

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

Informationen zum Grundstücksmarkt des Landkreises Havelland

Bis zum 30. September 2020 (in den Tabellen = Berichtsjahr) hat der Gutachterausschuss 1.728 von den Notaren übermittelte Kauffälle in der Kaufpreissammlung erfasst. Dabei handelt es sich um 691 Kauffälle bebauter Objekte, 700 unbebauter Objekte und 337 Verkäufe von Wohnungseigentum. Im dem selben Zeitraum des Vorjahres wurden 1.867 Kauffälle erfasst.

Nachfolgend gibt der Gutachterausschuss eine kurze Übersicht zur Preisentwicklung der wichtigsten Marktsegmente. In den Tabellen bezeichnet "Vorjahr" das gesamte Jahr 2019.

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 Zukaufsflächen enthalten sein können. „Erschließungsbeitragsfrei“ bedeutet, dass die Grundstücke nach BauGB bzw. nach BauGB und Kommunalabgabengesetz beitrags/-abgabenfrei 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	52	76	0	1	52	75
	485	331		152	133	20
	1.277	3.840		152	354	291
	672	693		152	260	200
	702	834		152	258	204
Dallgow-Döberitz	33	13	0	0	33	13
	201	547			249	189
	1.187	1.257			478	404
	605	669			330	300
	601	759			332	295
Falkensee	47	93	0	0	47	93
	500	261			6	171
	5.724	3.255			510	500
	822	884			362	306
	1.024	941			353	317
Friesack	5	11	0	0	5	11
	540	534			30	24
	3.000	3.800			45	45
	773	651			37	45
	1.164	973			37	38

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Ketzin/Havel	19	16	0	0	19	16
	581	530			28	20
	1.579	1.508			201	222
	676	818			185	160
	784	896			157	143
Kotzen	3	2	0	0	3	2
	1.239	1.121			15	4
	2.927	1.560			30	17
	1.346	1.340			16	10
	1.837	1.340			20	10
Märkisch Luch	4	4	0	0	4	4
	1.200	540			5	10
	2.000	4.092			76	31
	1.588	998			30	18
	1.594	1.657			35	19
Milower Land	13	20	0	0	13	20
	510	505			2	15
	2.368	1.500			95	66
	986	682			55	58
	1.057	821			45	51
Mühlenberge	1	1	0	0	1	1
	2.271	1.000			13	12
	2.271	1.000			13	12
	2.271	1.000			13	12
	2.271	1.000			13	12
Nauen	20	31	0	0	20	31
	230	473			20	18
	1.905	17.380			341	271
	686	683			193	221
	793	1.379			185	187
Nennhausen	2	3	0	0	2	3
	825	684			25	14
	828	1.479			26	44
	826	1.100			26	28
	826	1.088			26	29

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Premnitz	3	8	0	0	3	8
	684	568			33	4
	1.543	1.349			54	87
	1.319	830			45	40
	1.182	898			44	39
Rathenow	14	17	0	0	14	17
	255	255			12	12
	1.222	1.600			228	75
	1.000	639			79	52
	898	814			87	56
Schönwalde-Glien	40	76	0	0	40	76
	482	423			135	33
	2.000	2.000			377	337
	602	630			180	154
	720	788			203	164
Seeblick	3	2	0	0	3	2
	725	503			34	20
	1.260	1.060			37	25
	729	782			36	22
	905	782			36	22
Stechow-Ferchesar	4	3	0	0	4	3
	564	548			40	19
	1.104	2.129			50	42
	658	642			48	42
	746	1.106			47	35
Wiesenaue	3	3	0	0	3	3
	1.400	1.179			60	18
	1.400	2.400			62	23
	1.400	1.900			60	21
	1.400	1.826			61	21
Wustermark	5	10	0	0	5	10
	558	333			80	75
	3.752	1.180			316	246
	900	712			103	168
	1.880	755			167	169

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Landkreis	271	399	0	1	271	398
	201	255		152	2	4
	5.724	17.380		152	510	500
	720	763		152	235	189
	866	949		152	219	186

Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

- Ackerland

Regionstypen	Ackerland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m²)		Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland ohne Potsdam	7	9	0,65	0,65	0,43	0,38
			1,92	2,25	10,47	36,65
			1,50	1,58	1,55	2,13
			1,43	1,49	2,83	6,93
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	10	14	1,01	0,31	0,26	0,30
			2,74	2,50	15,74	80,17
			1,38	1,77	5,98	6,85
			1,53	1,57	7,09	11,24
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	23	32	0,30	0,31	0,28	0,26
			2,00	2,98	30,24	37,43
			1,15	0,98	2,62	6,45
			1,17	1,13	6,15	7,27
Gesamtsumme	40	55	0,30	0,31	0,26	0,26
			2,74	2,98	30,24	80,17
			1,27	1,20	3,26	6,29
			1,30	1,30	5,81	8,23

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

- Grünland

Regionstypen	Grünland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m²)		Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland ohne Potsdam	2	6	0,47 1,34 0,91 0,91	1,19 4,69 1,93 2,33	1,01 26,57 13,79 13,79	0,48 6,87 1,67 2,83
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	3	9	0,57 0,80 0,74 0,70	0,22 1,74 1,31 1,15	1,50 13,80 6,19 7,16	0,52 38,58 6,59 12,37
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	17	30	0,31 1,33 0,71 0,74	0,20 1,00 0,70 0,64	0,30 28,70 2,47 6,54	0,38 30,20 2,56 4,91
Gesamtsumme	22	45	0,31 1,34 0,72 0,75	0,20 4,69 0,76 0,97	0,30 28,70 4,19 7,28	0,38 38,58 3,19 6,12

- Forstwirtschaftliche Flächen

Regionstypen	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m²)		Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland ohne Potsdam	1	4	0,51 0,51 0,51 0,51	0,53 3,29 1,05 1,48	1,17 1,17 1,17 1,17	1,40 4,47 1,94 2,44
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	5	6	0,31 0,96 0,42 0,57	0,38 0,80 0,61 0,60	1,48 10,35 3,09 4,05	0,65 3,94 2,53 2,28

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

Regionstypen	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m²)		Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	16	23	0,24	0,24	0,34	0,41
			1,08	2,00	9,29	23,66
			0,63	0,68	2,10	2,78
			0,64	0,75	2,59	4,36
Gesamtsumme	22	33	0,24	0,24	0,34	0,41
			1,08	3,29	10,35	23,66
			0,54	0,68	2,10	2,65
			0,62	0,81	2,86	3,75

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

Bebaute Grundstücke - Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

- Kaufpreise in den Baujahresepochen

Die Auswertungen für ausgewählte Bereiche des Landkreises Havelland beinhalteten freistehende, bezugsfreie Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahresepochen (tatsächliches Baujahr). Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit hinreichender Datenbasis herangezogen worden. Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	64 (139)	1932 (1931)	110 (110)	2.717 (2.583)	302.000 (285.000)
Baujahr 1949 bis 1990	37 (67)	1975 (1975)	104 (100)	2.007 (1.797)	210.000 (225.000)
Baujahr 1991 bis 2017	71 (156)	2001 (2003)	125 (121)	3.008 (3.025)	386.000 (393.000)
Baujahr ab 2018	4 (37)	2020 (2020)	144 (141)	2.551 (2.829)	359.000 (363.000)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	24 (62)	1933 (1933)	102 (102)	3.841 (3.308)	415.000 (374.000)
Baujahr 1949 bis 1990	2 (13)	1980 (1977)	115 (97)	2.557 (3.196)	280.000 (335.000)
Baujahr 1991 bis 2017	23 (61)	2002 (2004)	136 (133)	4.024 (3.582)	515.000 (476.000)
Baujahr ab 2018	1 (9)	2020 (2020)	230 (165)	4.043 (3.437)	930.000 (513.000)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	18 (22)	1935 (1935)	110 (104)	2.717 (2.799)	300.000 (255.000)
Baujahr 1949 bis 1990	6 (11)	1967 (1977)	86 (92)	3.217 (2.707)	248.000 (255.000)
Baujahr 1991 bis 2017	23 (54)	2002 (2002)	115 (116)	3.522 (2.995)	435.000 (370.000)
Baujahr ab 2018	2 (9)	2019 (2020)	144 (102)	2.516 (3.227)	359.000 (363.000)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	4 (9)	1910 (1900)	120 (122)	2.046 (2.215)	215.000 (220.000)
Baujahr 1949 bis 1990	13 (14)	1978 (1956)	95 (98)	2.067 (1.971)	210.000 (238.000)
Baujahr 1991 bis 2017	13 (19)	2002 (2004)	125 (118)	2.494 (2.686)	335.000 (298.000)
Baujahr ab 2018	1 (9)	2020 (2020)	109 (130)	2.339 (2.580)	255.000 (364.000)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	8 (16)	1930 (1932)	115 (110)	1.462 (1.077)	160.000 (152.000)
Baujahr 1949 bis 1990	6 (8)	1982 (1980)	104 (102)	1.733 (1.654)	210.000 (170.000)
Baujahr 1991 bis 2017	6 (14)	1998 (1999)	128 (114)	1.602 (1.861)	218.000 (205.000)
Baujahr ab 2018	0 (9)	 (2020)	 (144)	 (2.098)	 (268.000)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow					
Baujahr bis 1948	10 (30)	1926 (1914)	105 (119)	880 (642)	78.000 (64.000)
Baujahr 1949 bis 1990	10 (21)	1974 (1974)	120 (127)	1.408 (1.142)	185.000 (148.000)
Baujahr 1991 bis 2017	6 (8)	1998 (1997)	124 (122)	2.250 (1.664)	270.000 (228.000)
Baujahr ab 2018	0 (1)	 (2020)	 (82)	 (793)	 (65.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

Wohnungseigentum

- **Kaufpreise für den Erst- und Weiterverkauf in den Baujahresepochen**

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	26 (29)	1700 (1936)	62 (98)	5.236 (5.691)	317.000 (576.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (1)	1960 (1988)	60 (48)	2.483 (1.042)	149.000 (50.000)
Baujahr 1991 bis 2017	58 (114)	1996 (1996)	59 (67)	2.436 (2.112)	136.000 (133.000)
Baujahr ab 2018	74 (139)	2022 (2022)	59 (61)	4.718 (4.810)	265.000 (262.000)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	0 (0)				
Baujahr 1949 bis 1990	1 (1)	1960 (1988)	60 (48)	2.483 (1.042)	149.000 (50.000)
Baujahr 1991 bis 2017	36 (70)	1996 (1996)	53 (62)	2.928 (2.454)	145.000 (158.000)
Baujahr ab 2018	9 (0)	2021	79	4.663	315.000

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	1 (19)	1900 (1936)	79 (109)	759 (5.804)	60.000 (631.000)*
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2017	9 (18)	1996 (1996)	83 (82)	1.932 (1.801)	150.000 (137.000)
Baujahr ab 2018	54 (115)	2022 (2022)	59 (57)	4.287 (4.881)	257.000 (270.000)

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	24 (2)	1700 (1914)	62 (93)	5.241 (1.014)	322.000* (89.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2017	3 (14)	1996 (1997)	63 (64)	1.952 (1.686)	120.000 (96.000)
Baujahr ab 2018	11 (24)	2022 (2019)	66 (69)	4.852 (2.663)	327.000 (189.000)

* Hinweis: Werte sind auf eine einzelne Projektentwicklung zurückzuführen.

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	1 (8)	1910 (1910)	52 (96)	1.788 (971)	93.000 (100.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2017	10 (12)	1997 (1997)	74 (75)	1.251 (1.056)	100.000 (88.000)
Baujahr ab 2018	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

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