

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland

Vorsitzender



Waldemardamm 3, 14641 Nauen, <mailto:gaa@havelland.de>, Tel.: +49 3321 4036-181

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022:

- **840 Bodenrichtwerte ermittelt**
- **erstmalig auch Werte für Ufergrundstücke mit direktem Wasserzugang**
- **Rathenow überschreitet das 100 Euro/m²-Niveau**

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 2018 statistisch analysiert. Bewertet wurden die jeweiligen Analysen für Bauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie für bebautes Land im Außenbereich oder sonstige Flächen durch die 21 ehrenamtlichen Sachverständigen und Immobilienmarktfachleute des Ausschusses.

Im westlichen Havelland wurden die Bodenrichtwerte für Bauland durchschnittlich um 34 % angehoben. Das betrifft vor allem Orte entlang der B5 oder an Bahnstationen, wohin die Käufernachfrage ersichtlich wandert. Einige Ortslagen um Rathenow erfahren ebenfalls solche Steigerungen. Aufgrund von teilweise überdurchschnittlichen Kaufpreisentwicklungen steigen vereinzelt die Bodenrichtwerte auf das Doppelte des Vorjahreswertes an, wie z.B. in Hohennauen (Seematen), Strodehne oder Vietznitz. In weiten Teilen des westlichen Havellandes ergibt sich somit eine Spannweite der Richtwerte für baureifes Wohnbauland von 30 bis 90 Euro/m².

In städtischen Einfamilienhauslagen von Rathenow liegen die Werte baureifen Landes nun zwischen 70 und 100 Euro/m²; von Misch- und Wohngrundstücken im Zentrum zwischen 90 und 120 Euro/m²; von Ufergrundstücken zum Wohnen bei 160 und 250 Euro/m².

Die mit 8 bis 12 Euro/m² niedrigsten Bodenrichtwerte für Misch- und Wohngrundstücke sind nur noch in einzelnen dörflichen Ortslagen des westlichen Havellandes zu finden.

Im östlichen Havelland wurden die Bodenrichtwerte für Bauland in Falkensee und Dallgow-Döberitz durchschnittlich um 18 %; in Brieselang und Schönwalde-Glien um durchschnittlich 25 % sowie in Nauen, Ketzin/ Havel und Wustermark um durchschnittlich 37 % angehoben. Aufgrund von überdurchschnittlichen Kaufpreisentwicklungen steigen einige Bodenrichtwerte u.a. im Falkenseer Zentrum, in den Glien-Dörfern oder in Elstal teilweise nochmals auf das Doppelte des Vorjahreswertes an.

In den Einfamilienhauslagen der Städte und Siedlungsgebiete erreichen die Richtwerte des baureifen Landes Beträge von 250 bis 600 Euro/m²; von Ufergrundstücken zum Wohnen in Ketzin/ Havel 370 Euro/m² und in Falkensee 800 Euro/m². In dörflichen Lagen des östlichen Havellandes liegen sie selten noch unter 100 Euro/m² – mehrheitlich zwischen 150 und 250 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.

Für Ackerland hat der Ausschuss die Bodenrichtwerte im Durchschnitt um 12 % angehoben; für Grünland leicht um 10 % gesenkt; für Forstflächen mit Bestand um 19 % erhöht. Im Landkreis Havelland liegen die Richtwerte für Ackerland bei 1,10 bis 2,30 Euro/m²; für Grünland bei 0,65 bis 1,70 Euro/m²; für Forstflächen mit Bestand bei 0,60 bis 0,90 Euro/m².

Auf der Internetseite www.boris-brandenburg.de sind die aktuellen Bodenrichtwerte in Kürze für jedermann kostenfrei einsehbar und können auch heruntergeladen und ausgedruckt werden.