

Bodenrichtwerte für Grundstücke: Preisspirale schraubt sich weiter nach oben

Alle Notare sind verpflichtet, die Kaufpreise eines jeden Jahres an den örtlichen Gutachterausschuss zu melden, der mittels statistischer Programme die Mittelwerte berechnet. Der Gutachterausschuss des Landkreises Havelland hat nun die durchschnittlichen Kaufspreise für Grundstücke zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlicht, die als Bodenrichtwerte bezeichnet werden. Anknüpfend an die Preissteigerungen der Vorjahre stiegen die durchschnittlichen Bodenpreise in Nauen mit Ketzin und Wustermark (ohne Südwest) am Stärksten (+ 37%), gefolgt von Nauen Südwest mit Brieselang und Elstal (+ 26 %) und Falkensee/Dallgow (+ 18%). Für Forstflächen wurde durchschnittlich 20% mehr bezahlt und für Ackerland 12%. Der Grünlandpreis verringerte sich erstmalig nach Preissteigerungen der letzten Jahre um 18%. Die Höchstwerte in Falkensee betreffen Geschosswohnungsbaulagen im Zentrum mit Spitzenwerten von 1.200 €/m² (Dallgower Str.). Die Wohnlagen mit direk-

tem Seezugang kosteten traditionell am meisten (800 €/m²), gefolgt von Falkenhöh (600 €/m²). Am günstigsten konnte man im Bereich der Parkstadt für 370 €/m² Bauland erwerben. In Dallgow differierten die Werte zwischen 550 €/m² südlich der Bahnlinie um den Bahnhof und 350 €/m² in Dallgow Dorf. Ähnlich sah es in Schönwalde aus (Zentrum 500 €/m², Dorf ab 250 €/m²). Etwas günstiger waren die Kaufpreise in Brieselang (Zentrum 370 €/m² und südliche Wohnlagen 300 €/m²). Deutliche Preisunterschiede fanden sich in der Stadt Nauen zwischen 170 €/m² nördlich des Bahnhofs und 370 €/m² im Wohngebiet West. In der Kreisshauptstadt Rathenow lagen die Preise zwischen 70 €/m² und 250 €/m² in Haveluferlagen. Dorflagen am Randes des Havellandes, wie z.B. Böhne (35 €/m²) oder Mielow (40 €/m²), mit niedrigeren Durchschnittspreisen, ermöglichten einen günstigen Kauf. Da es sich bei den hier angegebenen Werten um Durchschnittswerte handelt, können einzelne Werte

erheblich abweichen und bedürfen einer fachkundigen Einschätzung z.B. in Bezug auf die Mikrolage und die individuelle Grundstücksbeschaffenheit. Die zunehmende Knappheit der Baugrundstücke im östlichen Havelland führte zu einem weiteren Verdrängungseffekt in das westliche Havelland. Die Preisentwicklung zeigte trotz Corona häufig zweistellig nach oben. In welchem Maß die aktuelle politische Lage mit dem Krieg in der Ukraine Einfluss auf die Baulandpreise ausübt, wird sich zeigen. Der wirtschaftlichen Unsicherheit steht der Bedarf nach dem Aufbau und der Sicherung von Vermögen entgegen. In Zeiten höherer Inflation eignen sich Immobilien als Kapitalanlagen besonders.



KASTELL-IMMOBILIEN

Dr. Cornelia Nietsch
Kastell-Immobilien

Bahnhofstr. 83, 14612 Falkensee
T: 03322 20 48 90
info@kastell-immobilien.de
www.kastell-immobilien.de