.388 €
Paderborn	30	527 € (41)	280 € (37)	424 € (31)	1.231 €

Stadt	Rang	Abwasser (2023)	Abfall (2022)	Grundsteuer (2024)	Summe
Pforzheim	49	535 € (43)	365 € (72)	466 € (47)	1.365 €
Potsdam	95	958 € (99)	332 € (62)	462 € (45)	1.751 €
Ratingen	20	546 € (47)	238 € (19)	373 € (5)	1.157 €
Recklinghausen	75	676 € (79)	279 € (35)	589 € (84)	1.543 €
Regensburg	1	329 € (4)	211 € (10)	335 € (1)	874 €
Remscheid	87	629 € (65)	363 € (71)	652 € (92)	1.645 €
Reutlingen	46	514 € (36)	416 € (90)	424 € (23)	1.354 €
Rostock	72	725 € (86)	360 € (69)	441 € (36)	1.525 €
Saarbrücken	71	777 € (93)	285 € (40)	441 € (36)	1.502 €
Salzgitter	57	570 € (53)	382 € (81)	458 € (42)	1.410 €
Schwerin	36	574 € (54)	187 € (6)	504 € (56)	1.265 €
Siegen	69	506 € (35)	398 € (86)	580 € (81)	1.484 €
Solingen	77	726 € (87)	263 € (27)	585 € (82)	1.573 €
Stuttgart	16	406 € (17)	263 € (28)	441 € (36)	1.109 €
Trier	50	401 € (14)	500 € (97)	466 € (47)	1.367 €
Tübingen	42	369 € (9)	372 € (77)	559 € (74)	1.300 €
Ulm	24	433 € (28)	366 € (73)	364 € (4)	1.163 €
Villingen-Schwenningen	21	400 € (13)	372 € (76)	385 € (9)	1.157 €
Wiesbaden	26	567 € (52)	200 € (9)	417 € (19)	1.183 €
Witten	94	672 € (77)	305 € (47)	771 € (100)	1.747 €
Wolfsburg	29	593 € (55)	156 € (4)	462 € (45)	1.211 €
Worms	6	245 € (1)	260 € (25)	536 € (68)	1.042 €
Wuppertal	84	805 € (95)	304 € (46)	525 € (66)	1.635 €
Würzburg	9	430 € (27)	257 € (24)	402 € (14)	1.090 €
Zwickau	59	716 € (85)	271 € (30)	432 € (32)	1.419 €

Ranking

(Platzierung in den einzelnen Rankings in Klammern)

Stadt	Rang	Abwasser (2023)	Abfall (2022)	Grundsteuer (2024)	Summe
Regensburg	1	329 € (4)	211 € (10)	335 € (1)	874 €
Frankfurt am Main	2	346 € (6)	193 € (8)	424 € (23)	962 €
Nürnberg	3	388 € (12)	130 € (1)	470 € (50)	988 €
Mainz	4	449 € (30)	153 € (3)	407 € (15)	1.008 €
Koblenz	5	411 € (21)	268 € (29)	356 € (2)	1.035 €
Worms	6	245 € (1)	260 € (25)	536 € (68)	1.042 €
Ludwigsburg	7	288 € (2)	397 € (85)	377 € (7)	1.062 €
Oldenburg	8	404 € (16)	305 € (48)	377 € (7)	1.086 €
Würzburg	9	430 € (27)	257 € (24)	402 € (14)	1.090 €
Heilbronn	10	413 € (24)	257 € (23)	424 € (23)	1.093 €
Karlsruhe	11	340 € (5)	340 € (66)	415 € (17)	1.095 €
Heidelberg	12	426 € (26)	277 € (33)	398 € (13)	1.101 €
Mannheim	13	387 € (11)	306 € (49)	413 € (16)	1.105 €
Kiel	14	410 € (20)	271 € (32)	424 € (23)	1.105 €
Ingolstadt	15	416 € (25)	302 € (45)	390 € (11)	1.107 €
Stuttgart	16	406 € (17)	263 € (28)	441 € (36)	1.109 €
Augsburg	17	365 € (7)	278 € (34)	470 € (50)	1.113 €
Hanau	18	307 € (3)	316 € (56)	504 € (56)	1.126 €
Erlangen	19	434 € (29)	334 € (63)	360 € (3)	1.128 €
Ratingen	20	546 € (47)	238 € (19)	373 € (5)	1.157 €
Villingen-Schwenningen	21	400 € (13)	372 € (76)	385 € (9)	1.157 €
Esslingen am Neckar	22	548 € (49)	223 € (15)	388 € (10)	1.159 €
Düsseldorf	23	408 € (19)	380 € (80)	373 € (5)	1.161 €
Ulm	24	433 € (28)	366 € (73)	364 € (4)	1.163 €
Konstanz	25	453 € (31)	295 € (42)	432 € (32)	1.180 €

Stadt	Rang	Abwasser (2023)	Abfall (2022)	Grundsteuer (2024)	Summe
Wiesbaden	26	567 € (52)	200 € (9)	417 € (19)	1.183 €
Ludwigshafen am Rhein	27	401 € (15)	338 € (65)	458 € (42)	1.197 €
Fürth	28	413 € (23)	321 € (58)	470 € (50)	1.204 €
Wolfsburg	29	593 € (55)	156 € (4)	462 € (45)	1.211 €
Paderborn	30	527 € (41)	280 € (37)	424 € (31)	1.231 €
Freiburg im Breisgau	31	382 € (10)	349 € (67)	508 € (58)	1.240 €
Flensburg	32	520 € (39)	139 € (2)	585 € (82)	1.244 €
Köln	33	408 € (18)	409 € (88)	436 € (35)	1.253 €
Erfurt	34	412 € (22)	379 € (79)	466 € (47)	1.257 €
Hamm	35	458 € (32)	297 € (44)	508 € (58)	1.263 €
Schwerin	36	574 € (54)	187 € (6)	504 € (56)	1.265 €
Göttingen	37	532 € (42)	226 € (16)	508 € (58)	1.266 €
Hildesheim	38	495 € (34)	222 € (14)	551 € (72)	1.268 €
Braunschweig	39	613 € (62)	246 € (22)	424 € (23)	1.283 €
Gießen	40	546 € (48)	239 € (20)	508 € (58)	1.294 €
Kaiserslautern	41	366 € (8)	417 € (91)	517 € (64)	1.300 €
Tübingen	42	369 € (9)	372 € (77)	559 € (74)	1.300 €
München	43	546 € (46)	307 € (50)	453 € (41)	1.305 €
Jena	44	517 € (38)	377 € (78)	419 € (20)	1.313 €
Kassel	45	611 € (61)	308 € (51)	415 € (17)	1.334 €
Reutlingen	46	514 € (36)	416 € (90)	424 € (23)	1.354 €
Münster	47	540 € (44)	385 € (82)	432 € (32)	1.357 €
Dresden	48	516 € (37)	310 € (53)	538 € (69)	1.363 €
Pforzheim	49	535 € (43)	365 € (72)	466 € (47)	1.365 €
Trier	50	401 € (14)	500 € (97)	466 € (47)	1.367 €

Stadt	Rang	Abwasser (2023)	Abfall (2022)	Grundsteuer (2024)	Summe
Hamburg	51	602 € (57)	310 € (54)	458 € (42)	1.369 €
Iserlohn	52	553 € (50)	414 € (89)	420 € (22)	1.387 €
Osnabrück	53	637 € (67)	362 € (70)	390 € (11)	1.388 €
Magdeburg	54	735 € (89)	158 € (5)	500 € (54)	1.394 €
Gütersloh	55	482 € (33)	400 € (87)	513 € (63)	1.396 €
Lübeck	56	743 € (90)	231 € (17)	424 € (23)	1.397 €
Salzgitter	57	570 € (53)	382 € (81)	458 € (42)	1.410 €
Bottrop	58	622 € (63)	214 € (12)	576 € (79)	1.412 €
Zwickau	59	716 € (85)	271 € (30)	432 € (32)	1.419 €
Gera	60	626 € (64)	295 € (43)	508 € (58)	1.429 €
Chemnitz	61	728 € (88)	220 € (13)	491 € (53)	1.440 €
Bielefeld	62	652 € (72)	240 € (21)	559 € (74)	1.451 €
Dortmund	63	545 € (45)	392 € (84)	517 € (64)	1.454 €
Krefeld	64	680 € (81)	324 € (60)	452 € (40)	1.455 €
Bochum	65	596 € (56)	316 € (57)	546 € (70)	1.459 €
Bonn	66	680 € (82)	212 € (11)	576 € (79)	1.468 €
Aachen	67	603 € (59)	420 € (94)	445 € (39)	1.468 €
Gelsenkirchen	68	676 € (78)	233 € (18)	572 € (78)	1.480 €
Siegen	69	506 € (35)	398 € (86)	580 € (81)	1.484 €
Neuss	70	664 € (76)	419 € (92)	419 € (20)	1.502 €
Saarbrücken	71	777 € (93)	285 € (40)	441 € (36)	1.502 €
Rostock	72	725 € (86)	360 € (69)	441 € (36)	1.525 €
Bremen	73	602 € (58)	337 € (64)	589 € (84)	1.528 €
Oberhausen	74	652 € (73)	309 € (52)	568 € (76)	1.529 €
Recklinghausen	75	676 € (79)	279 € (35)	589 € (84)	1.543 €

Stadt	Rang	Abwasser (2023)	Abfall (2022)	Grundsteuer (2024)	Summe
Marl, Westf	76	563 € (51)	322 € (59)	669 € (93)	1.555 €
Solingen	77	726 € (87)	263 € (27)	585 € (82)	1.573 €
Halle (Saale)	78	879 € (98)	271 € (31)	424 € (23)	1.574 €
Düren	79	657 € (74)	419 € (93)	500 € (54)	1.576 €
Darmstadt	80	524 € (40)	315 € (55)	741 € (97)	1.580 €
Essen	81	829 € (96)	188 € (7)	568 € (76)	1.585 €
Cottbus	82	878 € (97)	288 € (41)	424 € (23)	1.590 €
Offenbach am Main	83	603 € (60)	261 € (26)	758 € (99)	1.623 €
Wuppertal	84	805 € (95)	304 € (46)	525 € (66)	1.635 €
Duisburg	85	640 € (69)	279 € (36)	716 € (96)	1.635 €
Hannover	86	678 € (80)	370 € (75)	593 € (86)	1.642 €
Remscheid	87	629 € (65)	363 € (71)	652 € (92)	1.645 €
Herne	88	659 € (75)	284 € (39)	703 € (95)	1.646 €
Hagen	89	633 € (66)	385 € (83)	635 € (89)	1.653 €
Bremerhaven	90	748 € (91)	369 € (74)	546 € (70)	1.663 €
Mülheim an der Ruhr	91	644 € (70)	284 € (38)	754 € (98)	1.682 €
Leipzig	92	779 € (94)	358 € (68)	551 € (72)	1.687 €
Berlin	93	708 € (84)	331 € (61)	686 € (94)	1.725 €
Witten	94	672 € (77)	305 € (47)	771 € (100)	1.747 €
Potsdam	95	958 € (99)	332 € (62)	462 € (45)	1.751 €
Lünen	96	647 € (71)	501 € (98)	644 € (91)	1.792 €
Bergisch Gladbach	97	683 € (83)	502 € (99)	619 € (87)	1.804 €
Moers	98	767 € (92)	432 € (96)	627 € (88)	1.826 €
Leverkusen	99	639 € (68)	570 € (100)	635 € (89)	1.844 €
Mönchengladbach	100	985 € (100)	422 € (95)	525 € (66)	1.932 €

Methodik des Abwassergebührenrankings 2023

Als Grundlage für die Berechnung der Abwassergebühren und -beiträge in den 100 größten Städten in Deutschland wurden die aktuell gültigen Entwässerungs- sowie Entwässerungsabgabensatzungen der betrachteten Städte herangezogen. Darin sind die jeweiligen Gebühren- und Beitragssätze sowie weitere für das Ranking erforderliche Informationen, beispielsweise Angaben bezüglich der Bemessungsgrundlage, vorhanden. Sofern Angaben nicht eindeutig waren oder gefehlt haben, wurde auf die Internetpräsenzen der Stadt- oder Wasserwerke oder in Einzelfällen auch auf telefonische oder schriftliche Anfragen zurückgegriffen.

1. Zusammensetzung der Abwassergebühr

Die Abwassergebühren und -beiträge werden für die 100 größten Städte in Deutschland ermittelt und miteinander verglichen. Einige Städte erheben allgemeine Abwassergebühren. Dies gilt im aktuellen Ranking für das Jahr 2023 allerdings lediglich für eine Stadt. Bei der großen Mehrheit der Städte werden die Gebühren dagegen getrennt für Schmutz- und Niederschlagswasser ausgewiesen. In zehn der 100 Städte ist zudem auch eine verbrauchsunabhängige Grundgebühr fällig. Darüber hinaus erheben 65 Prozent der untersuchten Städte einmalige Beiträge zur Herstellung, Erhaltung und Erweiterung der Kanalinfrastuktur.

Die Gebührensätze für Schmutzwasser beziehen sich grundsätzlich auf die eingeleitete Abwassermenge, die sich an der verbrauchten Frischwassermenge in einem Haushalt orientiert. Die Gebührensätze für das Niederschlagswasser beziehen sich auf die versiegelte Fläche eines Grundstücks. Dabei werden teilweise unterschiedliche Berechnungsfaktoren in Abhängigkeit der Art der Versiegelung zugrunde gelegt.

Die Kanalbeiträge werden anhand der Art und dem Ausmaß der baulichen Nutzung ermittelt. Dafür sind beispielsweise die Grund- und Geschossflächen des Hauses von Relevanz. Die einmaligen Kanalbeiträge werden über 30 Jahre gestreckt und gehen daher anteilig (mit 1/30 des ermittelten Wertes) in die Gesamtgebührenhöhe ein. Dabei ist zu beachten, dass die Beiträge nur in die Berechnung einfließen, wenn sie explizit von der Stadt ausgewiesen werden. Fallabhängige Aufwendungen, die eine individuelle Berechnung der Kosten erfordern und nicht in den Satzungen ausgewiesen sind, werden nicht berücksichtigt.

Für die Gebührenberechnung sind verschiedene Angaben zum Frischwasserverbrauch sowie zum Grundstück und Haus nötig. Darüber hinaus müssen zur angemessenen Vergleichbarkeit der 100 Städte ebenfalls bestimmte Grenzwerte festgelegt werden. Im Folgenden werden die für das vorliegende Ranking getroffenen Angaben aufgeführt.

2. Annahmen

Die Musterfamilie

Der Erhebung wird ein Musterhaushalt zugrunde gelegt, der aus vier Personen besteht. Hiervon lässt sich mit dem personenbezogenen Wasserverbrauch pro Tag in Deutschland die entstehende Abwassermenge ermitteln, welche für die Berechnung der Schmutzwassergebühren benötigt wird. Gemäß dem Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft lag der Wasserverbrauch im Durchschnitt in Deutschland pro Tag und Person im Jahr 2022 bei 125 Litern. Für die vierköpfige Musterfamilie ergibt sich dementsprechend ein Jahresverbrauch von 182,5 m³ Wasser. Dieser Wert wird für die Berechnung der Schmutzwassergebühren herangezogen.

Das Musterhaus

Die zuvor definierte Musterfamilie bewohnt ein alleinstehendes Muster-Einfamilienhaus ohne Keller. Das Haus steht auf einem 200 m² großen Grundstück in einem B-Plan Gebiet und befindet sich in einem reinen Wohngebiet. Die Frontlänge des Grundstücks beträgt 10 Meter. Die gesamte Wohnfläche, welche sich auf die zwei Geschosse verteilt, beträgt 120 m². Daraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. Die Grundfläche des Hauses liegt bei 80 m²; die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt demnach 0,4. Die überbaute, d.h. versiegelte Fläche macht insgesamt 100 m² aus. Diese setzt sich aus 80 m² Dachfläche und 20 m² versiegelter Fläche für Terrasse und Gehwege zusammen. Das Dach ist dabei mit Ziegeln gedeckt und nicht begrünt; die Terrasse und Gehwege bestehen aus Asphalt, Beton und Pflastern mit Fugenverguss. Sofern hinsichtlich der genannten Materialien unterschiedliche Gewichtungen zu berücksichtigen sind, wird bei den Berechnungen stets der höchste Gewichtungsfaktor gewählt. Das Musterhaus verfügt darüber hinaus weder über einen eigenen Brunnen zur Wassergewinnung noch sind Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung vorhanden. Diese Annahmen sind relevant dafür, dass stets der Frischwasserverbrauch zur Berechnung der Schmutzwassergebühren angesetzt werden kann. Zudem sind unter der Annahme, dass keine Regenwasserversickerung möglich ist, immer Gebühren für das Niederschlagswasser fällig. Der Musterhaushalt ist darüber hinaus kein Mitglied in Abwasserverbänden.

Zur Berechnung der Grundgebühren sind oftmals Annahmen über den Anschlusskanal nötig. Für das Musterhaus liegt ein Anschluss an einen Mischwasserkanal vor. Der Kanal wird dabei während der Bauarbeiten an der öffentlichen Versorgungsleitung gelegt. Der Kanal hat eine Nennweite (DN) von 150 mm und eine Zählergröße von Q3/4. Der Dauerdurchfluss liegt bei 4 m³/h, während der Nenndurchfluss bei 2,5 m³/h liegt. In diesem Punkt unterscheidet sich das Ranking von den Vorgängerstudien, um den seit neuestem gültigen Bestimmungen und Bezeichnungen für Wasserzähler Rechnung zu tragen. Bei dem zugrunde gelegten Zähler handelt es sich um einen klassischen Hauswasseranschlusszähler.

Übersicht über alle Annahmen

Bereich	Annahmen
Musterfamilie	4 Personen Frischwasserverbrauch: 125 L/Person u. Tag Jährlicher Wasserverbrauch: 182,5 m ³
Mustergrundstück	Fläche: 200 m ² Frontlänge: 10 m B-Plan-Gebiet (Wohngebiet)
Musterhaus	Geschosse: 2 Grundfläche: 80 m ² (GRZ: 0,4) Wohnfläche: 120 m ² (GFZ: 0,6) Überbaute Fläche: 100 m ² , davon: 80 m ² Dachfläche 20 m ² Außenfläche Verwendete Materialien Dachfläche: Ziegel Außenfläche (Terrasse, Gehwege): Asphalt, Beton, Pflaster mit Fugenverguss
Kanalanschluss	Anschluss an Mischwasserkanal, der während Bauarbeiten erstellt wird Nennweite (DN): 150 mm Zählergröße: Q3/4 mit einem Dauerdurchfluss von 4 m ³ /h
Weiteres	Kein Brunnen, keine Regenwasserversickerung Keine Mitgliedschaft in Abwasserverbänden

3. Berechnung des Abwassergebührenindex

Die Annahmen fließen nun in die Berechnung der jeweiligen Abwassergebühren ein. So wird die Jahresgrundgebühr (sofern sie anfällt), die Schmutzwassergebühr unter Berücksichtigung einer etwaigen Reduzierung für den durchschnittlichen Verbrauch von 182,5 m³, der Gebühr für Niederschlagswasser (gemessen an der Anrechnungsfläche) und ein etwaiger Kanalbaubeitrag (gestreckt über 30 Jahre).

Daraus ergibt sich – beispielhaft für die Stadt Augsburg – folgende Berechnung:

$$1,42 \text{ € (Schmutzwasser)} * 182,5 \text{ m}^3 \text{ (Verbrauch)} + 0,71 \text{ € (Niederschlag)} * 100 \text{ (Anrechnungsfläche)} + 1.032 \text{ Euro (Kanalbaubeitrag)} / 30 \text{ (Abschreibung über 30 Jahre)} = 365 \text{ Euro}$$

Methodik des Müllgebührenrankings 2022

Die für die Erstellung eines Müllgebühren-Rankings nötigen Informationen und Gebühren werden aus den jeweils aktuellen zum Zeitpunkt der Erhebung gültigen Abfallwirtschaftssatzungen und Abfallgebührensatzungen der Städte erhoben. Bei fehlenden Angaben, vorwiegend zu etwaigen Gebühren für die Sperrmüll- und Altpapierentsorgung, werden in Einzelfällen die Internetpräsenzen der Abfallwirtschaftsunternehmen zu Rate gezogen.

1. Zusammensetzung der Müllgebühren

Die Müllgebühren werden für die 100 größten Städte in Deutschland ermittelt und miteinander verglichen. Dafür werden verschiedene Annahmen getroffen. Diese Annahmen können in die beiden Kategorien „Anfallende Müllmenge“ und „Abtransport“ eingeteilt werden.

Für die anfallende Müllmenge wird ein Musterhaushalt definiert, der die vier Müllsorten Restmüll, Biomüll, Sperrmüll und Altpapier produziert. Andere Müllsorten werden entweder als gebührenfrei (Wertstoffe) oder nicht regelmäßig anfallend (Sondermüll) angesehen.

Der Abtransport unterscheidet sich zwischen den Städten im Abfuhrhythmus und im Servicegrad. Eine Leerung der Tonnen ohne Mitwirkung des Haushalts wird als Vollservice bezeichnet; werden Tonnen hingegen durch den Haushalt z. B. am Bürgersteig bereitgestellt oder müssen vom Bürgersteig wieder abgeholt werden, so ist dies ein Teilservice. In Kombination mit einem wöchentlichen und einem vierzehntägigen Abholrhythmus werden somit vier verschiedene Systemvarianten untersucht.

Um einen Vergleich in einem Gesamtranking zu ermöglichen, werden für die nicht angebotenen Systemvarianten hypothetische Gebühren approximiert und die Ergebnisse in einem Müllgebührenindex zusammengefasst.

2. Annahmen

Musterhaushalt

Der Musterhaushalt besteht aus insgesamt vier Personen – zwei Erwachsenen und zwei Kindern. Diese genaue Differenzierung ist notwendig, da die Personengebühren in einigen Städten altersabhängig sind. Die Musterfamilie besitzt ein Einfamilienhaus und betreibt keine Entsorgungsgemeinschaft mit den Nachbarn. Biomüll wird nicht kompostiert, sondern über die Biotonne oder die Restmülltonne entsorgt. In einigen der größeren Städte stellt dies zwar keinen „typischen“ bzw. durchschnittlichen Haushaltstyp dar, für einen anschaulichen Gebührenvergleich ist diese Musterfamilie jedoch durchaus üblich.

Müllmenge

In den Gebührenmodellen vieler Städte ist die Restmüllmenge die entscheidende Berechnungsgröße. In diesem Vergleich wird von einem durchschnittlichen Aufkommen von 60 Litern Restmüll je Haushalt und Woche (15 Liter pro Person) ausgegangen. Dieser Wert wird von sparsamen Haushalten zwar als relativ hoch wahrgenommen, ist aber durchaus als realistisch anzunehmen. Viele Städte geben zudem diese Menge als Mindestvorhaltevolumen vor. Einige Städte schreiben sogar ein höheres Vorhaltevolumen vor. In diesen Fällen wird das jeweilige individuelle Vorhaltevolumen den Berechnungen zu Grunde gelegt.

Für das Biomüllaufkommen wird von 20 Litern je Haushalt und Woche ausgegangen. Diese Menge füllt nur in den seltensten Fällen die kleinste zur Verfügung stehende Biotonne. In wenigen Städten existiert auch im Jahr 2022 noch keine Biotonne, so dass der Biomüll über die Restmülltonne entsorgt wird und diese zur Gebührenberechnung 80 Liter pro Woche fassen muss. Im Vergleich zu 2019 ist jedoch zu beobachten, dass einzelne Städte die Biotonne neu eingeführt haben (z. B. Cottbus) oder dies zumindest für die Zukunft planen (z. B. Leverkusen).

Zusätzlich müssen mindestens 2m³ Sperrmüll pro Jahr abgeholt werden können und eine Papiertonne zur Verfügung stehen. Für letztere wird keine explizite Menge gefordert. In den wenigen Fällen der gebührenpflichtigen Entsorgung wird die kostengünstigste Variante gewählt.

Zur Umrechnung werden Massendichten von 0,1 kg/l bei Restmüll, 0,15 kg/l bei Biomüll und 0,17 kg/l bei Altpapier verwendet.

Zu beachten ist, dass in den meisten Fällen die Müllgebühren nicht linear mit der Müllmenge steigen oder sinken. So kann es vorkommen, dass manche Städte bei niedrig angesetzten Müllmengen verhältnismäßig preisgünstig, bei größeren Mengen aber verhältnismäßig teuer sind und umgekehrt.

Systemvarianten (Servicegrad und Rhythmus)

Nicht alle Städte bieten den gleichen Servicegrad und den gleichen Abholrhythmus der Tonnen an. Um die Vergleichbarkeit weitestgehend zu gewährleisten, werden daher vier verschiedene Systemvarianten gebildet.

- 1 Woche Teilservice (T7)
- 2 Wochen Teilservice (T14)
- 1 Woche Vollservice (V7)
- 2 Wochen Vollservice (V14)

Der Vollservice wird so definiert, dass der Transport der Restmüll- und Biotonnen vom dauerhaften Standort auf dem Grundstück zum Abfuhrfahrzeug und der Rücktransport vollständig vom Abfuhrpersonal übernommen werden. Die Verantwortlichkeit des Müll produzierenden Haushalts endet somit beim Befüllen der Tonnen. Für den Vollservice wird jeweils die niedrigste Servicestufe gewählt. Dabei wird davon ausgegangen, dass der dauerhafte Standort der Tonnen nicht verschlossen und nicht weiter als zehn Meter von der Grundstücksgrenze entfernt ist. Beim Teilservice muss in der Regel ein Haushaltsmitglied die Tonnen am Abfuhrtag bereitstellen oder nach der Leerung wieder entfernen. Für die Vollservice Systemvarianten wird auf einen zwingend notwendigen Vollservice für die Papiertonne verzichtet, da dieser in den überwiegenden Fällen nicht angeboten wird. Der Grund hierfür ist die Einordnung von Papier als Wertstoff und die damit gebührenfreie Entsorgung. In wenigen Fällen wird ein optionaler kostenpflichtiger Vollservice für die Papiertonne angeboten; dieser bleibt in diesem Vergleich unberücksichtigt. Der Sperrmüll muss bei allen Systemvarianten vom Entsorgungsunternehmen am Straßenrand vor dem Grundstück abgeholt werden. Einige wenige Städte bieten gar keine Sperrmüllabholung an; eine weitere lediglich eine im Vergleich sehr teure Abholung aus dem Haus. In diesen Fällen werden hypothetische Sperrmüll Gebühren von 25 Euro angenommen (ermittelt aus dem Durchschnitt aller Städte).

Für eine wöchentliche Abfuhr werden 52 Leerungen, für eine vierzehntägliche Abfuhr 26 Leerungen pro Jahr gefordert. Die 100 untersuchten Städte bieten nicht nur untereinander verschiedene Abholrhythmen an, sondern teilweise auch verschiedene Rhythmen für unterschiedliche Müllsorten. Dies ergibt zahlreiche unterschiedliche Kombinationen und Abfuhrmodelle. Der Vergleichbarkeit wegen bestimmt daher der Abholrhythmus des Restmülls die Einordnung in die wöchentlichen und vierzehntägigen Systemvarianten, da der Restmüll bei der Gebührenberechnung auch den größten Einfluss hat. Für die Biotonne (mindestens vierzehntägig) und Papiertonne wird der günstigste Abfuhrhythmus gewählt. Alle untersuchten Städte bieten die wöchentliche und / oder vierzehntägliche Restmüllabfuhr an. Bietet eine Stadt beide Rhythmen an, ist die kleinste Tonne bei wöchentlicher Abfuhr jedoch nur zur Hälfte oder weniger gefüllt und existiert bei vierzehntäglicher Abfuhr eine kleinere Tonne, so bleibt die Variante der wöchentlichen Abfuhr in diesem Fall unberücksichtigt. Diese Variante ist in der Regel für Mehrfamilienhäuser oder Gewerbebetriebe gedacht und würde den Vergleich durch völlig unrealistische Gebühren verfälschen. Zudem würde ein Haushalt diese Variante mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht wählen.

Aus dieser Vorgehensweise folgt, dass es insgesamt 4 Rankings gibt, die jedoch jeweils nicht mit allen 100 Städten besetzt sind. Im Falle der wöchentlichen Abfuhr sind dies 31 (Teilservice) bzw. 35 (Vollservice) Städte, bei der zweiwöchigen Abfuhr 67 (Teilservice) bzw. 53 (Vollservice). Es können sich hier also die Städte miteinander vergleichen, die nahezu die gleiche Serviceleistung anbieten und im gleichen Rhythmus den Abfall abfahren lassen.

3. Berechnung des Abfallgebührenindex

Um trotz dieser Problematik die verschiedenen Leistungen und Abfuhrhythmen in einem Gesamtranking für alle 100 Städte darzustellen, wird ein hypothetisches Ranking mit einem Index erstellt. Dabei wird wie folgt vorgegangen:

Bei Städten, die nicht alle vier Systemvarianten anbieten, werden die fehlenden Varianten approximiert. Dazu werden Mehrwerte berechnet, die sich aus einem kürzeren Abholrhythmus bzw. beim Vollservice gegenüber dem Teilservice ergeben. Dieser Mehrwert wird prozentual angegeben, da sich die Müllgebühren stark unterscheiden und häufig von geographischen Faktoren sowie Entsorgungs- und Verwertungsmöglichkeiten in der Region der Stadt abhängen. Errechnet werden diese Mehrwerte bei denjenigen Städten, die mehrere Systemvarianten anbieten. Anschließend wird der Median dieser Städte verwendet. So wird der Mehrwert „kürzerer Abholrhythmus“ mit Hilfe von 28 Städten im Teilservice bzw. 29 Städten im Vollservice berechnet und beträgt jeweils etwa 13 Prozent. Der Mehrwert „Vollservice“ wird mit Hilfe von 14 Städten (wöchentlich) bzw. 25 Städten (vierzehntäglich) berechnet und beträgt etwa 26 bzw. 29 Prozent. Mit Hilfe dieser Mehrwerte werden die nicht angebotenen Systemvarianten bei allen Städten approximiert. Kann ein Wert über beide Mehrwerte abgeschätzt werden, so werden die jeweiligen Ergebnisse gemittelt.

Damit ergibt sich für jede Systemvariante ein vollständiges Ranking mit allen 100 Städten. Im Nebenkostenranking wird der Mittelwert aller vier Systemvarianten wiedergegeben.

Methodik des Grundsteuerrankings 2024

Im Folgenden wird das methodische Vorgehen des Grundsteuerrankings dargestellt. Hierfür wird in einem ersten Teil die Berechnung einer vereinheitlichten Grundsteuer skizziert. Im Anschluss daran werden die Annahmen des Rankings auf Basis des vom IW entwickelten Simulationsmodells und die schlussendliche Berechnung der Grundsteuer B erläutert.

Die Grundsteuerhebesätze der 100 größten Städte Deutschlands wurden mit Stand Juni 2024 erhoben und bilden damit den aktuellen Rand ab.

1. Zusammensetzung der Grundsteuer B

Nach der Gewerbesteuer ist die Grundsteuer die zweitwichtigste Einnahmequelle für Kommunen. In beiden Fällen obliegt es der Kommune, den sogenannten Hebesatz festzulegen, den sie auf den Grundsteuermessbetrag aufschlägt. Je höher der Hebesatz ausfällt, umso stärker werden Immobilieneigentümer und Mieter (über die Nebenkostenabrechnung) belastet und desto höher fallen die Steuereinnahmen der jeweiligen Kommune aus.

Generell unterscheidet man zwischen zwei Arten von Grundsteuern: Grundsteuer A für landwirtschaftliche Nutzflächen und Grundsteuer B, die auf alle bebauten und unbebauten Grundstücke erhoben wird. Im Grundsteuerranking der IW Consult wird ausschließlich die Belastung durch die Grundsteuer B in den 100 größten Städten Deutschlands miteinander verglichen.

Zur Berechnung der Grundsteuer B wird der Einheitswert mit der Grundsteuermesszahl und dem Grundsteuerhebesatz multipliziert. Der daraus resultierende Wert entspricht der zu zahlenden jährlichen Grundsteuer in Euro:

Jahresgrundsteuerbetrag = Einheitswert*Grundsteuermesszahl*Grundsteuerhebesatz

Der **Einheitswert** ist ein stichtagsbezogenes, standardisiertes und gesetzlich geregeltes Verfahren zur Wertfestlegung von unbebauten und bebauten Grundstücken. Dieser Wert wird von den jeweiligen Finanzämtern der Kommunen nach dem Bewertungsgesetz festgelegt und kann dementsprechend variieren. Nach § 9 des Bewertungsgesetzes wird der Einheitswert durch einen „gemeinen Wert“ festgelegt. Dieser „gemeine Wert“ eines Grundstücks dient als Annäherung zu den Verkehrswerten. Problematisch ist jedoch, dass dieser „gemeine Wert“ auf veralteten Verkehrswerten von 1964 in Westdeutschland und 1935 in Ostdeutschland beruht. Aktuelle Veränderungen und Entwicklungen bezüglich des Bauwesens, der Immobilienpreise, des Baujahrs, der Bauart und der Größe der Gemeinde werden dadurch vernachlässigt.

Die aktuellen Einheitswerte wurden vom Bundesverfassungsgericht zur Berechnung der Jahresgrundsteuer für verfassungswidrig erklärt, da sie gegen den allgemeinen Gleichheitssatz im Grundgesetz (Art. 3 Abs. 1 GG) verstoßen (Bundesverfassungsgericht, 2017). Bereits seit 1995 steht der Einheitswert zur Bewertung der Grundsteuer im Fokus einer Debatte, da dieser auf unterschiedliche Weise von den aktuellen Verkehrswerten abweichen kann. Mit dem Urteil vom 10.04.2018 des Bundesverfassungsgerichts ist es nun amtlich: Die Basis für die Berechnung der Grundsteuer muss bis Ende 2019 neu geregelt werden. Nach einer Übergangsfrist von fünf Jahren muss ab 2025 in allen Finanzämtern mit einer Neubewertung der Einheitswerte gearbeitet werden (Bundesverfassungsgericht, 2018). In ihrer jetzigen Form kann die Grundsteuer übergangsweise bis zum 31. Dezember 2024 erhoben werden.

Die **Steuermesszahlen** sind abhängig von der Art des Grundstücks und sind in § 15 Grundsteuergesetz (GrStG) festgeschrieben. Sie liegen in den alten Bundesländern zwischen 2,6 ‰ und 3,5 ‰. Beispielsweise wird einem Grundstück mit Zweifamilienhaus eine Steuermesszahl von 3,1 ‰ zugewiesen und einem Einfamilienhaus eine Steuermesszahl von 2,6 ‰. In den neuen Bundesländern sind die Werte deutlich höher festgesetzt und variieren zwischen Alt- und Neubauten und mit der Einwohnerzahl der Gemeinde (von 5 ‰ bis 10 ‰). Zur Einwohnerbestimmung ist die Volkszählung vom 16. Juni 1933 zugrunde gelegt (Henger, 2018, 9).

Der **Grundsteuerhebesatz** ist ein Faktor zur Ermittlung der Steuerschuld und kann von der jeweiligen Kommune frei festgelegt werden. Durch den direkten Einfluss der Kommunen auf den Grundsteuerhebesatz dient der Hebesatz als finanzpolitisches Instrument.

2. Annahmen

Im Grundsteuerranking 2024 werden die 100 größten deutschen Städte miteinander verglichen. Zur Errechnung der Jahresgrundsteuer greift die IW Consult auf einem Beitrag des IW (Henger/Schaefer, 2015) zurück, in dem eine Schätzung der aktuellen Einheitswerte pro Gebäudetyp (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder Mehrfamilienhaus) und Grundstücksbewertung vorgenommen wurde. Verwendet wird dabei der vom IW errechnete Einheitswert für Einfamilienhäuser in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern.

Simulationsmodell IW

Das IW versuchte auf Basis fünf verschiedener Reformmodelle im Jahr 2015 die Grundsteuerzahlung für alle Kommunen und Gebäudetypen vollständig zu erfassen. Dafür wurde nach Einwohnerzahlen und Gebäudetypen kategorisiert und die Einheitswerte an die aktuellen Verkehrswerte angepasst. Zur Ermittlung der Gebäudetypen wurden Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen nach Baujahr aus dem Zensus 2011 des Statistischen Bundesamts analysiert.

Zusätzlich befragte das IW in einer Zufallsstichprobe rund 500 Finanzämter zu ihren Grundsteuerhebesätzen. Die Festsetzung der Einheitswerte für unbebaute Grundstücke in Westdeutschland basieren auf der Flächennutzungsstatistik und der Preise für baureifes Land.

In Ostdeutschland wurde das Niveau durch Befragung der Finanzämter ermittelt. Die Preise variieren von 0,50 DM pro Quadratmeter (für Gemeinden mit weniger als 2.000 Einwohnern) bis zu 10 DM (für Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern). Der Preis ist von der jeweiligen Gemeindegröße abhängig. Geschäftsgrundstücke werden aufgrund mangelnder Daten und großer Heterogenität im Modell nicht weiter berücksichtigt (Henger/Schaefer, 17ff., 2015).

3. Berechnung des Jahresgrundsteuerindex

Im Grundsteuerranking wurden die 100 größten Städte Deutschlands miteinander verglichen. Zur Errechnung der Jahresgrundsteuer wurde der vom IW errechnete Einheitswert für Einfamilienhäuser in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern verwendet. Dieser Wert beträgt im Durchschnitt 32.586 Euro. Auf Basis dieses errechneten Wertes, einer zu veranschlagenden Grundsteuermesszahl in Höhe von 2,6 ‰ und den einzelnen Hebesätzen der Gemeinden wurden die zu zahlenden Jahresgrundsteuerbeträge für die jeweiligen Kommunen kalkuliert und im Anschluss daran in einem Ranking verglichen.

Die Angaben zu den Hebesätzen wurden für den aktuellen Zeitpunkt recherchiert. Die Grundsteuermesszahl von 2,6 ‰ für Einfamilienhäuser in den alten Bundesländern ist im Grundsteuergesetz für den ermittelten Einheitswert festgelegt.

In der nachstehenden Tabelle wird exemplarisch an der Stadt Berlin die Errechnung der Jahresgrundsteuer aufgezeigt. Beispiel für die Berechnung der Jahresgrundsteuer in Berlin (2024):

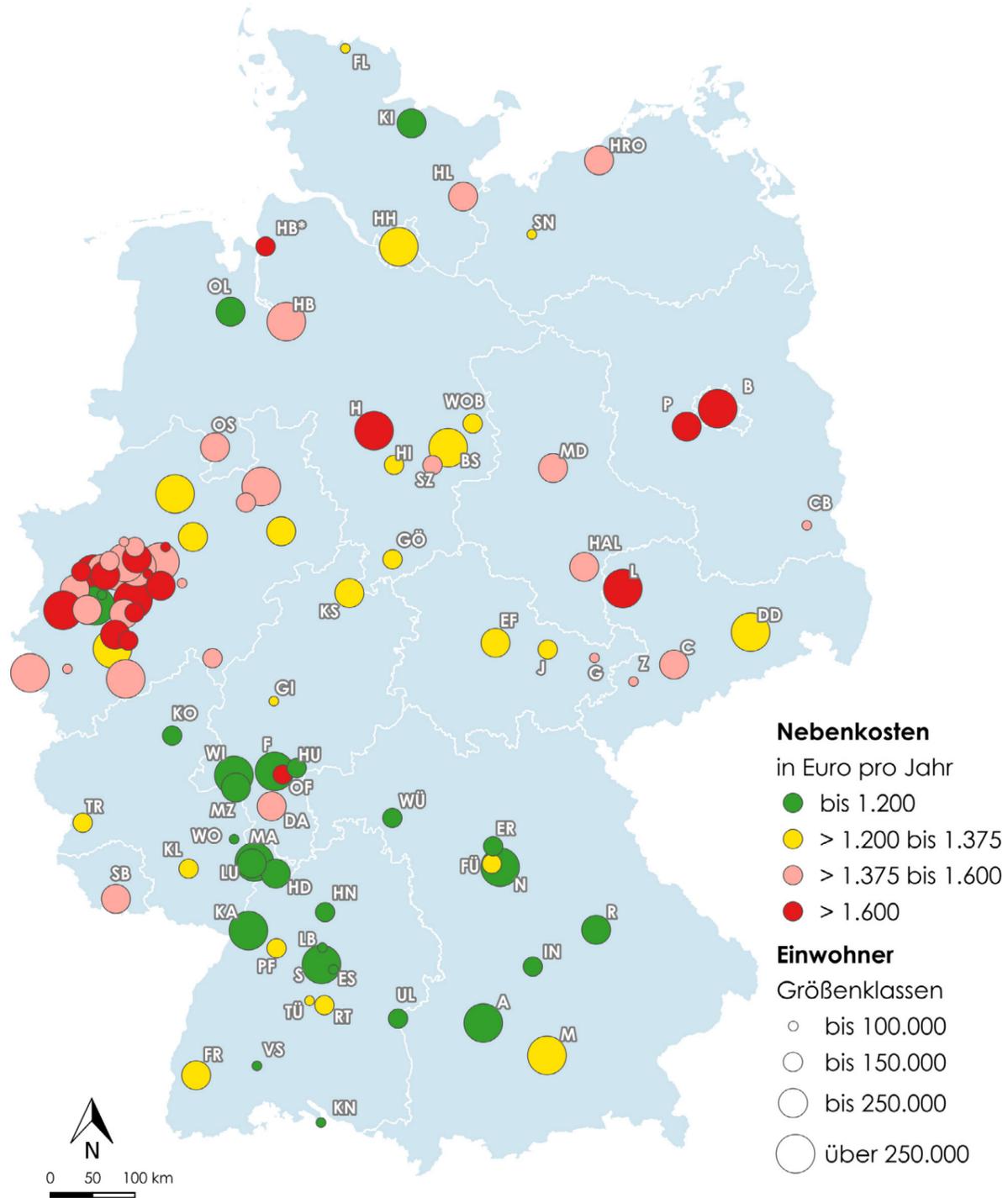
Einheitswert im Ø in Euro	Grundsteuermesszahl in ‰	Grundsteuerhebesatz in %	Jahresgrundsteuer in Euro
32.586	0,0026	810	686

$$\frac{32.586 \times 0,0026 \times 810}{100} = 686 \text{ Euro}$$

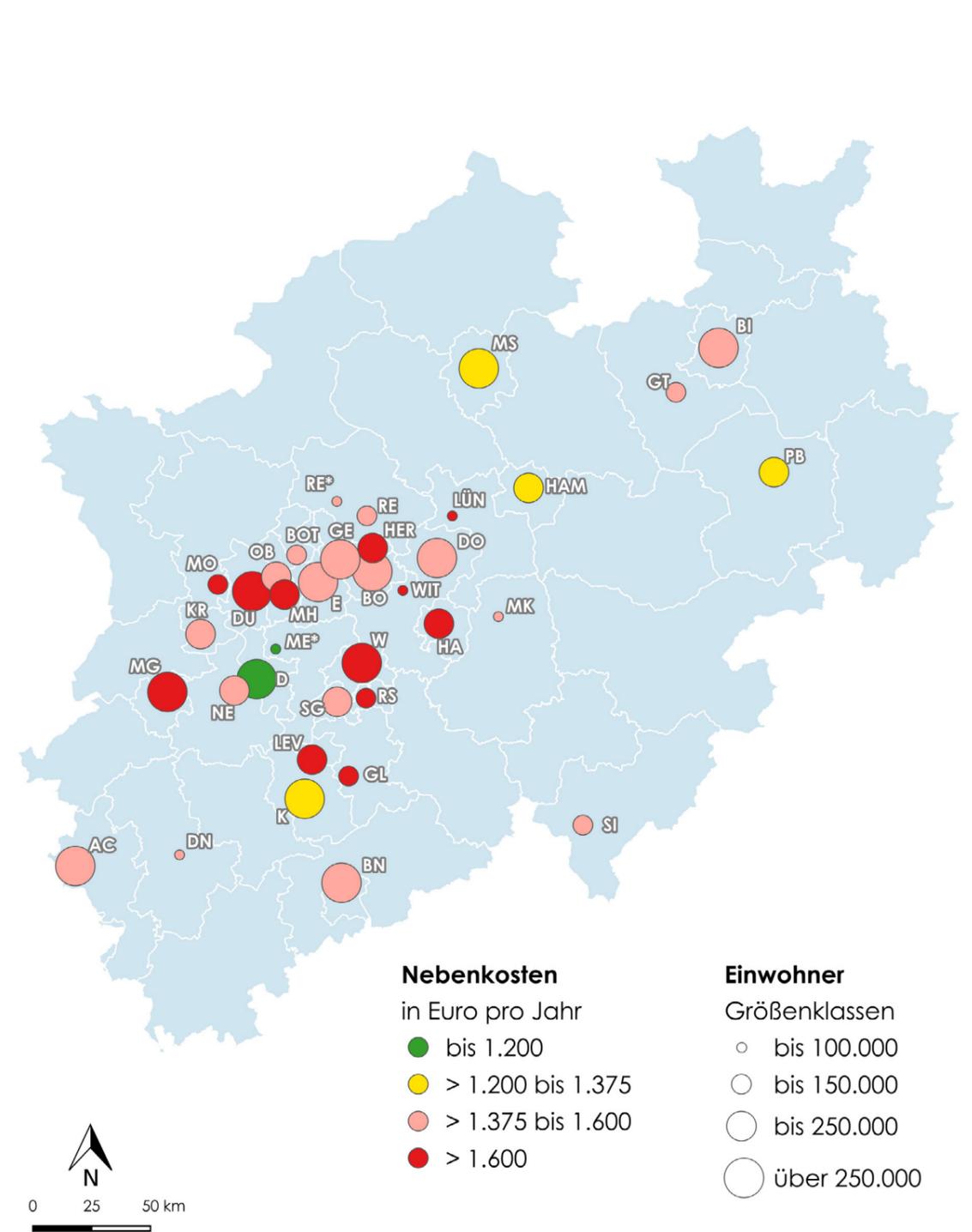
4. Grundsteuerreform ab 2025

Ab dem 01.01.2025 gilt zwar eine bundeseinheitliche Regelung, 8 der 16 Bundesländer werden aufgrund einer Öffnungsklausel voraussichtlich angepasste oder individuelle Wege gehen. Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen regeln die Bewertung des Grundvermögens landesgesetzlich. Das Saarland und Sachsen werden abweichende Steuermesszahlen nutzen. Berlin wird voraussichtlich abweichende Steuermesszahlen für sonstige Grundstücke nutzen und für Wohngrundstücke aber dem Bundesmodell folgen. Während das Grundsteueraufkommen der Gemeinden in etwa gleich hoch sein soll, kann es zu individuellen Verschiebungen der Kostenbelastungen durch neue Grundsteuerwerte kommen. Die Kommunen behalten das verfassungsrechtliche Recht, ihre Hebesätze der Grundsteuer selbst festzulegen. Bundesweit laufen zurzeit noch mehrere finanzgerichtliche Verfahren, in denen die Kläger die Verfassungsmäßigkeit des reformierten Rechts anzweifeln.

Ab dem 01.01.2025 wird es für Kommunen auch die Möglichkeit geben, einen höheren Hebesatz für baureife, aber unbebaute Grundstücke im Rahmen der Grundsteuer C zu erheben. Das soll verhindern, dass solche Grundstücke als Spekulationsobjekte gehalten werden, statt dort beispielsweise Wohnraum zu schaffen. Davon möchte beispielsweise Hamburg Gebrauch machen.



HB*: Bremerhaven



RE*: Marl
ME*: Ratingen

Ansprechpartner

Gordon Gross

Leiter Politik und Kommunikation

Alexander Wiech

Geschäftsführer

Politik und Kommunikation

Mitglied der Bundesgeschäftsführung

Haus & Grund Deutschland

Mohrenstraße 33

10117 Berlin

T: 030 2 02 16-300

F: 030 2 02 16-555

presse@hausundgrund.de

www.hausundgrund.de



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

