



Bund der Steuerzahler
www.steuerzahler.de

Der große Wohnnebenkosten-Vergleich

2026

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

Ansprechpartner: Silvia Schütz
Referentin Steuerrecht und Steuerpolitik
Tel.: 030 - 25 93 96-26 (Zentrale: -0)
Mail: s.schuetz@steuerzahler.de

BdSt-Wohnnebenkosten-Vergleich 2026

Inhalt

(1)	Wohnen immer teurer – Steigende Steuern und Abgaben	1
(2)	Grundsteuerreform – Neue Grundsteuer bleibt weiterhin umstritten	4
(3)	Ergebnisse des Wohnnebenkosten-Vergleichs 2016 - 2026	7
3.1	Trinkwasserpreise (Kosten pro Jahr).....	7
3.2	Schmutzwassergebühren (Kosten pro Jahr)	9
3.3	Niederschlagswassergebühren (Kosten pro Jahr)	11
3.4	Abfallgebühren (Kosten pro Jahr).....	12
3.5	Rundfunkbeitrag (Kosten pro Jahr).....	15
3.6	Grundsteuer (Kosten pro Jahr)	15
3.7	Wohnnebenkosten insgesamt, ohne Grundsteuer (pro Jahr).....	17
3.8	Langfristiger Trend: Vergleich der Gesamtkosten ohne Grundsteuer 2016/2026.....	20
3.9	Wohnnebenkosten insgesamt mit Grundsteuer (pro Jahr)	22
(4)	Energiekosten – Entlastung mit angezogener Handbremse	24
4.1	Strompreise	24
4.2	Gaspreise	25
(5)	Grunderwerbsteuer – Wann kommt endlich die echte Entlastung fürs Eigenheim?.....	27

(1) Wohnen immer teurer – Steigende Steuern und Abgaben

Wohnen wird für die Bürgerinnen und Bürger in Deutschland zunehmend zur finanziellen Belastung. Neben hohen Grundstücks- und Immobilienpreisen sowie gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten verteuern auch staatlich veranlasste Steuern, Gebühren und Abgaben das Wohnen. Gerade bei den laufenden Wohnnebenkosten zeigen sich dabei erhebliche Unterschiede zwischen den Städten.

Der Wohnnebenkosten-Vergleich des Bundes der Steuerzahler schafft Transparenz darüber, wie hoch diese Belastungen in den Landeshauptstädten tatsächlich ausfallen. Das jährlich erscheinende Ranking zeigt, wo Bürgerinnen und Bürger besonders hohe Gebühren für grundlegende Leistungen wie Trinkwasser, Abwasser und Abfallentsorgung zahlen müssen und wo die Kommunen vergleichsweise günstig wirtschaften.

Für den diesjährigen Vergleich hat der Bund der Steuerzahler erneut ein einheitlich definiertes Musterhaus zugrunde gelegt. Damit wird die jährliche Belastung eines Drei-Personen-Haushalts durch ausgewählte Wohnnebenkosten in den 16 Landeshauptstädten vergleichbar gemacht.

Das Ergebnis des Wohnnebenkosten-Vergleichs 2026 ist deutlich: Die laufenden Wohnnebenkosten sind im Durchschnitt erneut gestiegen. Für das Musterhaus fallen in diesem Jahr **1.492,16 Euro pro Jahr** an. Im Vorjahr waren es noch **1.438,51 Euro**. Damit erhöht sich die Belastung innerhalb eines Jahres um durchschnittlich **53,65 Euro bzw. rund 3,7 Prozent**.

Dabei entwickeln sich die Kosten in den einzelnen Städten sehr unterschiedlich. Während die Belastung in einigen Landeshauptstädten nur geringfügig steigt oder unverändert bleibt, müssen die Bürgerinnen und Bürger andernorts deutlich tiefer in die Tasche greifen. Besonders starke Steigerungen zeigen sich unter anderem in Potsdam, Dresden, Magdeburg und Saarbrücken.

Die Spannweite zwischen den Landeshauptstädten ist erheblich: Während für das Musterhaus in **Kiel 1.251,45 Euro** an jährlichen Wohnnebenkosten anfallen, sind es in **Potsdam 1.985,19 Euro**. Damit liegen zwischen der günstigsten und der teuersten Landeshauptstadt mehr als **700 Euro pro Jahr**.

Der Vergleich macht zugleich deutlich, dass die Belastungen nicht allein von der Höhe einzelner Gebühren abhängen. Auch die örtlichen Gegebenheiten, Gebührenmodelle und kommunalen Entscheidungen beeinflussen die Kosten. Der Bund der Steuerzahler setzt sich deshalb für transparente, nachvollziehbare und angemessene Gebühren sowie eine Begrenzung der staatlich veranlassten Wohnkosten ein.

Der Wohnnebenkosten-Vergleich bildet allerdings nur einen Ausschnitt der tatsächlichen Belastung von Wohneigentümern und Selbstnutzern ab. Neben den hier untersuchten Kosten können weitere kommunale Gebühren, Beiträge und Abgaben anfallen. Hinzu kommen Steuern und Abgaben auf Energie sowie die beim Erwerb von Wohneigentum anfallende Grunderwerbsteuer. Auch die Grundsteuer stellt einen erheblichen Kostenfaktor dar und wird im Vergleich gesondert betrachtet.

Um die Wohnnebenkosten in den 16 Landeshauptstädten miteinander vergleichen zu können, hat der Bund der Steuerzahler erneut ein einheitlich definiertes Musterhaus zugrunde gelegt. Dadurch wird sichtbar, wie hoch die jährlich anfallenden Kosten für einen typischen Drei-Personen-Haushalt in den einzelnen Städten sind.

Das Musterhaus ist ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 120 m² und einer Grundstücksfläche von 500 m². Für die Berechnung der einzelnen Wohnnebenkosten wurden einheitliche Verbrauchs- und Flächenannahmen zugrunde gelegt.

Auf dieser Grundlage wurden die jährlichen Belastungen durch folgende Wohnnebenkosten ermittelt:

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

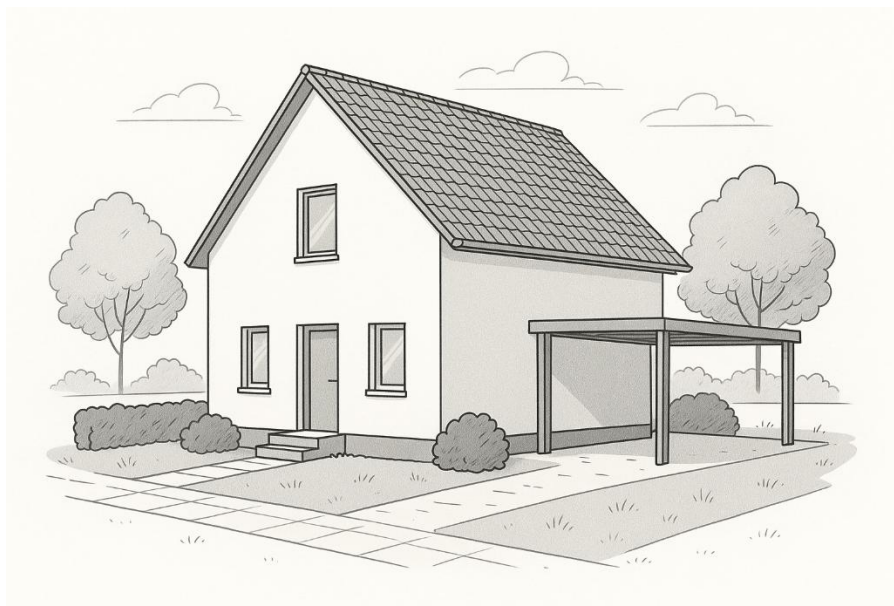


Bild: KI-generiert

Auf dieser Grundlage haben die BdSt-Landesverbände die jährliche Belastung durch folgende Wohnnebenkosten 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 ab dem Jahr 2025 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 Wohnnebenkosten, 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 Wohnnebenkosten 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 Wohnnebenkosten 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.

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 bleibt weiterhin umstritten

Seit dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer nach den neuen Bewertungsregeln erhoben. Die Reform war notwendig geworden, nachdem das Bundesverfassungsgericht die bisherige Bewertung der Grundstücke für verfassungswidrig erklärt hatte. Statt einer bundesweit einheitlichen Neuregelung entstand jedoch ein Flickenteppich unterschiedlicher Bewertungsmodelle. Neben dem Bundesmodell haben mehrere Länder von der Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und eigene Modelle eingeführt.

Damit hängt die Höhe der Grundsteuer weiterhin maßgeblich davon ab, wo sich ein Grundstück befindet und welches Bewertungsmodell dort angewendet wird. Das Bundesmodell wird in mehreren Ländern eingesetzt. Andere Länder haben sich für eigene Ansätze entschieden – von reinen Flächenmodellen bis hin zu Modellen, bei denen zusätzlich die Lage oder der Bodenwert berücksichtigt wird.

Die unterschiedliche Ausgestaltung führt zu erheblichen Belastungsunterschieden. Gerade bei Wohnimmobilien kann die neue Bewertung zu deutlichen Verschiebungen führen. Während einige Eigentümer entlastet werden, sehen sich andere mit erheblichen Mehrbelastungen konfrontiert. Der Bund der Steuerzahler kritisiert insbesondere die wertabhängigen Modelle und die damit verbundenen Bewertungsprobleme.

Ein zentraler Kritikpunkt sind die Bodenrichtwerte. Sie spielen bei mehreren Bewertungsmodellen eine wichtige Rolle, obwohl die tatsächlich erzielten Grundstückspreise und die verwendeten Bodenrichtwerte nicht immer übereinstimmen. Auch die typisierten Mieten des Bundesmodells können nach Auffassung des BdSt zu unrealistischen Ergebnissen führen. Hinzu kommen erhebliche Bürokratie- und Verwaltungskosten, die durch die Neubewertung von Millionen Grundstücken entstanden sind.

Aufkommensneutralität – ein Blick auf die Entwicklung

Die Grundsteuerreform sollte das kommunale Grundsteueraufkommen insgesamt nicht erhöhen. Für die einzelne Immobilie bedeutet Aufkommensneutralität allerdings nicht, dass die persönliche Grundsteuerbelastung unverändert bleibt. Durch die Neubewertung entstehen zwangsläufig Verschiebungen zwischen Grundstücken; auch die kommunalen Hebesätze spielen dabei eine entscheidende Rolle.

Inzwischen liegen erste Daten für das Jahr 2025 vor. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes blieb das Grundsteueraufkommen der Kommunen insgesamt im Vergleich zu 2024 weitgehend unverändert. Auf Länderebene zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede. So stiegen die Grundsteuereinnahmen der bayerischen Kommunen 2025 um 8,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Der Bund der Steuerzahler wird die Entwicklung der Grundsteueraufkommen und Hebesätze weiterhin kritisch beobachten. Denn auch wenn das Gesamtaufkommen weitgehend stabil bleibt, können sich durch die Neubewertung erhebliche Belastungsverschiebungen zwischen einzelnen Grundstücken ergeben.

Bundesmodell kommt vor das Bundesverfassungsgericht

Auch die grundsätzliche Frage nach der Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells ist weiterhin nicht abgeschlossen. Der Bundesfinanzhof hatte die gegen das Bundesmodell gerichteten Klagen Ende 2025 abgewiesen und keine verfassungsrechtlichen Bedenken gesehen. Der Bund der Steuerzahler hält die

Bewertungsregeln dennoch für verfassungsrechtlich bedenklich und hat gemeinsam mit Haus & Grund Deutschland Verfassungsbeschwerde eingelegt.

Für ein von Berlin ausgehendes Verfahren wurde im März 2026 das Aktenzeichen 1 BvR 472/26 vergeben. Für einen von Köln ausgehenden Fall wurde mittlerweile das Aktenzeichen 1 BvR 551/26 vergeben. Damit ist die Frage der Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells nun beim Bundesverfassungsgericht anhängig. Für Steuerzahler, deren Einspruch gegen die Grundsteuerbewertung noch nicht bestandskräftig abgelehnt wurde, kann dies von Bedeutung sein.

Der Bund der Steuerzahler setzt sich weiterhin für eine faire, transparente und möglichst einfache Grundsteuer ein. Die Bewertung sollte nachvollziehbar sein und nicht zu sachlich ungerechtfertigten Belastungsverschiebungen führen. Zugleich müssen die Kommunen ihrer Verantwortung gerecht werden und die Hebesätze so festlegen, dass die Grundsteuer nicht zum Instrument für ausufernde Einnahmensteigerungen wird.

Grundsteuer im Wohnnebenkosten-Vergleich 2026

Auch im diesjährigen Wohnnebenkosten-Vergleich wird die Grundsteuer für das einheitlich definierte Musterhaus gesondert ausgewiesen. Die Werte haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert, da die für das Musterhaus zugrunde gelegten Hebesätze in den untersuchten Landeshauptstädten unverändert geblieben sind.

Die unveränderten Werte sind dabei nicht als Aussage über eine Entlastung durch die Grundsteuerreform zu verstehen. Die neue Bewertung bleibt insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Bewertungsmodelle, der erheblichen Belastungsverschiebungen und der weiterhin bestehenden verfassungsrechtlichen Fragen umstritten.

Die nachfolgenden Ergebnisse zeigen, wie unterschiedlich hoch die jährliche Grundsteuerbelastung für ein identisches Musterhaus in den 16 Landeshauptstädten ausfällt.

Weitere Informationen zu den Grundsteuer-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 Wohnnebenkosten-Vergleichs 2016 - 2026

Die Ergebnisse des diesjährigen Wohnnebenkosten-Vergleichs zeigen erneut erhebliche Unterschiede zwischen den 16 Landeshauptstädten. Für den Vergleich werden die jährlichen Kosten für Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Abfall und den Rundfunkbeitrag betrachtet. Die Grundsteuer wird aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen im Zuge der Grundsteuerreform gesondert ausgewiesen.

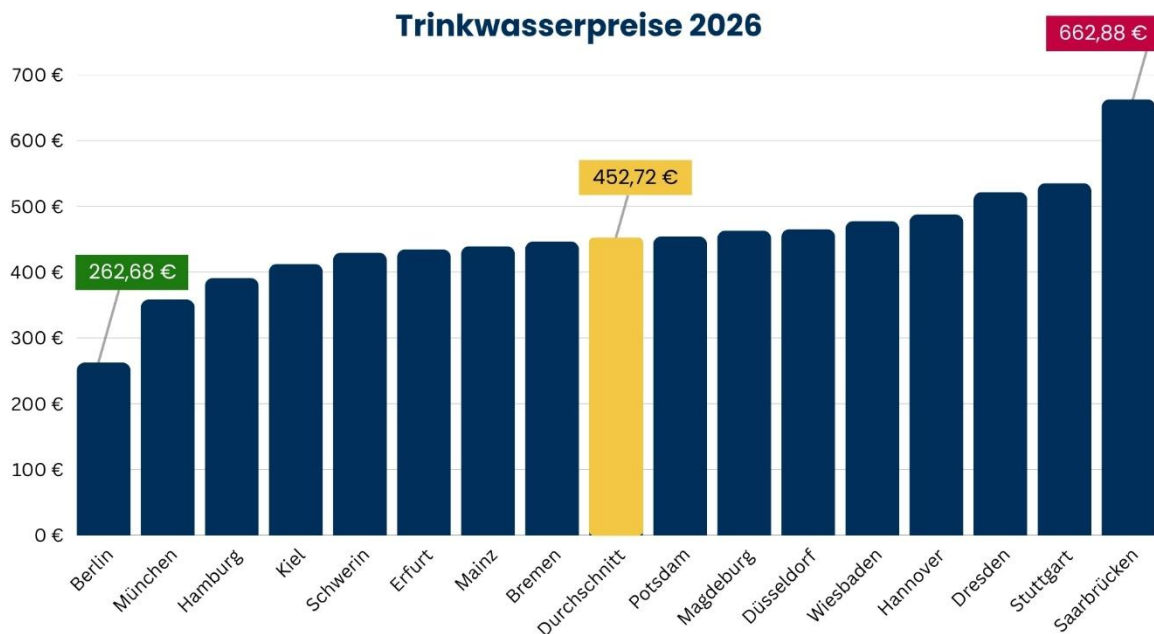
Im Durchschnitt muss der zugrunde gelegte Drei-Personen-Haushalt 2026 für diese Wohnnebenkosten 1.492,16 Euro pro Jahr aufbringen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Mehrbelastung von 53,65 Euro bzw. rund 3,7 Prozent.

Die Entwicklung fällt dabei von Stadt zu Stadt sehr unterschiedlich aus. Während die Kosten in einigen Landeshauptstädten nur moderat steigen oder unverändert bleiben, kommt es in anderen Städten zu deutlichen Gebührenerhöhungen. Besonders stark fällt die Mehrbelastung in Potsdam, Dresden, Magdeburg und Saarbrücken aus.

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	2026	2025/2026
Berlin	262,74 €	262,68 €	262,68 €	262,68 €	262,74 €	262,68 €	262,68 €	262,68 €	262,68 €	262,68 €	262,68 €	0,00 €
München	303,15 €	314,07 €	314,07 €	321,07 €	321,07 €	333,94 €	333,94 €	333,94 €	349,81 €	358,48 €	358,48 €	0,00 €
Hamburg	309,00 €	315,00 €	321,00 €	327,36 €	327,36 €	332,76 €	337,32 €	347,28 €	367,80 €	377,76 €	390,96 €	13,20 €
Kiel	325,58 €	325,58 €	330,80 €	335,80 €	340,72 €	345,70 €	350,45 €	360,74 €	379,75 €	396,82 €	412,69 €	15,87 €
Schwerin	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	414,00 €	429,84 €	429,84 €	429,84 €	429,84 €	0,00 €
Erfurt	386,87 €	386,87 €	386,87 €	386,87 €	386,87 €	387,80 €	387,12 €	387,12 €	387,12 €	434,64 €	434,64 €	0,00 €
Mainz	350,84 €	350,84 €	350,84 €	350,84 €	350,84 €	360,15 €	360,15 €	373,35 €	406,35 €	427,47 €	439,35 €	11,88 €
Bremen	329,88 €	329,88 €	329,88 €	329,88 €	329,88 €	340,44 €	375,60 €	375,60 €	401,64 €	401,64 €	446,64 €	45,00 €
Durchschnitt	345,41 €	347,79 €	354,80 €	356,70 €	360,51 €	369,57 €	375,71 €	388,77 €	410,22 €	431,93 €	452,72 €	20,79 €
Potsdam	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	330,72 €	355,80 €	454,32 €	98,52 €
Magdeburg	286,23 €	286,23 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	339,72 €	388,66 €	425,94 €	463,21 €	37,27 €
Düsseldorf	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	346,39 €	375,86 €	376,35 €	408,52 €	408,52 €	465,20 €	56,68 €
Wiesbaden	372,10 €	372,10 €	372,10 €	372,10 €	372,10 €	390,58 €	409,06 €	451,30 €	477,70 €	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 €	487,89 €	0,00 €
Dresden	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	380,76 €	462,00 €	521,64 €	521,64 €	0,00 €
Stuttgart	388,54 €	391,85 €	399,05 €	411,06 €	423,51 €	429,69 €	436,14 €	478,90 €	514,64 €	528,60 €	535,35 €	6,75 €
Saarbrücken	426,24 €	444,12 €	484,32 €	484,32 €	497,48 €	510,32 €	510,32 €	558,20 €	562,44 €	615,48 €	662,88 €	47,40 €



Anmerkung: In **Magdeburg** und **Erfurt** wurden die Trinkwasserpreise bereits im Vorjahr unterjährig angepasst. Für den Vergleich wurden jeweils die am 1. Januar 2026 geltenden Preise zugrunde gelegt.

Bei den Trinkwasserpreisen zeigen sich zwischen den Landeshauptstädten erhebliche Unterschiede. Für das Musterhaus reicht die jährliche Belastung 2026 von **262,68 Euro in Berlin** bis zu **662,88 Euro in Saarbrücken**. Damit liegen zwischen dem günstigsten und dem teuersten Standort rund **400 Euro pro Jahr**.

Im Durchschnitt steigen die Trinkwasserkosten gegenüber dem Vorjahr von 431,93 Euro **auf 452,72 Euro**. Das entspricht einer Mehrbelastung von **20,79 Euro bzw. 4,8 Prozent**.

Besonders deutlich fällt die Preissteigerung in **Potsdam** aus. Dort erhöhen sich die jährlichen Trinkwasserkosten von 355,80 Euro auf **454,32 Euro**. Der Musterhaushalt muss damit **98,52 Euro bzw. rund 27,7 Prozent mehr** bezahlen.

Auch in **Düsseldorf** fällt der Anstieg mit 56,68 Euro erheblich aus. Die Trinkwasserkosten steigen dort von 408,52 Euro auf **465,20 Euro**. In Saarbrücken kommen 47,40 Euro hinzu, in Bremen 45 Euro und in Magdeburg 37,27 Euro.

Demgegenüber bleiben die Trinkwasserpreise in fast der Hälfte der Landeshauptstädte unverändert. Dies betrifft unter anderem **Berlin, München, Schwerin und Wiesbaden**.

Besonders deutlich werden die Unterschiede beim Blick auf die absolute Belastung: Während der Musterhaushalt in **Berlin weniger als 263 Euro** im Jahr für Trinkwasser zahlt, ist die Belastung in **Saarbrücken rund 2,5-mal so hoch**. Auch in **Stuttgart, Dresden** und **Hannover** liegen die Kosten deutlich über dem Durchschnitt.

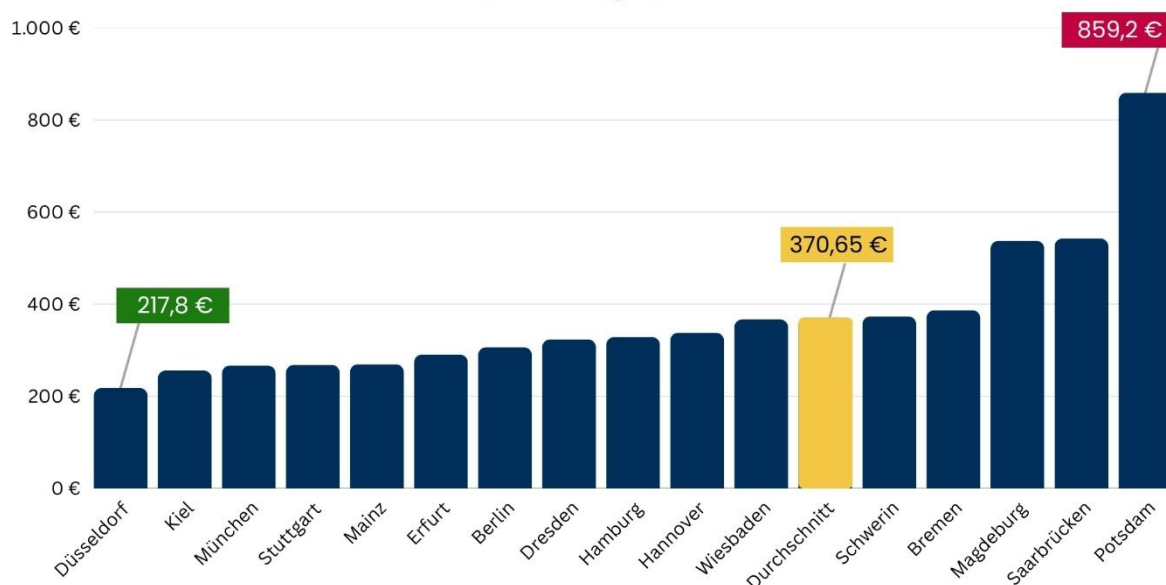
Die Entwicklung zeigt, dass Trinkwasser für den Musterhaushalt in vielen Landeshauptstädten zu einem zunehmend größeren Kostenfaktor wird. Zugleich verdeutlichen die erheblichen regionalen Unterschiede, wie stark die Belastung von den örtlichen Preisen und Gebührenstrukturen abhängt.

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	2026	2025/2026
Düsseldorf	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	217,80 €	217,80 €	217,80 €	217,80 €	0,00 €
Kiel	238,92 €	238,92 €	256,08 €	256,08 €	256,08 €	256,08 €	256,08 €	256,08 €	256,08 €	256,08 €	256,08 €	0,00 €
München	190,32 €	190,32 €	190,32 €	190,32 €	190,32 €	205,92 €	205,92 €	266,64 €	266,64 €	266,64 €	266,64 €	0,00 €
Stuttgart	219,12 €	219,12 €	219,12 €	219,12 €	223,08 €	223,08 €	219,12 €	228,36 €	236,28 €	244,20 €	267,96 €	23,76 €
Mainz	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	184,80 €	213,84 €	213,84 €	213,84 €	269,28 €	269,28 €	0,00 €
Erfurt	250,80 €	250,80 €	250,80 €	250,80 €	240,24 €	240,24 €	240,24 €	264,00 €	286,00 €	290,40 €	290,40 €	0,00 €
Berlin	325,96 €	325,90 €	313,62 €	313,62 €	313,68 €	313,62 €	306,36 €	306,36 €	306,36 €	306,36 €	306,36 €	0,00 €
Dresden	238,92 €	238,92 €	238,92 €	238,92 €	238,92 €	260,04 €	260,04 €	260,04 €	260,04 €	260,04 €	323,40 €	63,36 €
Hamburg	275,88 €	278,52 €	281,16 €	282,48 €	282,48 €	282,48 €	282,48 €	289,08 €	304,92 €	318,12 €	328,68 €	10,56 €
Hannover	227,04 €	227,04 €	227,04 €	307,56 €	307,56 €	307,56 €	337,92 €	337,92 €	337,92 €	337,92 €	337,92 €	0,00 €
Wiesbaden	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	306,24 €	316,80 €	316,80 €	366,96 €	366,96 €	366,96 €	0,00 €
Durchschnitt	300,97 €	302,62 €	303,67 €	308,78 €	306,06 €	308,27 €	313,02 €	329,96 €	337,44 €	351,24 €	370,65 €	19,41 €
Schwerin	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	321,90 €	371,18 €	371,18 €	371,18 €	373,22 €	2,04 €
Bremen	348,48 €	372,24 €	372,24 €	372,24 €	335,28 €	335,28 €	335,28 €	381,48 €	386,76 €	386,76 €	386,76 €	0,00 €
Magdeburg	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	431,64 €	448,80 €	485,76 €	485,76 €	514,80 €	537,24 €	22,44 €
Saarbrücken	447,48 €	447,48 €	456,72 €	456,72 €	456,72 €	455,40 €	455,40 €	455,40 €	473,88 €	497,64 €	542,52 €	44,88 €
Potsdam	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	607,44 €	628,56 €	628,56 €	715,68 €	859,20 €	143,52 €

Schmutzwassergebühren 2026



Auch bei den Schmutzwassergebühren zeigen sich 2026 erhebliche Unterschiede zwischen den Landeshauptstädten. Für das Musterhaus reicht die jährliche Belastung von **217,80 Euro in Düsseldorf** bis zu **859,20 Euro in Potsdam**. Damit beträgt die Differenz zwischen dem günstigsten und dem teuersten Standort mehr als **640 Euro pro Jahr**.

Im Durchschnitt steigen die Schmutzwassergebühren gegenüber dem Vorjahr deutlich. Für das Musterhaus fallen 2026 durchschnittlich **370,65 Euro** an. 2025 waren es 351,24 Euro. Damit erhöht sich die durchschnittliche Belastung um **19,41 Euro bzw. rund 5,5 Prozent**.

Besonders stark fällt die Erhöhung in **Potsdam** aus. Dort steigen die jährlichen Schmutzwassergebühren von 715,68 Euro auf **859,20 Euro**. Das entspricht einer Mehrbelastung von **143,52 Euro bzw. rund 20 Prozent** innerhalb eines Jahres. Potsdam weist damit mit Abstand die höchsten Schmutzwassergebühren aller untersuchten Landeshauptstädte auf.

Auch in **Dresden** fällt die Erhöhung deutlich aus. Die jährlichen Kosten steigen dort um 63,36 Euro auf **323,40 Euro**. In **Saarbrücken** kommen 44,88 Euro hinzu, in **Stuttgart** 23,76 Euro und in **Magdeburg** 22,44 Euro.

In einigen Städten bleiben die Schmutzwassergebühren dagegen unverändert. Dies gilt für **Düsseldorf, Kiel, München, Mainz, Erfurt, Berlin, Hannover, Wiesbaden und Bremen**. In Schwerin steigen die Schmutzwassergebühren um 2,04 Euro geringfügig an. Die Entwicklung zeigt, dass die Belastung durch die Abwasserentsorgung regional sehr unterschiedlich ausfällt. Während ein Musterhaushalt in **Düsseldorf** für 132 m³ Schmutzwasser weniger als 220 Euro im Jahr zahlt, sind es in **Potsdam** fast 860 Euro. Die Gebühren unterscheiden sich damit um beinahe das Vierfache.

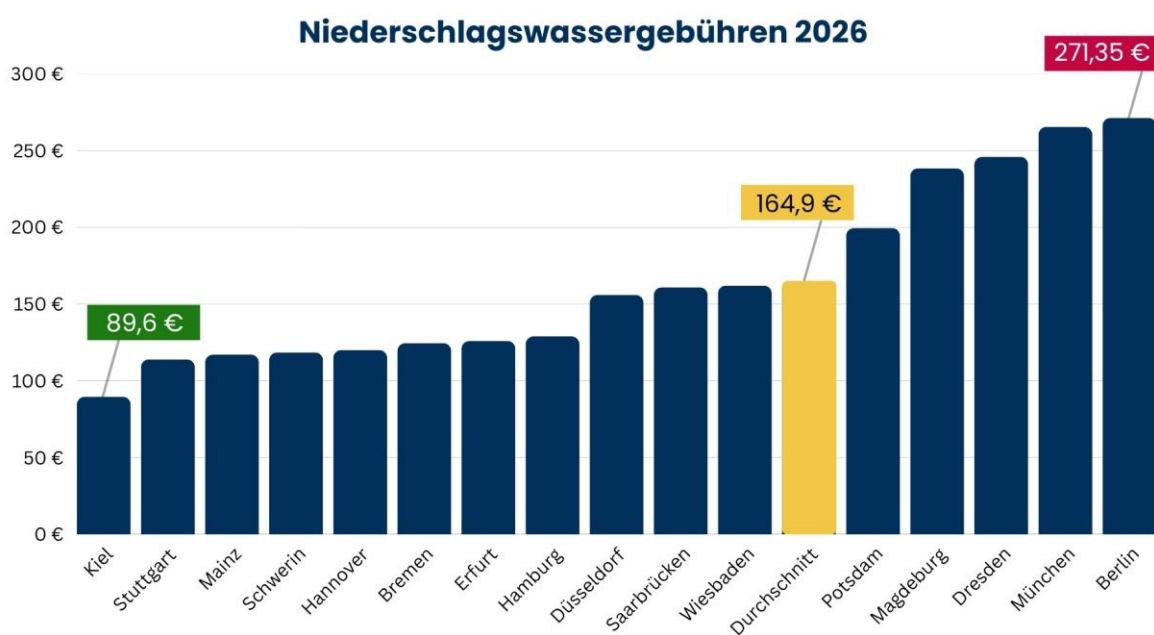
Auch im langfristigen Vergleich haben sich die Schmutzwassergebühren deutlich erhöht. Im Durchschnitt lagen sie 2016 noch bei rund **301 Euro** für das Musterhaus. 2026 sind es mehr als **370 Euro**. Damit sind die durchschnittlichen Kosten innerhalb von zehn Jahren um rund **70 Euro bzw. gut 23 Prozent** gestiegen.

Gerade bei den Schmutzwassergebühren wird damit deutlich, welchen Einfluss kommunale Gebührenstrukturen auf die laufenden Wohnkosten haben können. Die großen Unterschiede zwischen den Städten sind aus Sicht des Bundes der Steuerzahler Anlass, die Höhe und Entwicklung kommunaler Gebühren weiterhin kritisch zu hinterfragen.

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	2026	2025/2026
Kiel	71,50 €	71,50 €	72,80 €	78,40 €	78,40 €	78,40 €	78,40 €	78,40 €	78,40 €	89,60 €	89,60 €	0,00 €
Stuttgart	92,30 €	92,30 €	92,30 €	92,30 €	94,90 €	94,90 €	91,00 €	88,40 €	92,30 €	109,50 €	114,00 €	4,50 €
Mainz	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	78,00 €	97,50 €	97,50 €	97,50 €	117,00 €	117,00 €	0,00 €
Schwerin	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	83,20 €	118,50 €	118,50 €	118,50 €	118,50 €	0,00 €
Hannover	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	88,40 €	104,00 €	104,00 €	104,00 €	120,00 €	120,00 €	0,00 €
Bremen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	107,90 €	124,50 €	124,50 €	0,00 €
Erfurt	98,80 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	104,00 €	104,00 €	104,00 €	104,00 €	109,20 €	126,00 €	126,00 €	0,00 €
Hamburg	94,90 €	94,90 €	94,90 €	96,20 €	96,20 €	96,20 €	96,20 €	98,80 €	104,00 €	124,50 €	129,00 €	4,50 €
Düsseldorf	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	127,40 €	135,20 €	135,20 €	156,00 €	156,00 €	0,00 €
Saarbrücken	118,69 €	118,69 €	123,11 €	123,11 €	123,11 €	122,85 €	122,85 €	122,85 €	129,48 €	156,30 €	160,95 €	4,65 €
Wiesbaden	104,00 €	104,00 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	98,80 €	104,00 €	104,00 €	140,40 €	162,00 €	162,00 €	0,00 €
Durchschnitt	118,52 €	117,46 €	117,79 €	118,22 €	119,17 €	119,15 €	122,34 €	128,85 €	139,18 €	162,73 €	164,90 €	2,17 €
Potsdam	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	159,90 €	204,00 €	199,50 €	-4,50 €
Magdeburg	156,00 €	156,00 €	156,00 €	156,00 €	169,00 €	169,00 €	182,00 €	182,00 €	182,00 €	225,00 €	238,50 €	13,50 €
Dresden	219,70 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	202,80 €	234,00 €	246,00 €	12,00 €
München	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	169,00 €	230,10 €	230,10 €	265,50 €	265,50 €	0,00 €
Berlin	234,52 €	234,52 €	239,20 €	239,20 €	233,61 €	233,61 €	235,17 €	235,17 €	235,17 €	271,35 €	271,35 €	0,00 €



Auch bei den Niederschlagswassergebühren bestehen zwischen den Landeshauptstädten deutliche Unterschiede. Die Gebühren richten sich insbesondere nach der Größe der angeschlossenen bzw. vollversiegelten Fläche und den jeweiligen kommunalen Gebührensätzen.

Für den Wohnnebenkosten-Vergleich wird weiterhin eine vollversiegelte Fläche von **150 m²** zugrunde gelegt. Damit bleiben die Berechnungsgrundlagen gegenüber dem Vorjahr unverändert. Veränderungen bei den Kosten sind daher auf tatsächliche Änderungen der Gebühren bzw. der örtlichen Gebührenstruktur zurückzuführen.

Im Durchschnitt steigen die jährlichen Niederschlagswassergebühren 2026 gegenüber dem Vorjahr nur moderat. Für das Musterhaus fallen durchschnittlich **164,90 Euro** an. Im Vorjahr waren es 162,73 Euro. Die durchschnittliche Mehrbelastung beträgt damit **2,17 Euro bzw. rund 1,3 Prozent**.

Die Entwicklung fällt in den einzelnen Städten allerdings unterschiedlich aus. Während die Gebühren in mehreren Landeshauptstädten unverändert bleiben, kommt es andernorts zu Erhöhungen. In Magdeburg steigen die jährlichen Kosten beispielsweise um 13,50 Euro, in Dresden um 12 Euro und in Stuttgart um 10,50 Euro. In diesem Jahr sank lediglich in Potsdam (-4,50 Euro) die Gebührenbelastung.

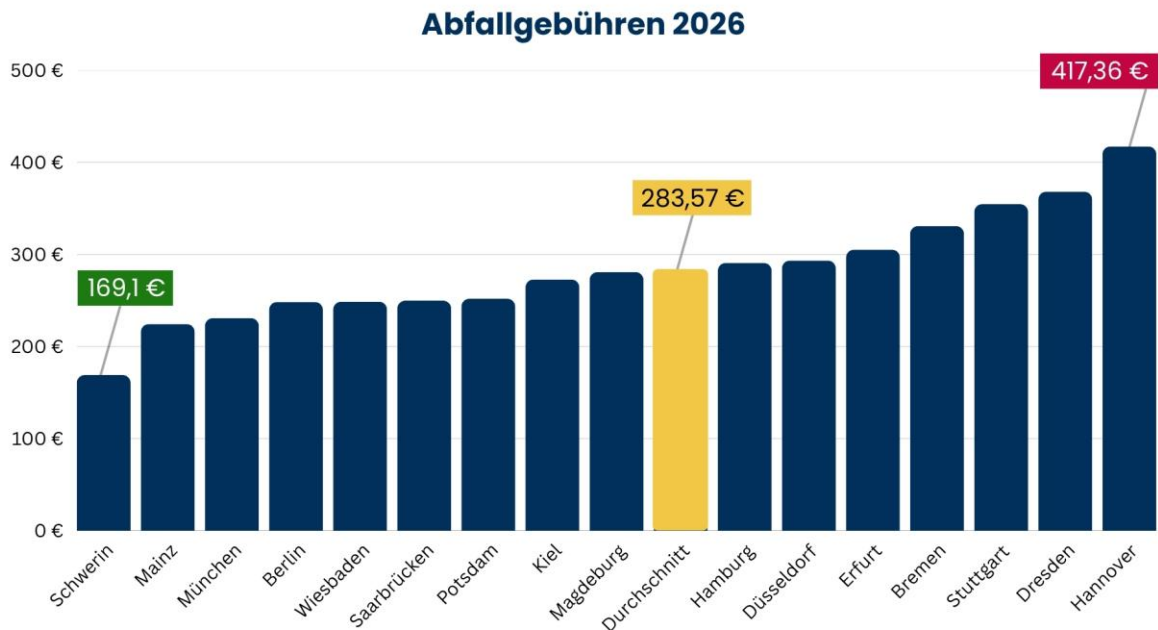
Damit fällt die Entwicklung bei den Niederschlagswassergebühren insgesamt deutlich moderater aus als bei Trink- und Schmutzwasser. Gleichwohl zeigen die Unterschiede zwischen den Städten, dass die Ableitung von Niederschlagswasser einen spürbaren Bestandteil der laufenden Wohnkosten darstellen kann.

Für den langfristigen Vergleich ist zu berücksichtigen, dass die zugrunde gelegte vollversiegelte Fläche gegenüber früheren Auswertungen angepasst wurde. Der Vergleich der absoluten Kosten über einen längeren Zeitraum ist deshalb nur unter Berücksichtigung dieser veränderten Berechnungsgrundlage aussagekräftig. Für den Jahresvergleich 2025/2026 ist die Berechnungsgrundlage dagegen identisch.

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	2026	2025/2026
Schwerin	141,72 €	141,72 €	135,67 €	135,67 €	135,67 €	135,67 €	135,67 €	162,80 €	162,80 €	162,80 €	169,10 €	6,30 €
Mainz	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	196,32 €	245,63 €	245,63 €	224,33 €	224,33 €	0,00 €
München	156,00 €	156,00 €	156,00 €	159,12 €	159,12 €	159,12 €	205,92 €	205,92 €	205,92 €	230,88 €	230,88 €	0,00 €
Berlin	211,90 €	215,54 €	215,54 €	218,60 €	218,60 €	226,00 €	226,00 €	235,96 €	235,96 €	248,36 €	248,36 €	0,00 €
Wiesbaden	195,00 €	195,00 €	195,00 €	195,00 €	202,00 €	202,00 €	209,20 €	209,20 €	248,72 €	248,72 €	248,72 €	0,00 €
Saarbrücken	185,05 €	185,05 €	181,40 €	181,40 €	181,40 €	194,76 €	194,76 €	194,76 €	193,57 €	229,70 €	249,92 €	20,22 €
Potsdam	186,80 €	214,22 €	227,27 €	220,23 €	223,96 €	232,15 €	232,49 €	222,21 €	239,58 €	260,21 €	251,85 €	-8,36 €
Kiel	223,08 €	223,08 €	223,08 €	248,64 €	248,64 €	280,44 €	283,32 €	296,76 €	266,28 €	266,28 €	272,76 €	6,48 €
Magdeburg	200,64 €	200,64 €	200,64 €	200,64 €	214,08 €	214,08 €	214,08 €	214,08 €	214,08 €	228,72 €	280,80 €	52,08 €
Durchschnitt	225,58 €	227,21 €	228,72 €	230,54 €	235,21 €	238,31 €	242,05 €	247,57 €	259,62 €	272,81 €	283,57 €	10,76 €
Hamburg	220,68 €	215,88 €	220,08 €	224,28 €	224,28 €	230,88 €	234,96 €	240,00 €	268,44 €	281,40 €	290,76 €	9,36 €
Düsseldorf	300,02 €	263,30 €	259,26 €	208,95 €	205,07 €	210,42 €	222,24 €	235,13 €	233,69 €	283,23 €	293,31 €	10,08 €
Erfurt	287,73 €	287,73 €	287,73 €	327,81 €	327,81 €	299,29 €	276,43 €	226,98 €	263,27 €	305,20 €	305,20 €	0,00 €
Bremen	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	280,12 €	276,94 €	276,94 €	295,56 €	295,56 €	330,92 €	35,36 €
Stuttgart	234,60 €	225,60 €	234,60 €	250,80 €	258,00 €	263,40 €	275,40 €	293,40 €	323,40 €	342,60 €	354,60 €	12,00 €
Dresden	286,92 €	286,92 €	298,46 €	298,46 €	298,46 €	298,46 €	299,14 €	299,14 €	368,22 €	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 €	417,36 €	28,56 €



Anmerkung: **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.

Auch bei den Abfallgebühren bestehen zwischen den Landeshauptstädten erhebliche Unterschiede. Für das Musterhaus reichen die jährlichen Kosten 2026 von **169,10 Euro in Schwerin** bis zu **417,36 Euro in Hannover**. Damit beträgt die Differenz zwischen dem günstigsten und dem teuersten Standort rund **250 Euro pro Jahr**.

Im Durchschnitt steigen die Abfallgebühren gegenüber dem Vorjahr. Für das Musterhaus fallen 2026 durchschnittlich **283,57 Euro** an. Im Jahr 2025 waren es 272,81 Euro. Damit erhöht sich die durchschnittliche Belastung um **10,75 Euro bzw. rund 3,9 Prozent**.

Die größten tatsächlichen Kostensteigerungen gegenüber 2025 zeigen sich in **Bremen**, **Hannover** und **Magdeburg**. In Magdeburg steigen die Abfallgebühren um **52,08 Euro**, in Bremen um **35,36 Euro** und in Hannover um **28,56 Euro**. Auch in Hamburg, Düsseldorf und Stuttgart erhöhen sich die Kosten. Einziger in Potsdam (-8,36 Euro) haben sich die Müllgebühren reduziert.

Lediglich in fünf Städten bleiben die Abfallgebühren unverändert. Dies betrifft unter anderem **Mainz**, **München**, **Berlin**, **Wiesbaden** und **Erfurt**.

Die Unterschiede bei den Abfallgebühren sind auch auf die unterschiedlichen kommunalen Gebührensysteme zurückzuführen. Nicht überall werden Abfälle nach demselben Modell erfasst und entsorgt. Teilweise unterscheiden sich bereits die angebotenen Tonnengrößen und Leerungsintervalle. Auch die Frage, ob die Tonnen von den Haushalten selbst an den Straßenrand gestellt werden müssen oder ein Volls-service angeboten wird, kann die Kosten beeinflussen.

Bei der Betrachtung der Abfallgebühren ist deshalb nicht allein die Höhe der Jahresgebühr entscheidend. Für einen aussagekräftigen Vergleich müssen auch die jeweiligen Leistungsumfänge und Besonderheiten der kommunalen Abfallsysteme berücksichtigt werden.

Abfallgebühren bleiben ein erheblicher Kostenfaktor

Der langfristige Vergleich zeigt ebenfalls einen deutlichen Anstieg. Im Durchschnitt lagen die für das Musterhaus ermittelten Abfallgebühren 2016 noch bei rund **226 Euro pro Jahr**. 2026 sind es rund **284 Euro**. Damit sind die durchschnittlichen Kosten innerhalb von zehn Jahren um rund **58 Euro bzw. knapp 26 Prozent** gestiegen.

Der Vergleich macht damit deutlich: Auch die Entsorgung des täglich anfallenden Hausmülls trägt inzwischen spürbar zu den laufenden Wohnnebenkosten bei. Gleichzeitig zeigen die großen Unterschiede zwischen den Städten, dass die Höhe der Gebühren maßgeblich von den jeweiligen kommunalen Gebühren- und Leistungsstrukturen abhängt.

3.5 Rundfunkbeitrag (Kosten pro Jahr)

Einheitlich: 220,32 Euro/Jahr

Hinweis: Der Rundfunkbeitrag wird im Wohnnebenkosten-Vergleich für alle Landeshauptstädte einheitlich angesetzt. Er beträgt seit dem Jahr 2021 insgesamt 18,36 Euro pro Monat bzw. 220,32 Euro pro Jahr und Wohnung.

Da der Rundfunkbeitrag unabhängig von der jeweiligen Stadt und von der Größe oder Nutzung des Musterhauses erhoben wird, ergeben sich zwischen den Landeshauptstädten keine Unterschiede.

3.6 Grundsteuer (Kosten pro Jahr)

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



Stadt	Grundsteuer		
	2025	2026	2025/2026
Magdeburg	278,35 €	278,35 €	0,00 €
Dresden	298,37 €	298,37 €	0,00 €
Schwerin	303,80 €	303,80 €	0,00 €
Potsdam	320,40 €	320,40 €	0,00 €
Erfurt	380,75 €	380,75 €	0,00 €
Wiesbaden	441,60 €	441,60 €	0,00 €
Saarbrücken	460,76 €	460,76 €	0,00 €
Hamburg	502,13 €	502,13 €	0,00 €
München	511,00 €	511,00 €	0,00 €
Durchschnitt	526,53 €	526,53 €	0,00 €
Berlin	534,72 €	534,72 €	0,00 €
Kiel	540,54 €	540,54 €	0,00 €
Hannover	619,38 €	619,38 €	0,00 €
Bremen	624,21 €	624,21 €	0,00 €
Mainz	679,44 €	679,44 €	0,00 €
Düsseldorf	815,17 €	815,17 €	0,00 €
Stuttgart	1.113,84 €	1.113,84 €	0,00 €

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.

Für das Musterhaus wird auch 2026 die jährliche Grundsteuer B in den 16 Landeshauptstädten ausgewiesen. Grundlage sind die jeweiligen Bewertungsregelungen, Grundsteuermessbeträge und kommunalen Hebesätze.

Die Grundsteuerbelastung fällt weiterhin sehr unterschiedlich aus. Für das Musterhaus reicht sie von **278,35 Euro in Magdeburg** bis zu **1.113,84 Euro in Stuttgart**. Zwischen der günstigsten und der teuersten Landeshauptstadt liegen damit über **800 Euro pro Jahr**.

Die für den Wohnnebenkosten-Vergleich zugrunde gelegten Grundsteuerbeträge haben sich gegenüber 2025 nicht verändert. Grund dafür ist, dass die für das Musterhaus maßgeblichen Hebesätze in den untersuchten Landeshauptstädten unverändert geblieben sind.

Die unveränderten Beträge dürfen jedoch nicht mit einer allgemeinen Stabilisierung oder Entlastung bei der Grundsteuer gleichgesetzt werden. Die Belastungswirkungen der seit 2025 geltenden neuen Grundsteuerbewertung unterscheiden sich je nach Bundesland und Grundstück erheblich.

Auch 2026 zeigt der Vergleich deshalb eine erhebliche Spannweite der Grundsteuerbelastung. Besonders hoch ist sie für das Musterhaus in **Stuttgart mit 1.113,84 Euro**, gefolgt von **Düsseldorf mit 815,17 Euro** und **Mainz mit 679,44 Euro**. Am unteren Ende liegen **Magdeburg mit 278,35 Euro**, **Dresden mit 298,37 Euro**, **Schwerin mit 303,80 Euro** und **Potsdam mit 320,40 Euro**.

Die erheblichen Unterschiede verdeutlichen zugleich ein grundlegendes Problem der neuen Grundsteuer: Die Belastung eines identischen Musterhauses hängt je nach Standort von unterschiedlichen Bewertungsregeln und kommunalen Entscheidungen ab. Ein bundesweit einheitliches und einfach nachvollziehbares Belastungsniveau ist damit weiterhin nicht gegeben.

Der Bund der Steuerzahler hält insbesondere die wertabhängigen Bewertungsmodelle und die daraus resultierenden Belastungsverschiebungen weiterhin für kritisch. Die Grundsteuer bleibt daher ein wichtiger Bestandteil der Betrachtung der Wohnnebenkosten, auch wenn sich die für das Musterhaus angesetzten Beträge 2026 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert haben.

3.7 Wohnnebenkosten insgesamt, ohne Grundsteuer (pro Jahr)

Stadt	Gesamtkosten (ohne Grundsteuer)											2025/2026
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
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 €	1.251,45 €	22,35 €
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 €	1.270,28 €	11,88 €
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 €	1.309,07 €	0,00 €
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 €	1.310,98 €	8,34 €
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 €	1.341,82 €	0,00 €
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 €	1.352,63 €	66,76 €
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 €	1.359,72 €	37,62 €
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 €	1.376,56 €	7,92 €
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 €	1.475,70 €	0,00 €
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 €	1.492,16 €	53,65 €
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 €	1.492,23 €	47,01 €
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 €	1.509,14 €	80,36 €
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 €	1.583,49 €	28,56 €
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 €	1.679,58 €	75,95 €
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 €	1.740,07 €	125,29 €
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 €	1.836,59 €	117,15 €
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 €	1.985,19 €	229,18 €



Die Zusammenschau der untersuchten Wohnnebenkosten zeigt erhebliche Unterschiede zwischen den 16 Landeshauptstädten. Für das Musterhaus fallen 2026 im Durchschnitt **1.492,16 Euro pro Jahr** an. Gegenüber dem Vorjahr mit 1.438,51 Euro bedeutet dies eine Mehrbelastung von **53,65 Euro bzw. rund 3,7 Prozent**.

Am günstigsten ist das Wohnen bei den untersuchten Wohnnebenkosten in **Kiel**. Dort beläuft sich die jährliche Belastung für das Musterhaus auf **1.251,45 Euro**. Es folgen **Mainz mit 1.270,28 Euro** und **Berlin mit 1.309,07 Euro**.

Am anderen Ende des Rankings steht **Potsdam**. Dort summieren sich die untersuchten Wohnnebenkosten auf **1.985,19 Euro pro Jahr**. Damit muss der Musterhaushalt in Potsdam mehr als das 1,5-Fache dessen aufbringen, was in Kiel anfällt.

Besonders auffällig ist die Entwicklung in **Potsdam**. Die jährlichen Wohnnebenkosten steigen dort gegenüber 2025 um **229,18 Euro bzw. rund 13,1 Prozent**. Damit fällt die Kostensteigerung deutlich höher aus als in allen anderen untersuchten Landeshauptstädten.

Auch **Magdeburg und Saarbrücken** verzeichnen deutliche Mehrbelastungen. In **Magdeburg** steigen die Kosten um **125,29 Euro**, in **Saarbrücken** um **117,15 Euro**. In Bremen (+80,36 Euro) und **Dresden** (+75,95 Euro) fallen die zusätzlichen Belastungen ebenfalls hoch aus.

Demgegenüber entwickeln sich die Wohnnebenkosten in einigen Städten nur geringfügig. In **Erfurt** steigen sie um **7,92 Euro**, in **Schwerin** um **8,34 Euro (beide + 0,6 Prozent)**. In **Berlin, München und Wiesbaden** bleiben die im Vergleich berücksichtigten Kosten **unverändert**.

Damit zeigt sich 2026 erneut ein sehr unterschiedliches Bild: Während die Bürgerinnen und Bürger in einigen Landeshauptstädten nur eine geringe zusätzliche Belastung erfahren, steigen die Kosten andernorts erheblich. Die Unterschiede sind nicht nur in den jährlichen Veränderungen enorm, sondern auch zwischen den Städten.

Besonders deutlich wird dies beim Vergleich der beiden Endpunkte des Rankings: In **Kiel** kostet das Musterhaus die untersuchten Wohnnebenkosten **1.251,45 Euro**, in **Potsdam** dagegen **1.985,19 Euro**. Die Differenz beträgt **rund 734 Euro im Jahr** – bzw. knapp über **60 Euro im Monat**.

Der Vergleich zeigt damit eindrücklich, dass die Höhe der laufenden Wohnnebenkosten nicht allein von den allgemeinen Preisentwicklungen abhängt. Kommunale Gebührenentscheidungen und die jeweiligen Gebührenstrukturen haben einen erheblichen Einfluss darauf, wie stark Wohneigentümer und Selbstnutzer belastet werden.

Die Entwicklung im Überblick

Landeshauptstadt	2025	2026	Veränderung
Potsdam	1.756,01 €	1.985,19 €	+229,18 € / +13,1 %
Magdeburg	1.614,78 €	1.740,07 €	+125,29 € / +7,8 %
Saarbrücken	1.719,44 €	1.836,59 €	+117,15 € / +6,8 %
Bremen	1.428,78 €	1.509,14 €	+80,36 € / +5,6 %
Dresden	1.603,63 €	1.679,58 €	+75,95 € / +4,7 %
Düsseldorf	1.285,87 €	1.352,63 €	+66,76 € / +5,2 %
Stuttgart	1.445,22 €	1.492,23 €	+47,01 € / +3,3 %
Hamburg	1.322,10 €	1.359,72 €	+37,62 € / +2,8 %
Hannover	1.554,93 €	1.583,49 €	+28,56 € / +1,8 %
Kiel	1.229,10 €	1.251,45 €	+22,35 € / +1,8 %
Mainz	1.258,40 €	1.270,28 €	+11,88 € / +0,9 %
Schwerin	1.302,64 €	1.310,98 €	+8,34 € / +0,6 %
Erfurt	1.368,64 €	1.376,56 €	+7,92 € / +0,6 %
Berlin	1.309,07 €	1.309,07 €	±0,00 € / 0,0 %
München	1.341,82 €	1.341,82 €	±0,00 € / 0,0 %
Wiesbaden	1.475,70 €	1.475,70 €	±0,00 € / 0,0 %
Durchschnitt	1.438,51 €	1.492,16 €	+53,65 € / +3,7 %

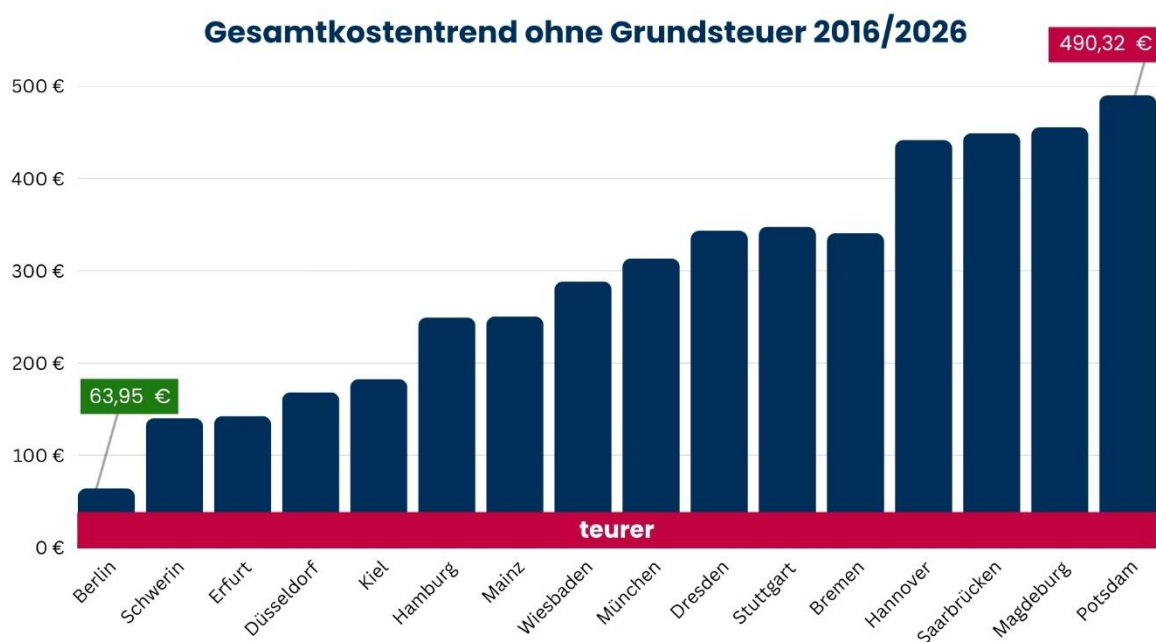
Die Entwicklung macht deutlich, dass die durchschnittliche Steigerung von knapp 4 Prozent die tatsächlichen Veränderungen in den einzelnen Städten nur unvollständig beschreibt. Hinter dem Durchschnitt verbergen sich erhebliche Unterschiede: Potsdam verzeichnet mit rund 13 Prozent die stärkste Steigerung, während in Berlin, München und Wiesbaden keine Veränderung zu verzeichnen ist.

Auffällig ist zudem, dass die stärksten Kostensteigerungen vor allem durch **höhere Gebühren für Trinkwasser, Schmutzwasser und Abfall** verursacht werden. Die Niederschlagswassergebühren entwickeln sich demgegenüber insgesamt deutlich moderater.

Der kurzfristige Vergleich zeigt damit erneut, wie stark die kommunalen Gebührenentscheidungen die laufenden Wohnnebenkosten beeinflussen. Für die Bürgerinnen und Bürger macht es einen erheblichen Unterschied, in welcher Landeshauptstadt sie wohnen.

3.8 Langfristiger Trend: Vergleich der Gesamtkosten ohne Grundsteuer 2016/2026

Stadt	Gesamtkosten-Trend (ohne Grundsteuer)											
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2016/2026
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 €	1.309,07 €	63,95 €
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 €	1.310,98 €	140,16 €
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 €	1.376,56 €	142,36 €
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 €	1.352,63 €	168,18 €
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 €	1.251,45 €	182,37 €
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 €	1.359,72 €	249,26 €
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 €	1.270,28 €	250,32 €
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 €	1.475,70 €	288,36 €
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 €	1.341,82 €	313,35 €
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 €	1.679,58 €	343,28 €
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 €	1.492,23 €	347,67 €
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 €	1.509,14 €	340,66 €
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 €	1.583,49 €	441,71 €
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 €	1.836,59 €	449,13 €
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 €	1.740,07 €	455,56 €
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 €	1.985,19 €	490,32 €



Der langfristige Vergleich zeigt, dass die Wohnnebenkosten für das Musterhaus in den vergangenen zehn Jahren deutlich gestiegen sind. Im Durchschnitt erhöhen sich die jährlichen Kosten von **1.200,49 Euro im Jahr 2016 auf 1.492,16 Euro im Jahr 2026**.

Damit muss der Musterhaushalt heute durchschnittlich **291,67 Euro mehr pro Jahr** für die untersuchten Wohnnebenkosten aufbringen als noch vor zehn Jahren. Das entspricht einer Steigerung von rund **24,3 Prozent**.

Auch langfristig fällt die Entwicklung in den einzelnen Landeshauptstädten sehr unterschiedlich aus. In allen untersuchten Städten liegen die Wohnnebenkosten 2026 über dem Niveau von 2016. Die Höhe des Anstiegs reicht dabei von vergleichsweise moderaten Entwicklungen bis zu Mehrbelastungen von mehreren hundert Euro jährlich.

Besonders stark ist der absolute Anstieg in **Potsdam**. Dort erhöhen sich die jährlichen Wohnnebenkosten innerhalb von zehn Jahren um **490,32 Euro**. Die Belastung steigt damit von 1.494,87 Euro im Jahr 2016 auf 1.985,19 Euro im Jahr 2026.

Auch in **Magdeburg** fällt der Anstieg mit **455,56 Euro** erheblich aus. In **Saarbrücken** kommen im Zehn-Jahres-Vergleich **449,13 Euro** hinzu. **Hannover** verzeichnet mit **441,71 Euro** ebenfalls eine besonders hohe zusätzliche Belastung.

Die größten langfristigen Kostensteigerungen

Landeshauptstadt	2016	2026	Veränderung
Potsdam	1.494,87 €	1.985,19 €	+490,32 € / +32,8 %
Magdeburg	1.284,51 €	1.740,07 €	+455,56 € / +35,5 %
Saarbrücken	1.387,46 €	1.836,59 €	+449,13 € / +32,4 %
Hannover	1.141,78 €	1.583,49 €	+441,71 € / +38,7 %
Dresden	1.336,30 €	1.679,58 €	+343,28 € / +25,7 %

Besonders auffällig ist dabei **Hannover**: Obwohl der absolute Anstieg dort etwas niedriger ausfällt als in Potsdam, Magdeburg oder Saarbrücken, weist die niedersächsische Landeshauptstadt mit rund **38,7 Prozent** die höchste prozentuale Steigerung dieser Städte auf.

Die langfristige Entwicklung zeigt damit, dass die laufenden Wohnnebenkosten über einen längeren Zeitraum erheblich zugenommen haben. Besonders die Gebühren für Wasser, Schmutzwasser und Abfall tragen zu dieser Entwicklung bei.

Dabei darf nicht außer Acht gelassen werden, dass sich einzelne Berechnungsgrundlagen im Zeitraum 2016 bis 2026 verändert haben können. Dies gilt insbesondere für die Niederschlagswassergebühren, bei denen die für das Musterhaus zugrunde gelegte vollversiegelte Fläche angepasst wurde. Langfristige Vergleiche sind daher unter Berücksichtigung solcher methodischen Änderungen zu bewerten.

Trotz dieser Einschränkungen bleibt die Entwicklung deutlich: Die laufenden, staatlich bzw. kommunal veranlassten Wohnnebenkosten sind für den Musterhaushalt innerhalb einer Dekade erheblich gestiegen.

Der Wohnnebenkosten-Vergleich macht damit sichtbar, dass die Belastung der Bürgerinnen und Bürger nicht nur durch steigende Immobilien- und Baukosten zunimmt. Auch die laufenden Gebühren für grundlegende Leistungen rund um das Wohnen haben sich über einen längeren Zeitraum spürbar verteuert.

3.9 Wohnnebenkosten insgesamt mit Grundsteuer (pro Jahr)



Stadt	Gesamtkosten
	2026
Schwerin	1.614,78 €
Erfurt	1.757,31 €
Kiel	1.791,99 €
Berlin	1.843,79 €
München	1.852,82 €
Hamburg	1.861,85 €
Wiesbaden	1.917,30 €
Mainz	1.949,72 €
Dresden	1.977,95 €
Magdeburg	2.018,42 €
Durchschnitt	2.018,69 €
Bremen	2.133,35 €
Düsseldorf	2.167,80 €
Hannover	2.202,87 €
Saarbrücken	2.297,35 €
Potsdam	2.305,59 €
Stuttgart	2.606,07 €

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 erst seit dem Jahr 2026 möglich.

Nachrichtlich werden die gesamten Wohnnebenkosten einschließlich der Grundsteuer dargestellt. Damit wird zusätzlich sichtbar, wie hoch die jährliche Gesamtbelastung für das Musterhaus aus den im Vergleich berücksichtigten Wohnnebenkosten und der Grundsteuer ausfällt.

Für das Musterhaus ergeben sich 2026 im Durchschnitt **2.018,69 Euro pro Jahr**. Die Spannweite zwischen den 16 Landeshauptstädten ist erheblich: Während in **Schwerin 1.614,78 Euro** anfallen, sind es in **Stuttgart 2.606,07 Euro**. Damit liegen zwischen dem günstigsten und dem teuersten Standort **991,29 Euro pro Jahr**.

Auf den weiteren vorderen Plätzen folgen **Erfurt mit 1.757,31 Euro**, **Kiel mit 1.791,99 Euro**, **Berlin mit 1.843,79 Euro** und **München mit 1.852,82 Euro**.

Am oberen Ende des Vergleichs stehen neben Stuttgart **Potsdam mit 2.305,59 Euro, Saarbrücken mit 2.297,35 Euro, Hannover mit 2.202,87 Euro und Düsseldorf mit 2.167,80 Euro.**

Die Gesamtschau macht deutlich, welchen erheblichen Einfluss die Grundsteuer auf die jährliche Wohnnebenkostenbelastung haben kann. Das Ranking verändert sich dadurch teilweise deutlich gegenüber der Betrachtung der Wohnnebenkosten ohne Grundsteuer. So liegt beispielsweise Schwerin ohne Grundsteuer auf Rang vier der niedrigsten Wohnnebenkosten. Wird die Grundsteuer einbezogen, weist Schwerin dagegen die geringste Gesamtbelastung auf. Stuttgart bleibt auch 2026 aufgrund der hohen Grundsteuerbelastung der teuerste Standort. Die Grundsteuer wird in dieser Darstellung jedoch weiterhin **nachrichtlich** berücksichtigt. Aufgrund der unterschiedlichen Bewertungsmodelle und der mit der Grundsteuerreform verbundenen Belastungsverschiebungen ist die Gesamtsumme nicht als Bewertung der jeweiligen Grundsteuerregelung zu verstehen. Die grundsätzliche Kritik des Bundes der Steuerzahler an der neuen Grundsteuerbewertung bleibt davon unberührt.

Der Vergleich zeigt vielmehr, wie hoch die gesamte jährliche Belastung aus den im Wohnnebenkosten-Vergleich erfassten Positionen für ein identisches Musterhaus ausfallen kann. Zwischen Schwerin und Stuttgart liegen dabei **991,29 Euro pro Jahr – rund 83 Euro im Monat.**

(4) Energiekosten – Entlastung mit angezogener Handbremse

4.1 Strompreise

Die Privathaushalte sind weiterhin durch hohe Energiekosten belastet, auch wenn sich die extremen Preissprünge der vergangenen Jahre inzwischen abgeschwächt haben. Insbesondere der massive Anstieg der Energiepreise infolge des Krieges in der Ukraine hat das Preisniveau dauerhaft nach oben verschoben. Zwar sind die Beschaffungskosten für Strom inzwischen deutlich niedriger als während der Energiekrise, von einer nachhaltigen Entlastung der Verbraucher kann jedoch nur eingeschränkt gesprochen werden.

Beim Strompreis ist zu berücksichtigen, dass sich dieser weiterhin zu einem erheblichen Teil aus Steuern, Abgaben und Umlagen zusammensetzt. Die EEG-Umlage wird seit Juli 2022 nicht mehr über den Strompreis, sondern aus dem Bundeshaushalt finanziert. Die Kosten sind damit keineswegs entfallen, sondern werden weiterhin von den Steuerzahlern getragen.

Besonders hervorzuheben ist die Entwicklung des Aufschlags für besondere Netznutzung nach § 19 StromNEV. Nachdem sich die Umlage bereits 2024 auf 0,64 ct/kWh erhöht hatte, stieg sie 2025 auf 1,558 ct/kWh und liegt 2026 mit 1,559 ct/kWh weiterhin nahezu auf diesem hohen Niveau. Damit hat sie sich innerhalb von zwei Jahren mehr als verdoppelt. Hinzu kommt 2026 eine Offshore-Netzumlage von 0,941 ct/kWh. Für die Verbraucher bedeutet dies: Auch wenn einzelne Bestandteile des Strompreises sinken, bleiben die staatlich bzw. regulatorisch bestimmten Preisbestandteile eine erhebliche Belastung.

Für 2026 hat der Bund zwar eine Entlastung bei den Netzentgelten auf den Weg gebracht. Mit einem Zuschuss von 6,5 Mrd. Euro sollen insbesondere die Übertragungsnetzkosten gedämpft werden. Für einen Haushalt mit einem Jahresverbrauch von 3.500 kWh entspricht dies nach Angaben der Bundesregierung einer Entlastung von rund 100 Euro im Jahr. Diese Maßnahme ist grundsätzlich zu begrüßen, sie ändert jedoch nichts daran, dass die Stromkosten insgesamt weiterhin auf einem hohen Niveau liegen. Zudem werden die Kosten des Zuschusses letztlich aus dem Bundeshaushalt finanziert und damit von der Allgemeinheit getragen.

Eine weitere ursprünglich in Aussicht gestellte Entlastung bleibt dagegen aus: Die Stromsteuer für private Haushalte wurde nicht gesenkt. Der reguläre Steuersatz beträgt weiterhin 2,05 ct/kWh. Von der zum 1. Januar 2026 umgesetzten Absenkung auf den europäischen Mindeststeuersatz profitieren lediglich das produzierende Gewerbe sowie die Land- und Forstwirtschaft. Private Haushalte gehen dagegen weiterhin leer aus.

Der Blick auf die einzelnen Bestandteile des Strompreises zeigt damit ein ambivalentes Bild. Zwar sind die Beschaffungskosten gegenüber den Höchstständen der Energiekrise zurückgegangen und der Staat greift 2026 bei den Netzentgelten entlastend ein. Gleichzeitig bleiben Steuern, Abgaben und Umlagen eine erhebliche Belastung. Insbesondere die unverändert hohe StromNEV-Umlage und die weiterhin nicht abgesenkte Stromsteuer zeigen, dass vorhandene politische Spielräume zur Entlastung privater Haushalte nur teilweise genutzt werden.

Die Kostenbelastung durch die Energiepreise bleibt damit für viele Haushalte spürbar. Eine nachhaltige Entlastung würde nicht allein darin bestehen, einzelne Preisbestandteile vorübergehend zu bezuschussen. Notwendig wären vielmehr strukturelle Maßnahmen, die den Strompreis dauerhaft senken und zugleich die Belastung der privaten Verbraucher durch Steuern, Abgaben und Umlagen begrenzen.

Der Wohnnebenkosten-Vergleich 2026 betrachtet deshalb ergänzend die Entwicklung der Strompreise und zeigt, wie hoch die Belastung eines Drei-Personen-Haushalts durch die Energiekosten ausfällt und welchen Anteil daran Steuern, Umlagen und sonstige staatlich veranlasste Bestandteile haben.

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
- **Stromkosten im Jahr 2026 1.376,40 Euro/Jahr**

⇒ Staatliche Abgaben:

466,70 Euro/Jahr 2026 (33,9 %)

Quelle BDEW, Strompreisanalyse, Datenstand Januar 2026; Arbeitspreis und Grundpreis enthalten, eigene Berechnungen, Abweichungen durch Rundung.

Bemerkenswert ist dabei: Zwar sinkt die jährliche Stromrechnung von rund 1.466 auf 1.376 Euro, der Anteil von Steuern, Abgaben und Umlagen steigt jedoch von 32,1 Prozent im Jahr 2025 auf 33,9 Prozent im Jahr 2026. Der Staat profitiert damit weiterhin von einem vergleichsweise hohen Anteil an den Stromkosten der privaten Haushalte.

4.2 Gaspreise

Der Gasmarkt hat sich gegenüber den Höchstständen der Energiekrise zwar deutlich entspannt. Eine vollständige Rückkehr zu den früheren Preisverhältnissen ist jedoch nicht in Sicht. Nach den aktuellsten verfügbaren Daten des Statistischen Bundesamtes zahlten private Haushalte im zweiten Halbjahr 2025 durchschnittlich 12,23 Cent je Kilowattstunde Erdgas. Damit lagen die Preise zwar 0,4 Prozent unter dem entsprechenden Vorjahreszeitraum, aber noch immer 79,1 Prozent über dem Niveau des zweiten Halbjahres 2021 – also vor der durch den Krieg in der Ukraine verschärften Energiekrise. Auch im Juli 2026 waren die Preise für Erdgas einschließlich Betriebskosten zwar um 2,9 Prozent niedriger als ein Jahr zuvor, die Entlastung kommt damit bei den Haushalten nur langsam an.

Eine zusätzliche Belastung stellt weiterhin der CO₂-Preis dar. Nachdem dieser 2025 auf 55 Euro je Tonne CO₂ gestiegen war, wird er 2026 erstmals innerhalb eines Preiskorridors von 55 bis 65 Euro je Tonne über den Verkauf bzw. die Versteigerung von Emissionszertifikaten bestimmt. Je nach tatsächlichem Preisniveau kann sich Erdgas dadurch gegenüber 2025 um bis zu 0,22 Cent je Kilowattstunde verteuern. Für einen Haushalt mit einem Verbrauch von 15.000 kWh können allein dadurch zusätzliche Kosten von bis zu rund 33 Euro im Jahr entstehen.

Eine Entlastung gibt es dagegen bei der Gasspeicherumlage. Sie wurde zum 1. Januar 2026 abgeschafft. Die Kosten für die Befüllung der Gasspeicher werden nun aus dem Bundeshaushalt getragen. Die Bundesregierung beziffert die dadurch entstehende Entlastung für Gasverbraucher auf mehr als drei Mrd. Euro im Jahr, davon rund eine Milliarde Euro für private Haushalte und sonstige Kleinabnehmer. Die Belastung ist damit zwar von der Gasrechnung in den Bundeshaushalt verschoben worden – finanziert wird sie letztlich aber weiterhin aus öffentlichen Mitteln und damit von den Steuerzahlern.

Bei den staatlich bedingten Preisbestandteilen bleibt damit ein ambivalentes Bild. Einerseits entfällt mit der Gasspeicherumlage eine zusätzliche Belastung der Gasrechnung. Andererseits verteuert der CO₂-Preis fossiles Erdgas weiter. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Gaspreis nicht allein von den Beschaffungskosten bestimmt wird: Steuern, Abgaben, Netzentgelte und weitere Preisbestandteile

machen einen erheblichen Teil der Rechnung aus. Eine nachhaltige Entlastung der privaten Haushalte lässt sich daher nicht allein durch die Verlagerung einzelner Kosten in den Bundeshaushalt erreichen.

Für einen Drei-Personen-Haushalt im Einfamilienhaus mit einem Jahresverbrauch von 15.000 kWh bedeutet das: Zwar ist Gas wieder günstiger als während der Hochphase der Energiekrise, das Preisniveau liegt aber weiterhin deutlich über dem Vorkrisenniveau. Gleichzeitig bleibt die Kostenentwicklung politisch beeinflusst. Insbesondere die steigende CO₂-Bepreisung sorgt dafür, dass Haushalte, die auf Erdgas als Heizenergie angewiesen sind, auch künftig mit zusätzlichen Belastungen rechnen müssen. Für die Verbraucher bedeutet dies: Die Krise ist am Gasmarkt zwar deutlich abgeflaut, die hohen Kosten sind damit jedoch keineswegs verschwunden. Die Gaskosten sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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
- **Gaskosten im Jahr 2026 1.890 Euro/Jahr**

⇒ Staatliche Abgaben:

552 Euro/Jahr (29,2 Prozent)

Quelle: BDEW, aktuelle Preisentwicklung 2026; letzte verfügbare detaillierte Aufschlüsselung der Preisbestandteile, eigene Berechnungen.

Fazit

Die Energiepreise haben sich gegenüber den extremen Belastungen der Energiekrise zwar etwas entspannt. Von einer nachhaltigen Entlastung der privaten Haushalte kann jedoch keine Rede sein. Strom und Gas bleiben teuer, während ein erheblicher Teil der Kosten weiterhin durch Steuern, Abgaben und Umlagen bestimmt wird. Zwar wurden 2026 mit der Abschaffung der Gasspeicherumlage und dem Zuschuss des Bundes zu den Übertragungsnetzentgelten einzelne Entlastungen umgesetzt. Diese Maßnahmen senken die Belastung der Verbraucher, verlagern einen Teil der Kosten jedoch in den Bundeshaushalt und damit letztlich auf die Steuerzahler.

Gleichzeitig bleibt der CO₂-Preis ein zusätzlicher Kostentreiber. Nach 30 Euro je Tonne im Jahr 2023, 45 Euro im Jahr 2024 und 55 Euro im Jahr 2025 gilt 2026 ein Preiskorridor von 55 bis 65 Euro je Tonne CO₂. Steigende CO₂-Kosten verteuern damit insbesondere fossile Energieträger wie Erdgas und Heizöl weiter. Auch auf diese Kosten fällt Mehrwertsteuer an. Der Mehrwertsteuersatz auf Gas beträgt weiterhin 19 Prozent.

Aus Sicht des Bundes der Steuerzahler besteht deshalb weiterhin erheblicher Handlungsbedarf. Die privaten Haushalte dürfen nicht dauerhaft über immer neue Abgaben und staatlich veranlasste Preisbestandteile belastet werden. Entlastungen sollten nicht lediglich über Zuschüsse aus dem Bundeshaushalt erfolgen, sondern möglichst direkt an der Ursache der hohen Energiepreise ansetzen.

Der Bund der Steuerzahler e. V. fordert daher weiterhin eine dauerhafte Senkung der Mehrwertsteuer auf den Beschaffungs- und Vertriebsanteil bei Strom, Gas und Heizöl auf den ermäßigten Steuersatz von 7 Prozent. Auch bei der Stromsteuer besteht Handlungsbedarf. Während Unternehmen des produzierenden Gewerbes sowie der Land- und Forstwirtschaft seit 2026 vom EU-Mindeststeuersatz profitieren, gilt für private Haushalte weiterhin der reguläre Stromsteuersatz. Eine Entlastung der privaten Verbraucher wurde damit erneut nicht umgesetzt.

Die Politik sollte deshalb ihre Spielräume nutzen, um die Energiekosten dauerhaft zu senken. Gerade in Zeiten hoher Wohn- und Lebenshaltungskosten darf Energie nicht durch immer neue staatliche Belastungen zusätzlich verteuert werden. Eine spürbare Entlastung der privaten Haushalte erfordert weniger Steuern, Abgaben und Umlagen – und nicht lediglich eine Verlagerung der Kosten von der Strom- oder Gasrechnung in den Bundeshaushalt.

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

Wer Wohneigentum erwerben will, kommt an der Grunderwerbsteuer nicht vorbei. Sie fällt grundsätzlich 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, nach denen Mehreinnahmen aus höheren Grunderwerbsteuersätzen teilweise beim jeweiligen Land verbleiben. Dies kann den Anreiz erhöhen, die Steuersätze anzuheben. 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 zehn Jahren von 5,3 Mrd. Euro (2010) auf 16,1 Mrd. Euro (2020) mehr als verdreifacht. Im Jahr 2021 erreichte das Aufkommen mit 18,33 Mrd. Euro einen neuen Höchststand. Die Mehreinnahmen resultierten zum einen aus erhöhten Steuersätzen und zum anderen aus den massiv gestiegenen Immobilienpreisen. Letztlich wurden Käufer von Wohneigentum dadurch doppelt belastet. Mit steigenden Zinsen und der zunehmenden Inflation brach die Nachfrage nach Immobilien anschließend deutlich ein. Im Jahr 2022 sanken die Einnahmen auf 17,12 Mrd. Euro, 2023 folgte ein weiterer deutlicher Rückgang auf 12,20 Mrd. Euro. Seitdem hat sich das Steueraufkommen wieder erholt: 2024 nahmen die Länder 12,75 Mrd. Euro ein, 2025 stieg das Aufkommen bereits wieder auf 15,10 Mrd. Euro. Damit liegen die Einnahmen zwar noch unter dem Rekordjahr 2021, haben sich vom zwischenzeitlichen Einbruch aber deutlich erholt.

Anstatt die Grunderwerbsteuer weiter zu erhöhen, sollte eine Entlastung erfolgen, um die Eigentumsbildung entsprechend den Zielen einer steuerlichen Entlastungsoffensive 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 könnten. 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.

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. 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 durch zusätzliche Bautätigkeit ausgelöste wirtschaftliche Effekt übertraf die entgangenen Steuereinnahmen deutlich. Die Autoren kommen zudem zu dem Ergebnis, dass höhere Grunderwerbsteuersätze den pri-

vaten Wohnungsneubau bremsen können. Gleichwohl dominiert vielerorts der fiskalpolitische Wettbewerbsdruck. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer wird häufig zur Konsolidierung der Länderhaushalte genutzt. Sachsen hob den Grunderwerbsteuersatz deshalb zum 1. Januar 2023 auf 5,5 Prozent an.

Uneinheitliche Entlastung beim Immobilienkauf

Zwar bieten einige Bundesländer, darunter Thüringen, Hessen und Nordrhein-Westfalen, beim Erwerb von Wohneigentum eigene Zuschüsse oder zinsvergünstigte Darlehen an, doch die Grunderwerbsteuer bleibt bestehen. In Thüringen wurde der Grunderwerbsteuersatz bereits zum 1. Januar 2024 von 6,5 auf 5,0 Prozent gesenkt. Zusätzlich unterstützt das Land Familien unter bestimmten Voraussetzungen beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum mit einem eigenen Förderprogramm. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine Erstattung der Grunderwerbsteuer, sondern um eine eigenständige Förderung. Die Steuersenkung stellt dennoch einen wichtigen Schritt zur Entlastung von Immobilienkäufern dar.

Hessen unterstützt Familien mit dem sogenannten „Hessengeld“, während Nordrhein-Westfalen über die NRW.BANK unter anderem zinsgünstige Finanzierungen für den Erwerb und Bau von Wohneigentum ermöglicht. Eine ausreichende Entlastung entsteht dadurch jedoch nicht überall. Mit 6 Prozent liegt der Grunderwerbsteuersatz in Hessen weiterhin deutlich über dem bayerischen Niveau, während Nordrhein-Westfalen mit 6,5 Prozent den Spitzensteuersatz erhebt. Hoffnung besteht darin, dass sich einige Länder weiterhin für höhere Freibeträge einsetzen. Jedoch wird bei der Umsetzung häufig auf die fehlenden Spielräume des Bundes verwiesen. Bund und Länder müssen gemeinsam einen Weg finden, Eigentumsbildung zu fördern und die Grunderwerbsteuer sozial ausgewogener zu gestalten.

Ein abgestimmtes, bundesweites Vorgehen ist im Kontext des Länderfinanzausgleichs daher der einzig zielführende Weg. Der Bund der Steuerzahler setzt sich seit Langem für einen Freibetrag beim Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums ein, anstelle 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. Denn wer sich heute Wohneigentum kauft, muss nicht nur hohe Immobilienpreise und gestiegene Finanzierungskosten bewältigen. Auch der Staat greift beim Erwerb mitunter tief in die Tasche des Käufers. Eine spürbare Entlastung bei der Grunderwerbsteuer könnte daher einen wichtigen Beitrag leisten, damit der Traum von den eigenen vier Wänden für mehr Menschen wieder erreichbar wird.