

## Hebesatzsatzung 2026-2030

**Datum:** 18.08.2025  
**Federführung:** 20.3 Abt. Kommunale Steuerangelegenheiten  
**Beteiligte Ämter:** I Bürgermeister  
1 Büro der Bürgerschaft  
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG  
30 RECHTSAMT  
**Beratungsfolge**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Finanzausschuss (Vorberatung)	10.09.2025	Ö
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar (Entscheidung)	25.09.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft beschließt die als Anlage 1 beigefügte Hebesatzsatzung.

### Begründung

Mit Beschlussfassung der Bürgerschaft am 28.11.2024 wurde die derzeit gültige Hebesatzsatzung für das Jahr 2025 in Kraft gesetzt. Dies wurde nach Änderung des Grundsteuergesetzes notwendig, um die Grundsteuer A und B erheben zu können.

Der Erlass einer ab 2026 wirkenden Hebesatzsatzung ist bereits deshalb notwendig, weil die Geltungsdauer der derzeitigen Hebesatzsatzung auf das Jahr 2025 begrenzt ist.

Während der Hebesatz der Gewerbesteuer gegenüber 2025 unverändert bleibt, werden mit der vorgeschlagenen Satzung die Hebesätze der Grundsteuer A und B angehoben. Diese Anhebung begründet sich wie folgt:

Das Aufkommen der Grundsteuer A und B eines Jahres errechnet sich im Wesentlichen aus der Summe der Messbeträge vervielfältigt mit dem Hebesatz.

Mit der Beschlussvorlage VO/2024/0084-01, die der derzeitigen Hebesatzsatzung zu Grunde liegt, wurde eine Prognose abgegeben, in welcher Höhe sich die Summe der Messbeträge im Jahr 2025 ergeben wird und daraufhin der Hebesatz der Grundsteuer A auf 257 v.H. und der Grundsteuer B auf 541 v.H. festgelegt.

Die Realität der Messbeträge 2025 weicht jedoch erheblich von der Prognose ab. Die Summe der Messbeträge ist nicht aufgrund des Eingangs der fehlenden Messbescheide gestiegen, sondern ist deutlich gegenüber dem Ausgangsniveau abgefallen. Verursacht wurde dieser Effekt im Wesentlichen durch Korrekturen von Erklärungen im Rechtsbehelfsverfahren der Messbescheide. Im Ergebnis ist nach dem Stand zum 27.08. zum Jahresende mit einer Planabweichung von – 9 TEUR (-34,74%) bei der Grundsteuer A und – 312 TEUR (-4,99%) bei der Grundsteuer B zu rechnen. Somit ergeben sich bei angestrebter Aufkommensneutralität für die Grundsteuer A ein Hebesatz von 366 v.H. und für die Grundsteuer B ein Hebesatz von 579 v.H..

In der Grundsteuer A sind per 27.08.2025 17.357,88 EUR und bei der Grundsteuer B 5.930.213,07 EUR veranlagt. Zum Vergleich schloss 2024, das Jahr vor der Reform, bei der Grundsteuer A mit 24.724,66 EUR und bei der Grundsteuer B mit 6.314.962,94 EUR ab.

Als Beitrag zum Ausgleich künftiger Haushalte sollen die Grundsteuerhebesätze auf ein Niveau angehoben werden, dass künftig das Aufkommen der Grundsteuer nicht erneut das Aufkommen von 2024 unterschreitet.

Die Berechnung der Hebesätze legt deshalb das Aufkommen 2024 zugrunde und ist in den Anlagen 2 und 3 dargestellt.

Eine synoptische Gegenüberstellung zur Hebesatzsatzung 2025 befindet sich in der Anlage 4.

Die Auswirkungen der Anhebung des Hebesatzes wird in Anlage 5 anhand von Beispielen aufgezeigt.

### Finanzielle Auswirkungen

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

x	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

### 1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

#### Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

#### Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

#### Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

#### Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

#### Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

## 2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

### Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:	61101.4011 u. 4012	Ertrag in Höhe von	321.000
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

### Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:	61101.6011 u. 6012	Einzahlung in Höhe von	321.000
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

### Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

### Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

### Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

## 3. Investitionsprogramm

x	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

## 4. Die Maßnahme ist:

x	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
x	Vorgeschrieben durch: § 25 GrStG

(Alle Beträge in Euro)

## Anlage/n

1 - Hebesatzsetzung (öffentlich)

2 - Berechnung des Hebesatzes GrSt B (öffentlich)

3 - Berechnung des Hebesatzes GrSt A (öffentlich)

4 - Synopse (öffentlich)

5 - Beispiele für die Auswirkungen der Hebesatzerhöhung (öffentlich)

Der Bürgermeister

(Dieses Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

## Hebesatzsatzung der Hansestadt Wismar

Nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom XX.XX.XXXX wird die folgende Satzung erlassen aufgrund von

§ 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 270), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V 2025 S. 130,136), in Verbindung mit

den §§ 1 und 25 des Grundsteuergesetzes vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387), und des

§ 16 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 69):

### § 1 Hebesätze

Die Hebesätze der nachstehenden Realsteuern werden ab dem 01.01.2026 wie folgt festgesetzt:

#### 1. Grundsteuer

- |  |           |
|--|-----------|
| a) für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (Grundsteuer A) | 366 v.H., |
| b) für das Grundvermögen (Grundsteuer B)                           | 579 v.H., |

2. Gewerbesteuer	450 v.H.
------------------	----------

### § 2 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit Wirkung zum 01. Januar 2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Hebesatzsatzung der Hansestadt Wismar vom 13.12.2024 außer Kraft.

### § 3 Außer-Kraft-Treten

Diese Hebesatzsatzung tritt mit Ablauf des 31.12.2030 außer Kraft.

Wismar, den . . .

Dienstsiegel

Thomas Beyer  
Bürgermeister

**Berechnung des Hebesatzes der Grundsteuer B**

Abschluss 2024 ProduktKto Grundsteuer	6.267.534,07	
Abschluss 2024 ProduktKto Grundsteuer gemeindeeigener Grundstücke	63.510,22	
	6.331.044,29	
Summe der per 18.08.2025 eingebuchten Messbeträge 2025		1.093.967,85

$$\text{Hebesatz 2026} = \frac{\text{Aufkommen 2024}}{\text{Summe der Messbeträge 2025}} = \frac{6.331.044,29}{1.093.967,85}$$

<b>Hebesatz 2026 = 579%</b>
-----------------------------

### Anlage 3

#### Berechnung des Hebesatzes der Grundsteuer A

Abschluss 2024 ProduktKto Grundsteuer	24.697,10		
Abschluss 2024 ProduktKto Grundsteuer gemeindeeigener Grundstücke	27,56		
		<hr/>	24.724,66
Summe der per 06.08.2025 eingebuchten Messbeträge 2025	6.754,05		
<b>Hebesatz 2026</b>	=	$\frac{\text{Aufkommen 2024}}{\text{Summe der Messbeträge 2025}}$	= $\frac{24.724,66}{6.754,05}$

<b>Hebesatz 2026 = 366%</b>
-----------------------------

## Synopsis

Bisherige Satzung	Neue Satzung	Erläuterung
<p><b>Hebesatzsatzung der Hansestadt Wismar</b></p> <p>Nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom ..... wird die folgende Satzung erlassen aufgrund von</p> <p>§ 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 270), zuletzt geändert durch Berichtigung (GVOBl. M-V 2024 S. 351), in Verbindung mit</p> <p>den §§ 1 und 25 des Grundsteuergesetzes vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294), und des</p> <p>§ 16 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 27. März 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 108):</p>	<p><b>Hebesatzsatzung der Hansestadt Wismar</b></p> <p>Nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom XX.XX.XXXX wird die folgende Satzung erlassen aufgrund von</p> <p>§ 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 270), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.März 2025 (GVOBl. M-V 2025 S. 130,136), in Verbindung mit</p> <p>den §§ 1 und 25 des Grundsteuergesetzes vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387), und des</p> <p>§ 16 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 69):</p>	<p>Es wurden Aktualisierungen der Gesetze vorgenommen.</p>

Bisherige Satzung	Neue Satzung	Erläuterung
<p style="text-align: center;"><b>§ 1</b> <b>Hebesätze</b></p> <p>Die Hebesätze der nachstehenden Realsteuern werden ab dem 01.01.2025 längstens jedoch bis zum 31.12.2030 wie folgt festgesetzt:</p> <p><b>1. Grundsteuer</b></p> <p>a) für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (Grundsteuer A)</p> <p style="padding-left: 40px;">257 v.H.,</p> <p>b) für das Grundvermögen (Grundsteuer B)</p> <p style="padding-left: 40px;">541 v.H.,</p> <p><b>2. Gewerbesteuer</b></p> <p style="padding-left: 40px;">450 v.H.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 1</b> <b>Hebesätze</b></p> <p>Die Hebesätze der nachstehenden Realsteuern werden ab dem 01.01.2026 wie folgt festgesetzt:</p> <p><b>1. Grundsteuer</b></p> <p>a) für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen (Grundsteuer A)</p> <p style="padding-left: 40px;">366 v.H.,</p> <p>b) für das Grundvermögen (Grundsteuer B)</p> <p style="padding-left: 40px;">579 v.H.,</p> <p><b>2. Gewerbesteuer</b></p> <p style="padding-left: 40px;">450 v.H.</p>	<p>§ 1 wurde eingekürzt, weil § 3 eine inhaltsgleiche Regelung enthält. Die Hebesätze der Grundsteuer A und B wurden angehoben.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 2</b> <b>In-Kraft-Treten</b></p> <p>Diese Satzung tritt mit Wirkung zum 01. Januar 2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Hebesatzsatzung der Hansestadt Wismar vom 30.11.2015 außer Kraft.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 2</b> <b>In-Kraft-Treten</b></p> <p>Diese Satzung tritt mit Wirkung zum 01. Januar 2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Hebesatzsatzung der Hansestadt Wismar vom 13.12.2024 außer Kraft.</p>	

Bisherige Satzung	Neue Satzung	Erläuterung
<p style="text-align: center;"><b>§ 3</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Außer-Kraft-Treten</b></p> <p>Diese Hebesatzsatzung tritt mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 3</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Außer-Kraft-Treten</b></p> <p>Diese Hebesatzsatzung tritt mit Ablauf des 31.12.2030 außer Kraft.</p>	<p>Am 31.12.2030 läuft der Hauptveranlagungszeitraum der Messbeträge aus. Somit endet am 31.12.2030 die gesetzliche Ermächtigung einen Hebesatz festzusetzen (§ 25 Abs. 2 Grundsteuergesetz).</p>
<p>Wismar, den 13.12.2024</p> <p>gez.</p> <p style="text-align: right;">Dienstsiegel</p> <p>Thomas Beyer Bürgermeister</p>	<p>Wismar, den . . .</p> <p style="text-align: right;">Dienstsiegel</p> <p>Thomas Beyer Bürgermeister</p>	

## Anlage 5

### Beispiele für die Auswirkungen der Hebesatzerhöhung von 541% auf 579%

Als Beispiele wurden Grundstücke gewählt, die bereits in der Vorlage VO/2024/0084-01 ausgewählt wurden, weil deren Steigerung bzw. Minderung des Messbetrages gegenüber 2024 dem Mittelwert ihrer Grundstücksartengruppe entsprach und insofern repräsentativ waren.

Grundstücksart	Lage	Grundsteuer 2025	Grundsteuer 2026	Veränderung pro Jahr	Veränderung pro Monat	Veränderung pro WE und Monat
Einfamilienhaus	Ostseeblick	667,70 €	714,60 €	46,90 €	3,91 €	3,91 €
Mietwohngrundstück	Wohnblock in Wendorf 27 WE	2.876,73 €	3.078,79 €	202,06 €	16,84 €	0,62 €
Zweifamilienhaus	Ostseeblick	553,06 €	591,90 €	38,85 €	3,24 €	1,62 €
Wohnungseigentum	Friedenshof	173,54 €	185,73 €	12,19 €	1,02 €	1,02 €
Geschäftsgrundstück	Wismar Nord	5.172,50 €	5.535,82 €	363,32 €	30,28 €	-