

**Übersicht über die Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile  
zum Stichtag 31.12.2016  
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 17.07.2017 – 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 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 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 sie 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 für Bauflächen in [€/m²]										
	Ein- woh- ner in [1.000 ]	Zen- tra- lität	andere	Wohnen						Gemischt			Gewerbe	
				individueller Wohnungsbau			Geschoss- wohnungsbau			Dorf- gebiete	Misch- gebiete	Kern- gebiete	Ge- wer- be- gebiete	Indus- trie- gebiete
				gute Lage	mitt- lere Lage	mä- ßige Lage	gute Lage	mitt- lere Lage	mä- ßige Lage					
<b>Ludwigslust-Parchim</b>														
Parchim	17,9	MZ	Kreisstadt	-	50	28 *	-	46 *	26 *	14 *	42 *	-	20	-
Grabow	5,6		Stadt	-	40	-	-	-	31 *	8 *	56 *	-	10	-
Hagenow	11,7	MZ	Stadt	66	50	41 *	-	59 *	36	26 *	92 *	112 *	10	5 *
Ludwigslust	12,3	MZ	Stadt	56	48	36 *	-	59 *	36 *	30*	82 *	-	10	-
Plau am See	6,1	GZ	Luftkurort	115	50	26 *	-	30 *	-	12 *	16 *	-	-	-
Zarrentin	5,1	GZ	Stadt	85	52	-	-	64 *	36 *	15 *	61 *	-	15	-
Cambs	0,6		Dorf	-	40 *	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gresse	0,7		Gemeinde	-	40	-	-	-	-	21 *	-	-	-	-
Pampow	2,9		SUR SN	-	65 *	51 *	-	61 *	-	60 *	-	-	20	-
Raben Steinfeld	1		SUR SN	85 *	60 *	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rom	0,8		Gemeinde	-	-	-	-	-	-	10 *	-	-	-	-
Vellahn	2,7		Gemeinde	31 *	50 *	-	-	-	-	30 *	-	-	-	-

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

<b>Mecklenburgische Seenplatte</b>														
Neubrandenburg	63,6	OZ	Kreisstadt	105	60	50	105	70	48	-	110	-	18	12
- Sanierungsgebiet, Innenstadt				214*	131*	95*	202*	190*	149*	-	357*	405*	-	-
- Sanierungsgebiet, Nord				95*	65*	50*	-	-	-	-	-	-	-	-
- Sanierungsgebiet, West				110*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Demmin	11,3	MZ	Hansestadt	38	32	20	-	50	-	12	24	90	11	-
Malchin	7,6	GZ	Erholungs- ort	46	30	24	-	35	-	6	18	-	8	-
Mirow	4	GZ	Stadt	60	32	24	-	28	-	18	22	-	13	-
Neustrelitz	20,5	MZ	Stadt	65	44	30	46	32	15	14	42	66	15	-
Röbel/Müritz	5,1	GZ	Stadt	75	50	38	-	38	-	-	20	-	16	-
Waren (Müritz)	21,2	MZ	Heilbad	95	70	-	55	48	-	-	55	-	24	-
Wesenberg	3,1	GZ	Stadt	50	32	20	-	20	-	18	20	-	9	-
Altenhagen	0,3		Dorf	-	-	-	-	-	-	8	-	-	-	-
Klink	1,1		Erholungs- ort	70	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-
Trollenhagen	0,9		SUR NB	42	-	-	-	-	-	30	-	-	12	-
Verchen	0,4		Fremden- verkehrsort	-	-	-	-	-	-	26	-	-	-	-
Wredenhagen	0,5		Dorf	-	-	-	-	-	-	13	-	-	-	-

Für alle Werte mit \* gilt: - **im Sanierungsgebiet, Innenstadt von Neubrandenburg** gilt: **SB** = sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
- **Sanierungsgebiet Nord/West** : **SU** = sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale			Bodenrichtwerte für Bauflächen in [€/m <sup>2</sup> ]										
				Wohnen						Gemischt			Gewerbe	
	Ein- woh- ner in [1.000]	Zen- tra- lität	andere	individueller Wohnungsbau			Geschoss- wohnungsbau			Dorf-	Misch- gebiete	Kern-	Ge- wer- be- gebiete	Indus- trie- gebiete
				gute Lage	mitt- lere	mä- ßige	gute Lage	mitt- lere	mä- ßige					
<b>Nordwestmecklenburg</b>														
Wismar	44	MZ	Kreisstadt	105	90	45	-	85	-	35	85	-	23	15
- Innenstadt				195	145	115	250	195	125	-	440	-	-	-
Grevesmühlen	11	MZ	Stadt	90	80	60	-	-	-	-	-	-	20	-
Schönberg	4,3	GZ	Stadt	75	60	-	-	-	-	-	-	-	20	-
Warin	3,3		Stadt	-	55	46	-	-	-	-	-	-	-	-
Bad Kleinen	3,6	GZ	Dorf	55	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beckerwitz	0,4		Dorf	-	100	60	-	-	-	-	-	-	-	-
Boltenhagen	2,5		Ostseebad	380	235	205	-	-	-	-	-	-	-	-
Glasin	0,8		Dorf	-	-	24	-	-	-	-	-	-	-	-
Herren Steinfeld	0,5		Dorf	-	65	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Herrnburg	5,1		SUR Lübeck	190	135	90	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuburg	2,1		Dorf	75	65	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rögnitz	0,2		Dorf	-	-	11	-	-	-	-	-	-	-	-
Selmsdorf	2,8	GZ	Dorf	115	100	75	-	-	-	-	-	-	20	-
Timmendorf	0,3		Dorf	155	135	85	-	-	-	-	-	-	-	-

<b>Rostock</b>														
Güstrow	28,8	MZ	Kreisstadt	90	55	38	-	75	-	-	-	140	13	-
Bad Doberan	12,1	MZ	Stadt	140	95	70	-	55	-	-	100	240	28	-
Bützow	7,8	GZ	Stadt	-	40	34	-	42	-	-	-	-	10	-
Krakow am See	3,5	GZ	Stadt	95	55	38	-	46	-	-	55	-	-	-
Kröpelin	4,8	GZ	Stadt	-	38	-	-	-	-	-	55	-	10	-
Kühlungsborn	7,8	GZ	Ostseebad	500	320	215	-	-	-	-	710	-	50	-
Laage	5,4	GZ	Stadt	55	34	-	-	44	-	-	-	-	9	-
Neubukow	3,8	GZ	Stadt	-	38	-	-	-	-	-	55	-	10	-
Rerik	2,2	GZ	Ostseebad	185	150	135	-	-	-	-	370	-	-	-
Schwaan	5	GZ	Stadt	80	38	30	-	-	-	-	50	-	10	-
Tessin	3,9	GZ	Stadt	75	38	36	-	-	-	-	60	-	12	-
Teterow	8,6	MZ	Stadt	50	40	26	-	40	-	-	-	-	12	-
Graal-Müritz	4,2	GZ	Seeheilbad	320	210	175	-	-	-	-	380	-	-	-
Kägstorf	0,5	SUR	Dorf	-	-	-	-	-	-	110	-	-	-	-
Mistorf	0,6	SUR	Dorf	-	-	-	-	-	-	14	-	-	-	-
Wasdow	0,4	SUR	Dorf	-	-	-	-	-	-	9	-	-	-	-

Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale			Bodenrichtwerte für Bauflächen in [€/m <sup>2</sup> ]										
				Wohnen						Gemischt			Gewerbe	
	Ein- woh- ner in [1.000]	Zen- tra- lität	andere	individueller Wohnungsbau			Geschoss- wohnungsbau			Dorf- gebiete	Misch- gebiete	Kern- gebiete	Ge- wer- be- gebiete	Indus- trie- gebiete
				gute Lage	mitt- lere Lage	mä- ßige Lage	gute Lage	mitt- lere Lage	mä- ßige Lage					
<b>Vorpommern-Greifswald</b>														
Hansestadt Greifswald	57,3	OZ	Kreisstadt	165	100	75	170	105	80	55	155	430	18	13
Anklam	12,7	MZ	Hansestadt	56	39	18	119	45	32	17	50	108	10	13
Eggesin	4,8	GZ	Stadt	30	29	18	-	28	-	-	24	-	3	-
Loitz	4,4	GZ	Stadt	24	20	-	-	22	-	15	20	-	6	-
Pasewalk	10,5	MZ	Stadt	55	34	28	40	36	-	26	36	-	6	-
Strasburg (Uckermark)	5	GZ	Stadt	42	30	-	-	30	-	-	27	-	10	-
Wolgast	12,3	MZ	Stadt	70	55	30	54	48	-	40	54	94	20	-
Ferdinandshof	2,7	GZ	Gemeinde	28	22	15	-	22	-	18	-	-	10	-
Heringsdorf	3,1	GZ	Seeheilbad	270	220	145	-	-	-	-	470	-	-	-
Kemnitz	1,1	GZ	SUR HGW	40	24	13	-	-	-	-	-	-	8	-
Klein Bünzow	0,7	GZ	Dorf	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-
Krien	0,7	GZ	Gemeinde	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Neppermin	0,3	GZ	Ortsteil	-	-	-	-	-	-	55	-	-	-	-

<b>Vorpommern-Rügen</b>														
Stralsund	58	OZ	Kreisstadt	115	85	60	85	55	45	46	-	-	15	-
Barth	8,8	GZ	Stadt	48	-	-	-	-	-	-	48	-	28	-
Bergen	13,9	MZ	Stadt	100	90	-	-	-	55	30	44	-	22	-
Grimmen	10	MZ	Stadt	48	38	-	-	32	-	-	30	-	13	-
Putbus	4,4	GZ	Erholungsort	65	65	-	-	-	-	34	65	-	-	-
Ribnitz- Damgarten	15,8	MZ	Stadt	70	60	38	-	65	-	-	-	-	22	-
Richtenberg	1,4	GZ	Stadt	-	-	-	-	-	-	-	22	-	13	-
Sassnitz	9,9	GZ	Erholungsort	65	-	-	-	48	-	36	120	-	14	-
Altenkirchen	1		Gemeinde	-	-	-	-	-	-	38	28	-	-	-
Baabe	0,9	GZ	Ostseebad	185	-	-	-	-	-	-	-	275*	-	-
Binz	5,4	GZ	Ostseebad	460	-	-	-	195	-	-	740	1270*	-	-
Born	1,2		Bodden- gemeinde	180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gremersdorf	0,7		Dorf	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-
Lüssow	0,8		SUR Stralsund	-	-	-	-	-	-	24	-	-	15	-
Prerow	1,5		Ostseebad	-	315	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Samtens	2	GZ	Gemeinde	-	-	-	-	-	-	-	42	-	-	-
Zingst	3,2	GZ	Ostseebad	400	-	-	-	-	-	-	760	-	-	-

Für Werte mit \* gilt: erste Reihe Ostseelage Sondergebiet.

Kreisfreie Stadt Ortsteil	Merkmale			Bodenrichtwerte für Bauflächen in [€/m²]										
	Ein- woh- ner in [1.000]	Zen- tra- lität	andere	Wohnen						Gemischt			Gewerbe	
				individueller Wohnungsbau			Geschoss- wohnungsbau			Dorf- gebiete	Misch- gebiete	Kern-	Ge- wer- be- gebiete	Indus- trie- gebiete
gute Lage	mitt- lere Lage	mä- ßige Lage	gute Lage	mitt- lere Lage	mä- ßige Lage									
<b>Hansestadt Rostock</b>														
Insgesamt	207	OZ		350	230	160	320	200	130	70	250	1 000	40	30
			Plattenbau	-	-	-	140	110	-	-	-	-	-	-
Warnemünde			Ortsteil	950	520	240	880	450	300	-	-	1 500	60	30
<b>Landeshauptstadt Schwerin</b>														
Insgesamt	97	OZ		145	95*	45 *	180 *	110*	75 *	-	265 *	690 *	15 *	10 *

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