

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 29./30.01.2025 über 850 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 beraten und beschlossen. Während die Bodenrichtwerte im Berliner Umland überwiegend stagnieren, sinken sie in einigen Städten und Gemeinden des weiteren Metropolenraums 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 2021 bis 2024 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 bleiben die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Falkensee, Dallgow-Döberitz, Brieselang und Wustermark (OT Elstal) überwiegend stabil; in Schönwalde-Glien, Wustermark (ohne OT Elstal) sowie in Nauen und Ketzin/Havel sinken sie durchschnittlich um 5 %, in der Spitze sogar um über 15 %.

In ausgewählten Einfamilienhauslagen der Städte und Gemeinden des östlichen Havellandes erreichen die Richtwerte für baureifes Land Beträge von 280 bis 600 Euro/m²; bei Ufergrundstücken zum Wohnen in Ketzin/Havel 360 Euro/m² und in Falkensee 800 Euro/m². In dörflichen Lagen des östlichen Havellandes liegen sie durchschnittlich bei 150 Euro/m² – mehrheitlich zwischen 50 und 200 Euro/m².

In den zentralen Lagen und den Mehrfamilienhausgebieten reicht die Spanne für baureifes Land von 300 Euro/m² in Nauen bis 1.200 Euro/m² in Falkensee – dem höchsten Bodenrichtwert im Landkreis.

Im westlichen Havelland sinken die Bodenrichtwerte für Wohnbauland um durchschnittlich 8 %, in der Spitze sogar um bis zu 20 %. In weiten Teilen des westlichen Havellandes ergibt sich somit eine Spannweite der Richtwerte für baureifes Wohnbauland von 25 bis 100 Euro/m².

In städtischen Einfamilienhauslagen von Rathenow und Premnitz liegen die Werte für baureifes Land überwiegend zwischen 60 und 110 Euro/m²; von Misch- und Wohngrundstücken in den Stadtzentren zwischen 60 und 130 Euro/m²; von Ufergrundstücken zum Wohnen in Rathenow (ohne OT) bei 170 und 280 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 sind im gesamten Landkreis Rückgänge von durchschnittlich 6 % zu verzeichnen, vereinzelt sogar um bis zu 20 %. Dabei liegen die Spitzenwerte bei 300 Euro/m² in Ketzin/Havel und 110 Euro/m² in Rathenow, OT Semlin.

Bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Landkreis Havelland sind überwiegend steigende Bodenrichtwerte zu verzeichnen. Bei Acker- und Grünland wurden sie im Durchschnitt um 7 % bzw. 12 % angehoben und liegen bei 1,10 bis 2,00 Euro/m² für Ackerland und bei 0,80 bis 1,80 Euro/m² für Grünland. Zum Stichtag 01.01.2025 wurden landesweit erstmalig Bodenrichtwerte für **Forstflächen ohne Aufwuchs** beschlossen (siehe § 14 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung). Die Werte liegen hier in einer Spanne von 0,30 bis 0,45 Euro/m².

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