

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald



- Der Vorsitzende -

Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)

PRESSEMITTEILUNG

11. Februar 2026

Der Gutachterausschuss informiert:

Bodenrichtwerte im Landkreis Dahme-Spreewald zum 01.01.2026

Am 28. Januar 2026 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald 568 Bodenrichtwerte (davon 21 Bodenrichtwerte der Land- und Forstwirtschaft) zum Stichtag 01.01.2026 beschlossen.

Im Jahr 2025 wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ca. 3% mehr Grundstückskaufverträge registriert und ausgewertet als im Vorjahreszeitraum.

Es wurden drei neue Bodenrichtwerte innerhalb der Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gewerbeflächen und Erholungsflächen bestimmt. Es ergab sich innerhalb dieser Nutzungen folgendes Bild.

465 Bodenrichtwerte	(86,5 %)	unverändert
46 Bodenrichtwerte	(8,5 %)	gestiegen
26 Bodenrichtwerte	(5,0 %)	gesunken

Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen

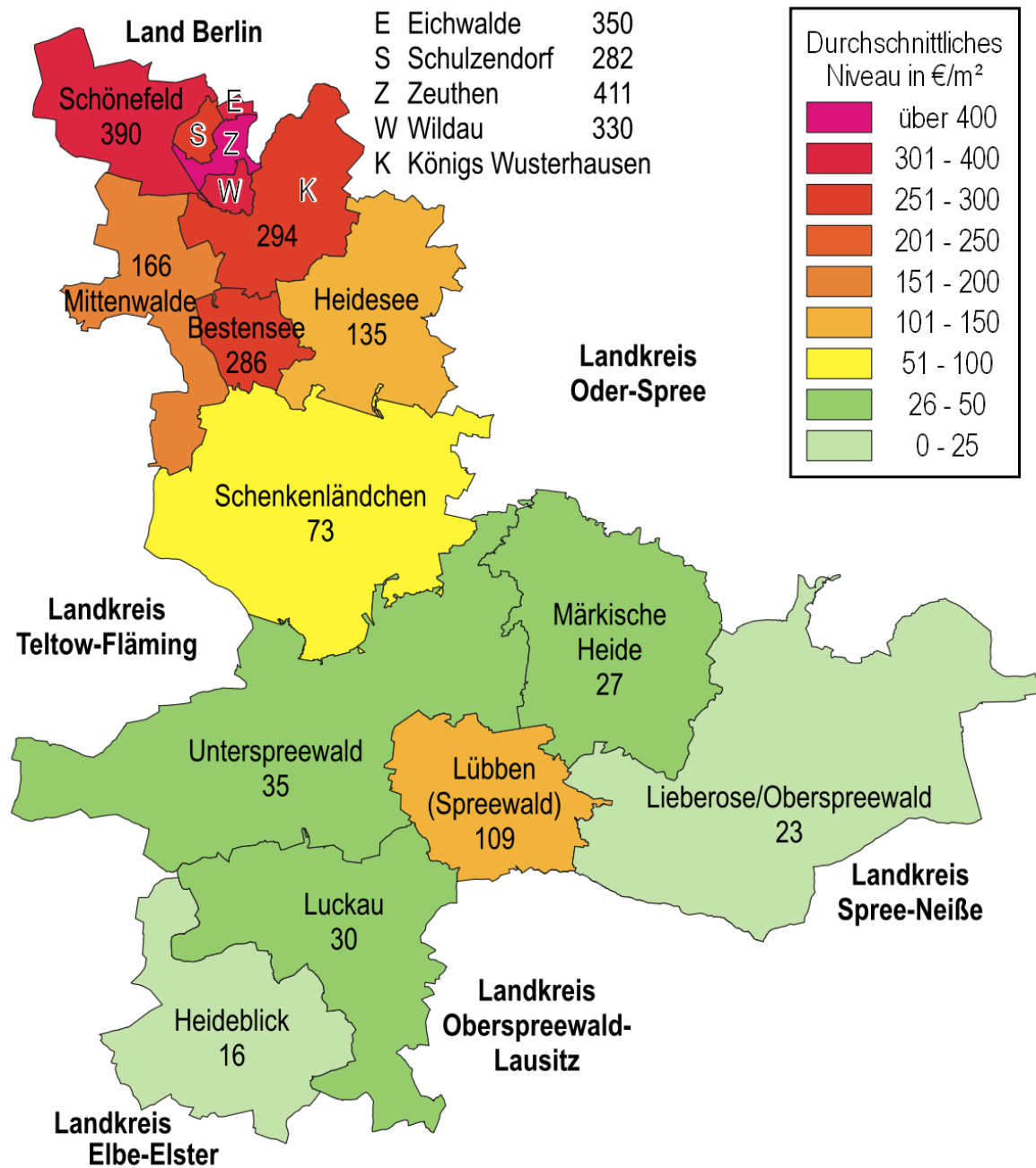
In den nachfolgenden Zusammenstellungen wurden die Bodenrichtwerte für den Außenbereich, Uferlagen, Bauerwartungs- sowie Rohbauland nicht berücksichtigt.

BRW Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen 01.01.2026

	Anzahl BRW	kleinster BRW	größter BRW	Mittelwert BRW	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	99	50	1.000	317	-1%
Eichwalde	1	350	350	350	+0%
Königs Wusterhausen	34	200	410	294	-3%
Mittenwalde	13	50	270	166	+2%
Schönefeld	25	70	1.000	390	+0%
Schulzendorf	6	180	450	282	-3%
Wildau	10	240	500	330	+1%
Zeuthen	10	300	500	411	+0%
Weiterer Metropolenraum	217	10	340	57	+3%
Bestensee	7	230	340	286	+3%
Heideblick	15	12	25	16	-0%
Heidesee	19	80	190	135	+3%
Lieberose/Oberspreewald	36	10	50	23	+5%
Lübben (Spreewald)	20	30	230	109	-0%

	Anzahl BRW	kleinster BRW	größter BRW	Mittelwert BRW	Veränderung zum Vorjahr %
Luckau	38	12	90	30	+4%
Märkische Heide	23	15	60	27	+1%
Schenkenländchen	20	20	200	73	+7%
Unterspreewald	39	10	200	35	+2%
Gesamtergebnis	316	10	1.000	138	+0%

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau (W/M) im Landkreis Dahme-Spreewald



Gewerbeflächen

In Schönefeld wird der höchste Bodenrichtwert im Landkreis Dahme-Spreewald mit 1.200 Euro pro Quadratmeter für Baulandflächen mit Gewerbe-, Büro- oder Handelsnutzung in unmittelbarer Flughafenumgebung ausgewiesen.

BRW gewerbliche Bauflächen und Sonstige Sondergebiete 01.01.2026

	Anzahl BRW	kleinster BRW	größter BRW	Mittelwert BRW	Veränderung zum Vorjahr %
Berliner Umland	38	5	1.200	174	-2%
Eichwalde					
Königs Wusterhausen	12	35	220	97	+0%
Mittenwalde	8	5	110	44	+0%
Schönefeld	9	90	1.200	447	-3%
Schulzendorf	1	120	120	120	+0%
Wildau	7	90	220	126	+0%
Zeuthen	1	70	70	70	+0%
Weiterer Metropolenraum	34	5	50	18	-1%
Bestensee					
Heideblick	3	5	5	5	+0%
Heidensee					
Lieberose/Oberspreewald	1	5	5	5	+0%
Lübben (Spreewald)	6	15	15	15	+0%
Luckau	9	5	40	17	-8%
Märkische Heide	1	5	5	5	+0%
Schenkenländchen	5	15	50	40	+0%
Unterspreewald	9	5	50	18	+7%
Gesamtergebnis	72	5	1.200	101	-3%

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Es wurden 21 land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwertzonen beschlossen.
Durchschnittliche Änderungen der Bodenrichtwerte im Landkreis Dahme-Spreewald:

Ackerland (A): + 5 %

Grünland (Gr): + 4 %

Forstflächen

ohne Aufwuchs (FoA): + 30 %

§ 14 Absatz 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bestimmt seit 2022, dass Bodenrichtwerte keinen Wertanteil für den Aufwuchs enthalten. Die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) führen dazu aus, dass diese Vorgabe nur in den Fällen Bedeutung hat, in denen dem Aufwuchs ein Werteeinfluss beizumessen ist, was regelmäßig nur für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zutrifft. Seit dem Stichtag 1. Januar 2025 wird die Bestimmung des § 14 Abs. 4 ImmoWertV im Land Brandenburg flächendeckend umgesetzt. Alle Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen beziehen sich seitdem auf fiktiv unbestockte Flächen.

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone	A (Ackerzahl) (€/m ²)	Gr (Grünlandzahl) (€/m ²)	FoA (€/m ²)
Berliner Umland innerhalb Autobahnring	1,70 (30)	1,70 (35)	0,90
Berliner Umland außerhalb Autobahnring	1,10 (25)	0,90 (35)	0,25
Schenkenländchen	0,70 (20)	0,65 (30)	0,25
Golßen	1,10 (30)	0,55 (35)	0,25
Luckau	0,95 (30)	0,60 (35)	0,25
Spreewald	0,60 (25)	0,60 (30)	0,25
Lieberose	0,75 (20)	0,60 (30)	0,25

Hintergrund

Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für solche Grundstücke, die im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen unterliegen. Er bezieht sich auf den Wert eines Quadratmeters Grundstücksfläche mit definiertem Zustand (z.B. Grundstücksgröße oder Festsetzungen der Bauleitplanung). Bodenrichtwerte dienen in besonderem Maße der Transparenz am Grundstücksmarkt und stehen daher allen Interessierten offen. Der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte** ist eine Einrichtung des Landes Brandenburg, die für das Gebiet des Landkreises Dahme-Spreewald gebildet wurde. Gutachterausschüsse sind selbständige, unabhängige und damit nicht weisungsgebundene Kollegialgremien.

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen landeseinheitlich im Bodenrichtwertportal „**BORIS Land Brandenburg**“ bereitgestellt und sind <https://boris.brandenburg.de/> kostenfrei einsehbar. Derzeit werden die aktuellen Bodenrichtwertdaten aufbereitet und stehen ab 1. März 2026 zur Verfügung. Die Bodenrichtwerte können in der Plattform BORIS bis rückwirkend zum Jahrgang 1991 eingesehen werden. Eine kostenfreie amtliche Bodenrichtwertauskunft kann unter BORIS im PDF-Format abgerufen werden.

Kontakt

Telefonische Auskünfte zu den aktuellen Bodenrichtwerten können ab sofort bei der **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte** im Landkreis Dahme-Spreewald (Reutergasse 12, 15907 Lübben) unter den Telefonnummern 03546/2027-58, -43, -60 und -90 eingeholt werden. Kostenpflichtige schriftliche Auskünfte zum Grundstücksmarkt sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über gaa@dahme-spreewald.de oder <https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/service/auskuenfte/> erhältlich.