Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald

Tel.: +49 3546 20 2758
E-Mail: gaa@dahme-spreewald.de

Bodenrichtwerte 01.01.2026
Angaben zum Bodenrichtwert

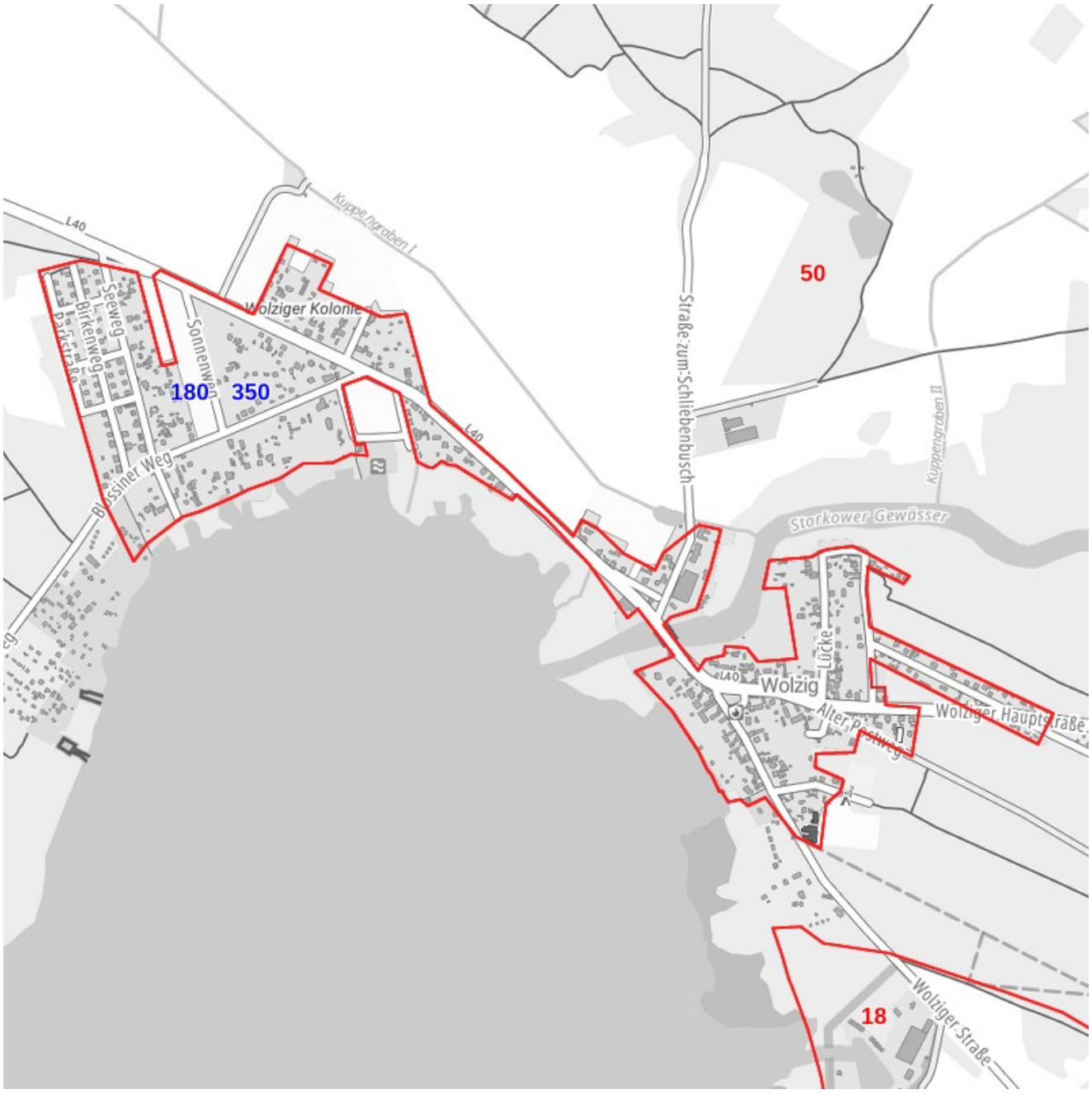
Kreis/kreisfreie Stadt	Dahme-Spreewald
Gemeinde	Heidesee
BRW-Name	Wolzig, W #0331
Zonennummer	02000331
Stichtag	01.01.2026
Bodenrichtwert (in Euro/m²)	180
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	Wohnbaufläche (W)
Grundstücksfläche (in m²)	800
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Umrechnungstabellen	12020_FlaecheWM_2026.pdf
Grundstücksmarktbericht	https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_LDS.pdf

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens in einer abgegrenzten Zone (Bodenrichtwertzone). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines für die Zone typischen, unbebauten, fiktiven Grundstücks (Bodenrichtwertgrundstück). Das Bodenrichtwertgrundstück wird mit seinen grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung) beschrieben. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – wie Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert. So können insbesondere einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).
Mit dieser Bodenrichtwertinformation ist keine Aussage über den Wert eines einzelnen Grundstücks in der Bodenrichtwertzone oder die Anwendbarkeit des Bodenrichtwerts im Einzelfall verbunden. Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und ihren Grundstücksmerkmalen werden in den „Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten“ zur Verfügung gestellt. Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ab dem Stichtag 01.01.2025 enthalten entsprechend § 14 Absatz 4 ImmoWertV keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

Dieser Auszug wurde aus BORIS Land Brandenburg generiert.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald

Bodenrichtwerte 01.01.2026
Karte



Geodaten © GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0, boris.brandenburg.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald
Flächenumrechnungskoeffizienten zum Stichtag 01.01.2026

Umrechnungstabelle: 0200071

Geltungsbereich der Reihe

Region Weiterer Metropolenraum (Städte Lübben (Spreewald), Luckau, amtsfreie Gemeinden Bestensee, Heidesee, Heideblick, Märkische Heide, Ämter Lieberose/Oberspreewald, Schenkenländchen, Unterspreewald) und Bodenrichtwertniveau 15 bis 350 €/m²

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug (z.B. W f800)

Fläche in m²	Umrechnungskoeffizient
250	1,23
300	1,19
350	1,16
400	1,14
450	1,11
500	1,09
550	1,07
600	1,05
650	1,04
700	1,02
750	1,01
800	**1,00**
850	0,99
900	0,97
950	0,96
1.000	0,95
1.050	0,94
1.100	0,93
1.150	0,92
1.200	0,92
1.250	0,91
1.300	0,90
1.350	0,89
1.400	0,89
1.450	0,88
1.500	0,87
1.550	0,87
1.600	0,86
1.650	0,85
1.700	0,85
1.750	0,84
1.800	0,84
1.850	0,83
1.900	0,83
1.950	0,82
2.000	0,81
2.050	0,81
2.100	0,81
2.150	0,80
2.200	0,80
2.250	0,79
2.300	0,79
2.350	0,78
2.400	0,78
2.450	0,77

Bei den Auswertungen bleiben differenzierte Unterteilungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Kauffälle in Uferlagen (UG), in Wohnparks (WA, WR) und in Außenbereichslagen (ASB) unberücksichtigt. Ebenso werden Grundstücke, die als teilbar im Sinne verdichtender Bebauung anzusehen sind, von der Auswertung ausgenommen. Eine Auswertung für Gewerbe- und Erholungsflächen erfolgt nicht. Die Umrechnungskoeffizienten beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Flächengrößenspannen. Fortschreibungen oder Extrapolationen über die angegebenen Flächenspannen hinaus sind auf der Grundlage des ausgewerteten Datenmaterials als nicht signifikant anzusehen. Naturgemäß können die lokalen Ergebnisse im Einzelfall abweichende Tendenzen bzw. Nuancierungen beinhalten. Weitergehende Informationen zu dieser Untersuchung werden im Grundstücksmarktbericht 2025 LDS veröffentlicht.

Stichprobe

Auswertezeitraum	2023–2025
Anzahl der Kauffälle	143

Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert (BRW): 180 B / W f700

P1 = Preis Bodenrichtwert €/m²	180
F1 = Fläche Bodenrichtwert m²	700
F2 = Fläche individuelles Grundstück m²	600

Umrechnungskoeffizienten (UMK) entsprechend Fläche:

K1 = UMK von F1 (700m²)	1,02
K2 = UMK von F2 (600m²)	1,05

P2 = Preis individuelles Grundstück (600m²)

$$P2 = \frac{K2}{K1} \times P1 = \frac{1{,}05}{1{,}02} \times 180 = 1{,}0294 \times 180 = 185{,}29$$

≈ **185 €/m²**