

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 28.01.2026 rund 850 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 beraten und beschlossen. Während die Bodenrichtwerte im Berliner Umland größtenteils leicht sinken, steigen 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 2022 bis 2025 statistisch analysiert. Bewertet wurden die jeweiligen Analysen für Bauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie für bebauten Land im Außenbereich oder sonstige Flächen durch die ehrenamtlichen Sachverständigen und Immobilienmarktfachleute des Ausschusses.

Im östlichen Havelland gehen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Falkensee, Dallgow-Döberitz, Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark mehrheitlich zurück (ca. 6 %). Während sie in Ketzin/Havel überwiegend stabil bleiben, steigen die Bodenrichtwerte in Nauen um durchschnittlich 4 %, in der Spitze sogar um über 15 %.

In ausgewählten Einfamilienhauslagen der Städte und Gemeinden des östlichen Havellandes erreichen die Richtwerte für baureifes Land immer noch Beträge von 260 bis 500 Euro/m²; bei Ufergrundstücken zum Wohnen in Ketzin/Havel 360 Euro/m² und in Falkensee 750 Euro/m². In dörflichen Lagen des östlichen Havellandes liegen sie durchschnittlich bei 160 Euro/m² – mehrheitlich zwischen 60 und 220 Euro/m².

In den zentralen Lagen und den Mehrfamilienhausgebieten reicht die Spanne für baureifes Land von 300 Euro/m² in Nauen bis 1.100 Euro/m² in Falkensee – dem höchsten Bodenrichtwert im Landkreis.

Im westlichen Havelland steigen die Bodenrichtwerte für Wohnbauland um durchschnittlich 7 %, in einzelnen Ortslagen um bis zu 20 %. In weiten Teilen des westlichen Havellandes ergibt sich somit eine Spannbreite der Richtwerte für baureifes Wohnbauland von 25 bis 110 Euro/m².

In städtischen Einfamilienhauslagen von Rathenow und Premnitz liegen die Werte für baureifes Land überwiegend 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 180 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 steigen die Bodenrichtwerte im Vergleich zum Vorjahr um ca. 10 %. Dabei bewegen sich die Werte im östlichen Havelland zwischen 12 und 300 Euro/m² und im westlichen Teil des Landkreises zwischen 6 und 30 Euro/m².

Bei den Bodenrichtwerten für Erholungsflächen sind im gesamten Landkreis Steigerungen von durchschnittlich 4 % zu verzeichnen, vereinzelt um bis zu 17 %. Dabei liegen die Spitzenwerte bei 300 Euro/m² in Ketzin/Havel und 120 Euro/m² in Rathenow, OT Semlin.

Bei den Bodenrichtwerten für land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Landkreis Havelland zeigt sich eine ungleiche Entwicklung. Während sie für Ackerland weitgehend stabil bleiben, steigen sie für Grünland im Durchschnitt um 7 %. Die Richtwerte liegen für Ackerland bei 1,10 bis 2,10 Euro/m² und für Grünland bei 0,80 bis 2,00 Euro/m². Die im Vorjahr erstmalig abgeleiteten Bodenrichtwerte für **Forstflächen ohne Aufwuchs** (siehe § 14 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung) gingen um ca. 10 % zurück und liegen nun in einer Spanne von 0,25 bis 0,40 Euro/m².

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland



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.