

2025/20/096

Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich



1. Änderungssatzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Organisationseinheit: Finanzen Bearbeitung: Dirk Lahser	Datum 05.09.2025 Verfasser:
---	--

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Finanzausschuss (Vorberatung)	23.09.2025	Ö
Hauptausschuss (Anhörung)	09.10.2025	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	16.10.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die in der Anlage beigefügte 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Zweitwohnungssteuersatzung).

Sachverhalt

Die derzeit bestehende Zweitwohnungssteuersatzung (ZWS) der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wurde von der Stadtvertreterversammlung am 23. Juni 2022 beschlossen und trat ab dem 01. Januar 2023 in Kraft. Mit diesem Satzungsbeschluss wurde gleichzeitig die Dokumentation zur Zweitwohnungssteuer der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Anlage 1 ZWS) sowie die Berechnung der Mietwerte nach Straßen (Nettokaltmiete, wenn keine Miete vereinbart worden ist bzw. vorliegt) (Anlage 2 ZWS) beschlossen. Gemäß § 4 Abs. 3 der ZWS wird die ortsübliche Nettokaltmiete gemäß § 162 Abs. 1 der Abgabenordnung in Anlehnung an diejenige Jahresnettokaltmiete geschätzt, die für Wohnungen gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Als Grundlage dafür, dient die Dokumentation zur Zweitwohnungssteuer der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Die bisherigen Vergleichsmieten für die Zweitwohnungssteuer basieren auf einer Erhebung aus dem Jahr 2004, welche im Jahr 2022 aktualisiert wurden und ab dem Erhebungszeitraum 2023 gelten. Durch die tendenziell steigenden Preise auf dem Wohnungsmarkt macht sich eine weitere Aktualisierung der Vergleichsmieten erforderlich. Es ist eine Anpassung um +20 %/qm vorgesehen.

Die Recherchen/Nachfragen bei Wohnungs- und Immobilienverwaltungen bzw. Mietangebote im Internet haben teilweise höhere Mieten/qm ergeben, können aber aufgrund der Verhältnismäßigkeit für die Zweitwohnungssteuer nicht in vollem Umfang herangezogen werden. Teilweise handelt es sich um Angebote mit Möblierung bzw. Besonderheiten wie Sauna, Pool, Outdoor-Küchen etc. Außerdem ist nicht nachvollziehbar, ob die annoncierten Wohnungen auch zu den angebotenen Mieten vermietet werden.

Beispiele Zweitwohnungssteuer pro Jahr:	EUR/qm	Zweitwohnungssteuer bei einer Beispielwohnung mit Wohnfläche							
		100qm				50qm			
		bisher	künftig	bisher	künftig	Steuermehrertrag	bisher	künftig	Steuermehrertrag
Straße/Wohngegend									
Ostseeallee	10,40	12,50	2.496,00	3.000,00		504,00	1.248,00	1.500,00	252,00
Neue Reihe	6,10	7,30	1.464,00	1.752,00		288,00	732,00	876,00	144,00
Schloßstraße	6,50	7,80	1.560,00	1.872,00		312,00	780,00	936,00	156,00
Herman-Häcker-Straße	7,40	8,90	1.776,00	2.136,00		360,00	888,00	1.068,00	180,00
Strandstraße	8,00	9,60	1.920,00	2.304,00		384,00	960,00	1.152,00	192,00
Zum Riedensee	10,40	12,50	2.496,00	3.000,00		504,00	1.248,00	1.500,00	252,00

Der Hebesatz bei der Ermittlung der Zweitwohnungssteuer beträgt 20 % der Bemessungsgrundlage, damit liegt die Stadt Ostseebad Kühlungsborn bereits an der Höchstgrenze.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Gesamtkosten der Maßnahme <small>(Beschaffungs-Folgekosten)</small>	Jährliche Folgekosten / Folgelasten	Finanzierung:		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelast ung <small>(Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten)</small>
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2026	nein	ja, mit €		Produktkonto
Im Ergebnisplan		im Finanzplan		

Anlage/n

1	2025_08_28 Entwurf 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuersatzung in Kühlungsborn (PDF) (öffentlich)
2	2025_08_28 Entwurf Anlage 1 und 2 zur 1. Änderungssatzung zur Zweitwohnungssteuer (PDF) (öffentlich)
3	Mietwerterhöhung ab 2026 (öffentlich)

1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Auf der Grundlage des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBI. M-V S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBI. M-V S. 130, 136) und der §§ 1 und 3 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KAG M-V) vom 12. April 2005 (GVOBI. M-V 2005, S. 146) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2023 (GVOBI. M-V S. 650) wird nach Beschluss der Stadtvertretung vom 16. Oktober 2025 folgende Satzung erlassen.

Artikel 1

Die Anlagen der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom 12. Juli 2022, namentlich

Anlage 1: Dokumentation zur Zweitwohnungssteuersatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

werden wie folgt geändert:

Zu Anlage 1:

Der Text wird wie folgt neu gefasst:

„Die Berechnung der Zweitwohnungssteuer erfolgt in Anlehnung an die ortsübliche Netto-Kaltmiete. Da es in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn keinen Mietspiegel gibt, wurden Auskünfte über die Mieten von Wohnungsverwaltungen und Immobilienbüros eingeholt. Ebenso wurden die Mieten der in Zeitungsannoncen zur Vermietung angebotenen Wohnungen mit in Betracht gezogen. Somit ist die Voraussetzung für eine vergleichsweise Netto-Kalt-Miete gegeben, die zu einer sachgerechten Schätzung notwendig ist.“

Die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist tendenziell steigend. Die Mieten betragen je Quadratmeter Wohnfläche zwischen 8,00 € und 18,00 €, je nach Lage, Art und Ausstattung. Die Mietwerte für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer sind straßenweise gestaffelt und liegen zwischen 4,40 € und 12,50 € (Anlage 2).

Da die Zweitwohnungen in den Wochenendhäusern, Bungalows, Datschen und Mobilheimen auf einem Dauerstellplatz überwiegend nur in den Monaten Mai bis Oktober genutzt werden können und Unterkünfte in einfacher Art und Ausstattung darstellen, wird ein geringer Mietwert von 3,00 €/qm für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer zu Grunde gelegt. Damit ist der Vorbehalt gegen eine jährliche Bewertung ausgeräumt.

Der Mietwert lt. Anlage 2 wird mit den Quadratmetern Wohnraum multipliziert und auf 12 Monate hochgerechnet. Dieses bildet die Berechnungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer und wird im Abgabenbescheid ausgewiesen.“

Zu Anlage 2:

Die Tabellenwerte (Mietwerte in €/qm) werden wie folgt angepasst:

Nr.	Straße	Mietwert in €/qm ab 2026
000010	Am Holm	4,40
000020	Am Karpfenteich	8,40
000030	An der Mühle	8,00
000040	August-Bebel -Platz	6,00
000050	Bastorfer Landweg	6,00
000060	Birkenweg	7,30
000070	Cubanzstraße	8,90
000080	Doberaner Landweg	6,00
000090	Doberaner Straße	8,00
000100	Drosselweg	8,00
000110	Dünenstraße	9,60
000120	Ehm-Welk-Anger	6,00
000130	Ernst-Rieck-Straße	8,00
000140	Fischersteig	9,60
000150	Friedrich-Borgwardt-Straße	9,60
000160	Fritz-Reuter-Straße	8,00
000170	Fulgen	10,30
000180	Fulgengrund	9,60
000190	Grüner Weg	8,00
000200	Hanne-Nüte-Weg	7,30
000210	Havermannweg	7,30
000220	Hermann-Häcker-Straße	8,90
000230	Hermann-Löns-Weg	8,00
000240	Hermannstraße	9,60
000250	Jung-Jochen-Weg	7,30
000260	Kägsdorfer Landweg	6,60
000270	Karl-Risch-Straße	8,00
000280	Krischanweg	7,30
000290	Leuchtturmstraße	8,90
000300	Lindenstraße	9,60
000310	Neue Reihe	7,30
000320	Onkel-Bräsig-Weg	7,30
000330	Pfarrweg	6,60
000340	Poststraße	8,80
000350	Rerikerstraße	7,80
000360	Riedenweg	7,30
000370	Rudolf Breitscheid-Straße	8,00
000380	Schloßstraße	7,80
000390	Schulweg	8,00
000400	Stiller Winkel	8,00
000410	Ostseeallee	12,50
000420	Strandstraße	9,60
000430	Tannenstraße	9,60
000440	Ulmenstraße	8,00
000450	Waldstraße	9,60

000460	Wiesengrund	8,00
000470	Wittenbecker Landweg	7,30
000480	Mühlenblick	8,00
000490	Zur Asbeck	7,30
000500	Hohe Düne	8,40
000510	Am Molli	7,30
000520	Weidenkamp	8,00
000530	Bürgerweg	8,00
000540	Alte Molkerei	8,50
000550	Kühlungsblick	8,00
000560	Leuchtturmblick	8,00
000570	Strandpromenade	11,80
000580	Unter den Kolonnaden	11,00
000590	Weideneck	8,00
000600	Möwenweg	8,80
000610	Schlehdornweg	8,00
000620	Hechtsoll	8,00
000630	Zur Seebrücke	12,50
000640	Seeschwalbenweg	8,80
000650	Reutersteig	10,80
000660	Anglersteig	10,80
000670	Am Obstgarten	7,30
000680	Buchenweg	8,00
000690	Büsumer Ring	10,80
000700	Gartenweg	7,30
000710	Grömitzer Ring	8,00
000720	Holmblick	8,00
000730	Hafenstraße	12,50
000740	Pfarrsteig	7,30
000750	Am Achterstieg	8,00
000760	Alte Gärtnerei	10,80
000770	Alt Arendsee	8,00
000790	Zum Riedensee	12,50
000800	Brunshöver Möhl	8,00
000810	Wittholzring	8,40
000820	Heinrich-Schreiber-Ring	8,40
000830	Cranzer Ring	8,80
000840	Zur Steinbeck	8,40
	Lauben in KGA/Dauercamper	3,00

Artikel 2

§ 12 Inkrafttreten

Diese 1. Änderungssatzung tritt am 01. Januar 2026 in Kraft.

Ausgefertigt
Ostseebad Kühlungsborn, den

Olivia Arndt
Bürgermeisterin

(Siegel)

Dokumentation zur Zweitwohnungssteuer der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Die Berechnung der Zweitwohnungssteuer erfolgt in Anlehnung an die ortsübliche Netto-Kaltmiete. Da es in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn keinen Mietspiegel gibt, wurden Auskünfte über die Mieten von Wohnungsverwaltungen und Immobilienbüros eingeholt. Ebenso wurden die Mieten der in Zeitungsannoncen zur Vermietung angebotenen Wohnungen mit in Betracht gezogen. Somit ist die Voraussetzung für eine vergleichsweise Netto-Kalt-Miete gegeben, die zu einer sachgerechten Schätzung notwendig ist.

Die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt ist tendenziell steigend. Die Mieten betragen je Quadratmeter Wohnfläche zwischen 8,00 € und 18,00 €, je nach Lage, Art und Ausstattung. Die Mietwerte für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer sind straßenweise gestaffelt und liegen zwischen 4,40 € und 12,50 € (Anlage 2).

Da die Zweitwohnungen in den Wochenendhäusern, Bungalows, Datschen und Mobilheimen auf einem Dauerstellplatz überwiegend nur in den Monaten Mai bis Oktober genutzt werden können und Unterkünfte in einfacher Art und Ausstattung darstellen, wird ein geringer Mietwert von 3,00 €/qm für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer zu Grunde gelegt. Damit ist der Vorbehalt gegen eine jährliche Bewertung ausgeräumt.

Der Mietwert lt. Anlage 2 wird mit den Quadratmetern Wohnraum multipliziert und auf 12 Monate hochgerechnet. Dieses bildet die Berechnungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer und wird im Abgabenbescheid ausgewiesen.

Berechnung der Nettokaltmiete, wenn keine Miete vereinbart worden ist bzw. vorliegt.

Nr.	Straße	Mietwert in €/qm ab 2026
000010	Am Holm	4,40
000020	Am Karpfenteich	8,40
000030	An der Mühle	8,00
000040	August-Bebel -Platz	6,00
000050	Bastorfer Landweg	6,00
000060	Birkenweg	7,30
000070	Cubanzestraße	8,90
000080	Doberaner Landweg	6,00
000090	Doberaner Straße	8,00
000100	Drosselweg	8,00
000110	Dünenstraße	9,60
000120	Ehm-Welk-Anger	6,00
000130	Ernst-Rieck-Straße	8,00
000140	Fischersteig	9,60
000150	Friedrich-Borgwardt-Straße	9,60
000160	Fritz-Reuter-Straße	8,00
000170	Fulgen	10,30
000180	Fulgengrund	9,60
000190	Grüner Weg	8,00
000200	Hanne-Nüte-Weg	7,30
000210	Havermannweg	7,30
000220	Hermann-Häcker-Straße	8,90
000230	Hermann-Löns-Weg	8,00
000240	Hermannstraße	9,60
000250	Jung-Jochen-Weg	7,30
000260	Kägendorfer Landweg	6,60
000270	Karl-Risch-Straße	8,00
000280	Krischanweg	7,30
000290	Leuchtturmstraße	8,90
000300	Lindenstraße	9,60
000310	Neue Reihe	7,30
000320	Onkel-Bräsig-Weg	7,30
000330	Pfarrweg	6,60
000340	Poststraße	8,80
000350	Rerikerstraße	7,80
000360	Riedenweg	7,30
000370	Rudolf Breitscheid-Straße	8,00
000380	Schloßstraße	7,80
000390	Schulweg	8,00
000400	Stiller Winkel	8,00
000410	Ostseeallee	12,50
000420	Strandstraße	9,60
000430	Tannenstraße	9,60
000440	Ulmenstraße	8,00
000450	Waldstraße	9,60
000460	Wiesengrund	8,00

Anlage 2 zur Zweitwohnungssteuersatzung Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Nr.	Straße	Mietwert in €/qm ab 2026
000470	Wittenbecker Landweg	7,30
000480	Mühlenblick	8,00
000490	Zur Asbeck	7,30
000500	Hohe Düne	8,40
000510	Am Molli	7,30
000520	Weidenkamp	8,00
000530	Bürgerweg	8,00
000540	Alte Molkerei	8,50
000550	Kühlungsblick	8,00
000560	Leuchtturmblick	8,00
000570	Strandpromenade	11,80
000580	Unter den Kolonnaden	11,00
000590	Weideneck	8,00
000600	Möwenweg	8,80
000610	Schlehdornweg	8,00
000620	Hechts soll	8,00
000630	Zur Seebrücke	12,50
000640	Seeschwalbenweg	8,80
000650	Reutersteig	10,80
000660	Anglersteig	10,80
000670	Am Obstgarten	7,30
000680	Buchenweg	8,00
000690	Büsumer Ring	10,80
000700	Gartenweg	7,30
000710	Grömitzer Ring	8,00
000720	Holmblick	8,00
000730	Hafenstraße	12,50
000740	Pfarrsteig	7,30
000750	Am Achterstieg	8,00
000760	Alte Gärtnerrei	10,80
000770	Alt Arendsee	8,00
000790	Zum Riedensee	12,50
000800	Brunshöver Möhl	8,00
000810	Wittholzring	8,40
000820	Heinrich-Schreiber-Ring	8,40
000830	Cranzer Ring	8,80
000840	Zur Steinbeck	8,40
	Lauben in KGA/Dauercamper	3,00

Anhebung der Mietwerte um 20 %/qm Wohnfläche an die realen Mieten für die Zweitwohnungsteuerberechnung

Nr.	Straße	ab 2023		ab 2026	
		€/qm Wohnfläche	20%	€/qm Wohnfläche	€/qm Wohnfläche (gerundet)
000010	Am Holm	3,70	0,74	4,44	4,40
000020	Am Karpfenteich	7,00	1,40	8,40	8,40
000030	An der Mühle	6,70	1,34	8,04	8,00
000040	August-Bebel -Platz	5,00	1,00	6,00	6,00
000050	Bastorfer Landweg	5,00	1,00	6,00	6,00
000060	Birkenweg	6,10	1,22	7,32	7,30
000070	Cubanzestraße	7,40	1,48	8,88	8,90
000080	Doberaner Landweg	5,00	1,00	6,00	6,00
000090	Doberaner Straße	6,70	1,34	8,04	8,00
000100	Drosselweg	6,70	1,34	8,04	8,00
000110	Dünenstraße	8,00	1,60	9,60	9,60
000120	Ehm-Welk-Anger	5,00	1,00	6,00	6,00
000130	Ernst-Rieck-Straße	6,70	1,34	8,04	8,00
000140	Fischersteig	8,00	1,60	9,60	9,60
000150	Friedrich-Borgwardt-Straße	8,00	1,60	9,60	9,60
000160	Fritz-Reuter-Straße	6,70	1,34	8,04	8,00
000170	Fulgen	8,60	1,72	10,32	10,30
000180	Fulgengrund	8,00	1,60	9,60	9,60
000190	Grüner Weg	6,70	1,34	8,04	8,00
000200	Hanne-Nüte-Weg	6,10	1,22	7,32	7,30
000210	Havermannweg	6,10	1,22	7,32	7,30
000220	Hermann-Häcker-Straße	7,40	1,48	8,88	8,90
000230	Hermann-Löns-Weg	6,70	1,34	8,04	8,00
000240	Hermannstraße	8,00	1,60	9,60	9,60
000250	Jung-Jochen-Weg	6,10	1,22	7,32	7,30
000260	Kägendorfer Landweg	5,50	1,10	6,60	6,60
000270	Karl-Risch-Straße	6,70	1,34	8,04	8,00
000280	Krischanweg	6,10	1,22	7,32	7,30
000290	Leuchtturmstraße	7,40	1,48	8,88	8,90
000300	Lindenstraße	8,00	1,60	9,60	9,60
000310	Neue Reihe	6,10	1,22	7,32	7,30
000320	Onkel-Bräsig-Weg	6,10	1,22	7,32	7,30
000330	Pfarrweg	5,50	1,10	6,60	6,60
000340	Poststraße	7,30	1,46	8,76	8,80
000350	Rerikerstraße	6,50	1,30	7,80	7,80
000360	Riedenweg	6,10	1,22	7,32	7,30
000370	Rudolf Breitscheid-Straße	6,70	1,34	8,04	8,00
000380	Schloßstraße	6,50	1,30	7,80	7,80
000390	Schulweg	6,70	1,34	8,04	8,00
000400	Stiller Winkel	6,70	1,34	8,04	8,00
000410	Ostseallee	10,40	2,08	12,48	12,50
000420	Strandstraße	8,00	1,60	9,60	9,60
000430	Tannenstraße	8,00	1,60	9,60	9,60
000440	Ulmenstraße	6,70	1,34	8,04	8,00
000450	Waldstraße	8,00	1,60	9,60	9,60
000460	Wiesengrund	6,70	1,34	8,04	8,00
000470	Wittenbecker Landweg	6,10	1,22	7,32	7,30
000480	Mühlenblick	6,70	1,34	8,04	8,00
000490	Zur Asbeck	6,10	1,22	7,32	7,30
000500	Hohe Düne	7,00	1,40	8,40	8,40
000510	Am Molli	6,10	1,22	7,32	7,30
000520	Weidenkamp	6,70	1,34	8,04	8,00
000530	Bürgerweg	6,70	1,34	8,04	8,00
000540	Alte Molkerei	7,10	1,42	8,52	8,50
000550	Kühlungsblick	6,70	1,34	8,04	8,00
000560	Leuchtturmblick	6,70	1,34	8,04	8,00
000570	Strandpromenade	9,80	1,96	11,76	11,80
000580	Unter den Kolonnaden	9,20	1,84	11,04	11,00
000590	Weideneck	6,70	1,34	8,04	8,00
000600	Möwenweg	7,30	1,46	8,76	8,80
000610	Schlehedorfweg	6,70	1,34	8,04	8,00
000620	Hechts soll	6,70	1,34	8,04	8,00
000630	Zur Seebrücke	10,40	2,08	12,48	12,50
000640	Seeschwalbenweg	7,30	1,46	8,76	8,80
000650	Reutersteig	9,00	1,80	10,80	10,80
000660	Anglersteig	9,00	1,80	10,80	10,80
000670	Am Obstgarten	6,10	1,22	7,32	7,30
000680	Buchenweg	6,70	1,34	8,04	8,00
000690	Büsumer Ring	9,00	1,80	10,80	10,80
000700	Gartenweg	6,10	1,22	7,32	7,30
000710	Grönitzer Ring	6,70	1,34	8,04	8,00
000720	Holmlück	6,70	1,34	8,04	8,00
000730	Hafenstraße	10,40	2,08	12,48	12,50
000740	Pfarrsteig	6,10	1,22	7,32	7,30
000750	Am Achterstieg	6,70	1,34	8,04	8,00
000760	Alte Gärtnerei	9,00	1,80	10,80	10,80
000770	Alt Arendsee	6,70	1,34	8,04	8,00
000780	Gewerbegebiet Fulgen	-	-	-	-
000790	Zum Riedensee	10,40	2,08	12,48	12,50
000800	Brunshöver Möhl	6,70	1,34	8,04	8,00
000810	Wittholzring	7,00	1,40	8,40	8,40
000820	Heinrich-Schreiber-Ring	7,00	1,40	8,40	8,40
000830	Cranzer Ring	7,30	1,46	8,76	8,80
000840	Zur Steinbeck	7,00	1,40	8,40	8,40
	Lauben in KGA/Dauercamper	3,00	0,60	3,60	3,00

Auf Grund der Einfachheit der Gartenlauben/Mobilheime und der Nutzung in den Sommermonaten wären hier 3,00 €/qm weiterhin ausreichend.