

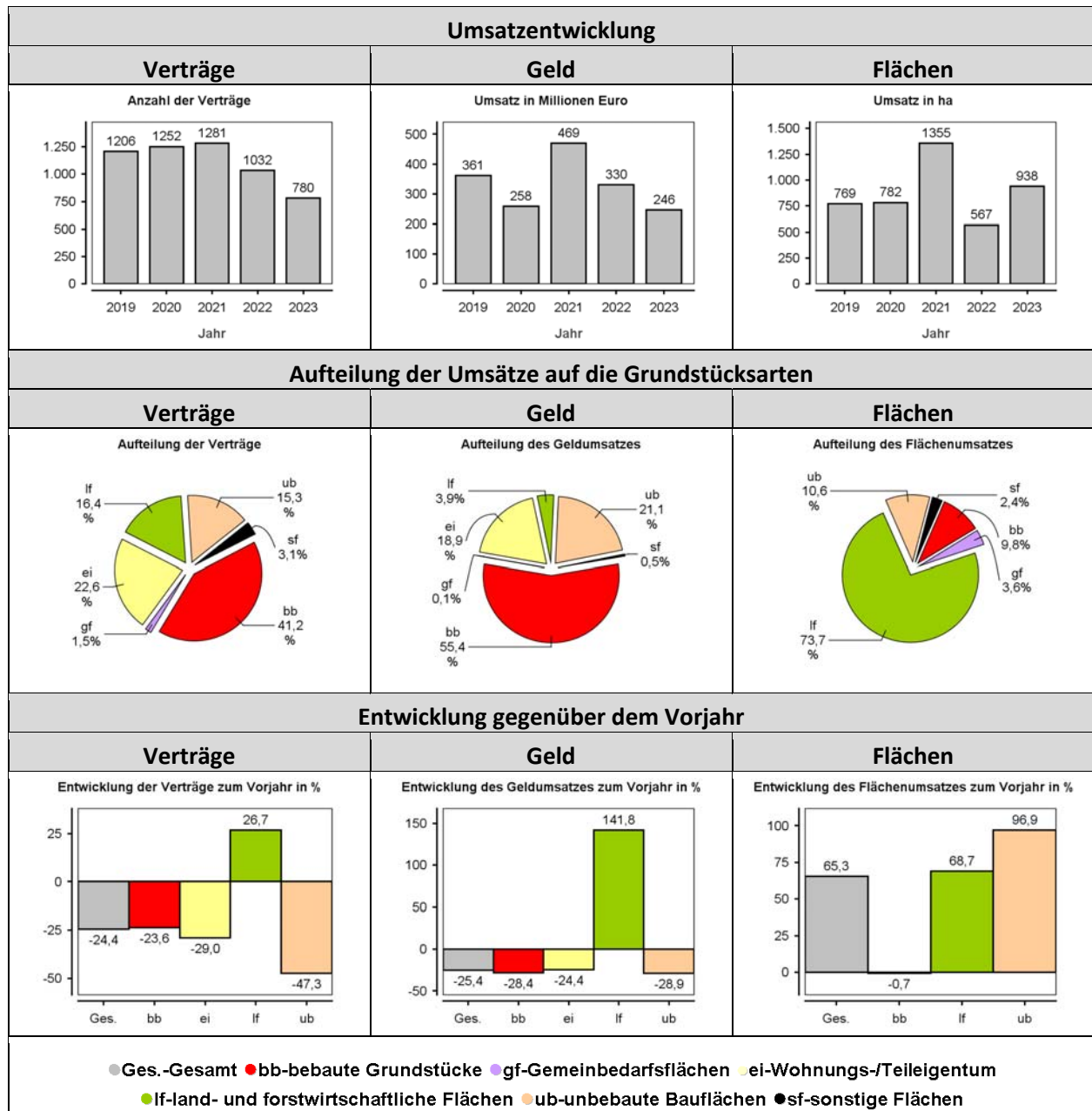
# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



Geschäftsstelle beim Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

## Der Grundstücksmarkt des Landkreises Havelland im 1. Halbjahr 2023

Bis zum 30. Juni 2023 hat der Gutachterausschuss 780 von den Notaren übermittelte Kauffälle aus dem Jahr 2023 in der Kaufpreissammlung erfasst. Dabei handelt es sich um 321 Kauffälle bebauter Objekte, 283 unbebauter Objekte und 176 Verkäufe von Wohnungseigentum. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres wurden 1.032 Kauffälle erfasst. Das entspricht einem Rückgang von insgesamt ca. 25 Prozent.



Nachfolgend gibt der Gutachterausschuss eine kurze Übersicht zur Preisentwicklung der wichtigsten Marktsegmente. In den Tabellen bezeichnet "Vorjahr" das 1. Halbjahr 2022 und "Berichtsjahr" das 1. Halbjahr 2023.

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



## Bauland für den individuellen Wohnungsbau

- Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

In der nachfolgenden Tabelle ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Städte und Gemeinden des Landkreises Havelland mitunter sehr differenzierte Lagewerte existieren und auch Zukaufflächen enthalten sein können. „Erschließungsbeitragsfrei“ bedeutet, dass die Grundstücke nach BauGB bzw. nach BauGB und Kommunalabgabengesetz beitrags-/ abgabefrei sind.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m <sup>2</sup> )		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Brieselang	5	22	0	0	5	22
	647	414			206	207
	1.515	1.483			351	537
	834	684			300	414
	<b>923</b>	<b>744</b>			<b>290</b>	<b>387</b>
Dallgow-Döberitz	1	8	0	0	1	8
	1.395	377			450	371
	1.395	880			450	485
	1.395	477			450	451
	<b>1.395</b>	<b>568</b>			<b>450</b>	<b>441</b>
Falkensee	9	30	0	0	9	30
	500	463			265	300
	1.283	1.970			639	928
	775	829			391	520
	<b>838</b>	<b>968</b>			<b>427</b>	<b>545</b>
Ketzin/Havel	0	3	0	0	0	3
		373				213
		868				281
		644				214
		<b>628</b>				<b>236</b>
Milower Land	1	2	0	0	1	2
	979	511			97	75
	979	900			97	100
	979	706			97	88
	<b>979</b>	<b>706</b>			<b>97</b>	<b>88</b>
Nauen	3	15	0	1	3	14
	553	752		339	85	64
	1.932	9.857		339	192	385
	1.542	1.200		339	147	171
	<b>1.342</b>	<b>1.836</b>		<b>339</b>	<b>141</b>	<b>183</b>

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m <sup>2</sup> )		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Premnitz	2	2	0	0	2	2
	745	623			115	56
	967	1.480			362	70
	856	1.052			238	63
	<b>856</b>	<b>1.052</b>			<b>238</b>	<b>63</b>
Rathenow	2	5	0	0	2	5
	655	344			95	29
	739	2.257			121	266
	697	764			108	105
	<b>697</b>	<b>1.047</b>			<b>108</b>	<b>108</b>
Schönwalde-Glien	17	16	0	0	17	16
	640	550			161	206
	15.454	1.309			578	525
	713	887			351	359
	<b>1.661</b>	<b>853</b>			<b>343</b>	<b>377</b>
Wustermark	2	3	0	0	2	3
	532	755			300	184
	832	1.084			357	492
	682	902			329	351
	<b>682</b>	<b>914</b>			<b>329</b>	<b>342</b>
Amt Friesack	4	9	0	0	4	9
	691	284			22	20
	3.615	3.041			124	154
	1.210	1.308			41	49
	<b>1.681</b>	<b>1.646</b>			<b>57</b>	<b>65</b>
Amt Nennhausen	1	5	0	0	1	5
	749	207			132	25
	749	1.600			132	49
	749	1.011			132	36
	<b>749</b>	<b>945</b>			<b>132</b>	<b>37</b>
Amt Rhinow	2	6	0	0	2	6
	828	548			91	8
	832	1.115			125	130
	830	930			108	87
	<b>830</b>	<b>860</b>			<b>108</b>	<b>75</b>
Landkreis	<b>49</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>49</b>	<b>125</b>
	<b>500</b>	<b>207</b>		<b>339</b>	<b>22</b>	<b>8</b>
	<b>15.454</b>	<b>9.857</b>		<b>339</b>	<b>639</b>	<b>928</b>
	<b>828</b>	<b>864</b>		<b>339</b>	<b>325</b>	<b>351</b>
	<b>1.233</b>	<b>1.026</b>		<b>339</b>	<b>286</b>	<b>326</b>

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



## Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

- **Ackerland**

Regionstypen	Ackerland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland ohne Potsdam	1	3	0,25	0,90	1,70	0,86
			0,25	1,87	1,70	12,34
			0,25	1,80	1,70	3,03
			<b>0,25</b>	<b>1,52</b>	<b>1,70</b>	<b>5,41</b>
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	3	4	1,08	1,00	0,93	0,81
			1,73	2,00	22,56	7,41
			1,39	1,36	8,63	2,61
			<b>1,40</b>	<b>1,43</b>	<b>10,71</b>	<b>3,36</b>
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	9	12	0,65	0,69	0,26	0,34
			1,97	2,10	16,29	12,48
			1,41	1,52	1,73	2,08
			<b>1,24</b>	<b>1,38</b>	<b>4,19</b>	<b>3,90</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>13</b>	<b>19</b>	*)	<b>0,69</b>	<b>0,26</b>	<b>0,34</b>
			<b>1,97</b>	<b>2,10</b>	<b>22,56</b>	<b>12,48</b>
			<b>1,39</b>	<b>1,50</b>	<b>1,73</b>	<b>2,72</b>
			<b>1,20</b>	<b>1,41</b>	<b>5,50</b>	<b>4,02</b>

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



- Grünland

Regionstypen	Grünland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Medianwert			mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	Medianwert	mittlere Flächengröße (ha)	
Berliner Umland ohne Potsdam	2	1	0,77	1,80	0,39	5,00
			1,00	1,80	8,04	5,00
			0,89	1,80	4,22	5,00
			<b>0,89</b>	<b>1,80</b>	<b>4,22</b>	<b>5,00</b>
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	1	1	1,30	0,45	1,59	0,50
			1,30	0,45	1,59	0,50
			1,30	0,45	1,59	0,50
			<b>1,30</b>	<b>0,45</b>	<b>1,59</b>	<b>0,50</b>
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	8	5	0,50	0,53	0,70	1,85
			1,28	1,10	12,56	10,06
			0,87	1,02	2,12	3,17
			<b>0,94</b>	<b>0,93</b>	<b>3,25</b>	<b>5,14</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>0,50</b>	<b>0,45</b>	<b>0,39</b>	<b>0,50</b>
			<b>1,30</b>	<b>1,80</b>	<b>12,56</b>	<b>10,06</b>
			<b>0,89</b>	<b>1,02</b>	<b>2,00</b>	<b>3,17</b>
			<b>0,96</b>	<b>0,98</b>	<b>3,28</b>	<b>4,46</b>



- Forstwirtschaftliche Flächen

Regionstypen	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m²)	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland ohne Potsdam	3	2	0,31	0,26	1,72	0,79
			0,55	0,57	3,98	7,59
			0,55	0,41	2,19	4,19
			<b>0,47</b>	<b>0,41</b>	<b>2,63</b>	<b>4,19</b>
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	4	6	0,60	0,08	0,33	1,63
			1,67	0,70	45,07	10,98
			1,11	0,58	1,66	4,20
			<b>1,12</b>	<b>0,52</b>	<b>12,18</b>	<b>5,38</b>
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	11	14	0,52	0,28	0,34	0,39
			1,47	1,08	6,14	81,48
			0,71	0,78	1,97	3,51
			<b>0,78</b>	<b>0,74</b>	<b>2,62</b>	<b>9,22</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>18</b>	<b>22</b>	<b>0,31</b>	<b>0,08</b>	<b>0,33</b>	<b>0,39</b>
			<b>1,67</b>	<b>1,08</b>	<b>45,07</b>	<b>81,48</b>
			<b>0,68</b>	<b>0,64</b>	<b>1,97</b>	<b>3,51</b>
			<b>0,80</b>	<b>0,65</b>	<b>4,75</b>	<b>7,72</b>

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



## Bebaute Grundstücke - Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

- Kaufpreise in den Baujahresepochen

Die Auswertungen für ausgewählte Bereiche des Landkreises Havelland beinhalten freistehende, bezugsfreie Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahresepochen bezogen auf das tatsächliche Baujahr. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Angabe der Wohnfläche herangezogen worden.

verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Havelland</b>					
Baujahr bis 1948	33 (56)	1930 (1930)	130 (122)	1.693 (3.961)	260.000 (500.000)
Baujahr 1949 bis 1990	21 (17)	1971 (1973)	115 (95)	2.696 (2.508)	250.000 (249.000)
Baujahr 1991 bis 2020	41 (63)	2008 (2004)	123 (123)	4.360 (4.483)	540.000 (570.000)
Baujahr ab 2021	2 (7)	2022 (2023)	108 (141)	6.107 (4.858)	670.000 (685.000)

verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Falkensee und Dallgow-Döberitz</b>					
Baujahr bis 1948	8 (25)	1934 (1930)	120 (120)	4.962 (5.708)	522.000 (593.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (3)	1985 (1970)	106 (80)	5.283 (5.136)	575.000 (330.000)
Baujahr 1991 bis 2020	18 (22)	2007 (2004)	127 (126)	4.745 (4.811)	648.000 (672.000)
Baujahr ab 2021	1 (1)	2022 (2023)	135 (184)	6.289 (3.799)	849.000 (699.000)

verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark</b>					
Baujahr bis 1948	5 (5)	1934 (1936)	142 (100)	3.450 (4.193)	400.000 (520.000)
Baujahr 1949 bis 1990	4 (1)	1966 (1983)	101 (80)	4.313 (5.731)	430.000 (498.000)
Baujahr 1991 bis 2020	14 (24)	2006 (2006)	116 (129)	4.145 (4.610)	494.000 (562.000)
Baujahr ab 2021	1 (4)	2021 (2023)	81 (141)	5.926 (4.858)	490.000 (685.000)

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Nauen und Ketzin/Havel</b>					
Baujahr bis 1948	1 (8)	1870 (1916)	110 (160)	2.227 (2.197)	250.000 (352.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (2)	1977 (1953)	102 (75)	2.696 (3.011)	239.000 (213.000)
Baujahr 1991 bis 2020	4 (4)	2006 (2016)	115 (112)	4.344 (4.297)	502.000 (452.000)
Baujahr ab 2021	0 (0)				

verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Rathenow und Premnitz</b>					
Baujahr bis 1948	5 (7)	1920 (1916)	135 (135)	1.100 (2.250)	130.000 (279.000)
Baujahr 1949 bis 1990	4 (6)	1982 (1966)	104 (105)	1.957 (2.142)	242.000 (227.000)
Baujahr 1991 bis 2020	3 (8)	2002 (1998)	130 (134)	3.077 (2.909)	350.000 (362.000)
Baujahr ab 2021	0 (0)				

verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow</b>					
Baujahr bis 1948	14 (11)	1910 (1900)	132 (125)	1.226 (1.704)	182.000 (214.000)
Baujahr 1949 bis 1990	7 (5)	1953 (1981)	170 (100)	1.232 (2.056)	180.000 (198.000)
Baujahr 1991 bis 2020	2 (5)	2020 (2001)	134 (109)	2.473 (2.899)	339.000 (300.000)
Baujahr ab 2021	0 (2)				

(Klammerwerte = Vorhalbjahr)

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 20 ImmoWertV.

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.



# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



## Wohnungseigentum

- Kaufpreise für den Erst- und Weiterverkauf in den Baujahresepochen

Die Auswertungen für ausgewählte Bereiche des Landkreises Havelland beinhalteten den Erst- und Weiterverkauf von Wohnungseigentum der verschiedenen Baujahresepochen bezogen auf das tatsächliche Baujahr. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Angabe der Wohnfläche herangezogen worden.

verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Havelland</b>					
Baujahr bis 1948	1 (7)	1913 (1906)	71 (92)	1.901 (1.840)	135.000 (195.000)
Baujahr 1949 bis 1990	30 (1)	1978 (1988)	57 (69)	7.105 (3.522)	405.000 (243.000)
Baujahr 1991 bis 2020	30 (71)	1996 (1996)	68 (69)	2.679 (3.136)	185.000 (194.000)
Baujahr ab 2021	25 (62)	2024 (2024)	64 (77)	5.864 (4.814)	360.000 (372.000)

verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Falkensee und Dallgow-Döberitz</b>					
Baujahr bis 1948	0 (2)	(1908)	(99)	(3.829)	(388.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (1)	(1988)	(69)	(3.522)	(243.000)
Baujahr 1991 bis 2020	18 (25)	1996 (1996)	64 (62)	3.088 (3.492)	195.000 (210.000)
Baujahr ab 2021	14 (49)	2024 (2024)	85 (79)	5.883 (5.305)	537.000 (398.000)

verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark</b>					
Baujahr bis 1948	0 (0)				
Baujahr 1949 bis 1990	29 (0)	1978	57	7.106	408.000*
Baujahr 1991 bis 2020	7 (11)	1996 (1996)	73 (69)	2.109 (2.536)	160.000 (174.000)
Baujahr ab 2021	2 (3)	2023 (2022)	64 (72)	4.515 (4.825)	291.000 (342.000)

\* Hinweis: Werte sind auf einzelne Projektentwicklungen zurückzuführen.

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Nauen und Ketzin/Havel</b>					
Baujahr bis 1948	0 (1)	(1932)	(106)	(1.840)	(195.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (0)	1966	58	2.155	125.000
Baujahr 1991 bis 2020	1 (28)	1996 (1996)	68 (72)	3.816 (3.523)	260.000 (232.000)
Baujahr ab 2021	9 (10)	2023 (2024)	50 (66)	4.196 (4.659)	330.000 (309.000)

verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Rathenow und Premnitz</b>					
Baujahr bis 1948	1 (4)	1913 (1900)	71 (74)	1.901 (769)	135.000 (50.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2020	4 (7)	1996 (1996)	66 (83)	1.835 (1.834)	120.000 (145.000)
Baujahr ab 2021	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorhalbjahr)

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 20 ImmoWertV.

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.