

**Übersicht über die Bodenrichtwerte für typische Orte oder Ortsteile
zum Stichtag 31.12.2018
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 30.07.2019 – 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-	Misch- gebiete	Kern-	Ge- wer- be- gebiete	Indus- trie- gebiete
				gute Lage	mitt- lere	mä- ßige	gute Lage	mitt- lere	mä- ßige					
Ludwigslust-Parchim														
Parchim	18,1	MZ	Kreisstadt	-	51	30*	-	46*	26*	14*	42*	-	20	-
Grabow	5,7		Stadt	-	47	-	-	31 *	8 *	56 *	-	10	-	
Hagenow	12	MZ	Stadt	80	65	41*	-	59*	36	26*	92*	112*	10	5*
Ludwigslust	12,3	MZ	Stadt	70	52	36*	-	59*	36*	30*	82*	-	10	-
Plau am See	6	GZ	Luftkurort	117	54	26*	-	30*	-	12*	16*	-	-	-
Zarrentin	5,2	GZ	Stadt	150	75	-	-	64*	36*	15*	61*	-	20	-
Cambs	0,6		Dorf	-	50*	-	-	-	-	41*	-	-	-	-
Gresse	0,7		Gemeinde	-	47	-	-	-	-	38*	-	-	-	-
Pampow	3		SUR SN	-	75 *	51 *	-	61 *	-	65 *	-	-	30	-
Raben Steinfeld	1		SUR SN	85 *	60 *	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rom	0,8		Gemeinde	-	-	-	-	-	-	9 *	-	-	-	-
Vellahn	2,7		Gemeinde	31 *	50 *	-	-	-	-	32 *	-	-	-	-

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

Mecklenburgische Seenplatte														
Neubrandenburg	64,3	OZ	Kreisstadt	125	70	60	115	75	55	-	110	-	18	14
- Sanierungsgebiet, Innenstadt				235*	144*	105*	222*	209*	164*	-	393*	446*	-	-
- Sanierungsgebiet, Nord				105*	72*	50*	-	-	-	-	50*	-	18*	-
- Sanierungsgebiet, West				121*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Demmin	10,9	MZ	Hansestadt	38	32	20	-	50	-	12	24	90	11	-
Malchin	7,3	GZ	Erholungsort	46	32	24	-	35	-	6	18	-	8	-
Mirow	4	GZ	Stadt	65	32	24	-	28	-	18	30	-	13	-
Neustrelitz	20,1	MZ	Stadt	70	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	350	140	95	-	75	-	-	70	-	28	-
Wesenberg	3,0	GZ	Stadt	50	32	20	-	20	-	18	20	-	9	-
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	0,4		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 ²]										
				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					
Nordwestmecklenburg														
Wismar	44	MZ	Kreisstadt	155	125	60	-	105	-	45	105	-	24	15
- Innenstadt				215	160	125	275	215	135	-	480	-	-	-
Grevesmühlen	11	MZ	Stadt	100	90	70	-	-	-	-	-	-	21	-
Schönberg	4,3	GZ	Stadt	80	70	-	-	-	-	-	-	-	21	-
Warin	3,5		Stadt	-	60	55	-	-	-	-	-	-	-	-
Bad Kleinen	3,6	GZ	Dorf	65	60		-	-	-	-	-	-	-	-
Beckerwitz	0,4		Dorf	-	125	75	-	-	-	-	-	-	-	-
Boltenhagen	2,5		Ostseebad	485	300	260		-	-	-	-	-	-	-
Glasin	0,8		Dorf	-	-	30	-	-	-	-	-	-	-	-
Herren Steinfeld	0,5		Dorf	-	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Herrnburg	3,2		SUR Lübeck	220	160	110	-	-	-	-	-	-	-	-
Neuburg	2,1		Dorf	80	70	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rögnitz	0,2		Dorf	-	-	13	-	-	-	-	-	-	-	-
Selmsdorf	2,8	GZ	Dorf	130	115	90		-	-	-	-	-	21	-
Timmendorf	0,3		Dorf	220	165	115	-	-	-	-	-	-	-	-

Rostock														
Güstrow	29,4	MZ	Kreisstadt	90	65	50	-	80	-	-	-	145	14	-
Bad Doberan	12,3	MZ	Stadt	160	130	90	-	70	-	-	130	280	30	--
Bützow	7,9	GZ	Stadt	-	46	36	-	46	-	-	-	-	10	-
Krakow am See	3,5	GZ	Stadt	100	60	42	-	50	-	-	60	-	-	-
Kröpelin	4,9	GZ	Stadt	-	42	-	-	-	-	-	60	-	12	-
Kühlungsborn	7,9	GZ	Ostseebad	550	400	270	-	-	-	-	860	-	70	-
Laage	5,5	GZ	Stadt	60	36	-	-	46	-	-	-	-	10	-
Neubukow	3,9	GZ	Stadt	-	42	-	-	-	-	-	65	-	12	-
Rerik	2,2	GZ	Ostseebad	230	210	170	-	-	-	-	420	-	-	-
Schwaan	5	GZ	Stadt	80	46	34	-	-	-	-	65	-	12	-
Tessin	3,9	GZ	Stadt	80	44	40	-	-	-	-	65	-	13	-
Teterow	8,6	MZ	Stadt	55	50	28	-	42	-	-	-	-	12	-
Graal-Müritz	4,1	GZ	Seeheilbad	400	250	210	-	-	-	-	460	-	-	-
Kägstorf	0,6	SUR	Dorf	-	-	-	-	-	-	130	-	-	-	-
Mistorf	0,6	SUR	Dorf	-	-	-	-	-	-	16	-	-	-	-
Wasdow	0,4	SUR	Dorf	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	-

Landkreis Stadt Gemeinde Ortsteil	Merkmale			Bodenrichtwerte für Bauflächen in [€/m ²]										
				Wohnen						Gemischt			Gewerbe	
	Einwohner in [1.000]	Zentralität	andere	individueller Wohnungsbau			Geschoss- wohnungsbau			Dorf-	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					
Vorpommern-Greifswald														
Hansestadt Greifswald	58,9	OZ	Kreisstadt	170	105	80	175	105	80	65	170	445	18	13
Anklam	12,5	MZ	Hansestadt	60	40	18	118	60	42	18	34	112	10	13
Eggesin	4,7	GZ	Stadt	35	31	19	-	30	-	13	24	-	3	-
Loitz	4,3	GZ	Stadt	26	20	-	-	21	-	17	21	-	6	-
Pasewalk	10,3	MZ	Stadt	52	36	28	44	40	-	23	27	-	6	-
Strasburg (Uckermark)	4,8	GZ	Stadt	42	31	-	-	32	-	9	26	-	10	-
Wolgast	12,1	MZ	Stadt	63	56	37	74	56	50	45	51	108	13	12
Ferdinandshof	2,7	GZ	Gemeinde	27	23	15	-	25	-	8	-	-	10	-
Heringsdorf	3,1	GZ	Seeheilbad	300	250	145	-	-	-	-	530	-	-	-
Kemnitz	1,1	GZ	SUR HGW	46	33	13	-	-	-	-	-	-	8	-
Klein Bünzow	0,7	GZ	Dorf	-	-	-	-	-	-	8	-	-	-	-
Krien	0,7	GZ	Gemeinde	-	-	-	-	-	-	14	-	-	-	-
Neppermin	0,3	GZ	Ortsteil	-	-	-	-	-	-	85	-	-	-	-

Vorpommern-Rügen														
Stralsund	59	OZ	Kreisstadt	130	105	75	90	65	48	46	-	-	15	-
Barth	8,8	GZ	Stadt	72	-	-	-	-	-	-	60	-	28	-
Bergen	13,5	MZ	Stadt	100	95	-	-	-	55	32	-	-	24	-
Grimmen	10	MZ	Stadt	60	38	-	46	32	-	-	34	-	15	-
Putbus	4,4	GZ	Erholungsort	75	75	-	-	-	-	36	75	-	-	-
Ribnitz- Damgarten	15,2	MZ	Stadt	75	60	40	-	65	-	-	-	-	24	-
Richtenberg	1,3	GZ	Stadt	-	-	-	-	-	-	-	22	-	13	-
Sassnitz	9,5	GZ	Erholungsort	70	-	-	-	52	-	48	120	-	15	-
Altenkirchen	1		Gemeinde	-	-	-	-	-	-	42	-	-	-	-
Baabe	0,9	GZ	Ostseebad	210	-	-	-	-	-	-	-	330*	-	-
Binz	5,4	GZ	Ostseebad	495	-	-	-	245	-	-	840	1340*	-	-
Born	1,2		Bodden- gemeinde	250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gremersdorf	0,7		Dorf	-	-	-	-	-	-	11	-	-	-	-
Lüssow	0,8		SUR Stralsund	-	-	-	-	-	-	26	-	-	15	-
Prerow	1,5		Ostseebad	-	405	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Samtens	2	GZ	Gemeinde	-	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-
Zingst	3,2	GZ	Ostseebad	680	-	-	-	-	-	-	930	-	-	-

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	gute Lage	mitt- lere Lage	mä- ßige									
Hansestadt Rostock														
Insgesamt	207	OZ		400	270	200	360	320	160	380	350	1360	50	40
			Plattenbau	-	-	-	200	150	65	-	-	-	-	-
Warnemünde			Ortsteil	1100	630	330	1000	770	400	-	-	1700	70	40
Landeshauptstadt Schwerin														
Insgesamt	96	OZ		160	120*	50 *	180*	110*	75 *	-	290 *	760 *	15 *	10 *

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