

Produktbeschreibung

GSMB 2021 LK MSE



Produktart	Download
Kurzbeschreibung	Grundstücksmarktbericht 2021 des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte
Umfang	167 Seiten Hoch-/Querformat
Format	PDF
Aktualität	Redaktionsschluss 31.12.2020 Daten: 01.01.2019 - 31.12.2020
Erläuterungen	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat in seiner Sitzung am 14.07.2022 den Grundstücksmarktbericht und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches für den Berichtszeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2020 beschlossen. Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.</p> <p>Inhaltsverzeichnis des Dokuments</p>
Preis	kostenfrei (digitale Version zum Download)
Urheber	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg Tel. 0395/570 87 3200 mail: agnes.ehrhardt@lk-seenplatte.de
Rechtsgrundlage	Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V) vom 29. Juni 2011 in der derzeitigen Fassung
Preisgrundlage	Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschusskostenverordnung – GAKostVO M-V) vom 12. März 2020 (GVOBl. M-V S. 106) in der derzeitigen Fassung.



Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abschnitt A Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht und dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	6
1 Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben	6
2 Rechtsgrundlagen.....	8
3 Zweck des Grundstücksmarktberichtes.....	9
4 Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	10
4.1 Allgemein	10
4.2 Grund- und Strukturdaten.....	12
4.2.1 Administration und zentralörtliche Gliederung	12
4.2.2 Bevölkerung	13
4.2.3 Verkehr.....	18
4.2.4 Arbeitsmarkt.....	19
4.3 Wirtschaftsindikatoren	20
4.3.1 Dienstleistungen.....	21
4.3.2 Tourismus	21
4.4 Bauen und Wohnen	22
4.4.1 Baugenehmigungen.....	22
4.4.2 Baupreisindex	23
5 Überblick über den Grundstücksverkehr	24
5.1 Teilmärkte	24
5.2 Erwerbsvorgänge	26
5.2.1 Anzahl	26
5.2.2 Flächenumsatz.....	28
5.2.3 Geldumsatz	30
5.2.4 Grafische Darstellung der Entwicklung.....	32
5.3 Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber.....	33
5.3.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte - ohne Neubrandenburg.....	33
5.3.2 Stadt Neubrandenburg.....	34
5.4 Zwangsversteigerungen	35
6 Bodenrichtwerte	36
6.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte und Ortsteile	36
Abschnitt B Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Stadt Neubrandenburg	38
1 Unbebaute Grundstücke	38
1.1 Grundstücksumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	38
1.2 Erschließungsbeiträge.....	39
2 Bebaute Grundstücke.....	40
2.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	41
2.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	41
2.1.2 Doppelhaushälften	41
2.1.3 Reihenhäuser.....	42
2.2 Mehrfamilienhausgrundstücke und Geschosswohnungsbau.....	42
2.3 Gemischt genutzte Grundstücke	43
2.4 Büro / Verwaltung	43
2.5 Gewerblich genutzte Objekte	44
3 Wohnungs- und Teileigentum.....	45
4 Arrondierungsflächen der Jahre 2011 - 2020	58

5	Erforderliche Daten der Wertermittlung	59
5.1	Bodenpreisindex für Wohnbauland	61
5.1.1	Stadtgebiet	61
5.2	Sachwertfaktoren.....	62
5.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser 2019 - 2020	64
5.2.2	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau 2017 - 2020	67
5.2.3	Wohnungseigentum 2019 - 2020.....	68
5.2.4	Gemischt genutzte Objekte 2017 - 2020 (gewerbl. Anteil 15 % - 50 %)	69
5.2.5	Gewerblich genutzte Objekte 2017 - 2020	70
5.2.6	Büro - Verwaltung 2017-2020.....	71
5.3	Liegenschaftszinssätze	72
5.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	74
5.3.2	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau.....	75
5.3.3	Wohnungseigentum	75
5.3.4	Gemischt genutzte Objekte (gewerbl. Anteil 15 % - 50 %).....	78
5.3.5	Büro/Verwaltung.....	78
5.3.6	Gewerblich genutzte Objekte.....	79
5.4	Vergleichsfaktoren.....	80
	Abschnitt C Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (ohne Stadt Neubrandenburg).....	88
1	Unbebaute Grundstücke	88
1.1	Individueller Wohnungsbau	88
1.2	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	89
1.3	Gewerbe/Produktion/Handel/Industrie	89
1.3.1	Gewerbe- und Wohnflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB).....	90
1.3.2	Gewerbeflächen im Innenbereich (§ 34 BauGB).....	90
1.4	Erschließungsbeiträge.....	90
1.5	Sonstige Flächen.....	91
1.5.1	Freizeitgartenflächen.....	91
1.5.2	Campingplätze / Stellplätze für Wohnwagen	91
1.5.3	Flächen für erneuerbare Energien (Zeitraum 2010 - 2020).....	91
2	Bebaute Grundstücke.....	92
2.1	Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke nach Region	92
2.1.1	Region Demmin	92
2.1.2	Region Mecklenburg-Strelitz.....	95
2.1.3	Region Waren (Müritz).....	99
3	Wohnungs- und Teileigentum.....	103
3.1	Darstellung des Marktes nach Regionen	103
3.1.1	Region Demmin	103
3.1.2	Region Mecklenburg-Strelitz.....	105
3.1.3	Region Waren (Müritz).....	107
4	Arrondierungsflächen (2019 – 2020).....	110
5	Erforderliche Daten der Wertermittlung	112
5.1	Bodenpreisindizes	113
5.1.1	Bodenpreisindex für Wohnbauland.....	113
5.1.2	Bodenpreisindex für Gewerbeflächen.....	114
5.1.3	Bodenpreisindex für Wochenend- und Ferienhausgrundstücke.....	114
5.2	Sachwertfaktoren.....	115
5.2.1	Region Demmin	117
5.2.2	Region Mecklenburg-Strelitz.....	125
5.2.3	Region Waren (Müritz).....	134
5.3	Liegenschaftszinssätze	143
5.3.1	Region Demmin	144
5.3.2	Region Mecklenburg-Strelitz.....	148
5.3.3	Region Waren (Müritz).....	152

5.4	Vergleichsfaktoren	156
5.4.1	Region Demmin	157
5.4.2	Region Mecklenburg-Strelitz	160
5.4.3	Region Waren (Müritz)	164
6	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	167