



Grundstücksmarktbericht 2019 für das Havelland veröffentlicht

25.06.2020

Der Grundstücksmarktbericht des Landkreises Havelland für das Jahr 2019 ist fertig und im Internet für jedermann einsehbar. Unter www.gutachterausschuss-bb.de/HVL/gmb.htm ist das Dokument hinterlegt. Als Druckexemplar ist der Grundstücksmarktbericht auch in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich. Der Ausschuss erstellt den Bericht jährlich auf Basis seiner Kaufpreissammlung. Darin sind alle tatsächlich getätigten Transaktionen auf dem havelländischen Immobilienmarkt verzeichnet.

Die Anzahl der Transaktionen (Notarverträge) ist dabei leicht um zwei Prozent auf 2561 gestiegen. Davon stammten 1366 (53 Prozent) aus dem Berliner Umland. 40 Prozent aller Verträge (1033 Stück) bezogen sich auf bebaute Grundstücke; davon waren 782 verkaufte Objekte dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen (Ein-/ Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften). Der Landkreis Havelland ist damit weiterhin ein „Einfamilienhausmarkt“. Den höchsten Zuwachs an Verträgen mit fast 19 Prozent auf 349 Stück erreichten die Verkäufe von Eigentumswohnungen. Der Geldumsatz aller Grundstückstransaktionen erreichte 696 Millionen Euro. Davon wurden allein im Berliner Umland 563 Millionen Euro umgesetzt. Der Zuwachs zum Vorjahr von 123 Millionen Euro resultierte fast ausschließlich aus den Verkäufen bebauter Grundstücke.

Individueller Wohnungsbau

Die durchschnittlichen Preise für Bauland des individuellen Wohnungsbaus stiegen im Berliner Umland um ca. zehn bis 25 Prozent. Die Stadt Falkensee wies mit 317 Euro pro Quadratmeter die im Mittel höchsten Baulandpreise für individuelles Wohnen auf. Auch Dallgow-Döberitz lag mit 295 Euro pro Quadratmeter nur wenig unter diesem Preisniveau.

In der Stadt Ketzin/Havel (143 Euro pro Quadratmeter) näherte sich das Preisniveau mit dem höchsten Preisanstieg von 85 Prozent dem der Stadt Nauen (187 Euro pro Quadratmeter) und der übrigen Gemeinden des Berliner Umlandes (164 bis 204 Euro pro Quadratmeter) weiter an. Die übrigen Gebietskörperschaften des Landkreises verzeichneten ebenfalls Preiszuwächse zwischen 20 und 25 Prozent. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau zwischen 56 Euro pro Quadratmeter in der Stadt Rathenow und 13 Euro pro Quadratmeter im Amt Rhinow.

Für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausbau wurden in den vergangenen Jahren Preise in einer durchschnittlichen Spanne von 41 bis 103 Euro pro Quadratmeter gezahlt; im Berliner Umland im Durchschnitt 347 Euro pro Quadratmeter; in Falkensee auch weit über 1000 Euro pro Quadratmeter. Bauland für Gewerbeobjekte hatte in den letzten Jahren eine Preisspanne von im Mittel zehn bis 21 Euro pro Quadratmeter; im Berliner Umland von 64 Euro pro Quadratmeter.

Die Preissteigerung für das dominierende Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften betrug im Jahr 2019 ca. zehn Prozent in fast allen Teilen des Landkreises. Eine Ausnahme waren die Städte Nauen und Ketzin/Havel mit einer Steigerung von rund 25 Prozent. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre ab 1991 lagen die mittleren Kaufpreise in Falkensee und Dallgow-Döberitz bei 476.000 bis 521.000 Euro, im sonstigen Berliner Umland bei 370.000 Euro, in Nauen und Ketzin/Havel bei 312.000 bis 356.000 Euro und im westlichen Havelland bei 205.000 bis 268.000 Euro. Reihenhäuser oder Doppelhaushälften desselben Alters erreichten im Mittel nur etwa 50 bis 75 Prozent der Kaufpreise für Einfamilienhäuser.

Wohnungseigentum spielt immer größere Rolle

Erst- oder Weiterverkäufe von Wohnungseigentum spielen derweil eine immer größere Rolle auf dem

Immobilienmarkt im Havelland. Es handelte sich hierbei zum großen Teil um Weiterverkäufe in nach 1991 neu errichteten Wohnanlagen und um Erstverkäufe in aktuellen Projektentwicklungen. Im Berliner Umland lagen die mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen zwischen 137.000 und 631.000 Euro bzw. 1801 bis 5804 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im übrigen Landkreis erreichten die Kaufpreise im Mittel Werte von 88.000 bis 189.000 Euro bzw. 971 bis 2663 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Bei Ackerland kam es zu einer leichten Steigerung von zehn Prozent und bei Grünland zu einer deutlichen Steigerung von 65 Prozent der mittleren Quadratmeterpreise. Sie bewegten sich – ausgenommen im Berliner Umland – im Durchschnitt zwischen 1,13 und 1,47 Euro pro Quadratmeter für Ackerland sowie 0,64 und 1,15 Euro pro Quadratmeter für Grünland. Für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs gab es keine Steigerung des Quadratmeterpreises in dem Maße zu verzeichnen. Im Mittel lagen die Preise wie im Vorjahr – ohne das Berliner Umland – fast unverändert bei 0,60 bis 0,75 Euro pro Quadratmeter. Die Preise im Berliner Umland in diesem Marktsegment sind wegen der geringen Anzahl und der vielfältigen anderen möglichen Nutzungsabsichten für eine allgemeingültige Marktübersicht nicht repräsentativ.

Fragen zum Grundstücksmarktbericht 2019 beantwortet der Vorsitzende des Gutachterausschusses, Axel Grzesik. Er ist per E-Mail unter axel.grzesik@havelland.de oder telefonisch unter 03321/403 63 04 erreichbar.

[Zurück](#)