

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Kataster- und Vermessungsamt, Waldemardamm 3, 14641 Nauen

## Informationen zum Grundstücksmarkt des Landkreises Havelland

Bis zum 30. Juni 2021 (in den Tabellen = Berichtsjahr) hat der Gutachterausschuss 1.131 von den Notaren übermittelte Kauffälle in der Kaufpreissammlung erfasst. Dabei handelt es sich um 495 Kauffälle bebauter Objekte, 402 unbebauter Objekte und 234 Verkäufe von Wohnungseigentum. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres wurden 1.139 Kauffälle erfasst.

Nachfolgend gibt der Gutachterausschuss eine kurze Übersicht zur Preisentwicklung der wichtigsten Marktsegmente. In den Tabellen bezeichnet "Vorjahr" das gesamte Jahr 2020. Hierbei kann es auf Grund nachträglicher Eingaben und Korrekturen in der Kaufpreissammlung oder zusätzlicher Auswertungen von Kaufverträgen, auch aus Vorjahren, zu Abweichungen zwischen den in diesen Informationen enthaltenen Angaben zum Vorjahreszeitraum und den Angaben im Vorjahresmarktbericht kommen.

## Bauland für den individuellen Wohnungsbau

- **Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**

In der nachfolgenden Tabelle ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Städte und Gemeinden des Landkreises Havelland mitunter sehr differenzierte Lagewerte existieren und auch Zukaufflächen enthalten sein können. „Erschließungsbeitragsfrei“ bedeutet, dass die Grundstücke nach BauGB bzw. nach BauGB und Kommunalabgabengesetz beitrags-/ abgabefrei sind.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m <sup>2</sup> )		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum
Brieselang	13	70	0	0	13	70
	447	475			224	133
	1.529	1.277			403	413
	992	693			300	260
	<b>935</b>	<b>719</b>			<b>314</b>	<b>262</b>
Dallgow-Döberitz	29	62	0	0	29	62
	215	201			313	192
	1.509	1.983			500	478
	553	586			400	330
	<b>587</b>	<b>630</b>			<b>392</b>	<b>337</b>
Falkensee	26	89	0	0	26	89
	224	354			250	20
	3.274	5.724			718	565
	818	844			455	373
	<b>935</b>	<b>995</b>			<b>446</b>	<b>369</b>
Ketzin/Havel	5	22	0	0	5	22
	255	581			5	28
	1.050	2.137			353	311
	622	678			260	172
	<b>597</b>	<b>838</b>			<b>202</b>	<b>164</b>

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland  
Geschäftsstelle**



Milower Land	5 895 2.368 1.250 <b>1.479</b>	14 510 2.400 1.054 <b>1.238</b>	0	0	5 0 76 39 <b>40</b>	14 2 66 45 <b>40</b>
Nauen	15 430 1.135 750 <b>850</b>	29 230 1.905 785 <b>841</b>	0	0	15 87 332 105 <b>150</b>	29 20 341 160 <b>169</b>
Premnitz	3 1.123 2.554 1.813 <b>1.830</b>	3 684 1.543 1.319 <b>1.182</b>	0	0	3 20 50 42 <b>37</b>	3 33 54 45 <b>44</b>
Rathenow	7 659 1.109 931 <b>925</b>	24 255 1.600 820 <b>806</b>	0	0	7 55 280 111 <b>141</b>	24 12 228 70 <b>77</b>
Schönwalde-Glien	18 552 2.642 784 <b>884</b>	60 469 2.000 658 <b>741</b>	0	0	18 87 401 235 <b>246</b>	60 135 377 180 <b>206</b>
Wustermark	3 649 1.470 1.134 <b>1.084</b>	10 558 3.752 898 <b>1.396</b>	0	0	3 46 172 122 <b>113</b>	10 80 316 223 <b>206</b>
Amt Friesack	5 698 2.250 1.000 <b>1.290</b>	24 510 3.800 1.400 <b>1.465</b>	0	0	5 23 110 34 <b>48</b>	24 10 62 30 <b>33</b>
Amt Nennhausen	9 748 1.600 915 <b>1.002</b>	22 280 2.927 1.086 <b>1.189</b>	0	0	9 15 84 40 <b>50</b>	22 5 122 40 <b>46</b>
Amt Rhinow	4 732 3.781 1.418 <b>1.838</b>	6 722 1.260 731 <b>878</b>	0	0	4 8 65 33 <b>35</b>	6 21 66 36 <b>42</b>
<b>Landkreis</b>	<b>142</b> <b>215</b> <b>3.781</b> <b>805</b> <b>919</b>	<b>435</b> <b>201</b> <b>5.724</b> <b>739</b> <b>887</b>			<b>142</b> <b>0</b> <b>718</b> <b>286</b> <b>262</b>	<b>435</b> <b>2</b> <b>565</b> <b>244</b> <b>229</b>



**Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke**

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

- Ackerland**

Regionstypen	Ackerland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
	Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m²)	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland ohne Potsdam	4	10	1,29	0,65	0,63	0,43
			1,84	2,65	5,81	10,47
			1,58	1,52	2,96	1,69
			<b>1,57</b>	<b>1,61</b>	<b>3,09</b>	<b>2,46</b>
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	4	13	0,90	1,01	0,38	0,26
			2,50	2,74	2,05	27,08
			1,92	1,36	0,96	6,18
			<b>1,81</b>	<b>1,49</b>	<b>1,09</b>	<b>8,56</b>
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	14	37	0,72	0,30	0,49	0,28
			2,12	2,52	26,52	56,82
			1,35	1,32	2,85	3,50
			<b>1,31</b>	<b>1,37</b>	<b>5,01</b>	<b>7,65</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>22</b>	<b>60</b>	<b>0,72</b>	<b>0,30</b>	<b>0,38</b>	<b>0,26</b>
			<b>2,50</b>	<b>2,74</b>	<b>26,52</b>	<b>56,82</b>
			<b>1,41</b>	<b>1,35</b>	<b>2,05</b>	<b>3,75</b>
			<b>1,45</b>	<b>1,43</b>	<b>3,95</b>	<b>6,98</b>

- Grünland**

Regionstypen	Grünland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
	Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m²)	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland ohne Potsdam	3	6	0,48	0,47	3,04	0,51
			1,80	2,29	5,33	26,57
			1,64	1,27	5,22	3,52
			<b>1,31</b>	<b>1,30</b>	<b>4,53</b>	<b>7,17</b>

# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland Geschäftsstelle



Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	4	2	0,40 1,01 0,65 <b>0,68</b>	0,74 0,80 0,77 <b>0,77</b>	0,42 7,03 2,78 <b>3,25</b>	1,50 13,80 7,65 <b>7,65</b>
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	9	25	0,69 2,10 1,11 <b>1,13</b>	0,31 1,98 0,76 <b>0,86</b>	0,48 8,84 1,30 <b>2,80</b>	0,30 28,70 3,25 <b>5,60</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>16</b>	<b>33</b>	<b>0,40</b> <b>2,10</b> <b>0,96</b> <b>1,05</b>	<b>0,31</b> <b>2,29</b> <b>0,80</b> <b>0,93</b>	<b>0,42</b> <b>8,84</b> <b>2,13</b> <b>3,24</b>	<b>0,30</b> <b>28,70</b> <b>3,25</b> <b>6,01</b>

- **Forstwirtschaftliche Flächen**

Regionstypen	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m <sup>2</sup> )	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland ohne Potsdam	5	4	0,65 1,35 1,00 <b>0,94</b>	0,46 1,20 0,54 <b>0,68</b>	0,50 7,38 3,91 <b>3,59</b>	1,17 13,93 1,65 <b>4,60</b>
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	2	6	0,21 0,65 0,43 <b>0,43</b>	0,31 0,96 0,59 <b>0,61</b>	2,37 4,69 3,53 <b>3,53</b>	1,48 10,35 2,43 <b>3,66</b>
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	8	23	0,41 0,90 0,70 <b>0,68</b>	0,24 1,08 0,54 <b>0,61</b>	0,93 48,78 2,26 <b>8,57</b>	0,34 10,20 2,57 <b>3,26</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>15</b>	<b>33</b>	<b>0,21</b> <b>1,35</b> <b>0,70</b> <b>0,73</b>	<b>0,24</b> <b>1,20</b> <b>0,54</b> <b>0,62</b>	<b>0,50</b> <b>48,78</b> <b>2,37</b> <b>6,24</b>	<b>0,34</b> <b>13,93</b> <b>2,35</b> <b>3,50</b>

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.



**Bebaute Grundstücke - Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

- **Kaufpreise in den Baujahresepochen**

Die Auswertungen für ausgewählte Bereiche des Landkreises Havelland beinhalten freistehende, bezugsfreie Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahresepochen (tatsächliches Baujahr). Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit hinreichender Datenbasis herangezogen worden. Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Havelland</b>					
Baujahr bis 1948	48 (136)	1928 (1932)	113 (110)	3.161 (2.683)	382.000 (306.000)
Baujahr 1949 bis 1990	18 (71)	1979 (1975)	117 (105)	2.100 (1.850)	240.000 (215.000)
Baujahr 1991 bis 2018	46 (173)	2005 (2001)	124 (130)	3.897 (3.146)	530.000 (420.000)
Baujahr ab 2019	2 (5)	2021 (2020)	126 (136)	2.736 (2.682)	338.000 (399.000)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Falkensee und Dallgow-Döberitz</b>					
Baujahr bis 1948	30 (78)	1930 (1932)	113 (105)	4.084 (3.730)	455.000 (378.000)
Baujahr 1949 bis 1990	4 (25)	1978 (1975)	83 (100)	2.385 (2.400)	242.000 (260.000)
Baujahr 1991 bis 2018	30 (97)	2005 (2002)	126 (131)	4.444 (3.763)	578.000 (475.000)
Baujahr ab 2019	0 (3)	(2020)	(136)	(3.659)	(399.000)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark</b>					
Baujahr bis 1948	3 (26)	1932 (1936)	70 (111)	2.941 (2.677)	400.000 (294.000)
Baujahr 1949 bis 1990	4 (12)	1974 (1973)	110 (98)	3.471 (3.005)	328.000 (276.000)
Baujahr 1991 bis 2018	10 (50)	2013 (2002)	123 (129)	4.243 (3.185)	543.000 (444.000)
Baujahr ab 2019	0 (2)	(2020)	(122)	(2.964)	(354.000)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland  
Geschäftsstelle**



verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Nauen und Ketzin/Havel</b>					
Baujahr bis 1948	4 (9)	1906 (1916)	96 (110)	2.011 (1.474)	198.000 (152.000)
Baujahr 1949 bis 1990	5 (20)	1980 (1979)	114 (98)	1.977 (2.073)	185.000 (212.000)
Baujahr 1991 bis 2018	4 (27)	1998 (2003)	142 (130)	2.610 (2.808)	362.000 (369.000)
Baujahr ab 2019	0 (2)	(2020)	(144)	(2.511)	(378.000)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Rathenow und Premnitz</b>					
Baujahr bis 1948	4 (16)	1929 (1931)	157 (120)	1.234 (1.258)	164.000 (150.000)
Baujahr 1949 bis 1990	4 (11)	1979 (1979)	104 (105)	2.173 (1.600)	245.000 (200.000)
Baujahr 1991 bis 2018	5 (21)	2001 (2000)	120 (126)	2.578 (1.900)	360.000 (260.000)
Baujahr ab 2019	1 (0)	2021	109	3.028	330.000

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow</b>					
Baujahr bis 1948	9 (27)	1900 (1910)	116 (125)	1.422 (964)	175.000 (114.000)
Baujahr 1949 bis 1990	5 (22)	1950 (1968)	120 (120)	1.848 (1.337)	204.000 (164.000)
Baujahr 1991 bis 2018	4 (15)	1997 (1999)	92 (105)	1.856 (2.281)	214.000 (250.000)
Baujahr ab 2019	1 (0)	2021	142	2.444	347.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.



**Wohnungseigentum**

- **Kaufpreise für den Erst- und Weiterverkauf in den Baujahresepochen**

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Landkreis Havelland</b>					
Baujahr bis 1948	15 (46)	1920 (1700)	66 (66)	923 (5.253)*	65.000 (346.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (2)	1988 (1974)	82 (64)	3.171 (2.690)	265.000 (177.000)
Baujahr 1991 bis 2018	37 (93)	1997 (1996)	63 (63)	2.733 (2.500)	160.000 (140.000)
Baujahr ab 2019	96 (106)	2023 (2022)	60 (59)	4.746 (4.713)	276.000 (266.000)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Falkensee und Dallgow-Döberitz</b>					
Baujahr bis 1948	1 (0)	1926	225	1.889	425.000
Baujahr 1949 bis 1990	1 (2)	1988 (1974)	82 (64)	3.171 (2.690)	265.000 (177.000)
Baujahr 1991 bis 2018	24 (58)	1997 (1997)	56 (60)	3.202 (2.925)	164.000 (174.000)
Baujahr ab 2019	7 (20)	2022 (2021)	80 (82)	4.324 (4.719)	309.000 (356.000)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark</b>					
Baujahr bis 1948	0 (1)	(1900)	(79)	(759)	(60.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2018	8 (10)	1996 (1996)	74 (83)	2.223 (1.937)	156.000 (155.000)
Baujahr ab 2019	60 (70)	2023 (2022)	56 (59)	4.668 (4.251)	240.000 (250.000)

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland  
Geschäftsstelle**



verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Nauen und Ketzin/Havel</b>					
Baujahr bis 1948	3 (38)	1907 (1700)	107 (65)	5.820* (5.302)*	626.000 (363.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2018	0 (7)	(1996)	(69)	(1.824)	(123.000)
Baujahr ab 2019	29 (16)	2023 (2022)	65 (62)	5.108 (4.902)	333.000 (311.000)

\* Hinweis: Werte sind auf einzelne Projektentwicklungen zurückzuführen.

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (€)
<b>Rathenow und Premnitz</b>					
Baujahr bis 1948	11 (7)	1920 (1910)	65 (69)	921 (921)	60.000 (80.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2018	5 (13)	2001 (1997)	63 (73)	1.389 (1.300)	75.000 (105.000)
Baujahr ab 2019	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.