



Produktbeschreibung

GSMB 2017 LK MSE

Produktart	Download
Kurzbeschreibung	Grundstücksmarktbericht 2017 des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte
Umfang	192 Seiten A4 Hoch/Querformat
Format	PDF
Aktualität	Redaktionsschluss 31.12.2016 Daten: 01.01.2015 - 31.12.2016
Erläuterungen	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 den Grundstücksmarktbericht und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches für den Berichtszeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2016 beschlossen. Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.</p> <p>Inhaltsverzeichnis des Dokuments</p>
Preis	60,00 €
Urheber	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg Tel. 0395/570 87 3810 mail: marko.holz@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. Juli 2007 (GVOBl. M-V S. 254), die zuletzt durch Verordnung vom 15. Juli 2014 (GVOBl. M-V S. 389) geändert worden ist



Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt A Allgemeines zum Grundstücksmarktbericht und dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

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	11
4.2.1.	Administration und zentralörtliche Gliederung	11
4.2.2.	Bevölkerung	12
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.	Anzahl der Erwerbsvorgänge	26
5.3.	Flächenumsatz	29
5.4.	Geldumsatz.....	32
5.5.	Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber	35
5.5.1.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte - ohne Neubrandenburg.....	35
5.5.2.	Stadt Neubrandenburg.....	36
5.6.	Zwangsversteigerungen	37
6.	Bodenrichtwerte	38
6.1.	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte und Ortsteile	38

Abschnitt B Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Stadt Neubrandenburg

1.	Unbebaute Grundstücke	40
1.1.	Grundstücksumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr	40
1.2.	Erschließungsbeiträge.....	40
1.3.	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Stadtgebiet	42
2.	Bebaute Grundstücke	43
2.1.	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	44
2.1.1.	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	45
2.1.2.	Doppelhaushälften	45
2.1.3.	Reihenhäuser	45
2.2.	Mehrfamilienhausgrundstücke und Geschosswohnungsbau	46
2.3.	Gemischt genutzte Grundstücke	46
2.4.	Büro / Verwaltung	47
2.5.	Gewerblich genutzte Objekte	47
3.	Wohnungs- und Teileigentum.....	48
4.	Arrondierungsflächen der Jahre 2010 - 2016	59
5.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	60
5.1.	Bodenpreisindex für Wohnbauland	61
5.1.1.	Stadtgebiet.....	61
5.1.2.	Nach B-Plangebieten	62
5.2.	Sachwertfaktoren.....	63
5.2.1.	Ein- und Zweifamilienhäuser 2013 - 2016	65
5.2.2.	Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau 2013 - 2016	68
5.2.3.	Wohnungseigentum 2013 - 2016.....	69
5.2.4.	Gemischt genutzte Objekte 2013 - 2016 (gewerbl. Anteil 25 % - 50 %)	70

5.2.5.	Gewerblich genutzte Objekte 2013 - 2016	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 25 % - 50 %).....	77
5.3.5.	Gewerblich genutzte Objekte	78
5.4.	Vergleichsfaktoren	79
6.	Pachten	83
6.1.	Pachten nach Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)	83
6.2.	Pachten nach BGB	83
6.2.1.	Gärten	83
6.2.2.	Garagen	83
6.2.3.	Bootschuppen und Bootsliegflächen.....	84
7.	Mieten für Stellplätze und Garagen	84

Abschnitt C Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (ohne Stadt Neubrandenburg)

1.	Unbebaute Grundstücke	85
1.1.	Individueller Wohnungsbau	85
1.2.	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	86
1.3.	Gewerbe/Produktion/Handel/Industrie	86
1.3.1.	Gewerbe- und Wohnflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB).....	87
1.3.2.	Gewerbeflächen im Innenbereich (§ 34 BauGB)	87
1.4.	Erschließungsbeiträge	87
2.	Bebaute Grundstücke	88
2.1.	Vergleichskaufpreise bebauter Grundstücke nach Region	88
2.1.1.	Region Demmin	88
2.1.2.	Region Mecklenburg-Strelitz.....	91
2.1.3.	Region Waren (Müritz)	95
3.	Wohnungs- und Teileigentum.....	99
3.1.	Darstellung des Marktes nach Regionen	99
3.1.1.	Region Demmin	99
3.1.2.	Region Mecklenburg-Strelitz.....	99
3.1.3.	Region Waren (Müritz)	103
4.	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	107
4.1.	Grundstücksumsatz	107
4.2.	Ackerland.....	109
4.2.1.	Bodenpreisindex für Ackerland (inkl. BVVG-Verträge)	109
4.2.2.	Zonale Bodenrichtwerte für Acker in den Regionen	112
4.2.3.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	113
4.2.4.	Region Demmin	115
4.2.5.	Region Mecklenburg-Strelitz.....	117
4.2.6.	Region Waren (Müritz)	119
4.3.	Grünland	121
4.3.1.	Bodenpreisindex für Grünland (inkl. BVVG-Verträge)	121
4.3.2.	Zonale Bodenrichtwerte für Grünland in den Regionen.....	123
4.3.3.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	124
4.3.4.	Region Demmin	126
4.3.5.	Region Mecklenburg-Strelitz.....	128
4.3.6.	Region Waren (Müritz)	130
4.4.	Forstwirtschaftliche Flächen	132
4.4.1.	Bodenpreisindex forstwirtschaftliche Flächen (inkl. BVVG - Verträge).....	132
4.4.2.	Zonale Bodenrichtwerte für Wald in den Regionen	134
4.4.3.	Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	135
4.5.	Sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	136
4.5.1.	Mischflächen	136
4.5.2.	Ertragsarme Flächen.....	138
4.6.	Pachtzins für Acker- und Grünlandflächen (inkl. BVVG-Verträge)	138
5.	Sonstige Flächen	139

5.1.	Wasserflächen	139
5.2.	Freizeitgartenflächen	139
5.3.	Campingplätze / Stellplätze für Wohnwagen.....	139
5.4.	Flächen für erneuerbare Energien	140
6.	Arrondierungsflächen (2015 - 2016).....	141
7.	Erforderliche Daten der Wertermittlung	142
7.1.	Bodenpreisindizes	143
7.1.1.	Bodenpreisindex für Wohnbauland.....	143
7.1.2.	Bodenpreisindex für Gewerbeflächen.....	144
7.1.3.	Bodenpreisindex für Wochenend- und Ferienhausgrundstücke.....	144
7.2.	Sachwertfaktoren.....	145
7.2.1.	Region Demmin	147
7.2.2.	Region Mecklenburg-Strelitz.....	153
7.2.3.	Region Waren (Müritz).....	160
7.3.	Liegenschaftszinssätze	167
7.3.1.	Region Demmin	168
7.3.2.	Region Mecklenburg-Strelitz.....	171
7.3.3.	Region Waren (Müritz).....	174
7.4.	Vergleichsfaktoren	177
7.4.1.	Region Demmin	178
7.4.2.	Region Mecklenburg-Strelitz.....	181
7.4.3.	Region Waren (Müritz).....	184
8.	Pachten	187
8.1.	Pachten nach Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)	187
8.1.1.	Garagen nach NutzEV	188
8.2.	Pachten nach BGB	188
8.2.1.	Gärten	188
8.2.2.	Garagen	188
8.2.3.	Bootsschuppen und Bootsliegeflächen.....	188
9.	Mieten für Garagen	188
10.	Dienstleistungen des Gutachterausschusses	189

Anlage:

Bodenrichtwertkarte 2017 für land- und forstwirtschaftliche Flächen im Landkreis

Mecklenburgische Seenplatte