



Nebenkostenranking – eine Bilanz



Was eine vierköpfige Familie für Müll, Abwasser und Grundsteuer in den 100 größten deutschen Städten zahlt

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

Berlin | Köln | 2018

iw CONSULT.LÖSUNGEN
FÜR DIE WIRTSCHAFT.

Inhalt

Vorwort	3
Indexbewertung	4
Nebenkostenranking	5
Alphabetisch	9
Methodik Müllgebührenranking 2016	12
Methodik Abwassergebührenranking 2017	15
Methodik Grundsteuerranking 2018	18
Grafiken	21
Ansprechpartner	22

Vorwort

Die Kosten des Wohnens steigen in Deutschland seit Jahren. Die Nebenkosten sind dabei zu einem immer größeren Preistreiber geworden. Viele Bürger stehen dem ohnmächtig gegenüber, da sie häufig keine Auswahlmöglichkeit beim Anbieter haben, einer sehr intransparenten Kostenstruktur gegenüberstehen und häufig nicht mal durch eine Änderung ihres persönlichen Verhaltens die Gebührenhöhe reduzieren können.

Aus diesem Grund hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln im Auftrag von Haus & Grund Deutschland in den vergangenen zweieinhalb Jahren die Belastung einer Familie durch Müllgebühren, Abwassergebühren sowie die Grundsteuer B in den nach Einwohnern 100 größten Städten in Deutschland untersucht. Für diesen Vergleich wurden die jährlichen Gebühren einer Musterfamilie, die in diesen Städten wohnt, herangezogen. Die Musterfamilie besteht aus vier Personen und wohnt in einem Musterhaushalt (siehe Methodik).

Die Studien kommen zu dem Ergebnis, dass die Preise, die Verbraucher für die Entsorgung von Abwasser und Müll zahlen müssen, je nach Wohnort um mehrere Hundert Euro jährlich variieren. Auch die Steuerlast der Mieter und Eigentümer weichen je nach Region jährlich stark voneinander ab.

Die Auswertung ergab, dass es sich in Regensburg mit durchschnittlichen Müllgebühren von 161 Euro, Abwassergebühren von durchschnittlich 362 Euro und einer Grundsteuer B Last von durchschnittlich 335 Euro im Vergleich am günstigsten lebt, während die Einwohner Leverkusens mit durchschnittlichen Müllgebühren von 679 Euro, Abwassergebühren von durchschnittlich 632 Euro und einer Grundsteuer B Last von durchschnittlich 669 Euro am tiefsten in die Tasche greifen müssen. Summiert man die einzelnen Werte auf, so weicht der Wert in Leverkusen um rund 131 Prozent von dem Wert in Regensburg ab und ist somit um mehr als das doppelte höher.

Während Städte der Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Brandenburg vornehmlich im unteren Drittel des Rankings zu finden sind und somit zu den Verlierern des Rankings werden, liegen Städte aus Bayern und Rheinland-Pfalz vermehrt im oberen Drittel, mit der bayrischen Stadt Regensburg als Sieger. Städte in Hessen, Niedersachsen und Thüringen liegen durchschnittlich meist im mittleren Bereich.

Die Ergebnisse dieser Studien sollen die Grundlage für weitere Diskussionen im Bund, den Ländern und den verschiedenen Städten sein. Die Gründe für die hohen Kosten müssen analysiert und benannt werden. Am Ende kann eine erhöhte Preis- und Gebührentransparenz zu dem notwendigen Wettbewerbsdruck führen, der die Preise für viele Verbraucher sinken lässt. Zudem haben Mieter wie Eigentümer ein Recht darauf, dass ihnen ihre jeweilige Kommune die unterschiedliche Gebühren- und Steuerlast erklärt. Mit dem Ranking haben wir ein Instrument geschaffen, mit dem die Belastungen vergleichbar sind und das wir aus diesem Grund fortführen werden.



Kai H. Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland

Methodik und Indexbewertung

Um die Ergebnisse statistisch valide und somit wissenschaftlich fundiert auswerten zu können, führte das IW-Köln für die einzelnen Preise der drei Erhebungen Indexwerte ein. Diese Indexwerte konnten im Anschluss der Studie vergleichend gegenübergestellt und in eine Reihenfolge gebracht werden. Nachdem das arithmetische Mittel dieser drei Werte gebildet wurde, konnte ein Ranking erstellt werden.

Es handelt sich beim Index um die lineare Transformation der einzelnen Merkmale. Bei der Standardtransformation, die in diesem Fall Anwendung fand, wird vom jeweiligen Wert das arithmetische Mittel subtrahiert und das Resultat durch die Standardabweichung dividiert. Damit entsteht ein Merkmal bzw. eine Variable mit dem arithmetischen Mittel bzw. Erwartungswert 0 und der Varianz 1.

$$Z = \frac{X - \mu}{\sigma},$$

(mit X=erhobener Preis; μ = arithmetisches Mittel, σ = Standardabweichung)

Dieser Wert wiederum wird dann mithilfe einer einfachen mathematischen Formel einem Punktesystem unterworfen, indem der Standardisierte Wert (Z) von fünf subtrahiert, dieser Wert dann durch Zehn dividiert und das Ergebnis mit Hundert multipliziert wird. Aus den Punktzahlen, die innerhalb der drei Rankings für eine Stadt erhoben werden wird dann der Mittelwert gebildet. Dieser Wert stellt wiederum die Gesamtpunktzahl der Stadt dar.

Da die Preise zunächst durch die Standardisierung, wie oben beschrieben, vereinheitlicht wurden, kann es zu Abweichungen der Gesamtpunktzahl und der summierten Einzelpreise einer Stadt kommen. So ergeben sich für die Stadt Mainz und Trier jeweils eine Gesamtpunktzahl von 60,4 Punkten obwohl der summierte Preis bei Mainz, mit 949 Euro neun Euro über dem errechneten Wert in Trier liegt. Solche Fälle können ganz einfach dadurch erklärt werden, dass die Preise für die Grundsteuer B deutlich über den Abfallgebühren und Abwassergebühren liegen. Bei einer einfachen Summierung der drei Werte, fällt die Grundsteuer also am meisten ins Gewicht. Durch das vereinheitlichte Punktesystem gehen wiederum alle drei Werte gleichermaßen in die Gesamtwertung ein. Nur so ist ein statistisch sauberes Ranking möglich.

Um die Kosten der Musterfamilie greifbar zu machen, haben wir uns für die Darstellung der summierten Preise entschieden, wenngleich diese im Gesamtranking nicht in eine größenmäßige Reihenfolge gebracht wurden.

Für eine detaillierte Übersicht der Ergebnisse der einzelnen Erhebungen sei an dieser Stelle auf die Veröffentlichungen von Haus & Grund Deutschland verwiesen. Diese sind auf den Seiten von Haus & Grund Deutschland (www.hausundgrund.de) abrufbar.

Ranking 2018

Ranking	Name der Stadt	Indexwert	Summierter Preis
1	Regensburg	63,4	857 €
2	Mainz	60,4	949 €
3	Trier	60,4	940 €
4	Ludwigsburg	59,6	920 €
5	Ratingen	59,3	1.016 €
6	Heidelberg	59,2	952 €
7	Augsburg	58,4	995 €
8	Esslingen	58,1	1.049 €
9	Frankfurt (am Main)	58,0	998 €
10	Heilbronn	57,8	1.009 €
11	Paderborn	57,8	1.036 €
12	Koblenz	57,8	1.020 €
13	Ludwigshafen	57,8	1.024 €
14	Kiel	57,6	1.019 €
15	Konstanz	57,5	1.037 €
16	Ulm	56,9	1.032 €
17	Nürnberg	56,7	1.078 €
18	Stuttgart	56,6	1.052 €
19	München	56,4	1.058 €
20	Würzburg	56,3	1.069 €
21	Wolfsburg	56,2	1.088 €
22	Villingen-Schwenningen	55,9	1.071 €
23	Ingolstadt	55,6	1.077 €
24	Wiesbaden	55,1	1.144 €
25	Erlangen	54,9	1.092 €

26	Oldenburg	54,8	1.100 €
27	Gütersloh	54,8	1.120 €
28	Düsseldorf	54,4	1.100 €
29	Magdeburg	54,1	1.204 €
30	Gelsenkirchen	54,1	1.164 €
31	Flensburg	53,9	1.145 €
32	Schwerin	53,8	1.161 €
33	Offenbach	53,6	1.144 €
34	Fürth	53,6	1.144 €
35	Kaiserslautern	53,5	1.104 €
36	Mannheim	53,4	1.129 €
37	Hanau	53,1	1.131 €
38	Göttingen	52,5	1.214 €
39	Chemnitz	52,3	1.250 €
40	Hildesheim	52,2	1.203 €
41	Gera	52,1	1.180 €
42	Erfurt	52,1	1.179 €
43	Braunschweig	52,0	1.212 €
44	Salzgitter	52,0	1.196 €
45	Freiburg (im Breisgau)	52,0	1.151 €
46	Reutlingen	51,6	1.204 €
47	Darmstadt	51,3	1.255 €
48	Tübingen	51,3	1.179 €
49	Köln	51,3	1.195 €
50	Siegen	51,3	1.220 €
51	Münster	51,2	1.220 €
52	Karlsruhe	51,2	1.166 €
53	Bottrop	51,1	1.260 €
54	Lübeck	50,6	1.288 €
55	Jena	50,5	1.227 €

56	Halle (Saale)	50,4	1.341 €
57	Hannover	50,3	1.240 €
58	Gießen	49,8	1.262 €
59	Osnabrück	49,8	1.290 €
60	Kassel	49,8	1.273 €
61	Dessau-Roßlau	49,3	1.344 €
62	Rostock	49,2	1.345 €
63	Iserlohn	48,9	1.294 €
64	Hamburg	48,9	1.321 €
65	Hamm	48,4	1.311 €
66	Solingen	48,1	1.376 €
67	Aachen	48,1	1.346 €
68	Leipzig	47,7	1.289 €
69	Dresden	47,6	1.324 €
70	Saarbrücken	47,5	1.415 €
71	Zwickau	47,3	1.404 €
72	Essen	46,6	1.424 €
73	Bochum	46,5	1.377 €
74	Düren	45,8	1.364 €
75	Neuss	45,7	1.433 €
76	Krefeld	45,6	1.471 €
77	Recklinghausen	45,5	1.419 €
78	Bielefeld	45,5	1.445 €
79	Pforzheim	45,2	1.403 €
80	Dortmund	45,2	1.407 €
81	Herne	45,2	1.412 €
82	Remscheid	45,1	1.429 €
83	Mülheim (an der Ruhr)	44,8	1.453 €
84	Bonn	43,7	1.509 €
85	Cottbus	43,2	1.561 €

86	Bremen	42,8	1.488 €
87	Marl	42,4	1.474 €
88	Hagen	41,4	1.519 €
89	Bremerhaven	41,2	1.573 €
90	Oberhausen	40,5	1.554 €
91	Wuppertal	40,4	1.638 €
92	Bergisch Gladbach	39,7	1.605 €
93	Duisburg	39,4	1.574 €
94	Berlin	38,8	1.619 €
95	Lünen	36,9	1.647 €
96	Witten	36,7	1.707 €
97	Potsdam	36,6	1.763 €
98	Mönchengladbach	36,0	1.754 €
99	Moers	28,5	1.919 €
100	Leverkusen	24,9	1.981 €

Indexwerte Alphabetisch

Ranking	Name der Stadt	Indexwert	Summierter Preis
67	Aachen	48,1	1.346 €
7	Augsburg	58,4	995 €
92	Bergisch Gladbach	39,7	1.605 €
94	Berlin	38,8	1.619 €
78	Bielefeld	45,5	1.445 €
73	Bochum	46,5	1.377 €
84	Bonn	43,7	1.509 €
53	Bottrop	51,1	1.260 €
43	Braunschweig	52,0	1.212 €
86	Bremen	42,8	1.488 €
89	Bremerhaven	41,2	1.573 €
39	Chemnitz	52,3	1.250 €
85	Cottbus	43,2	1.561 €
47	Darmstadt	51,3	1.255 €
61	Dessau-Roßlau	49,3	1.344 €
80	Dortmund	45,2	1.407 €
69	Dresden	47,6	1.324 €
93	Duisburg	39,4	1.574 €
74	Düren	45,8	1.364 €
28	Düsseldorf	54,4	1.100 €
42	Erfurt	52,1	1.179 €
25	Erlangen	54,9	1.092 €
72	Essen	46,6	1.424 €
8	Esslingen	58,1	1.049 €
31	Flensburg	53,9	1.145 €
9	Frankfurt (am Main)	58,0	998 €
45	Freiburg (im Breisgau)	52,0	1.151 €
34	Fürth	53,6	1.144 €
30	Gelsenkirchen	54,1	1.164 €
41	Gera	52,1	1.180 €
58	Gießen	49,8	1.262 €

38	Göttingen	52,5	1.214 €
27	Gütersloh	54,8	1.120 €
88	Hagen	41,4	1.519 €
56	Halle (Saale)	50,4	1.341 €
64	Hamburg	48,9	1.321 €
65	Hamm	48,4	1.311 €
37	Hanau	53,1	1.131 €
57	Hannover	50,3	1.240 €
6	Heidelberg	59,2	952 €
10	Heilbronn	57,8	1.009 €
81	Herne	45,2	1.412 €
40	Hildesheim	52,2	1.203 €
23	Ingolstadt	55,6	1.077 €
63	Iserlohn	48,9	1.294 €
55	Jena	50,5	1.227 €
35	Kaiserslautern	53,5	1.104 €
52	Karlsruhe	51,2	1.166 €
60	Kassel	49,8	1.273 €
14	Kiel	57,6	1.019 €
12	Koblenz	57,8	1.020 €
49	Köln	51,3	1.195 €
15	Konstanz	57,5	1.037 €
76	Krefeld	45,6	1.471 €
68	Leipzig	47,7	1.289 €
100	Leverkusen	24,9	1.981 €
54	Lübeck	50,6	1.288 €
4	Ludwigsburg	59,6	920 €
13	Ludwigshafen	57,8	1.024 €
95	Lünen	36,9	1.647 €
29	Magdeburg	54,1	1.204 €
2	Mainz	60,4	949 €
36	Mannheim	53,4	1.129 €
87	Marl	42,4	1.474 €
99	Moers	28,5	1.919 €
98	Mönchengladbach	36,0	1.754 €

83	Mülheim (an der Ruhr)	44,8	1.453 €
19	München	56,4	1.058 €
51	Münster	51,2	1.220 €
75	Neuss	45,7	1.433 €
17	Nürnberg	56,7	1.078 €
90	Oberhausen	40,5	1.554 €
33	Offenbach	53,6	1.144 €
26	Oldenburg	54,8	1.100 €
59	Osnabrück	49,8	1.290 €
11	Paderborn	57,8	1.036 €
79	Pforzheim	45,2	1.403 €
97	Potsdam	36,6	1.763 €
5	Ratingen	59,3	1.016 €
77	Recklinghausen	45,5	1.419 €
1	Regensburg	63,4	857 €
82	Remscheid	45,1	1.429 €
46	Reutlingen	51,6	1.204 €
62	Rostock	49,2	1.345 €
70	Saarbrücken	47,5	1.415 €
44	Salzgitter	52,0	1.196 €
32	Schwerin	53,8	1.161 €
50	Siegen	51,3	1.220 €
66	Solingen	48,1	1.376 €
18	Stuttgart	56,6	1.052 €
3	Trier	60,4	940 €
48	Tübingen	51,3	1.179 €
16	Ulm	56,9	1.032 €
22	Villingen-Schwenningen	55,9	1.071 €
24	Wiesbaden	55,1	1.144 €
96	Witten	36,7	1.707 €
21	Wolfsburg	56,2	1.088 €
91	Wuppertal	40,4	1.638 €
20	Würzburg	56,3	1.069 €
71	Zwickau	47,3	1.404 €

Methodik der einzelnen Erhebungen

Methodik Müllgebührenranking 2016

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

Um die Müllgebühren in den 100 Städten mit den meisten Einwohnern vergleichbar zu machen, 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, 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.

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 Familie 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 Städten 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 2016 noch keine Biotonne, so dass der Biomüll über die Restmülltonne entsorgt wird und diese zur Gebührenberechnung 80 Liter pro Woche fassen muss.

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. In einer Stadt erhält der Haushalt pro Kilogramm Altpapier einen Gebührenerlass, hier wird von einer statistischen Menge von 72kg pro Person und Jahr ausgegangen.

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 vollständig vom Abfuhrpersonal übernommen wird. Die Verantwortlichkeit des Müll produzierenden Haushalts endet somit beim Befüllen der Tonnen. Für den Vollservice wird jeweils die niedrigste Servicestufe gewählt und dabei davon ausgegangen, dass der dauerhafte Standort der Tonnen nicht verschlossen und nicht weiter als 15m von der Grundstücksgrenze entfernt ist. Beim Teilservice muss ein Haushaltsmitglied die Tonnen in der Regel am Abfuhrtag bereitstellen und 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 44 (Teilservice) bzw. 46 (Vollservice) Städte, bei der zweiwöchigen Abfuhr 64 (Teilservice) bzw. 57 (Vollservice). Es können sich hier also die Städte miteinander vergleichen, die nahezu die gleiche Serviceleistung anbieten und im gleichen Rhythmus den Abfall abfahren lassen.

Methodik Abwassergebührenranking 2017

Hanno Kempermann, Agnes Millack

Als Grundlage für die Erstellung des Abwassergebührenrankings 2017 für die 100 größten deutschen Städte wurden die aktuellen Entwässerungssatzungen sowie Entwässerungsgebührensatzungen (Stand 08.03.2017) der jeweiligen Städte herangezogen und daraus die Gebührensätze sowie weitere für das Ranking relevante Informationen erhoben. Bei fehlenden oder nicht eindeutigen Angaben, beispielsweise zur Gebührenhöhe selbst oder deren Berechnungsgrundlagen, wurden die Internetpräsenzen der Stadt- oder Wasserwerke zu Rate gezogen oder in Einzelfällen die Angaben telefonisch erfragt.

1. Zusammensetzung der Gebühren

Bis auf wenige Ausnahmen weist die große Mehrheit der Städte die jährlichen Abwassergebühren getrennt für Schmutz- und Niederschlagswasser aus. Knapp zwei Drittel der Städte erheben zusätzlich einmalige Gebühren für die Herstellung, Erhaltung und Erweiterung der Kanalinfrasturktur. Zudem ist in zehn der 100 Städte eine verbrauchsunabhängige Grundgebühr zu zahlen. Die Gesamtgebührenhöhe wird im Einzelfall jeweils anhand von festgelegten Berechnungsgrundlagen ermittelt, welche genaue Angaben zu Bezugsgrößen, wie zum Beispiel der Grundstücksfläche oder der Anzahl der Stockwerke, voraussetzt.

Die Schmutzwassergebühr berechnet sich nach einem bestehenden Gebührensatz, der sich stets auf die eingeleitete Abwassermenge bezieht. Die Abwassermenge wird anhand der eingeleiteten Frischwassermenge ermittelt. Die Niederschlagswassergebühr berechnet sich ebenso nach einem bestehenden Gebührensatz, der sich auf die abflusswirksame, also befestigte oder versiegelte Fläche auf dem jeweiligen Grundstück, bezieht. Die einmaligen Kanalbaubeiträge werden anhand der Art beziehungsweise dem Maß der baulichen Nutzung ermittelt. So haben beispielsweise die Grund- und Geschossfläche eines Hauses Relevanz für die

Es ist zu beachten, dass die Abwälzung von Investitionsaufwendungen für die Herstellung, Erhaltung und Erweiterung der Kanalinfrasturktur nur dann in die Berechnungen eingehen, wenn diese über einen explizit ausgewiesenen Kanalbaubeitrag angesetzt sind. Aufwendungen, welche fallabhängig von den Städten an den Bürger weitergegeben werden und daher nicht in der jeweiligen Gebührensatzung festgehalten sind, werden nicht in den Berechnungen berücksichtigt und gehen somit nicht in das Ranking ein.

Während für die Ermittlung der Schmutzwassergebühren eine Angabe zum Frischwasserverbrauch notwendig ist, gehen verschiedene Angaben zu Grundstück und Haus in die Berechnungen von Niederschlags- und Grundgebühren sowie den einmaligen Kanalbaubeiträgen ein. Somit müssen, um die Abwassergebühren in den 100 größten Städten zu berechnen und die Ergebnisse vergleichbar zu machen, verschieden Annahmen getroffen werden. Diese Annahmen werden in Form einer Musterfamilie sowie eines Musterhauses gemacht, welche in Folgendem spezifiziert werden.

2. Die Musterfamilie

Der Musterhaushalt besteht aus insgesamt vier Personen. Diese Annahme ist ausschlaggebend, da hiervon der Frischwasserverbrauch des Haushalts pro Jahr abgeleitet wird. Die verbrauchte Frischwassermenge ist, wie bereits oben erwähnt, wiederum ein wichtiger Basiswert bei der Berechnung der jährlichen Schmutzwassergebühren. Für eine vierköpfige Familie ergibt sich ein Frischwasserverbrauch von 178,12 m³ pro Jahr.

Der Jahresverbrauch leitet sich vom Wasserverbrauch je Einwohner und Tag ab. Dieser lag laut Wasserstatistik des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. in Deutschland im Jahr 2015 bei durchschnittlich 122 Litern. Um die Vergleichbarkeit der 100 Städte im Ranking sicherzustellen, wird anstatt der Verbrauchswerte auf Bundeslandebene dieser Durchschnittswert als Grundlage für die Berechnung des jährlichen Haushaltsverbrauchs genutzt. Hierfür wird der Verbrauch pro Kopf und Tag mit der Anzahl der Personen im Haushalt sowie 365 Tagen multipliziert, wodurch sich der oben genannte Wert von rund 178 m³ Frischwasser pro Familie und Jahr ergibt.

3. Das Musterhaus

Das alleinstehende, zweigeschossige Muster-Einfamilienhaus ohne Keller steht auf einem 200 m² großen Grundstück in einem B-Plan Gebiet und weist eine Frontlänge von 10 m auf. Die beiden Geschosse des Hauses umfassen eine Wohnfläche von 120 m², woraus sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 ergibt.

Die überbaute Fläche nimmt auf dem Grundstück insgesamt 100 m² ein und setzt sich aus 80 m² Grund- bzw. Dachfläche sowie 20 m² bebauter Außenfläche für Terrasse und Gehwege zusammen. Terrasse und Gehwege bestehen aus Asphalt, Beton und Pflastern mit Fugenverguss. Sollten für diese Materiale unterschiedliche Gewichtungen in der Berechnung vorgesehen sein, wird die stärkste Gewichtung angenommen. Sollte das Material des Daches für die Berechnung relevant sein, wird ein Ziegeldach angenommen. Aus 80 m² Grundfläche leitet sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ab.

Der Anschlusskanal des Hauses hat eine Nennweite von 150 mm und eine Zählergröße von Qn 1,5 m³/h. Der Hausanschlusskanal wird während der Bauarbeiten an der öffentlichen Versorgungsleitung gelegt (nicht nachträglich) und der Anschluss besteht an einen Mischwasserkanal. Der Hauptkanal liegt in der Straßenmitte und 7 m entfernt von der Grundstücksgrenze. Ferner besitzt das Haus weder einen eigenen Brunnen noch eine Möglichkeit zur Regenwasserversickerung und der Haushalt ist kein Mitglied in einem Abwasserverband.

In einigen der größeren Städte stellt dies zwar keinen „typischen“ bzw. durchschnittlichen Haushaltstyp dar, für einen anschaulichen Gebührenvergleich ist diese Musterfamilie jedoch durchaus üblich.

Übersicht aller Annahmen

Bereich	Annahmen
Familie	4 Personen
	Frischwasserverbrauch: 122 l / Person / Tag; 178,12 m ³ / Familie / Jahr
Grundstück	Grundstück: 200 m ² (B-Plan Gebiet)
	Frontlänge: 10 m
Haus	Geschosse: 2, insg. 120 m ² Wohnfläche, GFZ: 0,6
	Überbaute Fläche: 100 m ² , davon 80 m ² Grundfläche, GRZ: 0,4 20 m ² Außenfläche
	Materiale: Dachfläche: Ziegel Außenfläche (Terrasse etc.): Asphalt, Beton, Pflastern mit Fugenverguss
Anschlüsse/Kanäle	Hausanschlusskanal (während Bauarbeiten erstellt): Nennweite: 150 mm Zählergröße: Qn 1,5 m ³ /h
	Anschluss an Mischwasserkanal
	Hauptkanal: Straßenmitte, 7 m von Grundstücksgrenze
Sonstiges	Kein Brunnen, keine Regenwasserversickerung
	Keine Mitgliedschaft in Abwasserverbänden

Abb. IW Consult GmbH

Methodik des Grundsteuerranking 2018

Hanno Kempermann, Laila Weiß

1 Methodik

Im folgenden Abschnitt wird das methodische Vorgehen des Grundsteuerrankings 2018 dargestellt. Hierfür wird in einem ersten Teil die Berechnung einer vereinheitlichten Grundsteuer skizziert. Im Anschluss daran werden das Vorgehen und die Annahmen des Rankings auf Basis des vom IW entwickelten Simulationsmodells zur Entwicklung der Grundsteuer B erläutert.

1.1 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, desto stärker werden Immobilieneigentümer und Mieter 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 Errechnung der Jahresgrundsteuer greift die IW Consult auf den vom IW errechneten Einheitswert für Einfamilienhäuser in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern zurück. In einem Beitrag des IW (Henger/Schaefer, 2015) werden fünf Reformmodelle diskutiert und auf Grundlage dieser eine Schätzung der aktuellen Einheitswerte pro Gebäudetyp und Grundstücksbewertung vorgenommen. Diese Werte dienen als Grundlage für die Errechnung der Jahresgrundsteuer in jeder Kommune im Ranking 2018.

Der Einheitswert zur Berechnung der Grundsteuer basiert auf veralteten Marktwerten von 1964 in Westdeutschland und 1935 in Ostdeutschland. Die bisherigen Einheitswerte weisen starke Abweichungen zu den aktuellen Grundstückswerten auf.

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, 2018). 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 Bundesverfassungsgerichtes ist es nun amtlich: Die Basis für die Berechnung der Grundsteuer muss bis Ende 2019 neuregelt werden. Hierbei hat der Gesetzgeber einen weiten Spielraum und ist nicht an eine verkehrswertbezogene Grundsteuerbemessung gebunden. Nach einer Übergangsfrist von fünf Jahren muss ab 2025 die Grundsteuer auf einer verfassungsfesten Bemessungsgrundlage erhoben werden (Bundesverfassungsgericht, 2018).

Berechnung

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. Der ungewichtete Durchschnittswert der Grundsteuerhebesätze in den 100 größten Städten Deutschlands liegt bei rund 555 Prozent. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Grundsteuerjahresbetrag von 470 Euro für ein Einfamilienhaus in einer Großstadt mit 100.000 Einwohnern.

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 Grundstückes dient als Annäherung an die Verkehrswerte. Problematisch ist jedoch, dass dieser „gemeine Wert“ auf veralteten Verkehrswerten beruht und aktuelle Veränderungen und Entwicklungen bezüglich des Bauwesens, der Immobilienpreise, des Baujahres, der Bauart und der Größe der Gemeinde vernachlässigt.

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.

1.2 Annahmen und Vorgehen

Im Grundsteuerranking 2018 wurden die 100 größten deutschen Städte miteinander verglichen. Mithilfe der Anzahl der Gebäudetypen, der Hebesätze und der aktuellen Jahresgrundsteuer der jeweiligen Städte wurde die Jahresrohmierte errechnet, um so den aktuellen Einheitswert zu bestimmen. Durch die ermittelten Werte kann eine gebäudespezifische (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus) Grundsteuerbelastung bemessen werden. Auf Basis dieser Annahmen wurde die Jahresgrundsteuer berechnet.

1.2.1 Simulationsmodell IW

Das IW versuchte auf Basis 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 Bundesamtes 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 den Preisen 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).

1.2.2 Berechnung des durchschnittlichen Jahresgrundsteuerbetrags

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.

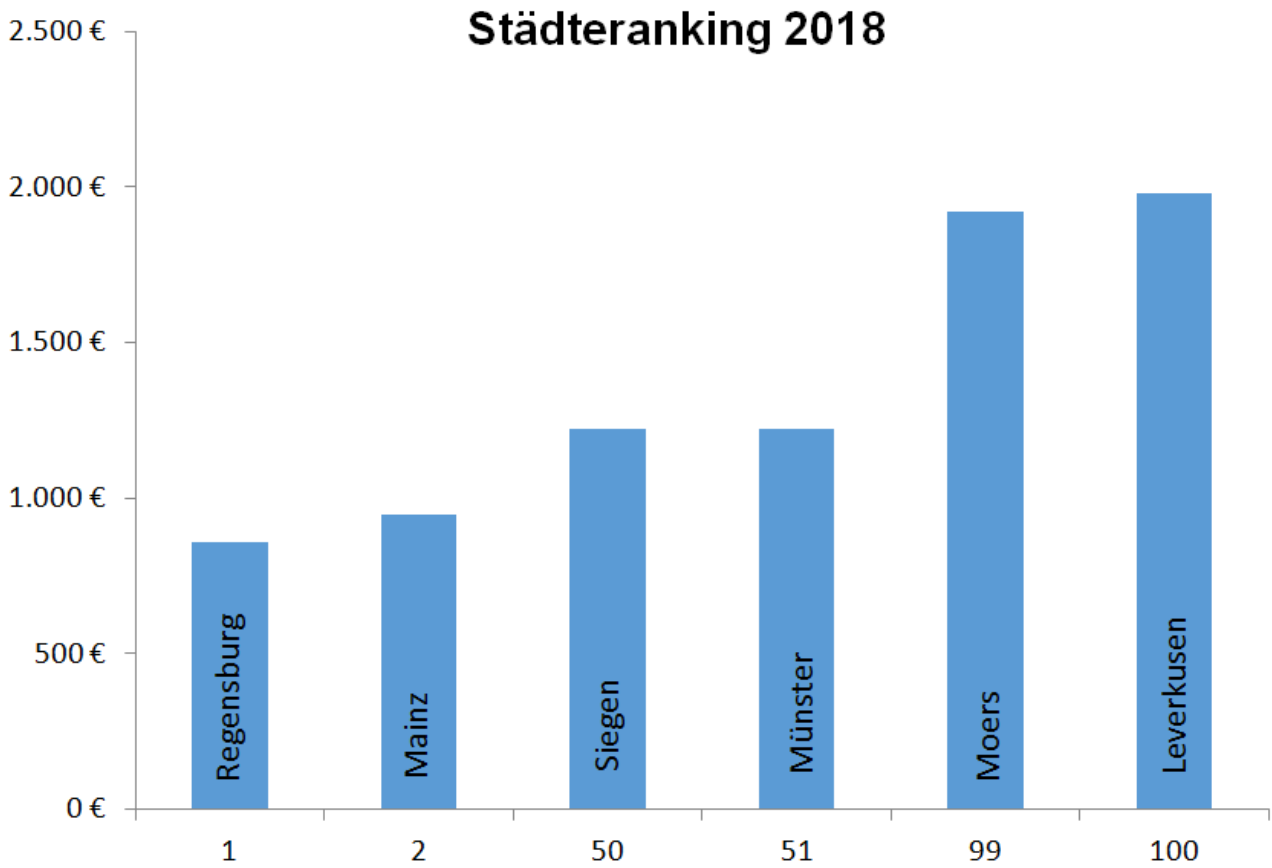
Die Angaben zu den Hebesätzen wurden für den aktuellen Zeitpunkt recherchiert. Die Grundsteuermesszahl von 2,6‰ für Einfamilienhäuser in den alten Bundesländern ist im Grundsteuergesetz für den ermittelten Einheitswert festgelegt.

In der darunter stehenden Tabelle wird exemplarisch an der Stadt Berlin die Errechnung der Jahresgrundsteuer aufgezeigt.

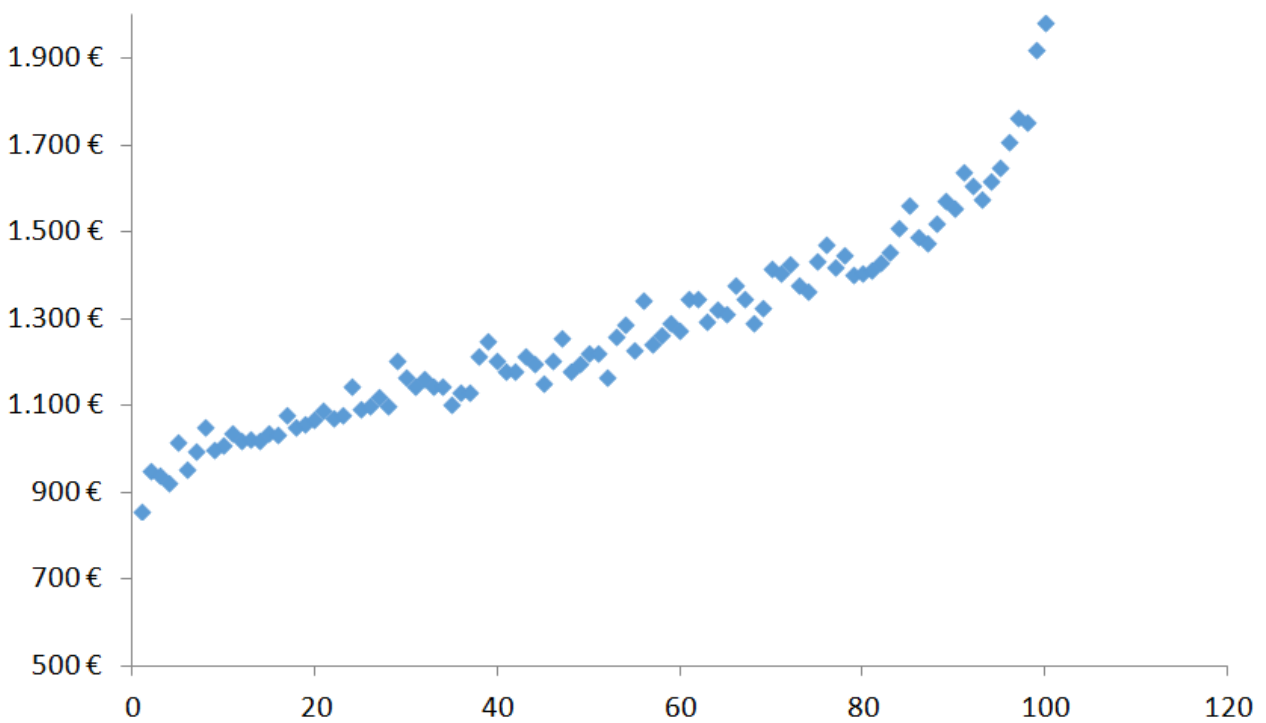
Beispiel für die Berechnung der Jahresgrundsteuer in Berlin

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

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



Verteilung Fallbeispiele



Ansprechpartner

Gordon Gross

Politik und Kommunikation

Haus & Grund Deutschland
Mohrenstraße 33
10117 Berlin

Gross[at]hausundgrund.de

T 030-2 02 16-406

F 030-2 02 16-555

Alexander Wiech

Geschäftsführer

Politik und Kommunikation

Mitglied der Bundesgeschäftsführung

Haus & Grund Deutschland
Mohrenstraße 33
10117 Berlin

Wiech[at]hausundgrund.de

T 030-2 02 16-508

F 030-2 02 16-555

www.hausundgrund.de

Hanno Kempermann

Leiter Branchen und Regionen

IW Consult GmbH

Konrad-Adenauer-Ufer 21
50668 Köln

www.iwconsult.de

www.iwkoeln.de