

Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Oberhavel: Bestände 2016 und 2026

Von Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

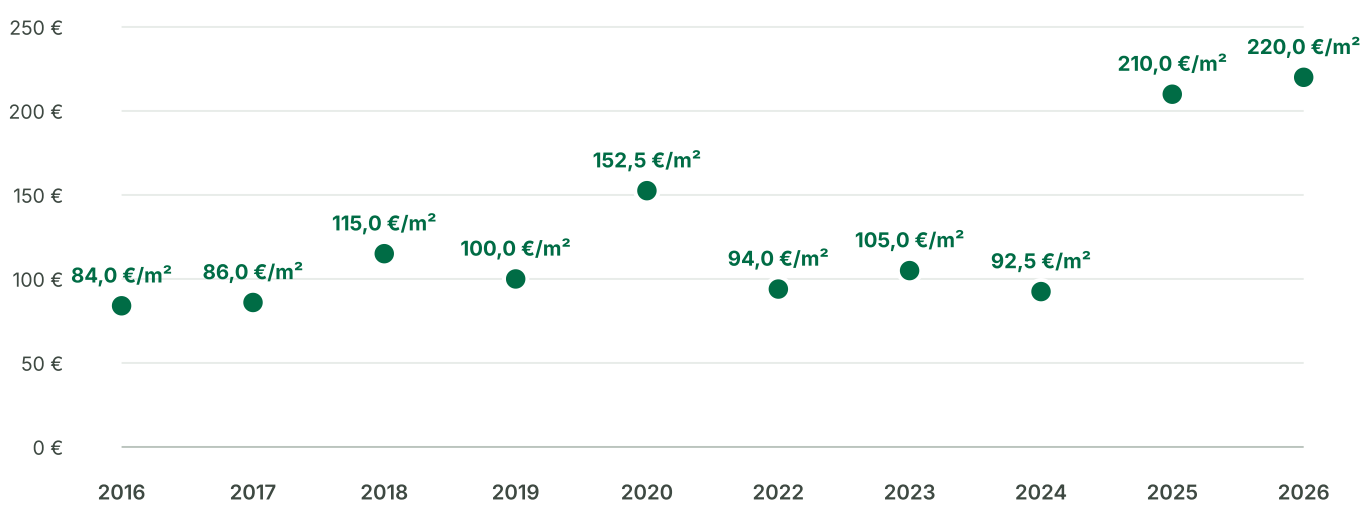
Zum 01.01.2016 lag der Median der 198 erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen im Landkreis Oberhavel bei 84 €/m². Zum 01.01.2026 betrug der Median der 230 erfassten Zonen 220 €/m². Grundradar hat beide Mediane getrennt aus den amtlichen Werten berechnet. Der Median ist der Wert in der Mitte der geordneten Werte, bei gerader Anzahl der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Die beiden Bestände enthalten nicht dieselben Bodenrichtwertzonen.

84 €/m²	220 €/m²	+31,2 %
2016	2026	VERBRAUCHERPREISE
198 erfasste Wohnzonen	230 erfasste Wohnzonen	2016–2026

ABBILDUNG 1

Landkreis Oberhavel: Median der erfassten Wohnzonen nach Jahr

Grundradar-Berechnung aus amtlichen Wohn-Bodenrichtwerten. Stichtage: 01.01.2016, 01.01.2017, 01.01.2018, 01.01.2019, 01.01.2020, 01.01.2022, 01.01.2023, 01.01.2024, 01.01.2025, 01.01.2026. Jeder Punkt ist der Median des jeweils erfassten Wohnzonen-Bestands im Landkreis Oberhavel. Die Punkte werden nicht verbunden.



Die ausgewerteten Eingangsdaten enthalten 10 Bestände. Jeder Bestand wird für sich ausgewertet.

Mediane der erfassten Wohnzonen im Landkreis Oberhavel nach Jahr.

Jahr	WOHNZONEN	MEDIAN
2016	198	84,0 €/m²
2017	139	86,0 €/m²

JAHR	WOHNZONEN	MEDIAN
2018	139	115,0 €/m ²
2019	153	100,0 €/m ²
2020	132	152,5 €/m ²
2022	440	94,0 €/m ²
2023	193	105,0 €/m ²
2024	388	92,5 €/m ²
2025	114	210,0 €/m ²
2026	230	220,0 €/m ²

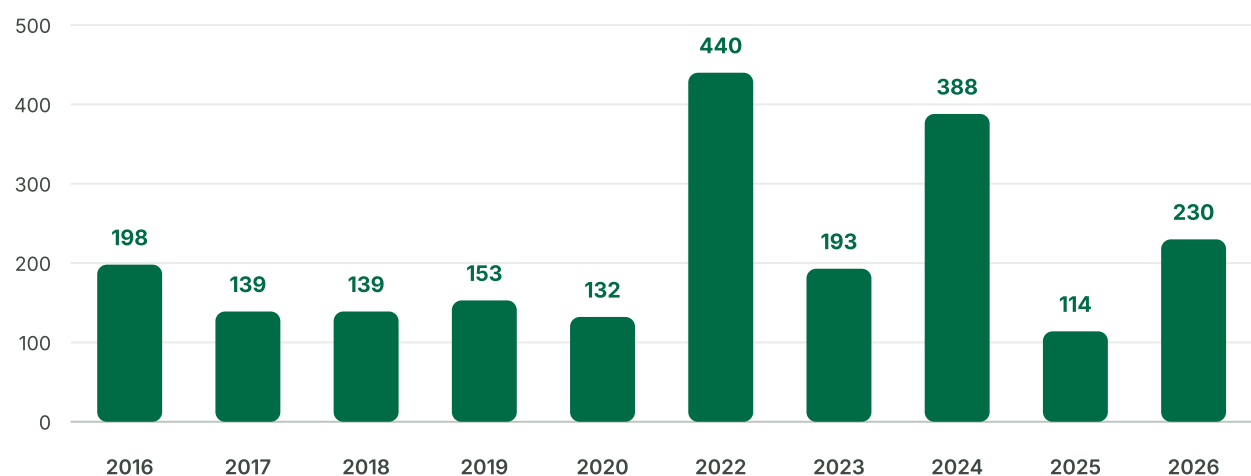
Die Punkte stehen nebeneinander, weil die Bestände nicht dieselben Zonen enthalten. Eine Linie zwischen ihnen würde eine Größe darstellen, die aus diesen Daten nicht ableitbar ist.

Quelle: BORIS Brandenburg; © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Daten bearbeitet (dl-de/by-2.0); Berechnung Grundradar · Stand 11.09.2026

ABBILDUNG 2

Landkreis Oberhavel: Zahl der erfassten Wohnzonen je Bestand

Grundradar-Berechnung aus amtlichen Wohn-Bodenrichtwerten. Stichtage: 01.01.2016, 01.01.2017, 01.01.2018, 01.01.2019, 01.01.2020, 01.01.2022, 01.01.2023, 01.01.2024, 01.01.2025, 01.01.2026. Die Zahl zeigt, wie viele geeignete Wohnzonen in jedem veröffentlichten Bestand enthalten sind.



Der umfangreichste ausgewertete Bestand umfasst 440 Wohnzonen. Unterschiedliche Bestandsgrößen können die Mediane beeinflussen. Die Anteile beziehen sich auf den größten erfassten Bestand mit 440 Wohnzonen, nicht auf die Kreisfläche oder alle amtlichen Zonen.

Zahl der erfassten Wohnzonen je Bestand im Landkreis Oberhavel.

BESTANDSJAHR	WOHNZONEN	ANTEIL AM GRÖSSTEN BESTAND
2016	198	45,0 %
2017	139	31,6 %
2018	139	31,6 %
2019	153	34,8 %
2020	132	30,0 %
2022	440	100,0 %

BESTANDSJAHR	WOHNZONEN	ANTEIL AM GRÖSSTEN BESTAND
2023	193	43,9 %
2024	388	88,2 %
2025	114	25,9 %
2026	230	52,3 %

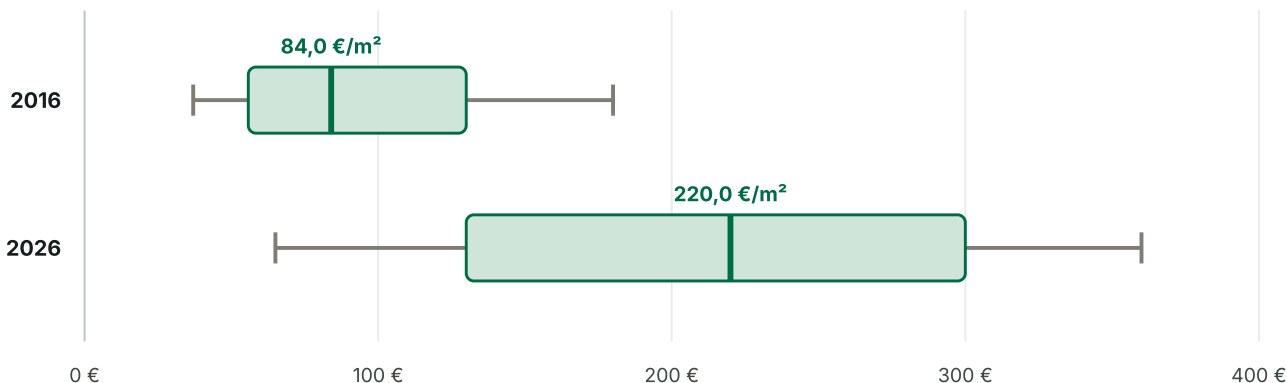
Der kleinste Bestand umfasst 114 Wohnzonen und damit 25,9 Prozent des größten mit 440. Sein Median beruht auf einer anderen Auswahl von Zonen, und das ist die wichtigste Einschränkung dieser Auswertung.

Quelle: BORIS Brandenburg; © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Daten bearbeitet (dl-de/by-2.0); Berechnung Grundradar · Stand 11.09.2026

ABBILDUNG 3

Landkreis Oberhavel: Verteilung der Wohn-Bodenrichtwerte in den Beständen 2016 und 2026

Grundradar-Berechnung aus amtlichen Wohn-Bodenrichtwerten. Stichtage: 01.01.2016, 01.01.2026. Der Kasten umfasst die mittlere Hälfte aller erfassten Wohn-Bodenrichtwerte, je ein Viertel liegt darunter und darüber. Die äußeren Linien markieren die Grenzen zu den jeweils niedrigsten und höchsten zehn Prozent. In der Tabelle bezeichnet p10 die Obergrenze der niedrigsten zehn Prozent, p25 die des niedrigsten Viertels. p75 bezeichnet die Untergrenze des höchsten Viertels, p90 die der höchsten zehn Prozent.



Die beiden Verteilungen stehen nebeneinander. Sie enthalten nicht dieselbe Menge von Wohnzonen.

Verteilungswerte der getrennten Wohnzonen-Bestände 2016 und 2026 im Landkreis Oberhavel.

BESTANDSJAHR	P10	P25	MEDIAN	P75	P90
2016	37,0 €/m ²	55,8 €/m ²	84,0 €/m ²	130,0 €/m ²	180,0 €/m ²
2026	65,0 €/m ²	130,0 €/m ²	220,0 €/m ²	300,0 €/m ²	360,0 €/m ²

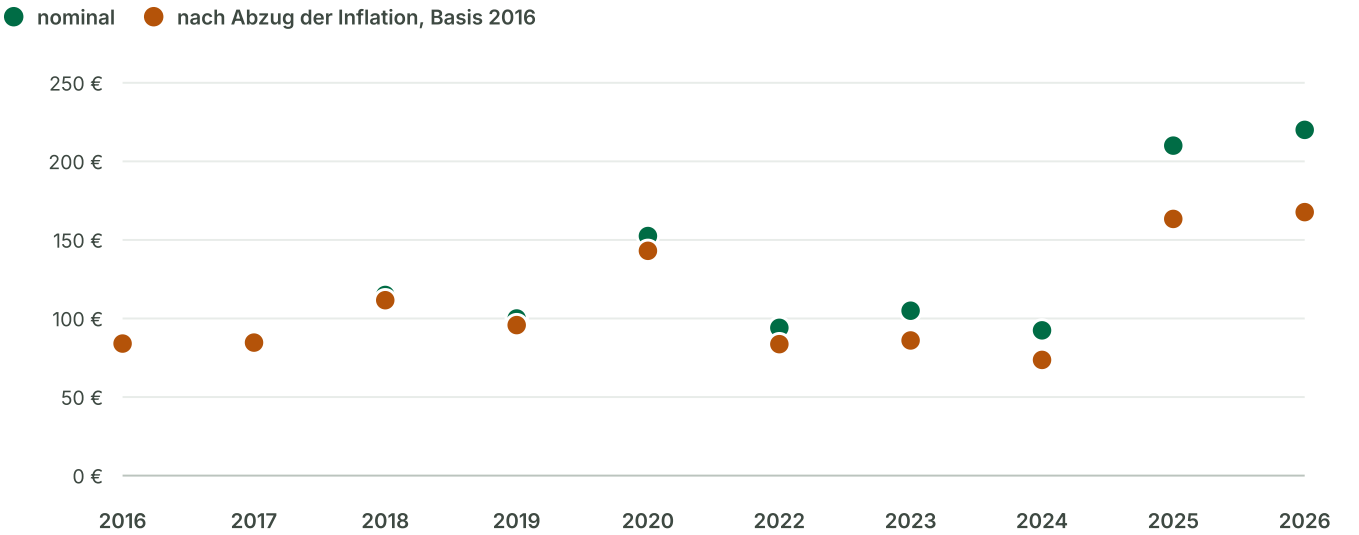
Die beiden Kästen beschreiben zwei getrennte Bestände. Ein Unterschied zwischen ihnen kann daher ebenso von einer anderen Zusammensetzung wie von anderen Werten herrühren.

Quelle: BORIS Brandenburg; © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Daten bearbeitet (dl-de/by-2.0); Berechnung Grundradar · Stand 11.09.2026

ABBILDUNG 4

Landkreis Oberhavel: Mediane je Bestand, nominal und nach Abzug der Inflation

Grundradar-Berechnung aus amtlichen Wohn-Bodenrichtwerten. Stichtage: 01.01.2016, 01.01.2017, 01.01.2018, 01.01.2019, 01.01.2020, 01.01.2022, 01.01.2023, 01.01.2024, 01.01.2025, 01.01.2026. Für jeden getrennten Bestand stehen der nominale Median und derselbe Median im Preisniveau von 2016 nebeneinander. Die Punkte werden nicht verbunden.



Die Bereinigung ändert nicht die Zusammensetzung eines Bestands. Sie setzt dessen Median lediglich in das Preisniveau von 2016.

Mediane je Bestand, nominal und nach Abzug der Inflation im Landkreis Oberhavel.

BESTANDSJAHR	NOMINAL	PREISNIVEAU 2016
2016	84,0 €/m²	84,0 €/m²
2017	86,0 €/m²	84,6 €/m²
2018	115,0 €/m²	111,7 €/m²
2019	100,0 €/m²	95,8 €/m²
2020	152,5 €/m²	143,0 €/m²
2022	94,0 €/m²	83,6 €/m²
2023	105,0 €/m²	86,0 €/m²
2024	92,5 €/m²	73,6 €/m²
2025	210,0 €/m²	163,4 €/m²
2026	220,0 €/m²	167,7 €/m²

Der Median von 220,0 €/m² im Jahr 2026 entspricht nach Abzug der Inflation 167,7 €/m² in der Kaufkraft von 2016. Das ist eine Umrechnung des Medians, keine gemessene Wertentwicklung derselben Bodenrichtwertzonen.

Quelle: BORIS Brandenburg; © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Daten bearbeitet (dl-de/by-2.0), Statistisches Bundesamt (Destatis); Berechnung Grundradar · Stand 11.09.2026

Ergebnis

Was die Auswertung aussagt

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks.

Ausgewertet werden Bodenrichtwertzonen, deren amtliche Nutzungsangabe dem Wohnen zugeordnet ist. Acker- und Waldflächen, Gewerbe- und Sonderflächen bleiben in jeder Zahl dieser Studie außen vor.

Das Ergebnis in Zahlen

- Der Bestand 2016 umfasst 198 erfasste Wohnzonen; ihr Median liegt bei 84 €/m².
- Der Bestand 2026 umfasst 230 erfasste Wohnzonen; ihr Median liegt bei 220 €/m².
- Der Unterschied zwischen den Medianen der erfassten Wohnzonen beträgt +136 €/m². Dieser Unterschied misst keine Entwicklung derselben Bodenrichtwertzonen, weil die beiden Bestände unterschiedlich zusammengesetzt sind.
- Die Verbraucherpreise stiegen zwischen den beiden Stichtagen um 31,2 Prozent.
- Die Angaben beschreiben die erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen im Kreis. Eine Rangfolge der Gemeinden oder Stadtteile lässt sich daraus nicht ableiten.

Datengrundlage

Die veröffentlichten Rechenwerte

Getrennt erfasste Wohnzonen-Bestände an den beiden Stichtagen.		
STICHTAG	WOHNZONEN	MEDIAN
01.01.2016	198	84 €/m²
01.01.2017	139	86 €/m²
01.01.2018	139	115 €/m²
01.01.2019	153	100 €/m²
01.01.2020	132	152,5 €/m²
01.01.2022	440	94 €/m²
01.01.2023	193	105 €/m²
01.01.2024	388	92,5 €/m²
01.01.2025	114	210 €/m²
01.01.2026	230	220 €/m²

Grenzen

Was die Auswertung nicht zeigt

Ein Bodenrichtwert gilt für eine ganze Zone und ersetzt keine Wertermittlung für ein einzelnes Grundstück. Er bezieht sich auf ein gedachtes, unbebautes Bodenrichtwertgrundstück mit den für die Zone typischen Merkmalen.

Für die Abgrenzung der Zone gilt eine gesetzliche Vorgabe: Lagebedingte Wertunterschiede zum Bodenrichtwertgrundstück dürfen grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Das betrifft die Grundstücke, für die der Bodenrichtwert gelten soll. Verglichen wird jeweils mit dem gedachten Grundstück, nicht zwischen zwei beliebigen Grundstücken der Zone. Zwischen diesen kann der Unterschied größer sein.

Abweichende Merkmale einzelner Grundstücke bleiben bei der Abgrenzung außer Betracht (§ 15 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Aus der Vorgabe folgt deshalb keine Obergrenze dafür, wie weit der Wert eines bestimmten Grundstücks vom Bodenrichtwert abweichen darf.

Für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit abweichender Nutzung oder Qualität gilt der Bodenrichtwert auch innerhalb der Zone nicht. Dazu zählen etwa Grün-, Wald-, Wasser-, Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).

Den Zustand der Gebäude bildet der Bodenrichtwert nicht ab, weil er sich auf ein unbebautes Grundstück bezieht (§ 13 Abs. 2 ImmoWertV). Privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten einzelner Grundstücke gehören nicht zu den Merkmalen des gedachten Grundstücks (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Grundstücksgröße und Grundstückstiefe sind dagegen darzustellen, soweit sie den Wert beeinflussen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

Aus dem Studienergebnis lässt sich kein Wert für ein bestimmtes Grundstück ableiten.

Keine Ursachen: Die Auswertung beschreibt, was sich verändert hat, und nicht, warum. Inflation, Zinsen, Baulandangebot, Nachfrage und lokale Planung werden nicht als Ursachen getrennt.

Keine Kaufpreise: Ausgewertet sind die vom Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen Bodenrichtwerte, keine einzelnen Kaufverträge. Welche Verkäufe oder welche Beschlüsse hinter einer Veränderung stehen, lässt sich daraus nicht ablesen.

Keine anderen Nutzungen: Gewerbe-, Sonder-, Acker- und Waldflächen bleiben in jeder Zahl dieser Studie außen vor.

Keine gemessene Veränderung derselben Bodenrichtwertzonen: Die beiden Inventare werden getrennt ausgewertet. Der Unterschied der Mediane kann deshalb ebenso auf einer veränderten Zusammensetzung der Bestände beruhen wie auf Preisänderungen.

Diese Studie enthält keinen Vergleich mit anderen Kreisen. Dafür müssten deren Ergebnisse für dieselben Stichtage mit derselben Auswahl und Berechnung vorliegen.

Methodik

Einheit, Auswahl und Quellen

Welche Zonen eingehen

Die Länder benennen die Art der Nutzung einer Bodenrichtwertzone unterschiedlich. Vor der Auswertung ordnen wir diese Angaben einheitlichen Klassen zu und behalten allein die Nutzung für den Wohnungsbau. Eine Zone geht ein, wenn sie alle vier Bedingungen erfüllt:

- Sie gehört zum Jahrgang 2016 oder zum Jahrgang 2026.
- Sie liegt im Landkreis Oberhavel.
- Ihre amtliche Art der Nutzung ist dem Wohnungsbau zugeordnet.
- Ihr Bodenrichtwert ist größer als null.

Zum Stichtag 01.01.2016 erfüllen 198 Zonen diese Bedingungen, zum Stichtag 01.01.2026 sind es 230.

Wie die Kennzahl entsteht

Für jeden Stichtag wird der Median aller geeigneten Wohnzonen dieses Bestands getrennt berechnet.

Über die kanonischen Zonenkennungen lassen sich 79 Bodenrichtwertzonen an beiden Stichtagen zuordnen. Das reicht nach den für diese Studie festgelegten Auswahlregeln nicht für einen Vergleich derselben Zonen aus. Die beiden erfassten Gruppen werden deshalb getrennt ausgewertet.

Wie die Inflation herausgerechnet wird

Die nominalen Mediane sind die aus den amtlichen Bodenrichtwerten berechneten Eurobeträge für den jeweiligen Stichtag. Nach Abzug der Inflation wird der spätere Median in der Kaufkraft des Anfangsjahres ausgedrückt. Dafür teilen wir ihn durch den Inflationsfaktor des Zeitraums. Die Zusammensetzung der erfassten Bodenrichtwertzonen bleibt dabei unverändert.

Zwischen den Stichtagen 01.01.2016 und 01.01.2026 stiegen die Verbraucherpreise um 31,2 Prozent. Im Preisniveau von 2016 entspricht der Median des Bestands 2026 deshalb einem niedrigeren Betrag; der Bestand 2016 ist die Basis und bleibt unverändert.

Welche Schwellen gelten

Ob ein Kreis auf Gemeindeebene ausgewertet wird, entscheiden drei Schwellen und eine Ausnahme:

- Eine Gemeinde geht ein, wenn sie an beiden Stichtagen mindestens 5 geeignete Wohnzonen führt.
- Ein Kreis wird auf Gemeindeebene ausgewertet, wenn mindestens 5 seiner Gemeinden das erfüllen.
- An beiden Stichtagen müssen mindestens 80 Prozent der jeweils erfassten Gemeinden einbezogen sein.
- Kreisfreie Städte bleiben ausgenommen; ihr Stadtgebiet ist zugleich ihre Gemeinde.

11 von 17 erfassten Gemeinden weisen an beiden Stichtagen mindestens 5 geeignete Wohn-Bodenrichtwertzonen auf. Das sind 64,7 Prozent am ersten und 73,3 Prozent am zweiten Stichtag und damit weniger als die für diese Auswertung festgelegte Schwelle von 80 Prozent. Die Angaben reichen nach dieser Regel nicht für einen Vergleich aus, der den Kreis auf Gemeindeebene abbildet.

Quellen und Lizenz

- [© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Daten bearbeitet](#)
- **Verbraucherpreisindex für Deutschland:** Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex, Januarwerte, Basis 2020 = 100, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt.
- Die eigenständigen Ableitungen und Grafiken von Grundradar stehen unter CC BY 4.0 mit Quellenangabe „Grundradar, grundradar.de“. Rechte und Namensnennungspflichten der amtlichen Eingangsdaten bleiben davon unberührt.

Prüfsummen und Datenstand

Stichtage der ausgewerteten Werte: 01.01.2016 und 01.01.2026. Datenstand dieser Auswertung: 11.09.2026. Abgerufen wurden die Daten am 11.09.2026.

Die Recheneingaben sind für diese Auswertung eingefroren; ihre Prüfsumme lautet 7a37733390a81e476aaf1e9808ca3b5e6bed8c374195cb9dbccb7b78c8ef254d. Die verwendete Arbeitsmappe des Statistischen Bundesamts trägt 8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4. Die Recheneingaben stehen unter „Reproduktion“. Die Arbeitsmappe ist unter „Quellen und Lizenz“ als Verbraucherpreisindex für Deutschland verlinkt.

Glossar

Die Begriffe dieser Studie

Bodenrichtwert

Der durchschnittliche Lagewert für den Boden einer ganzen Zone, den der Gutachterausschuss aus den Kaufpreisen ableitet. Er ist kein Kaufpreis und nicht der Wert eines einzelnen Grundstücks.

Bodenrichtwertzone, kurz Zone

Ein Gebiet, das nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmt. Innerhalb einer Zone gilt derselbe Bodenrichtwert.

Gutachterausschuss

Das unabhängige Gremium, das die Bodenrichtwerte ermittelt und beschließt. Wie eine einzelne Zone zugeschnitten ist und warum, kann nur seine Geschäftsstelle erläutern.

Median

Ordnet man die Werte der Größe nach, ist der Median der Wert in der Mitte. Bei einer geraden Anzahl ist er der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Mehrere Werte können gleich sein. Einzelne sehr hohe oder niedrige Werte beeinflussen ihn meist weniger als den Durchschnitt aller Werte.

nominal und real

Nominal sind die Werte, wie sie in den Bodenrichtwerten stehen. Nach Abzug der Inflation heißen dieselben Werte real.

Stichtag

Der Tag, für den ein Bodenrichtwert gilt. Diese Auswertung stellt den 01.01.2016 und den 01.01.2026 gegenüber.

Verbraucherpreisindex

Die amtliche Messgröße für die Entwicklung der Verbraucherpreise. Grundradar rechnet die Inflation nach der Statistik „Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex, Januarwerte, Basis 2020 = 100“ des Statistischen Bundesamts heraus.

Bestand

Die in dieser Auswertung erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen zu einem Stichtag. Zwei Bestände desselben Kreises können unterschiedlich viele und unterschiedlich geschnittene Zonen enthalten.

Reproduktion

Daten herunterladen

Prüfen Sie in der Datentabelle die Zahl der erfassten Bodenrichtwertzonen und den Median für jeden Stichtag. Die Rechengabe und die Methodik zeigen, wie Grundradar die Kennzahlen berechnet hat.

Studie als PDF PDF

grundradar-studie-land-
kreis-oberhavel-2016-
2026.pdf



Langfassung mit Methodik,
Tabellen und Quellen.

Rechenwerte CSV

daten-landkreis-oberhavel-
bodenrichtwerte-2016-
2026.csv



Werte der veröffentlichten
Auswertung.

Methodik und Ergebnisse

JSON

methodik-und-
ergebnisse.json



Kennzahl, Auswahlregeln, Prü-
fungen und Quellenangaben.

Eingangsdaten JSON

eingangsdaten-landkreis-
oberhavel-2016-2026.json



Eingangsdaten beider
Stichtage in der für die Studie
verwendeten Fassung.

Zitieren als: Grundradar (2026): Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Oberhavel: Bestände 2016 und 2026. Datenstand 11.09.2026.
<https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/brandenburg/oberhavel-2016-2026>

Prüfsummen: Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt
8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4. Die eingefrorenen Recheneingaben tragen
7a37733390a81e476aaf1e9808ca3b5e6bed8c374195cb9dbccb7b78c8ef254d.

Korrekturen: Korrekturhinweise werden mit Quelle und betroffener Abbildung geprüft. Wird eine veröffentlichte Zahl korrigiert, weist Grundradar die Änderung mit Datum auf der Studienseite aus.

Kontakt: presse@grundradar.de · Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden · Lizenz eigenständiger Grundra-
dar-Grafiken: CC BY 4.0 · Eingangsdaten unter ihren jeweiligen amtlichen Lizenzen