

Landesgrundstücksmarktbericht 2025 Mecklenburg-Vorpommern

Mecklenburg-Vorpommern

Oberer Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Land
Mecklenburg-Vorpommern

Impressum

Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Mecklenburg-Vorpommern

Kontakt: Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern

Anschrift:	Sitz:
Postfach 120135 19018 Schwerin	Landesamt für innere Verwaltung Lübecker Straße 289 19059 Schwerin

Telefon:	Herr Haberkamp Leiter der Geschäftsstelle	(0385) 588 - 56 033
	Herr Gehrke	(0385) 588 - 56 488
Telefax:		(0385) 509 - 56 030
E-Mail:	wertermittlung@laiv-mv.de	
Internet:	www.laiv-mv.de	

Titelbild: © Sören Eberhardt-Biermann | www.sebfoto.de
Gemeinde Grambow im Landkreis Nordwestmecklenburg

Druck: Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Stand: 12.11.2025

Vervielfältigung und Verbreitung des Landesgrundstücksmarktberichtes, auch auszugsweise, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Mecklenburg-Vorpommern
Ministerium für Inneres
und Bau

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,



Christian Pegel
Minister für Inneres und Bau
Mecklenburg-Vorpommern

herzlich willkommen zum Landesgrundstücksmarktbericht 2025 Mecklenburg-Vorpommern, herausgegeben durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte. In diesem Bericht finden Sie einen umfassenden und strukturierten Überblick über die Entwicklungen des Grundstücksmarktes unseres Landes im Berichtsjahr 2024 und zahlreiche aussagekräftige Daten und Grafiken.

Datenbasis für den Landesgrundstücksmarktbericht bilden die in den acht Gutachterausschüssen Mecklenburg-Vorpommerns geführten Kaufpreissammlungen, in denen alle notariell beurkundeten Immobilienkaufverträge erfasst werden. Der Obere Gutachterausschuss kann diesen „Datenschatz“ für seine landesweiten Analysen und Auswertungen, kurz gesagt für seinen Beitrag zur Markttransparenz, nutzen.

Welche Erkenntnisse lassen sich nun für den Immobilienmarkt des Jahres 2024 ableiten?

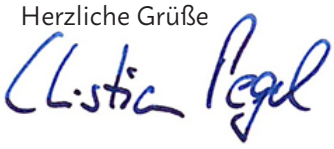
Zunächst ist ein Ende des stark rückläufigen Trends der Jahre 2022 und 2023 erkennbar. Mit 17.737 Erwerbsvorgängen im Jahr 2024 wurde nahezu das Niveau des Jahres 2023 erreicht, als der Rückgang gegenüber 2022 noch bei minus 13 Prozent lag. Beim Geldumsatz ist mit 3,79 Milliarden Euro gegenüber 2023 (3,62 Milliarden Euro) wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Das Rekordniveau in Höhe von 5,56 Milliarden Euro des Jahres 2021 liegt aber noch in weiter Ferne.

Insgesamt wäre es verfrüht, von einer Trendwende auf dem Immobilienmarkt zu sprechen. Der weitere deutliche Rückgang beim Verkauf unbebauter Baugrundstücke spiegelt die aktuell angespannte wirtschaftliche Situation wider.

Mein besonderer Dank gilt den Mitgliedern aller Gutachterausschüsse in unserem Land sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse. Gerade die engagierte Arbeit in den Geschäftsstellen gewährleistet die einheitliche Erfassung aller Kauffälle in den Kaufpreissammlungen und stellt die Vergleichbarkeit der Daten sicher. Verlässliche Daten sind die Grundlage für fundierte Analysen, um Markttransparenz und eine zukunftsorientierte Boden- und Standortpolitik zu schaffen.

Ich wünsche Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, bei der Lektüre dieses Berichts viel Freude und viele nützliche Erkenntnisse über den Immobilienmarkt in Mecklenburg-Vorpommern.

Herzliche Grüße



Inhaltsverzeichnis

1. Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichtes 7

2. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 8

2.1 Berichtsgebiet 8

2.2 Verwaltungsgliederung 10

2.3 Binnenland und Küstenstreifen 11

2.4 Wirtschaft 13

2.5 Verkehr 17

2.6 Hochschulen 19

3. Überblick über den Grundstücksverkehr 20

3.1 Binnenland und Küstenstreifen 22

3.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge 25

3.3 Geldumsatz 28

3.4 Flächenumsatz 31

4. Preisniveau und -entwicklung auf den Teilmärkten 34

4.1 Unbebaute Baugrundstücke 34

4.1.1 Bauerwartungs- und Rohbauland 35

4.1.2 Baureifes Land 37

4.2 Bebaute Grundstücke 39

4.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 40

4.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften 44

4.2.3 Mehrfamilienhäuser 48

4.2.4 Wochenend- und Ferienhäuser 52

4.3 Wohnungs- und Teileigentum 56

4.3.1 Erstverkäufe aus Neubau 57

4.3.2 Erstverkäufe nach Umwandlung 59

4.3.3 Weiterverkäufe 60

4.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft 63

4.4.1 Ackerland 65

4.4.2 Grünland 67

4.4.3 Forstwirtschaftliche Flächen 69

4.4.4 Bonität und Flächengröße 71

4.4.5 Pachten 76

4.5 Gemeinbedarfsflächen 79

4.6 Sonstige Flächen 80

5. Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten 82

5.1 Ableitungen durch die Gutachterausschüsse 82

5.2 Bodenpreisindex 85

5.3 Umrechnungskoeffizienten (Grundstücksgröße) 86

5.4 Arrondierungsflächen aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen 88

6. Bodenrichtwerte 90

6.1 Ermittlung von Bodenrichtwerten 90

6.2 Darstellung von Bodenrichtwerten 93

7. Gutachterausschüsse in Mecklenburg-Vorpommern 95
7.1 Die Gutachterausschüsse 95
7.2 Der Obere Gutachterausschuss 95
7.3 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung 97
8. Anhang 98
8.1 Bevölkerungsentwicklung 98
8.2 Zusammensetzung des Oberen Gutachterausschusses 99
8.3 Adressen der Gutachterausschüsse 100
8.4 Adressen der Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen 101

1. Zielsetzung des Landesgrundstücksmarktberichtes

Zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland ist die Stärkung der **Transparenz des Grundstücksmarktes**. Insbesondere mit der jährlichen Herausgabe des Landesgrundstücksmarktberichtes stellt sich der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern dieser Herausforderung. Der vorliegende Marktbericht 2025 informiert über das Geschehen am Immobilienmarkt in Mecklenburg-Vorpommern. Ergänzend zu den Informationen aus den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse wird dem Nutzer ein Überblick über das gesamte Land angeboten.

Als Datengrundlage dient den Gutachterausschüssen die für ihren Zuständigkeitsbereich geführte **Kaufpreissammlung**. Sie umfasst die relevanten Informationen aus den Verträgen über Grundstückstransaktionen. Der Obere Gutachterausschuss im Land Mecklenburg-Vorpommern bedient sich der **landesweiten Datensammlung**. Sie vereint die Daten aus den Kaufpreissammlungen der acht Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte in einer Sekundärdatenbank.



Dem hier vorgestellten **12. Bericht über den Grundstücksmarkt des Landes Mecklenburg-Vorpommern** liegen neben den Kauffalldaten des Geschäftsjahres 2024 auch Daten zurückliegender Jahre zugrunde. Diese letztgenannten Daten dienen neben der Darstellung von Preisentwicklungen auch der Auswertung von weniger oft gehandelten Grundstücksarten.

Der Immobilienmarkt ist von enormer volkswirtschaftlicher Bedeutung. Er vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und wird wie jeder Markt von **Angebot und Nachfrage** bestimmt. Die Faktoren, die die Preisbildung beeinflussen, sind jedoch gerade auf dem Grundstücksmarkt sehr vielschichtig und somit oft nicht ohne weiteres von jedermann nachvollziehbar. Die gesetzlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die begrenzte Verfügbarkeit und die Immobilität des Grund und Bodens sowie die jeweilige individuelle Interessenlage der Vertragsparteien sind nur einige von vielen Einflussgrößen, die auf das Preisniveau und die Preisentwicklung einwirken.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 für das Land Mecklenburg-Vorpommern richtet sich an **alle Interessierten**, ganz besonders an den mit Grundstücksmarktdaten befassten Nutzerkreis, wie z. B. Banken, Bau- und Immobiliensachverständige, Investoren, Käufer und Verkäufer, Makler, öffentliche Verwaltungen sowie die Politik.

2. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

2.1 Berichtsgebiet

Das **Land Mecklenburg-Vorpommern** befindet sich im Nordosten der Bundesrepublik Deutschland. Es grenzt im Norden an die Ostsee, im Osten an die Republik Polen (78 km), im Süden an die Länder Brandenburg (448 km) und Niedersachsen (79 km) und im Westen an das Land Schleswig-Holstein (137 km).

Das mit rund 23.300 Quadratkilometern **sechstgrößte Land** ist der Wohnsitz von rund 1,6 Millionen Einwohnern. In der Mitte Europas gelegen, weist Mecklenburg-Vorpommern mit 68 Einwohnern je km² auch eine mittlere europäische Bevölkerungsdichte auf. Innerhalb Deutschlands (234 Einw./km²) ist es das am dünnsten besiedelte Land.

Die **Landeshauptstadt Schwerin** ist der Sitz der Landesregierung und des Landtages. Sie ist mit rund 98.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns und die kleinste deutsche Landeshauptstadt. Wahrzeichen der Stadt und des gesamten Landes ist das auf einer Insel im Schweriner See gelegene Schweriner Schloss. 2024 wurde das Schloss als Teil des Residenzensembles in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen. Mit rund 200.000 Besuchern im Jahr gehört es zu den berühmtesten Sehenswürdigkeiten Deutschlands.

Abb. 2.1: Physische Übersichtskarte Mecklenburg-Vorpommerns



Quelle: GeoPortal.M-V

Die nach Einwohnern größte Stadt des Landes ist die **Hanse- und Universitätsstadt Rostock**. Die Regiopole hat rund 205.000 Einwohner und bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns. Die 800-jährige Stadt wird durch ihre Lage am Meer, ihren Hafen und die Universität Rostock geprägt. Zu den weiteren 82 Städten des Landes gehören die Oberzentren Neubrandenburg sowie Stralsund und Greifswald. Die Metropolregionen Hamburg und Berlin wirken in das Land hinein, ebenso die Öresundregion über die Ostsee und Stettin mit seinem grenzübergeifenden Ballungsraum.

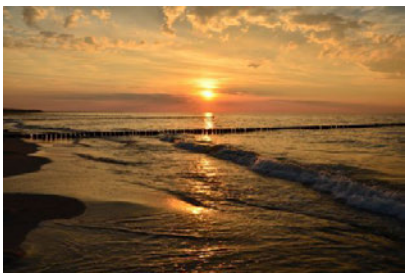
Das Gebiet Mecklenburg-Vorpommerns gehört landschaftlich zum **Norddeutschen Tiefland** und wurde durch die Weichseleiszeit (Pleistozän) geprägt. Das Land ist flach bis hügelig. Die Helpter Berge nahe der Windmühlenstadt Woldegk stellen mit 179 m die höchste Erhebung des Landes und Norddeutschlands (nördlich der Linie Hannover – Berlin) dar.

Fast zwei Drittel der Landesfläche (62 %) umfassen landwirtschaftliche Nutzflächen. Darüber hinaus bestimmen große Waldgebiete (22 %) und über 2.000 Seen das Landschaftsbild. Wasser bedeckt 6,1 % des Landes; das ist der höchste Anteil in einem deutschen Flächenland. Besondere Erwähnung findet hierbei die **Mecklenburgische Seenplatte** mit dem größten innerdeutschen See, der Müritz (113 km²), dem Schweriner See (62 km²) und dem Plauer See (38 km²).

Die ausgedehnten Wälder beheimaten diverse Naturschätze. Dazu gehören die tausendjährigen **Ivenacker Eichen** nahe der Reuterstadt Stavenhagen. Sie wurden als erstes Nationales Naturmonument Deutschlands ausgewiesen. Die Douglasien vom Sonnenberg bei Parchim erreichen Höhen von über 50 m und gehören damit zu den höchsten Bäumen Norddeutschlands.
Die Rostocker Heide, ein Wald- und Heidegebiet nordöstlich von Rostock, ist mit einer Gesamtfläche von etwa 6.000 ha der größte geschlossene Küstenwald in Deutschland.



Ein weitgefächertes Netz aus Flüssen und Kanälen überzieht das zwischen Elbe und Oder gelegene Land. Mit 208 Kilometern ist die Elde der längste Fluss, gefolgt von Warnow und Peene.



Besonders charakteristisch für Mecklenburg-Vorpommern ist aber die insgesamt ca. **2.000 km lange Ostseeküste**. Sie umspannt die gesamte Nordhälfte des Landes und hat zahlreiche Inseln ausgebildet, darunter auch die größte und bevölkerungsreichste deutsche Insel Rügen (926 km²). Gefolgt von der Sonneninsel Usedom, die mit der längsten Strandpromenade Europas vom Kaiserbad Bansin bis ins polnische Swinemünde aufwartet. Weitere große Inseln oder Halbinseln sind Fischland-Darß-Zingst, Poel, Ummanz und Hiddensee.

2.2 Verwaltungsgliederung

Mecklenburg-Vorpommern ist eins von 16 deutschen Ländern. Die beiden **Kreisgebietsreformen 1994 und 2011** verringerten schrittweise die Zahl der Landkreise von 31 auf 6. Daneben verloren vier der sechs kreisfreien Städte ihren Status (Neubrandenburg, Stralsund, Greifswald und Wismar) und wurden zu Kreisstädten. Fünf der sechs Landkreise führen die Liste der flächenmäßig größten Landkreise Deutschlands an. Der größte von ihnen, der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ist mit 5.495 km² mehr als doppelt so groß wie das Saarland (2.570 km²).

Die Landkreise und kreisfreien Städte werden in dieser Publikation folgendermaßen abgekürzt:

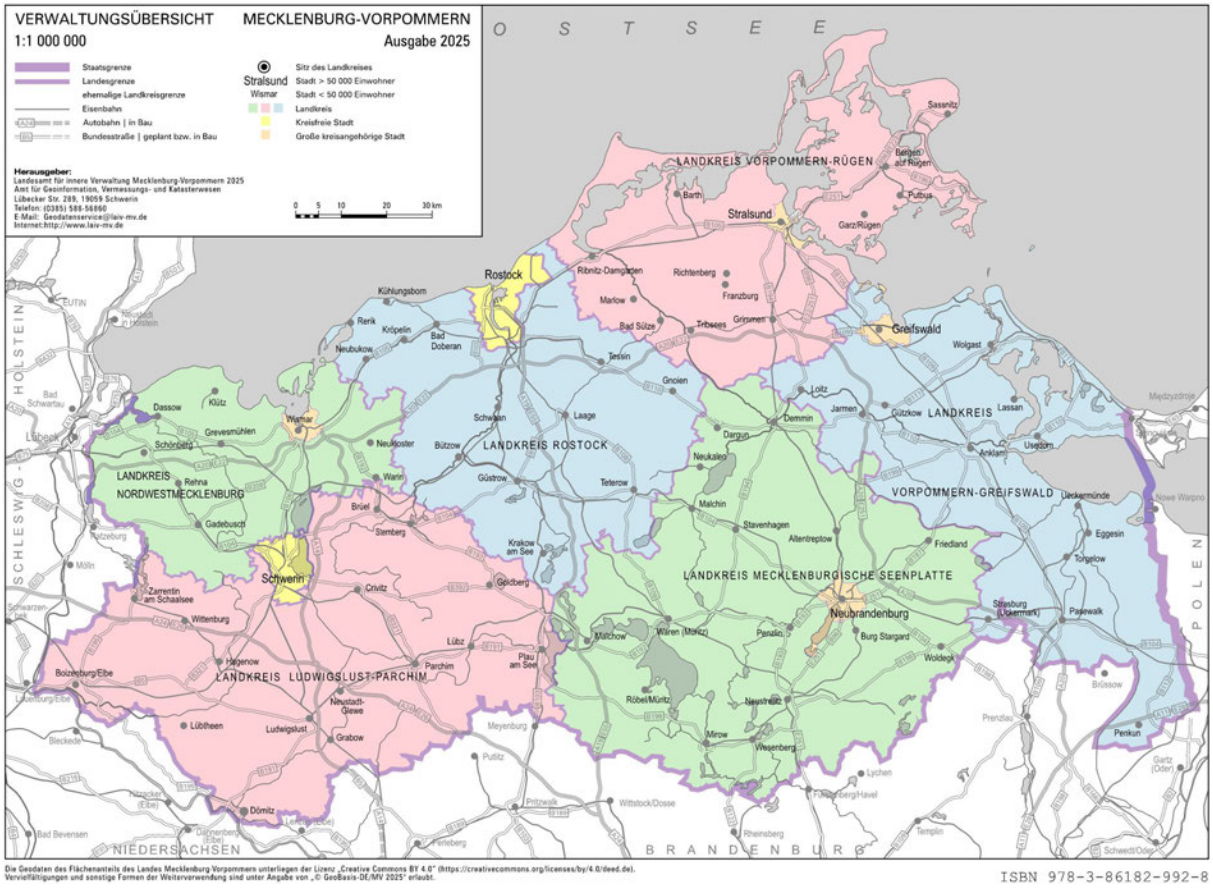
Abb. 2.2: Gutachterausschusskennung der Landkreise und kreisfreien Städte

Kreisfreie Stadt/ Landkreis	GAA-Kennung*	Kürzel	Anzahl	
			Gemeinden	amtsfreie Gemeinden/ Ämter
1. Hanse- und Universitätsstadt Rostock	13003	**HRO**	1	-
2. Landeshauptstadt Schwerin	13004	**SN**	1	-
3. Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	13071	**MSE**	146	20
4. Landkreis Rostock	13072	**LRO**	112	23
5. Landkreis Vorpommern-Rügen	13073	**VR**	101	20
6. Landkreis Nordwestmecklenburg	13074	**NWM**	83	12
7. Landkreis Vorpommern-Greifswald	13075	**VG**	138	19
8. Landkreis Ludwigslust-Parchim	13076	**LUP**	142	20
			Summe:	
			724	**114**

* Gutachterausschuss-Kennung: adaptiert aus dem deutschlandweit vergebenen Gemeindeschlüssel (Verwendung der ersten fünf Stellen)

Zum Stand 01.01.2025 umfasst das Landesgebiet **724 Gemeinden**. Sie setzen sich aus den zwei kreisfreien Städten Rostock und Schwerin sowie den 722 kreisangehörigen Gemeinden zusammen. Letztere untergliedern sich in 38 amtsfreie Gemeinden und 684 Gemeinden, die einem von 76 Ämtern angehören.

Abb. 2.3: Verwaltungsstruktur des Landes Mecklenburg-Vorpommern



Quelle: Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

2.3 Binnenland und Küstenstreifen

Das Gebiet des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird für Auswertungen und Analysen im Rahmen der Grundstückswertermittlung in die zwei Regionen/Strukturräume **„Binnenland“** und **„Küstenstreifen zur Ostsee“** unterteilt.

Beim Küstenstreifen zur Ostsee handelt es sich um einen überregional zusammenhängenden Grundstücksmarkt mit vergleichbaren Marktmechanismen, bei dem sich Kaufverhalten, Kaufpreise, Kaufpreisentwicklungen und Lagefaktoren erheblich vom Binnenland unterscheiden. Die Bildung eines durchgängigen Streifens ermöglicht eine gut nachvollziehbare, transparente Außendarstellung von Mecklenburg-Vorpommern mit Wiedererkennungswert.

Die Bildung des Küstenstreifens erfolgte gemeindeweise und landkreisübergreifend.
Zu ihm zählen:

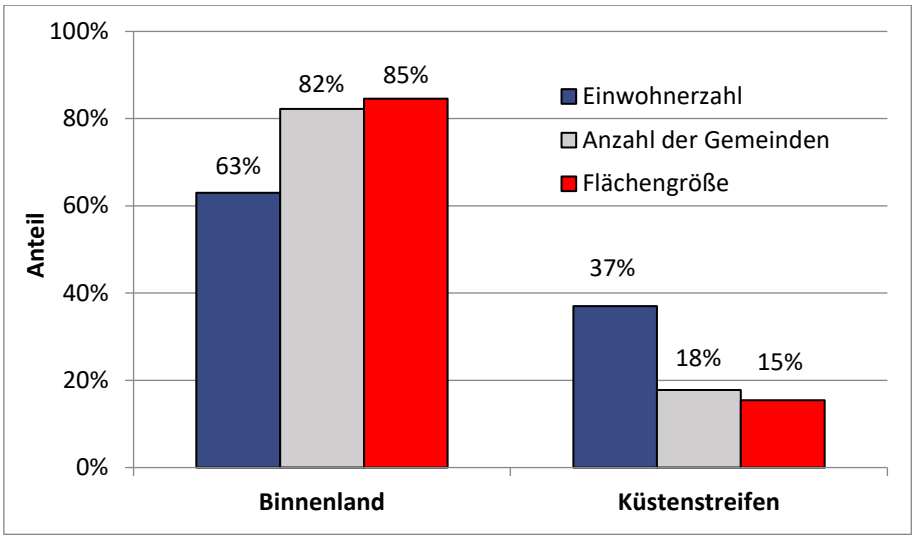
- die Inseln und Halbinseln der Ostsee, insbesondere
  Poel, Wustrow, Fischland-Darß-Zingst, Hiddensee, Ummanz, Rügen und Usedom,
- die Hansestädte Wismar, Rostock, Stralsund und Greifswald sowie
- alle weiteren festlandseitigen Gemeinden der Landkreise Nordwestmecklenburg, Rostock, Vorpommern-Rügen und Vorpommern-Greifswald, die an die Ostsee oder deren Boddengewässer angrenzen bzw. zur Ausbildung eines Streifens notwendig waren

Abb. 2.4: Binnenland und Küstenstreifen zur Ostsee



Strukturell weist der Küstenstreifen zur Ostsee eine deutlich höhere Bevölkerungsdichte als das Binnenland auf, auch wegen der höheren Zahl der größeren Städte, die sich dort befinden. Vier der sechs Städte über 40.000 Einwohner in Mecklenburg-Vorpommern sind im Küstenstreifen anzutreffen. Während 18 % der 724 Gemeinden und 15 % der Fläche des Landes den Küstenstreifen bilden, ist der Anteil an der Einwohnerzahl weitaus höher. Mehr als ein Drittel der Bevölkerung wohnt im Küstenstreifen zur Ostsee.

Abb. 2.5: Strukturdaten Binnenland und Küstenstreifen zur Ostsee



2.4 Wirtschaft

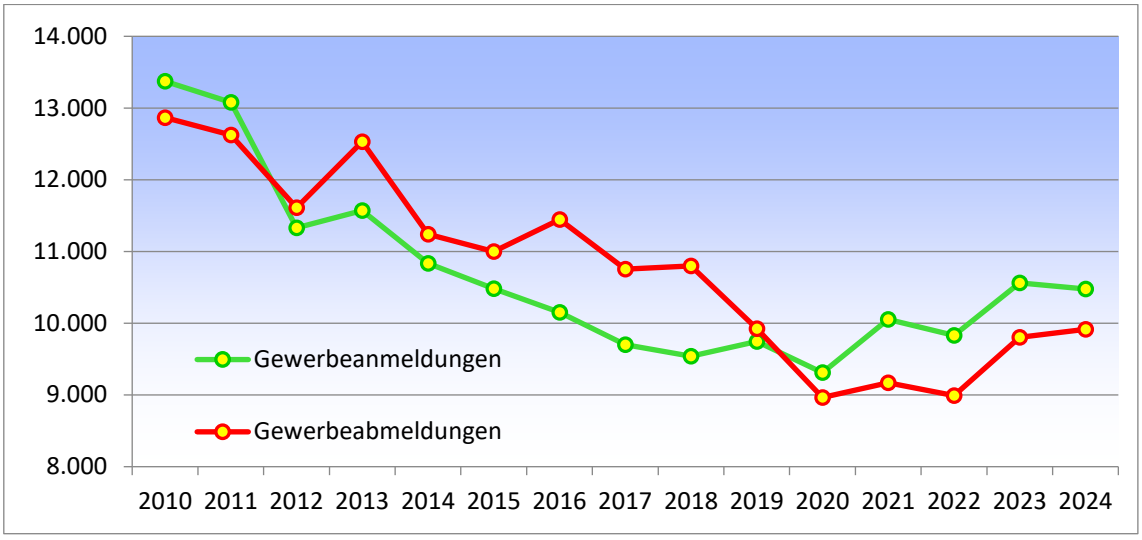
Der Grundstücksmarkt einer Region wird maßgeblich von deren Wirtschaftskraft, der Bevölkerungsdichte und -struktur, der Arbeitsmarktsituation und der Verkehrsinfrastruktur beeinflusst.

Mecklenburg-Vorpommern bietet mit seiner zentralen Lage in Europa und seinen leistungsfähigen Hafenstandorten einen hervorragenden Zugang nach Skandinavien, in das Baltikum und nach Osteuropa. Zudem sorgen leistungsfähige Verkehrswege für eine Einbindung in das europäische Verkehrsnetz. Nicht zuletzt diese Rahmenbedingungen haben dazu beigetragen, dass sich die Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern gut entwickeln konnte. Dominierende Wirtschaftszweige sind die Wind- und Solarenergiebranche, die maritime Industrie, die Fischerei und Landwirtschaft, die Ernährungsindustrie, die Biotechnologie, der Tourismus und die Gesundheitswirtschaft.



Durch eine moderne Infrastruktur und eine nachhaltige Wirtschaftspolitik wird die Ansiedlung neuer Branchen in Mecklenburg-Vorpommern gezielt gefördert. Gleichzeitig gilt es, bereits ansässige Wirtschaftsbereiche zu stärken. Eine bedeutende Rolle spielen traditionell die Landwirtschaft und die Ernährungsindustrie. Die Produkte der Medizintechnologie finden weltweit Abnehmer. Mecklenburg-Vorpommern gehört zu den beliebtesten Urlaubsregionen Deutschlands. Die maritime Industrie nimmt eine enorme wirtschaftliche und beschäftigungspolitische Rolle ein.

Abb. 2.6: Anzahl der Gewerbeanzeigen in Mecklenburg-Vorpommern 2010 bis 2024



Quelle: Statistisches Amt M-V, Statistischer Bericht

- **Maritime Industrie**

Die maritime Industrie gilt mit aktuell rd. 37.500 Beschäftigten als einer der wichtigsten Wirtschaftszweige Mecklenburg-Vorpommerns. Im Jahr 2024 erwirtschafteten 2.003 Betriebe einen Umsatz von rd. 6,9 Mrd. Euro. Als besonders interessant stellt sich der Vergleich mit den Zahlen von 2019, also vor der Covid-19-Pandemie heraus. Denn trotz der Krise, die vor allem die Kreuzfahrtbranche hart getroffen hat und die Insolvenz der MV-Werften zur Folge hatte, sind sowohl Umsatz als auch die Anzahl der Beschäftigten annähernd wieder auf gleich hohem Niveau wie vor der Pandemie.

Es wurden neue Investoren und andere Nutzungen gefunden. Als nach der Insolvenz der MV-Werften das Projekt „Global Dream“ (das größte jemals in Deutschland gefertigte Kreuzfahrtschiff) zu scheitern drohte, erwarb Disney das unfertige Schiff 2022 und ließ es in Wismar durch die Meyer-Werft fertigstellen. Im September 2025 legte das Schiff, das in „Disney Adventure“ unbenannt wurde, vom Hafen Wismar erstmalig ab und soll demnächst nach Singapur überführt werden.

Aufgrund der aktuellen geopolitischen Lage gewinnt Mecklenburg-Vorpommern vor allem als Marinestandort für die deutsche Marine und die NATO weiter an Bedeutung. In Wismar werden durch Thyssen Krupp Marine Systems (TKMS) U-Boote gebaut. Am Standort Rostock sichert die Marine mit dem Marinekommando Rostock und dem Marinestützpunkt Hohe Düne zahlreiche Arbeitsplätze. Der Rüstungskonzern Rheinmetall wird Anfang 2026 die Marinesparte der Lürssen-Gruppe übernehmen, zu der auch die Peene-Werft in Wolgast gehört. In Stralsund befinden sich außerdem mit „Strela Shiprepair“ und „Ampereship“ zwei weitere, für die Marine wichtige Werften.

- **Erneuerbare Energien**

Mitte April 2023 sind die letzten drei Atomkraftwerke in Deutschland vom Netz gegangen und bis 2050 sollen 80 % des benötigten Stroms aus erneuerbaren Energien gewonnen werden. Dieses Ziel hat Mecklenburg-Vorpommern bereits im Jahr 2022 verwirklicht und im Jahr 2023 sogar weit übertroffen. Der Ausbau der erneuerbaren Energien, höhere Energieeffizienz, energetische Sanierung wie auch andere Maßnahmen zum Klimaschutz eröffnen große wirtschaftliche Chancen für Industrie und Handwerk in Mecklenburg-Vorpommern. Im Rahmen der Landesentwicklung wird erneuerbaren Energien allgemein ein Vorrang gesichert.

Mecklenburg-Vorpommern gehört im Bereich der erneuerbaren Energien zu den Spitzenreitern in Deutschland, sowohl was die Stromproduktion als auch die Fertigung von Windkraftanlagen und Photovoltaikanlagen betrifft. Im Jahr 2023 wurden im Land insgesamt 19.127 Gigawattstunden (GWh) elektrischer Strom erzeugt. Im Vergleich dazu waren es 2010 mit 8.962 GWh weniger als die Hälfte. Von diesen im Jahr 2023 erzeugten 19.127 GWh wurden 16.765 GWh aus erneuerbaren Energiequellen gewonnen, was einem Anteil von etwa 88 % entspricht. Der Anteil an erneuerbaren Energien vom Gesamtstrom in Mecklenburg-Vorpommern ist gegenüber dem Vorjahr somit um weitere 6 % gestiegen. Innerhalb der erneuerbaren Energien hat die Windenergie die größte Bedeutung und lieferte 2023 mit 11.565 GWh rd. 60 % der gesamten Bruttostromerzeugung des Landes. Es folgen die Photovoltaik mit 2.840 GWh (rd. 15 %) und die Biomasse mit 2.357 GWh (rd. 12 %).

- **Tourismus**

Für Mecklenburg-Vorpommern ist der Tourismus ein bedeutender Wirtschaftszweig. Während im Jahr 2019 noch ein Spitzenwert von 34,1 Millionen Übernachtungen erreicht werden konnte, wurde die Tourismusbranche im Zuge der COVID-19-Pandemie stark beeinträchtigt.

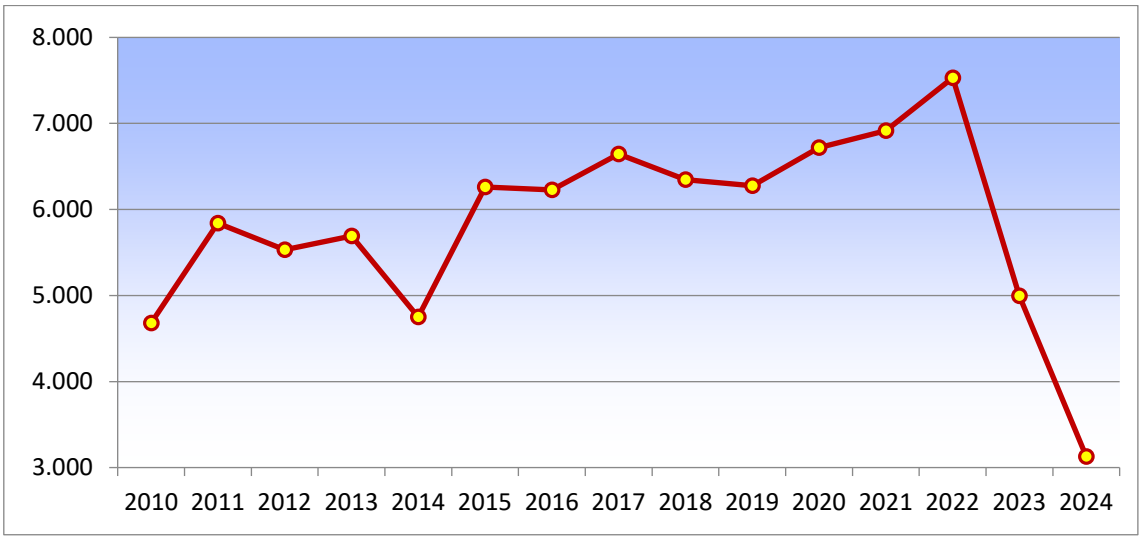
Eine deutlich positivere Entwicklung für den Tourismus im Land konnte in den Jahren 2022 und 2023 verzeichnet werden. Die Übernachtungszahlen stiegen 2022 rasant um 19,6 % gegenüber dem Vorjahr auf rd. 31,8 Millionen und im Jahr 2023 auf 32,2 Millionen Übernachtungen. 2024 setzte sich der Trend fort. Die Übernachtungszahlen erhöhten sich um weitere 2,3 % auf 32,8 Millionen.

Dabei erwies sich wieder einmal die Ostseeküste als Touristenmagnet. Insbesondere die Ostseebäder von Boltenhagen im Westen bis Ahlbeck im Osten punkteten bei den Urlaubern mit ihren kilometerlangen feinen Sandstränden, der Bäderarchitektur, den Strandpromenaden und den Seebrücken. Aber auch die Mecklenburgische Seenplatte lockt Jahr für Jahr viele Besucher in die Region, allen voran das Heilbad Waren an der Müritz im Herzen der Seenplatte. Großveranstaltungen wie die Warnemünder Woche, die Hanse Sail, die Mecklenburger Seen Runde (MSR) oder die Müritz Sail lockten erneut zahlreiche Besucher an.

- **Baubranche**

Der Gesamtumsatz der Baubranche im Jahr 2024 lag mit 2,9 Mrd. Euro (Umsätze über alle Betriebe) deutlich unter dem Vorjahreswert von 3,3 Mrd. Euro und befindet sich somit auf dem niedrigsten Stand der letzten fünf Jahre. Die Anzahl der Baugenehmigungen sank nach dem rapiden Abfall des Vorjahres (4.995) um weitere 37 Prozent auf nur noch 3.129 - die mit Abstand niedrigste Anzahl an Baugenehmigungen für Wohnungen der letzten Dekade.

Abb. 2.7: Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in M-V 2010 bis 2024

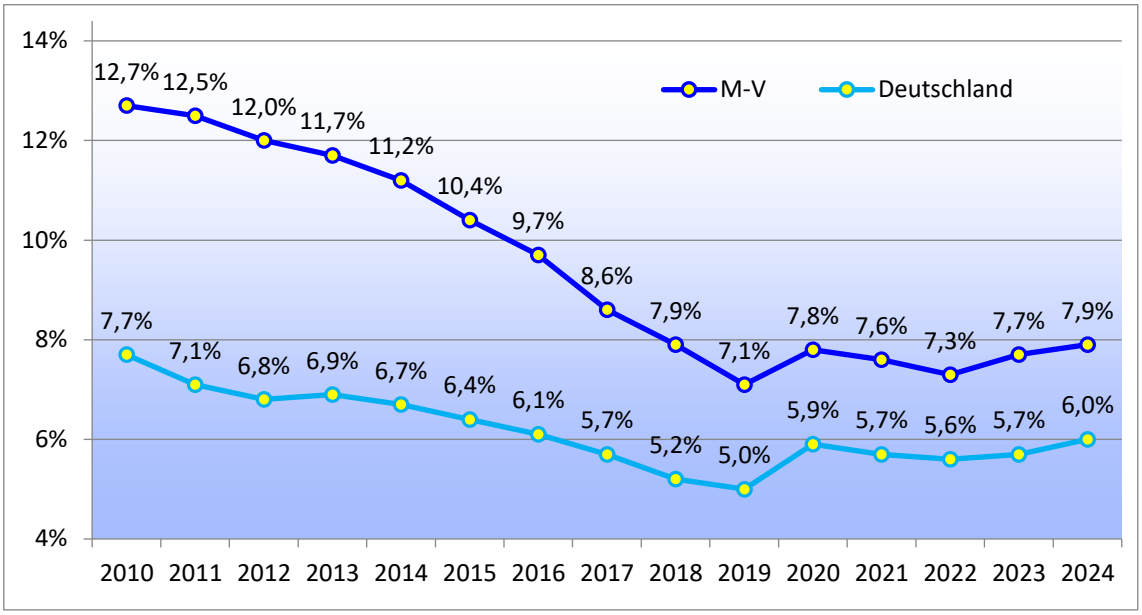


Quelle: Statistisches Amt M-V, Statistischer Bericht

- **Arbeitslosenquote**

Nachdem sich der Arbeitsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern in den Jahren 2021 und 2022 von der Pandemie zu erholen schien, stieg im Berichtsjahr 2023 die Zahl der Erwerbslosen auf 63.192 (7,7 %) an. Im Jahr 2024 wurde ein weiterer leichter Anstieg um 0,2 % auf 64.944 (7,9 %) verzeichnet.

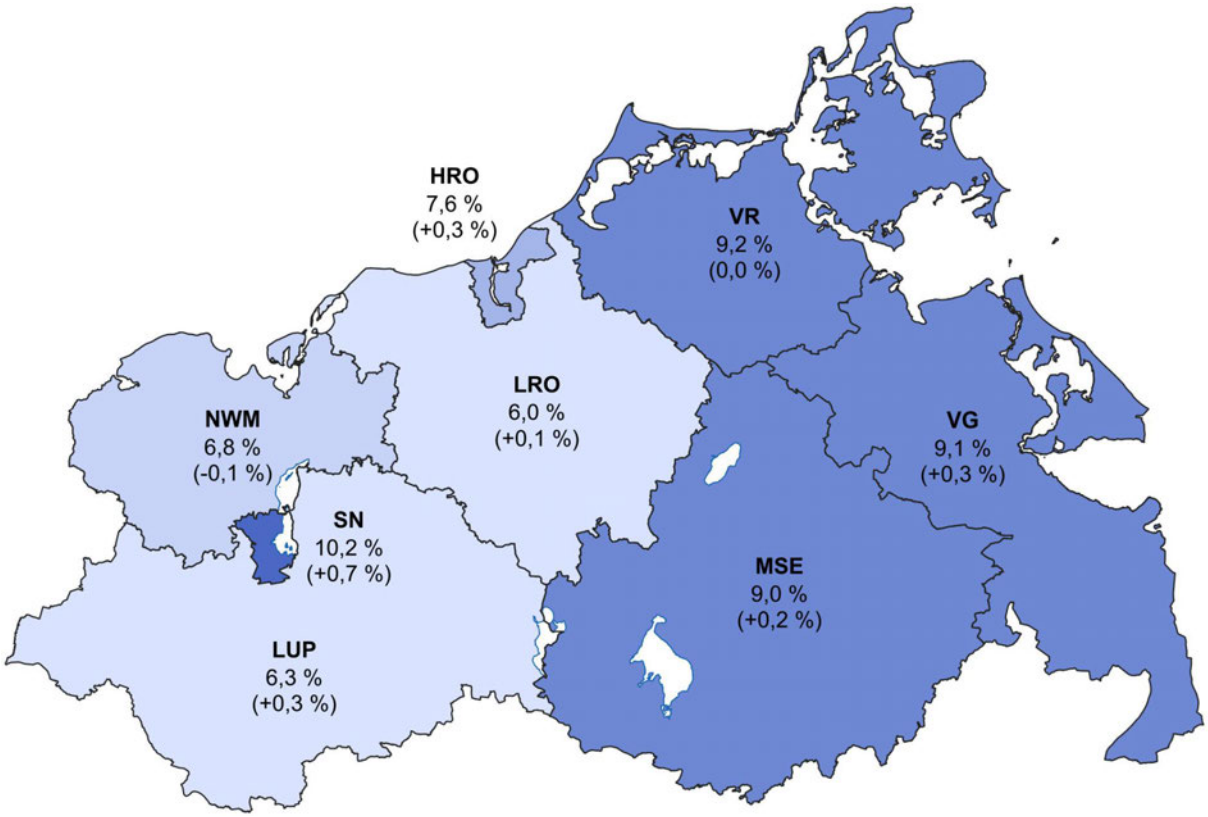
Abb. 2.8: Arbeitslosenquote in M-V und Deutschland 2010 bis 2024



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf, Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

Innerhalb des Landes gibt es starke regionale Unterschiede. Es ist ein Ost-West-Gefälle zu beobachten. Während die drei westlichen Landkreise Rostock, Ludwigslust-Parchim und Nordwestmecklenburg mit 6,0 % bis 6,8 % eine vergleichsweise niedrige Arbeitslosenquote verzeichnen können, liegt sie in den drei östlichen Landkreisen Vorpommern-Greifswald, Mecklenburgische Seenplatte und Vorpommern-Rügen mit 9,0 % bis 9,2 % deutlich höher.

Abb. 2.9: Arbeitslosenquote in den Landkreisen und kreisfreien Städten 2024 (Veränderung zum Vorjahr)



Quelle: Statistik der BA, registrierte Arbeitslose in Prozent aller zivilen Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt

2.5 Verkehr

Das Land Mecklenburg-Vorpommern ist durch ein flächendeckendes Verkehrsnetz erschlossen.

- **Straße**

Insgesamt verfügt das Land über ein Gesamtstraßennetz von rd. 10.000 Kilometern. Neben den Bundesautobahnen A 20 (Ostseeautobahn), A 24 (Berlin – Hamburg), A 19 (Rostock – Dreieck Wittstock/Dosse an der A 24), A 14 (Wismar – Kreuz Schwerin) und A 11 (Berlin – Stettin) stehen dem Nutzer zahlreiche Bundes-, Landes- und Kreisstraßen zur Verfügung.

Besonders charakteristisch sind die vielen Alleen mit einer Gesamtlänge von über 2.500 Kilometern. Hinzu kommt das straßenbegleitende Radwegenetz, dessen Gesamtlänge sich ebenfalls auf rd. 2.500 km Gesamtlänge beläuft.



Abb. 2.10: Überregionales Verkehrsnetz Mecklenburg-Vorpommerns



Quelle: Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

- **Eisenbahn**

Durch den südwestlichen Teil Mecklenburg-Vorpommerns verläuft die Eisenbahn-Hauptstrecke von Berlin nach Hamburg. Daneben bestehen Verbindungen von dieser Strecke über Schwerin nach Wismar, Rostock und Stralsund/Rügen. Weitere Hauptstrecken verlaufen von Berlin über Neustrelitz nach Rostock, über Neubrandenburg nach Stralsund/Rügen und über Greifswald nach Stralsund/Rügen. Die Bahnstrecke Bützow-Stettin bildet eine 200 km lange West-Ost-Querverbindung im Landesinneren. Hinzu kommen die Bäderbahnen an der Ostseeküste, verschiedene Nebenstrecken und in Rostock ein S-Bahn-Netz.



Das Bauvorhaben Wiedererrichtung der Darßbahn von Barth über Zingst nach Prerow in vier Bauabschnitten auf einer Länge von 19,3 Kilometern nimmt Fahrt auf. Ein Anfang 2024 veröffentlichtes Gutachten bescheinigt dem Projekt ein positives Kosten-Nutzen-Verhältnis und macht damit den Weg für eine Beteiligung des Bundes an der Finanzierung frei.

- **Schiffsverkehr**

Mecklenburg-Vorpommern verfügt über wichtige Seehäfen in Rostock, Wismar, Sassnitz-Mukran auf Rügen, Stralsund und Greifswald. Die vielen Seen im Hinterland sind zum großen Teil über Flüsse und Kanäle für die Schifffahrt miteinander und mit der Ostsee verbunden. Es lassen sich Hamburg und Berlin zu Wasser erreichen.

Vom Überseehafen Rostock und vom Fährhafen Sassnitz-Mukran fahren Fähren in die Ostseeanrainerstaaten. Die Lage dieser Häfen ermöglicht die kürzesten Seeverbindungen von Deutschland nach Schweden, Dänemark (Bornholm), Finnland, Polen, Russland und ins Baltikum.



- **Flugverkehr**

In Mecklenburg-Vorpommern befinden sich mehrere mittelgroße Flughäfen, auf denen auch Flugzeuge bis zur Größe eines Airbus A320 landen können, sowie zahlreiche kleinere Flugplätze.



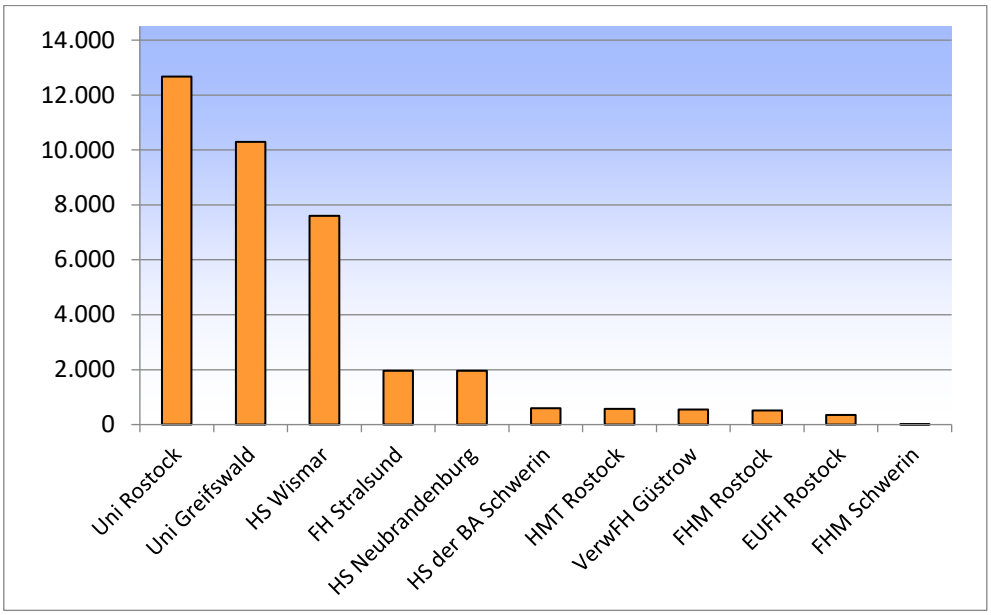
Der **Flughafen Rostock-Laage** ist der größte und passagierreichste von ihnen. Nach langjähriger positiver Entwicklung setzten die Insolvenzen von Fluggesellschaften 2019 und die COVID-19-Pandemie 2020/2021 dem Flughafen aber massiv zu. Seit 2022 ist nur eine leichte Erholung zu beobachten.

Die weiteren mittelgroßen Flughäfen sind in Trollenhagen bei Neubrandenburg, in Parchim, in Garz bei Heringsdorf auf Usedom und in Barth bei Stralsund gelegen.

2.6 Hochschulen

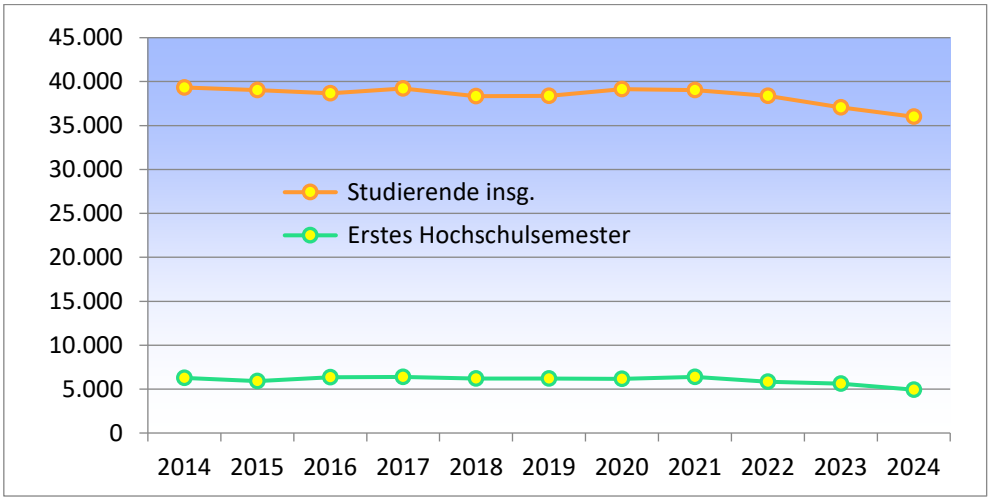
Die Hochschullandschaft in Mecklenburg-Vorpommern gestaltet sich vielfältig. Mit der Universität Rostock (gegründet 1419) und der Universität Greifswald (gegründet 1456) befinden sich die beiden ältesten Universitäten Nordeuropas im Land. An den beiden Universitäten (Uni) sind zum Start des Wintersemesters 2023/2024 rund 23.000 Studierende immatrikuliert.

Abb. 2.11: Anzahl Studierende an den Hochschulen in M-V 2023/2024



Außerdem befinden sich staatliche Hochschulen (HS) oder Fachhochschulen (FH) in Wismar, Stralsund und Neubrandenburg. Hinzu kommt die einzige Kunsthochschule des Landes - die Hochschule für Musik und Theater Rostock (HMT), die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung, Polizei und Rechtspflege in Güstrow sowie die Hochschule der Bundesagentur für Arbeit (BA) am Standort Schwerin. Darüber hinaus befinden sich mit der Europäischen Fachhochschule (EUFH) in Rostock und der Fachhochschule des Mittelstandes (FHM) an den Standorten Rostock und Schwerin staatlich anerkannte Hochschulen in privater Trägerschaft im Land.
Die **Gesamtanzahl** der Studierenden in Mecklenburg-Vorpommern liegt 2024 bei rund **36.000**.

Abb. 2.12: Anzahl Studierende in M-V gesamt



3. Überblick über den Grundstücksverkehr

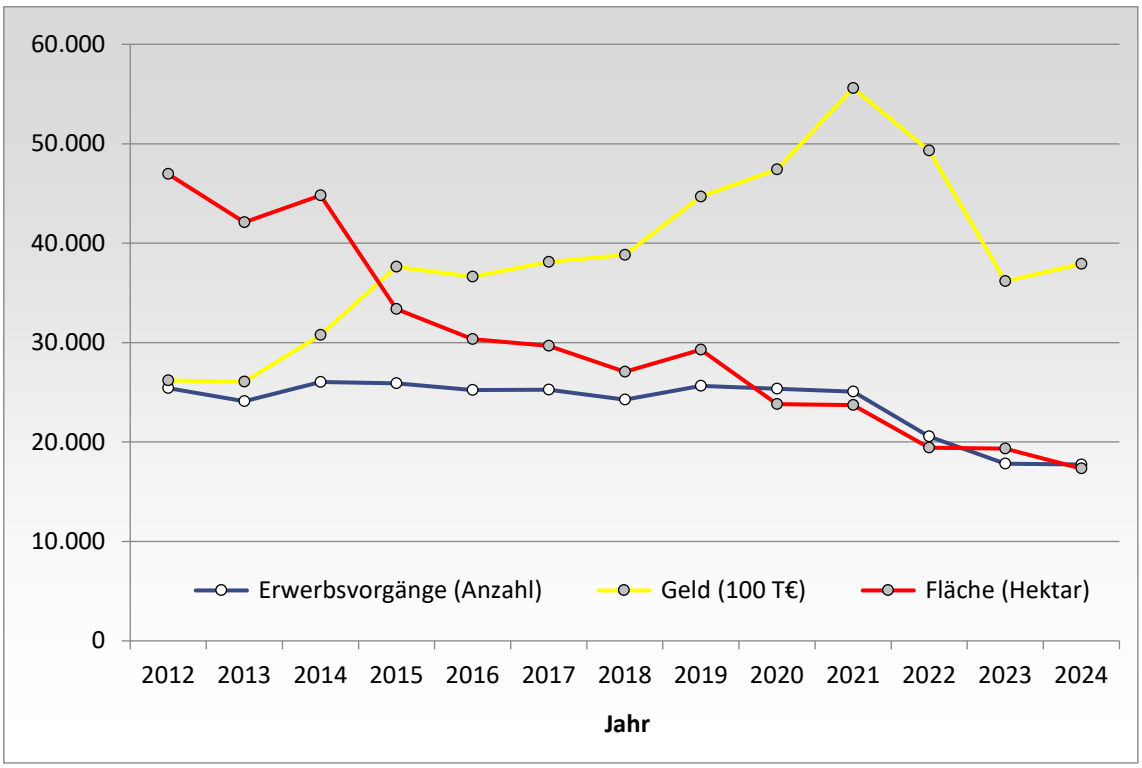
Als Basis der im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichten Kaufpreisdaten dient dem Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte seine **landesweite Datensammlung (LDS).** Sie führt die Kaufpreissammlungen der acht Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte in einer Sekundärdatenbank zusammen.

Um den vielfältigen Dynamiken des Immobilienmarktes, den Änderungen der Gesetzeslage sowie den stetig steigenden Anforderungen an die Gutachterausschüsse bei der Führung der Kaufpreissammlung Rechnung zu tragen, tagt die **Arbeitsgruppe Kaufpreissammlung (AG KPS)** kontinuierlich seit 2011. In den mittlerweile 31 Beratungen wurden zahlreiche landesweite Standards erarbeitet und die Dateneingabe und -haltung weiter harmonisiert.

In die Ermittlung der **Umsatzzahlen und Kaufpreise 2024** für Mecklenburg-Vorpommern wurden alle Erwerbsvorgänge einbezogen, die bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse innerhalb des Geschäftsjahres 2024 Eingang in die Kaufpreissammlung fanden. Dabei entspricht das Geschäftsjahr dem Kalenderjahr (01.01. bis 31.12.). Dieser Erfassungszeitraum wird über das Posteingangsdatum der eingehenden Verträge definiert. Ggf. abweichende Kaufpreisdaten in den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse beruhen auf abweichenden Abfragekriterien oder Datenständen.

Nicht in den Kaufpreissammlungen erfasst werden sogenannte **„Share Deals“**. Bei einem Share Deal im Immobiliensektor werden nicht die einem Unternehmen gehörenden Immobilien veräußert, sondern Anteile an dem Unternehmen (inklusive Immobilien). Das rechtliche Eigentum an den zum Unternehmen gehörenden Immobilien bleibt hierdurch unverändert. Den Gutachterausschüssen sind jedoch nach § 195 BauGB nur solche Verträge mitzuteilen, durch die eine Eigentumsübertragung an Grundstücken stattfindet.

Abb. 3.1: Umsatzentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern 2012 bis 2024



Mit jährlich um die 25.000 Erwerbsvorgängen weist Mecklenburg-Vorpommern bis zum Jahr 2021 ein gleichbleibendes Niveau auf. 2022 brach die Anzahl der Transaktionen dann um fast 20 % ein. Im Folgejahr setzte sich der erhebliche Rückgang mit einem Minus von über 13 % fort. 2024 stabilisierte sich die Anzahl der Erwerbsvorgänge auf niedrigem Niveau.

Der Sinkflug des auf dem Grundstücksmarkt gehandelten Geldvolumens in den Jahren 2022 und 2023 wurde im Berichtsjahr gestoppt. Die durch die Geschäftsstellen registrierten 3,8 Milliarden Euro Geldumsatz in 2024 bedeuten einen Anstieg um 5 % zum Vorjahr. 2021 wurde mit 5,6 Milliarden Euro der vorerst höchste jährliche Geldumsatz im Land verzeichnet. Seit 2012 (2,6 Milliarden Euro) hatte er sich mehr als verdoppelt.

Der Trend der jährlichen Abnahme des Flächenumsatzes setzte sich nach einer Pause im Jahr 2023 in 2024 wieder fort. Mit 173 km² sank er um 10 % gegenüber dem Vorjahr. Seit 2012 wechselten rd. 3.900 km² Grundstücksfläche den Eigentümer. Das entspricht etwa der Größe des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

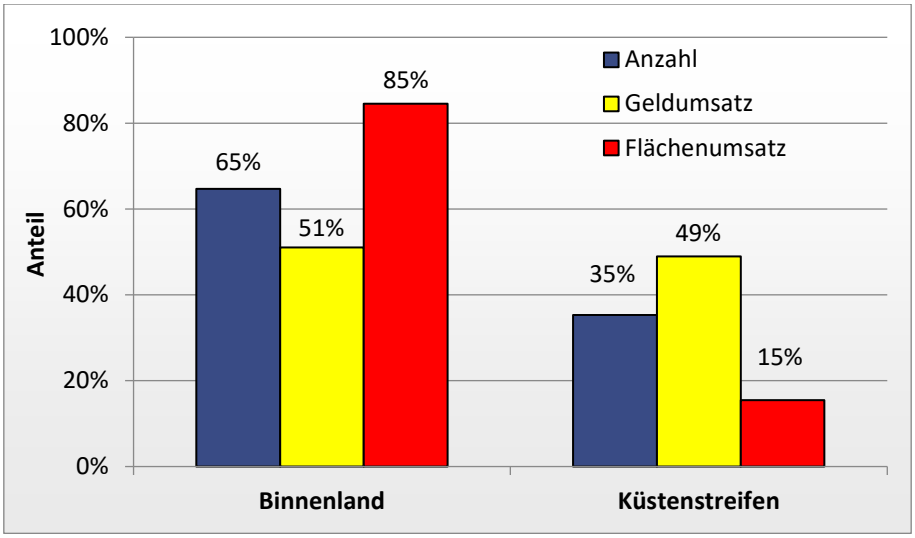
Der Grundstücksmarkt Mecklenburg-Vorpommerns wird in die folgenden **6 Teilmärkte** gegliedert:

- ub — Unbebaute Baugrundstücke,
  inklusive Bauerwartungsland, Rohbauland, Erbbaugrundstücke, Erbbaurechte für unbebaute Grundstücke
- bb — Bebaute Grundstücke
  inklusive Erbbaurechte für bebaute Grundstücke
- ei — Wohnungs- und Teileigentum
  inklusive Erbbaurechte für Wohnungs- oder Teileigentum
- lf — Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- gf — Gemeinbedarfsflächen
- sf — Sonstige Flächen

3.1 Binnenland und Küstenstreifen

Der Immobilienmarkt Mecklenburg-Vorpommerns mit seinen Umsätzen und Kaufpreisen wird wesentlich von der Lage zur Ostsee geprägt. Die Einteilung der Kaufverträge in die Strukturräume „Binnenland“ und „Küstenstreifen zur Ostsee“ ermöglicht es dem Oberen Gutachterausschuss die Auswirkungen dieses überregionalen Einflusses zu verifizieren.

Abb. 3.2: Umsatzzahlen 2024 - Verhältnis Binnenland zu Küstenstreifen

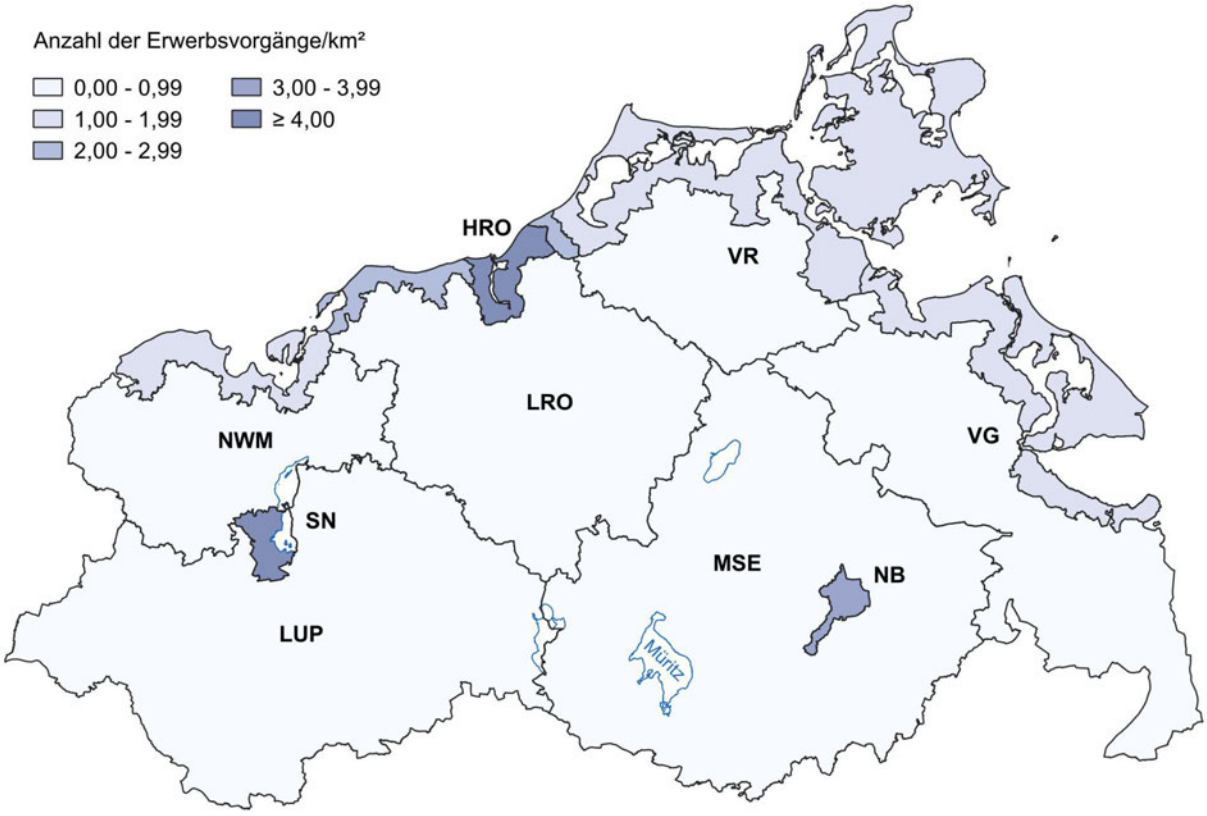


Im Geschäftsjahr 2024 beträgt der Anteil der veräußerten Fläche im Küstenstreifen zur Ostsee 15 % und im Binnenland 85 % am gesamten **Flächenumsatz** in Mecklenburg-Vorpommern. Bei Betrachtung der reinen Flächengröße der beiden Strukturräume findet sich dieses Verhältnis wieder (vgl. Kap. 2.3).

Hinsichtlich der **Anzahl der Erwerbsvorgänge** fällt der Anteil für den Küstenstreifen dagegen deutlich höher aus. Jeder dritte Vorgang wurde hier registriert. Dieses Verhältnis zeigt eine Parallele zur Einwohnerzahl in den Strukturräumen (vgl. Kap. 2.3). Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Anteil im Küstenstreifen um zwei Prozentpunkte (2023: 33 %).

Der **Geldumsatz** der im Küstenstreifen veräußerten Immobilien ist überproportional hoch. Mit 1,86 Milliarden Euro wurde hier etwa die Hälfte (49 %) des Gesamtumsatzes Mecklenburg-Vorpommerns von den Erwerbern gezahlt. Nachdem der Anteil 2023 mit 47 % im Vergleich zu den Vorjahren 2021 und 2022 (53 %) spürbar fiel, erhöhte er sich damit wieder. Das bisher höchste umgesetzte Geldvolumen für den Küstenstreifen wurde mit rd. 3,0 Milliarden Euro im Jahr 2021 registriert. Zum Vergleich: Der Geldumsatz des Jahres 2013 im gesamten Land betrug 2,6 Milliarden Euro.

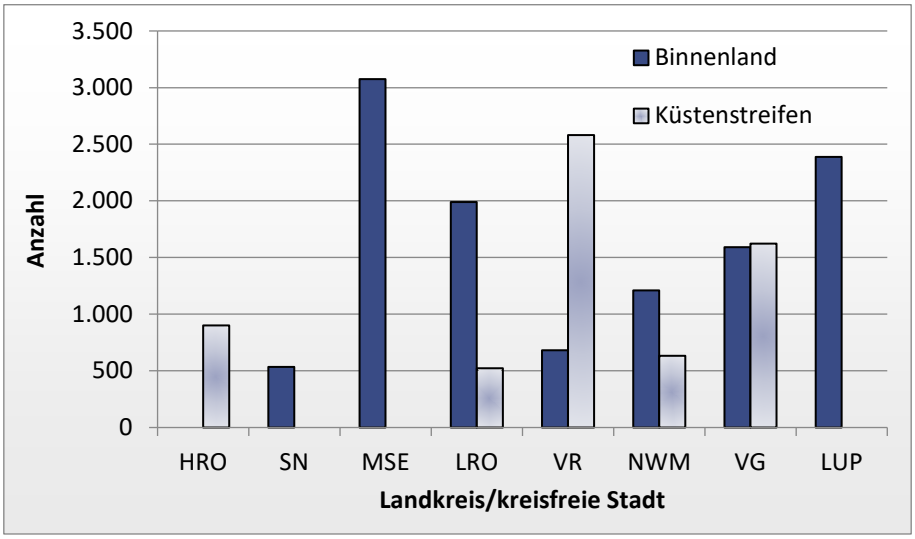
Abb. 3.3: Kauffalldichte 2024 in den Landkreisen/kreisfreien Städten, getrennt nach Binnenland und Küstenstreifen

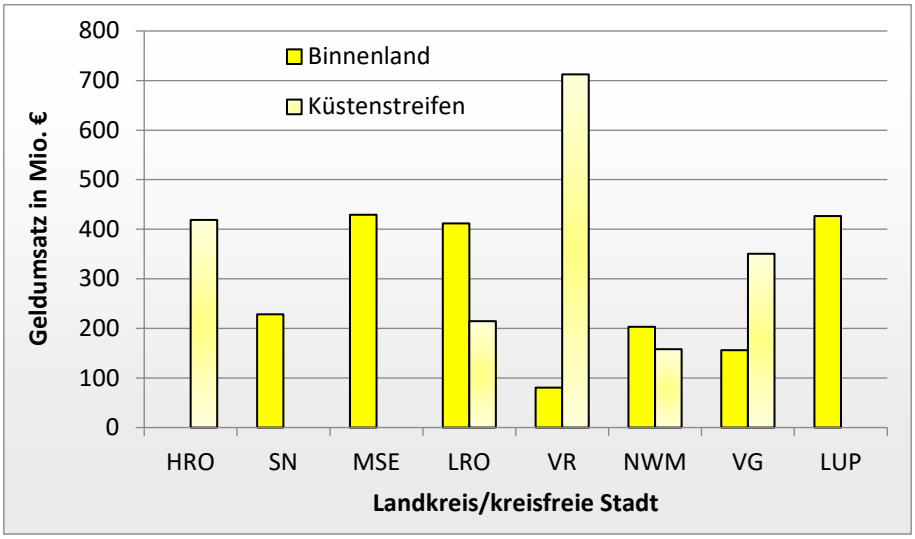


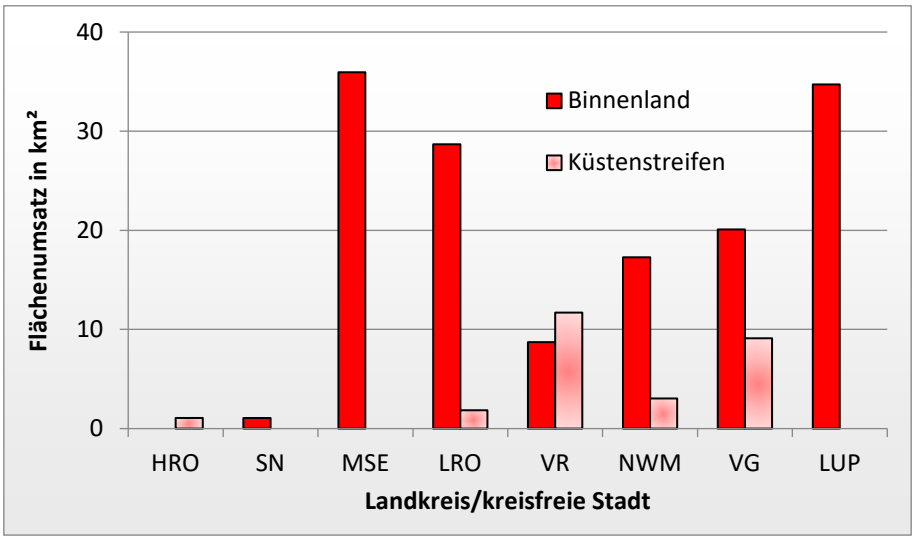
Das oben beschriebene Gesamtumsatzverhalten zeigt sich auch bei der umseitigen landkreisweisen Betrachtung des Berichtsjahres 2024.

So weist etwa der Landkreis Vorpommern-Greifswald bei der Anzahl der Erwerbsvorgänge vergleichsweise geringe Unterschiede zwischen Binnenland und Küstenstreifen zur Ostsee auf. Der Flächenumsatz ist mit 20 km² zu 9 km² im Binnenland hingegen etwa zweimal so hoch. Der Küstenstreifen punktet seinerseits mit einem deutlich höheren Geldumsatz. Mit 351 Millionen Euro wurde hier für Immobilien im Vergleich zum Binnenland mehr als das Doppelte (156 Millionen Euro) von den Erwerbern gezahlt.

Abb. 3.4: Landkreisweise Umsatzzahlen 2024 - Verhältnis Binnenland zu Küstenstreifen







3.2 Anzahl der Erwerbsvorgänge

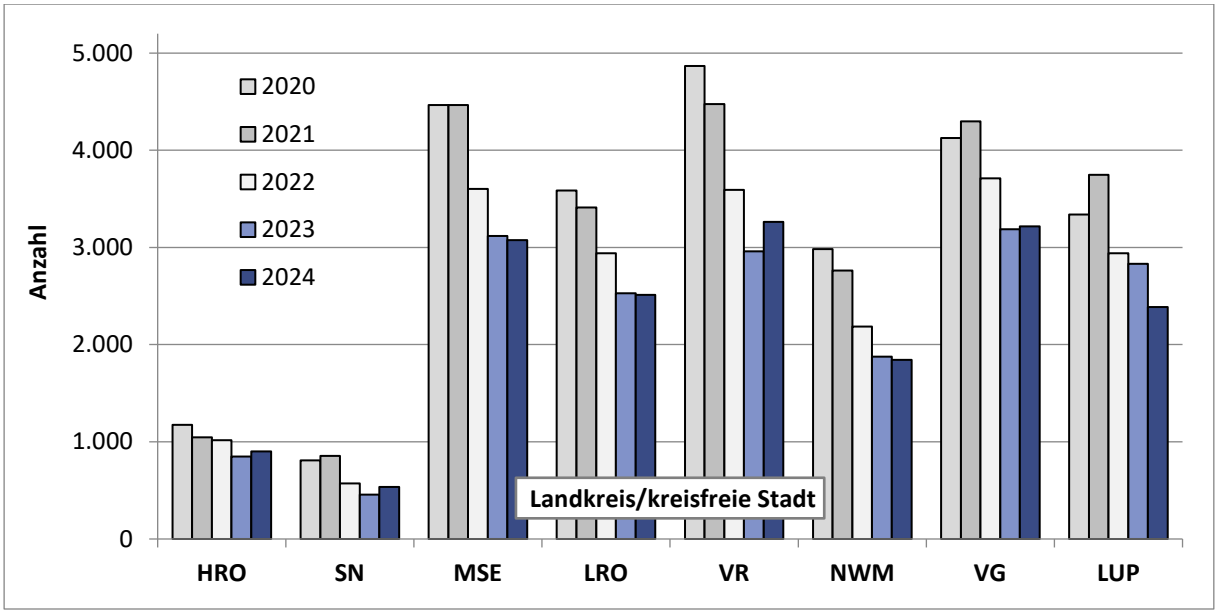
Im Geschäftsjahr 2024 wurden in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in den Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Mecklenburg-Vorpommern

17.737 Erwerbsvorgänge (-0,4 % zum Vorjahr)

registriert.

Bei 96,1 % der Erwerbsvorgänge handelt es sich um Kaufverträge. 1,4 % entfallen auf Tauschverträge und 1,0 % auf Zwangsversteigerungen. Die restlichen 1,5 % bilden Erbbaurechtsbestellungen, Zuteilungen aus Flurbereinigungsbeschlüssen und sonstige Vertragsarten. Enteignungen und Zuteilungen aus Umlegungsbeschlüssen wurden nicht erfasst.

Abb. 3.5: Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Landkreisen/kreisfreien Städten 2020 bis 2024



Der Anteil der privaten Marktbeteiligten liegt veräußererseitig bei 74 %. Als Erwerber traten sie mit 79 % noch häufiger auf. Bei der öffentlichen Hand (Bund/Land/Kommune) verhält es sich umgekehrt. Sie werden auf dem Grundstücksmarkt vornehmlich als Veräußerer aktiv.

Abb. 3.6: Marktbeteiligte 2024

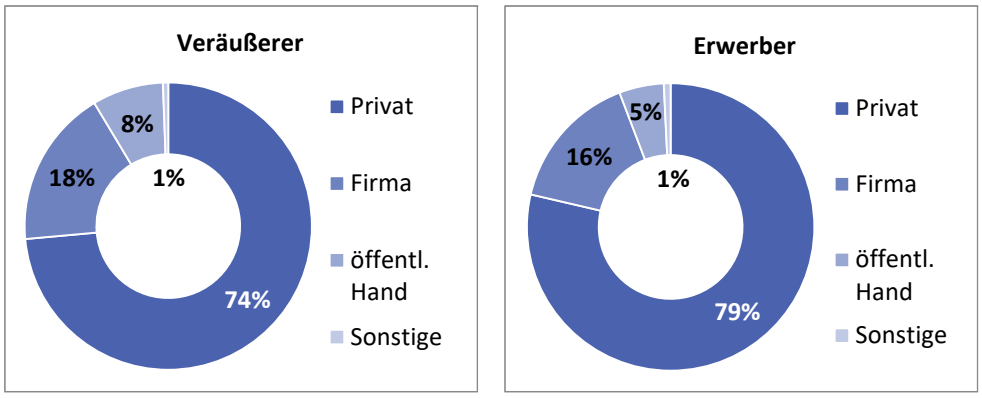


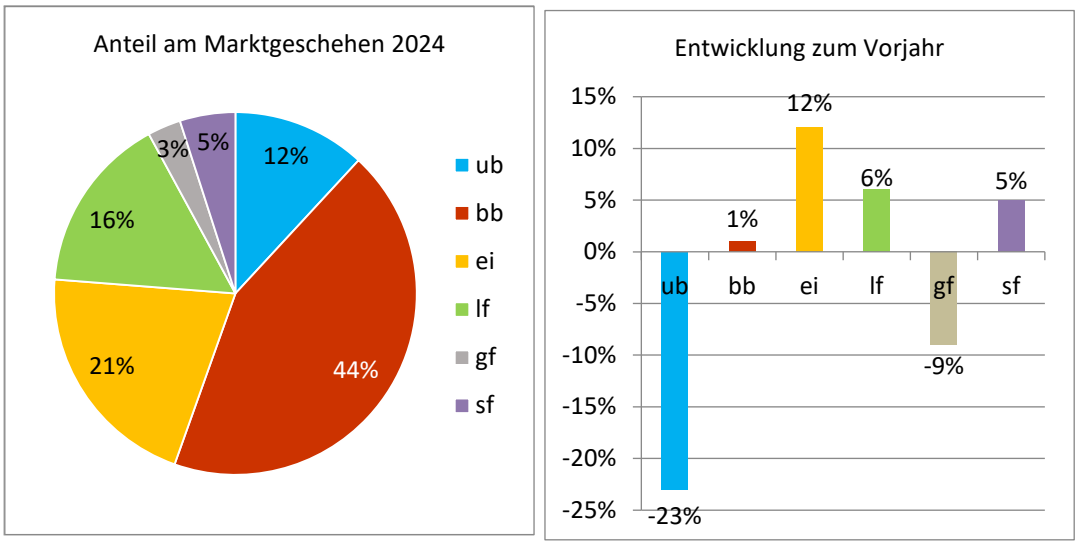
Abb. 3.7: Anzahl der Erwerbsvorgänge in den Teilmärkten im Jahr 2024

Teil-markt	Anzahl der Vorgänge									
	HRO	SN	MSE	LRO B	LRO K	VR B	VR K	NWM B	NWM K	VG B	VG K	LUP	Gesamt 2024	Gesamt 2023
ub	113	42	440	247		406		276		388		250	2.162	2.813
B		42	440	203		98		175		210		250	1.418	
K	113				44		308		101		178		744	
bb	261	216	1.395	1.245		1.318		818		1.203		1.271	7.727	7.686
B		216	1.395	1.054		352		573		704		1.271	5.565	
K	261				191		966		245		499		2.162	
ei	498	253	400	391		930		308		715		162	3.657	3.263
B		253	400	145		11		101		106		162	1.178	
K	498				246		919		207		609		2.479	
lf	3	5	538	377		433		325		601		492	2.774	2.615
B		5	538	357		176		271		413		492	2.252	
K	3				20		257		54		188		522	
gf	16	15	120	37		87		53		160		96	584	641
B		15	120	36		18		35		64		96	384	
K	16				1		69		18		96		200	
sf	10	4	183	216		90		64		149		117	833	794
B		4	183	195		28		56		96		117	679	
K	10				21		62		8		53		154	
Gesamt	901	535	3.076	2.513		3.264		1.844		3.216		2.388	17.737	17.812
B		535	3.076	1.990		683		1.211		1.593		2.388	11.476	
K	901				523		2.581		633		1.623		6.261	

Nach Jahren deutlicher Rückgänge stabilisierten sich die Umsatzzahlen bei den bebauten Grundstücken. Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum schaffte mit einem Plus von 12 % sogar die Kehrtwende. Die Anzahl der Erwerbsvorgänge bei den unbebauten Baugrundstücken sank im Berichtsjahr hingegen weiter deutlich. Im Vergleich zu 2022 halbierte sie sich.
Die Flächen der Land- und Forstwirtschaft verzeichnen das zweite Jahr in Folge ein Umsatzplus. Nach 18 % Steigerung der Transaktionen in 2023 stiegen sie in 2024 um 6 %.

Nachfragesituation und Intensität des Grundstücksmarktes unterscheiden sich in den Strukturräumen Binnenland und Küstenstreifen erheblich. So wurden bspw. im Berichtsjahr 2024 im kleineren Küstenstreifen doppelt so viele Eigentumswohnungen wie im Binnenland veräußert.

Abb. 3.8: Anteil der Teilmärkte am Marktgeschehen 2024 und ihre Entwicklung zum Vorjahr



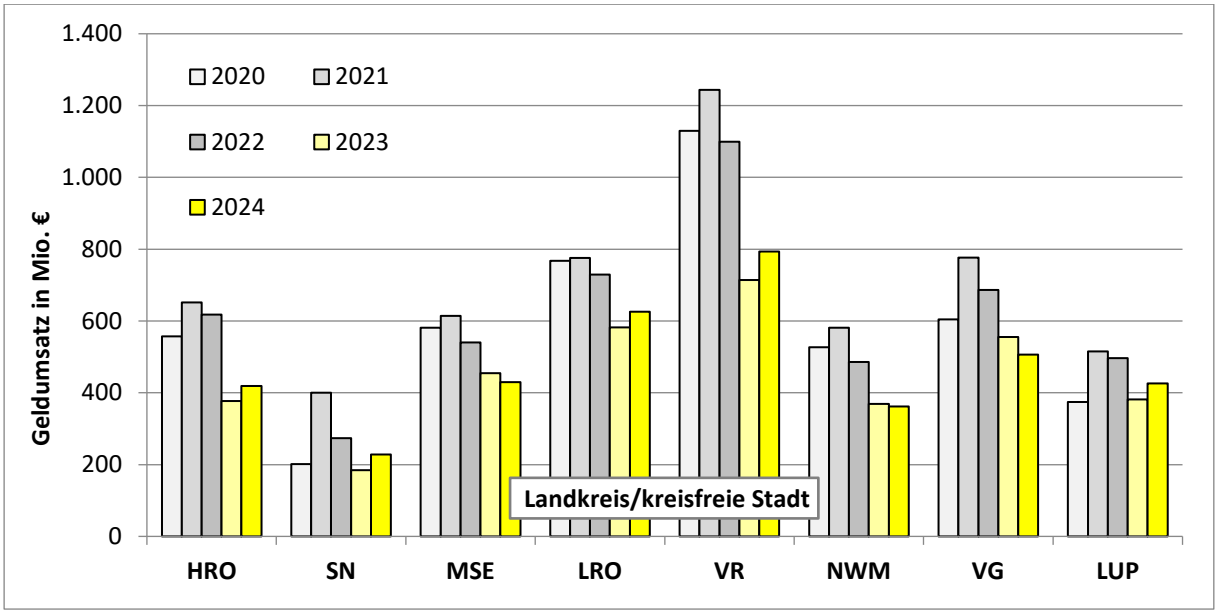
3.3 Geldumsatz

In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Geschäftsjahr 2024 auf dem Grundstücksmarkt rund

3,79 Milliarden Euro (+5 % zum Vorjahr)

umgesetzt.

Abb. 3.9: Geldumsatz in den Landkreisen/kreisfreien Städten 2020 bis 2024



Anmerkung: 2022 → Der Geldumsatz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock enthält zwei Erwerbsvorgänge mit zusammen über 150 Mio. Euro Umsatz.

2020 → Im Geldvolumen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind zwei Immobilienverkäufe mit zusammen rd. 100 Mio. Euro Umsatz enthalten.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Vorpommern-Rügen verzeichnete 2024 mit 793 Millionen Euro wieder den höchsten Geldumsatz für den Bereich einer Gebietskörperschaft in Mecklenburg-Vorpommern. Im Spitzenjahr 2021 lag das gehandelte Geldvolumen mit 1,24 Milliarden Euro um 57 % höher.

Abb. 3.10: Beteiligte am Geldumsatz 2024

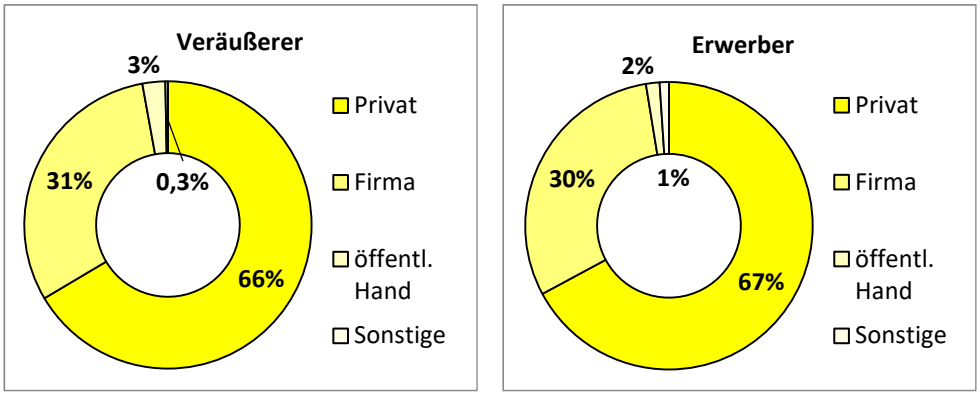


Abb. 3.11: Geldumsatz in den Teilmärkten im Jahr 2024

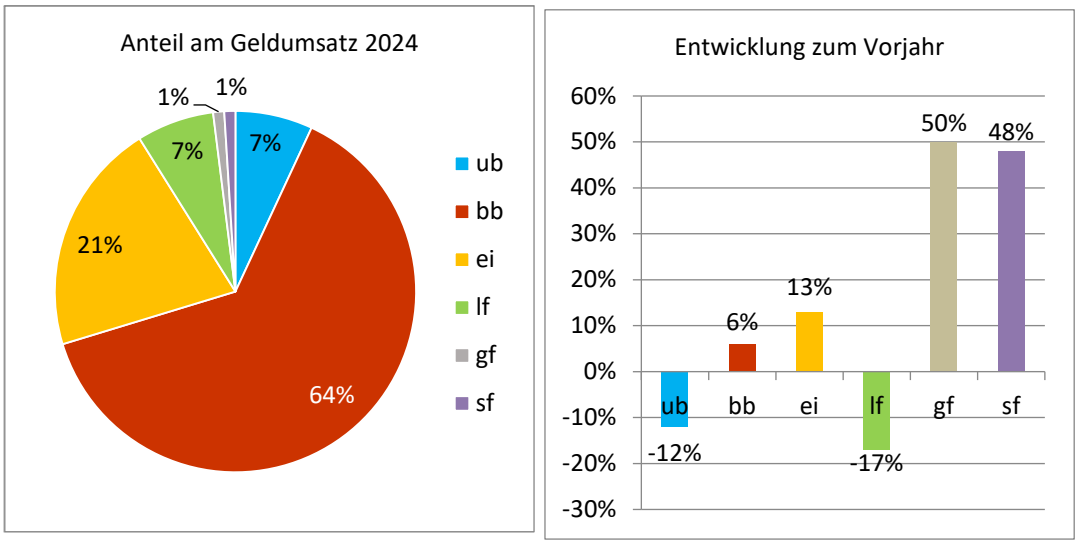
Teil-markt	Geldumsatz in Mio. €									
	HRO	SN	MSE	LRO B	LRO K	VR B	VR K	NWM B	NWM K	VG B	VG K	LUP	Gesamt 2024	Gesamt 2023
ub	**45,9**	**6,7**	**21,4**	**76,1**		**32,3**		**25,8**		**29,0**		**13,8**	**251**	**286**
B		6,7	21,4	61,1		2,6		9,0		8,2		13,8	**123**	
K	45,9				14,9		29,7		16,8		20,8		**128**	
bb	**259,0**	**154,5**	**288,7**	**394,7**		**474,3**		**237,5**		**292,4**		**319,4**	**2.421**	**2.277**
B		154,5	288,7	277,3		59,5		146,3		114,5		319,4	**1.360**	
K	259,0				117,4		414,9		91,1		177,9		**1.060**	
ei	**112,5**	**62,3**	**52,6**	**102,8**		**249,6**		**53,6**		**141,9**		**22,1**	**797**	**704**
B		62,3	52,6	24,2		1,2		11,2		4,3		22,1	**178**	
K	112,5				78,6		248,4		42,4		137,6		**619**	
lf	**0,1**	**0,1**	**55,4**	**44,0**		**34,1**		**36,9**		**34,3**		**49,1**	**254**	**306**
B		0,1	55,4	40,8		17,1		29,6		25,4		49,1	**218**	
K	0,1				3,2		17,0		7,2		9,0		**36**	
gf	**1,1**	**4,7**	**2,0**	**5,2**		**1,0**		**0,4**		**4,5**		**0,7**	**20**	**13**
B		4,7	2,0	5,2		0,0		0,3		1,6		0,7	**15**	
K	1,1				0,0		1,0		0,2		2,9		**5**	
sf	**0,2**	**0,1**	**9,3**	**3,3**		**1,9**		**7,6**		**4,4**		**21,3**	**48**	**32**
B		0,1	9,3	2,8		0,3		7,1		1,9		21,3	**43**	
K	0,2				0,5		1,6		0,4		2,5		**5**	
Gesamt	**419**	**228**	**429**	**626**		**793**		**362**		**507**		**426**	**3.791**	**3.619**
B		**228**	**429**	**411**		**81**		**204**		**156**		**426**	**1.936**	
K	**419**				**215**		**713**		**158**		**351**		**1.855**	

Der Anstieg des gehandelten Gesamtgeldvolumens 2024 auf dem Immobilienmarkt des Landes beruht im Wesentlichen auf den höheren Geldumsätzen in den Teilmärkten bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum.

2024 wurden für unbebaute Baugrundstücke im Küstenstreifen zur Ostsee 128 Millionen Euro und damit 5 Millionen Euro mehr als im Binnenland von den Erwerbern gezahlt. Beim Wohnungs- und Teileigentum waren es sogar 441 Millionen Euro mehr und damit das 3,5fache im Vergleich zum Binnenland. Bei den bebauten Grundstücken sowie den land- und forstwirtschaftlichen Flächen verhält es sich umgekehrt. Hier liegen die Geldumsätze im Binnenland höher.

Die bebauten Grundstücke dominieren mit 64 % Anteil am umgesetzten Geldvolumen den Grundstücksmarkt in Mecklenburg-Vorpommern. Auf Platz zwei folgt das Wohnungs- und Teileigentum. Sein Anteil erhöhte sich von 19 % im Jahr 2023 auf 21 % im Berichtsjahr. Es folgen mit jeweils 7 % Anteil die Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie die unbebauten Baugrundstücke.

Abb. 3.12: Anteil der Teilmärkte am Geldumsatz 2024 und ihre Entwicklung zum Vorjahr



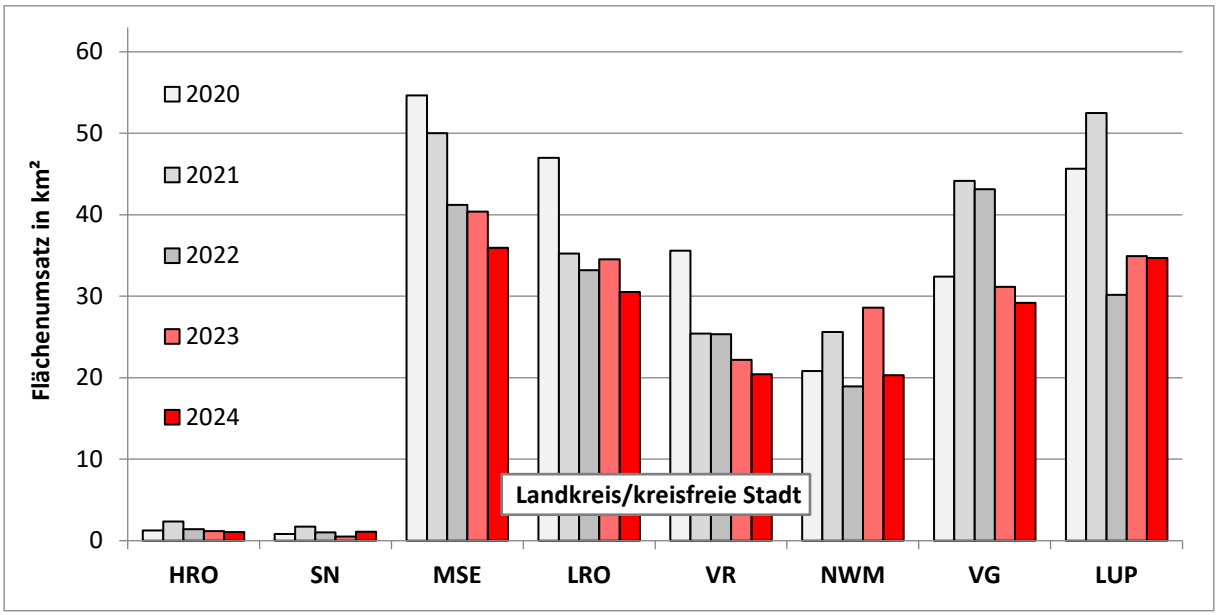
3.4 Flächenumsatz

Im Geschäftsjahr 2024 haben im Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse in den Landkreisen und kreisfreien Städten im Land Mecklenburg-Vorpommern rund

173 km² (-10 % zum Vorjahr)

Grundstücksfläche den Eigentümer gewechselt. Das sind 0,7 % der Gesamtfläche Mecklenburg-Vorpommerns und entspricht etwa der Fläche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Abb. 3.13: Flächenumsatz in den Landkreisen/kreisfreien Städten 2020 bis 2024



Anmerkung: 2023 → Der Flächenumsatz für den Landkreis Nordwestmecklenburg enthält einen Erwerbsvorgang mit über 750 Hektar veräußerter Fläche.

Auch die Entwicklung der Flächenumsätze in den einzelnen Landkreisen folgt dem langjährig rückläufigen Trend. 64 % des Flächenumsatzes wurden von privaten Marktbeteiligten veräußert. Die Firmen folgen mit 30 % Anteil. Erwerberseitig tauschen sie die Plätze.

Abb. 3.14: Beteiligte am Flächenumsatz 2024

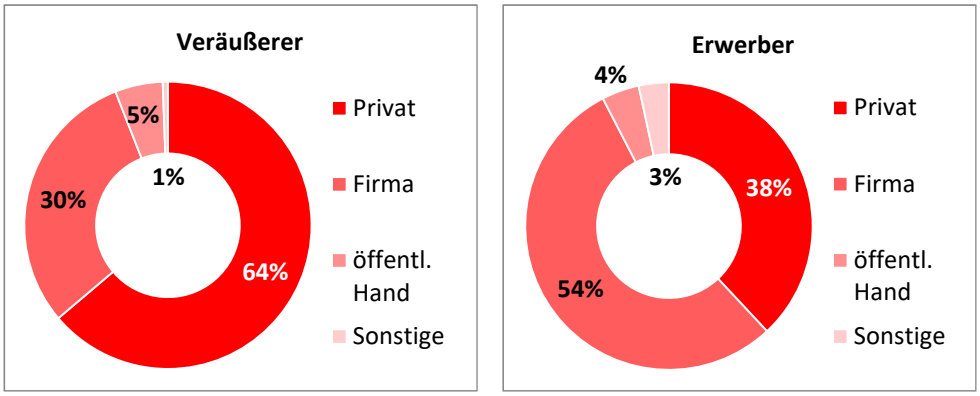


Abb. 3.15: Flächenumsatz in den Teilmärkten im Jahr 2024

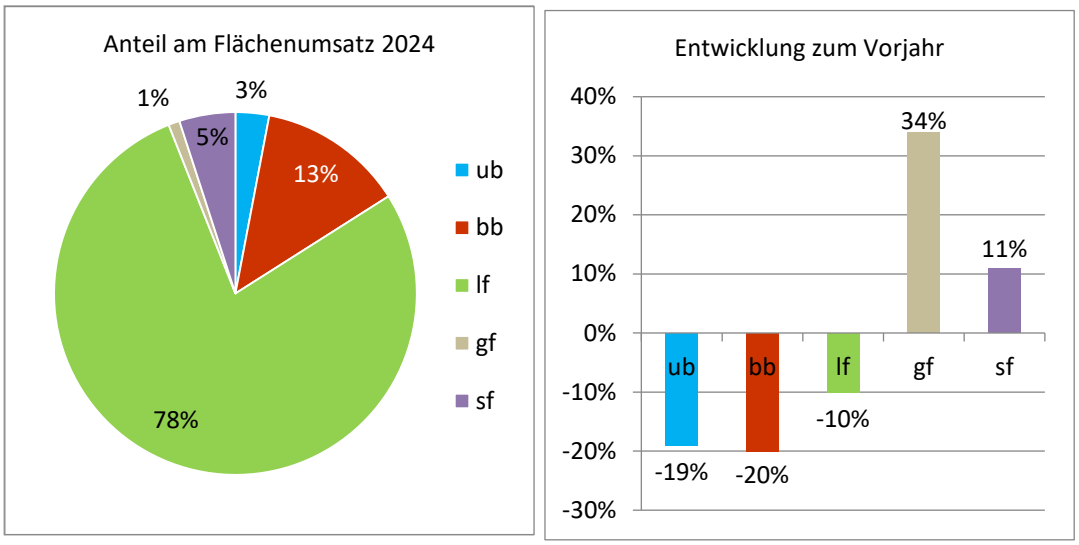
Teil-markt	Flächenumsatz in Hektar									
	HRO	SN	MSE	LRO B	LRO K	VR B	VR K	NWM B	NWM K	VG B	VG K	LUP	Gesamt 2024	Gesamt 2023
ub	32	27	83	140		51		52		84		61	530	655
B		27	83	123		8		18		43		61	363	
K	32				17		43		34		41		167	
bb	29	31	354	425		296		253		287		576	2.251	2.809
B		31	354	398		122		218		219		576	1.916	
K	29				28		174		36		68		335	
lf	41	8	2.809	2.421		1.637		1.517		2.373		2.630	13.437	14.916
B		8	2.809	2.286		729		1.285		1.664		2.630	11.411	
K	41				135		908		232		709		2.026	
gf	1	39	32	23		24		5		68		9	202	150
B		39	32	23		1		4		19		9	127	
K	1				0		23		1		50		75	
sf	4	4	317	44		34		205		106		195	909	817
B		4	317	39		13		205		63		195	835	
K	4				5		21		1		43		74	
Gesamt	107	108	3.595	3.053		2.042		2.033		2.919		3.471	17.328	19.348
B		108	3.595	2.868		872		1.729		2.008		3.471	14.652	
K	107				185		1.170		304		911		2.677	

Anmerkung: Es erfolgt keine Darstellung des Flächenumsatzes beim Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum.

Der land- und forstwirtschaftliche Teilmarkt bestimmt mit 78 % Anteil maßgeblich den Gesamtflächenumsatz. Die Gemeinbedarfsflächen spielen bei Betrachtung der umgesetzten Fläche mit 1,2 % dagegen eine untergeordnete Rolle. Diese Systematik findet sich auch in den einzelnen Landkreisen wieder.

Mit rd. 17.300 Hektar Gesamtflächenumsatz wurden in Mecklenburg-Vorpommern im Berichtsjahr 7,4 Hektar pro 1.000 Hektar Landesfläche veräußert (vgl. Anhang 8.1). Die flächenmäßig größten Landkreise Mecklenburgische Seenplatte und Ludwigslust-Parchim verzeichneten dabei auch die größten Flächenumsätze.

Abb. 3.16: Anteil der Teilmärkte am Flächenumsatz 2024 und ihre Entwicklung zum Vorjahr



4. Preisniveau und -entwicklung auf den Teilmärkten

Für die Darstellung der Auswerteergebnisse zu den Kaufpreisen in den Landkreisen und kreisfreien Städten der verschiedenen Teilmärkte wird der Mittlere Wert (Median) verwendet. Da die Kaufpreise für gleichartige Immobilien in der Mehrzahl der Fälle eine sogenannte schiefe Verteilung aufweisen, ist diese Kennzahl grundsätzlich besser geeignet als der arithmetische Mittelwert. Ein weiterer Vorteil liegt in der geringeren Empfindlichkeit gegenüber Ausreißern (hohe Robustheit).

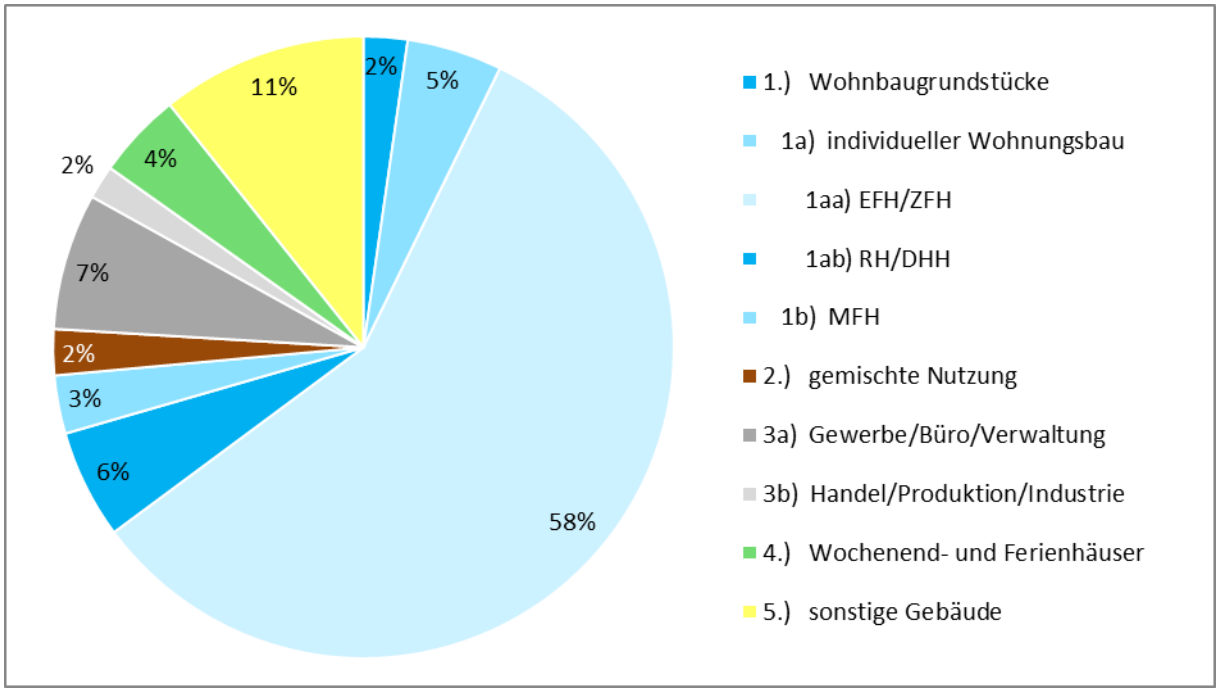
4.1 Unbebaute Baugrundstücke

2.162 Erwerbsvorgänge, die 2024 in Mecklenburg-Vorpommern Eingang in die Kaufpreissammlung fanden, betrafen den Teilmarkt unbebaute Baugrundstücke. Das sind **23 % weniger als im Vorjahr** und sogar 49 % weniger als 2022. Der Geldumsatz betrug 251 Millionen Euro bei einer veräußerten Grundstücksfläche von insgesamt 530 Hektar (2022: 286 Millionen Euro bei 655 Hektar).

Mit 74 % Marktanteil dominieren Grundstücke zum Zwecke einer Wohnbebauung den Teilmarkt unbebaute Baugrundstücke. Besonders beliebt bei den Erwerbern sind freistehende Einfamilienhäuser. Auf sie entfallen fast 60 % aller Erwerbsvorgänge.

Die verbleibenden 26 % betreffen Grundstücke, die für eine gemischte Nutzung, gewerbliche Bebauung, Wochenend- und Ferienhausbebauung oder sonstige Bebauung (u. a. Garagen) vorgesehen sind.

Abb. 4.1: Anteil der geplanten baulichen Nutzungen am Gesamtumsatz 2024



Die Eingabe der geplanten bzw. vorgesehenen baulichen Nutzung des veräußerten Grundstückes in die Kaufpreissammlung erfolgt so präzise wie möglich. Fehlen entsprechende Informationen, besteht die Möglichkeit, den Grad der Genauigkeit herabzusetzen. Dadurch wird vermieden, dass das entsprechende Eingabefeld unbelegt bleibt.

So wird die geplante Nutzung Wohnbebauung bei Vorhandensein der benötigten Informationen, verfeinert zu „individueller Wohnungsbau“ oder „Mehrfamilienhaus“ (MFH). Der individuelle Wohnungsbau lässt sich weiter differenzieren zu „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ (EFH/ZFH) oder „Reihenmittel- oder -endhaus/Doppelhaushälfte“ (RH/DHH).

Nach Definition der Gutachterausschüsse in Mecklenburg-Vorpommern beinhaltet der Teilmarkt unbebaute Baugrundstücke neben dem baureifen Land auch seine Entwicklungsstufen Bauerwartungsland und Rohbauland.

Definition gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

- Bauerwartungsland
  sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- Rohbauland
  sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- Baureifes Land
  sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

4.1.1 Bauerwartungs- und Rohbauland

Im Berichtsjahr **2024 sank die Nachfrage nach werdendem Bauland** (Bauerwartungs- und Rohbauland) im Vergleich zum Vorjahr erneut. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land registrierten 92 Transaktionen. Dabei wechselten 42 Mio. Euro und 168 Hektar Grundstücksfläche den Eigentümer (2023: 120 Transaktionen, 42 Mio. Euro, 207 Hektar).

Der Erwerb von Bauerwartungs- oder Rohbauland bringt Aufwendungen, Risiken und Wartezeit bis zur Baureife mit sich. Diesem Umstand wird auf dem Immobilienmarkt mit Abschlägen auf den Wert für baureifes Land Rechnung getragen. Zur Ermittlung dieser Abschläge wurde eine Auswertung mit Hilfe des nachfolgenden Modells durchgeführt.

MODELL:

- Teilmarkt: Bauerwartungs- und Rohbauland (werdendes Bauland)
- Auswertezeitraum: 2022 - 2024
- keine Arrondierungsflächen
- Bodenrichtwertniveau des umliegenden Baulandes (vergleichbare Nutzung) bekannt
- ohne Kauffälle mit erkennbaren ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen

Die Recherche in der landesweiten Datensammlung (LDS) ergab 297 verwertbare Kauffälle. Da die Lage der veräußerten Fläche einen wesentlichen Einflussfaktor auf die Preisbildung darstellt, wurde der gezahlte Kaufpreis ins Verhältnis zum Bodenrichtwertniveau des umliegenden Baulandes gesetzt.

Abb. 4.2: Bauerwartungs- und Rohbauland im Verhältnis zum Bodenrichtwertniveau des umliegenden Baulandes

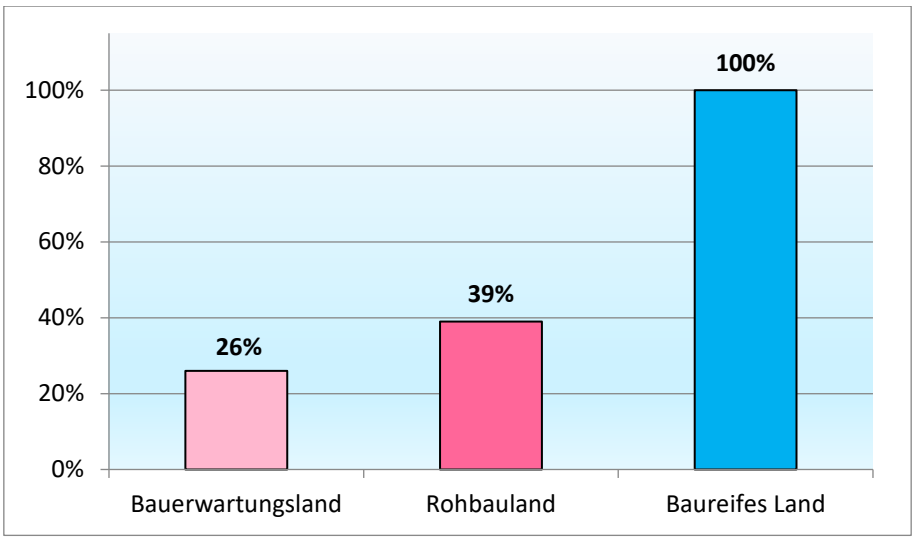


Abb. 4.3: Bauerwartungs- und Rohbauland im Verhältnis zum Bodenrichtwertniveau des umliegenden Baulandes - Übersicht

	Anzahl	Kaufpreis in €/m²		Mittlerer Prozentsatz zu b	Fläche in Hektar		b[1)] in €/m²	
		Mittlerer	Spanne		Mittlere	Spanne	Mittlerer	Spanne
Bauerwartungs-land	198	20,39	2,17 - 300,00	**26%**	0,37	0,03 - 15,3	70	10 - 520
Rohbauland	99	25,78	2,08 - 505,29	**39%**	0,61	0,03 - 70,5	60	10 - 770

[1)] b = Bodenrichtwertniveau des umliegenden Baulandes (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei)

4.1.2 Baureifes Land

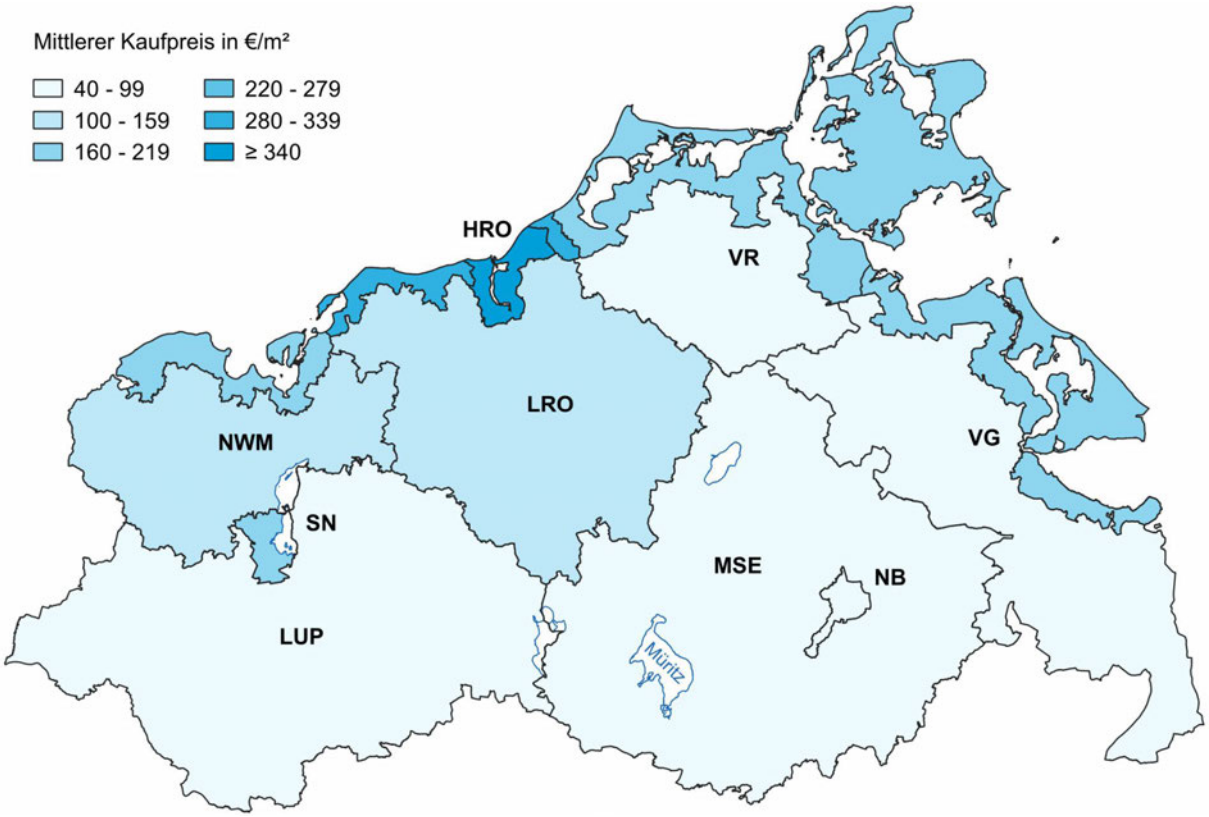
Der größte Teil der in Mecklenburg-Vorpommern gehandelten baureifen Grundstücke wird zum Zwecke der Bebauung mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus, einem Reihenmittel- oder -endhaus oder einer Doppelhaushälfte erworben. Die Ermittlung der mittleren Baulandpreise im individuellen Wohnungsbau des Jahres 2024 erfolgt anhand nachstehender Kriterien.

MODELL:

- Teilmarkt: unbebaute Baugrundstücke, Baureife für den individuellen Wohnungsbau
- Auswertezeitraum: 2024
- keine Arrondierungsflächen
- Grundstücksgröße:
  Landkreise 100 m² bis 3.000 m²
  Kreisfreie Städte sowie Neubrandenburg 100 m² bis 1.500 m²
- gezahlter Kaufpreis in der Spanne 1/3 - bis 3-fache des jeweiligen Bodenrichtwertes
- ohne Kauffälle mit erkennbaren ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen



Abb. 4.4: Baulandpreise im individuellen Wohnungsbau 2024



Die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau in Mecklenburg-Vorpommern bewegen sich vor allem lagebedingt in einer großen Bandbreite. Für die Auswertung standen 733 verwertbare Kauffälle aus 2024 zur Verfügung.

Der Trend deutlich steigender Baulandpreise aus den Vorjahren setzte sich 2023 nicht fort. Die Preisentwicklungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten zeigen sich uneinheitlich. Im Bereich des Küstenstreifens blieb das Kaufpreisniveau je Quadratmeter 2023 und 2024 im Gesamtmittel weitestgehend stabil. Im Binnenland sanken die Baulandpreise 2023 zumeist deutlich. Im Berichtsjahr stiegen sie wieder erheblich, etwa auf das Niveau des Jahres 2022.

Im Bereich des Binnenlandes zahlten die Käufer einen mittleren Kaufpreis in Höhe von 40 € bis 165 € für den Quadratmeter Grund und Boden. Im Küstenstreifen wurden mit 165 €/m² bis 395 €/m² deutlich höhere Preise bei kleineren Grundstücksgrößen registriert.

Abb. 4.5: Übersicht Baulandpreise im individuellen Wohnungsbau 2024

	Landkreis/ Stadt	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis [€/m²]	Spanne [€/m²]	Gesamtkaufpreis [€]	Grundstücksgröße [m²]
Binnenland	**SN**	13	**165**	149 - 336	101.970	618
	MSE - ohne NB	78	**53**	10 - 263	49.838	1.057
	NB[1)]	5	**75**	-	42.600	568
	LRO	131	**155**	18 - 454	101.760	730
	VR	30	**47**	6 - 145	50.000	905
	NWM	61	**114**	23 - 285	81.675	770
	VG	50	**40**	13 - 155	39.500	1.081
	LUP	89	**81**	6 - 220	57.400	864
	Gesamt	**457**	**97**		**70.700**	**862**
Küstenstreifen	**HRO**	62	**395**	235 - 540	217.800	552
	LRO	28	**329**	35 - 928	236.935	767
	VR	83	**165**	12 - 1.334	93.900	625
	NWM	28	**165**	73 - 347	143.041	719
	VG	75	**175**	16 - 528	124.895	831
	Gesamt	**276**	**236**		**149.700**	**688**
Land M-V		**733**	**150**		**100.400**	**797**

[1)] NB - Kreisstadt Neubrandenburg

Für detailliertere Informationen zu den Baulandpreisen wird auf die **Bodenrichtwerte** der Gutachterausschüsse in den Landkreisen und kreisfreien Städten verwiesen. Diese sind über diverse Geoportale oder bei den zuständigen Geschäftsstellen einzusehen bzw. erhältlich (siehe Kapitel 6.2 und Anhang 8.3).

4.2 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke verzeichnet regelmäßig den größten Anteil am Marktgeschehen sowie am Geldumsatz in Mecklenburg-Vorpommern.

Der in den Jahren 2022 und 2023 verzeichnete Einbruch bei der Zahl der Transaktionen bebauter Grundstücke setzte sich 2024 nicht fort. Die 7.727 registrierten Erwerbsvorgänge im Berichtsjahr bedeuten einen leichten Anstieg um 0,5 % zum Vorjahr (2023: 7.686 Transaktionen). Der Geldumsatz stieg moderat auf 2,4 Milliarden Euro. Das entspricht einem Plus von 6 %. Dabei wurden 2.251 Hektar Grundstücksfläche veräußert (2023: 2,3 Milliarden Euro bei 2.809 Hektar).

Die Grundstücke dieses Teilmarktes werden nach der Art ihrer aufstehenden Gebäude klassifiziert. Zu den Gebäudearten zählen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser, Wochenend- und Ferienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbeobjekte.

Im Berichtsjahr 2024 entfiel auf den **individuellen Wohnungsbau** wieder der mit Abstand größte Anteil der auf dem Immobilienmarkt gehandelten bebauten Objekte. Er wird nachfolgend neben den **Mehrfamilienhäusern** und den **Wochenend- und Ferienhäusern** genauer betrachtet.
Als Grundlage für die Auswertungen diente die landesweite Datensammlung (LDS). Anhand folgender Kriterien wurde die Verwertbarkeit der verwendeten Kauffälle erreicht.

MODELL:

- Teilmarkt: bebaute Grundstücke
- Auswertezeitraum:
  - Individueller Wohnungsbau 2024
  - Mehrfamilienhäuser 2022 bis 2024
  - Wochenend- und Ferienhäuser 2022 bis 2024
- Baujahr und Wohnfläche bekannt
- ohne Kauffälle mit erkennbaren ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen



Objektspezifische Qualitätsmerkmale wie Lage, Baujahr, Bauzustand, Ausstattung, energetische Eigenschaften und Grundstücksgröße können zu erheblichen Abweichungen des Grundstückswertes eines bestimmten Objektes von den mittleren Kaufpreisen führen.

Die dargestellten **Wohnflächenpreise** beziehen sich auf das **Gebäude einschließlich Grund und Boden**. Sie wurden in die **Baujahresklassen**

1.) bis 1949,
2.) 1950 bis 1990,
3.) 1991 bis 2021 und
4.) 2022 bis 2024

gegliedert.

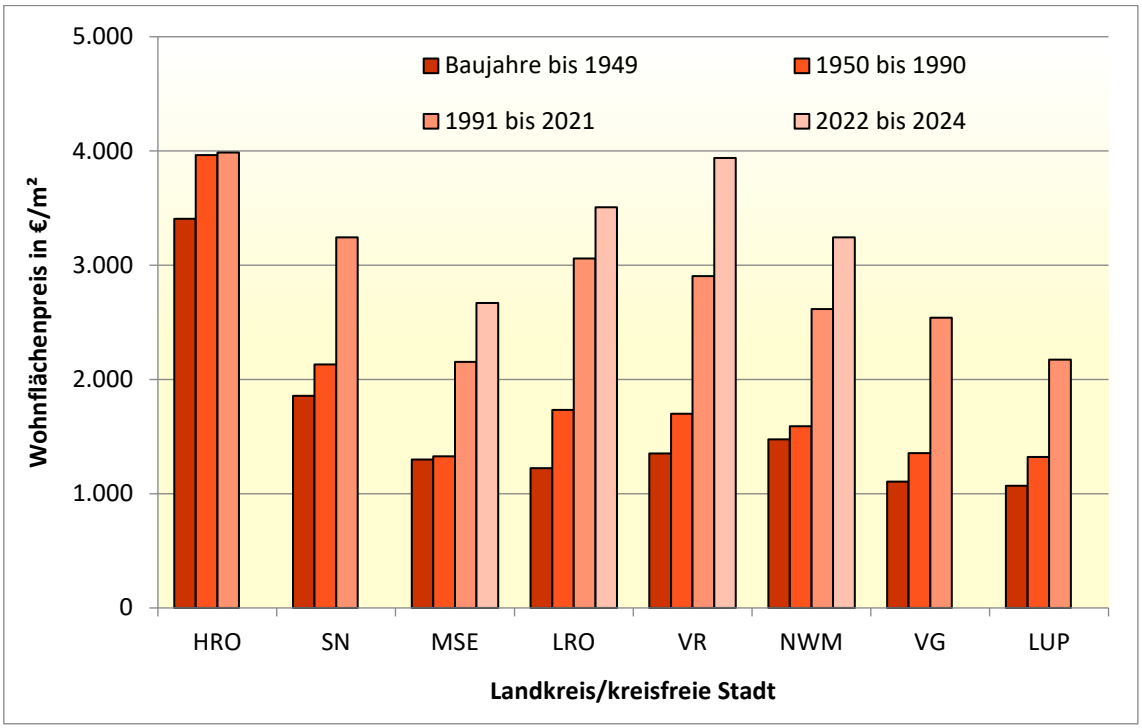
4.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die mittleren Wohnflächenpreise für Grundstücke, die mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut sind, bewegen sich in den Landkreisen und kreisfreien Städten im Jahr 2024 in der Bandbreite **1.069 €/m² - 3.987 €/m².** Erwartungsgemäß wird für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern älterer Baujahre zumeist weniger gezahlt. Während der Wohnflächenpreis für die Baujahresklasse bis 1949 im Landesmittel bei 1.239 €/m² liegt, zahlen die Käufer für die jüngste Baujahresklasse 3.333 €/m².

Nachdem die **Wohnflächenpreise** im Jahr 2023 in den Landkreisen und kreisfreien Städten gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken waren, **stabilisierten** sie **sich im Berichtsjahr**. Die Preisentwicklung 2023 zu 2024 pendelt sich im Landesmittel zwischen leichtem Rückgang (-3 %) in der Baujahresklasse 2022 bis 2024 und moderater Teuerung (+4 %) bei den Baujahren 1991 bis 2021 ein.

Der Auswertung lagen 1.804 verwertbare Kauffälle aus 2024 zu Grunde. Davon entfallen 39 % auf Immobilien mit Baujahr nach 1990.

Abb. 4.6: Wohnflächenpreise 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



In den kreisfreien Städten und in der größten Kreisstadt Neubrandenburg wurden höhere mittlere Kaufpreise für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser registriert als in den Landkreisen. Auch die Lage im Küstenstreifen und im Stadt-Umland-Raum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wirkt stark preiserhöhend.

Im Küstenstreifen zur Ostsee liegen die mittleren Wohnflächenpreise 2024 in der Baujahresklasse 1991 bis 2021 in der Spanne 2.865 €/m² bis 3.987 €/m². Im Bereich des Binnenlandes waren vergleichbare Immobilien mit 2.071 € bis 3.244 € je Quadratmeter Wohnfläche deutlich günstiger zu erwerben. Das ist vor allem dem höheren Nachfragedruck im Küstenstreifen geschuldet. Ein weiterer Grund liegt im größeren Anteil jüngerer veräußerter Immobilien in diesem Strukturraum.

Abb. 4.7: Wohnflächenpreise 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Baujahre 1991 bis 2021

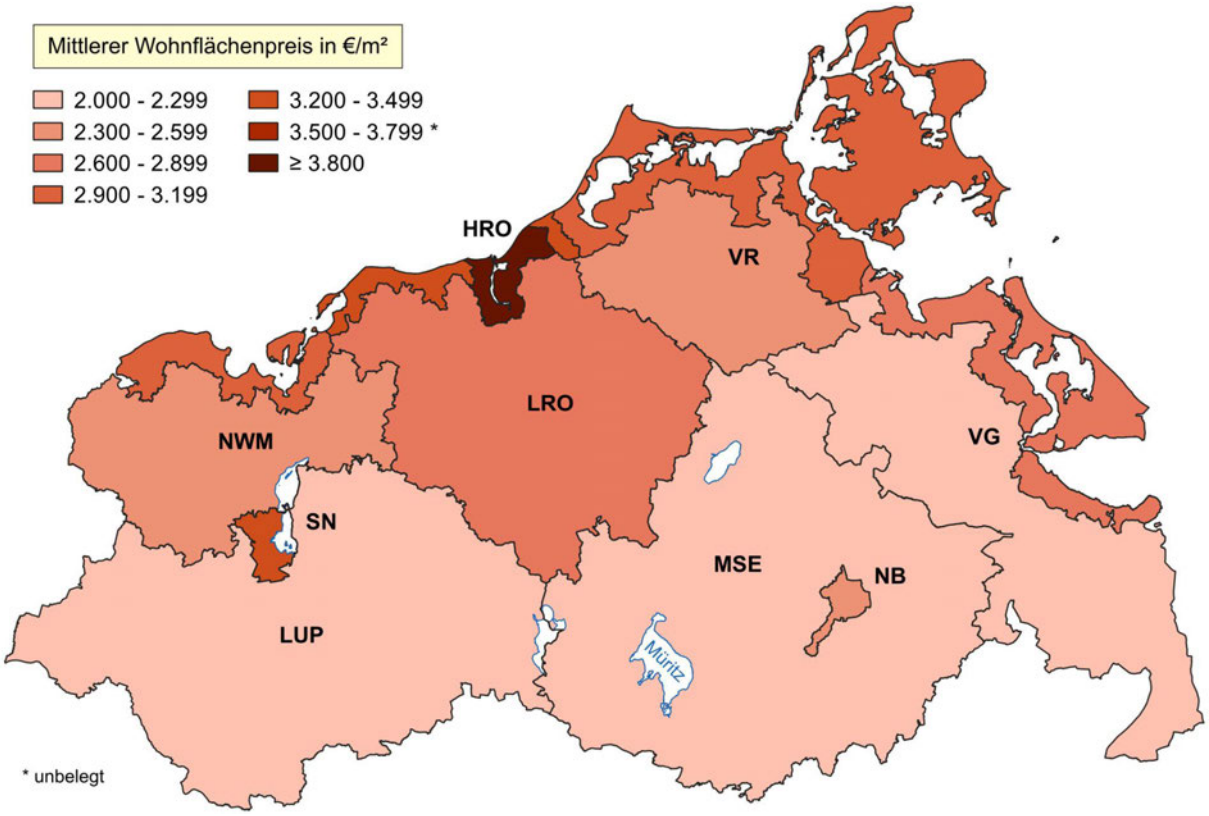


Abb. 4.8: Übersicht Wohnflächenpreise 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	Mittlerer Wohnfläche [m²]	Mittlerer Gesamtkaufpreis [€]	Mittlerer Grundstücksgröße [m²]	Mittlerer BRW[1] [€/m²]	Mittleres Baujahr
	Baujahre 1991 bis 2021							
Binnenland	**SN**	37	**3.244**	129	400.000	562	175	2007
	MSE ohne NB	89	**2.101**	135	289.971	858	50	1999
	NB[2]	12	**2.534**	143	363.132	683	115	1997
	LRO	74	**2.898**	120	363.040	686	160	1999
	VR	15	**2.322**	125	260.000	1.013	-	1998
	NWM	76	**2.520**	125	314.546	759	75	2000
	VG	52	**2.071**	128	270.000	980	42	1998
	LUP	106	**2.172**	131	287.000	800	50	1999
	Gesamt	**461**	**2.421**	**129**				
Küstenstreifen	**HRO**	30	**3.987**	138	535.000	622	315	2002
	LRO	32	**3.430**	132	488.687	754	275	2005
	VR	48	**3.088**	126	387.000	592	-	2003
	NWM	21	**2.966**	127	390.506	885	130	2006
	VG	75	**2.865**	135	388.000	779	175	2000
	Gesamt	**206**	**3.178**	**132**				
	Land M-V	**667**	**2.655**	**130**				

[1] BRW - Bodenrichtwert [2] NB - Kreisstadt Neubrandenburg

Abb. 4.9: Übersicht Wohnflächenpreise 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	Mittlerer Wohnfläche [m²]	Mittlerer Gesamtkaufpreis [€]	Mittlerer Grundstücksgröße [m²]	Mittlerer BRW[1)] [€/m²]	Mittleres Baujahr
Baujahre bis 1949							
HRO	14	**3.405**	147	477.500	801	400	1935
SN	6	**1.857**	180	317.500	693	170	1931
MSE	77	**1.300**	150	172.500	999	36	1927
LRO	40	**1.225**	120	135.394	1.233	55	1926
VR	47	**1.353**	120	220.000	1.705	-	1922
NWM	50	**1.475**	140	198.971	1.876	60	1930
VG	140	**1.106**	138	158.668	1.487	35	1925
LUP	215	**1.069**	125	135.000	1.843	22	1913
Land M-V	**589**	**1.239**	**133**				
Baujahre 1950 bis 1990							
HRO	8	**3.965**	117	404.500	746	320	1959
SN	16	**2.132**	118	305.500	578	153	1975
MSE	104	**1.328**	123	170.914	1.289	36	1975
LRO	59	**1.733**	120	217.864	1.140	70	1973
VR	53	**1.700**	105	189.000	942	-	1969
NWM	45	**1.590**	105	175.000	841	70	1970
VG	112	**1.356**	114	164.743	1.080	48	1970
LUP	112	**1.321**	120	155.250	1.177	27	1974
Land M-V	**509**	**1.508**	**116**				
Baujahre 2022 bis 2024							
HRO	0	**-**	-	-	-	-	
SN	1	**-**	-	-	-	-	
MSE	7	**2.670**	127	339.062	788	65	
LRO	7	**3.508**	113	405.947	800	85	
VR	8	**3.940**	134	493.450	597	-	
NWM	16	**3.243**	119	395.610	688	190	
VG	0	**-**	-	-	-	-	
LUP	0	**-**	-	-	-	-	
Land M-V	**39**	**3.333**	**122**				

[1)] BRW - Bodenrichtwert

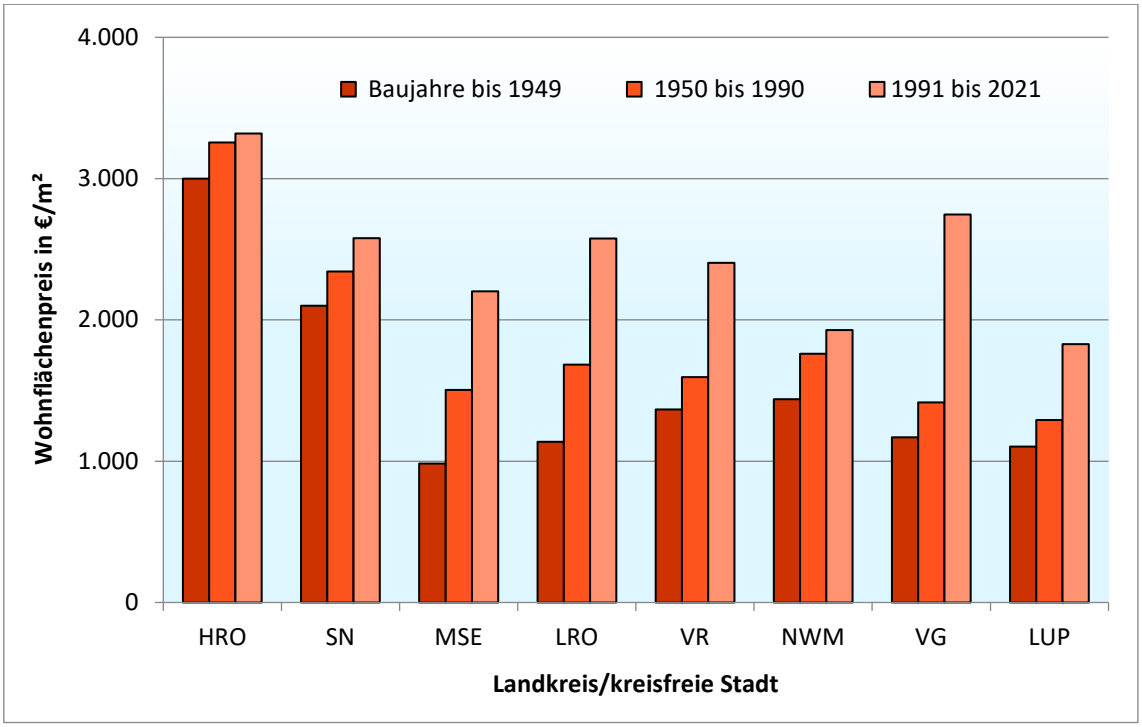
4.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die mittleren Wohnflächenpreise für Grundstücke, die mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenmittel- oder -endhaus bebaut sind, bewegen sich in den Landkreisen und kreisfreien Städten in der Spanne **983 €/m² - 3.318 €/m²**.

Nachdem die **Wohnflächenpreise** im Jahr 2023 in den Landkreisen und kreisfreien Städten gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken waren, **stabilisierten** sie **sich im Berichtsjahr**. Die Preisentwicklung 2023 zu 2024 pendelt sich im Landesmittel zwischen leichtem Rückgang (-1 %) in der Baujahresklasse 1991 bis 2021 und moderater Teuerung (+4 %) bei den Baujahren 1950 bis 1990 ein.

Für die Auswertung standen insgesamt 893 verwertbare Kauffälle aus 2024 zur Verfügung. Davon entfallen 47 % auf Immobilien mit Baujahr vor 1950.

Abb. 4.10: Wohnflächenpreise 2024 für Reihenhäuser/Doppelhaushälften



Gemessen an den Wohnflächenpreisen ähnelt der Grundstücksmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Ausprägung und Relation dem Markt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser. Aufgrund der geringeren Wohnflächen bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind die Gesamtkaufpreise jedoch deutlich geringer.

In den kreisfreien Städten und in der größten Kreisstadt Neubrandenburg wurden höhere mittlere Kaufpreise für freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser registriert als in den Landkreisen. Auch die Lage im Küstenstreifen und im Stadt-Umland-Raum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wirkt stark preiserhöhend.

Im Küstenstreifen zur Ostsee liegen die mittleren Wohnflächenpreise 2024 in der Baujahresklasse 1991 bis 2021 in der Spanne 2.023 €/m² bis 3.619 €/m². Im Bereich des Binnenlandes waren vergleichbare Immobilien mit 1.828 € bis 2.579 € je Quadratmeter Wohnfläche deutlich günstiger zu erwerben. Das ist vor allem durch den höheren Nachfragedruck im Küstenstreifen bedingt. Ein weiterer Grund liegt im größeren Anteil jüngerer veräußerter Immobilien in diesem Strukturraum.

Abb. 4.11: Wohnflächenpreise 2024 für Reihenhäuser/Doppelhaushälften - Baujahre 1991 bis 2021

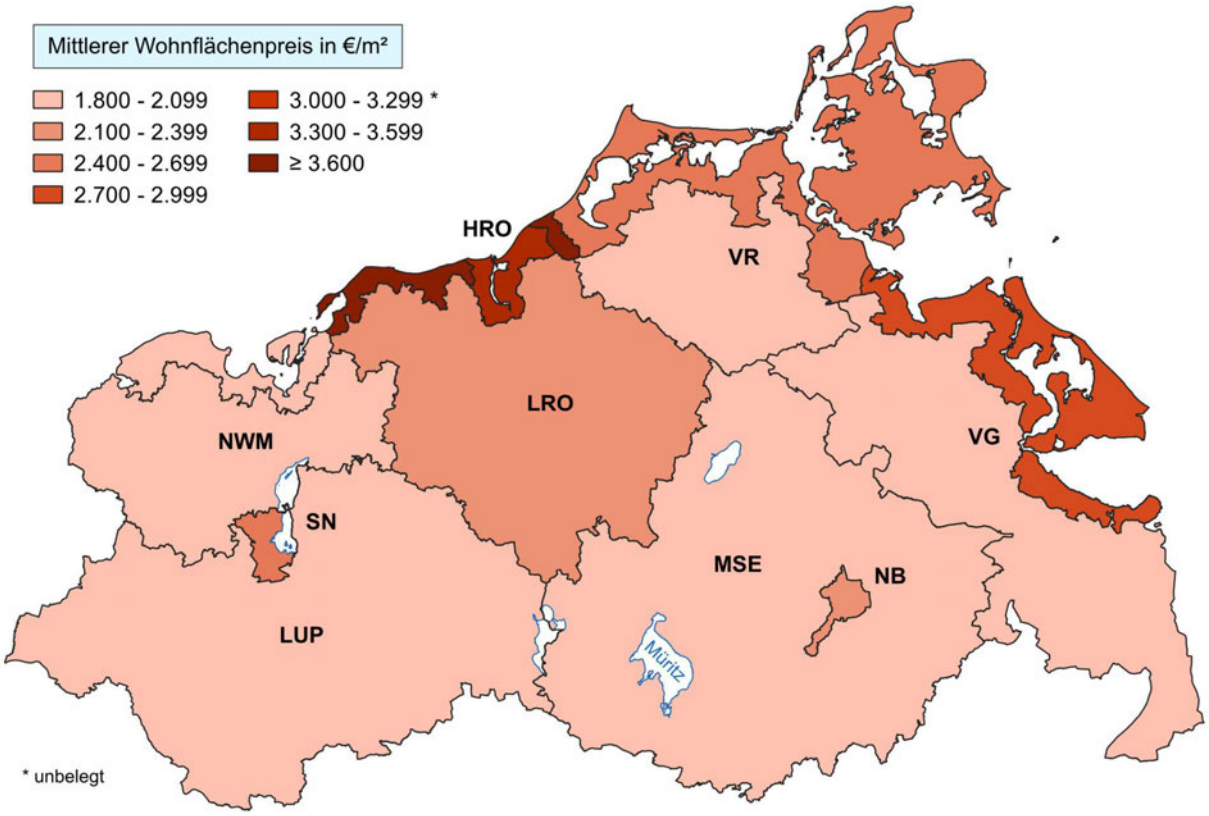


Abb. 4.12: Übersicht Wohnflächenpreise 2024 für Reihenhäuser/Doppelhaushälften

	Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	Mittlerer Wohnfläche [m²]	Mittlerer Gesamtkaufpreis [€]	Mittlerer Grundstücksgröße [m²]	Mittlerer BRW[1] [€/m²]	Mittleres Baujahr
	Baujahre 1991 bis 2021							
Binnenland	**SN**	23	**2.579**	117	314.000	289	165	2002
	MSE ohne NB	13	**2.093**	117	200.000	327	65	1999
	NB[2]	20	**2.272**	111	252.000	284	90	1998
	LRO	27	**2.304**	110	280.000	325	180	1997
	VR	3	**1.864**	110	205.000	183	60	1997
	NWM	21	**1.875**	120	210.000	294	70	1998
	VG	8	**1.861**	96	190.500	284	63	1998
	LUP	49	**1.828**	111	215.000	319	75	1996
	Gesamt	**164**	**2.095**	**113**				
Küstenstreifen	**HRO**	25	**3.318**	135	415.000	263	310	2000
	LRO	7	**3.619**	105	369.000	321	350	2000
	VR	16	**2.505**	102	264.850	297	-	2001
	NWM	12	**2.023**	115	286.250	297	175	2010
	VG	29	**2.989**	100	309.442	279	190	2001
	Gesamt	**89**	**2.914**	**113**				
	Land M-V	**253**	**2.383**	**113**				

[1] BRW - Bodenrichtwert [2] NB - Kreisstadt Neubrandenburg

Abb. 4.13: Übersicht Wohnflächenpreise 2024 für Reihenhäuser/Doppelhaushälften

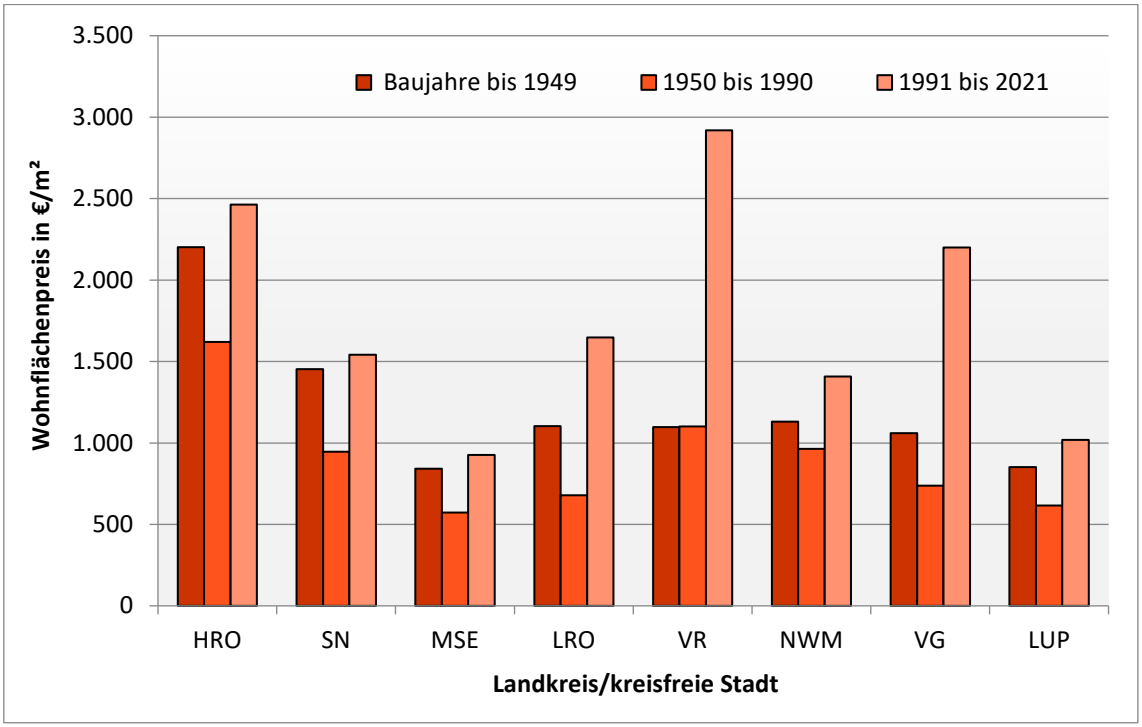
Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	Wohnfläche [m²]	Gesamtkaufpreis [€]	Grundstücksgröße [m²]	BRW[1] [€/m²]	Baujahr
Baujahre bis 1949							
HRO	23	**3.000**	109	308.000	596	400	1936
SN	11	**2.100**	100	252.000	925	165	1935
MSE	83	**983**	113	121.000	854	30	1930
LRO	60	**1.138**	109	122.500	663	60	1911
VR	40	**1.366**	100	125.000	735	-	1927
NWM	32	**1.439**	109	171.285	637	85	1908
VG	106	**1.169**	100	119.520	805	46	1926
LUP	63	**1.103**	116	120.000	921	22	1916
Land M-V	**418**	**1.283**	**107**				
Baujahre 1950 bis 1990							
HRO	8	**3.255**	135	404.500	540	340	1959
SN	7	**2.343**	112	269.450	546	135	1978
MSE	35	**1.505**	120	169.500	563	55	1975
LRO	25	**1.684**	100	157.060	600	85	1960
VR	25	**1.596**	92	140.000	674	-	1957
NWM	21	**1.760**	87	173.761	763	70	1958
VG	31	**1.417**	115	159.000	751	38	1971
LUP	48	**1.292**	101	130.000	554	34	1969
Land M-V	**200**	**1.600**	**105**				
Baujahre 2022 bis 2024							
Land M-V	**22**	**3.447**	**116**	399.500	394	175	

[1] BRW - Bodenrichtwert

4.2.3 Mehrfamilienhäuser

Die mittleren Wohnflächenpreise in den Landkreisen und kreisfreien Städten für Grundstücke, die mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sind, bewegen sich in der Bandbreite **572 €/m² bis 2.920 €/m²** und damit auf deutlich geringerem Niveau als beim individuellen Wohnungsbau. Der Auswertung lagen 895 verwertbare Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2024 zu Grunde.

Abb. 4.14: Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser



73 % der ausgewerteten Mehrfamilienhäuser gehören der Baujahresklasse bis 1949 an. Deutlich seltener und zu überwiegend geringeren Wohnflächenpreisen wechselten Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1950 bis 1990 den Eigentümer. Mehrfamilienhäuser neuerer Baujahre werden auf dem Grundstücksmarkt Mecklenburg-Vorpommerns nicht so häufig gehandelt.

Ähnlich dem Marktgeschehen für Immobilien des individuellen Wohnungsbaus wurden auch für Mehrfamilienhäuser in den größten Städten des Landes Rostock, Schwerin und Neubrandenburg im Durchschnitt höhere Kaufpreise registriert als in den Landkreisen. Die Lage im Küstenstreifen wirkt ebenfalls preiserhöhend.

Die mittleren Wohnflächenpreise der Baujahresklasse bis 1949 bewegen sich im Küstenstreifen in der Spanne 1.267 €/m² bis 2.203 €/m². Im Bereich des Binnenlandes waren vergleichbare Immobilien mit 518 € bis 1.453 € je Quadratmeter Wohnfläche deutlich günstiger.

Abb. 4.15: Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser - Baujahre bis 1949

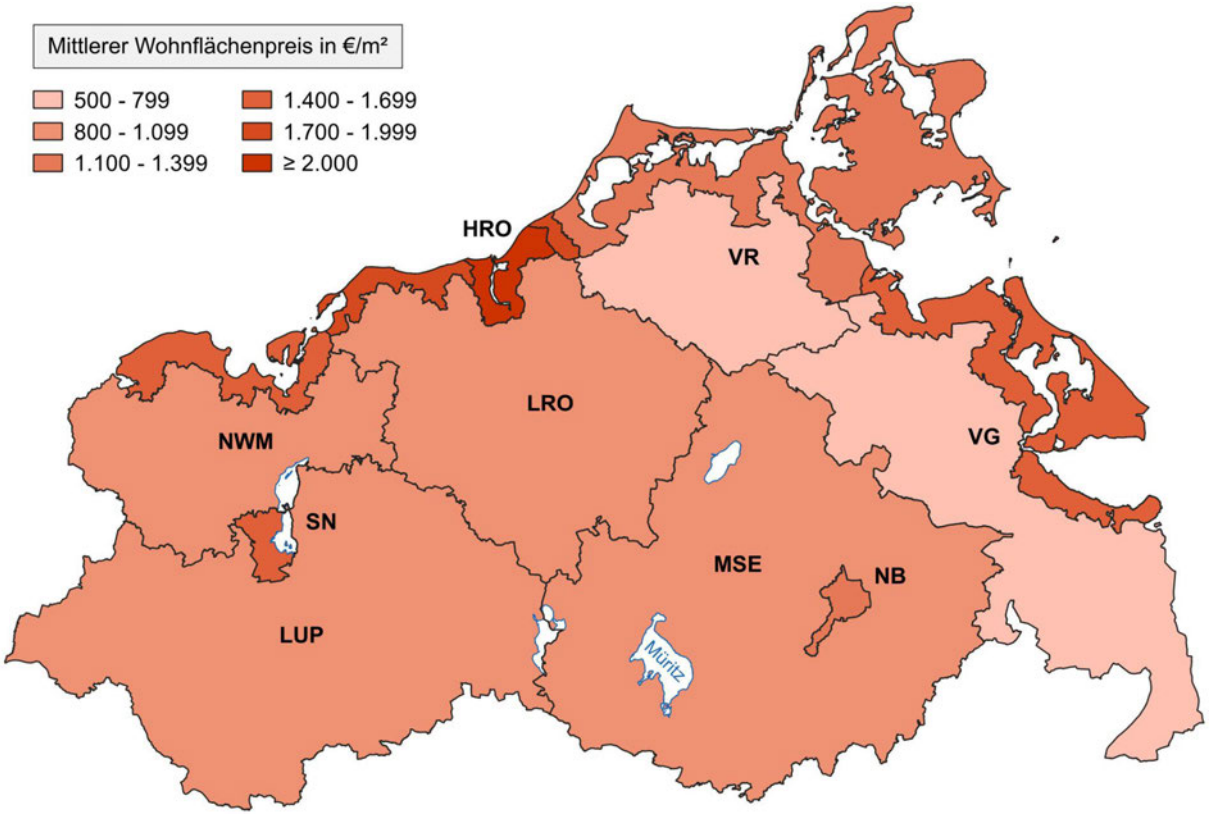


Abb. 4.16: Übersicht Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser

	Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	Mittlerer Wohnfläche [m²]	Mittlerer Gesamtkaufpreis [€]	Mittlerer Grundstücksgröße [m²]	Mittlerer BRW[1] [€/m²]	Mittleres Baujahr
	Baujahre bis 1949							
Binnenland	**SN**	77	**1.453**	433	622.974	394	155	1904
	MSE ohne NB	82	**811**	317	260.750	782	48	1900
	NB[2]	5	**1.357**	260	412.500	596	120	1915
	LRO	66	**971**	300	287.500	603	105	1915
	VR	10	**518**	300	145.000	2.046	23	1900
	NWM	22	**867**	282	222.916	1.058	58	1915
	VG	61	**708**	300	177.000	1.044	38	1910
	LUP	114	**853**	249	210.500	804	42	1905
	Gesamt	**437**	**947**	**312**				
Küstenstreifen	**HRO**	108	**2.203**	393	917.500	329	660	1911
	LRO	13	**1.779**	345	567.400	888	210	1905
	VR	34	**1.267**	316	427.500	936	100	1914
	NWM	20	**1.419**	323	423.500	531	189	1910
	VG	43	**1.563**	302	385.000	654	170	1920
	Gesamt	**218**	**1.833**	**353**				
	Land M-V	**655**	**1.242**	**326**				

[1] BRW - Bodenrichtwert [2] NB - Kreisstadt Neubrandenburg

Abb. 4.17: Übersicht Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser

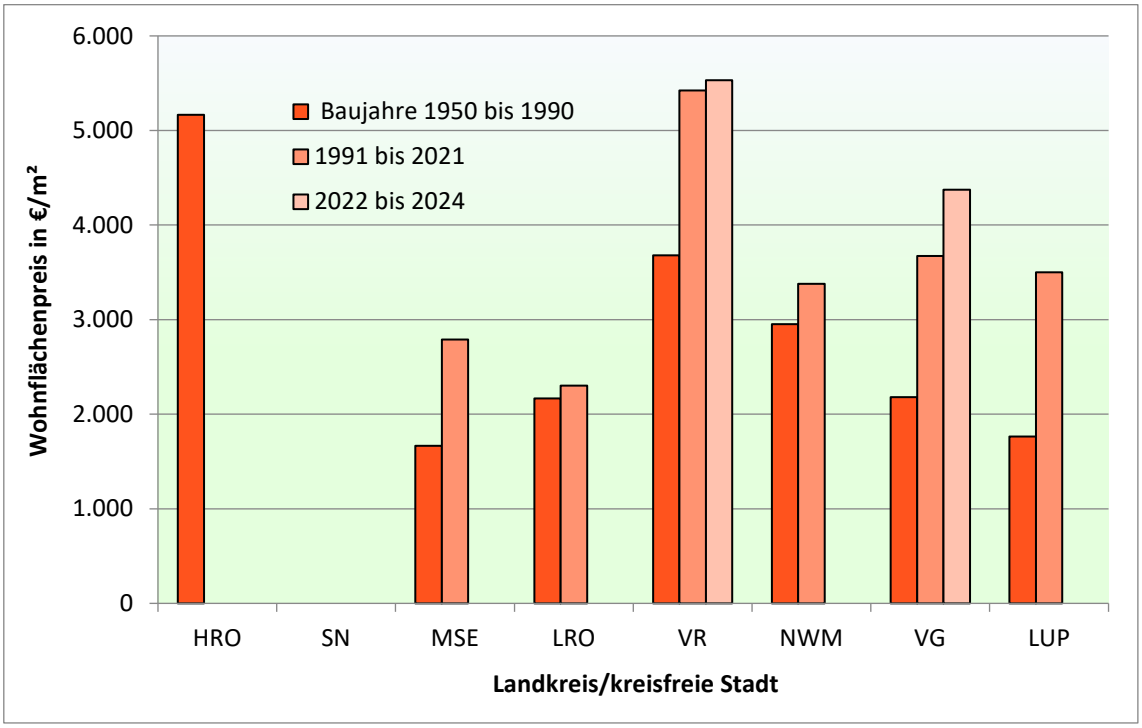
Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	Wohnfläche [m²]	Gesamtkaufpreis [€]	Grundstücksgröße [m²]	BRW[1)] [€/m²]	Baujahr
Baujahre 1950 bis 1990							
HRO	6	**1.620**	610	920.500	381	575	1960
SN	6	**946**	832	760.000	1.202	168	1975
MSE	28	**572**	755	333.000	2.764	22	1965
LRO	26	**679**	317	270.500	1.611	48	1969
VR	20	**1.101**	459	590.000	1.434	65	1966
NWM	9	**964**	330	420.000	1.083	40	1965
VG	28	**737**	399	278.950	1.771	41	1965
LUP	21	**616**	320	250.000	1.582	26	1969
Land M-V	**144**	**787**	**473**				
Baujahre 1991 bis 2021							
HRO	7	**2.464**	274	1.340.000	441	690	1999
SN	6	**1.541**	521	780.750	865	195	1996
MSE	7	**926**	323	299.000	1.203	28	1996
LRO	13	**1.647**	233	495.500	761	210	1997
VR	10	**2.920**	249	643.000	729	278	2004
NWM	8	**1.408**	287	390.600	856	68	1998
VG	25	**2.200**	260	716.700	767	205	2005
LUP	12	**1.020**	269	322.500	855	36	1997
Land M-V	**88**	**1.842**	**282**				
Baujahre 2022 bis 2024							
Land M-V	**8**	**4.074**	**1.238**	6.410.000	1.759	292	

1) BRW - Bodenrichtwert

4.2.4 Wochenend- und Ferienhäuser

Die mittleren Wohnflächenpreise für Grundstücke, die mit einem Wochenend- oder Ferienhaus bebaut sind, bewegen sich in den Landkreisen und kreisfreien Städten im Land in der Spanne **1.667 €/m² bis 5.532 €/m²**. Der Auswertung lagen 751 verwertbare Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2024 zu Grunde. Davon entfallen 59 % auf Immobilien der Baujahresklasse 1950 bis 1990.

Abb. 4.18: Wohnflächenpreise für Wochenend- und Ferienhäuser

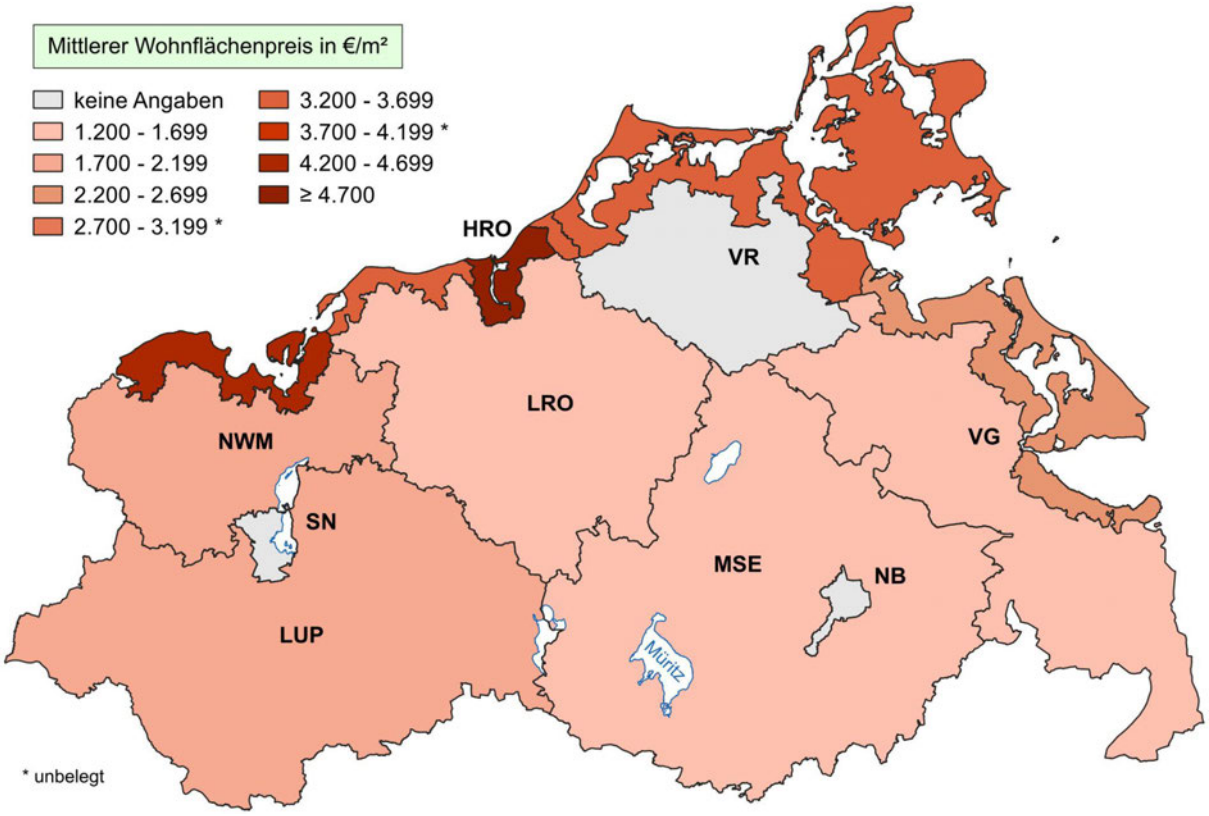


Im Gegensatz zu den Mehrfamilienhäusern, bei denen Immobilien neueren Baujahres keine große Rolle auf dem Grundstücksmarkt spielen, werden Wochenend- und Ferienhäuser älteren Baujahres (bis 1949) nur selten gehandelt.

Gemessen an ihrer Wohnfläche sind die veräußerten Wochenend- und Ferienhäuser zumeist deutlich kleiner als die Gebäude des individuellen Wohnungsbaus. Beim Kaufpreis je Wohnfläche führen sie die in diesem Kapitel betrachteten Gebäudearten hingegen an.

Die Lage im Küstenstreifen zur Ostsee wirkt stark preiserhöhend. Die mittleren Wohnflächenpreise der Baujahresklasse 1950 bis 1990 bewegen sich hier in der Spanne 2.361 €/m² bis 5.167 €/m². Im Bereich des Binnenlandes waren vergleichbare Immobilien mit 1.258 € bis 1.988 € je Quadratmeter Wohnfläche deutlich günstiger.

Abb. 4.19: Wohnflächenpreise für Wochenend- und Ferienhäuser - Baujahre 1950 bis 1990



Für Grundstücke mit neu errichteten Wochenend- und Ferienhäuser im Landkreis Vorpommern-Rügen waren die Käufer bereit, die höchsten Preise zu bezahlen. Die Auswertung ergab hier 5.532 € je Quadratmeter Wohnfläche bei 595.000 € Gesamtkaufpreis.

Abb. 4.20: Übersicht Wohnflächenpreise für Wochenend- und Ferienhäuser

	Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	Mittlerer Wohnfläche [m²]	Mittlerer Gesamtkaufpreis [€]	Mittlerer Grundstücksgröße [m²]	Mittlerer BRW[1] [€/m²]	Mittleres Baujahr
	Baujahre 1950 bis 1990							
Binnenland	**SN**	0	**-**	-	-	-	-	-
	MSE ohne NB	176	**1.667**	41	69.250	448	26	1977
	NB[2]	0	**-**	-	-	-	-	-
	LRO	43	**1.556**	39	65.000	435	40	1975
	VR	0	**-**	-	-	-	-	-
	NWM	14	**1.988**	40	100.500	370	70	1981
	VG	10	**1.258**	57	65.500	527	16	1976
	LUP	60	**1.766**	40	70.000	470	18	1979
	Gesamt	**303**	**1.672**	**41**				
Küstenstreifen	**HRO**	5	**5.167**	54	310.000	390	280	1973
	LRO	22	**3.367**	38	149.000	414	300	1978
	VR	50	**3.681**	47	191.000	632	125	1980
	NWM	9	**4.455**	48	240.000	423	360	1975
	VG	51	**2.361**	48	115.000	344	160	1978
	Gesamt	**137**	**3.244**	**46**				
	Land M-V	**440**	**2.161**	**42**				

[1] BRW - Bodenrichtwert [2] NB - Kreisstadt Neubrandenburg

Abb. 4.21: Übersicht Wohnflächenpreise für Wochenend- und Ferienhäuser

Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	Mittlerer Wohnfläche [m²]	Mittlerer Gesamtkaufpreis [€]	Mittlerer Grundstücksgröße [m²]	Mittlerer BRW[1)] [€/m²]	Mittlerer Baujahr
Baujahre bis 1949							
Land M-V	**17**	**2.814**	**90**	308.000	406	165	1900
Baujahre 1991 bis 2021							
HRO	2	**-**	-	-	-	-	-
SN	1	**-**	-	-	-	-	-
MSE	89	**2.790**	81	250.000	382	85	2001
LRO	10	**2.301**	47	118.500	466	70	2003
VR	74	**5.422**	95	504.500	424	300	2007
NWM	20	**3.379**	96	392.500	545	220	2010
VG	48	**3.672**	83	312.398	685	173	2007
LUP	11	**3.500**	55	240.000	780	32	1998
Land M-V	**255**	**3.789**	**84**				
Baujahre 2022 bis 2024							
HRO	0	**-**	-	-	-	-	
SN	0	**-**	-	-	-	-	
MSE	2	**-**	-	-	-	-	
LRO	0	**-**	-	-	-	-	
VR	33	**5.532**	100	595.000	357	225	
NWM	0	**-**	-	-	-	-	
VG	4	**4.375**	107	490.305	1.361	135	
LUP	0	**-**	-	-	-	-	
Land M-V	**39**	**5.407**	**101**				

[1)] BRW - Bodenrichtwert

4.3 Wohnungs- und Teileigentum

2024 stieg die Zahl der Transaktionen für Wohnungs- und Teileigentum um 12 % auf 3.657. Der Geldumsatz erhöhte sich um 13 % auf 797 Millionen Euro (2023: 3.263 Transaktionen mit 704 Millionen Euro umgesetztem Geldvolumen). Mit 94 % Anteil an den Erwerbsvorgängen beherrscht das Wohnungseigentum diesen Teilmarkt und wird nachfolgend genauer betrachtet.

Bei den in den Berichtsjahren 2024 veräußerten Eigentumswohnungen handelt es sich um

- 14 % Erstverkäufe aus Neubau,
- 11 % Erstverkäufe nach Umwandlung und
- 75 % Weiterverkäufe.

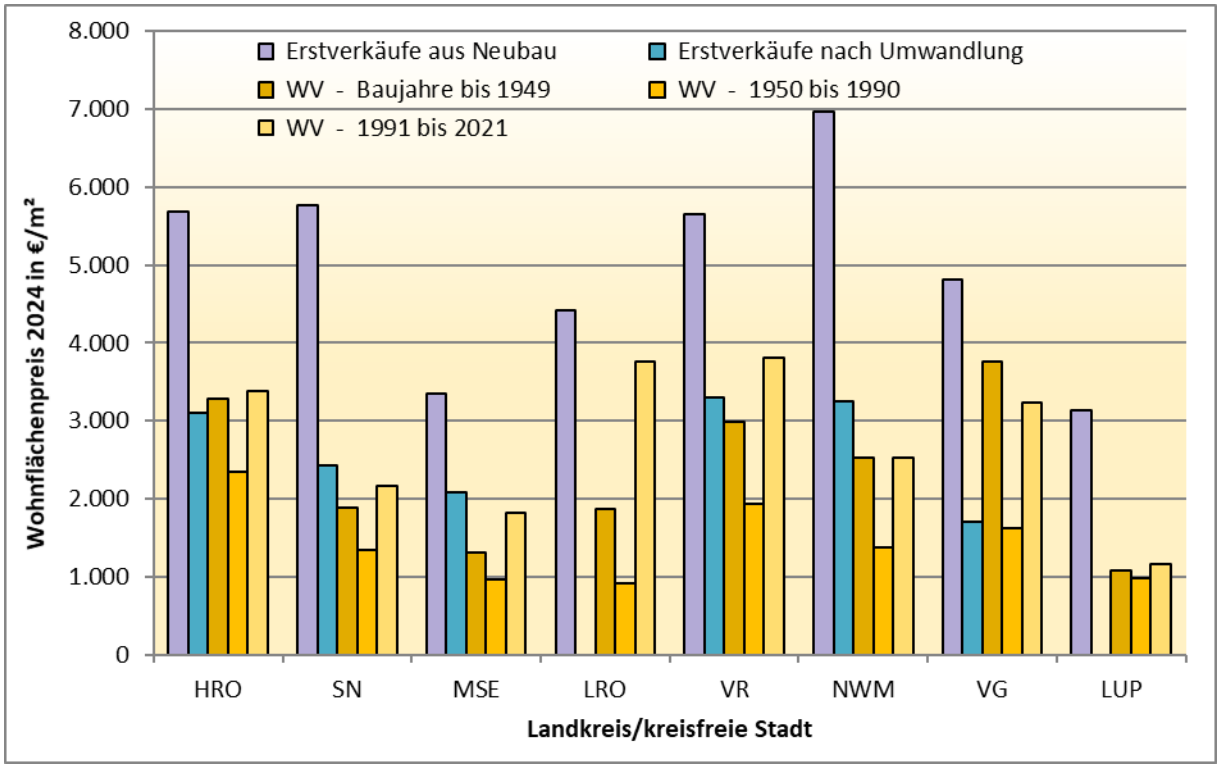


Als Grundlage für die Auswertungen diente die landesweite Datensammlung (LDS). Anhand folgender Kriterien wurde die Verwertbarkeit der verwendeten Kauffälle erreicht.

MODELL:

- Teilmarkt: Wohnungseigentum
- Auswertezeitraum: 2024
- Baujahr und Wohnfläche bekannt
- ohne Kauffälle mit erkennbaren ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen

Abb. 4.22: Wohnflächenpreise 2024 für Eigentumswohnungen: Erstverkäufe aus Neubau und nach Umwandlung sowie Weiterverkäufe (WV)



Anmerkung: Für eine landkreisweise Darstellung der Weiterverkäufe der Baujahresklasse 2022 bis 2024 liegen nicht genügend Kauffälle vor.

Die Erstverkäufe aus Neubau, die Erstverkäufe nach Umwandlung sowie die weiterveräußerten Eigentumswohnungen werden im Folgenden näher untersucht. Die dargestellten Durchschnittspreise beinhalten den Bodenwert und z. T. den Wert des KFZ-Stellplatzes.

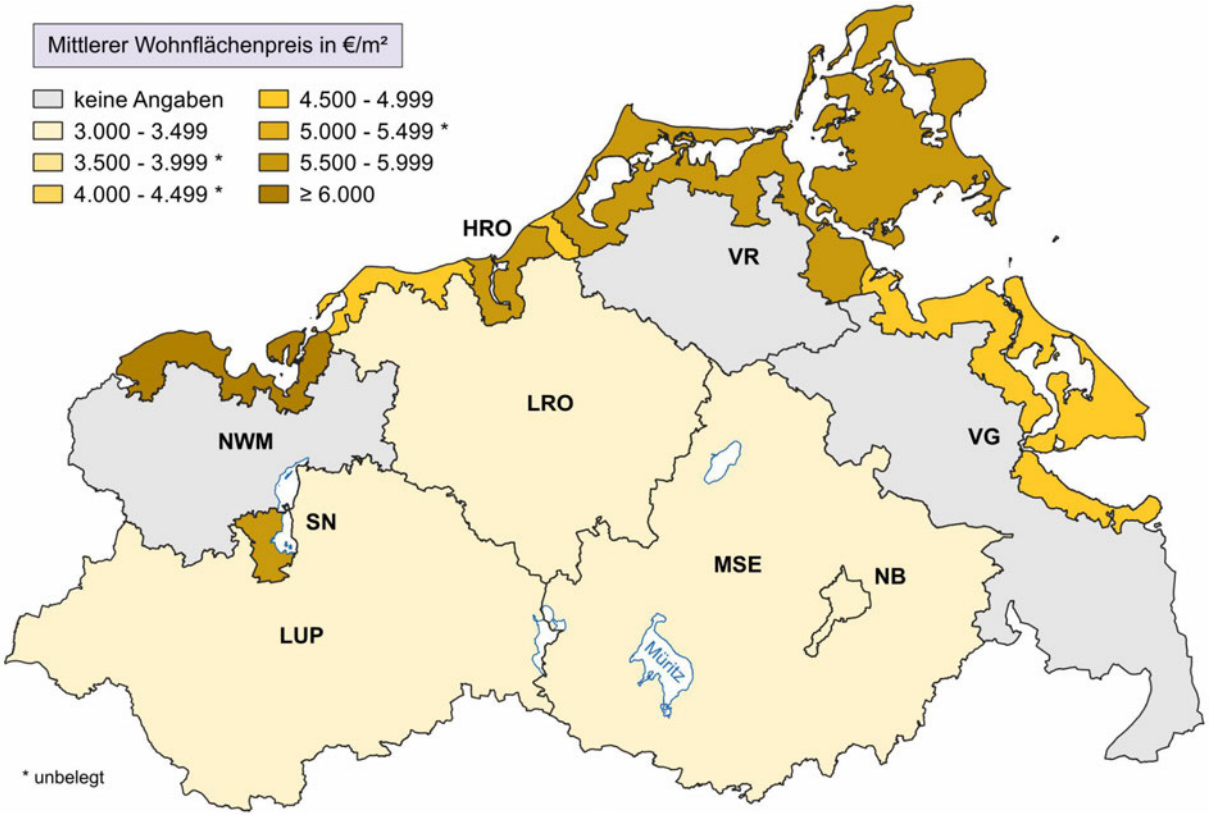
Objektspezifische Qualitätsmerkmale wie Lage, Baujahr, Bauzustand, Wohnungsgröße, Ausstattung, energetische Eigenschaften und Ausblick können zu erheblichen Abweichungen des Grundstückswertes eines bestimmten Objektes von den Durchschnittspreisen führen.

4.3.1 Erstverkäufe aus Neubau

Die mittleren Wohnflächenpreise in den Landkreisen und kreisfreien Städten für neu gebaute Eigentumswohnungen im Erstverkauf bewegen sich zwischen **3.129 €/m² - 6.965 €/m²**. Gemessen am Kaufpreis je Wohnfläche bilden sie das teuerste Immobiliensegment Mecklenburg-Vorpommerns.

Die hohen Preise resultieren auch aus der Lage der veräußerten Wohnungen in besonders nachgefragten Gebieten. Das mittlere Bodenrichtwertniveau der betreffenden Zonen liegt in den Landkreisen und kreisfreien Städten in der Spanne 90 €/m² bis 490 €/m². Der Auswertung für das Berichtsjahr 2024 lagen 435 verwertbare Kauffälle zu Grunde (2023: 394 verwertbare Kauffälle).

Abb. 4.23: Wohnflächenpreise 2024 für Eigentumswohnungen - Erstverkäufe aus Neubau



Die deutliche Steigerung der Wohnflächenpreise für neu gebaute Eigentumswohnungen im Erstverkauf der letzten Jahre setzte sich 2023 und 2024 nicht fort. Die Preisentwicklungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten zeigen sich uneinheitlich. **Im Landesmittel blieb das Kaufpreisniveau je Quadratmeter Wohnfläche in den Jahren 2023 und 2024 stabil.**

Bei den untersuchten Kauffällen übte das Kriterium der Entfernung zur Ostsee erneut einen großen Einfluss auf die Preisfindung aus. Während im Bereich des Binnenlandes für eine neu gebaute Eigentumswohnung im Erstverkauf im Mittel rd. 3.700 € je Quadratmeter Wohnfläche registriert wurden, lag der Wohnflächenpreis für vergleichbare Immobilien im Küstenstreifen zur Ostsee im Mittel bei rd. 5.300 €/m².

Abb. 4.24: Übersicht Wohnflächenpreise 2024 für Eigentumswohnungen - Erstverkäufe aus Neubau

	Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	Mittlerer Wohnfläche [m²]	Mittlerer Gesamtkaufpreis [€]	Mittlerer Bodenrichtwert [€/m²]
	Erstverkäufe aus Neubau					
Binnenland	**SN**	10	**5.760**	85	505.500	410
	MSE ohne NB	31	**3.415**	79	260.000	175
	NB[1)]	6	**3.009**	93	275.650	90
	LRO	9	**3.347**	76	241.000	155
	VR	0	**-**	-	-	-
	NWM	2	**-**	-	-	-
	VG	0	**-**	-	-	-
	LUP	13	**3.129**	65	219.000	90
	Gesamt	**71**	**3.656**	**78**		
Küstenstreifen	**HRO**	67	**5.681**	38	183.414	430
	LRO	42	**4.646**	85	395.000	280
	VR	113	**5.658**	66	366.000	-
	NWM	11	**6.965**	61	459.900	490
	VG	131	**4.807**	62	270.600	275
	Gesamt	**364**	**5.278**	**61**		
	Land M-V	**435**	**5.020**	**64**		

[1)] NB - Kreisstadt Neubrandenburg

4.3.2 Erstverkäufe nach Umwandlung

Durch den rein formalen Akt der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eröffnet sich für den Eigentümer die Möglichkeit, ein Mehrfamilienhaus wohnungsweise zu veräußern. Darauf basierende verwertbare Kauffälle flossen insbesondere aus Vorpommern und Rostock in die aktuelle Auswertung.

In den Landkreisen und kreisfreien Städten bewegen sich die mittleren Wohnflächenpreise zwischen **1.704 €/m² und 3.306 €/m²**. Die starken Preisunterschiede ergeben sich auch aus den unterschiedlichen Baujahren der umgewandelten Eigentumswohnungen. Objekte aus der Baujahresklasse 1950 bis 1990 erzielten vergleichsweise niedrige Kaufpreise.

Abb. 4.25: Übersicht Wohnflächenpreise 2024 für Eigentumswohnungen – Erstverkäufe nach Umwandlung

Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	Mittlerer Wohnfläche [m²]	Mittlerer Gesamtkaufpreis [€]	Mittlerer Bodenrichtwert [€/m²]	Mittleres Baujahr
Erstverkäufe nach Umwandlung						
HRO	71	**3.110**	48	130.000	270	1978
SN	20	**2.428**	59	147.500	155	1913
MSE	21	**2.077**	60	112.714	65	1985
LRO	0	**-**	-	-	-	-
VR	77	**3.306**	55	179.000	-	1952
NWM	9	**3.248**	77	213.500	200	2021
VG	69	**1.704**	52	89.500	145	1973
LUP	1	**-**	-	-	-	-
Land M-V	**268**	**2.675**	**54**			

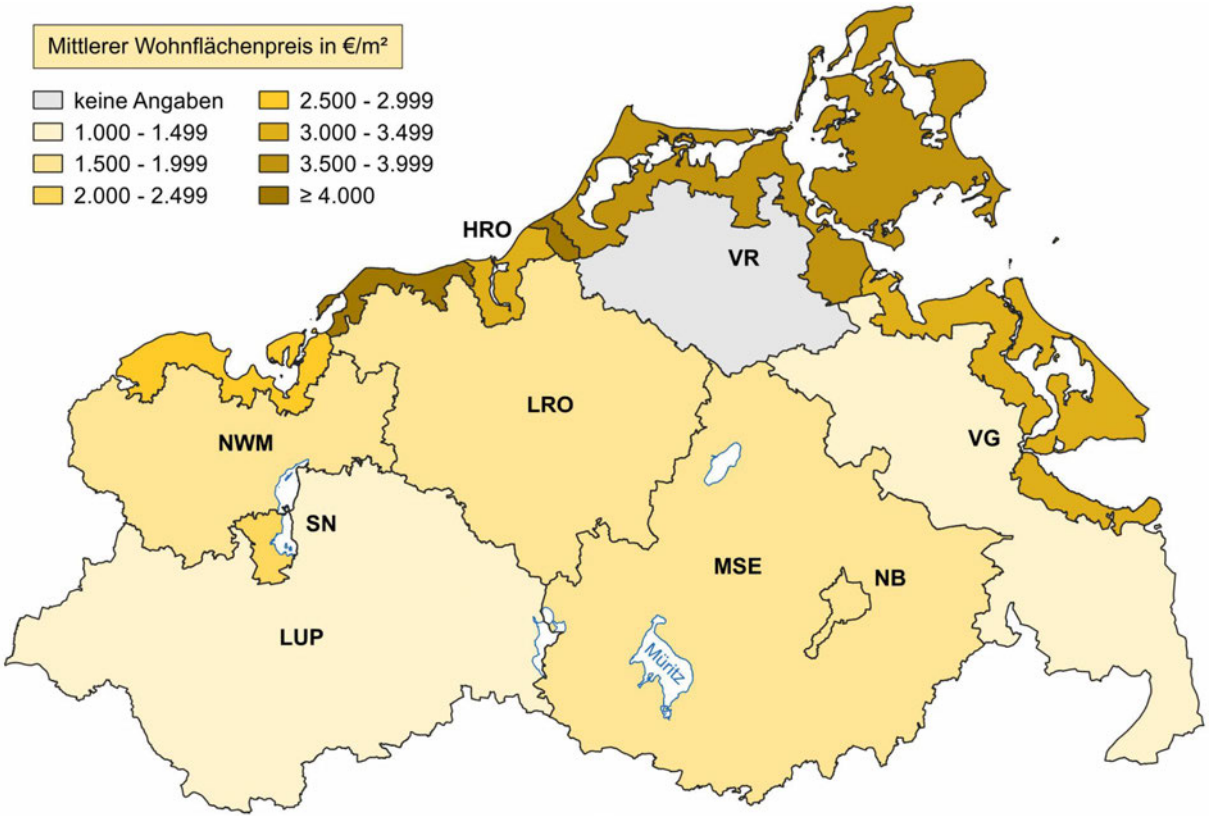
4.3.3 Weiterverkäufe

Die mittleren Wohnflächenpreise in den Landkreisen und kreisfreien Städten für weiterveräußerte Eigentumswohnungen bewegen sich in der Bandbreite **908 €/m² bis 3.810 €/m²**. Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1990 erzielten dabei die niedrigsten Erlöse.

Nach einer langjährigen Phase steigender Wohnflächenpreise für weiterveräußerte Eigentumswohnungen sanken sie 2023 im Landesmittel gegenüber dem Vorjahr in den Baujahresklassen um 5 % bis 9 %. **Im Berichtsjahr zeigen sich die Wohnflächenpreise im Vergleich zum Vorjahr insgesamt stabil**.

Der Auswertung lagen 1.890 verwertbare Kauffälle aus dem Berichtsjahr zu Grunde. 59 % davon entfielen auf Wohnungen der Baujahre 1991 bis 2021. Weiterverkäufe noch sehr junger Eigentumswohnungen spielen dagegen auf dem Grundstücksmarkt naturgemäß keine große Rolle. Lediglich 11 verwertbare Kauffälle wurden in der Baujahresklasse 2022 bis 2024 registriert.

Abb. 4.26: Wohnflächenpreise 2024 für Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe (Baujahre 1991 bis 2021)



Die Gegenüberstellung der Kaufpreise für weiterveräußerte Eigentumswohnungen der Baujahresklasse 1991 bis 2020 zeigt große Unterschiede des Marktverhaltens in den Strukturräumen „Binnenland“ und „Küstenstreifen zur Ostsee“.

So standen der Auswertung für das Gebiet des Küstenstreifens mehr als doppelt so viele Kauffälle zur Verfügung. Mit einem Wohnflächenpreis von 3.659 €/m² im Mittel wurde zudem das Doppelte gezahlt. Im Küstenstreifen wechselten kleinere Wohnungen den Eigentümer. Das Bodenrichtwertniveau der gehandelten Immobilien lag dagegen deutlich höher.

Abb. 4.27: Übersicht Wohnflächenpreise 2024 für Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe

	Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	Mittlerer Wohnfläche [m²]	Mittlerer Gesamtkaufpreis [€]	Mittlerer Bodenrichtwert [€/m²]	Mittleres Baujahr
	Baujahre 1991 bis 2021						
Binnenland	**SN**	105	**2.163**	71	153.200	160	1995
	MSE ohne NB	55	**1.806**	68	115.063	80	1997
	NB[1)]	39	**1.852**	74	130.699	110	1997
	LRO	50	**1.884**	64	135.200	155	1997
	VR	0	**-**	-	-	-	-
	NWM	25	**1.596**	78	132.500	95	1996
	VG	8	**1.049**	80	75.500	58	1997
	LUP	44	**1.162**	64	75.000	60	1997
	Gesamt	**326**	**1.817**	**70**			
Küstenstreifen	**HRO**	87	**3.375**	72	252.200	500	2000
	LRO	144	**4.406**	53	223.450	540	2002
	VR	278	**3.810**	56	212.595	-	1998
	NWM	64	**2.893**	56	169.000	200	1998
	VG	219	**3.312**	56	184.000	305	2001
	Gesamt	**792**	**3.659**	**57**			
	Land M-V	**1.118**	**3.121**	**61**			

[1)] NB - Kreisstadt Neubrandenburg

Abb. 4.28: Übersicht Wohnflächenpreise 2024 für Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe

Landkreis/ Stadt	Anzahl Kauffälle	Mittlerer Wohnflächenpreis [€/m²]	Mittlerer Wohnfläche [m²]	Mittlerer Gesamtkaufpreis [€]	Mittlerer Bodenrichtwert [€/m²]	Mittleres Baujahr
Baujahre bis 1949						
HRO	99	**3.281**	62	199.000	660	1926
SN	60	**1.878**	66	132.650	158	1900
MSE	26	**1.309**	62	80.400	90	1930
LRO	13	**1.869**	62	149.000	110	1910
VR	60	**2.984**	56	180.150	-	1908
NWM	13	**2.519**	52	149.000	247	1910
VG	45	**3.754**	56	205.000	410	1904
LUP	6	**1.081**	106	139.750	27	1925
Land M-V	**322**	**2.742**	**61**			
Baujahre 1950 bis 1990						
HRO	108	**2.353**	59	134.000	300	1972
SN	16	**1.341**	61	93.000	80	1969
MSE	84	**968**	58	54.332	63	1965
LRO	31	**908**	61	56.700	95	1972
VR	56	**1.933**	67	140.607	-	1978
NWM	10	**1.374**	62	78.500	63	1970
VG	115	**1.629**	57	86.000	140	1969
LUP	19	**980**	58	50.000	60	1975
Land M-V	**439**	**1.624**	**60**			
Baujahre 2022 bis 2024						
Land M-V	**11**	**4.046**	**74**	295.000	320	

4.4 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Berichtsjahr 2024 wurden in Mecklenburg-Vorpommern land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke in einer Gesamtgröße von 13.437 Hektar veräußert. Das sind **10 % weniger Fläche** als 2023. Bei den 2.774 Erwerbsvorgängen summierte sich der Geldumsatz auf 254 Millionen Euro (2023: 2.615 Erwerbsvorgänge, 306 Mio. €).

Wie auch in den Vorjahren entfällt dabei auf das Ackerland der mit 38 % größte Anteil der Erwerbsvorgänge. Es folgen das Grünland mit 21 % und die forstwirtschaftlichen Flächen mit 17 %. Die Veräußerung ertragsarmer Flächen (u. a. Unland, Ödland, Sumpf) und Flächen sonstiger Nutzung (u. a. unbebaute Betriebsfläche, Obstanbau, Baumschule) ist von eher untergeordneter Bedeutung.

Abb. 4.29: Verteilung der Kauffälle 2024 nach Nutzungsarten

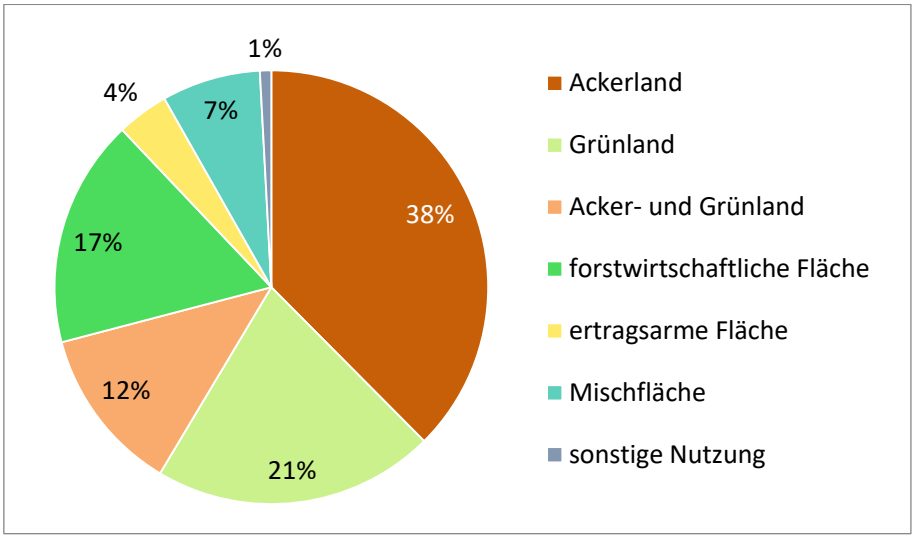
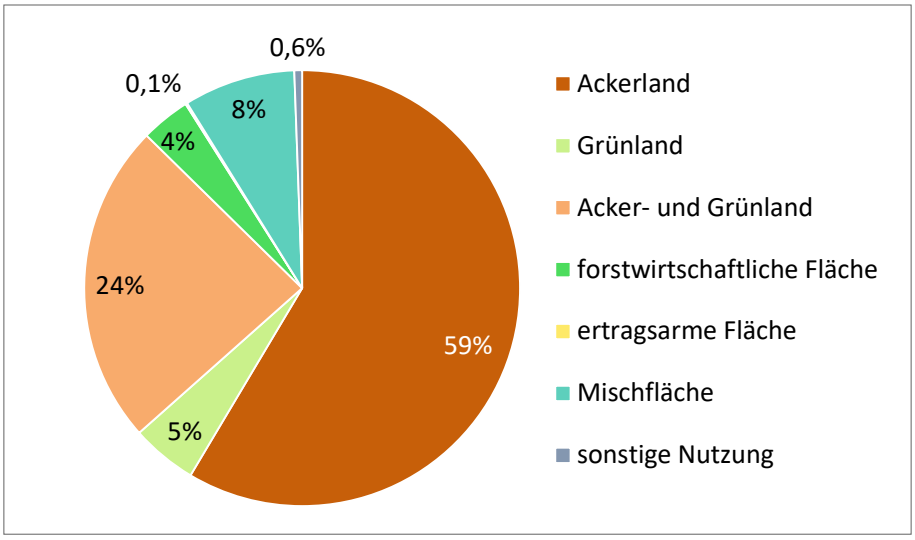
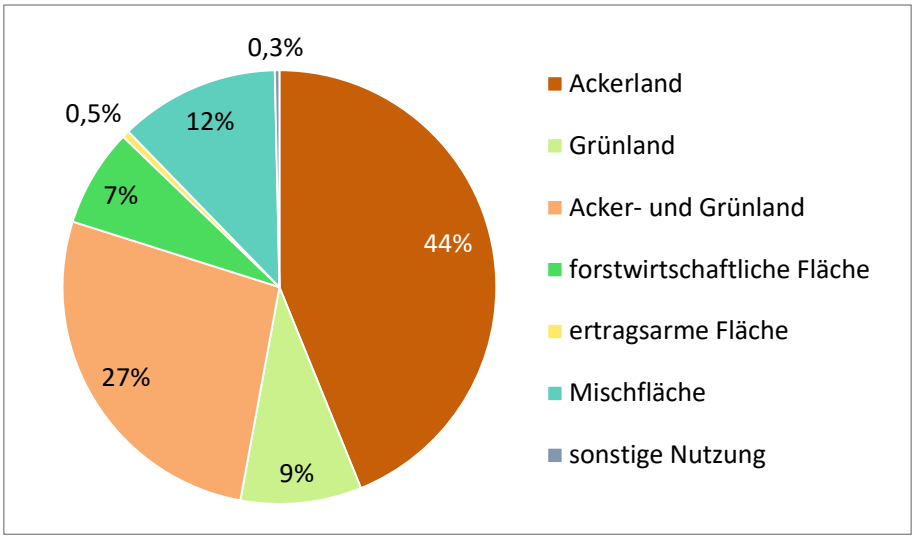


Abb. 4.30: Geldumsatz 2024 nach Nutzungsarten



Auffällig: Der überproportional hohe Anteil des Ackerlandes beim Geldumsatz. Er umfasst 59 % des gesamten land- und forstwirtschaftlichen Teilmarktes. Hinzu kommen nicht unerhebliche Anteile bei den Mischflächen.

Abb. 4.31: Flächenumsatz 2024 nach Nutzungsarten



Die Grundlage für die nachfolgenden Auswertungen bildet die **landesweite Datensammlung**. Aufgrund der geringen Kauffallzahlen der kreisfreien Städte im Teilmarkt land- und forstwirtschaftliche Flächen werden in diesem Kapitel nur die Landkreise betrachtet.

Sofern landwirtschaftliche Bodenrichtwerte in den kreisfreien Städten ausgewiesen werden, sind diese in der Regel aus wenigen eigenen Kauffällen ggf. unter Hinzunahme von Kauffällen der angrenzenden Landkreise abgeleitet. Insoweit stellen die Angaben zur Höhe der Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen in den jeweils angrenzenden Landkreisen einen guten Ausgangspunkt für eine Ableitung des Kaufpreisniveaus in den kreisfreien Städten dar.

In die Auswertungen flossen alle verwertbaren Kauffälle der Landkreise ein. Die Verwertbarkeit wurde anhand folgender Kriterien erreicht.

MODELL:

- Teilmarkt: Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Größe der veräußerten Fläche: Ackerland ≥ 1,0 ha, Grünland ≥ 0,5 ha, Wald ≥ 0,2 ha
- ohne Verträge nach Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) oder Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)
- ohne Kauffälle mit erkennbaren ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen



4.4.1 Ackerland

Nachdem die Kaufpreise für Ackerland bis 2017 landesweit deutlich gestiegen waren, fielen die jährlichen Steigerungsraten seit 2018 moderater aus. Im Berichtsjahr 2024 wurden im Landesmittel **2,53 €/m²** bei einer veräußerten Flächengröße von 5,3 ha gezahlt (2023: 2,50 €/m²).

Abb. 4.32: Kaufpreisniveau Ackerland 2020 bis 2024

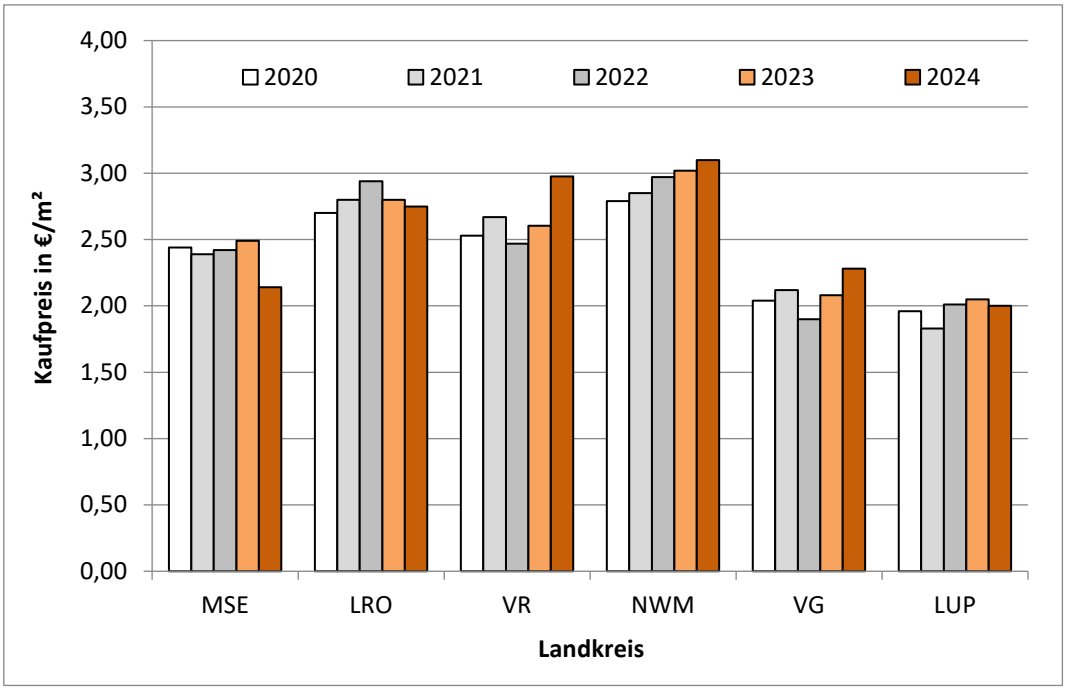
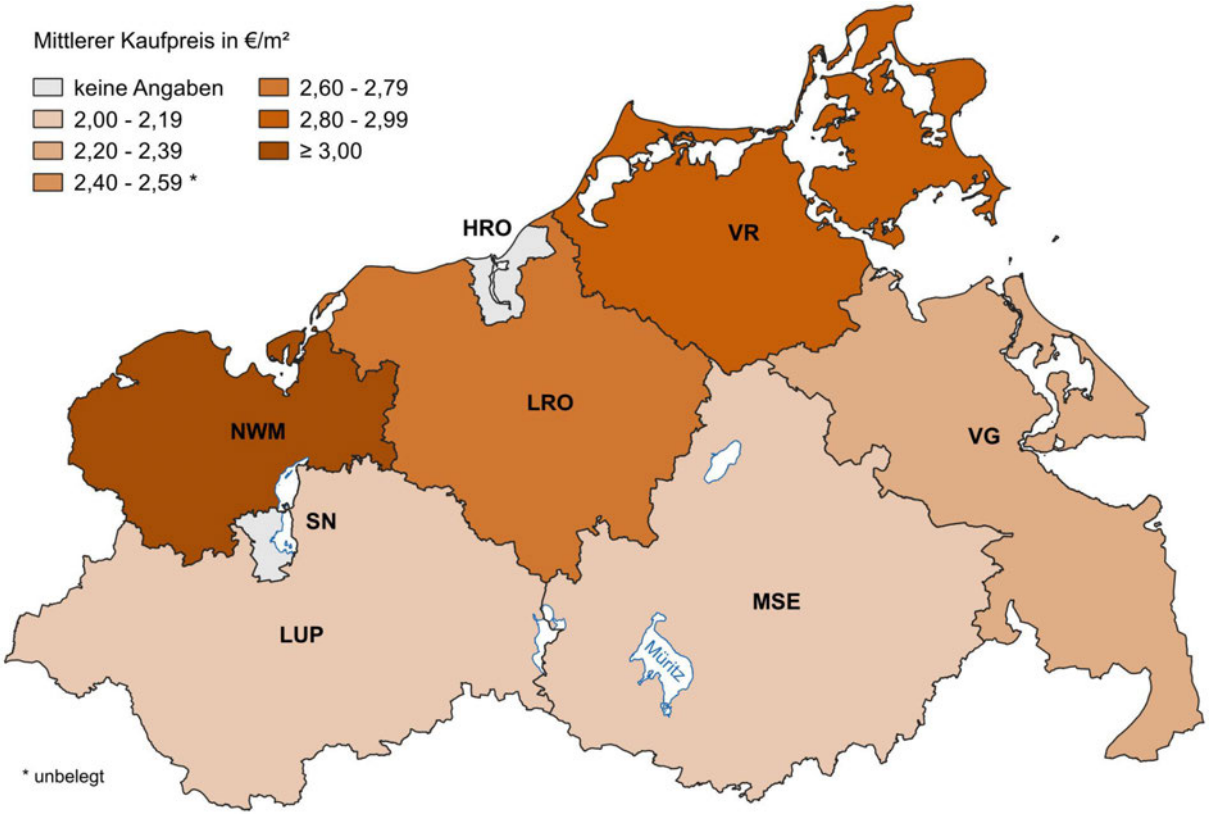


Abb. 4.33: Kauffälle Ackerland 2024

Landkreis	Kaufpreis in €/m²		Anzahl	Fläche in ha	
	Mittlerer	Spanne		Mittlere	Spanne
MSE	**2,14**	0,56 - 4,15	109	4,0	1 - 52
LRO	**2,75**	1,05 - 4,97	83	5,7	1 - 145
VR	**2,98**	0,65 - 4,06	90	4,5	1 - 41
NWM	**3,10**	0,61 - 6,00	96	6,1	1 - 48
VG	**2,28**	0,62 - 4,76	113	6,8	1 - 79
LUP	**2,00**	0,73 - 4,00	81	4,6	1 - 39
Gesamt	**2,53**		572	5,3	

Der Auswertung lagen 572 verwertbare Kauffälle zu Grunde (2023: 454 Kauffälle). Die mittleren Hektarpreise für Ackerland bewegen sich in der Spanne 20.000 € im Landkreis Ludwigslust-Parchim bis 31.000 € im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Abb. 4.34: Kaufpreisniveau Ackerland 2024



Der Einfluss von Bonität und Flächengröße auf den Kaufpreis für Ackerland wird im Kapitel 4.4.4 näher untersucht.

Für detailliertere Informationen zu den Ackerpreisen wird auf die **Bodenrichtwerte** der Gutachterausschüsse in den Landkreisen und kreisfreien Städten verwiesen. Diese sind über diverse Geoportale oder bei den zuständigen Geschäftsstellen einzusehen bzw. erhältlich (siehe Kapitel 6.2 und Anhang 8.3).

4.4.2 Grünland

Seit 2020 zeigen sich die Kaufpreise für Grünland in Mecklenburg-Vorpommern stabil. Das auf Grundlage der mittleren Kaufpreise in den Landkreisen ermittelte Landesmittel beträgt im Jahr 2024 **0,92 €/m²** bei einer veräußerten Flächengröße von 1,5 ha (2023: 0,91 €/m²).

Abb. 4.35: Kaufpreisniveau Grünland 2020 bis 2024

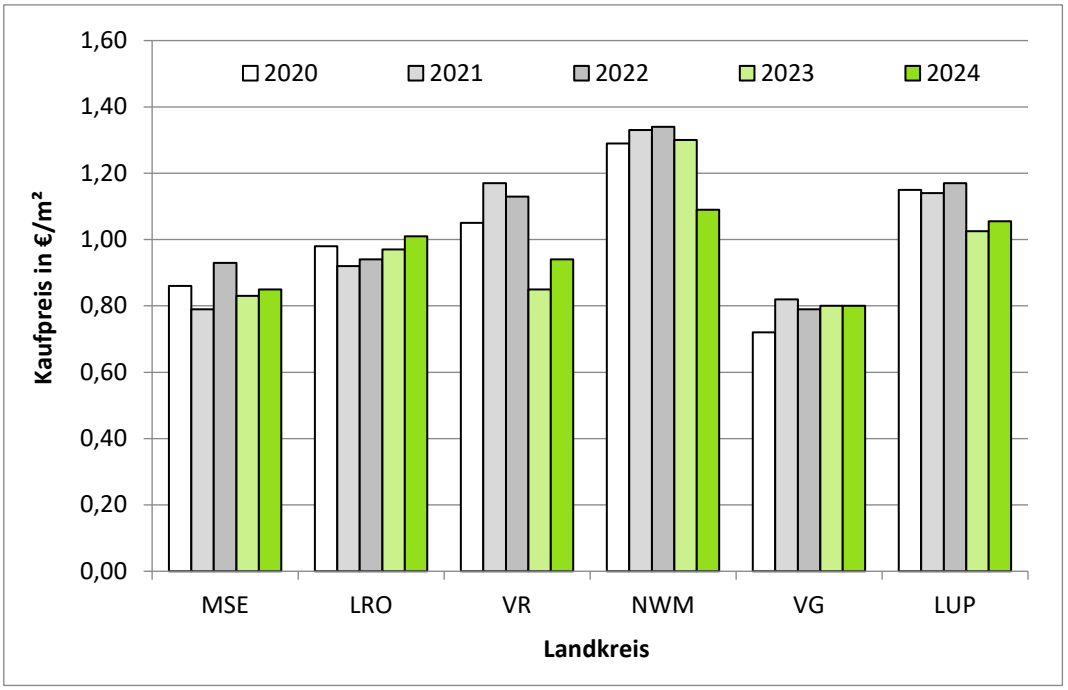
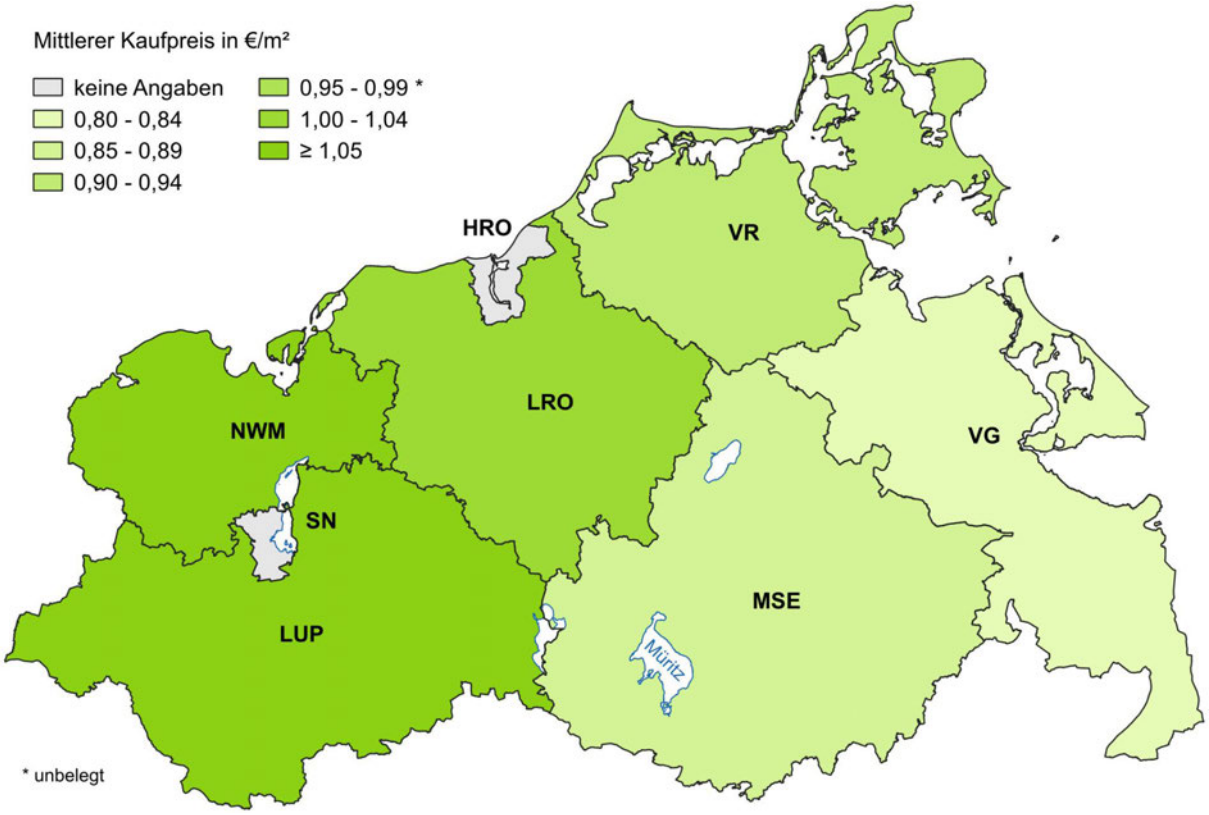


Abb. 4.36: Kauffälle Grünland 2024

Landkreis	Kaufpreis in €/m²		Anzahl	Fläche in ha	
	Mittlerer	Spanne		Mittlere	Spanne
MSE	**0,85**	0,20 - 1,65	36	1,7	0,5 - 18
LRO	**1,01**	0,41 - 2,93	45	1,8	0,5 - 31
VR	**0,94**	0,24 - 3,00	53	1,4	0,5 - 22
NWM	**1,09**	0,71 - 3,06	32	1,5	0,5 - 45
VG	**0,80**	0,32 - 3,07	131	1,4	0,5 - 53
LUP	**1,06**	0,31 - 2,32	46	1,3	0,5 - 18
Gesamt	**0,92**		343	1,5	

Bei den ermittelten mittleren Hektarpreisen für Grünland in den Landkreisen ist ein West-Ost-Gefälle zu beobachten. Während die Käufer in den Landkreisen Nordwestmecklenburg und Ludwigslust-Parchim bereit waren, einen mittleren Hektarpreis von 10.900 € bzw. 10.600 € zu bezahlen, wurden im Landkreis Vorpommern-Greifswald nur 8.000 € erzielt. Für die Auswertung standen 343 verwertbare Kauffälle (2023: 311 Kauffälle) zur Verfügung.

Abb. 4.37: Kaufpreisniveau Grünland 2024



Der Einfluss von Bonität und Flächengröße auf den Kaufpreis für Grünland wird im Kapitel 4.4.4 näher untersucht.

Für detailliertere Informationen zu den Grünlandpreisen wird auf die **Bodenrichtwerte** der Gutachterausschüsse in den Landkreisen und kreisfreien Städten verwiesen. Diese sind über diverse Geoportale oder bei den zuständigen Geschäftsstellen einzusehen bzw. erhältlich (siehe Kapitel 6.2 und Anhang 8.3).

4.4.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Seit Beginn der landesweiten Auswertung von Waldflächen in Mecklenburg-Vorpommern durch den Oberen Gutachterausschuss im Jahr 2013 stiegen die Kaufpreise kontinuierlich. Dieser Trend setzt sich im Jahr 2024 nicht fort. Das auf Grundlage der mittleren Kaufpreise in den Landkreisen ermittelte Landesmittel beträgt **0,84 €/m²** bei einer veräußerten Flächengröße von 1,0 ha (2023: 0,88 €/m²).

Abb. 4.38: Kaufpreisniveau forstwirtschaftlicher Flächen 2020 bis 2024

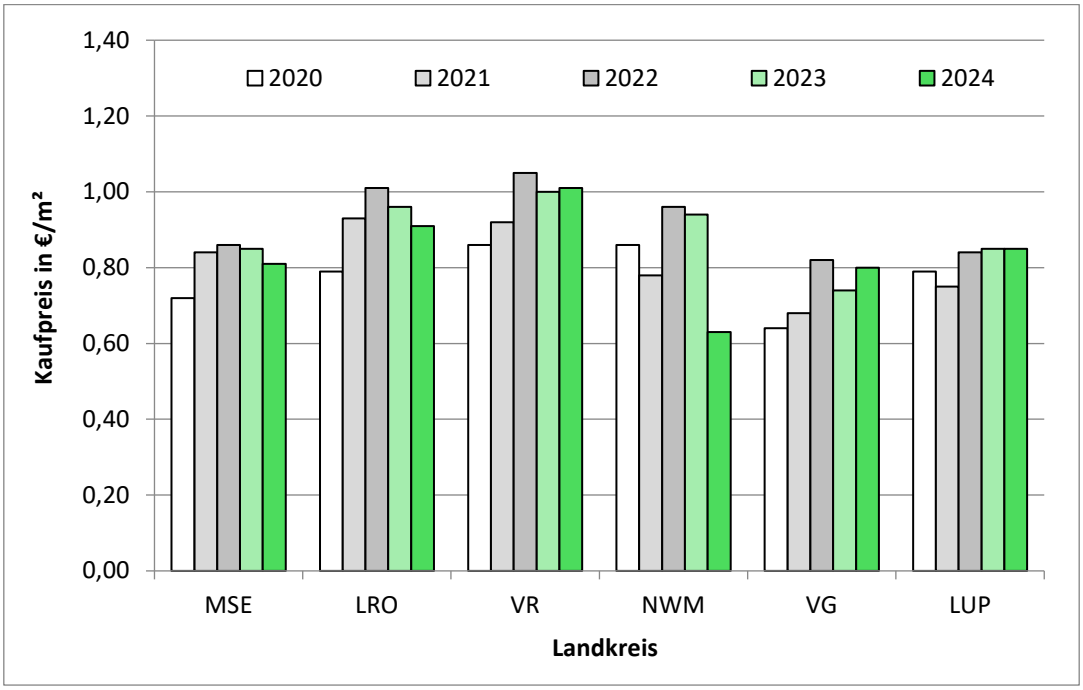
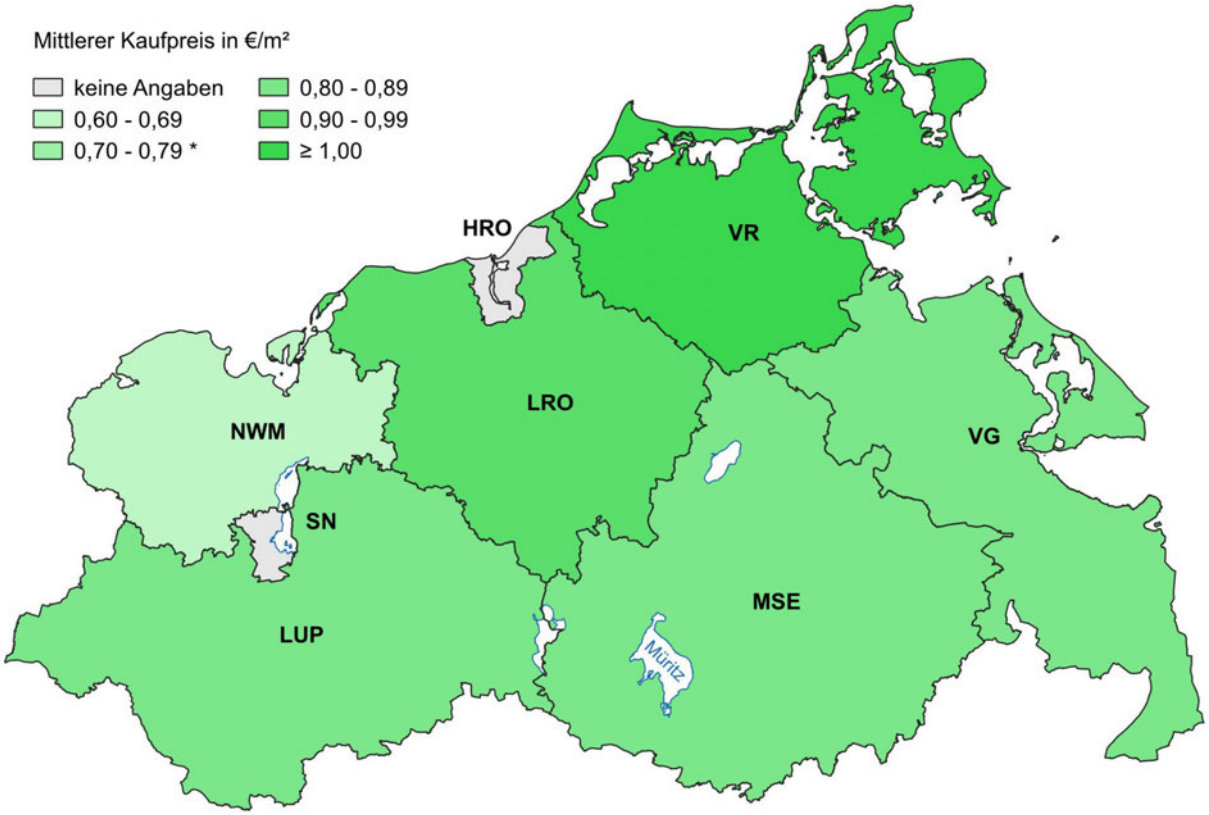


Abb. 4.39: Kauffälle forstwirtschaftlicher Flächen 2024

Landkreis	Kaufpreis in €/m²		Anzahl	Fläche in ha	
	Mittlerer	Spanne		Mittlere	Spanne
MSE	**0,81**	0,14 - 1,90	45	1,5	0,3 - 42
LRO	**0,91**	0,14 - 3,20	37	0,8	0,2 - 12
VR	**1,01**	0,23 - 3,35	47	1,0	0,3 - 80
NWM	**0,63**	0,14 - 1,62	39	0,9	0,2 - 98
VG	**0,80**	0,08 - 2,56	76	0,9	0,2 - 25
LUP	**0,85**	0,14 - 3,65	73	1,1	0,2 - 8
Gesamt	**0,84**		317	1,0	

Die mittleren Hektarpreise für forstwirtschaftliche Flächen bewegen sich in der Bandbreite 6.300 € im Landkreis Nordwestmecklenburg bis 10.100 € im Landkreis Vorpommern-Rügen. Der Auswertung lagen 317 verwertbare Kauffälle zu Grunde (2023: 291 Kauffälle). Die Kaufpreise enthalten neben dem Grund und Boden auch den Aufwuchs.

Abb. 4.40: Kaufpreisniveau forstwirtschaftlicher Flächen 2024



Für detailliertere Informationen zu den Kaufpreisen forstwirtschaftlicher Flächen wird auf die **Bodenrichtwerte** der Gutachterausschüsse in den Landkreisen und kreisfreien Städten verwiesen. Diese sind über diverse Geoportale oder bei den zuständigen Geschäftsstellen einzusehen bzw. erhältlich (siehe Kapitel 6.2 und Anhang 8.3).

4.4.4 Bonität und Flächengröße

Zur Untersuchung des Einflusses der objektiven Eigenschaften Bodenqualität (Bonität) und Flächengröße auf den Kaufpreis für Acker- und Grünland wurden die entsprechenden Kauffälle des Jahres 2024 aus der landesweiten Datensammlung extrahiert. Die anschließende Datenauswertung erfolgte gesamtheitlich und in Clustern (gruppiert).

Soweit Kaufpreise in €/ha oder €/m² angegeben werden, handelt es sich für das Auswertungsjahr 2024 um den Median. Die Auswertungen der Vorjahre (2013 bis 2023) zeigen jeweils den Mittelwert. Die Auswertung zu den Einflussgrößen Bonität und Flächengröße der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist damit, wie auch in den übrigen Marktsegmenten, auf den Median als robustere Größe umgestellt.

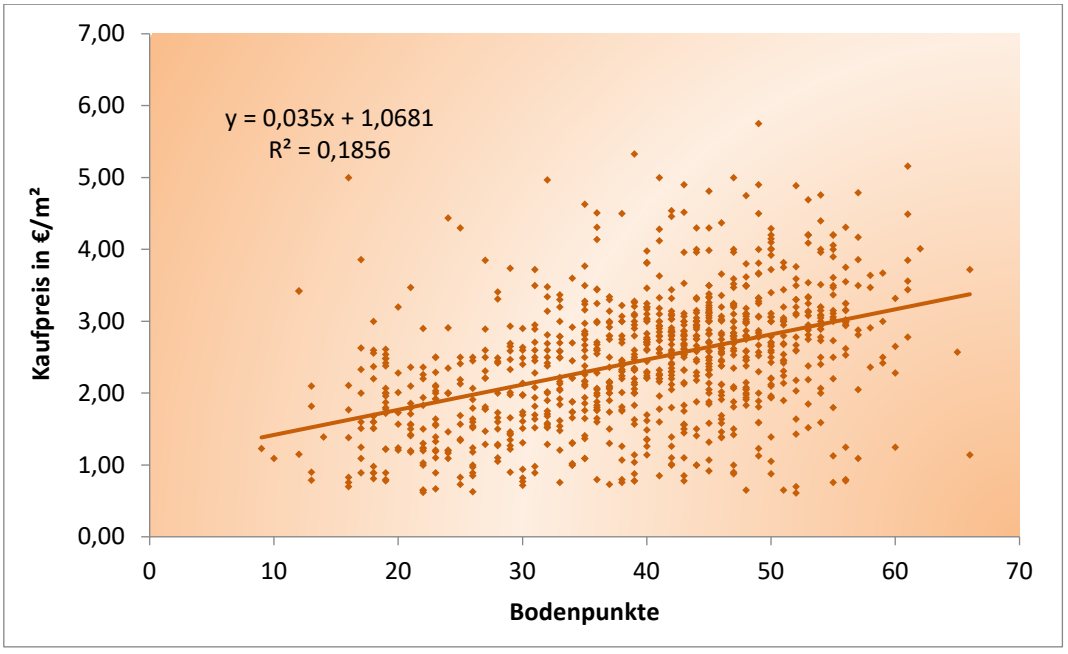
- **Bonität**

Für die Auswertung zum Einfluss der Bonität bei Verkäufen von **Ackerflächen** stehen 1.029 Kauffälle aus dem Jahr 2024 zur Verfügung. Davon finden 29 Kauffälle unter 0,60 €/m² und 22 Kauffälle über 6,00 €/m² als offensichtliche Ausreißer keine Berücksichtigung. Es verbleiben 978 verwertbare Kauffälle.

Im Ergebnis der angewendeten statistischen Methoden sind Zusammenhänge festzustellen: Mit steigender Bodengüte steigt der Kaufpreis je Flächeneinheit (siehe nachfolgendes Diagramm). Die Punktwolke ist allerdings sehr diffus. Die Kaufpreise streuen bei gleicher Bonität sehr stark. Feste (statistische) Ableitungen sind hieraus nicht möglich. Die separierte Auswertung der Daten nach Landkreisen zeigt unterschiedliche Tendenzen.

Gutachterausschüsse mehrerer Landkreise haben Auswertungen zum Einfluss der Bonität veröffentlicht. Die Wertrelevanz der Bonität ist demnach unterschiedlich. Die Auswertungen führen zu folgender These: Je heterogener die Bonität in einem Landkreis, desto deutlicher sind Wertdifferenzen der Flächen bei unterschiedlicher Bonität. Weiterhin gilt: je geringer die Bonität, umso größer ist die Wertrelevanz. Der Werteinfluss der Bonität ist über die Jahre stabil. Die Werte 2024 zeigen ein ähnliches Niveau wie die der Vorjahre.

Abb. 4.41: Einfluss der Bonität auf den Kaufpreis bei Ackerland 2024



Der Vergleich der Auswertung über mehrere Jahre zeigt einen steigenden Grundwert (Konstante) bei einer nahezu gleichbleibenden Variablen (je Bodenpunkt). Das Bestimmtheitsmaß (R^2) ist in den letzten zwei Auswertungsjahren gesunken.

Abb. 4.42: Mehrjahresvergleich der Abhängigkeit der Bonität bei Ackerland

Jahr	Variable	Konstante	R^2
2024	0,0350	1,0681	0,1856
2023	0,0309	1,2467	0,1486
2022	0,0384	0,8905	0,2467
2021	0,0344	1,1058	0,2144
2020	0,0341	1,0325	0,2565
2019	0,0360	0,8840	0,2469
2018	0,0397	0,7849	0,2713
2017	0,0394	0,6692	0,2296
2016	0,0348	0,6698	0,2139
2015	0,0354	0,4955	0,2230

Hieraus ist abzuleiten, dass der Preis von Ackerland unabhängig von der Bodengüte gestiegen ist. Die Relevanz der Bodengüte ist absolut etwa gleichgeblieben, relativ jedoch gesunken. Das Bestimmtheitsmaß schwankt dabei über die Jahre bis 2022 nur wenig, das heißt, der Einfluss der Bodengüte auf den Preis ist unverändert vorhanden. 2023 und 2024 sinkt das Bestimmtheitsmaß. Die Bonität der Flächen ist demnach weniger preisbestimmend als in den Vorjahren. Das Bestimmtheitsmaß zeigt aber auch deutlich, dass neben der Bonität auch andere Faktoren auf die Preisbildung wirken. Es besteht kein einfaktorieller Zusammenhang.

Abb. 4.43: Kaufpreise Ackerland nach Bonitätsklassen

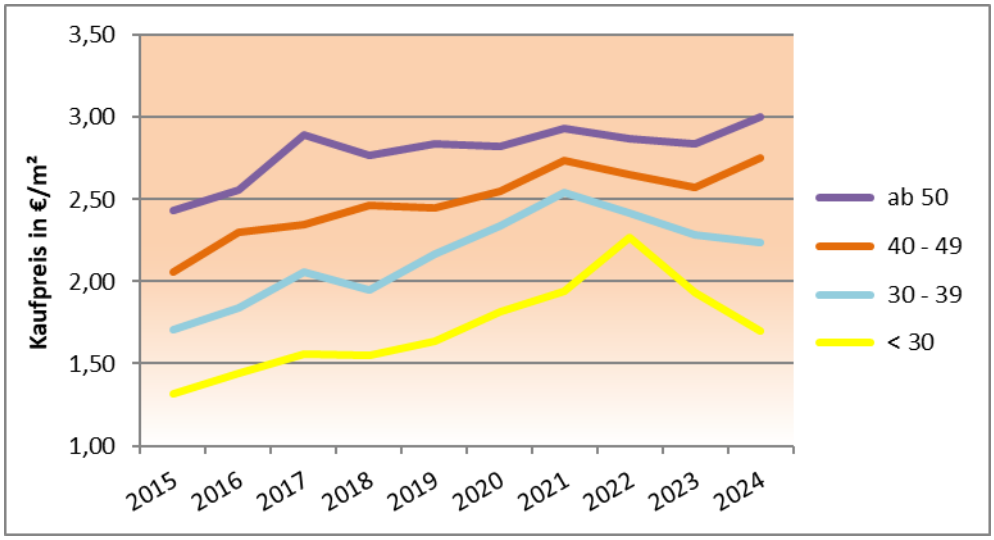
Jahr	Kaufpreise in €/m² bei Bonität			
	< 30	30-39	40-49	≥ 50
2024	1,70	2,24	2,75	3,00
2023	1,93	2,28	2,57	2,84
2022	2,27	2,41	2,65	2,87
2021	1,94	2,55	2,74	2,93
2020	1,82	2,34	2,55	2,82
2019	1,64	2,17	2,45	2,84
2018	1,55	1,95	2,46	2,77
2017	1,56	2,06	2,34	2,89
2016	1,44	1,84	2,30	2,56
2015	1,31	1,70	2,06	2,43

Anmerkung: Auswertung 2024 -> Median, 2023 und früher -> Mittelwert

Betrachtet man die Preisentwicklung in den Clustern, so ist festzustellen, dass die Kaufpreise in allen Gruppen bis 2021/22 gestiegen sind und die Differenz zwischen den Gruppen gleichzeitig abgeschmolzen ist. Seit 2022 scheint eine differenzierte Trendänderung eingesetzt zu haben. Die Gruppen der besser bonitierten Flächen tendieren seitwärts. Die schwächer bonitierten Flächen sind im Kaufpreis sinkend. Es ist zu vermuten, dass das Anfang 2022 deutlich gestiegene Zinsniveau hierzu zumindest beigetragen hat.

Bei Einteilung der Kauffälle in Bonitätsklassen unter Hinzuziehung der Erwerbsvorgänge aus den Vorjahren lassen sich die zuvor benannten Zusammenhänge weiter spezifizieren: Mit steigender Bonität steigen auch die Quadratmeterpreise. Zu beachten ist allerdings, dass sich lokale Märkte gebildet haben. Von einem linearen Zusammenhang ist regional nicht auszugehen. So ist die Auswertegruppe über 50 Bodenpunkte aufgrund der natürlichen Standortgegebenheiten im Land Mecklenburg-Vorpommern durch Kauffälle im Landkreis Nordwestmecklenburg geprägt.

Abb. 4.44: Kaufpreisentwicklung Ackerland nach Bonitätsklassen



Für die Auswertung der Verkäufe von **Grünland** wurden 534 Kauffälle aus dem Jahre 2024 herangezogen. 15 Kauffälle unter 0,30 €/m² und sechs Kauffälle über 6,00 €/m² entfallen davon als offensichtliche Ausreißer. Es verbleiben 513 verwertbare Kauffälle.

Abb. 4.45: Kaufpreise Grünland nach Bonitätsklassen

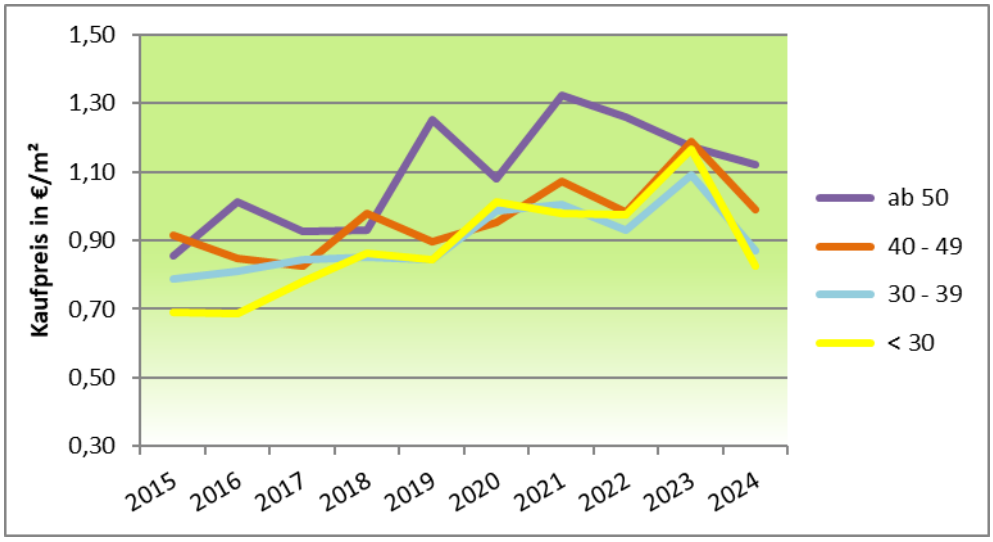
Jahr	Kaufpreise in €/m² bei Bonität			
	< 30	30-39	40-49	≥ 50
2024	0,83	0,87	0,99	1,12
2023	1,17	1,09	1,19	1,17
2022	0,97	0,93	0,98	1,26
2021	0,98	1,00	1,07	1,32
2020	1,01	0,99	0,95	1,08
2019	0,84	0,85	0,90	1,25
2018	0,86	0,85	0,98	0,93
2017	0,78	0,84	0,83	0,92
2016	0,69	0,81	0,85	1,01
2015	0,69	0,79	0,91	0,86

Anmerkung: Auswertung 2024 -> Median, 2023 und früher -> Mittelwert

Landesweit ist festzustellen, dass beim Grünland kein Zusammenhang zwischen Bonität und Kaufpreis nachgewiesen werden kann. Dies entspricht auch den Auswertungsergebnissen mehrerer Gutachterausschüsse in den Landkreisen.

In den Naturräumen Mecklenburg-Vorpommerns haben sich lokale Märkte/Preise gebildet, die auch Unterschiede der Bonitäten der Flächen beinhalten.

Abb. 4.46: Kaufpreisentwicklung Grünland nach Bonitätsklassen



° Flächengröße

Die Auswertung der Flächengröße erfolgt auf Grundlage der im Kaufvertrag angegeben veräußerten Gesamtfläche. Aussagen zur Lage der Kaufvertragsfläche (innere Verkehrslage, Grad der Arrondierung) sind nicht möglich.

Die Auswertung der Datengrundgesamtheit erbringt keine eindeutigen Hinweise in Bezug auf Zusammenhänge zwischen der Flächengröße und dem Kaufpreis. Auch bei der getrennten Auswertung nach Landkreisen ist ein Einfluss der Flächengröße auf das Preisverhalten statistisch nicht nachweisbar.

Bei Einteilung der Kauffälle von **Ackerland** in Größenklassen zeichnete sich in der Vergangenheit jedoch ein Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis und der Größe der veräußerten Fläche ab: Je größer die Fläche desto höher der Quadratmeterpreis. Die Anzahl der Kauffälle mit einem Flächenumfang von mehr als 50 ha ist gering und im Zeitablauf fallend. Im Jahr 2023 lagen hier 24 Kauffälle und im Jahr 2024 nur acht Kauffälle vor. Im Auswertungsjahr 2024 hatte die Flächengröße ab 5 ha bis über 50 ha Vertragsfläche keinen Einfluss mehr auf den Kaufpreis. Die drei Cluster beinhalten 332 Kauffälle und damit etwa ein Drittel aller Auswertungsfälle.

Fazit: Der Faktor Flächengröße zeigte sich im Jahr 2024 nicht mehr kaufpreisrelevant.

Abb. 4.47: Kaufpreise Ackerland nach Größenklassen

Jahr	Kaufpreise in €/m² bei Flächengröße			
	< 5 ha	5 - 10 ha	10 - 50 ha	≥ 50 ha
2024	2,35	2,67	2,68	2,66
2023	2,36	2,51	2,64	3,41
2022	2,48	2,66	2,62	2,93
2021	2,47	2,56	2,72	2,86
2020	2,25	2,43	2,69	2,50
2019	2,06	2,47	2,51	2,30
2018	1,88	2,40	2,48	2,70
2017	1,93	2,27	2,57	2,41
2016	1,78	2,13	2,25	2,68
2015	1,64	1,83	2,16	2,38

Anmerkung: Auswertung 2024 -> Median, 2023 und früher -> Mittelwert

Beim **Grünland** ergibt sich nach der Einteilung in Größenklassen ein uneinheitliches Bild. In den Vorjahren waren Käufer von größeren Flächen bereit, im Mittel mehr als für kleinere Flächen zu zahlen. In den letzten Jahren hebt sich das Segment 10 ha bis 50 ha leicht ab. Alle übrigen Größenklassen zeigen ein nahezu gleiches Niveau. Im Jahr 2024 gab es nahezu keine Kaufpreisunterschiede in Abhängigkeit von der Flächengröße.

Abb. 4.48: Kaufpreise Grünland nach Größenklassen

Jahr	Kaufpreise in €/m² bei Flächengröße			
	< 5 ha	5 - 10 ha	10 - 50 ha	≥ 50 ha
2024	0,90	0,99	1,01	0,97
2023	1,14	1,02	1,30	- -
2022	0,95	0,97	1,21	1,13
2021	1,04	1,02	1,03	0,94
2020	0,98	0,96	1,04	0,95
2019	0,87	0,9	0,97	0,73
2018	0,87	0,99	1,09	0,81
2017	0,8	0,83	1,13	1,07
2016	0,78	0,97	0,92	0,90
2015	0,83	0,74	0,85	0,86

Anmerkung: Auswertung 2024 -> Median, 2023 und früher -> Mittelwert

Es ist auf der Grundlage der mehrjährigen Auswertung zu erwarten, dass der Flächenumfang je Kauffall weiterhin von untergeordneter Bedeutung für die Kaufpreisfindung ist.

Das liegt auch in der geringen Kauffallanzahl dieser Flächen begründet. In den Größenklassen ab 5 ha standen im Jahr 2024 insgesamt nur 36 Vergleichsfälle (ca. 7 %) für die Auswertung zur Verfügung. Über 50 ha stehen nur zwei Kauffälle zur Auswertung. Der weitaus überwiegende Anteil der Kauffälle (ca. 93 %) ist kleiner als 5 ha. Splittet man die Gruppe unter 5 ha weiter auf, so ist festzustellen, dass die Flächen kleiner 1 ha die höchsten Preise erzielt haben. Es ist zu vermuten, dass hierin auch nennenswerte Flächen enthalten sind, die in Ortsrandlagen für die Hobbytierhaltung erworben wurden.

º Zusammenfassung

Die Auswertung der landesweiten Datensammlung zeigt für Ackerland und für Grünland, dass es neben den Kriterien Bonität und Flächengröße offensichtlich eine Vielzahl weiterer objektiver sowie subjektiver Einflussgrößen auf die Preisfindung und damit auf den Bodenmarkt gibt.

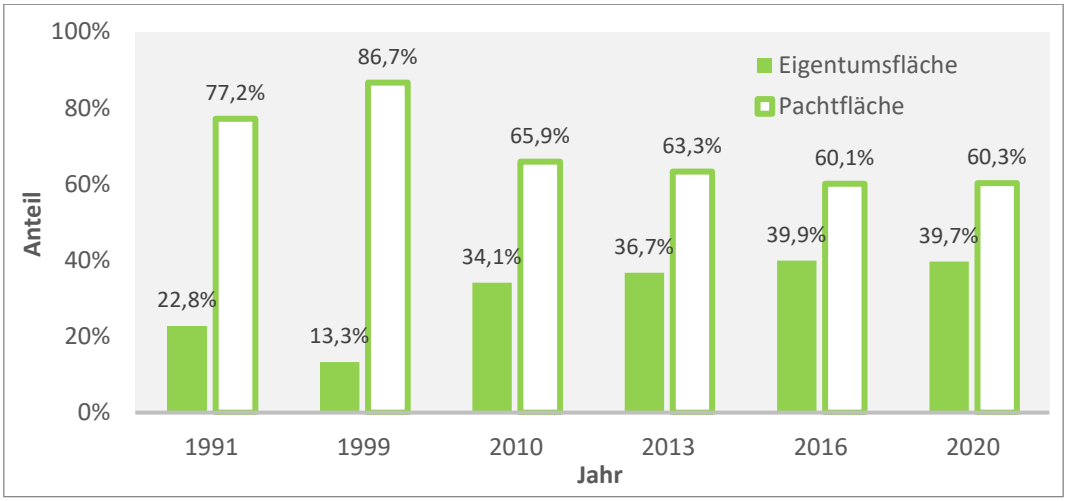
Auswertungen über multiple Regressionsanalysen erbrachten keine Ergebnisse mit höheren Bestimmtheitsmaßen. Dabei wurden die unabhängige Variable Lage (Landkreis), Zeit (Kaufvertragsdatum), Flächengröße (Fläche in einem Kaufvertrag) und Bonität (Qualität des Acker- oder Grünlandes) in Bezug auf den Kaufpreis (abhängige Variable) untersucht.

4.4.5 Pachten

Mit einer Größe von 13.466 km² und einem Anteil von rd. 58 % an der Gesamtfläche Mecklenburg-Vorpommerns dominieren die landwirtschaftlichen Nutzflächen die Nutzungsstruktur des Landes. Die landwirtschaftlichen Betriebe verfügen mit 283 Hektar über die größte durchschnittliche Flächenausstattung je Landwirtschaftsbetrieb in Deutschland (63 Hektar). Den größten Anteil der Flächenbewirtschaftung in den landwirtschaftlichen Betrieben Mecklenburg-Vorpommerns bildet die Flächenpacht.

Landwirtschaftliche Nutzfläche wird im Verhältnis von 39,7 % Eigentumsflächen zu 60,3 % Pachtflächen genutzt. Im Jahr 1991 lag der Anteil der in Bewirtschaftung befindlichen Eigentumsflächen noch bei 22,8 %. Deutschlandweit liegt der Pachtflächenanteil relativ konstant bei rd. 60 %, er nähert sich zwischen West- und Ostdeutschland stetig an.

Abb. 4.49: Verhältnis von Eigentumsfläche zu Pachtfläche



Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Jahrbuch

Im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2014 erhöhte sich der Pachtzins für Neupachten im Landesdurchschnitt deutlich um 27 % von 264 auf 336 Euro je Hektar, im Zeitraum 2014 bis 2020 hingegen nur noch moderat um 5,6 % auf 355 Euro je Hektar. In den Folgejahren verblieben die Pachten auf diesem Preisniveau.

Abb. 4.50: Entwicklung der Neupachten 2011 bis 2023

Jahr	Pachten		
	Summe [Mio. €]	Fläche [km²]	Preis [€/ha]
2014	14,0	416	**336**
2015	13,5	415	**326**
2016	10,1	294	**342**
2017	11,2	319	**349**
2018	9,9	291	**339**

Jahr	Pachten		
	Summe [Mio. €]	Fläche [km²]	Preis [€/ha]
2019	12,2	351	**347**
2020	15,6	440	**355**
2021	12,2	346	**352**
2022	13,0	364	**358**
2023	13,7	390	**351**

Grundlage der folgenden Auswertung bilden neben den bestehenden Pachtverträgen die im Pachtjahr 2023/2024 angezeigten Pachtverträge (Neupachten), die nach dem Landpachtverkehrsgesetz einer Anzeigepflicht unterliegen. Die Daten wurden von den vier Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (STÄLU) in Mecklenburg-Vorpommern erhoben. Die ermittelten Pachtpreise sind lediglich eine Orientierungshilfe. Sie stellen keine Richtwerte dar.

Abb. 4.51: Pachtpreise für Acker- und Grünland

Land/ Landkreis	Nutzungsart	Pachten 2024					Pachten 2023	
		Summe [Mio. €]	Fläche [km²]	Verträge [Anzahl]	Preis [€/ha]	Preis [€/BP/ha]	Preis [€/ha]	Preis [€/BP/ha]
Bestandspachten[1]								
M-V	Ackerland	105,7	2.974	k. A.	**356**	8,97	**350**	8,84
M-V	Grünland	13,1	788	k. A.	**166**	4,61	**164**	4,54
M-V	Acker- und Grünland	118,8	3.762	k. A.	**316**	8,12	**312**	7,99
Neuabschlüsse von Pachtverträgen[2]								
MSE	Ackerland	1,6	43	302	**379**	9,84	**368**	9,36
LRO/HRO[1]	Ackerland	3,0	72	k. A.	**420**	10,00	-	-
VR	Ackerland	1,4	35	k. A.	**409**	10,23	**392**	9,12
NWM	Ackerland	1,7	34	203	**490**	9,66	**467**	9,16
VG	Ackerland	1,1	32	k. A.	**354**	9,95	**339**	9,41
LUP	Ackerland	1,7	47	307	**361**	10,07	**349**	9,30
MSE	Grünland	0,2	10	302	**164**	4,88	**157**	4,57
LRO/HRO[1]	Grünland	0,4	20	k. A.	**182**	5,06	-	-
VR	Grünland	0,1	7	k. A.	**150**	4,56	**147**	4,33
NWM	Grünland	0,2	14	142	**170**	4,11	**191**	4,19
VG	Grünland	0,2	12	k. A.	**177**	4,68	**163**	4,70
LUP	Grünland	0,4	24	280	**167**	4,41	**231**	4,85

BP = Bodenpunkte, k. A. = keine Angabe

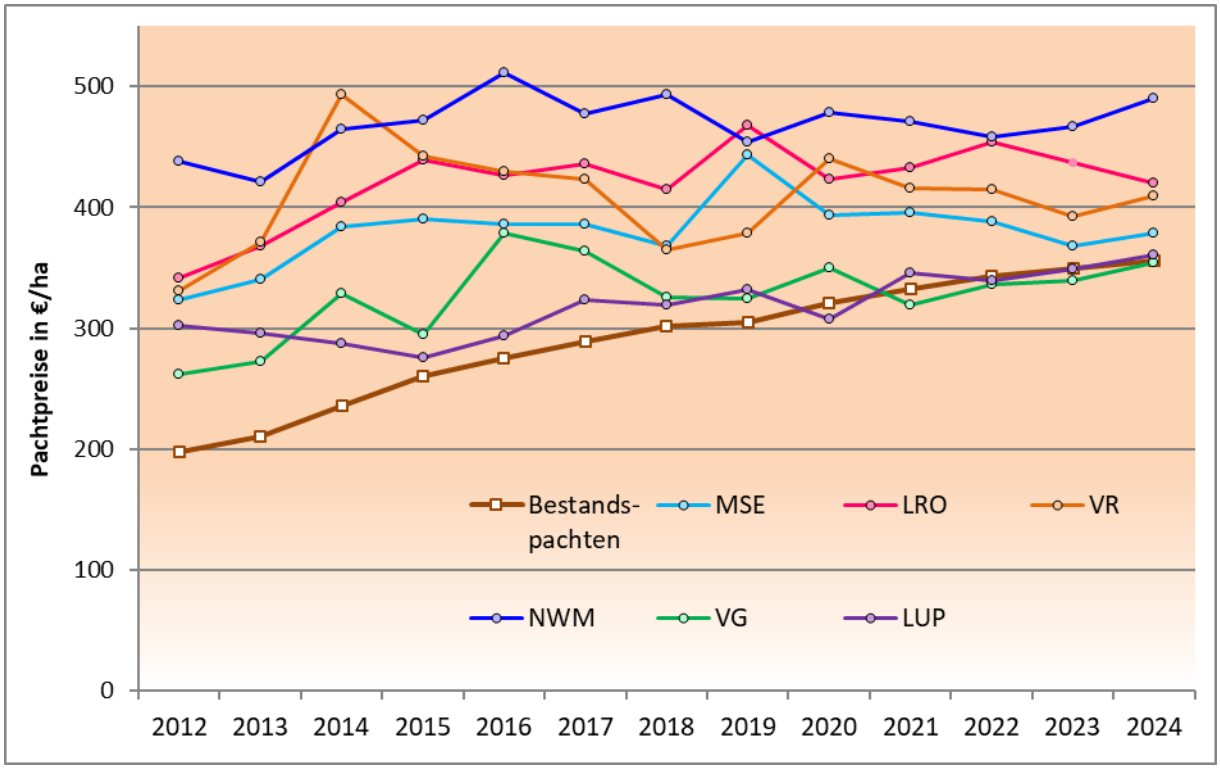
[1] Für 2023 liegen keine Informationen zu Bestandspachten und Neuabschlüssen im Landkreis Rostock/ Hanse- und Universitätsstadt Rostock vor.

[2] Pachtverträge teilweise ohne Angaben zu Bodenpunkten. Daher kann der BP-Preis nur als Orientierungswert (aus einer Teilmenge heraus) ermittelt werden.

Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt

Die ausgewiesenen Werte variieren nach Standortgüte und Nutzungsart. Unterschiedliche Pachtpreise lassen sich jedoch nicht ausschließlich an der Ertragsfähigkeit festmachen. Beeinflusst wird der Pachtmarkt auch durch regionale und betriebsspezifische Gegebenheiten.

Abb. 4.52: Entwicklung der jährlichen Pachtpreise für Ackerland 2012 bis 2024



° Pachtpreise im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Durch das Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern wurden in einem dreijährigen Zyklus die Pachtpreise im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ausgewertet. Grundlage der Auswertung bildeten die Pachtverträge, die nach dem Landpachtverkehrsgesetz einer Anzeigepflicht unterliegen und von den vier Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (STÄLU) in Mecklenburg-Vorpommern erhoben wurden. Es liegen keine neueren Daten zur Ermittlung der Pachtpreise im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau im Land als aus 2021 vor (Stand: Oktober 2025).

Abb. 4.53: Pachtpreise im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

STALU	Landkreis/kreisfreie Stadt	Pachtpreis in €/ha		
		2015	2018	2021
Mittleres Mecklenburg	Landkreis Rostock	**320**	**378**	**342**
	Hanse- und Universitätsstadt Rostock	**405**	**363**	**418**
Mecklenburgische Seenplatte	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	**145**	**300**	**234**
Westmecklenburg	Landkreis Nordwestmecklenburg	**340**	**265**	**260**
	Landkreis Ludwigslust-Parchim	**190**	**254**	**290**
Vorpommern	Landkreis Vorpommern-Rügen	**288**	**288**	**328**
	Landkreis Vorpommern-Greifswald	keine Angaben		**442**

Quelle: Staatliche Ämter für Landwirtschaft und Umwelt in Mecklenburg-Vorpommern (STÄLU)

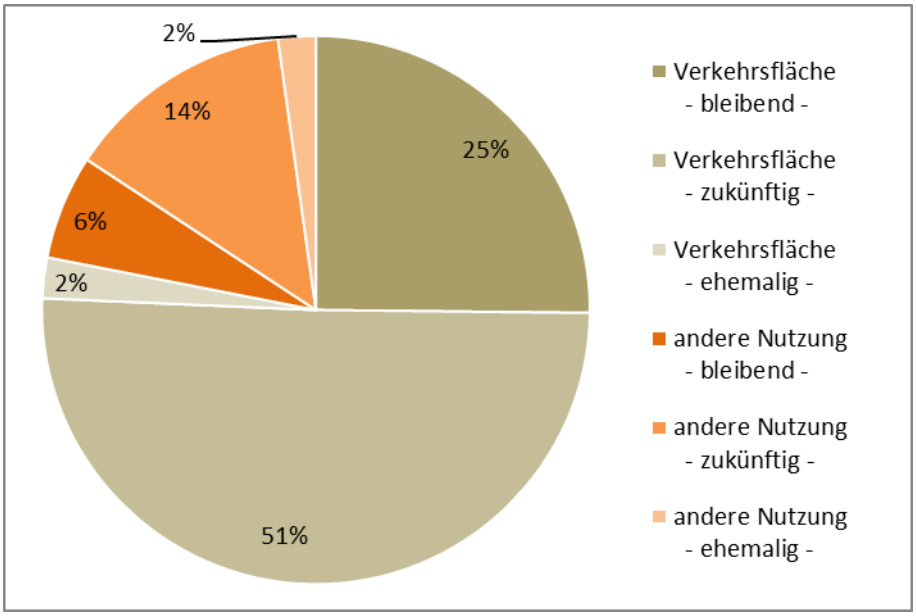
4.5 Gemeinbedarfsflächen

Mit 584 registrierten Erwerbsvorgängen im Jahr 2024 verzeichnete der Teilmarkt der Gemeinbedarfsflächen den **kleinsten Anteil am Marktgeschehen** in Mecklenburg-Vorpommern. Der Geldumsatz betrug 19,7 Millionen Euro bei einer veräußerten Grundstücksfläche von insgesamt 202 ha.

Bei der Führung der Kaufpreissammlung sowie der landesweiten Datensammlung in Mecklenburg-Vorpommern wird in bleibende, zukünftige und ehemalige Gemeinbedarfsflächen unterschieden. Allen Erwerbsvorgängen ist gemeinsam, dass der Gemeinbedarf das preisbestimmende Element war.

Bei den 2024 veräußerten Flächen handelt es sich zu **78 %** um **Verkehrsflächen**. Davon entstammt der größte Teil den zukünftigen Gemeinbedarfsflächen. Hierbei handelt es sich in vielen Fällen um ehemals land- und forstwirtschaftliche Flächen, die für den Bau von Radwegen außerhalb von Ortschaften erworben wurden.

Abb. 4.54: Verteilung der Erwerbsvorgänge 2024



Gemeinbedarfsflächen dienen dauerhaft einer öffentlichen Zweckbestimmung. Eine privatwirtschaftliche Nutzung ist ausgeschlossen. Das Baugesetzbuch regelt in den §§ 5 und 9 die Ausweisung dieser Flächen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen.

Zum Gemeinbedarf zählen insbesondere öffentliche Einrichtungen, die für die soziale und kulturelle Betreuung der Einwohner erforderlich sind, etwa **auf den Gebieten**:

- Erziehung, Bildung und Kultur (u. a. Schulen, Volkshochschulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Bibliotheken, Museen, Theater, Stadthallen, Begegnungsstätten),
- Sport und Erholung (u. a. Sportanlagen, zoologische und botanische Gärten, Wald-, Park- und Gartenanlagen, Bäder, Einrichtungen zur Veranstaltung von Volksfesten),
- Gesundheits- und Sozialwesen (u. a. Krankenhäuser, Bestattungseinrichtungen, Sanatorien, Kurparks, Senioren- und Behindertenheime, Frauenhäuser),
- Brand- und Katastrophenschutz sowie Rettungsdienst,
- öffentliche Verwaltung (u. a. Rathaus),
- Straßenflächen und Flächen von öffentlichen Plätzen sowie sonstige Flächen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

4.6 Sonstige Flächen

Im Berichtsjahr 2024 wurden bei den Gutachterausschüssen im Land 833 Erwerbsvorgänge von sonstigen Flächen registriert. Der Geldumsatz betrug 48 Millionen Euro bei einer veräußerten Grundstücksfläche von 909 Hektar.



Der Teilmarkt „Sonstige Flächen“ setzt sich zusammen aus unbebauten Grundstücken folgender Nutzungen: Wasserflächen, Flächen im Küsten- und Uferbereich, Sport- und Freizeitflächen, Abbauland, Flächen für erneuerbare Energien, Flächen für Ver- und Entsorgung, Lagerflächen, Flächen für den Naturschutz, Grünflächen, private Verkehrsflächen und Sondernutzungsflächen.

Viele Nutzungsarten dieses Teilmarktes stellen aufgrund der seltenen Veräußerungsfälle für die Wertermittlung im Rahmen des Vergleichswertverfahrens eine Herausforderung dar. Daher nutzen viele Sachverständige für solche Nutzungsarten die Möglichkeit der überregionalen Kauffallanfrage bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses. Mit Hilfe der landesweiten Datensammlung (LDS) lassen sich in diesen Fällen oftmals verwertbare Kauffälle extrahieren.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Auswertung ausgewählter sonstiger Flächen präsentiert. Um genügend verwertbare Kauffälle zu erhalten, wurde der Auswertezeitraum entsprechend angepasst.

Abb. 4.55: Kaufpreisniveau ausgewählter sonstiger Flächen

Art der Nutzung	Anzahl	Kaufpreis in €/m²		Fläche in ha		Auswerte-zeitraum
		Mittlerer	Spanne	Mittlere	Spanne	
Wasserfläche						
Wasserfläche (Teich, Weiher, See, Graben)	43	**0,37**	0,10 - 2,78	0,3	0,02 - 48	2024
Sport- und Freitzeitfläche						
Golfplatz	7	**2,08**	1,08 - 6,49	1,1	0,4 - 24	2021 - 2024
Reit-/Sportplatz	11	**3,14**	0,83 - 14,71	0,5	0,04 - 2	2021 - 2024
Campingplatz [1)] **- Region "Binnenland" -**	4	**3,50**	1,50 - 12,84	0,6	0,3 - 1	2018 - 2024
Campingplatz [1)] **- Region "Küstenstreifen" -**	13	**8,68**	4,42 - 18,13	0,8	0,02 - 6	2020 - 2024

[1)] Bei diesen Erwerbsvorgängen handelt es sich z. T. um Flächenzukäufe zur Erweiterung bestehender Campingplätze.

Abb. 4.56: Kaufpreisniveau ausgewählter sonstiger Flächen

Art der Nutzung	Anzahl	Kaufpreis in €/m²		Fläche in ha		Auswerte-zeitraum
		Mittlerer	Spanne	Mittlere	Spanne	
Fläche für erneuerbare Energien [1]						
Fläche für Biogasanlage	11	**8,21**	0,38 - 15,84	1,3	0,2 - 14	2022 - 2024
Fläche für Photovoltaik [2]	24	**3,92**	0,85 - 32,08	1,7	0,2 - 13	2024
Fläche für Naturschutz						
Ausgleichsfläche	12	**1,62**	0,64 - 10,00	0,8	0,1 - 12	2021 - 2024
geschütztes Biotop	23	**0,85**	0,15 - 3,11	0,9	0,01 - 39	2022 - 2024
Naturschutzgebiet	19	**0,80**	0,20 - 2,36	1,8	0,3 - 68	2022 - 2024
Ver- und Entsorgungsanlagen						
Abbauland [3]	19	**1,45**	0,26 - 4,97	5,5	0,1 - 121	2023 - 2024
Fläche für Abwasserentsorgung	9	**4,00**	1,00 - 10,46	0,2	0,03 - 1	2020 - 2024
Lagerfläche	22	**4,00**	0,71 - 12,77	0,4	0,03 - 2	2022 - 2024
private Verkehrsfläche						
Bahngelände	8	**3,15**	0,42 - 9,60	0,2	0,02 - 3	2020 - 2024
private Wegefläche außerhalb Siedlungsgebiet	26	**0,65**	0,10 - 2,95	0,2	0,02 - 2	2024

[1] Flächen für Windenergieanlagen (WEA) wurden nicht ausgewertet, da sie in der Regel nicht veräußert, sondern über Nutzungsverträge und daraus resultierende Dienstbarkeiten oder Baulasten gesichert werden. Die Dienstbarkeiten oder Baulasten sind Rechte, die im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden müssen. Der Grund und Boden wechselt in der Regel nicht den Eigentümer. Daher ist eine Ausweisung von Vergleichspreisen für den Grund und Boden nicht möglich und auch nicht sachgerecht.
Die WEA ist Eigentum des Betreibers und somit Scheinbestandteil des Grundstückes. Die Nutzung der belasteten Fläche bleibt bis auf Standort und Kranstellfläche unverändert bestehen (meist Ackerland). Für die Eintragung der Rechte erhält der Eigentümer des Grund und Bodens eine Entschädigung, die vom Umsatz der WEA und der Größe der erforderlichen belasteten Fläche abhängig ist. In den Umsatz fließen eine Vielzahl von Faktoren wie Windverhältnisse, Anlagengröße und Anlagentyp, Auflagen zu Teilabschaltungen usw. ein. Die Entschädigungen sind daher individuell zu ermitteln. Vergleichszahlen, die sich verallgemeinern lassen, bestehen daher nicht.

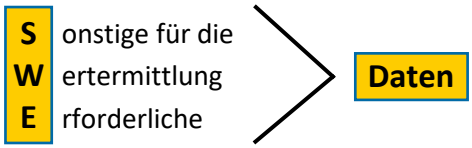
[2] überwiegend unbebaute Flächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen; Verkäufe für Agri-PV-Anlagen sowie Verkäufe, bei denen die PV-Anlage mitveräußert wurde, können enthalten sein; weiterhin können Verkäufe von devastierten Flächen, die zunächst beräumt werden müssen/mussten, enthalten sein;
wertrelevanten Angaben, wie Standort (geografische Lage, Klimadaten, Topographie), technische Analyse (Modultyp und -effizienz, PVA-Konfiguration, Systemverluste), Sonneneinstrahlung und Energieertrag (Globalstrahlung), Berücksichtigung von Verlusten (Modulverschmutzung, Temperaturverluste, Verschattung, Degradation) und Ertragsprognosen (Jahresertrag, Ertrag über die Lebensdauer, EEG-Vergütung) sind zu den ausgewerteten Verkäufen nicht bekannt

[3] überwiegend für den Abbau von Kies, keine Berücksichtigung, ob bergfrei oder grundeigen, stillgelegtes Abbauland enthalten

5. Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten

Gemäß § 193 Absatz 5 und § 198 Absatz 1 Baugesetzbuch i. V. m. § 12 Immobilienwertermittlungsverordnung werden sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie die Oberen Gutachterausschüsse oder Zentralen Geschäftsstellen ermittelt und in deren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden in dieser Publikation wie folgt abgekürzt:



Zu den SWE Daten gehören insbesondere

1. Indexreihen,
2. Umrechnungskoeffizienten,
3. Vergleichsfaktoren,
4. Liegenschaftszinssätze,
5. Sachwertfaktoren,
6. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie
7. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten.

Die SWE Daten werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt. Um eine modellkonforme Anwendung der SWE Daten sicherzustellen, sind die zugrunde gelegten Modellparameter anzugeben.

5.1 Ableitungen durch die Gutachterausschüsse

Unterschiede in Art und Umfang der Ableitungen der SWE Daten durch die Gutachterausschüsse sind u. a. in den z. T. unterschiedlichen personellen Kapazitäten der Geschäftsstellen sowie dem unterschiedlichen Datenmaterial, d. h. vorliegenden Kauffällen, begründet. Auch wenn von den Gutachterausschüssen bereits ein erheblicher Grundstock an dieser gesetzlichen Aufgabe erfüllt wird, besteht immer noch Weiterentwicklungsbedarf.

Nachfolgend werden überblicksweise die durch die Gutachterausschüsse in Mecklenburg-Vorpommern abgeleiteten und in ihren Marktberichten veröffentlichten SWE Daten dargestellt.

Abb. 5.1: SWE Daten der Gutachterausschüsse zum 01.01.2025

		HRO	SN	MSE	LRO	VR	NWM	VG	LUP
Index-reihen	Wohnbauland	x	x	x	x	x	x	x	x
	Bauland für Wirtschaftsimmobilien	x	-	x	-	-	-	x	-
	Acker-, Grünland, Forst	-	-	x	x	x	x	x	x
	Ein- und Zweifamilienhäuser	x	-	-	-	-	-	-	x
	Eigentumswohnungen	x	-	x	-	-	-	x	x
Um-rechnungs-koeffizienten	Grundstücksgröße								
	indiv. Wohnungsbau	x	-	-	x	-	x	-	x
	Acker- und Grünland	-	-	-	x	x	x	-	-
	WGFZ [1)] im Wohnungsbau	x	-	-	-	-	-	-	-
	Bodenqualität Acker- und Grünland	-	-	-	x	x	x	x	x
Vergleichs-/ Gebäude-faktoren	Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	x	x	x	-	x	x	x	x
	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	-	x	x	-	x	-	x	x
	Mehrfamilienhäuser	x	x	x	x	x	-	x	x
	Eigentumswohnungen	x	x	x	x	x	x	x	x
	Stellplätze	-	-	-	-	-	-	x	-
Ertrags-faktoren	Mehrfamilienhäuser		x	x	x	x		x	
	> 6 Wohneinheiten	x	-	-	-	-	-	-	x
	3 - 6 Wohneinheiten	-	-	-	-	-	-	-	x
	Handel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gewerbe	-	-	x	-	-	-	-	-
	Büro-, Verwaltungs- und Praxisgebäude	-	-	-	-	-	-	-	-

[1)] WGFZ: wertrelevante Geschossflächenzahl

Abb. 5.2: SWE Daten der Gutachterausschüsse zum 01.01.2025

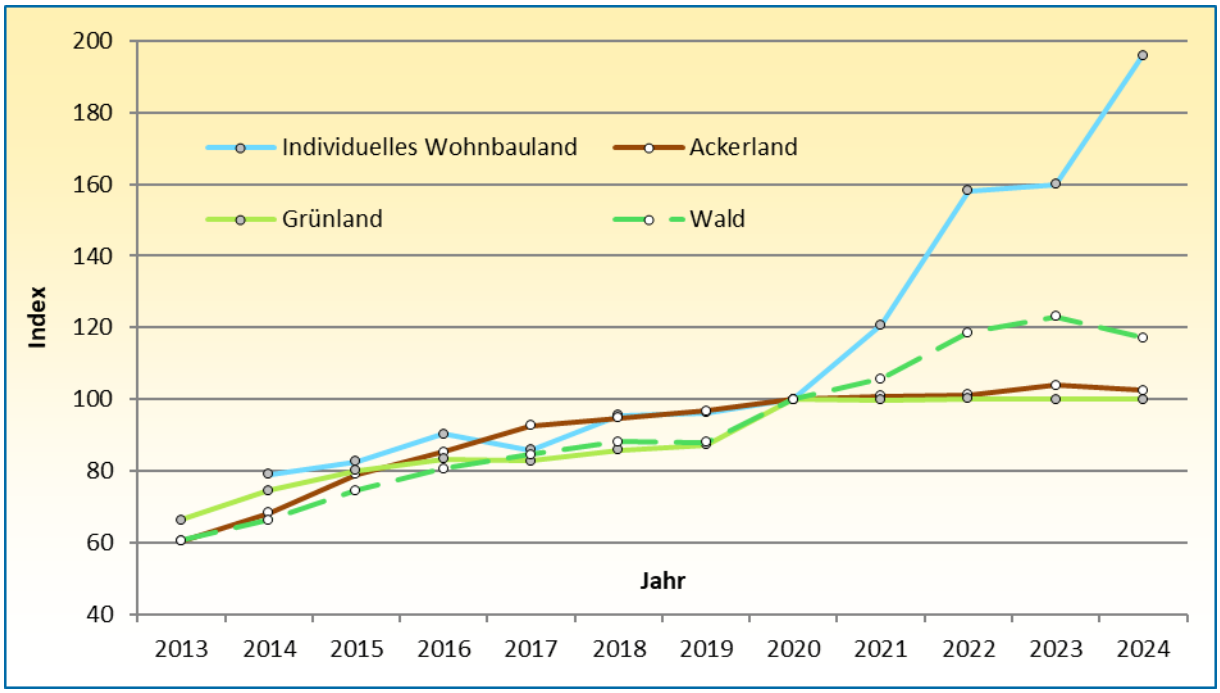
		HRO	SN	MSE	LRO	VR	NWM	VG	LUP
Liegen-schafts-zinssätze	Mehrfamilienhäuser		x	x	x	x		x	
	> 6 Wohneinheiten	x	-	-	-	-	x	-	x
	3 - 6 Wohneinheiten	-	-	-	-	-	-	-	x
	Eigentumswohnungen	x	x	x	x	x	x	x	x
	Wohn- und Geschäftshäuser		x					x	x
	überwiegend Wohnen	x	-	x	-	-	-	-	-
	überwiegend Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ferienhäuser/-wohnungen	-	-	-	-	-	x	-	-
	Beherbergung und Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-	-
	Handel	x							
	großflächiger Handel	-	-	-	-	-	-	-	-
	kleinflächiger Handel	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gewerbe	x	-	x	x	-	-	-	-
	Büro-, Verwaltungs- und Praxisgebäude	x	-	x	-	-	-	-	-
Sachwert-faktoren	Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	x	x	x	x	x	x	x	x
	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	-	x	x	x	x	x	x	x
	Wochenendhäuser	-	-	x	-	-	-	-	-
	Handel und Gewerbe	-	-	x	-	-	-	-	-
weitere Wert-ermittlungs-parameter	Arrondierungsflächen	x	x	x	x	x	x	x	x
	Hausgarten/Hinterland	-	-	x	x	-	x	x	x
	Bauerwartungs-/Rohbauland	x	x	-	x	x	x	x	x
	Erbbauzins	x	-	-	x	x	x	x	-
	Mieten	x	x	-	-	-	-	-	-
	Pachten/Entgelte	x	x	x	x	x	x	x	x
	Baugrundstücke mit abriss-würdiger Gebäudesubstanz	-	x	-	-	-	x	-	x

5.2 Bodenpreisindex

Gemäß § 18 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dienen Indexreihen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

In Mecklenburg-Vorpommern wurde der **Basiszeitraum** für die Ermittlung und Darstellung von Indexreihen durch den Oberen Gutachterausschuss auf das **Jahr 2020** vereinheitlicht. Die Indexzahlen beziehen sich auf die Jahresmitte.

Abb. 5.3: Bodenpreisindex für verschiedene Nutzungsarten in M-V



Jahr	Index			
	Individuelles Wohnbauland	Ackerland	Grünland	Wald
2013		60,3	66,2	60,6
2014	79,1	68,3	74,5	66,3
2015	82,5	79,0	80,1	74,6
2016	90,3	85,2	83,4	80,6
2017	85,8	92,6	82,8	84,5
2018	95,4	94,7	85,8	88,0
2019	96,2	96,8	87,3	88,0
2020	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
2021	120,6	100,9	99,8	105,7
2022	158,2	101,2	100,1	118,5
2023	159,9	103,9	99,9	123,0
2024	195,9	102,4	99,9	117,1

5.3 Umrechnungskoeffizienten (Grundstücksgröße)

Mit Hilfe statistischer Methoden wurde untersucht, ob ein Einfluss der Grundstücksgröße auf die Preisbildung bei **Baugrundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** nachzuweisen ist. Dazu wurden die Kauffälle aus der landesweiten Datensammlung (LDS) nach folgendem Modell extrahiert.

MODELL:

- Gebiet: Mecklenburg-Vorpommern
- Teilmarkt: unbebaute Baugrundstücke, Baureife für die Errichtung eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses
- Zeitraum: 2018 bis 2019
- Grundstücksgröße: 200 m² bis 3.000 m²
- Anzahl der Bauplätze je Grundstück: 1
- Grundstücke ohne weitere wirtschaftlich selbstständig nutzbare Teilflächen
- ohne Kauffälle mit erkennbaren ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen
- keine Arrondierungsflächen, keine Zukäufe, keine Wassergrundstücke

Die Extraktion ergab **2.555 verwertbare Kauffälle**. Nach einer Voruntersuchung wurden die Kauffälle bzgl. ihres Bodenrichtwertniveaus klassifiziert und einer Regressionsanalyse zugeführt. Dabei entfielen 1.123 Kauffälle auf die Klasse ① Bodenrichtwertniveau < 50 €/m² und 1.432 Kauffälle auf die Klasse ② Bodenrichtwertniveau ≥ 50 €/m².

ERGEBNISSE:

Die Untersuchungen ergaben, dass ein Einfluss der Grundstücksgröße auf die Preisbildung für Kauffälle der Klasse ① bis zu einer Größe von 800 m² und der Klasse ② bis zu einer Größe von 700 m² statistisch nicht nachgewiesen werden konnte. Bei größeren Grundstücken lassen die Ergebnisse eine Abhängigkeit der gezahlten Quadratmeterpreise von der veräußerten Grundstücksgröße vermuten.

Danach wird im Mittel für größere Grundstücksflächen ein geringerer Kaufpreis je Quadratmeter erzielt. Um Grundstücke verschiedener Größe vergleichbar zu machen, wurden **Umrechnungskoeffizienten** ermittelt (siehe folgende Seite).

Der im Zuge der Regressionsanalyse ermittelte Korrelationskoeffizient (Maß für die Abhängigkeit von Größen zueinander) ist nur schwach ausgeprägt, lässt aber auf einen Einfluss der Grundstücksgröße ab 800 m² bzw. 700 m² auf den Kaufpreis schließen. Die nur gering nachzuweisende Korrelation ist durch die Überlagerung anderer Einflüsse bedingt. Dazu gehören die bauliche Nutzbarkeit des konkreten Grundstücks, Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, Zuschnitt, Besonnung und Topographie, Verhandlungsgeschick der Vertragsparteien.

ANWENDUNG:

Die Ergebnisse der Analyse können nur eine Hilfestellung für den Anwender darstellen! Die Umrechnungskoeffizienten sind mit Umsicht und Sachverstand und nicht formalmathematisch anzuwenden. Sofern eine aktuelle Untersuchung des örtlichen Gutachterausschusses für den betreffenden Landkreis/kreisfreie Stadt vorliegt, ist diese grundsätzlich vorzuziehen.

Abb. 5.4: Umrechnungskoeffizienten (UK) für die Grundstücksgröße von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Grundstücks-größe in m²	UK bei Bodenrichtwertniveau	
	① < 50 €/m²	② e 50 €/m²
100	-	-
200	1,00	1,00
300		
400		
500		
600		
700		
800		0,96
900	0,95	0,93
1.000	0,91	0,90
1.100	0,88	0,87
1.200	0,85	0,85
1.300	0,82	0,83
1.400	0,80	0,81
1.500	0,77	0,79

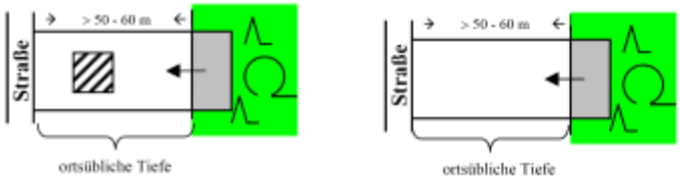
Grundstücks-größe in m²	UK bei Bodenrichtwertniveau	
	① < 50 €/m²	② e 50 €/m²
1.600	0,75	0,78
1.700	0,74	0,76
1.800	0,72	0,75
1.900	0,70	0,74
2.000	0,69	0,73
2.100	0,68	0,72
2.200	0,66	0,71
2.300	0,65	0,70
2.400	0,64	0,69
2.500	0,63	0,68
2.600	0,62	-
2.700	0,61	-
2.800	0,60	-
2.900	0,59	-
3.000	0,58	-

Kenndaten der Auswertung	Bodenrichtwertniveau	
	① < 50 €/m²	② e 50 €/m²
Anzahl	1.123	1.432
Ø Grundstücks-größe in m²	1.163	824
Ø Bodenricht-wert in €/m²	27	103

5.4 Arrondierungsflächen aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Im Folgenden werden die Kauffälle von Arrondierungsflächen, die der Erweiterung/Abrundung von bebauten Grundstücken oder unbebauten Baugrundstücken dienen und aus dem Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen stammen, hinsichtlich ihrer Preisbildung untersucht. Die zugekauften Arrondierungsflächen erweitern das Stammgrundstück zumeist im rückwärtigen Bereich.

Abb. 5.5: Arrondierungsflächen aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen



Mit Hilfe statistischer Methoden wurde untersucht, ob ein Einfluss des Bodenrichtwerts der land- oder forstwirtschaftlichen Fläche (Ackerland, Grünland, Wald) auf die Preisfindung der herausgelösten Arrondierungsfläche nachzuweisen ist. Dazu wurden die Kauffälle aus der landesweiten Datensammlung (LDS) nach folgendem Modell extrahiert.

MODELL:

- Gebiet: Mecklenburg-Vorpommern
- Teilmarkt: Arrondierungsflächen zu bebauten Grundstücken oder unbebauten Baugrundstücken aus dem Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen
- Zeitraum: 2020 bis 2022
- Größe der Arrondierungsfläche: < 1,0 ha
- ohne Kauffälle mit erkennbaren ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen

Die Extraktion ergab **148 verwertbare Kauffälle**. Diese wurden einer Regressionsanalyse zugeführt. Die Untersuchungen ergaben einen statistisch nachweisbaren Einfluss des Bodenrichtwerts der land- oder forstwirtschaftlichen Fläche (Ackerland, Grünland, Wald) auf den Kaufpreis. Der im Zuge der Regressionsanalyse ermittelte Korrelationskoeffizient (Maß für die Abhängigkeit von Größen zueinander) beträgt 0,4. Eine noch stärker ausgeprägte Korrelation wird durch die Überlagerung anderer Einflüsse verhindert. Dazu gehören die Nutzbarkeit und der Zuschnitt der Arrondierungsfläche sowie das Verhandlungsgeschick der Vertragsparteien.

Im Ergebnis konnte ein **Umrechnungsfaktor von 2,6** ermittelt werden. Dieser beschreibt empirisch das durchschnittliche Verhältnis des für die Arrondierungsfläche gezahlten Kaufpreises zum Bodenrichtwert der land- oder forstwirtschaftlichen Fläche aus der die Arrondierungsfläche herausgelöst wurde.

Abb. 5.6: Umrechnungsfaktor Arrondierungsflächen aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Umrechnungsfaktor zu BRW lf *	
Mittel	**Spanne**
2,6 fache	0,3 bis 9,4 fache

Kaufpreis		Fläche		BRW lf		Anzahl
Mittel €/m²	**Spanne** €/m²	**Mittel** m²	**Spanne** m²	**Mittel** €/m²	**Spanne** €/m²	**Kauffälle**
3,52	0,35 bis 15,00	2.218	42 bis 8.786	1,52	0,30 bis 3,20	148

* Bodenrichtwert der land- oder forstwirtschaftlichen Fläche (Ackerland, Grünland, Wald) aus der die Arrondierungsfläche herausgelöst wurde.

In einer weiterführenden Untersuchung wurden die verwertbaren Kauffälle hinsichtlich der Lagequalität des Baulandes (Bodenrichtwert < 50 €/m² und ≥ 50 €/m²) klassifiziert. Die durchgeführten Regressionsanalysen konnten jedoch keine statistisch hinreichend gesicherten weiteren Erkenntnisse herausarbeiten.

6. Bodenrichtwerte

6.1 Ermittlung von Bodenrichtwerten

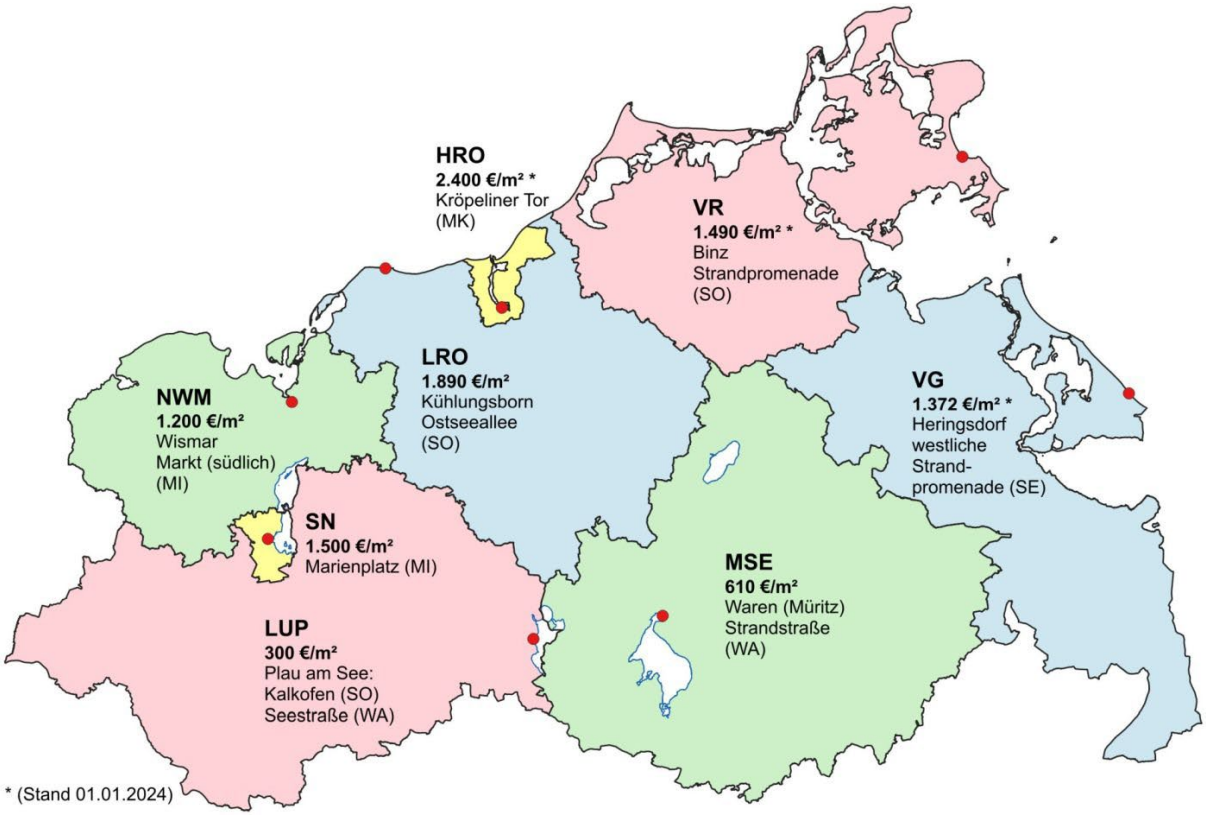
Von den nach § 192 Baugesetzbuch (BauGB) eingerichteten selbstständigen, unabhängigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Mecklenburg-Vorpommern werden Bodenrichtwerte gemäß § 196 BauGB ermittelt und bekannt gegeben.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Als Grundlage der Ermittlung dient die Kaufpreissammlung. Berücksichtigung finden in der Regel Kaufverträge des vorangegangenen Jahres aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bei denen keine persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnisse vorliegen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

In der nachfolgenden Karte werden die jeweils höchsten Bodenrichtwerte für den Quadratmeter Bauland in den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse im Land Mecklenburg-Vorpommern dargestellt.

Abb. 6.1: Spitzenbodenrichtwerte in den Landkreisen und kreisfreien Städten zum Stichtag 01.01.2025 (oder abweichend *)



Erläuterung der Nutzungsarten gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO):

WA: allgemeines Wohngebiet, MI: Mischgebiet, MK: Kerngebiet, SE: Sondergebiet für Erholung, SO: sonstige Sondergebiete

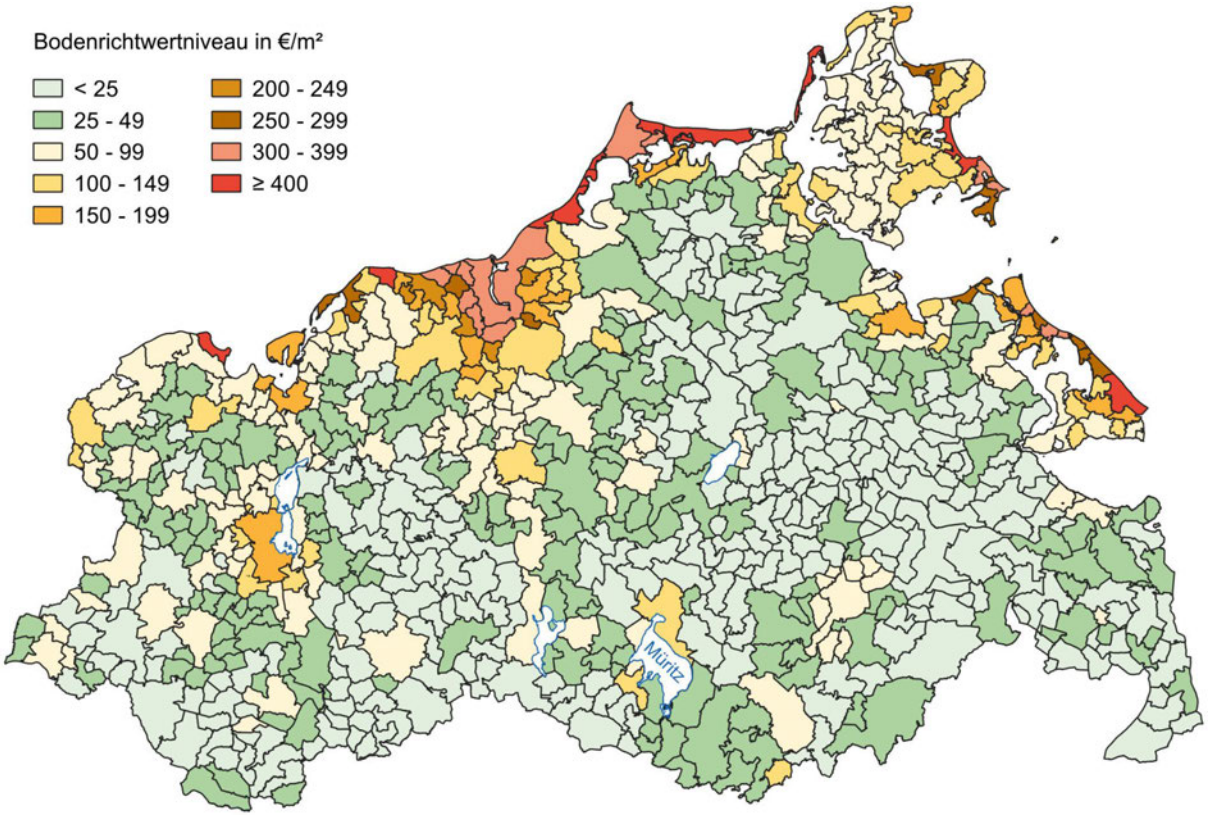
Die Regelung des Baugesetzbuches, die Bodenrichtwerte mindestens zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, änderte sich 2021. Gemäß der Änderung heißt es nun in § 196 Absatz 1 Satz 5 BauGB: „Die Bodenrichtwerte sind jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist.“ Im Land Mecklenburg-Vorpommern beginnt die neue Stichtagsregelung mit dem 1. Januar 2022.

Mit der **Grundsteuerreform** zum Hauptfeststellungsstichtag 1. Januar 2022 gewinnen die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse weiter an Bedeutung. In Mecklenburg-Vorpommern und anderen Ländern bilden sie nun eine wesentliche Grundlage bei der Berechnung des Grundsteuerwerts für das Grundvermögen. Um die Flächendeckung zu verbessern, wurden durch die Gutachterausschüsse im Land zum Stichtag 1. Januar 2022 **Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich** in großem Umfang ermittelt und bekannt gegeben.

Die Bodenrichtwertzonen für bebaute Flächen im Außenbereich wurden grundsätzlich für größere zusammenhängende Bereiche (z. B. ganze Gemarkungen oder Gemeinden) gebildet. Sie überlagern damit großflächig insbesondere die Bodenrichtwertzonen der Ortslagen, haben in diesen Bereichen aber keine Relevanz. Zur sachgerechten Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen für bebaute Flächen im Außenbereich haben die Gutachterausschüsse Untersuchungen nach regionalen Gegebenheiten (z. B. Küstenlage, Lage im Binnenland, Lage im städtischen Umfeld) durchgeführt.

Die nachfolgende Karte veranschaulicht das Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland in den 724 Gemeinden Mecklenburg-Vorpommerns. Als Grundlage dienten die durch die Gutachterausschüsse beschlossenen Bodenrichtwerte für Wohnbauland. Das jeweilige Bodenrichtwertniveau wurde durch Berechnung eines mittleren Wertes (Median) aus allen geeigneten Bodenrichtwerten je Gemeinde gebildet.

Abb. 6.2: Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland je Gemeinde



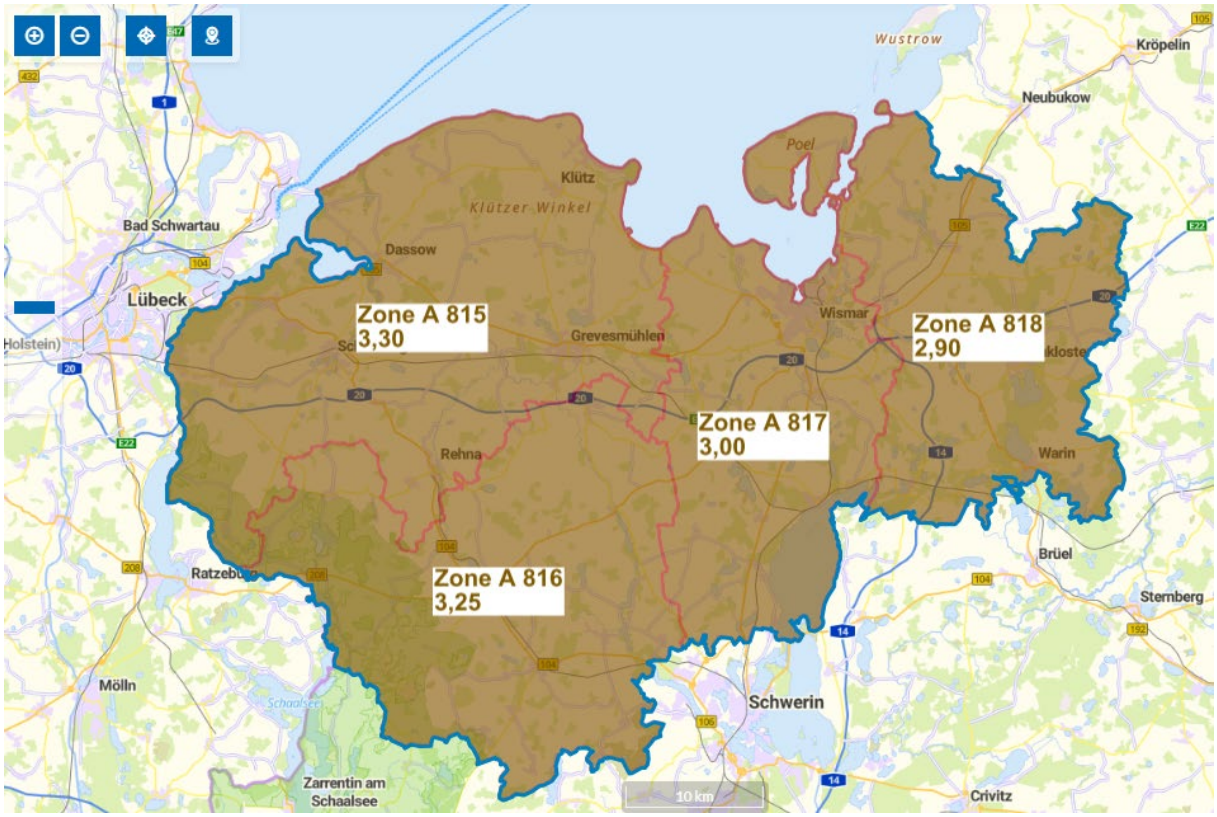
2024 lagen für Mecklenburg-Vorpommern **rd. 12.200 Datensätze für Bodenrichtwerte** vor, davon rd. 3.400 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, rd. 2.100 Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen und rd. 2.100 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen. Sie wurden von den Gutachterausschüssen in den Landkreisen und kreisfreien Städten ermittelt und beschlossen.

Auskünfte über Bodenrichtwerte sind bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in den Landkreisen und kreisfreien Städten erhältlich (siehe Anhang 8.3). Diese Dienstleistungen werden in umfangreichem Maße von den Interessenten genutzt. So wurden von den Gutachterausschüssen in Mecklenburg-Vorpommern im Jahr **2024**

- ca. 270 Bodenrichtwertkarten,
- ca. 1.540 schriftliche Auskünfte,
- ca. 22.440 telefonische Auskünfte und
- ca. 170 persönliche Auskünfte

abgegeben bzw. erteilt.

Abb. 6.3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Ackerland des Landkreises Nordwestmecklenburg (01.01.2025)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg

6.2 Darstellung von Bodenrichtwerten

Die **Darstellung** der Bodenrichtwerte erfolgt in Bodenrichtwertinformationssystemen sowie Bodenrichtwertkarten. Es werden räumlich abgegrenzte Zonen mit ihrem jeweiligen Bodenrichtwert sowie dessen wertbeeinflussenden Merkmalen dargestellt. Als Kartengrundlage dient das Liegenschaftskataster. Dies begründet sich anhand des § 23 Abs. 3 Geoinformations- und Vermessungsgesetz (GeoVermG M-V): „Bodenrichtwerte und Kaufpreisinformationen sind integraler Bestandteil des Geobasisinformationssystems Liegenschaftskataster." Bodenrichtwerte können zusätzlich auf der Grundlage Digitaler Orthophotos oder anderer Geobasisdaten veröffentlicht werden.

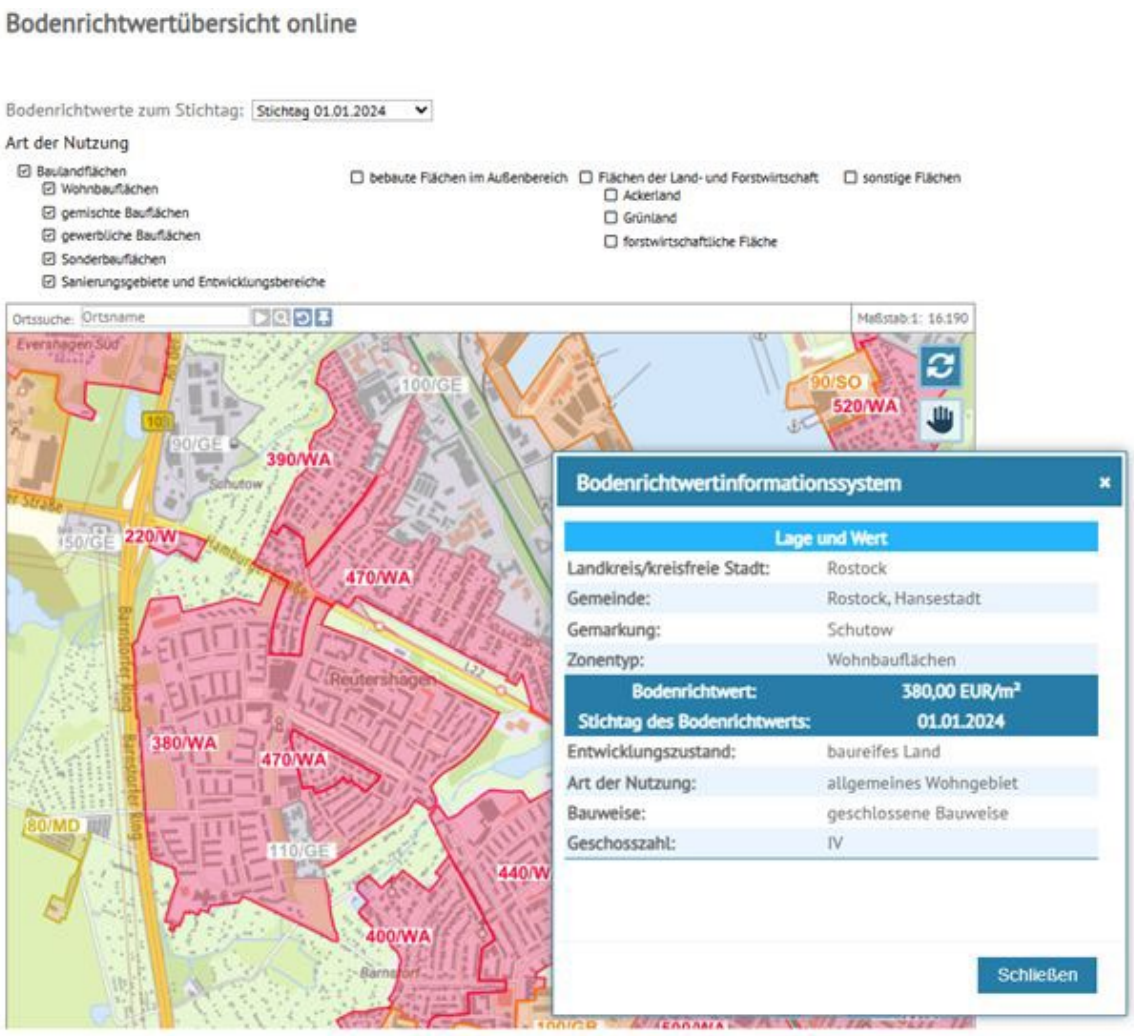
Neben der Möglichkeit, die Bodenrichtwerte in den Geoportalen der Landkreise und kreisfreien Städte einzusehen, steht dem Nutzer auch das Geoportal des Landes zur Verfügung, in dem die Bodenrichtwerte landesweit beginnend mit dem Stichtag 31.12.2012 zur kostenfreien Einsichtnahme bereitstehen (www.geoportal-mv.de).

Zur schnellen Information über die in Mecklenburg-Vorpommern vorhandenen Bodenrichtwerte steht auf der Homepage des LAiV eine „Bodenrichtwertübersicht online" unter

https://www.laiv-mv.de/Geoinformation/Wertermittlung/Bodenrichtwerte/

zur Verfügung.

Abb. 6.4: Bodenrichtwertübersicht online mit Bodenrichtwerten für Bauland im Bereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stichtag 01.01.2024



Quelle: https://www.laiv-mv.de/Geoinformation/Wertermittlung/Bodenrichtwerte/

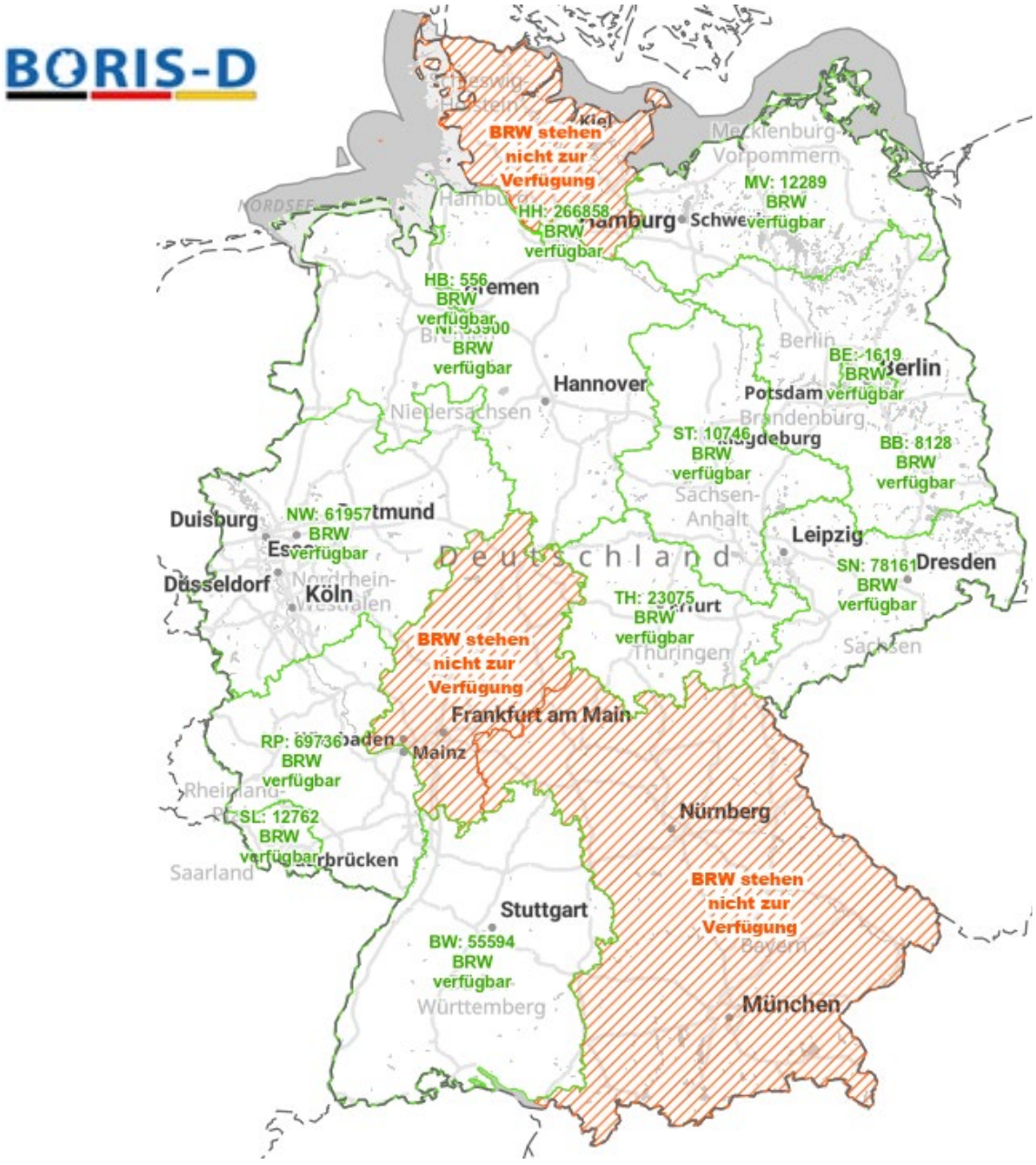
Seit 2019 wird dem Anwender auch eine deutschlandweite länderübergreifende Plattform mit dem Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland (BORIS-D) für die Ansicht von Bodenrichtwerten unter

www.bodenrichtwerte-boris.de

angeboten.

BORIS-D ist ein Gemeinschaftsprojekt der Länder. Projektziel ist es, Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte länderübergreifend einheitlich, webbasiert und leicht zugänglich für die breite Öffentlichkeit bereitzustellen. Die Anwendung, die auch als App für mobile Endgeräte zur Verfügung steht, wird zusätzlich zu den amtlichen Auskunftsportalen der Länder betrieben und liefert fast deutschlandweit erste allgemeine Informationen über den Grundstücksmarkt. Amtliche Auskünfte über Bodenrichtwerte und weitere Daten der Gutachterausschüsse bleiben ausdrücklich den jeweiligen Landesportalen und den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen vorbehalten.

Abb. 6.5: Startseite Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland (BORIS-D), Stand 21.10.2025



www.bodenrichtwerte-boris.de

7. Gutachterausschüsse in Mecklenburg-Vorpommern

7.1 Die Gutachterausschüsse

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen wurden in Mecklenburg-Vorpommern gemäß § 192 BauGB selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für den jeweiligen Bereich der kreisfreien Städte und der Landkreise als Landesbehörden gebildet.
Das Ziel der Tätigkeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist die Stärkung der **Transparenz des Grundstücksmarktes** für alle Marktteilnehmer. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind bei den Verwaltungen der Landkreise und kreisfreien Städte eingerichtet worden.

Der gesetzliche Auftrag für die Gutachterausschüsse beinhaltet im Wesentlichen

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- die Führung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten und
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und zu den Bodenrichtwerten und Grundstücksmarktberichten.

7.2 Der Obere Gutachterausschuss

Die Oberen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß § 198 Baugesetzbuch in der Regel für den Bereich eines Landes eingerichtet. In Mecklenburg-Vorpommern wurde der Obere Gutachterausschuss erstmalig am 20. Januar 2012 durch das Ministerium für Inneres und Sport bestellt. Er führt die Bezeichnung **„Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern“**. Am 24. Februar 2022 erfolgte die aktuelle Neubestellung des Oberen Gutachterausschusses mit seinen 13 Mitgliedern für die Dauer von fünf Jahren.



Der Obere Gutachterausschuss ist ein **unabhängiges und selbständiges Fachgremium** mit besonderer Kenntnis und Erfahrung in der Grundstücks- und Gebäudewertermittlung. Er besteht aus einem vorsitzenden Mitglied und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern und Gutachterinnen. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses sind in der Regel bereits Mitglieder eines örtlichen Gutachterausschusses. Zusätzlich gehören ihm auch Beschäftigte der Landesverwaltung an (siehe Anhang 8.2).

Gemäß § 198 Absatz 2 des Baugesetzbuches hat der Obere Gutachterausschuss insbesondere die Aufgabe, überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens zu erstellen. Zudem hat das Gremium, sofern bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt, ein **Obergutachten** zu erstatten auf Antrag:

- eines Gerichts
- einer für städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde oder
- der sonst gemäß § 193 Absatz 1 des Baugesetzbuches Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.

Die **gesetzlichen Grundlagen** zur Tätigkeit der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse sind in den §§ 192-199 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und in der Gutachterausschusslandesverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GutALVO M-V) festgeschrieben.

Zur Vorbereitung und Unterstützung seiner Arbeit bedient sich der Obere Gutachterausschuss der **Geschäftsstelle**. Sie ist im Landesamt für innere Verwaltung in Schwerin eingerichtet und insbesondere mit folgenden Aufgaben betraut:

- Vorbereitung und Ausfertigung von Obergutachten
- Führung einer landesweiten Datensammlung auf Grundlage der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse
- Auskunftserteilung aus der landesweiten Datensammlung soweit nicht der örtliche Gutachterausschuss zuständig ist
- Sammlung, Auswertung und Bereitstellung von Daten zu Kaufpreisobjekten, die in den örtlichen Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Ermittlung landesweiter und überregionaler sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten
- im Bedarfsfall Ableitung landesweiter Bodenrichtwertindizes im Einvernehmen mit der für die Besteuerung des Grundbesitzes zuständigen oberen Landesfinanzbehörde
- Erstellung und Vertrieb des Grundstücksmarktberichtes für das Land Mecklenburg-Vorpommern sowie sonstiger Übersichten und Analysen, einschließlich ihrer Bereitstellung im Internet
- Aufbereitung der gemeldeten Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zur Veröffentlichung im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes
- Vorbereitung der Festlegung verbindlicher Standards im Hinblick auf die Bereitstellung eines aktuellen, flächendeckenden und einheitlichen Datenangebots in Abstimmung mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse
- Koordinierung und Sicherstellung der Datenabgabe an Dritte, sofern die Daten den räumlichen Zuständigkeitsbereich eines einzelnen örtlichen Gutachterausschusses überschreiten
- Tätigkeit als Ansprechstelle für Informationen über die Gesamtheit der Gutachterausschüsse in Mecklenburg-Vorpommern
- Beteiligung an der Erarbeitung bundesweiter Grundstücksmarktdokumentationen, insbesondere des Immobilienmarktberichtes Deutschland
- Koordinierung und Durchführung der landesweiten Öffentlichkeitsarbeit
- Einrichtung und Betreuung des zentralen Internetauftritts sowie der Möglichkeit eines Online-Datenabrufs
- Unterstützung der Fortbildung der Gutachterausschüsse.

7.3 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung



- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken **(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)** vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung **(ImmoWertV 2021 - Anwendungshinweise – ImmoWertA)** vom 20. September 2023



- Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte **(Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V)** vom 29. Juni 2011 (GVOBl. M-V S. 441), in Kraft am 16. Juli 2011, die zuletzt durch Art. 1 Erste ÄndVO vom 14.12.2023 (GVOBl. M-V S. 945) geändert worden ist

- Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen **(Gutachterausschusskostenverordnung – GAKostVO M-V)** vom 12. März 2020 (GVOBl. M-V S. 106), berichtigt am 7. April 2020 (GVOBl. M-V S. 192)

8. Anhang

8.1 Bevölkerungsentwicklung

Abb. 8.1: Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2024 in Mecklenburg-Vorpommern

Kreisfreie Stadt/ Landkreis (Lk) darunter **Kreisstadt**	**Bevölkerung** zum 31.12. 2014	2019	2022	2023	2024 [1]	**Fläche** 31.12. 2024 [km²]	**Einwohner je km²**
Kreisfreie Stadt Hanse- und Universitätsstadt Rostock	**204.167**	**209.191**	**209.920**	**210.795**	**205.307**	**181**	**1.132**
Kreisfreie Stadt Landeshauptstadt Schwerin	**92.138**	**95.653**	**98.596**	**98.733**	**98.308**	**131**	**753**
Lk Mecklenburgische Seenplatte	**261.733**	**258.074**	**259.568**	**259.312**	**246.318**	**5.495**	**45**
Neubrandenburg	63.311	63.761	63.989	64.390	60.344	86	701
Lk Rostock	**211.878**	**215.794**	**220.807**	**221.431**	**218.721**	**3.431**	**64**
Güstrow	28.791	29.083	29.556	29.582	28.959	71	407
Lk Vorpommern-Rügen	**223.470**	**224.702**	**227.683**	**227.746**	**215.203**	**3.216**	**67**
Hansestadt Stralsund	57.525	59.418	59.205	59.450	54.094	55	984
Lk Nordwestmecklenburg	**155.424**	**157.322**	**160.288**	**160.206**	**156.692**	**2.127**	**74**
Hansestadt Wismar	42.392	42.963	43.878	44.022	43.329	42	1.039
Lk Vorpommern-Greifswald	**237.697**	**235.623**	**237.355**	**237.184**	**224.956**	**3.946**	**57**
Hansestadt Greifswald	56.685	59.232	59.691	60.071	56.092	51	1.104
Lk Ludwigslust-Parchim	**212.631**	**211.779**	**214.161**	**214.057**	**208.092**	**4.767**	**44**
Parchim	17.794	17.773	18.278	18.270	17.893	125	143
Mecklenburg-Vorpommern	**1.599.138**	**1.608.138**	**1.628.378**	**1.629.464**	**1.573.597**	**23.294**	**68**

Angaben auf Grundlage der Daten des Statistisches Amtes Mecklenburg-Vorpommern

[1] Die Angabe der Bevölkerungszahlen zum 31.12.2024 erfolgt erstmalig auf Basis der Ergebnisse des **Zensus 2022**. Der Zensus 2022 ist eine stichtagsbezogene Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung. Das Ergebnis ist eine fundierte Datenlage über die genaue Größe der Bevölkerung, die Lebensverhältnisse der Einwohnerinnen und Einwohner sowie den Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland.

8.2 Zusammensetzung des Oberen Gutachterausschusses

Abb. 8.2: Zusammensetzung des Oberen Gutachterausschusses im Land Mecklenburg-Vorpommern

Mitglieder	fachliche Voraussetzung nach § 2 Abs. 4 Gutachterausschusslandesverordnung
vorsitzendes Mitglied	
Dr.-Ing. Jörg Rubach	Leiter des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen im Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
stellvertretendes vorsitzendes Mitglied	
Ulrich Frisch	Dipl.-Ing. Vermessungswesen, vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin
die weiteren Mitglieder	
Cathleen Bocksch	Dipl.-Ing., Bausachverständige in der Finanzverwaltung
Frank Kleine	Dipl.-Agr.-Ing., Abteilungsleiter Grundstücksverkehr bei der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern
Ingo Kuhwald	Dipl.-Ing., ÖBVS für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Karin Lehmann	Dipl.-Ing. Bauwesen, ÖBVS für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Christian Lohmann	Dipl.-Ing. (FH) Immobilienbewertung und Architektur, ÖBVS für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Gunnar Marquardt	Immobilienbetriebswirt, Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Dr. agr. Wiebke Petersen	ÖBVS für Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
Wolfram Porath	Dipl.-Ing. (FH), Immobilienmakler
Frank Rixen	Dipl.-Ing. (FH) Landbau, ÖBVS für Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
Heiko Schröder	Dipl.-Ing. Vermessungswesen, vorsitzendes Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Rügen
Heike Weigend	Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen, ÖBVS für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

8.3 Adressen der Gutachterausschüsse

Abb. 8.3: Adressen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Mecklenburg-Vorpommern

Gutachterausschuss für Grundstückswerte - GAA	Anschrift der Geschäftsstelle	Telefon / Telefax / E-Mail
1. **GAA im Landkreis Ludwigslust-Parchim**	FD 61 Putlitzer Str. 25 19370 Parchim *Sitz: Garnisonsstraße 1* *19288 Ludwigslust*	(0 38 71) - 7 22 61 00 - 7 22 61 01 (0 38 71) - 7 22 77 61 00 - 7 22 77 61 01 jana.grossmann@kreis-lup.de judith.kobel@kreis-lup.de
2. **GAA im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**	Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg	(03 95) - 57 08 73 20 0 (03 95) - 57 08 76 59 61 agnes.ehrhardt@lk-seenplatte.de
3. **GAA im Landkreis Nordwestmecklenburg**	Rostocker Straße 76 23970 Wismar *Sitz: Börzower Weg 3* *23936 Grevesmühlen*	(0 38 41) - 30 40 62 70 (0 38 41) - 30 40 86 27 0 h.daschke@nordwestmecklenburg.de
4. **GAA im Landkreis Rostock**	August-Bebel-Straße 3 18209 Bad Doberan	(0 38 43) - 7 55 62 99 8 (0 38 43) - 7 55 62 80 1 gutachterausschuss@lkros.de
5. **GAA im Landkreis Vorpommern-Greifswald**	Feldstraße 85a 17489 Greifswald	(0 38 34) - 87 60 34 03 (0 38 34) - 87 60 90 97 gutachterausschuss@kreis-vg.de
6. **GAA im Landkreis Vorpommern-Rügen**	Carl-Heydemann-Ring 67 18437 Stralsund *Sitz: Tribseer Damm 1a* *18437 Stralsund*	(0 38 31) - 3 57 28 18 (0 38 31) - 3 57 44 27 10 gaa@lk-vr.de
7. **GAA in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock**	An der Jägerbäk 3 18069 Rostock	(03 81) - 3 81 62 76 (03 81) - 3 81 69 02 gutachterausschuss@rostock.de
8. **GAA in der Landeshauptstadt Schwerin**	Grunthalplatz 3b 19053 Schwerin *Sitz: Garnisonsstraße 1* *19288 Ludwigslust*	(03 85) - 5 45 27 51 - 5 45 14 11 (03 85) - 5 45 27 09 ufrisch@schwerin.de jkobel@schwerin.de

8.4 Adressen der Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen

Abb. 8.4: Adressen der Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen in den Ländern

Land	Ansprechpartner	Anschrift	Telefon Telefax
Baden-Württemberg	**Zentrale Geschäftsstelle** für Grundstückswertermittlung Baden-Württemberg	c/o Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Ref. 24 – Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung Büchsenstraße 54 70174 **Stuttgart** zgg-bw@lgl.bwl.de	(0711) 959 80 750 959 80 92 750
Bayern	**Oberer Gutachterausschuss** für Grundstückswerte im Freistaat Bayern - Geschäftsstelle -	Luitpoldstraße 27 84034 **Landshut** oga-bayern@landshut.de	(0871) 88-1498 88-200-1498
Berlin	**Gutachterausschuss** für Grundstückswerte in Berlin - Geschäftsstelle -	Fehrbelliner Platz 1 10707 **Berlin** gaa@senstadt.berlin.de	(030) 90139-5239 90139-5231
Brandenburg	**Oberer Gutachterausschuss** für Grundstückswerte im Land Brandenburg - Geschäftsstelle -	c/o Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 **Potsdam** oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de	(0331) 8840-540 8844-126
Bremen	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen - Geschäftsstelle - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremerhaven - Geschäftsstelle -	Lloydstraße 4 28217 **Bremen** gutachterausschuss@geo.bremen.de Fährstraße 20 Technisches Rathaus 27580 **Bremerhaven** gutachterausschuss@ magistrat.bremerhaven.de	(0421) 361-78689 361-89469 (0471) 590-3334 590-2078
Hamburg	**Gutachterausschuss** für Grundstückswerte in Hamburg - Geschäftsstelle -	c/o Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Neuenfelder Straße 19 21109 **Hamburg** gutachterausschuss@gv.hamburg.de	(040) 42826-6000 42792-6000
Hessen	**Zentrale Geschäftsstelle** der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen	c/o Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Schaperstr. 16 65195 **Wiesbaden** info.zggh@hvbg.hessen.de	(0611) 535-5575 327 60 50 85
Mecklenburg-Vorpommern	**Oberer Gutachterausschuss** für Grundstückswerte im Land Mecklenburg-Vorpommern - Geschäftsstelle -	c/o Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Str. 289 19059 **Schwerin** wertermittlung@laiv-mv.de	(0385) 588-56033 509-56030

Abb. 8.5: Adressen der Oberen Gutachterausschüsse und Zentralen Geschäftsstellen in den Ländern

Land	Ansprechpartner	Anschrift	Telefon Telefax
Niedersachsen	**Oberer Gutachterausschuss** für Grundstückswerte in Niedersachsen - Geschäftsstelle -	c/o Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg Stau 3 26122 **Oldenburg** oga@lgln.niedersachsen.de	(0441) 9215-622 9215-505
Nordrhein-Westfalen	**Oberer Gutachterausschuss** für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen - Geschäftsstelle -	c/o Bezirksregierung Köln Scheidtweiler Str. 4 50933 Köln oga@brk.nrw.de	(0221) 147-3321 147-4874
Rheinland-Pfalz	**Oberer Gutachterausschuss** für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz - Geschäftsstelle -	c/o Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Von-Kuhl-Straße 49 56070 **Koblenz** oga.rlp@vermkv.rlp.de	(0261) 492- 0 492- 492
Saarland	**Zentrale Geschäftsstelle** der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes	c/o Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Kaibelstr. 4-6 66740 **Saarlouis** zgga@lvgl.saarland.de	(0681) 9712-207 9712-200
Sachsen	**Oberer Gutachterausschuss** für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen - Geschäftsstelle -	c/o Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GDI-Servicezentrum Postfach 10 02 44 01072 **Dresden** oga@geosn.sachsen.de	(0351) 8283-8420 8283-6400
Sachsen-Anhalt	**Gutachterausschuss** für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt - Geschäftsstelle -	c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Otto-von-Guericke-Str. 15 39104 **Magdeburg** lvermgeo-gutachterausschuss@sachsen-anhalt.de	(0391) 567-8585 567-8599
Schleswig-Holstein	**Zentrale Geschäftsstelle** der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Schleswig-Holstein	c/o Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Brolingstraße 53 b-d 23554 **Lübeck** Poststelle.ZG@LVermGeo.landsh.de	(0451) 30090123 30090149
Thüringen	**Zentrale Geschäftsstelle** der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen	c/o Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Ref. 26 - Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hohenwindenstr. 13a 99086 **Erfurt** gutachter.thueringen@tlbg.thueringen.de	(0361) 574176-257 572176-799

ISBN 3-86182-998-0