

Bodenrichtwertkarte 2022

für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Landkreis Vorpommern-Greifswald



Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Landkreis
Vorpommern-Greifswald

Bodenrichtwerte

Landkreis Vorpommern- Greifswald

Ermittlungsstichtag : **01.01.2022**

Beschlussfassung : **03.02.2022**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Landkreis Vorpommern-Greifswald

Anschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Landkreis Vorpommern-Greifswald
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald

Telefon: 03834/ 8760 3403
Telefax: 03834/ 8760 9097

E- Mail gutachterausschuss@kreis-vg.de
Internet: www.kreis-vg.de

Sprechzeiten: Dienstag 09:00 – 12.00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr
Donnerstag 09:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr

Foto Deckblatt: Kreisverwaltung, Landkreis Vorpommern- Greifswald

Die Bodenrichtwertkarte ist urheberrechtlich geschützt (§ 53 Urheberrechtsgesetz in der jeweils geltenden Fassung). Nachdruck, Vervielfältigungen und auch der auszugsweise Nachdruck, sowie Auskünfte sind streng untersagt und obliegen nur dem Herausgeber.

Inhaltsverzeichnis

1	Beschluss des Gutachterausschusses	3
2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte	4
2.1	Gesetzliche Bestimmungen	4
2.2	Begriffsdefinition	4
2.3	Darstellung	4
3	Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	6
4	Bodenpreisindexreihen	8
4.1	Preisentwicklung Ackerland	8
4.2	Preisentwicklung Grünland	9
4.3	Preisentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen	9
5	Einflussgrößen und Anpassungsfaktoren	10
5.1	Anpassungsfaktoren Ackerzahl	11
5.2	Anpassungsfaktoren Flächengröße	11
6	Pachtpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen	12
6.1	Bestandspachten zum Stichtag 31.12.2019	12
6.2	Neuverpachtungen zum Stichtag 31.12.2019	12
6.3	Bestandspachten zum Stichtag 31.12.2020	13
6.4	Neuverpachtungen zum Stichtag 31.12.2020	13
7	Bodenrichtwertkarte	14

1 Beschluss des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald hat in seiner Sitzung am 03.02.2022 für seinen Zuständigkeitsbereich die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. IS. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit der Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte – Gutachterausschusslandesverordnung (GutALVO M-V) - vom 29. Juni 2011 (GVOBl. M-V S. 441) für den Stichtag 01.01.2022 ermittelt.

gez. Holger Hell

- Vorsitzendes Mitglied -

2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte

2.1 Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Wertermittlungstichtag 01.01.2022 ermittelt.

2.2 Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) 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).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwertes begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

2.3 Darstellung

Die Darstellung der Bodenrichtwerte richtet sich nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Der Bodenrichtwertzone können Zonennummern zugeordnet sein.

Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

2,00 LF (0001)		Bodenrichtwert		Entwicklungszustand		Zonennummer	
A 36 f50.000		2,00	LF	(0001)			
A		36		f50.000			
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Ackerzahl	Grünlandzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale
		Bewertung der Bodenschätzung					

Bodenrichtwert	
...	Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter
Entwicklungszustand	
LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	
LW	landwirtschaftliche Fläche
A	Acker
GR	Grünland
EGA	Erwerbsgartenanbaufläche
SK	Anbaufläche für Sonderkulturen
WG	Weingarten
KUP	Kurzumtriebsplantagen/ Agroforst
UN	Unland, Geringstand, Bergweide, Moor
F	Forstwirtschaftliche Fläche

Ergänzung zur Art der Nutzung	
OG	Obstanbaufläche
GEM	Gemüseanbaufläche
BLU	Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche
BMS	Baumschulfläche
SPA	Spargelanbaufläche
HPF	Hopfenanbaufläche
TAB	Tabakanbaufläche
FL	Weingarten in Flachlage
HL	Weingarten in Hanglage
STL	Weingarten in Steillage

Bewertung der Bodenschätzung	
...	Ackerzahl
...	Grünlandzahl

Angaben zum Grundstück	
t...	Grundstückstiefe in Metern
b...	Grundstücksbreite in Metern
f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern

3 Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden ausschließlich Kauffälle berücksichtigt, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind und die nicht auf der Grundlage des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz abgeschlossen wurden. Darüber hinaus wurden nur die Kauffälle berücksichtigt, die nachfolgende Bedingungen (Auswertungsmodell) erfüllt haben:

Tabelle 1: Auswertungsmodell Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Eigenschaft/ Nutzungsart	Ackerland	Grünland	Wald
Fremdnutzungsanteil ¹	< 10%	< 10%	< 10%
Mindestgröße	> 5.000m ²	> 3.000m ²	> 3.000m ²
Überwiegende Nutzungsart	Ackerland	Grünland	Wald
Berichtsjahre	2019 – 2021	2020 – 2021	2019 – 2021

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald hat in seiner Sitzung am **03.02.2022** die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Bodenrichtwerte für die Flächen der Land- und Forstwirtschaft für den Stichtag **01.01.2022** ermittelt.

Übersicht über die Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland, Durchschnittspreise für Waldflächen inkl. Bestand

Tabelle 2: Bodenrichtwerte Landwirtschaft LKVG

Zonenbezeichnung	BRW Ackerland	Ø Ackerzahl	BRW Grünland	Ø Grünlandzahl	Ø Wert für Wald inkl. Bestand ²
1 – Landhagen	2,55 €/m ²	37	0,81 €/m ²	36	0,64 €/m ²
2 – Lubmin	2,20 €/m ²	33	0,86 €/m ²	30	0,55 €/m ²
3 – Zinnowitz	1,80 €/m ²	23	0,63 €/m ²	29	0,59 €/m ²
4 – Züssow	2,20 €/m ²	38	0,73 €/m ²	38	0,71 €/m ²
5 – Ziethen	2,20 €/m ²	32	0,80 €/m ²	33	0,70 €/m ²
6 – Usedom	2,10 €/m ²	34	0,93 €/m ²	33	0,62 €/m ²
7 – Benz	1,60 €/m ²	23	0,78 €/m ²	30	0,53 €/m ²
8 – Krien	2,25 €/m ²	41	0,85 €/m ²	39	0,64 €/m ²
9 – Spantekow	2,50 €/m ²	34	1,00 €/m ²	37	0,57 €/m ²

¹ Der OGAA hat mit Beschluss 2013/04 vom 20.11.2013 als verbindlichen Standard festgelegt, dass ein Fremdnutzungsanteil von 10% in einer Nutzungsart zulässig ist und dieser Anteil bei der Bildung des Vergleichsfaktors (€/m²) zu vernachlässigen ist.

² Waldflächen mit Baumbestand und ohne Nutzungsänderung

Zonenbezeichnung	BRW Ackerland	Ø Ackerzahl	BRW Grünland	Ø Grünlandzahl	Ø Wert für Wald incl. Bestand ³
10 – Ducherow	2,05 €/m ²	37	0,79 €/m ²	38	0,73 €/m ²
11 – Loitz	2,75 €/m ²	40	0,63 €/m ²	36	0,47 €/m ²
12 – Jarmen	2,85 €/m ²	41	0,74 €/m ²	40	0,44 €/m ²
13 – Torgelow	0,86 €/m ²	20	0,65 €/m ²	31	0,49 €/m ²
14 – Pasewalk	2,00 €/m ²	40	0,74 €/m ²	35	0,54 €/m ²
15 – Penkun	1,85 €/m ²	38	0,74 €/m ²	28	0,52 €/m ²
16 – Strasburg	2,80 €/m ²	43	0,92 €/m ²	38	0,69 €/m ²

Durchschnittspreise für Öd- und Unland, Wasserflächen⁴
zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2022

Zonenbezeichnung	Ø Wert für Öd- und Unland	Ø Wert für Wasserflächen (Gräben, Sölle)
Landkreis Vorpommern-Greifswald	0,31 €/m ²	0,43 €/m ²

Durchschnittspreise für Bodenwertanteile und Baumbestandsanteile bei Waldflächen⁵
zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2022

Zonenbezeichnung	Ø Wert für Bestandsanteil	Ø Wert für Bodenanteil	Ø Anteil am Kaufpreis (Bestandsanteil)	Ø Anteil am Kaufpreis (Bodenanteil)
Landkreis Vorpommern-Greifswald	0,37 €/m ²	0,18 €/m ²	67 %	33 %

³ Waldflächen mit Baumbestand und ohne Nutzungsänderung

⁴ Für Öd-, Unland und Wasserflächen wurde auf Grund der geringen Anzahl von Kaufpreisen jeweils ein Durchschnittswert für den gesamten Landkreis ermittelt

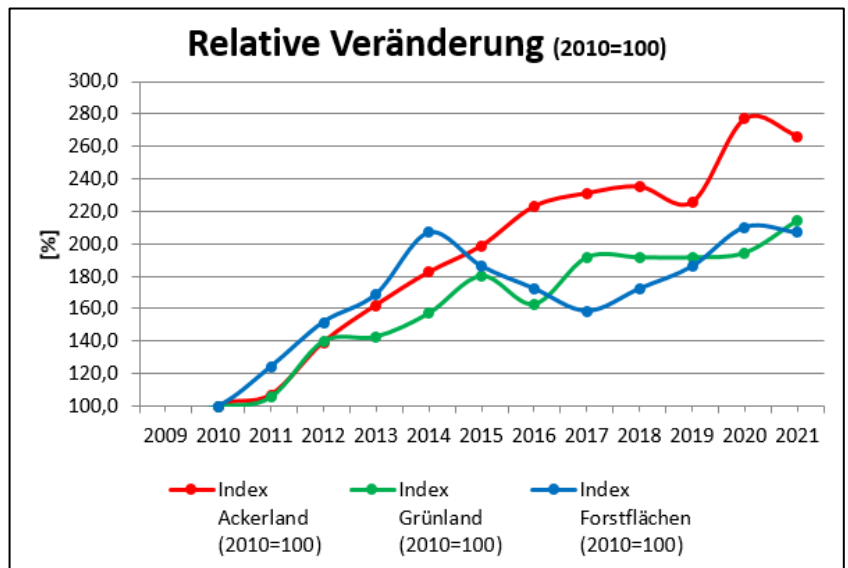
⁵ Für den Boden- und Bestandsanteil wurde auf Grund der geringen Anzahl von Kaufpreisen jeweils ein Durchschnittswert für den gesamten Landkreis ermittelt.

4 Bodenpreisindexreihen

Nachfolgend sind die Indexreihen für Ackerland, Grünland und Forstflächen abgebildet und zusammen im nebenstehenden Diagramm dargestellt. Anhand der Indexreihen kann die Preisentwicklung für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen im Landkreis Vorpommern-Greifswald beurteilt werden. Die Indexreihen ermöglichen u. a. die Umrechnung von Kaufpreisen auf bestimmte Wertermittlungsstichtage.

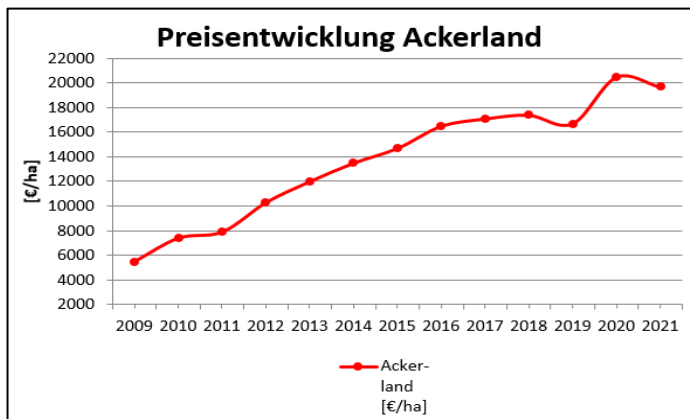
Tabelle 3: Indexreihen Landwirtschaft LKVG

Jahre Stichtag (01.07.)	Index Ackerland	Index Grünland	Index Forstflächen
2010	100,0	100,0	100,0
...
2014	182,4	157,1	206,9
2015	198,6	180,0	186,2
2016	223,0	162,9	172,4
2017	231,1	191,4	158,6
2018	235,1	191,4	172,4
2019	225,7	191,4	186,2
2020	277,0	194,3	210,3
2021 ⁶	266,2	214,3	206,9



4.1 Preisentwicklung Ackerland

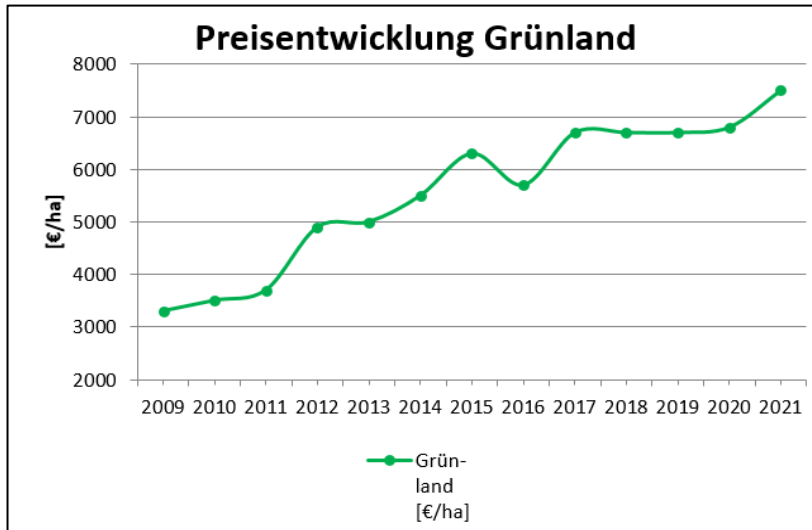
Im Berichtsjahr 2020 ist der durchschnittliche Ackerlandpreis im Landkreis V-G gegenüber dem Vorjahr um ca. 23 % gestiegen. Im Berichtsjahr 2021 wurde der steile Anstieg des Vorjahres durch einen Rückgang um durchschnittlich 4% etwas kompensiert. Der Rückgang der Kaufpreise korrespondiert ebenfalls mit sinkenden Preise in der Neuverpachtung von Ackerland [vgl. Pkt. 6.2].



⁶ Die Indexzahlen werden als Jahresmittelwerte (01.07.) aus dem vorhandenen Kaufpreismaterial des gesamten Landkreises abgeleitet.

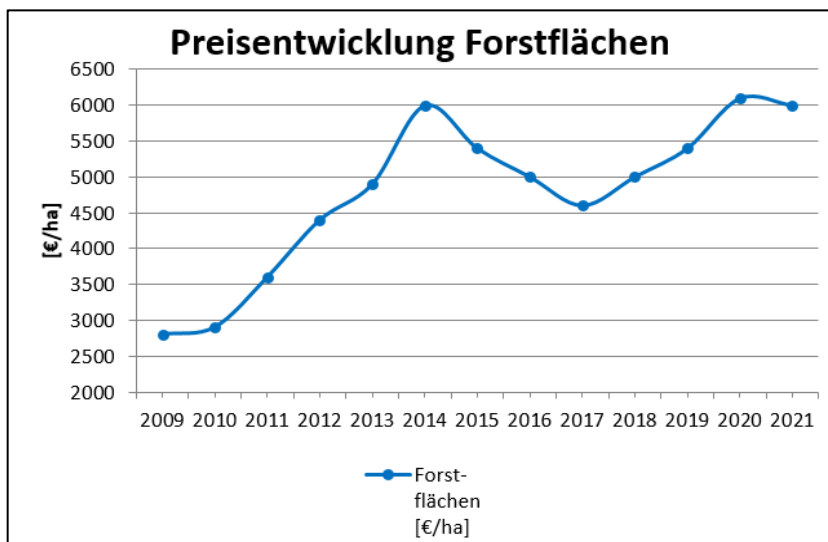
4.2 Preisentwicklung Grünland

Ab dem Jahr 2017 stagnieren die Preise für Grünland auf dem Niveau von durchschnittlich 6700 Euro je Hektar. Im Berichtsjahr 2020 stieg der Durchschnittswert auf 6800 Euro je Hektar geringfügig an. Im Berichtsjahr 2021 konnte ein weiterer Anstieg um ca. 10% auf 7500 Euro je Hektar verzeichnet werden.



4.3 Preisentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen

Die Preise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind im Berichtsjahr 2021 durchschnittlich um 2% gegenüber dem Vorjahreswert gesunken. Somit liegt der Durchschnittswert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Landkreis V-G bei 6000 Euro je Hektar. Die in der nachfolgenden Abbildung ausgewiesenen Mittelwerte in €/ha je Berichtsjahr für forstwirtschaftliche Flächen beinhalten neben einem Wertanteil für Grund und Boden, auch einen Anteil für den Aufwuchs.



5 Einflussgrößen und Anpassungsfaktoren

In einer vom Gutachterausschuss durchgeführten multivariaten Kaufpreisanalyse wurde untersucht, welche Grundstücksmerkmale einen wertbestimmenden Einfluss auf den Kaufpreis landwirtschaftlicher Nutzflächen haben und wie groß dieser Einfluss ist. Eine Übersicht der untersuchten Einflussgrößen und ihrer Wertrelevanz ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Einflussgröße	Ackerland	Grünland	Forstflächen
Kaufzeitpunkt	wertrelevant	wertrelevant	wertrelevant
Grundstücksgröße	wertrelevant	nicht wertrelevant	nicht wertrelevant
Lage	wertrelevant	wertrelevant	wertrelevant
Ackerzahl	wertrelevant	---	---
Grünlandzahl	---	nicht wertrelevant	---

- Kaufzeitpunkt - Für eine zeitliche Anpassung bei Kaufzeitpunkten, die vom Wertermittlungsstichtag des Bodenrichtwertes abweichen, ist die jeweilige Bodenpreisindexreihe [vgl. Pkt. 4] zu verwenden.
- Lage - Durch die Verwendung des jeweiligen zonalen Bodenrichtwertes [vgl. Pkt. 3] wird die Lage eines Bewertungsgrundstücks hinreichend gewürdigt.
- Ackerzahl - Für eine vom Bodenrichtwert abweichende Ackerzahl sind die entsprechenden Anpassungsfaktoren der nachfolgenden Kreuztabelle zu entnehmen [vgl. Tabelle 5.1].
- Grundstücksgröße - Bei abweichenden Flächengrößen finden die unter der Tabelle 5.2 aufgeführten Anpassungsfaktoren Anwendung. Die Größe des Richtwertgrundstücks für Ackerland beträgt im Landkreis Vorpommern-Greifswald durchschnittlich 5 Hektar.

5.1 Anpassungsfaktoren Ackerzahl

		Bewertungsobjekt											
		Ackerzahl	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60
Vergleichswert	10	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23	1,29	1,35	1,41	1,47	1,53	1,59	
	15	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,22	1,28	1,33	1,38	1,44	1,50	
	20	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,21	1,26	1,31	1,36	1,42	
	25	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,10	1,15	1,21	1,25	1,30	1,35	
	30	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,19	1,24	1,29	
	35	0,77	0,82	0,87	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,23	
	40	0,74	0,78	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,13	1,17	
	45	0,71	0,75	0,79	0,83	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	
	50	0,68	0,72	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	
	55	0,66	0,69	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04	
	60	0,63	0,67	0,71	0,74	0,78	0,82	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	

5.2 Anpassungsfaktoren Flächengröße

		Bewertungsobjekt									
		Fläche in ha	1	5	10	15	20	25	30	35	40
Vergleichswert	1	1,00	1,00	1,05	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16	
	5	1,00	1,00	1,05	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16	
	10	0,95	0,95	1,00	1,03	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	
	15	0,92	0,92	0,97	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,07	
	20	0,90	0,90	0,95	0,98	1,00	1,01	1,02	1,03	1,05	
	25	0,89	0,89	0,94	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	
	30	0,88	0,88	0,93	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	
	35	0,87	0,87	0,92	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	
	40	0,86	0,86	0,91	0,93	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	

6 Pachtpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU VP) führt eine Sammlung über Bestandspachten und Neuverpachtungen landwirtschaftlicher Nutzflächen und wertet diese aus. Die nachfolgenden Preise sind Orientierungswerte und nach Auskunft des StALU VP vorbehaltlich zu werten, da auf Grund teilweise fehlender Flurstücksinformationen keine 100%-ige Pachtflächenauswertung erfolgen konnte.

6.1 Bestandspachten zum Stichtag 31.12.2020

Tabelle 4: Bestandspachten aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.12.2020

	Vorpommern-Greifswald		Altkreis Ostvorpommern		Altkreis Uecker-Randow		Altkreis Demmin (V-G)	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Ausgewertete Fläche (ha)	46.106	20.592	23.321	9.339	16.746	10.264	6.038	990
Durchschnittlicher Preis/ ha/ Jahr (€)	255,00	120,00	262,00	124,00	230,00	116,00	297,00	123,00
Durchschnittlicher Preis/ BP/ Jahr (€)	7,20	3,40	7,50	3,50	6,80	3,30	7,10	3,20
Durchschnittliche BP	36	35	35	35	34	35	42	39

6.2 Neuverpachtungen zum Stichtag 31.12.2020

Tabelle 5: Neuverpachtungen aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.12.2020

	Vorpommern-Greifswald		Altkreis Ostvorpommern		Altkreis Uecker-Randow		Altkreis Demmin (V-G)	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Ausgewertete Fläche (ha)	3.767	831	1.698	433	1.218	297	850	101
Durchschnittlicher Preis/ ha/ Jahr (€)	356,00	151,00	345,30	171,60	350,50	130,80	384,00	125,00
Durchschnittlicher Preis/ BP/ Jahr (€)	9,50	4,40	9,90	4,90	9,20	4,40	9,50	3,05
Durchschnittliche BP	37	35	35	35	38	30	40	41

6.3 Bestandspachten zum Stichtag 31.12.2021

Tabelle 6: Bestandspachten aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.12.2021

	Vorpommern-Greifswald		Altkreis Ostvorpommern		Altkreis Uecker-Randow		Altkreis Demmin (V-G)	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Ausgewertete Fläche (ha)	42.569	15.272	22.829	7.931	14.627	6.311	5.113	1.029
Durchschnittlicher Preis/ ha/ Jahr (€)	269,00	135,00	270,00	130,00	252,00	140,00	318,00	139,00
Durchschnittlicher Preis/ BP/ Jahr (€)	7,60	3,75	7,80	3,60	7,40	4,00	7,60	3,60
Durchschnittliche BP	35	36	35	36	34	35	42	39

6.4 Neuverpachtungen zum Stichtag 31.12.2021

Tabelle 7: Neuverpachtungen aller erfassten aktuellen Pachtverträge zum 31.12.2021

	Vorpommern-Greifswald		Altkreis Ostvorpommern		Altkreis Uecker-Randow		Altkreis Demmin (V-G)	
	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland	Ackerland	Grünland
Ausgewertete Fläche (ha)	3.491	1.455	2.139	893	1.164	515	188	47
Durchschnittlicher Preis/ ha/ Jahr (€)	319,00	178,00	304,00	177,00	334,00	180,50	400,00	150,00
Durchschnittlicher Preis/ BP/ Jahr (€)	9,15	4,85	8,80	4,80	9,60	5,10	10,00	4,00
Durchschnittliche BP	35	37	35	37	35	35	40	38

7 Bodenrichtwertkarte

