

**Übersicht über die Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile  
zum Stichtag 31.12.2012  
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 19. Juli 2013 – 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 abgabenpflichtig 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 und SUR = Stadt-Umland- Raum. 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.

Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale			Bodenrichtwerte in [ €/m² ]										
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschoss- Wohnungsbau							
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
<b>Ludwigslust - Parchim</b>														
Parchim	18,2	MZ	Kreisstadt	-	50	28 *	-	46 *	26 *	14 *	42 *	-	15	-
Ludwigslust	12,4	MZ	Stadt	56	48	36 *	-	59 *	36 *	10 *	82 *	-	15	-
Grabow	5,8	GZ	Stadt	-	40	-	-	-	31 *	8 *	56 *	-	8	-
Hagenow	11,6	MZ	Stadt	66	50	41 *	-	59 *	36	15 *	92 *	112*	10	5 *
Plau am See	6,3	GZ	Luftkurort	115	50	26 *	-	30 *	-	12 *	16 *	-	-	-
Zarrentin	4,7	GZ	Stadt	70	50	-	-	64 *	36 *	15 *	61 *	-	15	-
Cambs	0,6		Dorf	-	40 *	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gresse	0,6		Gemeinde	-	40	-	-	-	-	21 *	-	-	-	-
Pampow	2,8		SUR SN	-	60 *	51 *	-	61 *	-	60 *	-	-	15	-
Raben Steinfeld	1,1		SUR SN	85 *	50 *	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rom	0,8		Gemeinde	-	-	-	-	-	-	10 *	-	-	-	-
Vellahn	2,7		Gemeinde	31 *	24 *	-	-	-	-	24 *	-	-	-	-

Für alle Werte mit \* gilt: **ebf** erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (KAG)

Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale			Bodenrichtwerte in [€/m <sup>2</sup> ]										
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschoss-Wohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage					
<b>Mecklenburgische Seenplatte</b>														
Neubrandenburg	65	OZ	Kreisstadt	90	50	44	90	70	36	-	110	-	18	12
Sanierungsgebiet, Innenstadt				180	110	80	170	160	125	-	300	340	-	-
Sanierungsgebiet, Nord				80	55	50	-	-	-	-	50	-	18	-
Sanierungsgebiet, West				95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Demmin	11,8	MZ	Hansestadt	36	34	20	-	50	-	13	24	90	13	-
Neustrelitz	21,1	MZ	Stadt	65	42	36	42	32	15	26	42	66	15	10
Waren (Müritz)	21,2	MZ	Heilbad	75	65	-	55	50	-	-	-	170	30	-
Malchin	7,8	GZ	Erholungsort	46	30	-	-	34	-	-	20	65	8	-
Mirow	3,4	GZ	Stadt	55	26	22	-	24	-	28	26	-	13	-
Röbel/Müritz	5,2	GZ	Stadt	-	50	-	-	38	-	-	-	60	13	-
Wesenberg	3,1	GZ	Stadt	40	34	22	-	20	-	13	40	-	12	-
Klink	1,1		Erholungsort	70	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-
Trollenhagen	0,9	SUR	SUR NB	42	-	-	-	-	-	30	-	-	12	-
Altenhagen	0,3		Dorf	-	-	-	-	-	-	8	-	-	-	-
Verchen	0,4		Fremdenverkehrsort	-	-	-	-	-	-	26	-	-	-	-
Wredenhagen	0,5		Dorf	-	-	-	-	-	-	13	-	-	-	-

Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale			Bodenrichtwerte in [ €/m² ]										
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				Individuellen Wohnungsbau			Geschoss- Wohnungsbau							
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
<b>Nordwestmecklenburg</b>														
Wismar	44	MZ	Kreisstadt	85 *	70 *	40 *	-	75 *	-	26 *	75 *	-	20 *	15 *
Wismar Innenstadt				170 *	125 *	105*	225*	170*	110*	-	390*	-	-	-
Grevesmühlen	11	MZ	Stadt	80 *	65 *	50 *	-	-	-	-	-	-	19*	-
Boltenhagen	3		Dorf	280 *	175 *	150 *	-	-	-	-	-	-	-	-
Bad Kleinen	3,7	GZ	Dorf	50 *	44 *	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beckerwitz	0,4		Dorf	-	70 *	46 *	-	-	-	-	-	-	-	-
Herrn Steinfeld	0,5		Dorf	-	50 *	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rögnitz	0,2		Dorf	-	-	10 *	-	-	-	-	-	-	-	-
Herrnburg	3		SUR Lübeck	170 *	120 *	75 *	-	-	-	-	-	-	-	-
Schönberg	4,4	GZ	Stadt	-	70 *	50 *	-	-	-	-	-	-	19 *	-
Selmsdorf	2,4		Dorf	90 *	75 *	60 *	-	-	-	-	-	-	20 *	-
Warin	3,5	GZ	Stadt	-	50 *	40 *	-	-	-	-	-	-	-	-
Glasin	0,9		Dorf	-	-	20 *	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuburg	2,1		Dorf	-	44 *	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Timmendorf	0,3		Dorf	-	90 *	60 *	-	-	-	-	-	-	-	-

Für alle Werte mit \* gilt: ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach KAG

Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale			Bodenrichtwerte in[ €/m <sup>2</sup> ]										
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschoss-Wohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage					
<b>Rostock</b>														
Güstrow	29,7	MZ	Kreisstadt	85	48	34	-	70	-	-	-	135	12	-
Bad Doberan	11,3	MZ	Stadt	120	85	60	-	50	-	-	250	200	16	-
Teterow	8,8	MZ	Stadt	48	34	24	-	38	-	-	-	-	10	-
Bützow	7,7	GZ	Stadt	-	34	28	-	36	-	-	-	-	8	-
Graal-Müritz	4,3	GZ	Seeheilbad	210	160	150	-	-	-	-	260	-	-	-
Kröpelin	4,7	GZ	Stadt	-	34	-	-	-	-	-	48	-	10	-
Kühlungsborn	7,2	GZ	Ostseebad	430	190	120	-	-	-	-	305	-	40	-
Laage	5,6	GZ	Stadt	50	32	-	-	32	-	-	-	-	8	-
Neubukow	4,0	GZ	Stadt	-	34	-	-	-	-	-	48	-	10	-
Rerik	2,2	GZ	Ostseebad	155	120	100	-	-	-	-	115	-	-	-
Schwaan	5,1	GZ	Stadt	46	36	26	-	-	-	-	46	-	10	-
Tessin	4,1	GZ	Stadt	60	32	30	-	-	-	-	55	-	12	-
Krakow am See	3,3	GZ	Stadt	65	44	30	-	38	-	-	44	-	-	-
Mistorf	0,6		Dorf	-	-	-	-	-	-	-	12 *	-	-	-
Kägstorf	0,5		Dorf	-	-	-	-	-	-	-	60	-	-	-
Wasdow	0,4		Dorf	-	-	-	-	-	-	-	7 *	-	-	-

Für alle Werte mit \* gilt: ebf erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG

Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale			Bodenrichtwerte in [ €/m <sup>2</sup> ]										
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschoss- Wohnungsbau							
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
<b>Vorpommern- Rügen</b>														
Stralsund	58	OZ	Kreisstadt	100	75	60	80	50	40	30	-	-	15	-
Grimmen	10,8	MZ	Stadt	55	30	-	-	46	-	-	32	-	20	-
Ribnitz- Damgarten	16,4	MZ	Stadt	70	44	18	-	65	-	-	55	-	26	-
Barth	8,9	GZ	Stadt	55	36	15	-	65	-	-	51	-	28	-
Richtenberg	1,4	GZ	Stadt	42	-	-	-	-	-	-	20	-	13	-
Prerow	1,7		Ostseebad	-	220	-	-	-	-	-	220	-	-	-
Zingst	3,2	GZ	Ostseebad	250	190	110	-	-	-	-	250	-	-	-
Lüssow	0,9		SUR Stralsund	-	-	-	-	-	-	22	-	-	20	-
Born	1,1		Bodden- gemeinde	120	120	-	-	-	-	-	120	-	-	-
Gremersdorf	0,7		Dorf	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-
Bergen	14,3	MZ	Stadt	-	65	-	-	-	55	30	50	-	20	-
Altenkirchen	1		Gemeinde	-	-	-	-	-	-	22	28	-	-	-
Baabe	0,9	GZ	Ostseebad	120	120	-	-	-	-	80	150	120	-	-
Binz	5,5	GZ	Ostseebad	205	160	-	-	180	-	-	460	770	-	-
Putbus	4,7	GZ	Erholungsort	60	60	30	-	-	-	30	-	-	-	-
Samtens	2	GZ	Gemeinde	-	-	-	-	-	-	-	44	-	-	-
Sassnitz	10,6	GZ	Erholungsort	60	-	-	-	40	-	34	115	-	-	-

Kreisfreie Stadt Ortsteil	Merkmale			Bodenrichtwerte in[ €/m <sup>2</sup> ]										
	Einwohner in 1000	Zentralität	andere	Wohnbauflächen für den						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
				individuellen Wohnungsbau			Geschoss- Wohnungsbau							
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
Hansestadt Rostock	203	OZ		175	130	90	190	130	85	45	-	1 000	30	20
			Platten- bauten	-	-	-	90	75	50	-	-	-	-	-
			Wohn- gebiete	145	120	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Warnemünde			Ortsteil	350	300	-	600	430	-	-	-	1 350	55	30
Landes- hauptstadt Schwerin	93,3	OZ		150	75	40 *	100 *	85 *	75 *	-	240 *	630 *	15 *	10 *
<b>Landkreis Vorpommern – Greifswald: keine Angaben</b>														

Für alle Werte mit \* gilt: ebf erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach KAG