iwd

Der Informationsdienst
des Instituts der deutschen Wirtschaft

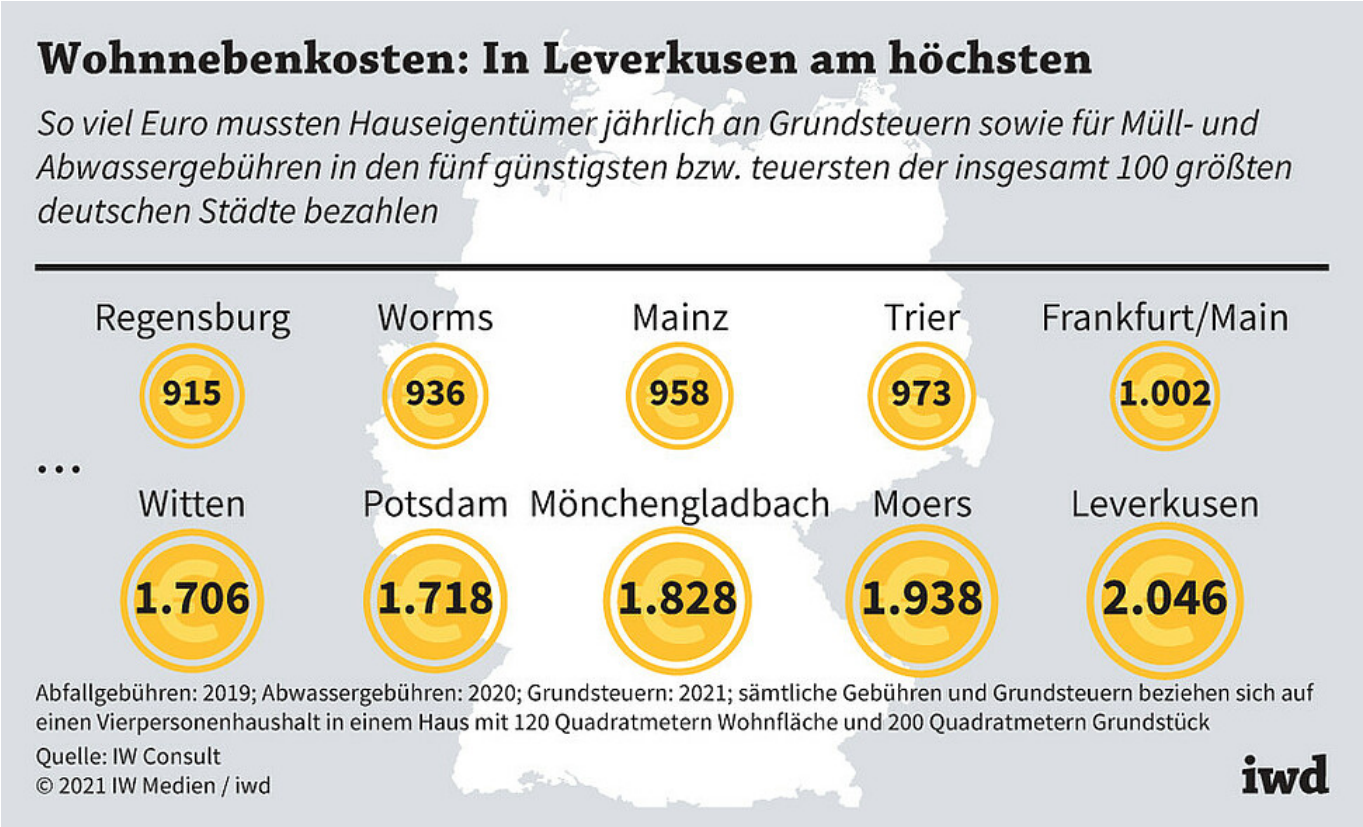
Immobilien | 20.10.2021 | Lesezeit 2 Min.

Der Wohnort bestimmt über die Höhe der Nebenkosten

Zum zweiten Mal hat die IW Consult ein Nebenkostenranking für Deutschlands 100 größte Städte erstellt. Die Abfall- und Abwassergebühren sowie die Grundsteuern – allesamt Nebenkosten, die von den Kommunen festgelegt werden – unterscheiden sich teils beträchtlich.

Es gibt Dinge, um die kommt kein Hausbesitzer und über die Nebenkostenabrechnung auch kein Mieter herum – die Grundsteuer beispielsweise. Auch Müll- und Abwassergebühren sind unvermeidbar. Nun sollte man meinen, dass die Größe der Immobilie sowie die Müllmenge und der Wasserverbrauch die einzig entscheidenden Kriterien für die Höhe der anfallenden Wohnnebenkosten sind – doch dem ist nicht so, wie das aktuelle Ranking der IW Consult für Haus & Grund zeigt. Denn die jährlichen Nebenkosten für einen Vierpersonenhaushalt mit durchschnittlichem Verbrauch unterscheiden sich zwischen Deutschlands 100 größten Städten gewaltig (Grafik):

In der günstigsten Stadt, Regensburg, liegen die Gesamtkosten für die Grundsteuer sowie die Abwasser- und Müllentsorgungsgebühren mit jährlich 915 Euro um mehr als 1.100 Euro unter dem Niveau des Schlusslichts Leverkusen.



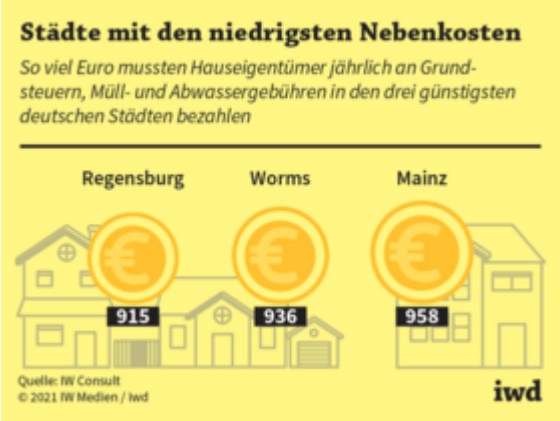
Im Vergleich zum Vorgängerranking vor drei Jahren sind die Nebenkosten in 22 Städten gesunken, in allen übrigen 78 Städten dagegen gestiegen. Deutlich teurer wurde es beispielsweise in Offenbach am Main, wo seit 2018 alle drei Gebührensätze erhöht wurden – um insgesamt 434 Euro. Damit verschlechterte sich Offenbach von Rang 33 auf Rang 87. Auch in Mülheim an der Ruhr sind die Wohnnebenkosten zuletzt gestiegen: Grundsteuer und Abwassergebühren erhöhten sich um 160 Euro, die Abfallgebühren um durchschnittlich 34 Euro pro Jahr. Damit rutschte die Stadt im Ruhrgebiet von Rang 82 auf Rang 94 ab.

> Nicht standardisierte Verfahren bei der Festlegung von Gebühren und fehlende Transparenz führen offenbar dazu, dass die Städte ihre Gebühren oft einfach nach Haushaltslage festsetzen.

Zu den Städten, in denen die Gebühren signifikant sanken, zählen Bonn, Nürnberg und Düsseldorf. Bonn reduzierte die Abwasser- und Abfallgebühren seit 2018 um 119 Euro, Nürnberg senkte die Abwassergebühren um 73 Euro und Düsseldorf verlangte insgesamt 54 Euro weniger an Abwasser- und Abfallgebühren.

Auch Leverkusen, Deutschlands Stadt mit den höchsten Nebenkosten, hat zuletzt die Gebühren für Immobilieneigentümer gesenkt – so verringerte sich dort der Hebesatz für die Grundsteuer B im Jahr 2020 um 5 Prozentpunkte. Allerdings reicht diese Kostensenkung nicht für einen Aufstieg im Gesamtranking aus.

Die IW Consult stellt fest, dass es kein eindeutiges Muster gebe, nach denen sich die Höhe der Nebenkosten richtete. Nicht standardisierte Verfahren bei der Festlegung von Gebühren und fehlende Transparenz führen offenbar dazu, dass die Städte ihre Gebühren oft einfach nach Haushaltslage festsetzen.



Kernaussagen in Kürze: