

**Übersicht über die Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile  
zum Stichtag 31.12.2013  
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 10.06.2014 – 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 [€/m <sup>2</sup> ]										
				Wohnbauflächen						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
	Ein- woh- ner in [1.000]	Zen- tra- lität	andere	individueller Wohnungsbau			Geschoss- wohnungsbau			Dorf- ge- biete	Misch- ge- biete	Kern- ge- biete	Ge- wer- be- ge- biete	Indus- trie- ge- biete
				gute Lage	mitt- lere Lage	mä- ßige Lage	gute Lage	mitt- lere Lage	mä- ßige Lage					
<b>Ludwigslust-Parchim</b>														
Parchim	17,1	MZ	Kreisstadt	-	50	28 *	-	46 *	26 *	14 *	42 *	-	15	-
Grabow	5,7	GZ	Stadt	-	40	-	-	-	31 *	8 *	56 *	-	8	-
Hagenow	11,3	MZ	Stadt	66	50	41 *	-	59 *	36	15 *	92 *	112 *	10	5 *
Ludwigslust	12,0	MZ	Stadt	56	48	36 *	-	59 *	36 *	10 *	82 *	-	15	-
Plau am See	6,1	GZ	Luftkurort	115	50	26 *	-	30 *	-	12 *	16 *	-	-	-
Zarrentin	4,9	GZ	Stadt	65	52	-	-	64 *	36 *	15 *	61 *	-	15	-
Cambs	0,6		Dorf	-	40 *	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gresse	0,6		Gemeinde	-	40	-	-	-	-	21 *	-	-	-	-
Pampow	2,9		SUR SN	-	55*	51 *	-	61 *	-	60 *	-	-	15	-
Raben Steinfeld	1,0		SUR SN	85 *	50 *	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rom	0,8		Gemeinde	-	-	-	-	-	-	10 *	-	-	-	-
Vellahn	2,7		Gemeinde	31 *	30*	-	-	-	-	24 *	-	-	-	-

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

<b>Mecklenburgische Seenplatte</b>														
Neubrandenburg	63,5	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	11,5	MZ	Hansestadt	36	34	20	-	50	-	13	24	90	13	-
Malchin	7,7	GZ	Erholungsort	46	30	-	-	34	-	-	20	65	8	-
Mirow	3,5	GZ	Stadt	55	26	22	-	24	-	28	26	-	13	-
Neustrelitz	20,3	MZ	Stadt	65	42	36	42	32	15	26	42	66	15	10
Röbel/Müritz	5,2	GZ	Stadt	-	50	-	-	38	-	-	-	60	13	-
Waren (Müritz)	21,1	MZ	Heilbad	75	65	-	55	50	-	-	50	170	30	-
Wesenberg	3,0	GZ	Stadt	40	34	22	-	20	-	13	40	-	12	-
Altenhagen	0,3		Dorf	-	-	-	-	-	-	8	-	-	-	-
Klink	1,1		Erholungsort	70	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-
Trollenhagen	0,9		SUR NB	42	-	-	-	-	-	30	-	-	12	-
Verchen	0,4		Fremden- verkehrs- ort	-	-	-	-	-	-	26	-	-	-	-
Wredenhagen	0,5		Dorf	-	-	-	-	-	-	13	-	-	-	-

Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale			Bodenrichtwerte in [€/m <sup>2</sup> ]										
				Wohnbauflächen						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
	Ein- woh- ner in [1.000]	Zen- tra- lität	andere	individueller Wohnungsbau			Geschoss- wohnungsbau			Dorf- gebiete	Misch- ge- biete	Kern- ge- biete	Ge- wer- be- ge- biete	Indus- trie- ge- biete
				gute Lage	mitt- lere Lage	mä- ßige Lage	gute Lage	mitt- lere Lage	mä- ßige Lage					
<b>Nordwestmecklenburg</b>														
Wismar	44,0	MZ	Kreisstadt	90	75	40	-	75	-	28	75	-	20	15
- Innenstadt				175	130	105	230	175	110	-	400	-	-	-
Grevesmühlen	11,0	MZ	Stadt	80	65	50	-	-	-	-	-	-	19	-
Schönberg	4,4	GZ	Stadt	-	70	50	-	-	-	-	-	-	19	-
Warin	3,5	GZ	Stadt	-	50	42	-	-	-	-	-	-	-	-
Bad Kleinen	3,7	GZ	Dorf	50	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beckerwitz	0,4		Dorf	-	75	48	-	-	-	-	-	-	-	-
Boltenhagen	3,0		Ostseebad	295	180	160	-	-	-	-	-	-	-	-
Glasin	0,9		Dorf	-	-	20	-	-	-	-	-	-	-	-
Herren Steinfeld	0,5		Dorf	-	55	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Herrnburg	3,0		SUR Lübeck	180	130	80	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuburg	2,1		Dorf	-	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rögnitz	0,2		Dorf	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-
Selmsdorf	2,4		Dorf	105	90	65	-	-	-	-	-	-	20	-
Timmendorf	0,3		Dorf	115	95	65	-	-	-	-	-	-	-	-

<b>Rostock</b>														
Güstrow	29,7	MZ	Kreisstadt	85	48	34	-	70	-	-	-	130	12	-
Bad Doberan	11,3	MZ	Stadt	125	90	65	-	46	-	-	85	200	16	-
Bützow	7,7	GZ	Stadt	-	30	28	-	36	-	-	-	-	8	-
Krakow am See	3,3	GZ	Stadt	65	44	30	-	38	-	-	44	-	-	-
Kröpelin	4,7	GZ	Stadt	-	32	-	-	-	-	-	44	-	10	-
Kühlungsborn	7,2	GZ	Ostseebad	430	190	120	-	-	-	-	450	-	40	-
Laage	5,6	GZ	Stadt	50	32	-	-	42	-	-	-	-	8	-
Neubukow	4,0	GZ	Stadt	-	32	-	-	-	-	-	44	-	10	-
Rerik	2,2	GZ	Ostseebad	180	140	125	-	-	-	-	280	-	-	-
Schwaan	5,1	GZ	Stadt	46	34	26	-	-	-	-	46	-	8	-
Tessin	4,1	GZ	Stadt	60	32	30	-	-	-	-	55	-	12	-
Teterow	8,8	MZ	Stadt	48	34	24	-	38	-	-	-	-	10	-
Graal-Müritz	4,3	GZ	Seeheilbad	210	160	150	-	-	-	-	260	-	-	-
Kägstorf	0,5		Dorf	-	-	-	-	-	-	70	-	-	-	-
Mistorf	0,6		Dorf	-	-	-	-	-	-	12	-	-	-	-
Wasdow	0,4		Dorf	-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-

Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale			Bodenrichtwerte in [€/m <sup>2</sup> ]										
				Wohnbauflächen						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
	Einwohner in [1.000]	Zentralität	andere	individueller Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage					
<b>Vorpommern-Greifswald</b>														
Hansestadt Greifswald	55,0	OZ	Kreisstadt	120	80	60	130	70	55	40	115	380	18	13
Anklam	13,3	MZ	Hansestadt	54	38	21	114	43	32	14	48	104	10	10
Eggesin	5,1	GZ	Stadt	27	24	14	-	23	-	-	-	-	3	-
Loitz	4,2	GZ	Stadt	25	20	-	-	18	-	10	13	-	7	-
Pasewalk	11,2	MZ	Stadt	55	32	16	-	32	-	-	-	-	10	-
Strasburg (Uckermark)	5,3	GZ	Stadt	36	27	13	-	26	-	-	-	-	10	-
Wolgast	11,8	MZ	Stadt	68	53	28	52	46	-	36	50	90	20	-
Ferdinandshof	2,8	GZ	Gemeinde	25	20	13	-	20	-	-	-	-	10	-
Heringsdorf	3,5	GZ	Seeheilbad	295	150	110	-	-	-	-	465	-	-	-
Kemnitz	1,1		SUR HGW	26	18	11	-	-	-	-	-	-	8	-
Klein Bünzow	0,8		Dorf	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-
Krien	0,7		Gemeinde	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neppermin	0,3		Ortsteil	-	-	-	-	-	-	40	-	-	-	-

<b>Vorpommern-Rügen</b>														
Stralsund	58	OZ	Kreisstadt	100	75	60	80	50	40	30	-	-	15	-
Barth	8,9	GZ	Stadt	55	36	15	-	65	-	-	51	-	28	-
Bergen	14,3	MZ	Stadt	-	65	-	-	-	55	30	50	-	20	-
Grimmen	10,8	MZ	Stadt	55	30	-	-	46	-	-	32	-	20	-
Putbus	4,7	GZ	Erholungsort	60	60	30	-	-	-	30	-	-	-	-
Ribnitz-Damgarten	16,4	MZ	Stadt	70	44	18	-	65	-	-	55	-	26	-
Richtenberg	1,4	GZ	Stadt	42	-	-	-	-	-	-	20	-	13	-
Sassnitz	10,6	GZ	Erholungsort	60	-	-	-	40	-	34	115	-	-	-
Altenkirchen	1,0		Gemeinde	-	-	-	-	-	-	22	28	-	-	-
Baabe	0,9	GZ	Ostseebad	120	120	-	-	-	-	80	150	120	-	-
Binz	5,5	GZ	Ostseebad	205	160	-	-	180	-	-	460	770	-	-
Born	1,1		Bodden-gemeinde	120	120	-	-	-	-	-	120	-	-	-
Gremersdorf	0,7		Dorf	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-
Lüssow	0,9		SUR Stralsund	-	-	-	-	-	-	22	-	-	20	-
Prerow	1,7		Ostseebad	-	220	-	-	-	-	-	220	-	-	-
Samtens	2,0	GZ	Gemeinde	-	-	-	-	-	-	-	44	-	-	-
Zingst	3,2	GZ	Ostseebad	250	190	110	-	-	-	-	250	-	-	-

Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale			Bodenrichtwerte in [€/m <sup>2</sup> ]										
				Wohnbauflächen						Gemischte Bauflächen			Gewerbliche Bauflächen	
	Einwohner in [1.000]	Zentralität	andere	individueller Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau			Dorfgebiete	Mischgebiete	Kerngebiete	Gewerbegebiete	Industriegebiete
gute Lage				mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage						
<b>Hansestadt Rostock</b>														
Insgesamt	204	OZ		175	130	90	190	130	85	45	-	1000	30	20
- Plattenbauten				-	-	-	90	75	50	-	-	-	-	-
- Wohngebiete				145	120	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Warnemünde			Ortsteil	350	300	-	600	430	-	-	-	1350	55	30
<b>Landeshauptstadt Schwerin</b>														
Insgesamt	91,5	OZ		150	75	40 *	100 *	85 *	75 *	-	240 *	630 *	15 *	10 *

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