

Kaufwerte für Bauland in Mecklenburg-Vorpommern

2022

Kennziffer: M163 2022 00

Herausgabe: 29. August 2023

Herausgeber: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin,
Telefon: 0385 588-0, Telefax: 0385 588-56909, www.statistik-mv.de, statistik.post@statistik-mv.de

Zuständiger Dezernent: Thomas Hilgemann, Telefon: 0385 588-56041

© Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, 2023
Auszugsweise Vervielfältigung und Verbreitung mit Quellenangabe gestattet.

Zeichenerklärungen und Abkürzungen

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
Vorbemerkungen	3	
Kapitel 1	Kaufwerte für Bauland 2022	
Tabelle 1.1	Art des Grundstücks und Art der Baufläche	5
Kapitel 2	Kaufwerte für Bauland 2022 nach Kreisen	
Tabelle 2.1	Art des Grundstücks	6
Tabelle 2.2	Art der Baufläche	8
Kapitel 3	Kaufwerte für Bauland 2022 nach Gemeindegrößen, Grundstücksgrößen- und Preisklassen	
Tabelle 3.1	Bauland insgesamt	10
Tabelle 3.2	Baureifes Land	11

Vorbemerkungen

Rechtsgrundlage

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

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

Erhebungsgegenstand und Erhebungsweg

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

Erhebungsgegenstand sind die Kaufpreise bei Veräußerung und Erwerb unbebauter Grundstücke mit einer Größe von 100 m² und mehr, soweit sie in den Baugebieten der Gemeinden liegen und Baulandeigenschaft besitzen.

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

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

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

Neu ab Berichtsjahr 2021

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

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

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

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

Begriffliche Erläuterungen

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

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

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

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

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

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

Kapitel 2		Kaufwerte für Bauland 2022 nach Kreisen			
Tabelle 2.1		Art des Grundstücks			
Lfd. Nr.	Regionale Gliederung Grundstücksart	Kauffälle	Veräußerte Fläche	Kaufsumme	Durchschnittlicher Kaufwert
		Anzahl	1 000 m ²	1 000 EUR	EUR/m ²
1	2	3	4	5	6
1	Mecklenburg-Vorpommern	2 316	4 076	292 964	71,88
2	Wohnbauland	1 847	1 993	207 859	104,31
3	Baureifes Land	1 824	1 819	202 238	111,16
4	Rohbauland	23	173	5 621	32,41
5	Wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
6	Sonstiges Bauland	469	2 083	85 105	40,85
Kreisfreie Städte					
7	Rostock	86	174	30 326	174,15
8	Wohnbauland	66	.	.	336,71
9	Baureifes Land	65	.	.	364,48
10	Rohbauland	1	.	.	.
11	Wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
12	Sonstiges Bauland	20	.	.	98,26
13	Schwerin	47	44	7 349	168,04
14	Wohnbauland	36	23	5 277	224,87
15	Baureifes Land	36	23	5 277	224,87
16	Rohbauland	-	-	-	-
17	Wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
18	Sonstiges Bauland	11	20	2 073	102,25
Landkreise					
19	Mecklenburgische Seenplatte	236	591	18 763	31,74
20	Wohnbauland	192	.	.	37,78
21	Baureifes Land	190	.	.	37,34
22	Rohbauland	2	.	.	.
23	Wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
24	Sonstiges Bauland	44	.	.	26,62
25	Landkreis Rostock	507	808	71 482	88,43
26	Wohnbauland	444	423	57 097	135,03
27	Baureifes Land	440	386	55 223	142,92
28	Rohbauland	4	36	1 875	51,43
29	Wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
30	Sonstiges Bauland	63	385	14 385	37,32
31	Vorpommern-Rügen	415	696	68 518	98,39
32	Wohnbauland	294	.	.	129,02
33	Baureifes Land	292	312	43 479	139,17
34	Rohbauland	2	.	.	.
35	Wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
36	Sonstiges Bauland	121	.	.	68,86
37	Nordwestmecklenburg	278	337	26 537	78,75
38	Wohnbauland	213	.	.	116,87
39	Baureifes Land	212	180	21 087	117,08
40	Rohbauland	1	.	.	.
41	Wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
42	Sonstiges Bauland	65	.	.	34,54

Kapitel 2		Kaufwerte für Bauland 2022 nach Kreisen			
Tabelle 2.1		Art des Grundstücks			
Lfd. Nr.	Regionale Gliederung Grundstücksart	Kauffälle	Veräußerte Fläche	Kaufsumme	Durchschnittlicher Kaufwert
		Anzahl	1 000 m ²	1 000 EUR	EUR/m ²
1	2	3	4	5	6
43	Vorpommern-Greifswald	478	789	48 932	62,01
44	Wohnbauland	412	440	39 106	88,81
45	Baureifes Land	402	391	37 814	96,64
46	Rohbauland	10	49	1 292	26,36
47	Wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
48	Sonstiges Bauland	66	349	9 826	28,17
49	Ludwigslust-Parchim	269	636	21 057	33,11
50	Wohnbauland	190	256	12 215	47,63
51	Baureifes Land	187	209	11 757	56,23
52	Rohbauland	3	47	459	9,68
53	Wirtschaftlich genutztes Bauland	-	-	-	-
54	Sonstiges Bauland	79	380	8 842	23,29

Kapitel 2		Kaufwerte für Bauland 2022 nach Kreisen			
Tabelle 2.2		Art der Baufläche			
Lfd. Nr.	Regionale Gliederung Baufläche	Kauffälle	Veräußerte Fläche	Kaufsumme	Durchschnittlicher Kaufwert
		Anzahl	1 000 m ²	1 000 EUR	EUR/m ²
1	2	3	4	5	6
1	Mecklenburg-Vorpommern	2 316	4 076	292 964	71,88
2	Wohnbaufläche	1 330	1 513	155 643	102,84
3	Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise	118	191	11 100	58,09
4	Wohnbaufläche, offene Bauweise	1 212	1 322	144 542	109,31
5	Gemischte Baufläche	688	904	47 069	52,05
6	Gewerbliche Baufläche	164	1 053	35 333	33,56
7	Sonderbaufläche	134	605	54 920	90,75
	Kreisfreie Städte				
8	Rostock	86	174	30 326	174,15
9	Wohnbaufläche	64	53	17 857	334,77
10	Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise	6	4	3 377	906,28
11	Wohnbaufläche, offene Bauweise	58	50	14 480	291,85
12	Gemischte Baufläche	7	.	.	167,42
13	Gewerbliche Baufläche	12	.	.	121,71
14	Sonderbaufläche	3	.	.	75,09
15	Schwerin	47	44	7 349	168,04
16	Wohnbaufläche	40	26	6 010	227,21
17	Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise	3	.	.	100,30
18	Wohnbaufläche, offene Bauweise	37	.	.	234,92
19	Gemischte Baufläche	3	.	.	163,51
20	Gewerbliche Baufläche	3	.	.	15,37
21	Sonderbaufläche	1	.	.	.
	Landkreise				
22	Mecklenburgische Seenplatte	236	591	18 763	31,74
23	Wohnbaufläche	104	106	7 002	65,82
24	Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise	5	.	.	24,06
25	Wohnbaufläche, offene Bauweise	99	.	.	67,95
26	Gemischte Baufläche	95	186	2 608	14,01
27	Gewerbliche Baufläche	19	104	1 855	17,86
28	Sonderbaufläche	18	195	7 298	37,48
29	Landkreis Rostock	507	808	71 482	88,43
30	Wohnbaufläche	299	319	46 293	144,93
31	Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise	36	68	4 396	64,56
32	Wohnbaufläche, offene Bauweise	263	251	41 897	166,70
33	Gemischte Baufläche	151	162	10 750	66,54
34	Gewerbliche Baufläche	44	184	9 839	53,45
35	Sonderbaufläche	13	143	4 600	32,10
36	Vorpommern-Rügen	415	696	68 518	98,39
37	Wohnbaufläche	285	361	27 294	75,55
38	Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise	24	28	1 458	52,11
39	Wohnbaufläche, offene Bauweise	261	333	25 835	77,52
40	Gemischte Baufläche	35	84	6 594	78,78
41	Gewerbliche Baufläche	26	91	2 064	22,63
42	Sonderbaufläche	69	160	32 566	203,25
43	Nordwestmecklenburg	278	337	26 537	78,75
44	Wohnbaufläche	238	190	19 714	103,60
45	Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise	24	14	368	26,39
46	Wohnbaufläche, offene Bauweise	214	176	19 346	109,70
47	Gemischte Baufläche	13	14	694	50,07
48	Gewerbliche Baufläche	11	110	2 976	27,01
49	Sonderbaufläche	16	23	3 153	139,37

Kapitel 2		Kaufwerte für Bauland 2022 nach Kreisen			
Tabelle 2.2		Art der Baufläche			
Lfd. Nr.	Regionale Gliederung Baufläche	Kauffälle	Veräußerte Fläche	Kaufsumme	Durchschnittlicher Kaufwert
		Anzahl	1 000 m ²	1 000 EUR	EUR/m ²
1	2	3	4	5	6
50	Vorpommern-Greifswald	478	789	48 932	62,01
51	Wohnbaufläche	177	204	21 114	103,63
52	Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise	13	19	356	18,79
53	Wohnbaufläche, offene Bauweise	164	185	20 758	112,32
54	Gemischte Baufläche	270	292	19 137	65,61
55	Gewerbliche Baufläche	24	276	6 254	22,66
56	Sonderbaufläche	7	18	2 427	137,07
57	Ludwigslust-Parchim	269	636	21 057	33,11
58	Wohnbaufläche	123	252	10 359	41,03
59	Wohnbaufläche, geschlossene Bauweise	7	52	869	16,80
60	Wohnbaufläche, offene Bauweise	116	201	9 491	47,27
61	Gemischte Baufläche	114	149	4 267	28,59
62	Gewerbliche Baufläche	25	231	6 191	26,84
63	Sonderbaufläche	7	4	240	64,80

Kapitel 3		Kaufwerte für Bauland 2022 nach Gemeindegrößen, Grundstücksgrößen- und Preisklassen			
Tabelle 3.1		Bauland insgesamt			
Lfd. Nr.	Merkmal	Kauffälle	Veräußerte Fläche	Kaufsumme	Durchschnittlicher Kaufwert
		Anzahl	1 000 m ²	1 000 EUR	EUR/m ²
1	2	3	4	5	6
1	Mecklenburg-Vorpommern	2 316	4 076	292 964	71,88
			Gemeinden mit ... bis unter ... Einwohnern		
2	Unter 2 000	1 007	1 464	91 913	62,76
3	2 000 - 5 000	549	1 235	73 260	59,30
4	5 000 - 10 000	279	548	48 399	88,39
5	10 000 - 20 000	196	331	20 860	63,10
6	20 000 - 50 000	105	164	12 316	75,07
7	50 000 - 100 000	94	160	15 890	99,56
8	100 000 und mehr	86	174	30 326	174,15
			Grundstücksgrößenklassen		
9	100 bis unter 300 m ²	291	55	3 694	67,67
10	300 bis unter 500 m ²	226	91	9 995	109,91
11	500 bis unter 1 000 m ²	1 017	727	115 626	159,00
12	1 000 bis unter 3 000 m ²	574	863	63 418	73,47
13	3 000 und mehr m ²	208	2 340	100 232	42,84
			Preisklassen		
14	Unter 5 EUR je m ²	63	246	729	2,96
15	5 EUR bis unter 10 EUR je m ²	129	455	3 591	7,90
16	10 EUR bis unter 20 EUR je m ²	261	576	7 962	13,82
17	20 EUR bis unter 30 EUR je m ²	212	604	14 577	24,13
18	30 EUR bis unter 50 EUR je m ²	268	664	23 722	35,73
19	50 EUR bis unter 100 EUR je m ²	395	522	36 531	69,95
20	100 EUR bis unter 200 EUR je m ²	580	670	90 374	134,88
21	200 EUR und mehr EUR je m ²	408	339	115 480	340,83

Kapitel 3		Kaufwerte für Bauland 2022 nach Gemeindegrößen, Grundstücksgrößen- und Preisklassen			
Tabelle 3.2		Baureifes Land			
Lfd. Nr.	Merkmal	Kauffälle	Veräußerte Fläche	Kaufsumme	Durchschnittlicher Kaufwert
		Anzahl	1 000 m ²	1 000 EUR	EUR/m ²
1	2	3	4	5	6
1	Mecklenburg-Vorpommern	1 824	1 819	202 238	111,16
			Gemeinden mit ... bis unter ... Einwohnern		
2	Unter 2 000	807	865	61 987	71,69
3	2 000 - 5 000	441	456	48 247	105,88
4	5 000 - 10 000	212	.	.	182,31
5	10 000 - 20 000	145	.	.	139,67
6	20 000 - 50 000	85	72	9 549	131,87
7	50 000 - 100 000	69	.	.	198,80
8	100 000 und mehr	65	.	.	364,48
			Grundstücksgrößenklassen		
9	100 bis unter 300 m ²	202	38	2 800	74,45
10	300 bis unter 500 m ²	185	.	.	111,52
11	500 bis unter 1 000 m ²	928	.	.	161,32
12	1 000 bis unter 3 000 m ²	447	646	49 625	76,77
13	3 000 und mehr m ²	62	395	34 030	86,25
			Preisklassen		
14	Unter 5 EUR je m ²	40	.	.	2,88
15	5 EUR bis unter 10 EUR je m ²	86	.	.	7,44
16	10 EUR bis unter 20 EUR je m ²	157	175	2 613	14,92
17	20 EUR bis unter 30 EUR je m ²	128	146	3 651	25,04
18	30 EUR bis unter 50 EUR je m ²	208	.	.	37,56
19	50 EUR bis unter 100 EUR je m ²	332	335	23 722	70,88
20	100 EUR bis unter 200 EUR je m ²	514	.	.	141,43
21	200 EUR und mehr EUR je m ²	359	294	101 368	345,37