



Havelländischer Grundstücksmarktbericht für 2020 veröffentlicht

05.08.2021

Seinen Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2020 sowie zur Preisentwicklung im ersten Halbjahr 2021 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland veröffentlicht. Der Bericht kann im Internet unter www.gutachterausschuss-bb.de/HVL/index.php unter „Mitteilungen“ eingesehen werden. Der Ausschuss erstellt den Bericht jedes Jahr auf der Grundlage statistischer Auswertungen der bei den Gutachterausschüssen registrierten Grundstückskaufverträge.

Im Jahr 2020 wurden für das Havelland dabei 2631 Vertragsvorgänge erfasst. Das waren etwa zwei Prozent mehr als im Jahr zuvor (2019: 2580). Den größten Anteil mit fast 41 Prozent hatten Kaufverträge über bebaute Grundstücke, gefolgt von unbebauter Baufläche mit gut 27 Prozent, Wohnungs- und Teileigentum mit rund 19 Prozent sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen mit knapp 9 Prozent. Den stärksten Zuwachs an Kaufabschlüssen hatte hierbei mit knapp 11 Prozent das Wohnungs- und Teileigentum zu verzeichnen. Forstwirtschaftliche Flächen hingegen wurden fast zehn Prozent weniger gehandelt. Insgesamt wurden im Jahr 2020 mit 661 Millionen Euro etwa sieben Prozent weniger umgesetzt als im Jahr 2019 (709 Mio. Euro). Jedoch lagen die Umsätze immer noch weit über den Gesamtumsätzen von 2018 (573 Mio. Euro), 2017 (528 Mio. Euro) und 2016 (421 Mio. Euro).

Die größte Steigerung beim Geldumsatz gab es im Bereich von Wohnungs- und Teileigentum. Hier entstand ein Plus von etwa 34 Prozent (von rund 87 Mio. Euro auf rund 117 Mio. Euro), vor allem durch Erstverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Nauen bzw. in Wustermark. Der Umsatz bei bebauten Grundstücken ging zeitgleich um rund 16 Prozent zurück auf 386 Millionen Euro. Eine Erklärung für diesen Rückgang ist der seit Jahren erstmals rückläufige Trend für bebaute Grundstücke im Berliner Umland (ca. -36 Prozent) und die Verlagerung des Kaufverhaltens in die weiteren Regionen des Landkreises Havelland. So verzeichneten die Mittelzentren Nauen und Rathenow eine Umsatzsteigerung von jeweils ungefähr 37 Prozent, im weiteren Metropolenraum konnte eine Zunahme von gut 22 Prozent festgestellt werden.

Obwohl es im Berliner Umland ein geringeres Verkaufsvolumen gab, stiegen dort die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser. Sowohl in Falkensee als auch in Dallgow-Döberitz erhöhte sich das Preisniveau für die Wohnfläche von Häusern mit Baujahren ab 1991 signifikant. So kostete der Quadratmeter im Mittel 4066 Euro im Jahr 2020 und damit etwa 14 Prozent mehr als im Jahr 2019 (3582 Euro). Im ersten Halbjahr 2021 erreichte der Wert inzwischen bereits 4444 Euro pro Quadratmeter. Grundsätzlich stiegen die Preise im ganzen Havelland, wenn auch nicht so stark wie im Berliner Umland. In Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark erhöhte sich der mittlere Wohnflächenpreis von 2995 auf 3257 Euro pro Quadratmeter, in Nauen und Ketzin/Havel von 2686 auf 2808 Euro pro Quadratmeter. Günstiger sind für 1879 bis 2250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (2019: 1664 bis 1861 Euro) vergleichbare Objekte im westlichen Havelland zu erhalten. In dieser Teilregion des Landkreises liegt das Preisniveaus auch im ersten Halbjahr 2021 noch auf dem Niveau von 2020.

Preissteigerung beim individuellen Wohnungsbau

Ein ähnliches Bild ist bei den Flächen des individuellen Wohnungsbaus (Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser) mit einer Preissteigerung von mehr als 20 bis 30 Prozent auszumachen. Die mittleren Quadratmeterpreise stiegen hierbei im Havelland fast ausnahmslos an. Die größte Steigerung gab es in Falkensee mit 369 Euro pro Quadratmeter (2019: 317 Euro), gefolgt von Dallgow-Döberitz mit 337 Euro (2019: 295 Euro) und Brieselang mit 261 Euro pro Quadratmeter (2019: 204 Euro). Im Mittelfeld befinden sich Gemeinden wie Schönwalde-Glien und Wustermark mit je 206 Euro pro Quadratmeter, aber auch Nauen (169 Euro) und Ketzin/Havel (164 Euro). Am günstigsten ist Bauland für den individuellen Wohnungsbau im westlichen Havelland. Hier wurden im Jahr 2020 durchschnittliche Preise zwischen 33

(Amt Friesack) und 77 (Rathenow) Euro je Quadratmeter aufgerufen. Die Preisentwicklung setzte sich auch im ersten Halbjahr 2021 generell so fort; zum Beispiel in Falkensee mit 446 Euro pro Quadratmeter, in Rathenow mit 141 Euro pro Quadratmeter oder im Amt Friesack mit 48 Euro pro Quadratmeter.

Gebrauchtes Wohnungseigentum, welches zwischen 1991 und 2017 entstand, wurde hauptsächlich in Falkensee und Dallgow-Döberitz (58 Kaufverträge) veräußert. Der mittlere Quadratmeterpreis lag hierbei bei 2925 Euro und stieg in der ersten Jahreshälfte um fast 9 Prozent auf 3202 Euro pro Quadratmeter an. Brieselang, Schönwalde-Glien, Wustermark, Nauen und Ketzin/Havel kamen in diesem Marktsegment insgesamt auf nur 18 Verkäufe bei einem mittleren Preis von 1824 bis 1937 Euro pro Quadratmeter. In Rathenow, Premnitz, Milower Land sowie in den Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow wurden ebenfalls 18 Kaufverträge mit einem mittleren Preis von 1071 bis 1300 Euro pro Quadratmeter erfasst.

Aus dem Grundstücksmarktbericht wird auch deutlich, dass der Verkauf von sanierten oder neu errichteten Wohneinheiten deutlich höhere Quadratmeterpreise erbringt. So liegen die mittleren Wohnflächenpreise im Erstverkauf von Falkensee bis Nauen zwischen 4251 und 4902 Euro pro Quadratmeter und stiegen im ersten Halbjahr 2021 weiter auf 4324 bis 5108 Euro pro Quadratmeter. Bei Wohneinheiten in historischer Bausubstanz können die Preise sogar bei mehr als 5000 Euro pro Quadratmeter liegen.

Bei Fragen zum Grundstücksmarktbericht steht der Vorsitzende des Gutachterausschusses im Landkreis Havelland, Axel Grzesik, telefonisch unter 03321/403-6304 oder per E-Mail unter axel.grzesik@havelland.de zur Verfügung.

[Zurück](#)