

Übersicht über die Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile zum Stichtag 31. Dezember 2011 für den Bereich der Landkreise und der kreisfreien Städte Mecklenburg-Vorpommerns

Bekanntmachung des Landesamtes für innere Verwaltung
Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern

Vom 3. September 2012 – OGAA - 512.642 –

Von den nach § 192 des Baugesetzbuches eingerichteten selbstständigen, unabhängigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in den Landkreisen und den kreisfreien Städten in Mecklenburg-Vorpommern werden Bodenrichtwerte gemäß § 196 des Baugesetzbuches ermittelt und bekannt gegeben. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche.

Bodenrichtwerte werden für unbebaute Baugrundstücke und für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt und mit den Angaben über die maßgebenden Merkmale in Bodenrichtwertkarten nachgewiesen.

In den Bodenrichtwertkarten werden Gebiete mit gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen jeweils zu Zonen zusammengefasst. Die Bodenrichtwertkarten geben somit detaillierte Informationen über das Preisniveau von Bauland oder von landwirtschaftlichen Nutzflächen in den einzelnen Landkreisen und Gemeinden.

Bodenrichtwerte sollen

- a) der Transparenz des Grundstücksmarktes,
- b) der steuerlichen Bewertung durch die Finanzämter,
- c) staatlichen und kommunalen Stellen für Planung und Durchführung gesetzlicher Verfahren,
- d) der Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert dienen.

Die hiermit bekannt gegebenen generalisierten Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile beziehen sich auf baureife Grundstücke mit folgenden beitrags- und abgabenrechtlichen Zuständen:

- erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ohne Zusatz),
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (ebf).

Der ausgewählte typische Ort oder Ortsteil wird durch Merkmale charakterisiert. Dabei werden Abkürzungen für die in den Raumentwicklungsprogrammen festgelegten Zentralen Orte verwendet: OZ = Oberzentrum, MZ = Mittelzentrum, GZ = Grundzentrum. Weitere Angaben zur Einstufung der Zentralität eines Ortes sind dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und den Regionalen Raumordnungsprogrammen zu entnehmen.

Die Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile sind generalisierte Bodenrichtwerte. Sie stellen einen repräsentativen Querschnitt des Bodenrichtwertniveaus in einer Gemeinde oder einem Ortsteil dar und ermöglichen dadurch eine bessere Übersicht der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt in Mecklenburg-Vorpommern. Für Verkehrswertermittlungen und steuerliche Zwecke sind die generalisierten Bodenrichtwerte grundsätzlich nicht geeignet.

Detaillierte Auskünfte über die Bodenrichtwerte geben die einzelnen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Weitere Informationen über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt des vergangenen Jahres in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten enthalten die von den Gutachterausschüssen herausgegebenen Grundstücksmarktberichte.

Hinweis:

Die diesjährige Veröffentlichung der Übersicht über die Bodenrichtwerte unterscheidet sich zu den bisherigen Bekanntmachungen aufgrund der geänderten Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse gemäß Landkreisneuordnungsgesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366) sowie der erforderlichen Anpassungen an die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vom 11. Januar 2011 (BAnz. S. 597).

Landkreis	Merkmale			Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschoss-Wohnungsbau							
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
EUR /m²														
Ludwigslust-Parchim														
Parchim	18,3	MZ	Kreisstadt	-	50	28 ebf	-	46 ebf	26 ebf	14 ebf	42 ebf	-	15	-
Boizenburg	10,6	GZ	Stadt	50	46	36 ebf	-	59 ebf	31 ebf	20 ebf	79 ebf	-	15	-
Brüel	2,8	GZ	Stadt	-	40	20 ebf	-	20 ebf	-	8 ebf	13 ebf	-	8	-
Cambs	0,7		SUR* SN	-	40 ebf	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dömitz	3,2	GZ	Stadt	20 ebf	-	28 ebf	-	-	-	10 ebf	46 ebf	-	8	-
Domsühl	1,1		Gemeinde	-	25 ebf	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eldena	1,3		Gemeinde	28 ebf	-	-	-	-	-	12 ebf	-	-	-	-
Fahrbinde	0,4		Ortsteil	20 ebf	-	-	-	-	-	12 ebf	-	-	-	-
Grabow	5,9	GZ	Stadt	-	40	-	-	-	31 ebf	8 ebf	56 ebf	-	8	-
Gresse	0,6		Gemeinde	-	40	-	-	-	-	21 ebf	-	-	-	-
Hagenow	11,8	MZ	Stadt	66	50	41 ebf	-	59 ebf	36 ebf	15 ebf	92 ebf	112 ebf	10	5 ebf
Lübtheen	4,6	GZ	Stadt	-	43	25 ebf	-	-	25 ebf	10 ebf	41 ebf	-	5	-
Lübz	6,2	GZ	Stadt	-	30	18 ebf	-	28 ebf	20 ebf	8 ebf	22 ebf	-	10	-
Ludwigslust	12,3	MZ	Stadt	56	48	36 ebf	-	59 ebf	36 ebf	10 ebf	82 ebf	-	15	-
Neustadt-Glewe	6,6	GZ	Stadt	48	40	-	-	48 ebf	-	10 ebf	51 ebf	-	14	-
Pampow	2,9		SUR SN	-	60 ebf	51 ebf	-	61 ebf	-	60 ebf	-	-	15	-
Plau am See	5,7	GZ	Luftkurort	115	50	26 ebf	-	30 ebf	-	12 ebf	16 ebf	-	-	-
Raben-Steinfeld	1,1		SUR SN	70 ebf	50 ebf	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rom	0,8		Gemeinde	-	-	-	-	-	-	10 ebf	-	-	-	-
Vellahn	2,8		Gemeinde	31 ebf	20 ebf	-	-	-	-	20 ebf	-	-	-	-
Wittenburg	4,9	GZ	Stadt	-	40	31 ebf	-	54 ebf	31 ebf	15 ebf	61 ebf	-	20	-
Zarrentin	4,6	GZ	Stadt	-	50	-	-	64 ebf	36 ebf	15 ebf	61 ebf	-	15	-

* = Teil eines Zentralen Ortes SUR = Stadt-Umland-Raum

Landkreis	Merkmale			Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschoss-Wohnungsbau							
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
EUR /m ²														
Mecklenburgische Seenplatte														
Neubrandenburg	65	OZ	Kreisstadt	90 ebf	50 ebf	44 ebf	90 ebf	70 ebf	36 ebf	-	110 ebf	-	18 ebf	12 ebf
Sanierungsgebiet Innenstadt **				180 ebf	110 ebf	80 ebf	170 ebf	160 ebf	125 ebf	-	300 ebf	340 ebf	-	-
Sanierungsgebiet Nord				80 ebf	55 ebf	50 ebf	-	-	-	-	50 ebf	-	18 ebf	-
Sanierungsgebiet West				95 ebf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alt Rehse	0,3		SUR NB	-	-	-	-	-	-	40 ebf	-	-	-	-
Bollewick	0,4		Gemeinde	-	-	-	-	-	-	32 ebf	-	-	-	-
Borrentin	0,9		Gemeinde	-	-	-	-	-	-	8 ebf	-	-	-	-
Dargun	4,6	GZ	Stadt	30	24 ebf	-	-	20 ebf	-	7 ebf	20 ebf	28 ebf	9	-
Demmin	11,9	MZ	Hansestadt	37	34 ebf	20 ebf	-	50 ebf	-	13 ebf	25 ebf	90 ebf	13	-
Friedland	6,5	GZ	Stadt	36 ebf	30 ebf	-	61 ebf	36 ebf	-	-	20 ebf	-	13 ebf	-
Groß Gievitze	0,5		Ortsteil	-	-	-	-	-	-	25 ebf	-	-	-	-
Klink	1,1		Erholungsort	-	-	-	-	-	-	60 ebf	-	-	-	-
Malchin	8,0	GZ	Stadt	46 ebf	30 ebf	-	-	35 ebf	-	13 ebf	20 ebf	70 ebf	8 ebf	-
Malchow	6,9	GZ	Luftkurort	-	40 ebf	-	-	34 ebf	-	-	-	60 ebf	15 ebf	-
Mirow	3,4	GZ	Stadt	55 ebf	26 ebf	22 ebf	-	23 ebf	-	28 ebf	26 ebf	-	10 ebf	-
Möllenhagen	1,8		Gemeinde	-	-	-	-	-	-	13 ebf	-	-	10 ebf	-
Neustrelitz	21,2	MZ	Stadt	66 ebf	41 ebf	36 ebf	-	49 ebf	31 ebf	26 ebf	46 ebf	-	15 ebf	10 ebf
Rechlin Nord			Ortsteil	-	-	-	-	-	-	45 ebf	-	-	-	-
Röbel/Müritze	5,3	GZ	Stadt	-	50 ebf	-	-	38 ebf	-	-	-	60 ebf	13 ebf	-
Trollenhagen	0,9		SUR NB	43 ebf	-	30 ebf	-	-	-	30 ebf	-	-	12 ebf	-
Verchen	0,4		Dorf	-	-	-	-	-	-	25 ebf	-	-	-	-
Waren (Müritze)	21,2	MZ	Heilbad	75 ebf	65 ebf	-	55 ebf	50 ebf	-	-	-	170	30 ebf	-
Wesenberg	3,1	GZ	Stadt	35 ebf	25 ebf	35 ebf	25 ebf	15 ebf	-	-	18 ebf	-	10 ebf	-
Wredenhagen	0,5		Gemeinde	-	-	-	-	-	-	13 ebf	-	-	-	-

** = sanierungsbeeinflusste vorläufige Bodenrichtwerte

Landkreis	Merkmale			Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschoss- Wohnungsbau							
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
EUR /m²														
Rostock														
Güstrow	30,0	MZ	Kreisstadt	85	50	35	-	70	-	-	-	-	15	-
Bad Doberan	11,3	MZ	Heilbad	110	85	60	-	50	30	-	80	190	16	-
Bützow	7,7	GZ	Stadt	-	35	30	-	40	-	-	-	-	8	-
Graal-Müritz	4,3	GZ	Ostsee- heilbad	205	160	140	-	50	-	-	260	-	-	-
Krakow am See	3,3	GZ	Luftkurort	60	45	30	-	40	-	-	45	-	-	-
Kröpelin	4,8	GZ	Stadt	-	35	-	-	-	-	-	-	-	10	-
Kühlungsborn	7,2	GZ	Ostseebad	450	170	110	-	-	-	-	-	-	40	-
Laage	5,6	GZ	Stadt	50	30	-	-	40	-	-	-	-	8	-
Neubukow	4,1	GZ	Stadt	-	35	-	-	-	-	-	50	-	10	-
Rerik	2,2	GZ	Ostseebad	135	100	85	-	-	-	-	100	-	-	-
Schwaan	5,1	GZ	Stadt	45	35	25	-	-	-	-	45	-	10	-
Tessin	4,1	GZ	Stadt	60	30	25	-	-	-	-	50	-	12	-
Teterow	8,9	MZ	Stadt	50	35	25	-	40	-	-	-	-	10	-

Landkreis	Merkmale			Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschoss- Wohnungsbau							
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
EUR /m²														
Vorpommern-Greifswald ¹⁾														
Hansestadt Greifswald	54,3	OZ	Kreisstadt	110 ebf	75 ebf	50 ebf	145 ebf	65 ebf	50 ebf	35 ebf	100 ebf	350 ebf	18 ebf	13 ebf
Anklam	13,5	MZ	Hansestadt	53 ebf	35 ebf	19 ebf	108 ebf	41 ebf	30 ebf	14 ebf	46 ebf	98 ebf	10	10 ebf
Eggesin	5,2	GZ	Stadt	27 ebf	23 ebf	12 ebf	-	23 ebf	-	-	-	-	3 ebf	-
Ferdinandshof	2,9	GZ	Gemeinde	25 ebf	20 ebf	13 ebf	-	20 ebf	-	-	-	-	10 ebf	-
Heringsdorf	3,4	GZ	Ostseebad	225 ebf	115 ebf	77 ebf	-	-	-	-	355 ebf	-	-	-
Kemnitz	1,2		SUR HGW	28 ebf	18 ebf	11 ebf	-	-	-	-	-	-	8 ebf	-
Klein Bünzow	0,8		Dorf	-	-	-	-	-	-	5 ebf	-	-	-	-
Krien	0,7		Gemeinde	11 ebf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neppermin	0,3		Ortsteil	-	-	-	-	-	-	40 ebf	-	-	-	-
Pasewalk	11,3	MZ	Stadt	50 ebf	30 ebf	15 ebf	-	30 ebf	-	-	-	-	5-25 ebf	-
Strasburg (Uckermark)	5,4	GZ	Stadt	40 ebf	30 ebf	13 ebf	-	30 ebf	-	-	-	-	10 ebf	-
Wolgast	12,0	MZ	Stadt	64 ebf	47 ebf	26 ebf	49 ebf	44 ebf	-	38 ebf	48 ebf	86 ebf	20	-

¹⁾ Werte zum Stichtag 31. Dezember 2010, außer Hansestadt Greifswald Werte zum Stichtag 31. Dezember 2011

Landkreis	Merkmale			Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschoss-Wohnungsbau							
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
EUR /m²														
<u>Vorpommern- Rügen</u>														
Hansestadt Stralsund	58,0	OZ	Kreisstadt	100 ebf	75 ebf	65 ebf	80 ebf	60 ebf	55 ebf	30 ebf	-	-	15 ebf	-
Barth	8,9	GZ	Stadt	56 ebf	36 ebf	15 ebf	-	64 ebf	-	-	51 ebf	-	28 ebf	-
Born	1,1		Bodden-gemeinde	120 ebf	120 ebf	-	-	-	-	-	120 ebf	-	-	-
Grammendorf	0,6		Dorf	-	-	-	-	-	-	10 ebf	-	-	-	-
Grimmen	10,8	MZ	Stadt	56 ebf	30 ebf	-	-	46 ebf	-	-	33 ebf	-	20 ebf	-
Lüssow	0,9		SUR Stralsund	-	-	-	-	-	-	23 ebf	-	-	20 ebf	-
Prerow	1,7		Ostseebad	-	220 ebf	-	-	-	-	-	220 ebf	-	-	-
Ribnitz-Damgarten	16,4	MZ	Stadt	72 ebf	43 ebf	18 ebf	-	64 ebf	-	-	56 ebf	-	25 ebf	-
Richtenberg	1,4	GZ	Stadt	43 ebf	-	-	-	-	-	-	20 ebf	-	13 ebf	-
Zingst	3,2	GZ	Ostseebad	250 ebf	190 ebf	110 ebf	-	-	-	-	220 ebf	-	-	-

Landkreis	Merkmale			Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschoss- Wohnungsbau							
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
EUR /m²														
Kreisfreie Städte														
<u>Hansestadt Rostock</u>	202	OZ		175	130	90	190	130	85	45	-	1000	25	15
<i>Plattenbau</i>				-	-	-	90	75	50	-	-	-	-	-
<i>Wohngebiete</i>				135	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Warnemünde				350	300	-	600	430	-	-	-	1350	55	30
<u>Landes- hauptstadt Schwerin</u>	93,3	OZ		175	85	40 ebf	95 ebf	85 ebf	65 ebf	65 ebf	170 ebf	630 ebf	15 ebf	5 ebf