



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

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen <i>Bearbeitung:</i> Dirk Lahser	<i>Datum</i> 05.09.2025 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
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					
			100 qm			50 qm		
	bisher	künftig	bisher	künftig	Steuererhöhrtrag	bisher	künftig	Steuererhöhrtrag
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 (Beschaffungs-Folgekosten)		Jährliche Folgekosten / Folgekosten		Finanzierung:		
				Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€	€	€
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 zur 1. Änderungssatzung zur Zweitwohnungssteuer (PDF) (öffentlich)
3	Mietwerterhöhung ab 2026 (öffentlich)