

<b>Geschäftszeichen</b>	<b>Datum:</b> 20.10.2025	<b>Drucksache Nr.</b> 01-BV 2025-164
-------------------------	-----------------------------	---

<b>Gremium</b> Hauptausschuss Stadtvertretung Wolgast	<b>Termin</b>	<b>Beratungsergebnis</b>
---	---------------	--------------------------

**Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Wolgast zum 01.01.2026****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung beschließt die neu gefasste Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Wolgast zum 01.01.2026.

<b>Ergebnis der Beratung und Abstimmung:</b> Beschluss Nr.					
<b>Gremium</b> <b>Stadtvertretung Wolgast</b>	<b>Gesetzliche Mitglieder</b>		<b>Sitzungsdatum</b>	<b>TOP</b>	
<b>Beschluss</b>	<b>Abstimmung</b>				
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> laut Vorlage <input type="checkbox"/> mit Abweichung	Ja	Nein	Enthaltung
Gemäß § 24 KV M-V (Mitwirkungsverbot) waren folgende Vertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:					

---

Unterschrift

---

Siegel

---

Unterschrift

## **Begründung:**

Die Zweitwohnungssteuer ist als örtliche Aufwandsteuer eine reine Kommunalsteuer, die von Personen, mit einer Zweitwohnung neben einer Hauptwohnung, erhoben wird. Mit der Zweitwohnungssteuer wird ein besonderer Aufwand besteuert, also eine Einkommensverwendung für Dinge, die über die Befriedigung des allgemeinen Lebensbedarfs hinausgehen (hier: das Innehaben einer zweiten Wohnung).

Kommunen erhalten ausschließlich für Einwohner, die ihren Hauptwohnsitz in der Kommune haben, finanzielle Mittel aus dem Kommunalen Finanzausgleich. Mit Nebenwohnsitz gemeldete Einwohner werden hierbei nicht berücksichtigt. Die vorhandene Infrastruktur und Einrichtungen einer Kommune werden allerdings von der gesamten Bevölkerung genutzt. Durch die Zweitwohnungssteuer werden auch die Einwohner mit Nebenwohnsitzen an der Finanzierung der kommunalen Infrastruktur beteiligt.

Die Zweitwohnungssteuer wird gem. § 4 der Satzung nach dem jährlichen Mietaufwand berechnet. Wenn dem Steuerpflichtigen kein tatsächlicher Mietaufwand entstanden ist, gilt anstelle des Betrages als jährlicher Mietaufwand die übliche Miete, die in Anlehnung an die Jahresrohmiere geschätzt wird.

## **Wesentliche Änderungen der neu zu fassenden Zweitwohnungssteuersatzung:**

### **§ 4 Steuermaßstab, hier: Ermittlung des Mietaufwandes**

Gemäß § 4 Absatz 3 der bisherigen Satzung erfolgt die Berechnung des Mietaufwandes durch Festsetzung eines Mietwertes, der für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Dieser Mietwert wurde im Jahr 2015 auf 5,72 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen, die ganzjährig zum Wohnen geeignet sind, festgesetzt. Für Wohnungen, die aus baurechtlichen Gründen oder wegen unzureichender Heizungsmöglichkeit nicht ganzjährig zum Wohnen geeignet sind, beträgt der Mietwert derzeit 2,86 €/m<sup>2</sup>.

Mit der neu gefassten Zweitwohnungssteuersatzung soll nun zur Berechnung des ortsüblichen Mietaufwandes die jeweils gültige Verwaltungsrichtlinie des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) herangezogen werden. Der für das Amt Am Peenestrom gültige Mietwert beträgt laut Richtlinie derzeit 6,25 €/m<sup>2</sup>. Für Wohnungen, die lediglich vorübergehend zum Wohnen geeignet sind, werden 2/3 dieses Mietwertes in Ansatz gebracht (2/3 von 6,25 € = 4,17 €).

Die Aktualisierung der Verwaltungsrichtlinie des Landkreises Vorpommern-Greifswald zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) und somit auch des Mietwertes erfolgt im 2-Jahres-Turnus.

### **§ 5 Steuersatz**

Die Steuer beträgt derzeit 10 % des jährlichen Mietaufwandes. Die Verwaltung empfiehlt eine Erhöhung des Steuersatzes auf \_\_\_\_\_ %.

### **Beispiel Berechnung Zweitwohnungssteuer, wenn kein tatsächlicher Mietaufwand vorliegt:**

	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	x	ortsübliche Nettokaltniete pro m <sup>2</sup>	x	Monate	x	Steuersatz in %	=	Zweitwohnungs- steuer
bisher	75	x	5,72	x	12	x	10	=	514,80
neu bei geändertem Steuermaßstab	75	x	6,25	x	12	x	10	=	562,50
neu bei geändertem Steuermaßstab und Erhöhung Steuersatz auf 11 %	75	x	6,25	x	12	x	11	=	618,75
neu bei geändertem Steuermaßstab und Erhöhung Steuersatz auf 12 %	75	x	6,25	x	12	x	12	=	675,00
neu bei geändertem Steuermaßstab und Erhöhung Steuersatz auf 13 %	75	x	6,25	x	12	x	13	=	731,25

Eine Übersicht über die finanziellen Auswirkungen insgesamt ist als Anlage beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja / <input type="checkbox"/> Nein		Finanzierung	
Insgesamt:	Jährlich in Folge:	Zuschüsse/ Beiträge:	Eigenanteil:
<b>Veranschlagung im</b>	<b>Ergebnishaushalt:</b>	<input type="checkbox"/> Ertrag / <input type="checkbox"/> Aufwand	
	<b>Finanzhaushalt:</b>	<input type="checkbox"/> Einzahlung / <input type="checkbox"/> Auszahlung	
Betrag im Jahr <b>2026</b> :	siehe Anlage	<b>Produkt. Konto</b>	
Betrag im Jahr <b>2027</b> :	siehe Anlage	-	
Betrag im Jahr <b>2028</b> :	siehe Anlage	-	
Betrag im Jahr <b>2029</b> :	siehe Anlage	-	

Verfasser: Egleder-Mattern, Stefanie

Sachbearbeiter: **Baumann, Franziska** (Kämmerei),  
Tel.: 03836/ 251-171, eMail: franziska.baumann@wolgast.de