

## Kaufwerte für Bauland in Mecklenburg-Vorpommern

2023

Kennziffer: M163 2023 00

Herausgabe: 5. November 2024

---

Herausgeber: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin,  
Telefon: 0385 588-0, Telefax: 0385 588-56909, [www.statistik-mv.de](http://www.statistik-mv.de), [statistik.post@statistik-mv.de](mailto:statistik.post@statistik-mv.de)

Zuständige Fachbereichsleitung: Steffi Behlau, Telefon: 0385 588-56410

© Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, 2024  
Auszugsweise Vervielfältigung und Verbreitung mit Quellenangabe gestattet.

---

### Zeichenerklärungen und Abkürzungen

-	Nichts vorhanden
0	Weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts
.	Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
...	Zahl lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor
x	Aussage nicht sinnvoll oder Fragestellung nicht zutreffend
/	Keine Angabe, da Zahlenwert nicht ausreichend genau oder nicht repräsentativ
( )	Zahl hat eingeschränkte Aussagefähigkeit
[rot]	Berichtigte Zahl

Abweichungen in den Summen erklären sich aus dem Auf- und Abrunden der Einzelwerte.

Um die Lesbarkeit der Texte, Tabellen und Grafiken zu erhalten, wird – soweit keine geschlechtsneutrale Formulierung vorhanden ist – von der Benennung der Geschlechter abgesehen. Die verwendeten Bezeichnungen gelten demnach gleichermaßen für weiblich, männlich und divers.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkungen	3
<b>Kapitel 1</b> <b>Kaufwerte für Bauland 2023</b>	
Tabelle 1.1    Art des Grundstücks und Art der Baufläche	5
<b>Kapitel 2</b> <b>Kaufwerte für Bauland 2023 nach Kreisen</b>	
Tabelle 2.1    Art des Grundstücks	6
Tabelle 2.2    Art der Baufläche	8
<b>Kapitel 3</b> <b>Kaufwerte für Bauland 2023 nach Gemeindegrößen, Grundstücksgrößen- und Preisklassen</b>	
Tabelle 3.1    Bauland insgesamt	10
<b>Kapitel 4</b> <b>Kaufwerte für Bauland 2023 nach Grundstücksgrößen- und Preisklassen</b>	
Tabelle 4.1    Baureifes Land	11

## Vorbemerkungen

### Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Statistik der Kaufwerte für Bauland ist das Gesetz über die Preisstatistik in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz – BStatG).

Das Gesetz über die Preisstatistik sieht in § 2 Nummer 5 und § 7 Absatz 1 die Erfassung von Preisen für Grundstücke vor, die nach Arten und Merkmalen zu bezeichnen sind.

### Erhebungsgegenstand und Erhebungsweg

Die Statistik der Kaufwerte für Bauland gibt als Vollerhebung einen Überblick über den Markt für Bauland.

Erhebungsgegenstand sind die Kaufpreise bei Veräußerung und Erwerb unbebauter Grundstücke mit einer Größe von 100 m<sup>2</sup> und mehr, soweit sie in den Baugebieten der Gemeinden liegen und Baulandeigenschaft besitzen.

Die ausgewiesenen Durchschnittswerte sind für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar, weil die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt werden, sich jeweils aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen. Die Angaben vermitteln somit auch nur bedingt einen Anhaltspunkt für das allgemeine Preisniveau der unbebauten Grundstücke, da weitere Einflussfaktoren, wie z. B. Standort, Lage, Beschaffenheit oder Nutzungsmöglichkeiten, eine wesentliche Rolle spielen.

Die Kaufwertestatistik für Bauland besitzt daher mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik als den einer Preisstatistik.

Datenquelle für die Statistik der Kaufwerte für Bauland sind in Mecklenburg-Vorpommern seit dem Berichtsjahr 2021 die Angaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

### Neu ab Berichtsjahr 2021

Infolge der notwendigen Neukonzeption der Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke (Anpassung an bestimmte Nutzerbedarfe von Eurostat, Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft) wurde auch die Statistik der Kaufwerte für Bauland mit Gültigkeit ab dem Berichtsjahr 2021 neu konzipiert. Im Mittelpunkt der Überarbeitung standen dabei vor allem begriffliche Anpassungen sowie Standardisierungen von Merkmalsausprägungen.

Die Art des Grundstücks wird nun entsprechend der Baunutzungsverordnung in Wohnbauland – baureifes Land oder Rohbauland –, wirtschaftliches Bauland und Sonderbauflächen unterteilt. Bis zum Berichtsjahr 2020 wurde zwischen baureifem Land, Rohbauland, Industrieland, Land für Verkehrszwecke sowie Freiflächen unterschieden.

Entsprechend des Verwendungszwecks wird die Art der Baufläche in Wohnbaufläche – offene oder geschlossene Bauweise –, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche unterschieden. Mit dem Berichtsjahr 2021 wird damit das Merkmal der Art des Baugebiets abgelöst. Dieses wurde bis einschließlich 2020 unterteilt in Geschäftsgebiet, Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt, Wohngebiet in geschlossener Bauweise, Wohngebiet in offener Bauweise, Industriegebiet sowie Dorfgebiet.

Im Rahmen der Neukonzeption wurde nicht nur der Merkmalskatalog überarbeitet, sondern auch das Veröffentlichungsprogramm angepasst, sodass die Tabellen ab Berichtsjahr 2021 anders aufgebaut sind als bisher. Lange Zeitreihen sind aufgrund der inhaltlichen Abweichungen vorerst nicht verfügbar. Eine Revision zurückliegender Ergebnisse findet nicht statt.

## Begriffliche Erläuterungen

Für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) wird die Gliederung der Baunutzungsverordnung verwendet. Die **Baufläche** unterteilt sich wie folgt:

- **Wohnbaufläche**  
Sie umfasst Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete und besondere Wohngebiete. Die Wohnbaufläche kann ihrerseits nach „geschlossener“ und „offener Bauweise“ unterschieden werden. Entsprechend der Baunutzungsverordnung (§ 22) liegt die **geschlossene Bauweise** vor, wenn Bauwerke ohne einen seitlichen Grenzabstand gebaut werden. **Offene Bauweise** hingegen erfordert einen seitlichen Grenzabstand auf beiden Seiten (ausgenommen Doppelhäuser und Hausgruppen) sowie eine maximale Länge von 50 m.
- **Gemischte Bauflächen**  
Sie umfassen Dorfgebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete.
- **Gewerbliche Bauflächen**  
Hierunter fallen Gewerbegebiete und Industriegebiete.
- **Sonderbauflächen** entsprechen Sondergebieten.

Die **Art des Baugrundstücks** wird durch den Verwendungszweck bestimmt.

- **Wohnbauland**  
Je nach ihrem Entwicklungszustand kann es „baureifes Land“ oder auch „Rohbauland“ sein.
- **Baureifes Land**  
Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Dazu gehören Grundstücke oder Grundstücksteile, die von der Gemeinde für die Bebauung vorliegen und deren Erschließungsgrad die sofortige Bebauung gestattet. Sie liegen im Allgemeinen an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen und sind in der Regel bereits in passende Bauparzellen eingeteilt. Hierunter fallen in erster Linie Baulücken und städtebautechnisch angeschlossener Grundbesitz, der mitunter nur eine geringe oder keine Bebauung zeigt. Auch ein Trenngrundstück ist baureifes Land, wenn es durch Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut werden kann.
- **Rohbauland**  
Flächen, die nach dem Baugesetzbuch für eine bauliche Nutzung vorgesehen, deren Erschließung aber noch nicht gesichert sind oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Das Rohbauland ist im Allgemeinen eine Vorstufe für die übrigen Baulandarten, insbesondere für das baureife Land. Es nimmt bei fortschreitender Entwicklung je nach seinem späteren Verwendungszweck die Eigenschaft einer dieser Arten an. Als Rohbauland sind in der Regel größere, unaufgeschlossene Grundstücksflächen anzusehen, die die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Vermögen verloren haben, selbst wenn sie noch land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden. Dabei ist es gleichgültig, ob das Gelände parzelliert ist oder nicht.
- **Wirtschaftlich genutztes Bauland**  
Umfasst Industriebauland, welches als Lager- und Arbeitsplätze bereits einem Gewerbe dient oder zur Erweiterung eines Betriebes vorrätig gehalten wird, sowie Flächen, die nach der Verkehrsauffassung und den örtlichen Gegebenheiten Gelände für Industriezwecke sind oder dafür vorgesehen sind.
- **Sonstiges Bauland**  
Alle Grundstücksarten, die nicht unter die vorhergehenden Definitionen gefasst werden können.

Der **Kaufpreis** wird unterteilt nach „Vertragspreis“ und „bereinigtem Kaufpreis“.

Der Vertragspreis ist der im Kaufvertrag angegebene Gesamtpreis des Grundstücks inklusive weiterer Wertgegenstände, Rechte und/oder Pflichten. Der bereinigte Kaufpreis enthält lediglich den Preis für das pure Land.



Kapitel 2		Kaufwerte für Bauland 2023 nach Kreisen			
Tabelle 2.1		Art des Grundstücks			
Lfd. Nr.	Regionale Gliederung Grundstücksart	Kauffälle	Veräußerte Fläche	Kaufsumme	Durchschnittlicher Kaufwert
		Anzahl	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 EUR	EUR/m <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6
1	<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>1.501</b>	<b>3.318</b>	<b>175.487</b>	<b>52,90</b>
2	Wohnbauland	1.086	1.145	114.536	100,02
3	Baureifes Land	1.080	1.120	112.973	100,84
4	Rohbauland	6	25	1.563	62,83
5	Wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
6	Sonstiges Bauland	415	2.172	60.951	28,06
Kreisfreie Städte					
7	Rostock	65	80	28.291	355,36
8	Wohnbauland	58	50	21.281	428,10
9	Baureifes Land	58	50	21.281	428,10
10	Rohbauland	-	-	-	-
11	Wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
12	Sonstiges Bauland	7	30	7.011	234,44
13	Schwerin	19	52	2.065	39,97
14	Wohnbauland	14	9	1.392	161,76
15	Baureifes Land	14	9	1.392	161,76
16	Rohbauland	-	-	-	-
17	Wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
18	Sonstiges Bauland	5	43	673	15,64
Landkreise					
19	Mecklenburgische Seenplatte	203	250	9.037	36,18
20	Wohnbauland	162	156	6.462	41,52
21	Baureifes Land	162	156	6.462	41,52
22	Rohbauland	-	-	-	-
23	Wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
24	Sonstiges Bauland	41	94	2.575	27,34
25	Landkreis Rostock	291	1.235	46.000	37,24
26	Wohnbauland	249	264	27.274	103,14
27	Baureifes Land	249	264	27.274	103,14
28	Rohbauland	-	-	-	-
29	Wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
30	Sonstiges Bauland	42	971	18.726	19,29
31	Vorpommern-Rügen	258	393	39.189	99,79
32	Wohnbauland	181	183	27.725	151,67
33	Baureifes Land	181	183	27.725	151,67
34	Rohbauland	-	-	-	-
35	Wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
36	Sonstiges Bauland	77	210	11.464	54,62
37	Nordwestmecklenburg	123	262	11.410	43,50
38	Wohnbauland	60	53	5.114	96,20
39	Baureifes Land	60	53	5.114	96,20
40	Rohbauland	-	-	-	-
41	Wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
42	Sonstiges Bauland	63	209	6.296	30,10

Kapitel 2		Kaufwerte für Bauland 2023 nach Kreisen			
Tabelle 2.1		Art des Grundstücks			
Lfd. Nr.	Regionale Gliederung Grundstücksart	Kauffälle	Veräußerte Fläche	Kaufsumme	Durchschnittlicher Kaufwert
		Anzahl	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 EUR	EUR/m <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6
43	Vorpommern-Greifswald	302	533	24.681	46,29
44	Wohnbauland	229	227	17.767	78,20
45	Baureifes Land	223	202	16.204	80,09
46	Rohbauland	6	25	1.563	62,83
47	Wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
48	Sonstiges Bauland		306	6.914	22,59
49	Ludwigslust-Parchim	240	513	14.813	28,87
50	Wohnbauland	133	204	7.521	36,93
51	Baureifes Land	133	204	7.521	36,93
52	Rohbauland	-	-	-	-
53	Wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
54	Sonstiges Bauland	107	310	7.292	23,56

Kapitel 2		Kaufwerte für Bauland 2023 nach Kreisen			
Tabelle 2.2		Art der Baufläche			
Lfd. Nr.	Regionale Gliederung Baufläche	Kauffälle	Veräußerte Fläche	Kaufsumme	Durchschnittlicher Kaufwert
		Anzahl	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 EUR	EUR/m <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6
1	<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>1.501</b>	<b>3.318</b>	<b>175.487</b>	<b>52,90</b>
2	Wohnbaufläche	823	815	86.338	105,94
3	Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise	84	110	6.258	56,91
4	Wohnbaufläche, offene Bauweise	739	705	80.079	113,59
5	Gemischte Baufläche	473	709	39.412	55,58
6	Gewerbliche Baufläche	128	1.672	33.497	20,03
7	Sonderbaufläche	77	121	16.241	133,73
	<b>Kreisfreie Städte</b>				
8	Rostock	65	80	28.291	355,36
9	Wohnbaufläche	57	.	.	447,23
10	Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise	6	.	.	422,84
11	Wohnbaufläche, offene Bauweise	51	35	15.666	449,85
12	Gemischte Baufläche	5	27	9.187	335,36
13	Gewerbliche Baufläche	3	.	.	135,83
14	Sonderbaufläche	-	-	-	-
15	Schwerin	19	52	2.065	39,97
16	Wohnbaufläche	16	.	.	149,59
17	Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise	3	.	.	259,47
18	Wohnbaufläche, offene Bauweise	13	9	1.207	138,95
19	Gemischte Baufläche	-	-	-	-
20	Gewerbliche Baufläche	3	.	.	15,19
21	Sonderbaufläche	-	-	-	-
	<b>Landkreise</b>				
22	Mecklenburgische Seenplatte	203	250	9.037	36,18
23	Wohnbaufläche	74	57	3.460	60,45
24	Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise	7	8	292	37,39
25	Wohnbaufläche, offene Bauweise	67	49	3.168	64,09
26	Gemischte Baufläche	95	111	2.357	21,17
27	Gewerbliche Baufläche	13	54	1.316	24,52
28	Sonderbaufläche	21	28	1.905	69,03
29	Landkreis Rostock	291	1.235	46.000	37,24
30	Wohnbaufläche	159	190	20.192	106,12
31	Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise	13	29	918	31,18
32	Wohnbaufläche, offene Bauweise	146	161	19.274	119,85
33	Gemischte Baufläche	95	119	7.006	58,76
34	Gewerbliche Baufläche	21	863	10.526	12,19
35	Sonderbaufläche	16	62	8.276	132,70
36	Vorpommern-Rügen	258	393	39.189	99,79
37	Wohnbaufläche	196	199	22.565	113,28
38	Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise	11	12	1.561	131,78
39	Wohnbaufläche, offene Bauweise	185	187	21.004	112,11
40	Gemischte Baufläche	18	36	7.513	211,63
41	Gewerbliche Baufläche	21	138	4.137	29,94
42	Sonderbaufläche	23	20	4.974	250,37
43	Nordwestmecklenburg	123	262	11.410	43,50
44	Wohnbaufläche	99	104	6.392	61,65
45	Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise	24	47	1.354	28,87
46	Wohnbaufläche, offene Bauweise	75	57	5.037	88,74
47	Gemischte Baufläche	6	9	280	29,61
48	Gewerbliche Baufläche	13	147	4.337	29,58
49	Sonderbaufläche	5	3	400	159,27

Kapitel 2		Kaufwerte für Bauland 2023 nach Kreisen			
Tabelle 2.2		Art der Baufläche			
Lfd. Nr.	Regionale Gliederung Baufläche	Kauffälle	Veräußerte Fläche	Kaufsumme	Durchschnittlicher Kaufwert
		Anzahl	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 EUR	EUR/m <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6
50	Vorpommern-Greifswald	302	533	24.681	46,29
51	Wohnbaufläche	128	129	10.150	78,54
52	Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise	11	6	202	32,85
53	Wohnbaufläche, offene Bauweise	117	123	9.948	80,82
54	Gemischte Baufläche	138	170	9.250	54,36
55	Gewerbliche Baufläche	29	228	4.885	21,45
56	Sonderbaufläche	7	6	396	65,70
57	Ludwigslust-Parchim	240	513	14.813	28,87
58	Wohnbaufläche	94	87	4.903	56,20
59	Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise	9	3	127	39,73
60	Wohnbaufläche, offene Bauweise	85	84	4.776	56,83
61	Gemischte Baufläche	116	236	3.818	16,18
62	Gewerbliche Baufläche	25	187	5.802	31,06
63	Sonderbaufläche	5	3	290	93,98

<b>Kapitel 3</b>		<b>Kaufwerte für Bauland 2023 nach Gemeindegrößen, Grundstücksgrößen- und Preisklassen</b>			
<b>Tabelle 3.1</b>		<b>Bauland insgesamt</b>			
Lfd. Nr.	Merkmal	Kauffälle	Veräußerte Fläche	Kaufsumme	Durchschnittlicher Kaufwert
		Anzahl	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 EUR	EUR/m <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6
1	<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>1.501</b>	<b>3.318</b>	<b>175.487</b>	<b>52,90</b>
			<b>Gemeinden mit ... bis unter ... Einwohnern</b>		
2	Unter 2.000	626	1.025	44.672	43,57
3	2.000 - 5.000	364	521	39.215	75,31
4	5.000 - 10.000	215	1.232	28.639	23,25
5	10.000 - 20.000	130	218	11.708	53,63
6	20.000 - 50.000	37	72	3.185	43,97
7	50.000 - 100.000	64	169	19.777	116,82
8	100.000 und mehr	65	80	28.291	355,36
			<b>Grundstücksgrößenklassen</b>		
9	100 bis unter 300 m <sup>2</sup>	246	44	2.766	62,64
10	300 bis unter 500 m <sup>2</sup>	161	64	6.261	97,95
11	500 bis unter 1.000 m <sup>2</sup>	607	437	62.014	142,04
12	1.000 bis unter 3.000 m <sup>2</sup>	338	526	33.361	63,43
13	3.000 und mehr m <sup>2</sup>	149	2.247	71.085	31,64
			<b>Preisklassen</b>		
14	Unter 5 EUR je m <sup>2</sup>	68	241	787	3,26
15	5 EUR bis unter 10 EUR je m <sup>2</sup>	131	989	9.045	9,15
16	10 EUR bis unter 20 EUR je m <sup>2</sup>	230	529	7.098	13,41
17	20 EUR bis unter 30 EUR je m <sup>2</sup>	153	423	10.650	25,18
18	30 EUR bis unter 50 EUR je m <sup>2</sup>	210	364	13.150	36,09
19	50 EUR bis unter 100 EUR je m <sup>2</sup>	213	323	22.441	69,56
20	100 EUR bis unter 200 EUR je m <sup>2</sup>	277	240	33.899	141,22
21	200 EUR und mehr EUR je m <sup>2</sup>	219	208	78.416	376,77

