

Produktbeschreibung

GSMB 2023 LK MSE



Produktart	Download
Kurzbeschreibung	Grundstücksmarktbericht 2023 des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte
Umfang	160 Seiten A4 Hoch/Querformat
Format	PDF
Aktualität	Redaktionsschluss 01.01.2023 Daten: 01.01.2021 - 31.12.2022
Erläuterungen	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat im Umlaufverfahren per 15.12.2023 den Grundstücksmarktbericht und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches für den Berichtszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2022 beschlossen. Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.</p> <p>Inhaltsverzeichnis des Dokuments</p>
Preis	0,00 €
Urheber	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg Tel. 0395/570 87 3810 mail: gaa@lk-seenplatte.de
Rechtsgrundlage	Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V) vom 29. Juni 2011 in der derzeitigen Fassung
Preisgrundlage	entfällt



Mecklenburg-Vorpommern

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abschnitt A Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht und dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	5
1 Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben	5
2 Rechtsgrundlagen	7
3 Zweck des Grundstücksmarktberichtes	8
4 Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	9
4.1 Allgemein	9
4.2 Grund- und Strukturdaten	11
4.2.1 Administration und zentralörtliche Gliederung	11
4.2.2 Bevölkerung	12
4.2.3 Verkehr	14
4.2.4 Arbeitsmarkt	15
4.3 Wirtschaftsindikatoren	16
4.3.1 Dienstleistungen	16
4.3.2 Tourismus	17
4.4 Bauen und Wohnen	17
4.4.1 Baugenehmigungen	17
4.4.2 Baupreisindex	18
5 Überblick über den Grundstücksverkehr	19
5.1 Teilmärkte	19
5.2 Erwerbsvorgänge	21
5.2.1 Anzahl	21
5.2.2 Flächenumsatz	23
5.2.3 Geldumsatz	25
5.2.4 Grafische Darstellung der Entwicklungen	27
5.3 Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber	28
5.3.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – ohne Neubrandenburg	28
5.3.2 Stadt Neubrandenburg	29
5.4 Zwangsversteigerungen	30
6 Bodenrichtwerte	31
6.1 Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte und Ortsteile	31
Abschnitt B Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Stadt Neubrandenburg	33
1 Unbebaute Grundstücke	33
1.1 Grundstücksumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	33
1.2 Erschließungsbeiträge	34
2 Bebaute Grundstücke	35
2.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	36
2.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	36
2.1.2 Doppelhaushälften	36
2.1.3 Reihenhäuser	37
2.2 Mehrfamilienhausgrundstücke und Geschosswohnungsbau	37
2.3 Gemischt genutzte Grundstücke	37
2.4 Büro / Verwaltung	38
2.5 Gewerblich genutzte Objekte	38
3 Wohnungs- und Teileigentum	39
4 Arrondierungsflächen der Jahre 2012 – 2022	53
5 Erforderliche Daten der Wertermittlung	54
5.1 Bodenpreisindex für Wohnbauland	55

5.1.1	Stadtgebiet.....	55
5.2	Sachwertfaktoren.....	56
5.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser 2021 – 2022	58
5.2.2	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau 2019 – 2022.....	61
5.2.3	Wohnungseigentum 2021 – 2022	62
5.2.4	Gemischt genutzte Objekte 2019 – 2022 (gewerbl. Anteil 15 % – 90 %).....	63
5.2.5	Gewerblich genutzte Objekte 2019 – 2022.....	64
5.3	Liegenschaftszinssätze	65
5.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	67
5.3.2	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau.....	68
5.3.3	Wohnungseigentum	68
5.3.4	Gemischt genutzte Objekte (gewerbl. Anteil 15 % – 90 %).....	71
5.3.5	Gewerblich genutzte Objekte.....	71
5.4	Vergleichsfaktoren.....	72
Abschnitt C Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (ohne Stadt Neubrandenburg).....		81
1	Unbebaute Grundstücke	81
1.1	Individueller Wohnungsbau	81
1.2	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	82
1.3	Gewerbe/Produktion/Handel/Industrie	82
1.4	Bodenrichtwerte im Außenbereich (§ 35 BauGB) (Stichtag 01.01.2023)	83
1.5	Erschließungsbeiträge.....	84
1.6	Sonstige Flächen.....	85
1.6.1	Freizeitgartenflächen.....	85
1.6.2	Campingplätze / Stellplätze für Wohnwagen	85
1.6.3	Flächen für erneuerbare Energien (Zeitraum 2017 – 2022).....	85
2	Bebaute Grundstücke.....	86
2.1	Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke nach Region	86
2.1.1	Region Demmin	86
2.1.2	Region Mecklenburg-Strelitz.....	89
2.1.3	Region Waren (Müritz).....	93
3	Wohnungs- und Teileigentum.....	96
3.1	Darstellung des Marktes nach Regionen	96
3.1.1	Region Demmin	96
3.1.2	Region Mecklenburg-Strelitz.....	98
3.1.3	Region Waren (Müritz).....	100
4	Arrondierungsflächen (2020 – 2022) (ohne Stadt Neubrandenburg).....	102
5	Erforderliche Daten der Wertermittlung	104
5.1	Bodenpreisindizes	105
5.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland 2010 – 2022.....	105
5.1.2	Bodenpreisindex für Gewerbeflächen.....	106
5.1.3	Bodenpreisindex für Wochenend- und Ferienhausgrundstücke.....	106
5.2	Sachwertfaktoren.....	107
5.2.1	Region Demmin	109
5.2.2	Region Mecklenburg-Strelitz.....	116
5.2.3	Region Waren (Müritz).....	125
5.3	Liegenschaftszinssätze	134
5.3.1	Region Demmin	135
5.3.2	Region Mecklenburg-Strelitz.....	139
5.3.3	Region Waren (Müritz).....	143
5.4	Vergleichsfaktoren.....	147
5.4.1	Region Demmin	148
5.4.2	Region Mecklenburg-Strelitz.....	152
5.4.3	Region Waren (Müritz).....	156
6	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	159