

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Zwischenbericht I. Quartal 2024

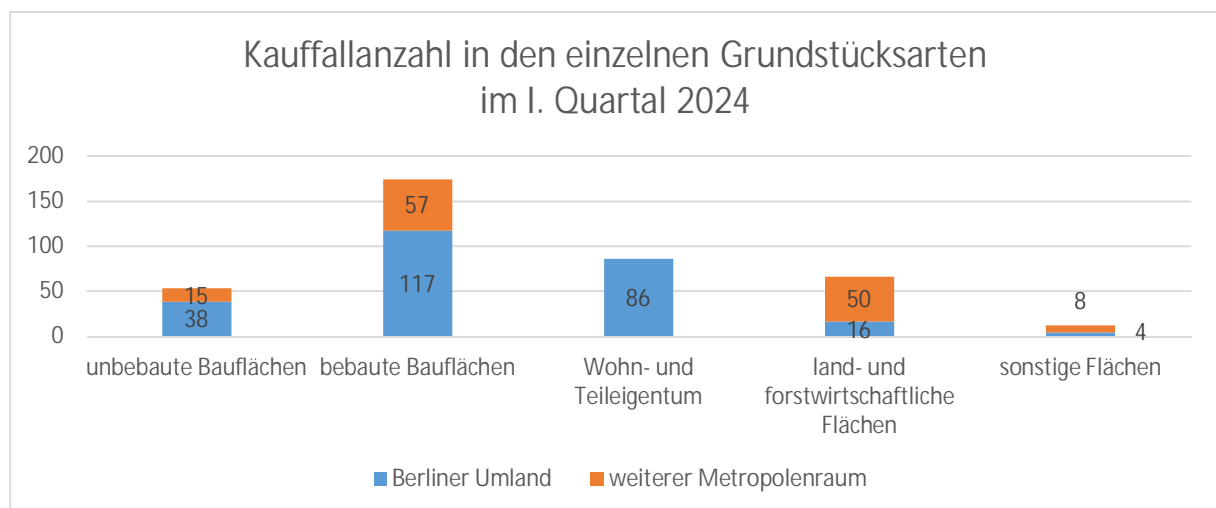
Durch den Gutachterausschuss konnten bisher 391 im ersten Quartal 2024 abgeschlossene Kaufverträge ausgewertet werden.

Dies bedeutet gegenüber dem Vergleichszeitraum 1. Quartal 2023 einen Rückgang um ca. 5%, jedoch werden auch regelmäßig noch in der Folgezeit weitere Verträge nachgereicht. Von dem Rückgang der Anzahl der Veräußerungen sind vor allem die Grundstücksteilmärkte unbebauter Baugrundstücke (-29 %) betroffen. Dementgegen ist die Anzahl der Veräußerungen zu Wohn- und Teileigentum gegenüber dem Vergleichszeitraum um 34%, jedoch bei einer geringen Gesamtanzahl von 86 Kauffällen, gestiegen.

Der Flächenumsatz ist bei allen Grundstücksteilmärkten bis auf die sonstigen Flächen gegenüber dem Vergleichszeitraum rückläufig. In der Summe war ein Rückgang von 3% zu beobachten. Davon betroffen ist mit -40% der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke, mit -23,5% der Teilmarkt der bebauten Baugrundstücke sowie mit -10% der Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke. Bei den sonstigen Flächen ist demgegenüber ein besonders hoher Anstieg des Flächenumsatzes zu beobachten gewesen.

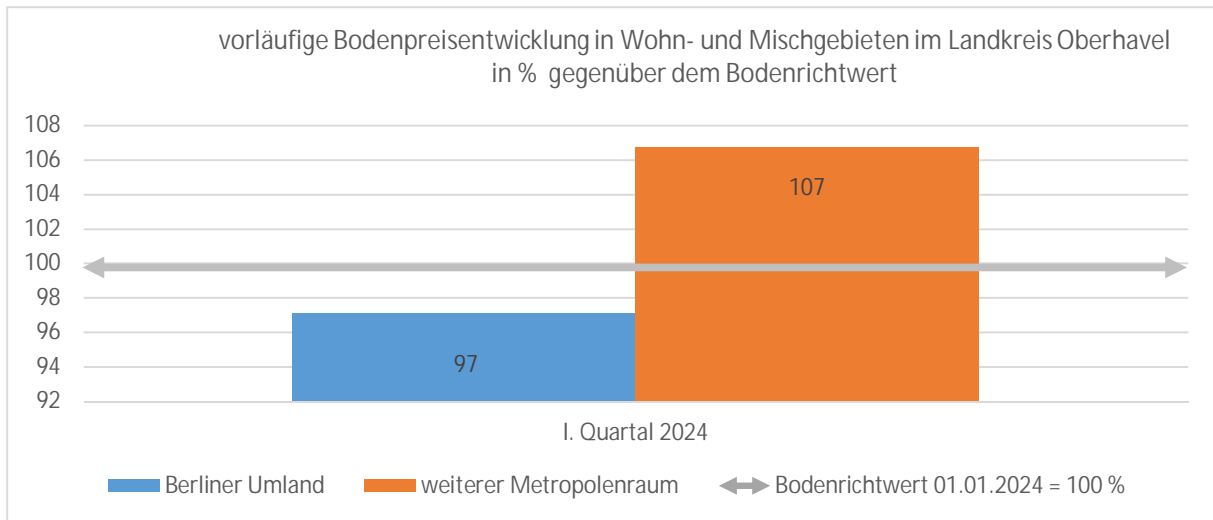
Jedoch ist der Geldumsatz parallel dazu, bis auf den Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke angestiegen. Über alle Grundstücksteilmärkte wurde eine Steigerung von 27,5% verzeichnet.

| vorläufige Anzahl der Kaufverträge im I. Quartal 2024 | | | |
|---|-------------|-----------------|------------------------------|
| | Gesamtkreis | Berliner Umland | weiterer Metropolitanraum |
| unbebaute Grundstücke | 53 | 38 | 15 |
| bebaute Grundstücke | 174 | 117 | 57 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 86 | 86 | 0 |
| land- und forstwirtschaftliche Flächen | 66 | 16 | 50 |
| sonstige Grundstücke | 12 | 4 | 8 |



Nachfolgend gibt der Gutachterausschuss eine kurze Übersicht zu den aktuellen Daten.

unbebaute Grundstücke



bebaute Grundstücke

(die Klammerwerte beziehen sich auf den Vergleichszeitraum I. Quartal 2023)

Einfamilienhäuser

| verkaufte Objekte 2024 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|--------------------------------------|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Landkreis Oberhavel | | | | | |
| Baujahr bis 1948 | 16 (19) | 1936 (1935) | 116 (120) | 3.123 (3.372) | 332.000 (385.000) |
| Baujahr 1949 bis 1990 | 7 (8) | 1961 (1975) | 77 (98) | 3.191 (3.162) | 290.000 (305.000) |
| Baujahr 1991 bis 2011 | 23 (16) | 1998 (2002) | 134 (118) | 3.433 (4.318) | 485.000 (554.000) |
| Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2012) | 8 (10) | 2016 (2016) | 156 (132) | 4.128 (4.689) | 652.000 (625.000) |

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

| verkaufte Objekte 2024 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|--------------------------------------|-----------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Landkreis Oberhavel | | | | | |
| Baujahr bis 1948 | 12 (4) | 1912 (1914) | 102 (110) | 2.238 (2.100) | 238.000 (278.000) |
| Baujahr 1949 bis 1990 | 0 (1) | (1956) | (70) | (1.543) | (114.000) |
| Baujahr 1991 bis 2011 | 6 (16) | 1996 (1998) | 112 (109) | 3.115 (3.594) | 390.000 (404.000) |
| Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2012) | 2 (9) | 2024 (2023) | 120 (105) | 3.974 (3.866) | 480.000 (406.000) |

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Zwischenbericht I. Quartal 2024

Eigentumswohnungen

| verkaufte Objekte 2024 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|--------------------------------------|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Landkreis Oberhavel | | | | | |
| Baujahr bis 1948 | 5 (4) | 1932 (1925) | 70 (62) | 2.333 (2.189) | 169.000 (145.000) |
| Baujahr 1949 bis 1990 | 2 (2) | 1964 (1974) | 58 (66) | 4.039 (2.346) | 240.000 (154.000) |
| Baujahr 1991 bis 2011 | 21 (21) | 1996 (1996) | 68 (77) | 2.833 (3.118) | 169.000 (240.000) |
| Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2012) | 3 (10) | 2024 (2023) | 150 (89) | 2.225 (5.023) | 336.000 (377.000) |

Wohnhäuser im Wohneigentum

| verkaufte Objekte 2024 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|--------------------------------------|----------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Landkreis Oberhavel | | | | | |
| Baujahr bis 1948 | 1 (1) | 1935 (1920) | 86 (107) | 2.558 (1.776) | 220.000 (190.000) |
| Baujahr 1949 bis 1990 | 0 (0) | | | | |
| Baujahr 1991 bis 2011 | 2 (5) | 1998 (1997) | 108 (100) | 3.698 (3.129) | 394.000 (375.000) |
| Baujahr ab 2012 (Baujahr ab 2012) | 5 (0) | 2024 | 120 | 2.485 | 313.000 |

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Zwischenbericht I. Quartal 2024

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

| Regionstypen | Ackerland | | | | | |
|--|--------------|-------------------------|--|-------------------------|--|-------------------------|
| | Anzahl | | Flächengrößen Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha) | | Quadratmeterpreise Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²) | |
| | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum |
| Berliner Umland | 3 | 3 | 0,34 | 0,76 | 0,66 | 0,54 |
| | | | 3,08 | 2,75 | 1,18 | 1,19 |
| | | | 0,41 | 1,94 | 0,81 | 0,98 |
| | | | 1,28 | 1,82 | 0,88 | 0,90 |
| Mittelzentren im weiteren Metropolenraum | 6 | 4 | 0,32 | 0,39 | 0,47 | 0,75 |
| | | | 3,05 | 0,89 | 2,00 | 2,50 |
| | | | 1,41 | 0,73 | 0,58 | 0,84 |
| | | | 1,52 | 0,69 | 0,80 | 1,23 |
| weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren | 10 | 7 | 0,37 | 0,56 | 0,71 | 0,75 |
| | | | 36,52 | 7,38 | 3,12 | 1,61 |
| | | | 1,62 | 0,88 | 0,98 | 0,89 |
| | | | 6,19 | 2,06 | 1,27 | 0,95 |
| OHV | 19 | 14 | 0,32 | 0,39 | 0,47 | 0,54 |
| | | | 36,52 | 7,38 | 3,12 | 2,50 |
| | | | 1,25 | 0,85 | 0,81 | 0,89 |
| | | | 3,94 | 1,62 | 1,06 | 1,02 |

| Regionstypen | Grünland | | | | | |
|--|--------------|-------------------------|--|-------------------------|--|-------------------------|
| | Anzahl | | Flächengrößen Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha) | | Quadratmeterpreise Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²) | |
| | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum |
| Mittelzentren im weiteren Metropolenraum | 5 | 1 | 0,30 | 0,26 | 0,10 | 0,85 |
| | | | 3,66 | 0,26 | 1,60 | 0,85 |
| | | | 0,70 | 0,26 | 0,58 | 0,85 |
| | | | 1,20 | 0,26 | 0,75 | 0,85 |
| weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren | 4 | 11 | 0,47 | 0,29 | 1,10 | 0,39 |
| | | | 18,24 | 5,85 | 3,21 | 1,50 |
| | | | 3,89 | 1,73 | 1,32 | 1,00 |
| | | | 6,62 | 2,16 | 1,74 | 0,98 |
| OHV | 9 | 12 | 0,30 | 0,26 | 0,10 | 0,39 |
| | | | 18,24 | 5,85 | 3,21 | 1,50 |
| | | | 0,84 | 0,74 | 1,10 | 1,00 |
| | | | 3,61 | 1,87 | 1,19 | 0,93 |

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Zwischenbericht I. Quartal 2024

| Regionstypen | Forstflächen (Werte mit Aufwuchs) | | | | | |
|--|-----------------------------------|-------------------------|--|-------------------------|--|-------------------------|
| | Anzahl | | Flächengrößen Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha) | | Quadratmeterpreise Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²) | |
| | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum |
| Berliner Umland | | | 0,27 | 0,44 | 1,00 | 1,15 |
| | 3 | 4 | 5,00 | 2,74 | 2,45 | 2,19 |
| | | | 0,29 | 0,87 | 1,12 | 1,32 |
| | | | 1,85 | 1,23 | 1,52 | 1,50 |
| Mittelzentren im weiteren Metropolenraum | | | 0,96 | 1,41 | 0,63 | 0,28 |
| | 1 | 1 | 0,96 | 1,41 | 0,63 | 0,28 |
| | | | 0,96 | 1,41 | 0,63 | 0,28 |
| | | | 0,96 | 1,41 | 0,63 | 0,28 |
| weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren | | | 0,68 | 1,55 | 0,50 | 0,46 |
| | 5 | 2 | 50,82 | 1,96 | 1,27 | 0,65 |
| | | | 3,01 | 1,75 | 1,00 | 0,56 |
| | | | 11,83 | 1,75 | 0,91 | 0,56 |
| OHV | | | 0,27 | 0,44 | 0,50 | 0,28 |
| | 9 | 7 | 50,82 | 2,74 | 2,45 | 2,19 |
| | | | 0,96 | 1,41 | 1,00 | 1,15 |
| | | | 7,29 | 1,40 | 1,09 | 1,05 |