



# Produktbeschreibung

GSMB 2011 LK MSE

<b>Produktart</b>	Download
<b>Kurzbeschreibung</b>	Grundstücksmarktbericht 2011 des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte
<b>Umfang</b>	129 Seiten A4 Hochformat
<b>Format</b>	PDF
<b>Aktualität</b>	Redaktionsschluss 01.02.2012 Daten: 01.01.2011 - 31.12.2011
<b>Erläuterungen</b>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat in seiner Sitzung am 30.03.2012 den Grundstücksmarktbericht und die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches für den Berichtszeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2011 beschlossen. Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.</p> <p><a href="#">Inhaltsverzeichnis des Dokuments</a></p>
<b>Preis</b>	60,00 €
<b>Urheber</b>	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg Tel. 0395/570 87 3810 mail: <a href="mailto:marko.holz@lk-seenplatte.de">marko.holz@lk-seenplatte.de</a>
<b>Rechtsgrundlage</b>	Landesverordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ( <b>Gutachterausschusslandesverordnung - GutALVO M-V</b> ) vom 29. Juni 2011 in der derzeitigen Fassung
<b>Preisgrundlage</b>	Kostenverordnung für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen ( <b>Gutachterausschusskostenverordnung – GAKostVO M-V</b> ) 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

---

1.	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben.....	7
2.	Rechtsgrundlagen .....	8
3.	Zielsetzung.....	8
4.	Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte .....	8
4.1	Allgemein.....	8
4.2	Strukturdaten.....	10
4.2.1	Bevölkerung.....	10
4.2.2	Administration und zentralörtliche Gliederung.....	11
4.2.3	Verkehr .....	11
4.2.4	Arbeitsmarkt.....	12
4.3	Wirtschaftsindikatoren.....	12
4.3.1	Dienstleistungen .....	12
4.3.2	Tourismus .....	13
4.4	Bauen und Wohnen .....	13
4.4.1	Baugenehmigungen.....	13
4.4.2	Baupreisindex .....	13
5.	Überblick über den Grundstücksverkehr.....	14
5.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge.....	14
5.2	Flächenumsatz.....	15
5.3	Geldumsatz .....	16
	<b>Abschnitt A .....</b>	<b>18</b>
	<b>1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Stadt Neubrandenburg .....</b>	<b>18</b>
1.1	Anzahl der Erwerbsvorgänge.....	18
1.2	Flächenumsatz.....	19
1.3	Geldumsatz .....	21
1.4	Anzahl der Erwerbsvorgänge nach Verkäufer und Erwerber .....	22
1.5	Zwangsversteigerungen.....	22
2.	Unbebaute Grundstücke .....	23
2.1	Grundstücksumsatz im gewöhnlichen Geschäftsverkehr .....	23
2.2	Erschließungsbeiträge .....	23
3.	Bebaute Grundstücke .....	24
3.1	Grundstücksumsatz .....	24
3.2	Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke.....	25
3.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.....	25
3.2.2	Doppelhaushälften .....	25
3.2.3	Reihenhäuser.....	25
3.3	Mehrfamilienwohnhausgrundstücke und Geschosswohnungsbauten.....	26
3.3.1	Mehrfamilienwohnhäuser.....	26
3.3.2	Geschosswohnungsbauten .....	26

3.4	Gemischt genutzte Grundstücke.....	26
3.5	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude .....	27
3.6	Gewerblich genutzte Objekte .....	27
4.	Wohnungs- und Teileigentum .....	27
5.	Arrondierungsflächen der Jahre 2007 - 2011 .....	34
6.	Erforderliche Daten der Wertermittlung .....	35
6.1	Bodenpreisindex für Wohnbauland .....	36
6.1.1	Bodenpreisindex für Wohnbauland – Stadtgebiet .....	36
6.1.2	Bodenpreisindex (BPI) für Wohnbauland nach B-Plangebieten getrennt dargestellt.....	36
6.2	Sachwert-Marktanpassungsfaktoren .....	37
6.2.1	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2011 .....	38
6.2.2	Mehrfamilienwohnhäuser / Geschosswohnungsbauten 2007 – 2011 .....	39
6.2.3	Gemischt genutzte Grundstücke 2007 – 2011 .....	41
6.2.4	Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude 2006 – 2010.....	41
6.2.5	Gewerblich genutzte Objekte 2006 – 2010 .....	42
6.3	Liegenschaftszinssätze .....	43
6.3.1	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2011 .....	44
6.3.2	Mehrfamilienwohnhäuser und Geschosswohnungsbauten 2007 – 2011 .....	45
6.3.3.	Wohnungseigentum .....	46
6.3.4	Gemischt genutzte Gebäude 2007- 2011.....	47
6.3.5	Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude 2006 - 2010 .....	47
6.3.6	Gewerblich genutzte Objekte 2006 - 2010 .....	48
6.4	Vergleichsfaktoren .....	48
7.	Pachten .....	50
7.1	Pachten nach Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) .....	50
7.1.1	Rechtsgrundlagen.....	50
7.1.2	Gärten (§ 3 Nutz EV) .....	50
7.1.3	Erholungsgrundstücke (§ 3 NutzEV) .....	50
7.1.4	Garagen (§ 5 NutzEV) .....	50
7.1.5	Bootsschuppen .....	51
8.	Mietpreissammlung .....	51
	<b>Abschnitt B</b> .....	<b>54</b>
	<b>1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Region Demmin</b> .....	<b>54</b>
1.1	Unbebaute Baugrundstücke.....	54
1.1.1	Werdendes Bauland .....	54
1.1.2	Baunutzungsreifes Land .....	54
1.1.2.1	Wohnbebauung.....	54
1.1.2.2	Gewerbliche Baugrundstücke .....	57
1.1.2.3	Gemischte Bauflächen.....	57
1.1.2.4	Sonstige Bauflächen .....	57
1.1.3	Erbbaurechte .....	57

1.1.4	Hausgärten (Hinterland) .....	57
1.1.5	Arrondierungsflächen.....	58
1.2	Bebaute Grundstücke .....	59
1.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	60
1.2.2	Mehrfamilienhäuser .....	63
1.2.3	Gewerbe / Industrie .....	64
1.2.4	Handel (Verbrauchermärkte) .....	64
1.2.5	Wochenend- und Ferienhäuser .....	64
1.2.6	Gemischte Nutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser).....	64
1.2.8	Wohnungs- und Teileigentum.....	64
1.3	Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	66
1.4	Sonstige Flächen .....	71
2.	Erforderliche Daten der Wertermittlung .....	73
2.1.	Marktanpassungsfaktoren (Stand 2008).....	73
2.2	Liegenschaftszinssätze (Stand 2008) .....	76
<b>Abschnitt C</b> .....		<b>78</b>
<b>1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Region Neustrelitz</b> .....		<b>78</b>
1.1	Unbebaute Grundstücke .....	78
1.1.1	Individueller Wohnungsbau/Wochenend- und Ferienhausgrundstücke.....	78
1.1.2	Gewerbe/Produktion/Handel/Industrie.....	84
1.2	Bebaute Grundstücke .....	85
1.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	85
1.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	87
1.2.3	Mehrfamilienhäuser .....	88
1.2.4	Gewerbe- und Industriegebäude .....	89
1.2.5	Handel (Verbrauchermärkte) .....	89
1.2.6	Wochenend- und Ferienhäuser .....	90
1.2.7	Gemischte Nutzungen (Wohn- und Geschäftshäuser).....	90
1.2.8	Wohnungs- und Teileigentum.....	91
1.3	Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	93
1.3.1	Acker/Grünland/Wald.....	93
1.3.2	Agrarland mit besonderer Zweckbestimmung .....	100
1.4	Sondernutzungen/Sonstige Daten .....	101
1.4.1	Nutzungsentgelte .....	101
1.4.2	Erbbauzinssätze .....	102
1.4.3	landwirtschaftliche Betriebsflächen (Hof- und Gebäudeflächen).....	102
1.4.4	Gewerbeflächen im ländlichen Bereich .....	102
1.4.5	Gewerbeflächen im städtischen Bereich .....	103
1.4.6	Baugrundstücke individueller Wohnungsbau in Seelage .....	103
1.4.7	Bodenwert für Wohngrundstücke im Außenbereich .....	103
1.4.8	Landwirtschaftliche Wege – Feldwege .....	103

1.4.9	Wege in Bungalowsiedlungen .....	103
1.4.10	Erschließungskosten in B-Plänen.....	104
1.4.11	Flächen für Naturschutzzwecke.....	104
1.4.12	Öffentliche Grünflächen, Parks, Wallanlagen.....	104
1.4.13	Zwangsversteigerungen Ein- und Zweifamilienhäuser.....	104
2.	Erforderliche Daten der Wertermittlung .....	105
2.1	Sachwertfaktoren .....	105
2.1.1	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	106
2.1.2	Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser .....	108
2.2	Liegenschaftszinssätze .....	108
2.2.1	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	109
2.2.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser.....	109
<b>Abschnitt D .....</b>		<b>110</b>
<b>1. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten in der Region Waren (Müritz).....</b>		<b>110</b>
1.1	Unbebaute Grundstücke .....	110
1.1.1	Individueller Wohnungsbau .....	110
1.1.2	Gewerbe .....	113
1.1.3	Erholungsgrundstücke .....	113
1.2	Bebaute Grundstücke .....	114
1.2.1	Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....	114
1.2.2	Wohnungs- und Teileigentum.....	115
1.2.3	Erholungsgrundstücke .....	117
1.3	Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	117
1.4	Gartenland.....	121
2.	Erforderliche Daten der Wertermittlung .....	122
2.1	Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser....	122
3.2	Liegenschaftszinssätze .....	123
3.3	Erbbauzinssätze.....	124
<b>Abschnitt E .....</b>		<b>124</b>
<b>1. BODENRICHTWERTE, ÜBERSICHT ÜBER DIE BODENRICHTWERTE .....</b>		<b>124</b>
1.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte typischer Orte .....	125
1.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte Acker/Grünland/Wald .....	126
1.4	Erneuerbare Energien.....	128
<b>Dienstleistungen des Gutachterausschusses .....</b>		<b>129</b>