

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 31.01/01.02.2024 über 850 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 beraten und beschlossen. Während die Bodenrichtwerte im weiteren Metropolenraum überwiegend stagnieren, sinken sie in einigen Gemeinden des Berliner Umlands leicht bis teilweise deutlich.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte in Euro je Quadratmeter (Euro/m²) 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 2020 bis 2023 statistisch analysiert. Bewertet wurden die jeweiligen Analysen für Bauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie für bebautes Land im Außenbereich oder sonstige Flächen durch die ehrenamtlichen Sachverständigen und Immobilienmarktfachleute des Ausschusses.

Im östlichen Havelland sinken die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Falkensee, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien (OT Siedlung) und Wustermark (OT Elstal) um etwa 5 %; in Brieselang, Schönwalde-Glien (ohne OT Siedlung) und Wustermark (ohne OT Elstal) um durchschnittlich 9 %, in der Spitze sogar um über 20 %, sowie in Nauen und Ketzin/Havel um ca. 7 %.

In ausgewählten Einfamilienhauslagen der Städte und Gemeinden des östlichen Havellandes erreichen die Richtwerte des baureifen Landes immer noch Beträge von 300 bis 600 Euro/m²; von Ufergrundstücken zum Wohnen in Ketzin/Havel 380 Euro/m² und in Falkensee 800 Euro/m². In dörflichen Lagen des östlichen Havellandes liegen sie durchschnittlich bei 160 Euro/m² – mehrheitlich zwischen 50 und 200 Euro/m².

In den zentralen Lagen und den Mehrfamilienhausgebieten reicht die Spanne für baureifes Land von 320 Euro/m² in Nauen bis 1.200 Euro/m² in Falkensee – dem höchsten Bodenrichtwert im Landkreis.

Im westlichen Havelland bleiben die Bodenrichtwerte für Wohnbauland überwiegend unverändert. Einzelne Ortslagen, vor allem im Amt Friesack, erfahren jedoch Steigerungen von bis zu 10 %. In weiten Teilen des westlichen Havellandes ergibt sich somit eine Spannweite der Richtwerte für baureifes Wohnbauland von 30 bis 110 Euro/m².

In städtischen Einfamilienhauslagen von Rathenow und Premnitz liegen die Werte für baureifes Land weiterhin zwischen 65 und 120 Euro/m²; von Misch- und Wohngrundstücken in den Stadtzentren zwischen 65 und 140 Euro/m²; von Ufergrundstücken zum Wohnen in Rathenow (ohne OT) bei 190 und 300 Euro/m².

Die mit 10 bis 12 Euro/m² niedrigsten Bodenrichtwerte für Misch- und Wohngrundstücke finden sich in einzelnen dörflichen Ortslagen an den Rändern des westlichen Havellandes.

Bei Gewerbeflächen bleiben fast alle Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Dabei bewegen sich die Werte im östlichen Havelland zwischen 10 und 280 Euro/m² und im westlichen Teil des Landkreises zwischen 5 und 25 Euro/m².

Bei den Bodenrichtwerten für Erholungsflächen zeigt sich im Landkreis ein zweigeteiltes Bild. Während im östlichen Teil Rückgänge von bis zu 9 % zu verzeichnen sind, bleiben die Bodenrichtwerte für Erholungsflächen im westlichen Havelland nahezu unverändert. Dabei liegen die Spitzenwerte bei 320 Euro/m² in Ketzin/Havel und 120 Euro/m² in Rathenow, OT Semlin.

Bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Landkreis Havelland bleiben die Bodenrichtwerte relativ stabil. Bei Acker- und Grünland werden sie im Durchschnitt um 3 % bzw. 8 % gesenkt, bei Forstflächen mit Aufwuchs leicht um 3 % angehoben. Die Richtwerte liegen für Ackerland bei 1,00 bis 1,90 Euro/m², für Grünland bei 0,70 bis 1,60 Euro/m² und für Forstflächen mit Aufwuchs bei 0,60 bis 0,90 Euro/m².

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



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