

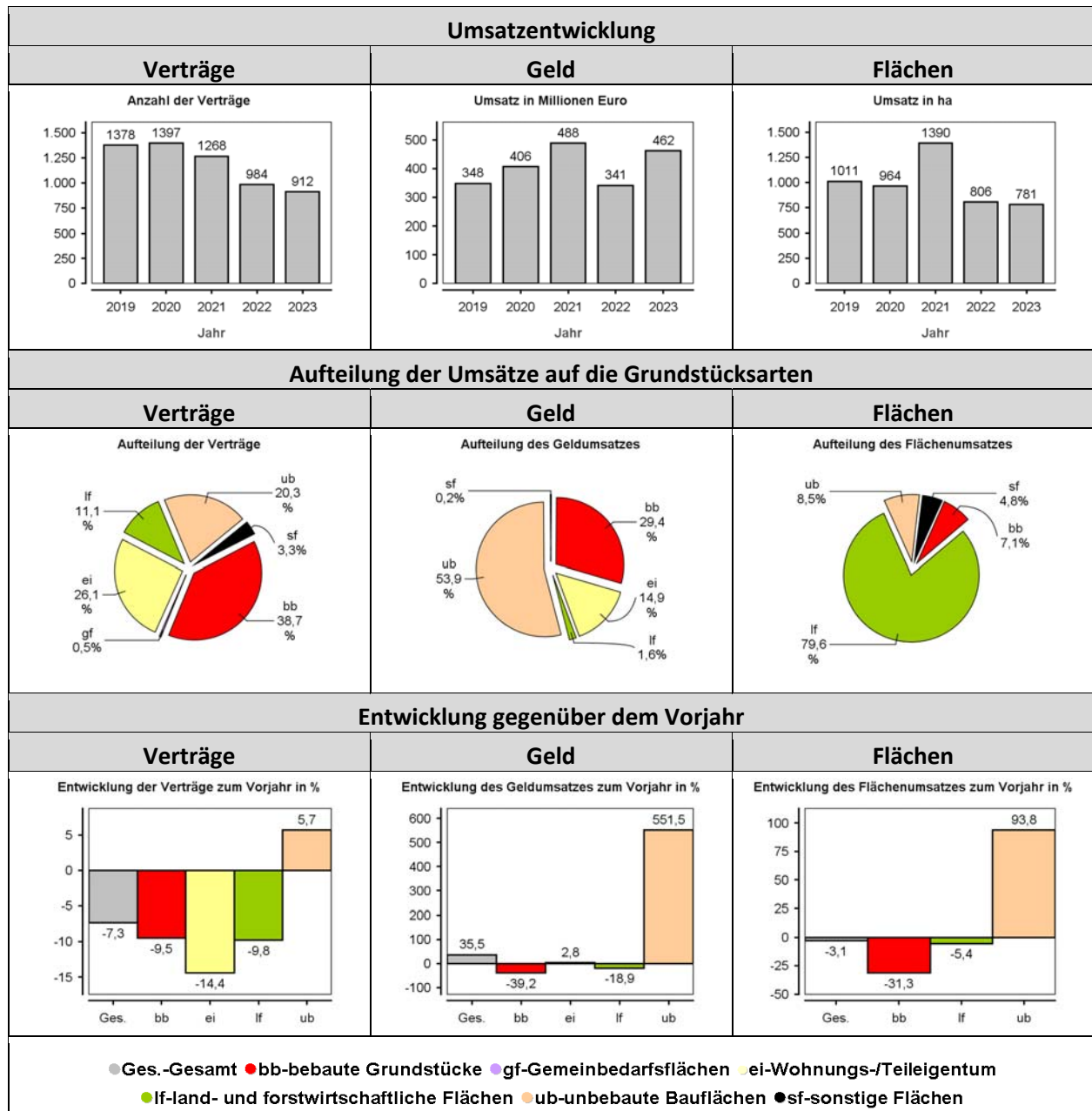
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



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

Der Grundstücksmarkt des Landkreises Havelland im 2. Halbjahr 2023

Vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2023 hat der Gutachterausschuss 912 von den Notaren übermittelte Kauffälle in der Kaufpreissammlung erfasst. Dabei handelt es sich um 353 Kauffälle bebauter Objekte, 321 unbebauter Objekte und 238 Verkäufe von Wohnungseigentum. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres wurden 984 Kauffälle erfasst. Das entspricht einem Rückgang von insgesamt ca. 7 Prozent.



Nachfolgend gibt der Gutachterausschuss eine kurze Übersicht zur Preisentwicklung der wichtigsten Marktsegmente. In den Tabellen bezeichnet "Vorjahr" das 2. Halbjahr 2022 und "Berichtsjahr" das 2. 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 ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Brieselang	5	10	0	0	5	10
	643	400			185	296
	1.597	973			295	509
	1.026	729			227	355
	1.076	707			241	374
Dallgow-Döberitz	18	1	0	0	18	1
	438	2.282			420	348
	1.169	2.282			509	348
	664	2.282			445	348
	742	2.282			443	348
Falkensee	25	16	0	0	25	16
	486	500			250	238
	2.837	1.281			605	557
	832	750			417	422
	908	797			417	433
Ketzin/Havel	2	1	0	0	2	1
	770	6.393			5	461
	3.005	6.393			352	461
	1.888	6.393			178	461
	1.888	6.393			178	461
Milower Land	0	9	0	0	0	9
		600				77
		1.254				109
		987				79
		969				85
Nauen	6	6	0	0	6	6
	650	422			69	181
	2.135	1.434			448	448
	747	562			99	285
	1.039	712			171	308

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	2	1	0	0	2	1
	531	817			85	80
	1.610	817			124	80
	1.070	817			104	80
	1.070	817			104	80
Rathenow	4	6	0	0	4	6
	767	634			23	105
	2.198	1.332			273	120
	962	820			105	120
	1.222	904			126	115
Schönwalde-Glien	9	11	0	0	9	11
	550	539			205	186
	1.387	1.208			416	496
	886	875			297	347
	903	865			299	342
Wustermark	0	1	0	0	0	1
		750				383
		750				383
		750				383
		750				383
Amt Friesack	5	5	0	0	5	5
	648	648			4	4
	1.400	1.500			100	144
	909	1.050			57	67
	1.008	1.114			54	62
Amt Nennhausen	4	6	0	0	4	6
	1.243	500			20	23
	2.727	2.200			47	153
	1.868	932			43	70
	1.926	1.191			38	82
Amt Rhinow	4	9	0	0	4	9
	730	360			28	10
	2.500	860			125	125
	1.150	825			42	70
	1.382	711			59	70
Landkreis	84	82	0	0	84	82
	438	360			4	4
	3.005	6.393			605	557
	826	820			351	248
	1.010	940			298	249

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	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Medianwert			mittlerer Preis (€/m ²)	Medianwert	mittlere Flächengröße (ha)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland ohne Potsdam	2	3	0,80	0,93	2,89	0,53
			1,82	2,05	18,57	5,62
			1,31	0,94	10,73	5,47
			1,31	1,31	10,73	3,87
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	5	6	1,07	1,14	0,56	0,26
			2,11	2,45	11,93	7,80
			2,00	1,54	0,83	2,84
			1,78	1,69	3,16	3,25
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	16	7	0,59	0,90	0,25	0,50
			2,80	1,89	21,58	34,51
			1,50	1,40	4,24	5,40
			1,49	1,31	8,14	8,47
Gesamtsumme	23	16	0,59	0,90	0,25	0,26
			2,80	2,45	21,58	34,51
			1,51	1,44	1,77	3,26
			1,54	1,45	7,28	5,65

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



- Grünland

Regionstypen	Grünland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland ohne Potsdam	3	3	0,41	1,01	0,45	0,43
			1,51	1,86	3,23	9,92
			0,70	1,50	0,50	1,17
			0,87	1,46	1,40	3,84
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	1	2	0,70	0,71	0,36	0,38
			0,70	1,31	0,36	0,42
			0,70	1,01	0,36	0,40
			0,70	1,01	0,36	0,40
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	12	6	0,50	0,50	0,35	0,30
			2,00	2,12	11,05	7,76
			1,03	0,88	1,45	0,66
			1,06	0,98	3,37	1,92
Gesamtsumme	16	11	0,41	0,50	0,35	0,30
			2,00	2,12	11,05	9,92
			0,99	0,97	1,06	0,43
			1,00	1,12	2,81	2,17

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



- Forstwirtschaftliche Flächen

Regionstypen	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland ohne Potsdam	0	4	0	0,61 2,30 1,29 1,38	0	0,33 3,08 0,77 1,24
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	2	3	0,39 1,34 0,86 0,86	0,50 1,28 0,68 0,82	0,89 6,39 3,64 3,64	2,04 8,83 6,20 5,69
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	6	13	0,59 0,91 0,70 0,73	0,41 1,96 1,00 1,01	0,89 18,84 1,75 4,68	0,35 9,64 2,34 2,86
Gesamtsumme	8	20	0,39 1,34 0,70 0,77	0,41 2,30 1,00 1,05	0,89 18,84 1,75 4,42	0,33 9,64 2,19 2,96

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 2. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	41 (49)	1930 (1930)	120 (113)	2.192 (1.880)	227.000 (279.000)
Baujahr 1949 bis 1990	17 (25)	1979 (1973)	100 (105)	2.250 (2.553)	299.000 (287.000)
Baujahr 1991 bis 2020	55 (59)	2005 (2006)	130 (120)	4.103 (4.530)	570.000 (577.000)
Baujahr ab 2021	2 (2)	2024 (2022)	124 (146)	3.435 (4.264)	424.000 (624.000)

verkaufte Objekte 2. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	15 (13)	1930 (1931)	105 (115)	4.286 (4.667)	460.000 (420.000)
Baujahr 1949 bis 1990	2 (2)	1987 (1982)	90 (91)	4.361 (4.527)	394.000 (412.000)
Baujahr 1991 bis 2020	22 (26)	2007 (2006)	138 (129)	4.687 (5.581)	678.000 (715.000)
Baujahr ab 2021	0 (0)				

verkaufte Objekte 2. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	5 (7)	1920 (1934)	130 (100)	2.643 (4.610)	190.000 (400.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (2)	1988 (1982)	125 (77)	2.392 (6.129)	299.000 (440.000)
Baujahr 1991 bis 2020	24 (19)	2004 (2006)	120 (120)	3.951 (4.514)	486.000 (568.000)
Baujahr ab 2021	1 (1)	2025 (2023)	146 (161)	3.424 (4.528)	500.000 (729.000)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



verkaufte Objekte 2. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	6 (3)	1934 (1900)	132 (110)	1.621 (1.676)	218.000 (310.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (6)	1983 (1964)	100 (114)	3.174 (3.377)	350.000 (345.000)
Baujahr 1991 bis 2020	6 (5)	2007 (2006)	126 (127)	3.617 (3.821)	437.000 (470.000)
Baujahr ab 2021	0 (1)				

verkaufte Objekte 2. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	2 (9)	1921 (1933)	139 (95)	1.500 (1.553)	205.000 (150.000)
Baujahr 1949 bis 1990	4 (3)	1978 (1970)	98 (105)	1.970 (2.533)	189.000 (289.000)
Baujahr 1991 bis 2020	1 (7)	1995 (1998)	165 (110)	2.212 (2.883)	370.000 (329.000)
Baujahr ab 2021	0 (0)				

verkaufte Objekte 2. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow					
Baujahr bis 1948	13 (17)	1920 (1900)	120 (140)	1.241 (1.312)	150.000 (195.000)
Baujahr 1949 bis 1990	7 (12)	1950 (1958)	125 (99)	1.776 (2.018)	298.000 (220.000)
Baujahr 1991 bis 2020	2 (2)	2008 (1998)	130 (88)	2.954 (3.270)	385.000 (312.000)
Baujahr ab 2021	1 (0)	2023	101	3.446	348.000

(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 2. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	1 (7)	1935 (1900)	51 (70)	961 (1.071)	49.000 (75.000)
Baujahr 1949 bis 1990	68 (33)	1978 (1978)	68 (57)	7.214 (7.063)	503.000 (402.000)
Baujahr 1991 bis 2020	37 (47)	1997 (1996)	71 (64)	3.033 (3.167)	188.000 (185.000)
Baujahr ab 2021	17 (74)	2024 (2024)	63 (63)	5.992 (5.943)	364.000 (373.000)

verkaufte Objekte 2. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	0 (0)				
Baujahr 1949 bis 1990	1 (0)	1988	82	2.951	260.000
Baujahr 1991 bis 2020	21 (29)	1996 (1996)	65 (60)	3.136 (3.333)	228.000 (185.000)
Baujahr ab 2021	10 (51)	2024 (2024)	73 (68)	5.636 (5.919)	435.000 (397.000)

verkaufte Objekte 2. Halbjahr 2023	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	67 (33)	1978 (1978)	68 (57)	7.224 (7.063)	503.000* (402.000)
Baujahr 1991 bis 2020	4 (8)	1996 (1995)	70 (73)	2.899 (2.784)	190.000 (215.000)
Baujahr ab 2021	0 (0)				

* Hinweis: Werte sind auf einzelne Projektentwicklungen zurückzuführen.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



verkaufte Objekte 2. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	0 (0)				
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2020	3 (3)	1996 (1996)	77 (89)	3.506 (3.623)	270.000 (315.000)
Baujahr ab 2021	7 (23)	2025 (2025)	44 (50)	6.813 (7.077)	300.000 (353.000)

verkaufte Objekte 2. Halbjahr 2023	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	1 (7)	1935 (1900)	51 (70)	961 (1.071)	49.000 (75.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2020	9 (7)	1997 (1997)	84 (72)	1.351 (2.111)	105.000 (130.000)
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.