

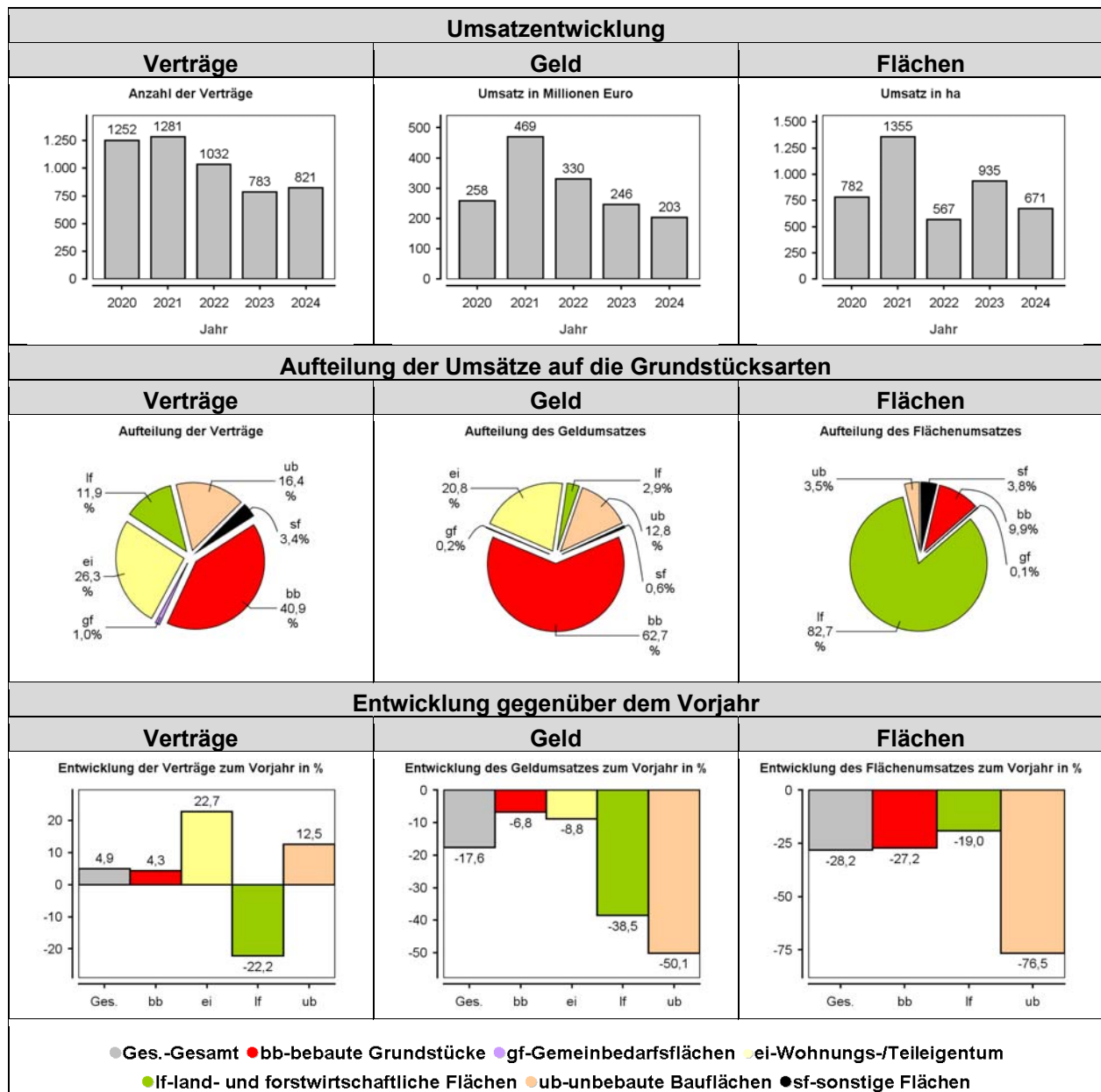
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



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

Der Grundstücksmarkt des Landkreises Havelland im 1. Halbjahr 2024

Vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2024 erfasste der Gutachterausschuss 821 von den Notaren übermittelte Kauffälle in der Kaufpreissammlung. Dabei handelte es sich um 336 Kauffälle bebauter Objekte, 269 unbebauter Objekte und 216 Verkäufe von Wohnungseigentum. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres wurden 783 Kauffälle erfasst. Das entspricht einem Zuwachs von insgesamt ca. 5 Prozent.



Nachfolgend gibt der Gutachterausschuss eine kurze Übersicht zur Preisentwicklung der wichtigsten Marktsegmente. In den Tabellen bezeichnet „Vorjahr“ das 1. Halbjahr 2023 und „Berichtsjahr“ das 1. Halbjahr 2024.



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 wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen.

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Brieselang	12	5	0	0	12	5
	488	647			181	206
	2.374	1.515			430	351
	682	834			294	300
	834	923			307	290
Dallgow-Döberitz	4	1	0	0	4	1
	616	1.395			289	450
	956	1.395			450	450
	772	1.395			319	450
	779	1.395			344	450
Falkensee	17	9	0	0	17	9
	338	500			206	265
	2.077	1.283			587	639
	813	775			417	391
	835	838			424	427
Ketzin/Havel	1	0	0	0	1	0
	1.456				82	
	1.456				82	
	1.456				82	
	1.456				82	
Milower Land	0	1	0	0	0	1
		979				97
		979				97
		979				97
		979				97
Nauen	3	3	0	0	3	3
	539	553			101	85
	1.100	1.932			456	192
	579	1.542			177	147
	739	1.342			245	141

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Premnitz	0	2	0	0	0	2
		745				115
		967				362
		856				238
		856				238
Rathenow	1	2	0	0	1	2
	1.159	655			80	95
	1.159	739			80	121
	1.159	697			80	108
	1.159	697			80	108
Schönwalde-Glien	16	17	0	0	16	17
	436	640			184	161
	2.000	15.454			392	578
	811	713			294	351
	862	1.661			291	343
Wustermark	0	2	0	0	0	2
		532				300
		832				357
		682				329
		682				329
Amt Friesack	2	4	0	0	2	4
	801	691			70	22
	3.300	3.615			75	124
	2.050	1.210			72	41
	2.050	1.681			72	57
Amt Nennhausen	1	1	0	0	1	1
	1.129	749			65	132
	1.129	749			65	132
	1.129	749			65	132
	1.129	749			65	132
Amt Rhinow	2	2	0	0	2	2
	585	828			46	91
	800	832			118	125
	692	830			82	108
	692	830			82	108
Landkreis	59	49	0	0	59	49
	338	500			46	22
	3.300	15.454			587	639
	784	828			328	325
	891	1.233			308	286



Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Es wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen.

- **Ackerland**

Regionstypen	Ackerland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland ohne Potsdam	2	0	1,11 2,00 1,56 1,56	0	0,49 3,83 2,16 2,16	0
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	3	3	1,49 1,98 1,57 1,68	1,08 1,73 1,39 1,40	1,85 5,72 5,55 4,38	0,93 22,56 8,63 10,71
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	10	9	1,04 2,00 1,48 1,46	0,65 1,97 1,41 1,24	0,40 23,51 2,87 5,66	0,26 16,29 1,73 4,19
Gesamtsumme	15	12	1,04 2,00 1,49 1,52	0,65 1,97 1,40 1,28	0,40 23,51 3,74 4,93	0,26 22,56 2,67 5,82



- Grünland

Regionstypen	Grünland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Medianwert			mittlerer Preis (€/m²)	Medianwert	mittlere Flächengröße (ha)	
			Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland ohne Potsdam	2	2	1,74	0,77	0,78	0,39
			2,20	1,00	8,43	8,04
			1,97	0,89	4,60	4,22
			1,97	0,89	4,60	4,22
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	3	1	0,57	1,30	0,56	1,59
			1,34	1,30	8,04	1,59
			0,74	1,30	0,61	1,59
			0,88	1,30	3,07	1,59
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	15	8	0,18	0,50	0,40	0,70
			3,51	1,28	39,81	12,56
			1,08	0,87	2,68	2,12
			1,17	0,94	5,19	3,25
Gesamtsumme	20	11	0,18	0,50	0,40	0,39
			3,51	1,30	39,81	12,56
			1,08	0,89	2,55	2,00
			1,21	0,96	4,81	3,28



- 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	4	3	0,68	0,31	0,85	1,72
			4,02	0,55	17,74	3,98
			1,23	0,55	5,70	2,19
			1,79	0,47	7,50	2,63
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	5	4	0,65	0,60	0,38	0,33
			2,53	1,67	12,84	45,07
			0,78	1,11	10,35	1,66
			1,28	1,12	7,02	12,18
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	10	11	0,40	0,52	0,39	0,34
			1,20	1,47	4,90	6,14
			0,82	0,71	2,20	1,97
			0,77	0,78	2,34	2,62
Gesamtsumme	19	18	0,40	0,31	0,38	0,33
			4,02	1,67	17,74	45,07
			0,85	0,68	2,50	1,97
			1,12	0,80	4,66	4,75

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 Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahresepochen bezogen auf das tatsächliche Baujahr. Es wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Angabe der Wohnfläche herangezogen.

verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	26 (38)	1935 (1930)	129 (128)	2.457 (2.015)	282.000 (292.000)
Baujahr 1949 bis 1990	5 (23)	1950 (1971)	85 (106)	2.639 (2.696)	268.000 (250.000)
Baujahr 1991 bis 2021	56 (45)	2004 (2006)	135 (123)	3.926 (4.267)	502.000 (525.000)
Baujahr ab 2022	4 (1)	2024 (2022)	160 (135)	4.022 (6.289)	618.000 (849.000)

verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	9 (9)	1935 (1933)	111 (112)	5.071 (4.954)	600.000 (510.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (3)	 (1985)	 (106)	 (5.283)	 (575.000)
Baujahr 1991 bis 2021	22 (19)	2006 (2006)	142 (129)	4.366 (4.739)	600.000 (650.000)
Baujahr ab 2022	1 (1)	2023 (2022)	155 (135)	4.490 (6.289)	710.000 (849.000)

verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	4 (6)	1942 (1935)	104 (122)	2.546 (3.278)	262.000 (362.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (4)	1950 (1966)	75 (101)	3.600 (4.313)	270.000 (430.000)
Baujahr 1991 bis 2021	21 (15)	2005 (2008)	132 (115)	3.783 (4.153)	500.000 (490.000)
Baujahr ab 2022	2 (0)	2024	153	4.022	618.000

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	4 (4)	1936 (1908)	109 (102)	2.132 (2.258)	248.000 (215.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (5)	1975 (1977)	204 (102)	1.314 (2.696)	268.000 (239.000)
Baujahr 1991 bis 2021	6 (4)	2001 (2006)	128 (115)	3.370 (4.344)	424.000 (502.000)
Baujahr ab 2022	0 (0)				

verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	5 (6)	1936 (1925)	140 (134)	1.263 (1.180)	250.000 (135.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (4)	(1982)	(104)	(1.957)	(242.000)
Baujahr 1991 bis 2021	3 (3)	1999 (2002)	124 (130)	2.460 (3.077)	310.000 (350.000)
Baujahr ab 2022	1 (0)	2024	172	2.907	500.000

verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow					
Baujahr bis 1948	4 (13)	1927 (1910)	137 (135)	1.326 (1.176)	194.000 (180.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (7)	1950 (1953)	149 (138)	979 (1.232)	176.000 (180.000)
Baujahr 1991 bis 2021	4 (4)	2002 (2009)	176 (140)	2.257 (2.473)	325.000 (319.000)
Baujahr ab 2022	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.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



Wohnungseigentum

- Kaufpreise für den Erst- und Weiterverkauf in den Baujahresepochen

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

verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	4 (1)	1900 (1913)	102 (71)	1.976 (1.901)	234.000 (135.000)
Baujahr 1949 bis 1990	22 (30)	1978 (1978)	74 (57)	7.236 (7.105)	543.000 (405.000)
Baujahr 1991 bis 2021	39 (30)	1996 (1996)	64 (68)	2.790 (2.679)	160.000 (185.000)
Baujahr ab 2022	19 (25)	2024 (2024)	76 (64)	5.229 (5.864)	405.000 (360.000)

verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	1 (0)	1905	121	3.388	420.000
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2021	24 (18)	1996 (1996)	62 (64)	3.265 (3.088)	188.000 (195.000)
Baujahr ab 2022	15 (14)	2024 (2024)	79 (85)	5.208 (5.883)	420.000 (537.000)

verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	0 (0)				
Baujahr 1949 bis 1990	21 (29)	1978 (1978)	75 (57)	7.240 (7.106)	544.000* (408.000)
Baujahr 1991 bis 2021	4 (7)	1997 (1996)	84 (73)	1.380 (2.109)	123.000 (160.000)
Baujahr ab 2022	0 (2)	(2023)	(64)	(4.515)	(291.000)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	1 (0)	1900	140	2.500	350.000
Baujahr 1949 bis 1990	1 (1)	1959 (1966)	53 (58)	2.358 (2.155)	125.000 (125.000)
Baujahr 1991 bis 2021	4 (1)	1996 (1996)	83 (68)	1.910 (3.816)	162.000 (260.000)
Baujahr ab 2022	4 (9)	2025 (2023)	52 (50)	6.952 (4.196)	357.000* (330.000)

verkaufte Objekte 1. Halbjahr 2024	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	2 (1)	1900 (1913)	74 (71)	1.233 (1.901)	93.000 (135.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2021	7 (4)	1997 (1996)	62 (66)	1.288 (1.835)	85.000 (120.000)
Baujahr ab 2022	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorhalbjahr)

* Hinweis: Werte sind auf einzelne Projektentwicklungen zurückzuführen.

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.