

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland

Vorsitzender



Waldemardamm 3, 14641 Nauen, <mailto:gaa@havelland.de>, Tel.: +49 3321 4036-181

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 25./26.01.2023 über 850 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 beraten und beschlossen. Die teilweise sehr hohen Steigerungen der Vorjahre setzten sich in diesem Jahr nicht fort.**

**Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte in Euro je Quadratmeter (Euro/m<sup>2</sup>) für den Boden ohne aufstehende Bauwerke mit gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie sind keine (Spitzen-) Kaufpreise für ein konkretes Grundstück, bieten aber eine unabhängige Marktübersicht für Grundstücksflächen mit bestimmten Merkmalen.**

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat tausende Kauffälle aus seiner Kaufpreissammlung der Jahre 2019 bis 2022 statistisch analysiert. Bewertet wurden die jeweiligen Analysen für Bauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie für bebautes Land im Außenbereich oder sonstige Flächen durch die 20 ehrenamtlichen Sachverständigen und Immobilienmarktfachleute des Ausschusses.

Im westlichen Havelland wurden die Bodenrichtwerte für Wohnbauland durchschnittlich um 23 % angehoben. Einzelne Ortslagen entlang der Verkehrsachsen erfahren sogar Steigerungen von über 30 %. Aufgrund von teilweise überdurchschnittlichen Kaufpreisentwicklungen steigen einige Bodenrichtwerte auf das Doppelte des Vorjahreswertes an, wie z.B. in den Gemeinden Märkisch Luch, Paulinenaue und Kotzen. In weiten Teilen des westlichen Havellandes ergibt sich eine Spannbreite der Richtwerte für baureifes Wohnbauland von 30 bis 100 Euro/m<sup>2</sup>.

In städtischen Einfamilienhauslagen von Rathenow und Premnitz liegen die Werte baureifen Landes nun zwischen 65 und 120 Euro/m<sup>2</sup>; von Misch- und Wohngrundstücken in den Stadtzentren zwischen 65 und 140 Euro/m<sup>2</sup>; von Ufergrundstücken zum Wohnen in Rathenow bei 190 und 300 Euro/m<sup>2</sup>.

Die mit 10 bis 12 Euro/m<sup>2</sup> niedrigsten Bodenrichtwerte für Misch- und Wohngrundstücke sind nur noch in einzelnen dörflichen Ortslagen des westlichen Havellandes zu finden.

Im östlichen Havelland blieben die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Falkensee, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien (OT Siedlung) und Wustermark (OT Elstal) nahezu unverändert, während sie in Brieselang, Schönwalde-Glien (ohne OT Siedlung) und Wustermark (ohne OT Elstal) um durchschnittlich 9 % sowie in Nauen und Ketzin/Havel um durchschnittlich 16 % angehoben wurden.

In ausgewählten Einfamilienhauslagen der Städte und Gemeinden des östlichen Havellandes erreichen die Richtwerte des baureifen Landes Beträge von 400 bis 650 Euro/m<sup>2</sup>; von Ufergrundstücken zum Wohnen in Ketzin/Havel 400 Euro/m<sup>2</sup> und in Falkensee 850 Euro/m<sup>2</sup>. In dörflichen Lagen des östlichen Havellandes liegen sie durchschnittlich bei 175 Euro/m<sup>2</sup> – mehrheitlich zwischen 60 und 220 Euro/m<sup>2</sup>.

In den zentralen Lagen und den Mehrfamilienhausgebieten reicht die Spanne für baureifes Land von 340 Euro/m<sup>2</sup> in Nauen bis 1.300 Euro/m<sup>2</sup> in Falkensee – dem höchsten Bodenrichtwert im Landkreis.

Bei Gewerbeflächen haben sich die Bodenrichtwerte – mit Ausnahme des Wertes für das Gewerbegebiet Süd in Falkensee – im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert. Dabei bewegen sich die Werte im östlichen Havelland zwischen 10 und 280 Euro/m<sup>2</sup> und im westlichen Teil des Landkreises zwischen 5 und 25 Euro/m<sup>2</sup>.

Für Erholungsflächen sind die Bodenrichtwerte im gesamten Landkreis gestiegen, im östlichen Havelland im Mittel um 14 % und im westlichen Havelland um durchschnittlich 24 %. Dabei liegen die Spitzenwerte bei 340 Euro/m<sup>2</sup> in Ketzin/Havel und 120 Euro/m<sup>2</sup> in Rathenow, OT Semlin.

Während der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Ackerland im Durchschnitt um 6 % gesenkt hat, wurden sie für Grünland und für Forstflächen mit Bestand leicht um jeweils 4 % angehoben. Im Landkreis Havelland liegen die Richtwerte für Ackerland bei 1,00 bis 2,00 Euro/m<sup>2</sup>; für Grünland bei 0,70 bis 1,80 Euro/m<sup>2</sup>; für Forstflächen mit Bestand bei 0,60 bis 0,95 Euro/m<sup>2</sup>.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland  
Vorsitzender**



---

Waldemardamm 3, 14641 Nauen, <mailto:gaa@havelland.de>, Tel.: +49 3321 4036-181

Ab sofort erteilt die Geschäftsstelle telefonische Auskünfte zu den aktuellen Bodenrichtwerten. Auf der Internetseite [www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de) sind diese in Kürze für jedermann kostenfrei einsehbar und können auch heruntergeladen und ausgedruckt werden.