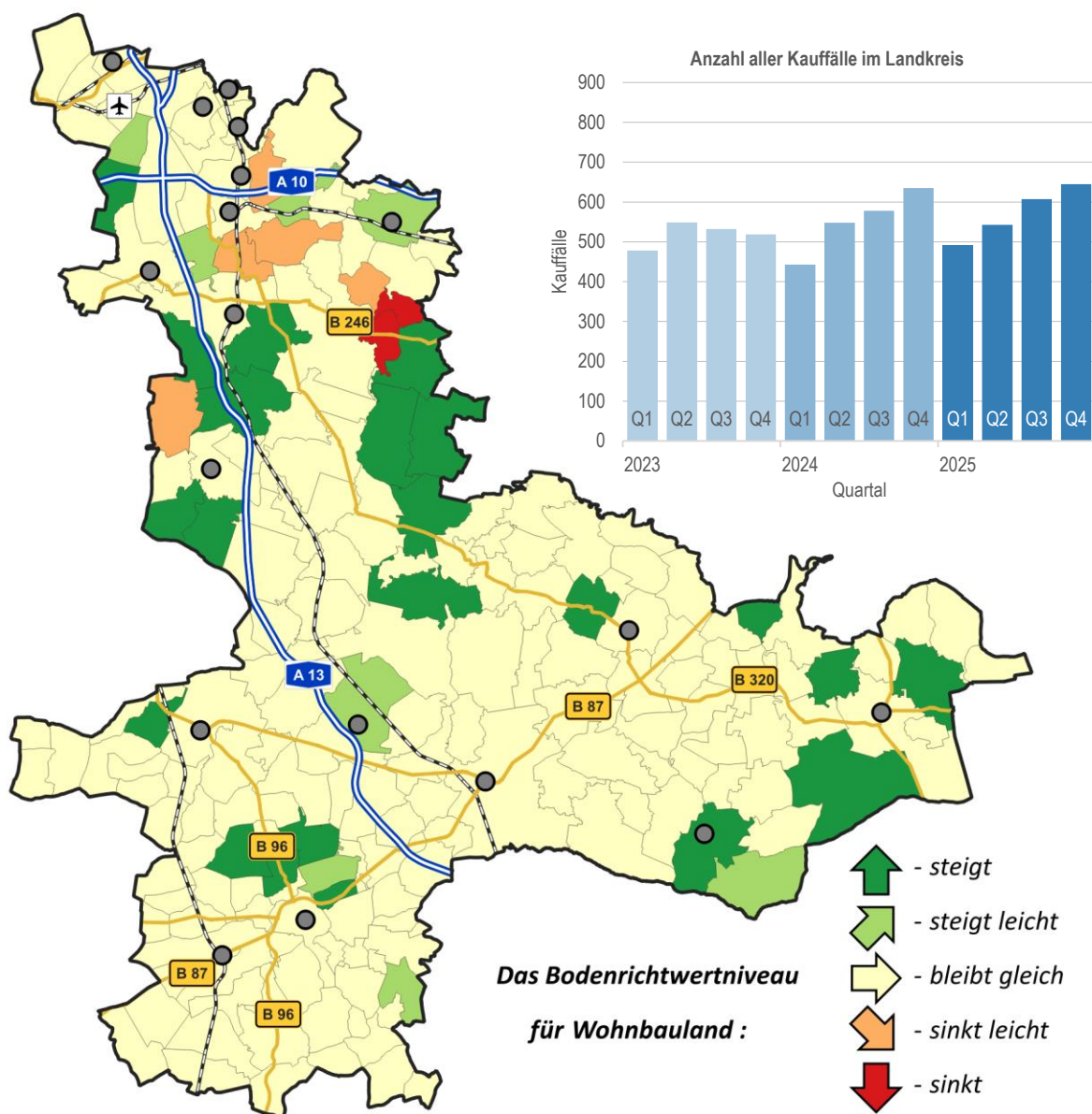


Grundstücksmarktbericht 2025

Landkreis Dahme-Spreewald



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald (LDS)
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) Telefon: 0 35 46 / 20 27-58, -90, -43, -60 oder 0 33 75 / 26 27-58, -90, -43, -60 Telefax: 0 35 46 / 20 12 64 E-Mail: gaa@dahme-spreewald.de Internet: https://gutachterausschuss.brandenburg.de/
Berichtszeitraum	01.01.2025 bis 31.12.2025
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2025 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. März 2026 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2026
Bezug	als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://gutachterausschuss.brandenburg.de/) und im Internetshop GEOBROKER https://geobroker.geobasis-bb.de als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 50,50 € ¹
Titelbild	Datenbasis: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten geändert Veränderung des durchschnittlichen Bodenrichtwertniveaus von Wohnbauland und Anzahl Kauffälle pro Quartal
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://gutachterausschuss.brandenburg.de/ anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2026, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), https://gutachterausschuss.brandenburg.de/ Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2025.0	13.05.2026	-	Erstveröffentlichung

Für eventuelle im Grundstücksmarktbericht fehlerhaft veröffentlichte Daten besteht nur ein Anspruch auf Richtigstellung, soweit dies wirtschaftlich vertretbar und im Einzelfall angemessen ist. Eine Haftung für Schäden jeglicher Art, die als Folge der Verwendung dieser Daten in Gutachten, Verträgen o.ä. eintreten, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Übersichtskarte

Ämter, Gemeinden und Städte im Landkreis Dahme-Spreewald



Inhaltsverzeichnis	Seite
Impressum	2
Übersichtskarte	4
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	8
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	9
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	10
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	10
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung.....	15
3.3 Städtebauliche Sanierung	21
3.4 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.....	21
3.5 Stadtumbau	21
4. Übersicht über die Umsätze	22
4.1 Vertragsvorgänge	24
4.2 Geldumsatz	25
4.3 Flächenumsatz	25
4.4 Zwangs- und Teilungsversteigerungen	26
4.5 Paketverkäufe (Immobilienportfolios)	27
5. Bauland	28
5.1 Allgemeines	28
5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	30
5.2.1 Preisniveau	32
5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	33
5.2.3 Flächenumrechnungskoeffizienten.....	36
5.2.4 Ufergrundstücke.....	39
5.2.5 Seenahe Grundstücke	39
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke, Wohn- und Geschäftsgrundstücke	40
5.3.1 Umrechnungskoeffizienten Geschossflächenzahl (GFZ)	41
5.4 Bauland für Gewerbe	42
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	42
5.6 Sonstiges Bauland	45
5.6.1 Ver- und Entsorgung	45
5.6.2 Regenerative Energie	45
5.6.2.1 Windenergieanlagen	46
5.6.2.2 Photovoltaikanlagen	47
5.6.2.3 Biogasanlagen	48
5.6.3 Arrondierungsflächen	48
5.6.4 Bestandsschutz, Außenbereichslagen	50
5.6.5 Erholungsflächen	50
5.6.6 Campingplätze	51
5.6.7 Gemeinbedarfsflächen	51
6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	53
6.1 Allgemeines	53
6.2 Landwirtschaftliche Flächen.....	53
6.2.1 Preisniveau	53

6.2.2	Preisentwicklung	54
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	55
6.2.4	Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke	58
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	59
6.3.1	Preisniveau	59
6.3.2	Preisentwicklung	60
6.3.3	Forstflächen mit ausgewiesenem Preisanteil für den Bestand	60
6.4	Unland, Ödland	60
6.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst	61
7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	62
7.1	Infrastrukturmaßnahmen	62
7.1.1	Flughafen	62
7.1.2	Verkehrsflächen	63
7.1.3	Privatwege	65
7.2	Naturschutz und Ökologie	66
7.3	Abbauland	67
7.4	Sportflächen	68
7.5	Gartenland	68
7.6	Öffentliche Grünflächen	68
7.7	Wasserflächen	69
7.8	Uferparzellen	69
7.9	Lagerplätze	69
8.	Bebaute Grundstücke	70
8.1	Allgemeines	70
8.1.1	Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren	71
8.1.2	Sachwertfaktoren	72
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	73
8.2.1	Preisniveau	74
8.2.2	Preisentwicklung	79
8.2.3	Sachwertfaktoren	80
8.2.4	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor	85
8.2.5	Preisentwicklung im Flughafenumfeld	86
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	86
8.3.1	Preisniveau	87
8.3.2	Preisentwicklung	87
8.3.3	Sachwertfaktoren	90
8.3.3.1	Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	90
8.3.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser	95
8.4	Mehrfamilienhäuser	100
8.4.1	Preisniveau	101
8.4.2	Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor	102
8.5	Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser	105
8.5.1	Preisniveau	105
8.5.2	Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser	106
8.5.3	Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser	107
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	108
8.7	Erholungsobjekte	109
8.8	Sonstige bebaute Objekte	110
8.9	Untersuchung zum Einfluss des Energiebedarfs auf den Kaufpreis	111

9. Wohnungs- und Teileigentum	113
9.1 Wohnungseigentum	113
9.1.1 Preisniveau	114
9.1.2 Preisentwicklung	115
9.1.3 PKW-Stellplätze	117
9.1.4 Liegenschaftszinssatz Roh- und Reinertragsfaktor	118
9.2 Teileigentum	119
10. Bodenrichtwerte	120
10.1 Allgemeine Informationen	121
10.1.1 Veröffentlichung	121
10.1.2 Amtliches Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“	121
10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte	122
10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland	122
10.2.2 Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft	123
11. Erbbaurechte und -grundstücke	125
12. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	126
12.1 Nutzungsentgelte	126
12.2 Mieten	127
12.2.1 Wohnen	127
12.2.2 Gewerbe	130
12.3 Landwirtschaftliche Pachten	130
13. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses	131
13.1 Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald	131
13.2 Oberer Gutachterausschuss	133
13.3 Rechtsgrundlagen	133
Anlagen	134
Anlage 1 Modell Liegenschaftszinssätze	134
Anlage 2 Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV	137
Anlage 3 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg	141
Anlage 4 Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte	143
Anlage 5 Stichwortverzeichnis	151

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Veränderungen Jahr 2024 zu 2025	Vertragsvorgänge Δ [%]	Geldumsatz Δ [%]	Flächenumsatz Δ [%]
Gesamt	+4	-1	+13
Unbebaute Baufläche	+8	-30	-57
Bebaute Grundstücke	+6	+4	-50
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	+10	+70	+50
Eigentumswohnungen	-13	+7	-



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte legt mit diesem Bericht eine Übersicht des Grundstücksmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald vor. Er informiert über regionale Umsatz- und Preisentwicklungen der jeweiligen Teilmärkte und stellt das aktuelle Preisniveau vor. Die allgemeinen Marktdaten werden durch statistische Erhebungen auf der Grundlage der Kaufvertragsauswertungen gewonnen, objektiviert, generalisiert, analysiert und zusammenfassend aufbereitet. Sie sollen Grundstücksmarktteilnehmer und Fachleute bei ihrer Einschätzung der Marktlage unterstützen und die Transparenz des regionalen Grundstücksmarktes herstellen bzw. erhöhen. In Hinblick auf die variable Interessenlage der Nutzer des Marktberichtes wird allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses informiert und aufgezeigt, welches Datenmaterial den jeweiligen Aussagen zu Grunde liegt und zur Beantwortung spezieller Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Prognosen über das zukünftige Marktgeschehen werden nicht erstellt.

Die vorliegenden Auswertungen beziehen sich im Wesentlichen auf das Kaufgeschehen im Jahr 2025. Marktdaten aus zurückliegenden Jahren werden zur Darstellung von Entwicklungen am Grundstücksmarkt herangezogen. Die aufgezeigten Preise und Preisentwicklungen spiegeln die allgemeinen Verhältnisse im Berichtszeitraum wider, sind aber nur bedingt auf Einzelgrundstücke zu übertragen. Aufgrund der Komplexität der Thematik kann der Bericht naturgemäß nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes umfassend gerecht werden.

In Verbindung mit den Bodenrichtwerten werden die Faktoren und Bedingungen des regionalen Grundstücksmarktes vorgestellt und vertiefend erläutert.

Der Gutachterausschuss ist bestrebt, den Marktbericht dem aktuellen Informationswunsch verschiedenster Nutzer anzupassen und bittet daher ausdrücklich um diesbezügliche Anregungen und Hinweise.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

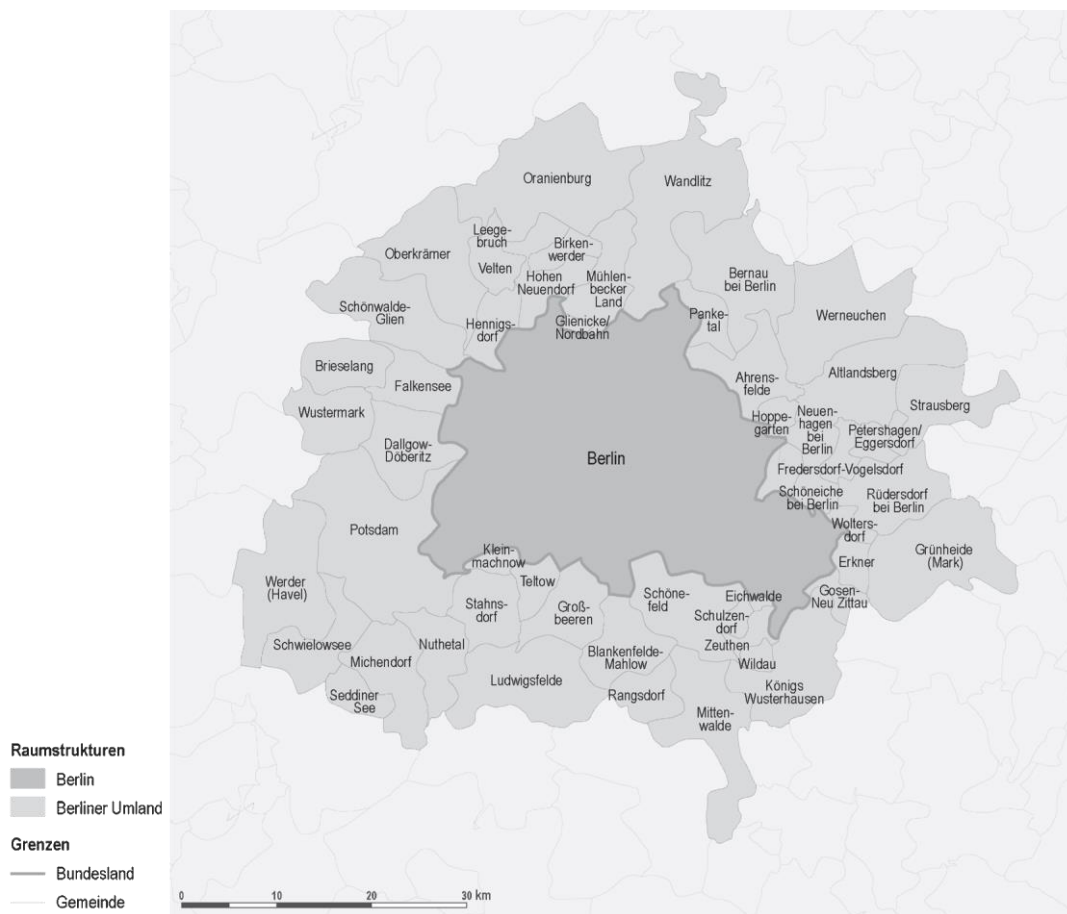
3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Dahme-Spreewald besteht seit 1993 infolge der Kreisgebietsreform im Land Brandenburg. Er setzt sich im Wesentlichen aus den vormaligen Altkreisen Königs Wusterhausen, Luckau und Lübben zusammen.

Mit einer Fläche von 2.274 km² erstreckt sich der Landkreis Dahme-Spreewald von der Berliner Stadtgrenze im Norden bis zum Spreewald im Süden.

Durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019² wird die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in die Teilräume Berlin, Berliner Umland und Weiterer Metropolenraum untergliedert. Die regionale Gebietsaufteilung stellt die Grundlage der raumplanerischen Siedlungsentwicklung dar. Der Struktur- und Analyseraum des Berliner Umlandes beinhaltet den mit der Metropole Berlin stark verflochtenen Umlandgürtel im Land Brandenburg. Dem Weiteren Metropolenraum sind alle Gemeinden im überwiegend ländlich geprägten Teil des Landkreises zugeordnet, die nicht zum Berliner Umland gehören.

Grafik 3-1 Teilraum Berlin und Berliner Umland³



² Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. Teil II, 30. Jahrgang, Nr. 35)

³ Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Seite 66

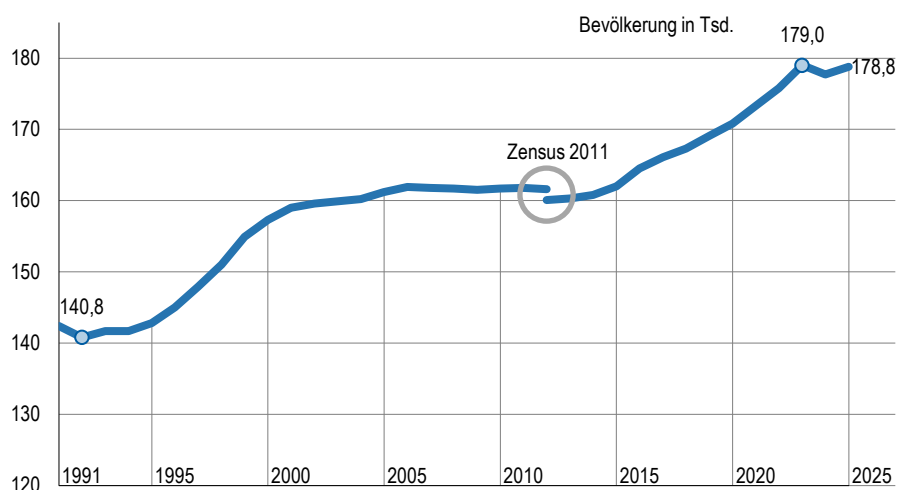
Zum Berliner Umland gehören die Städte Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Wildau sowie die amtsfreien Gemeinden Eichwalde, Schönefeld, Schulzendorf und Zeuthen.

Dem Weiteren Metropolenraum sind die Städte Lübben und Luckau sowie die Ämter Schenkenländchen, Unterspreewald, Lieberose/Oberspreewald und die Gemeinden Bestensee, Heideblick, Heidesee und Märkische Heide zugeordnet.

Nach der Veröffentlichung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg⁴ lebten zum 31. Dezember 2024 insgesamt 178.793 Einwohner im Landkreis Dahme-Spreewald. Das sind 1.131 (+1 %) Einwohner mehr als im Vorjahr und entspricht 79 Einwohnern pro Quadratkilometer. Mit dieser Bevölkerungsdichte zählt der Landkreis zu den dünn besiedelten Gebieten in Deutschland. Der Bundesdurchschnitt beträgt 233 Einwohner pro Quadratkilometer und selbst der Durchschnitt im Bundesland Brandenburg liegt mit 86 Einwohnern pro Quadratkilometer höher. Die Bevölkerung ist über das Kreisgebiet nicht gleichmäßig verteilt, sondern weist eine deutliche Konzentration im Berliner Umland auf. Das Berliner Umland liegt mit 340 Einwohnern je Quadratkilometer über dem Bundesdurchschnitt, entsprechend gering ist die Bevölkerungsdichte im Weiteren Metropolenraum.

Der seit längerem prognostizierte demographische Wandel ist im Landkreis Dahme-Spreewald aktuell nur vereinzelt spürbar. Die räumlich begrenzten Wachstumsgebiete im Berliner Umland und entlang der Infrastrukturachsen üben weiterhin Ansiedlungsanreiz aus. Damit verbunden ist eine heterogene Entwicklung der Bevölkerungszahl im Landkreis Dahme-Spreewald.

Grafik 3-2 Bevölkerungsentwicklung Landkreis Dahme-Spreewald



Die Einwohnerzahlen und ihre Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in den Ämtern, Städten und Gemeinden werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

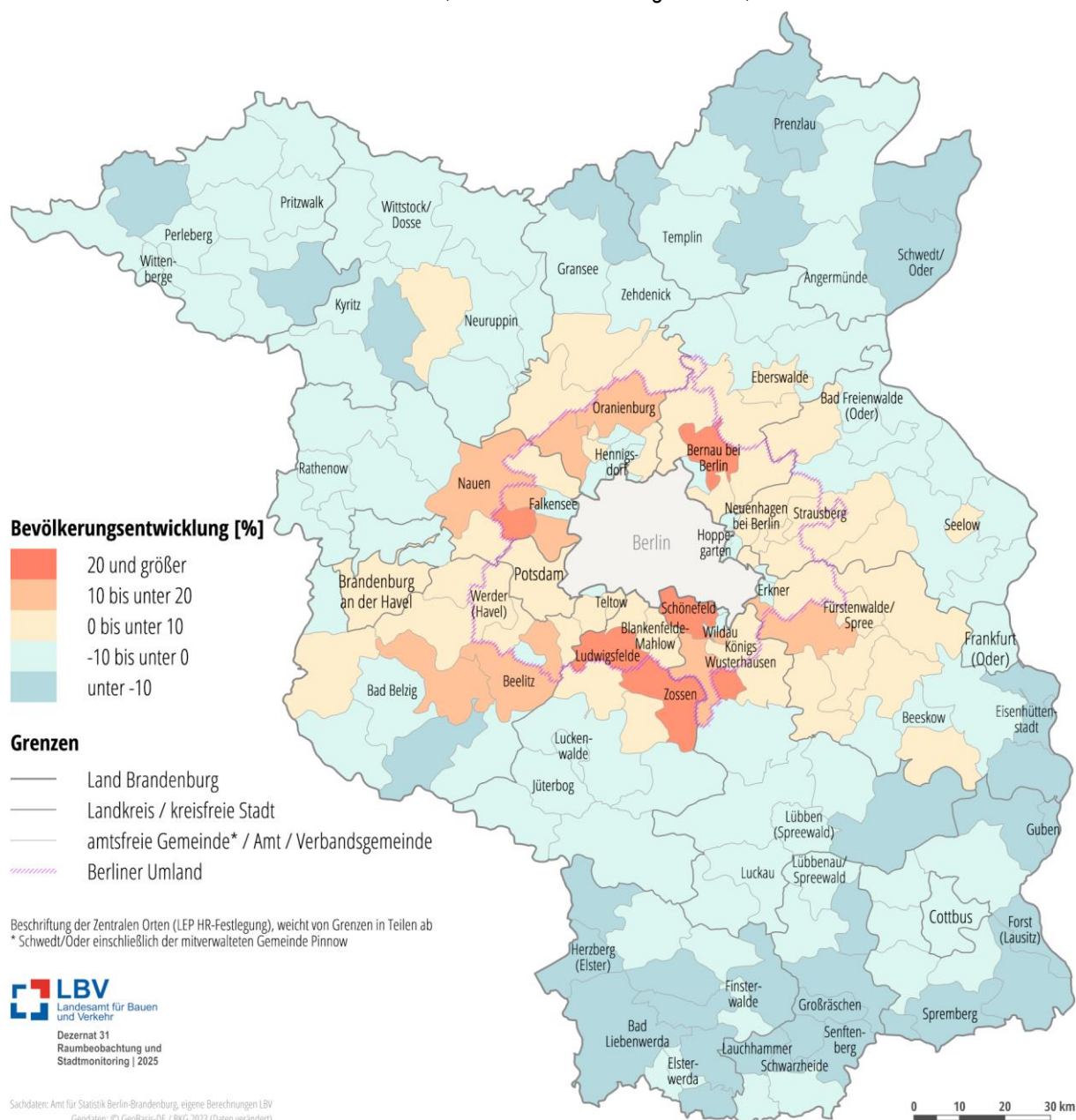
⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerungsentwicklung und Flächen der Kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg 2024, <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/archiv/a-i-4-a-v-2-j>

Tabelle 3-1 Bevölkerungsdichte

Amt, Gemeinde, Stadt	Fläche km²	Einwohner ⁵			Einwohner/km²
		2023	2024	2025	
Berliner Umland	310,5	106.482	105.685	106.592	343
Eichwalde	2,8	6.475	6.383	6.341	2.265
Königs Wusterhausen	96,0	38.929	38.949	39.360	410
Mittenwalde	99,2	9.854	9.926	10.027	101
Schönefeld	81,6	19.174	19.040	19.154	235
Schulzendorf	9,1	9.575	9.430	9.562	1.051
Wildau	9,1	10.984	10.501	10.717	1.178
Zeuthen	12,7	11.491	11.456	11.431	900
Weiterer Metropolenraum	1.964,0	72.485	71.977	72.201	37
Bestensee	38,0	8.932	8.942	9.171	241
Heideblick	166,6	3.575	3.534	3.514	21
Heidesee	135,7	7.416	7.339	7.407	55
Lieberose/Oberspreewald	413,9	7.076	6.938	6.897	17
Lübben	120,8	13.966	14.030	14.028	116
Luckau	207,4	9.501	9.227	9.203	44
Märkische Heide	211,6	3.918	3.791	3.757	18
Schenkenländchen	289,1	9.112	9.269	9.271	32
Unterspreewald	380,9	8.989	8.907	8.953	24

⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand zum 31.12. des jeweiligen Vorjahres

Grafik 3-3 Land Brandenburg Bevölkerungsvorausschätzung 2040 gegenüber 2023 für die amtsfreien Gemeinden, Ämter und Verbandsgemeinde, mittlere Variante



In einer Veröffentlichung des Landesamtes für Bauen und Verkehr in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg⁶ wird für den Landkreis Dahme-Spreewald ein Bevölkerungswachstum von 8,8 % zwischen den Jahren 2023 und 2040 prognostiziert und ist damit der stärkste Zuwachs aller Brandenburger Landkreise. Diese Bevölkerungsentwicklung beruht demnach hauptsächlich auf der Bevölkerungsentwicklung im Berliner Umland mit einer prognostizierten Steigerung von 16,4 % im genannten Zeitraum.

Mit Überarbeitung der gemeinsamen Landesplanung der Länder Brandenburg und Berlin setzte der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Verbin-

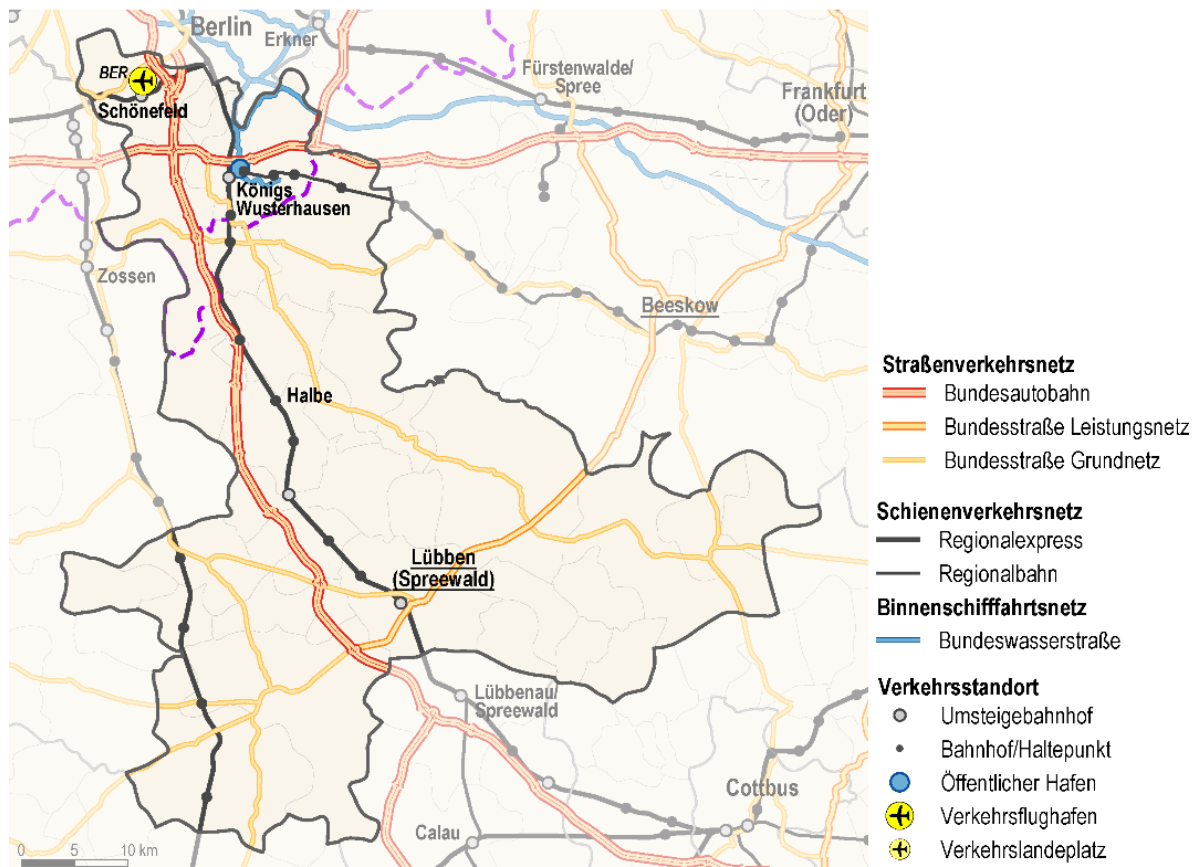
⁶ Bevölkerungsvorausschätzung 2024 bis 2040 Amtsfreie Gemeinden, Ämter und Verbandsgemeinde des Landes Brandenburg; Landesamt für Bauen und Verkehr

dung mit dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) bestimmende Akzente zur raumplanerischen Ausrichtung. Das Zentrale-Orte-System im Gesamttraum Berlin-Brandenburg besteht aus den Elementen Metropole, Oberzentrum, Mittelzentrum und Mittelzentrum in Funktionsteilung.

Für den Landkreis Dahme-Spreewald sind die Städte Lübben, Luckau und Königs Wusterhausen als Mittelzentren sowie Wildau und Schönefeld als Mittelzentren in Funktionsteilung ausgewiesen. Mittelzentren erfüllen gehobene Funktionen der Daseinsfürsorge mit regionaler Bedeutung.

Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis Dahme-Spreewald in fünf Städte, acht amtsfreie Gemeinden und drei Ämter.

Grafik 3-4 Netze und Anlagen des Verkehrs⁷



Der Landkreis Dahme-Spreewald ist verkehrstechnisch überwiegend gut erschlossen. Mit dem im Oktober 2020 in Betrieb genommenen Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER ist die zentrale Luftverkehrsanbindung der Hauptstadtregion realisiert. Durch den Landkreis führen in Nord-Süd-Richtung die Bundesautobahnen BAB 13 und BAB 113 (Berlin-Dresden), in Ost-West-Richtung die Bundesautobahnen BAB 10 (südlicher Berliner Ring) und BAB 12 [Berlin-Frankfurt (Oder)]. Im südlichen Kreisgebiet fehlt diese Verbindung in Ost-West-Richtung. Mit der BAB 113 besteht eine direkte Anbindung an die Berliner Stadtautobahn, was zu kurzen Verkehrsverbindungszeiten und Standortverbesserungen im angrenzenden Einzugsgebiet führt. Zahlreiche Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sorgen für gute Verkehrsverbindungen im Kreisgebiet.

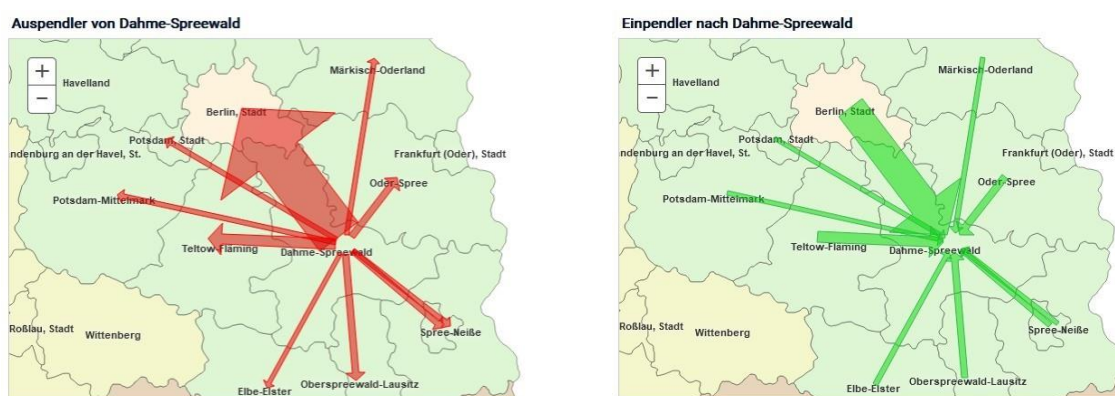
⁷ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2019, S. 7

Mit den Eisenbahnlinien Berlin-Dresden und Berlin-Cottbus verlaufen wichtige Verkehrsadern von der Bundeshauptstadt in den Osten Deutschlands durch den Landkreis. Weiterhin bestehen S-Bahnverbindungen von Königs Wusterhausen und Schönefeld zur Bundeshauptstadt Berlin.

Die Stadt Königs Wusterhausen verfügt über einen Binnenhafen, der über das Bundeswasserstraßennetz erschlossen ist.

Die Verkehrsinfrastruktur ist von überragender Bedeutung für das Erreichen der Arbeitsplätze. Rund 25.300 Berufspendler verlassen täglich den Landkreis Dahme-Spreewald, um in Berlin den Arbeitsplatz zu erreichen. Gleichzeitig pendeln täglich rund 16.900 Menschen berufsbedingt aus Berlin in den Landkreis Dahme-Spreewald. Das ist die höchste Anzahl an Auspendlern aller an Berlin grenzenden Landkreise. Wichtigster Anziehungspunkt ist dabei der Flughafen in Schönefeld und seine umliegende Wirtschaftsstruktur.⁸

Grafik 3-5 Pendleratlas⁹



Verschiedene Naturlandschaften prägen den Landkreis Dahme-Spreewald. Der Spreewald mit seiner einzigartigen Naturlandschaft (von der UNESCO zum Biosphärenreservat erklärt) sowie der Naturpark Dahme-Heideseen sind überregional bekannte Anziehungspunkte für Touristen. Die Fluss- und Seenlandschaft bietet vielfältige Gelegenheiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote liegt zum Jahresbeginn 2025 (Februar) im Landkreis Dahme-Spreewald bei 4,1 % (2024: 4,0 %). Im Land Brandenburg beträgt die Arbeitslosenquote zum selben Zeitpunkt 6,6 % (Bundesrepublik Deutschland: 6,4 %).¹⁰

⁸ Bundesagentur für Arbeit, Pendleratlas (Juni 2025)

⁹ Bundesagentur für Arbeit, Pendleratlas (Juni 2025)

¹⁰ Bundesagentur für Arbeit (<https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Statistiken-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>).

Laut dem Bericht des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg¹¹ gab es im Jahr 2024¹² im Landkreis Dahme-Spreewald insgesamt 84.500 Erwerbstätige. Zu den Erwerbstätigen zählen Selbstständige und mithelfende Familienangehörige (2024: 8.600 Erwerbstätige) sowie Arbeitnehmer (2024: 75.900 Erwerbstätige). Als Arbeitnehmer zählt, wer als Arbeiter, Angestellter, Beamter, Richter, Berufssoldat, Soldat auf Zeit, Person im Bundesfreiwilligendienst, Auszubildender, Praktikant oder Volontär in einem Arbeits- und Dienstverhältnis steht und hauptsächlich diese Tätigkeit ausübt.

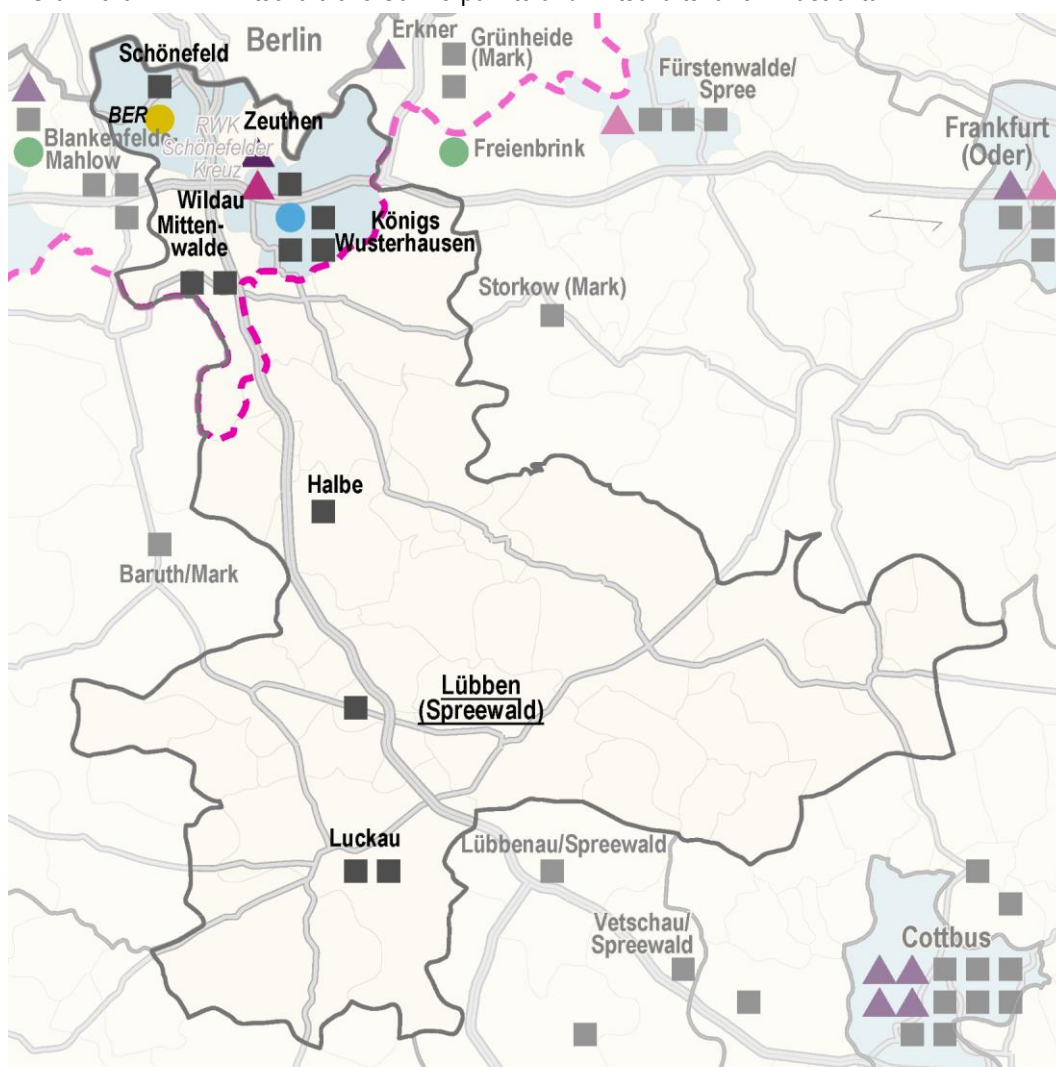
Arbeitsplätze¹³

Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sind im Landkreis Dahme-Spreewald nur in geringem Umfang vorhanden (2024: 9.600 Erwerbstätige). Die meisten Erwerbstätigen sind im vielfältigen Dienstleistungsbereich des Landkreises tätig (2024: 66.100 Erwerbstätige). Der Bereich untergliedert sich in Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation (2024: 29.900 Erwerbstätige) sowie Finanz-, Versicherungs-, Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen (2024: 13.900 Erwerbstätige) und öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (2024: 22.300 Erwerbstätige).

¹¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A VI 10-j/24, Erwerbstätige am Arbeitsort in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Brandenburg, 1991 bis 2024, August 2025

¹² Zahlen für 2025 lagen nicht vor.

¹³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A VI 10-j/24, Erwerbstätige am Arbeitsort in den kreisfreien Städten und Landkreisen des Landes Brandenburg, 1991 bis 2024, August 2025, Zahlen für 2025 lagen nicht vor

Grafik 3-6 Wirtschaftliche Schwerpunkte und wirtschaftsnahe Infrastruktur¹⁴**Wirtschaftliche Schwerpunkte und wirtschaftsnahe Infrastruktur 2022****Technologie/Forschung**

- ▲ Forschungsgemeinschaft
- ▲ Technologiezentrum

Logistik

- GVZ¹ mit KV²
- KV-Terminal
- Öffentlicher Hafen
- Verkehrsflughafen/-landeplatz

¹GVZ = Güterverkehrszentrum / ²KV = Kombiniertes Verkehr

Gewerbe

- Gewerbeflächen ab 40 ha (Brutto)

Regionaler Wachstumskern

- solitär/im Verbund (mehrpolarer RWK separat beschriftet)

Im Berliner

Umland haben sich in den zurückliegenden Jahren, begünstigt durch Standortvorteile und sehr gute Verkehrsanbindungen, wirtschaftliche Schwerpunkte entwickelt. Hier konzentrieren sich Gewerbegebiete insbesondere mit Handels- und Dienstleistungsangeboten, deren Einzugsgebiet über den Bereich des Landkreises Dahme-Spreewald hinausgeht.

¹⁴ Landesamt für Bauen und Verkehr, Kreisprofil Dahme-Spreewald 2022, Wirtschaftliche Schwerpunkte und wirtschaftsnahe Infrastruktur 2022

Hochschule

Die 1991 gegründete Technische Hochschule Wildau (FH) hat sich zu einem über die Grenzen des Landes Brandenburg hinaus bekannten Wissenschaftsstandort entwickelt. Sie bietet ingenieur-, wirtschafts- und verwaltungswissenschaftliche Studiengänge an. Im Wintersemester 2025 / 2026 studieren 3.483 Studenten¹⁵ in mehreren Direkt- und Fernstudiengängen. In den vergangenen Jahren entwickelte sich am Standort Wildau eine enge Zusammenarbeit mit der Wirtschaft, die beispielsweise in Kooperationsnetzwerken für den Wissens- und Technologietransfer ihren Niederschlag findet.

Flughafen

Der Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER in Schönefeld wurde am 31. Oktober 2020 eröffnet. Die regionalen wirtschaftlichen Erwartungen richten sich daher auf den weiteren Ausbau der Kompetenzen im Bereich Luft- und Raumfahrt, Logistik und Dienstleistung sowie Tourismus.

In den Jahren 2020 und 2021 führte die Covid-19-Pandemie zu einem erheblichen Rückgang der Flugbewegungen (2021: 9,9 Millionen Passagiere). Die Fluggastzahlen haben sich 2025 auf 26,1 Millionen Passagiere gesteigert¹⁶.

Tourismus

Auch in der Tourismusbranche wurde 2025 im Vergleich zum Jahr 2024 eine weitere leichte Erholung bilanziert.¹⁷ In den 130 (unverändert) Beherbergungsbetrieben des Landkreises mit insgesamt 11.856 Betten (unverändert) wurden 2.386.702 Übernachtungen registriert. Dieses entspricht einer Steigerung von 1,0 % zum Vorjahr. 2025 übernachteten insgesamt 1.194.818 Gäste (+3,1 %) im Landkreis. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 2,0 Tage (unverändert).

Die Südregion des Landkreises ist wirtschaftlich durch die Landwirtschaft und den Tourismus geprägt. Des Weiteren sind industrielle Zweige vorhanden, die sich in der Weiterverarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten spezialisiert haben. Es werden z. B. Obst- und Gemüsekonserven produziert.

Kaufkraft

Generell wird als Kaufkraft diejenige Geldmenge bezeichnet, die den Einwohnern einer räumlichen Einheit (z.B. Stadt oder Region) innerhalb eines bestimmten Zeitraumes für Ausgaben (z.B. für Mieten, Ausgaben im Einzelhandel, Energie, Verkehr) zur Verfügung steht. Dieser Betrag entspricht dem verfügbaren Nettoeinkommen zuzüglich der Entnahmen aus Ersparnissen (einschließlich des in Geldvermögen umgewandelten Sachvermögens) und aufgenommener Kredite abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.¹⁸ Als Index

¹⁵ <https://www.th-wildau.de/hochschule/ueber-uns/profil/>. Stand 2025

¹⁶ <https://corporate.berlin-airport.de/de/unternehmen-presse/presseportal/pressemitteilungen/2025-01-13-verkehrsbericht-dezember.html>

¹⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht G IV 1 – m 12/25; Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Brandenburg, Dezember 2025

¹⁸ https://www.gif-ev.de/glossar/view_contact/89

bezieht sich die Kaufkraft auf den Bundesdurchschnitt. Die Zahlen werden von der Industrie- und Handelskammer gemeindeweise aufgeführt.¹⁹

Tabelle 3-2 Kaufkraftverteilung im Landkreis Dahme-Spreewald

Amt, Gemeinde, Stadt	Kaufkraft 2025		
	Mio €	€ pro Kopf	Kaufkraftindex D=100
Berliner Umland			
Eichwalde	221,9	34.724	113,6
Königs Wusterhausen	1183,3	30.148	98,7
Mittenwalde	304,0	30.643	100,3
Schönefeld	577,9	29.670	97,1
Schulzendorf	316,6	33.005	108,0
Wildau	313,5	29.540	96,7
Zeuthen	412,4	35.854	117,3
Weiterer Metropolenraum			
Bestensee	274,9	30.173	98,8
Heideblick	93,7	26.448	86,6
Heidesee	225,5	30.685	100,4
Lieberose/Oberspreewald, Amt	190,5		
<i>Alt Zauche-Wußwerk</i>	13,9	29.211	95,6
<i>Byhleguhre-Byhlen</i>	21,9	28.925	94,7
<i>Jamlitz</i>	12,8	25.778	84,4
<i>Neu Zauche</i>	27,0	26.041	85,2
<i>Schwielochsee</i>	43,1	28.660	93,8
<i>Spreewaldheide</i>	11,0	25.474	83,4
<i>Straupitz</i>	24,9	27.116	88,7
<i>Lieberose</i>	35,9	27.003	88,4
Lübben	384,9	27.384	89,6
Luckau	249,9	27.019	88,4
Märkische Heide	109,1	28.743	94,1
Schenkenländchen, Amt	262,5		
<i>Märkisch Buchholz</i>	24,4	28.422	93,0
<i>Teupitz</i>	54,6	28.823	94,3
<i>Groß Köris</i>	76,6	29.663	97,1
<i>Halbe</i>	60,8	23.718	77,6
<i>Münchehofe</i>	14,0	32.361	105,9

¹⁹ Michael Bauer Research GmbH basierend auf das Statistische Bundesamt, zur Verfügung gestellt von der IHK Cottbus

Amt, Gemeinde, Stadt	Kaufkraft 2025		
	Mio €	€ pro Kopf	Kaufkraftindex D=100
<i>Schwerin</i>	32,1	32.497	106,4
Unterspreewald, Amt	240,1		
<i>Bersteland</i>	24,1	28.660	93,8
<i>Drahnsdorf</i>	16,1	23.556	77,1
<i>Golßen</i>	66,4	27.063	88,6
<i>Kasel-Golzig</i>	17,1	25.379	83,1
<i>Krausnick-Groß Wasserburg</i>	18,9	27.831	91,1
<i>Rietzneuendorf-Staakow</i>	17,2	28.088	91,9
<i>Schleppzig</i>	15,6	26.088	85,4
<i>Schönwald</i>	35,2	29.013	95,0
<i>Steinreich</i>	10,1	26.539	86,9
<i>Unterspreewald</i>	19,4	26.520	86,8

Handel

Die Einzelhandelsverkaufsflächen innerhalb des Landkreises Dahme-Spreewald liegen mit ca. 331.690 m² im Landkreisvergleich innerhalb des Landes Brandenburg mit an der Spitze. Eine Besonderheit ist hierbei die besonders hohe Versorgungsdichte im Bereich Schönefeld, Wildau und Königs Wusterhausen. In diesem Bereich liegen ca. zwei Drittel der gesamten Einzelhandelsverkaufsflächen des Landkreises. Dieses wird durch verschiedene Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie ähnliche Einzelhandelsagglomerationen erreicht.²⁰

Bauen

Bei den genehmigten Bauvorhaben beläuft sich das Volumen der veranschlagten Kosten auf 363 Millionen €. Von den erteilten Baugenehmigungen und Bauanzeigen entfallen 237 (Vorjahr: 215) auf die Errichtung von Eigenheimen (Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) und 29 auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (ab drei Wohneinheiten).

Tabelle 3-3 Baugeschehen²¹

	2021	2022	2023	2024	2025
Baugenehmigungen	1.403	1.282	1.077	949	905
davon Bauanzeigen	4	12	7	3	3
positive Vorbescheide zu Bauvoranfragen	118	108	94	74	72
veranschlagte Kosten Mio. €	452	613	501	205	363

²⁰ Handelsatlas Südbrandenburg 2017/2018, IHK Cottbus

²¹ Landkreis Dahme-Spreewald, Bauordnungsamt

Im Jahr 2025 wurden im Landkreis Dahme-Spreewald für 470 Wohnungen (2024: 538) Baugenehmigungen erteilt. 334 Wohnungen (2024: 300) davon befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern, was 71 % (2024: 56 %) der neu entstehenden Wohnungen ausmacht.²²

3.3 Städtebauliche Sanierung

Einige Gemeinden nutzten in der Vergangenheit zur Überwindung städtebaulicher Missstände das Instrument der städtebaulichen Sanierung nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Das letzte im Landkreis Dahme-Spreewald durchgeführte förmliche Sanierungsverfahren wurde durch die Veröffentlichung der „Satzung über die Aufhebung der Satzung der Stadt Lübben (Spreewald) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Lübben-Altstadt“ im Amtsblatt am 9. Mai 2025 aufgehoben.

3.4 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts zur zügigen Baulandbeschaffung auf bislang nicht genutzten, brachliegenden oder fehlgenutzten Flächen. Sie dient der Baulandmobilisierung für Wohngebäude, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen ebenso, wie der Finanzierung der kommunalen Entwicklungskosten. Die rechtlichen Grundlagen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind in den §§ 165 bis 171 BauGB geregelt. Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist in Anlehnung an das Sanierungsrecht geregelt.

Die Gemeinde Schönefeld beabsichtigt in Schönefeld-Nord für ein ca. 150 Hektar großes Gebiet eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchzuführen.²³ Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde am 07.12.2022 durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Weiterführung ist unsicher.²⁴

3.5 Stadtumbau

Nach § 171 a BauGB definieren sich Stadtumbaumaßnahmen als Verfahren, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Der Stadtumbau beinhaltet sowohl behutsame Rückbaumaßnahmen von Wohnungen, Einrichtungen, Netzen und Anlagen der sozialen und technischen Infrastruktur, als auch die qualifizierte Aufwertung des baulichen Bestands und die sinnvolle Integration von Neubaumaßnahmen in bestehenden Strukturen.

Seit dem 1. November 2018 ist das Gebiet Lübben-Nord in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau III aufgenommen worden.²⁵ Weitere Stadtumbaugebiete sind im Landkreis Dahme-Spreewald nicht ausgewiesen.

²² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistischer Bericht F II 1 – m 12/25 Baugenehmigungen

²³ <https://gemeinde-schoenefeld.de/entwicklungsgebiet-schoenefeld-nord/>

²⁴ <https://gemeinde-schoenefeld.de/news/aktuelles/staedtebauliche-entwicklungsmassnahme-entscheidung-steht-bevor/>

²⁵ <https://www.luebben.de/stadt-luebben/de/stadtentwicklung/stadterneuerung/>

4. Übersicht über die Umsätze

Die Grundlage dieses Grundstücksmarktberichtes bilden alle bis 15. März 2026 eingegangenen Verträge mit Kaufdatum aus dem Berichtszeitraum 2025. Nach dem Stichtag eingehende Verträge werden zwar Bestandteil der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) im jeweils zugehörigen Vertragsjahr, stehen aber für die vorliegende Analyse nicht zur Verfügung.

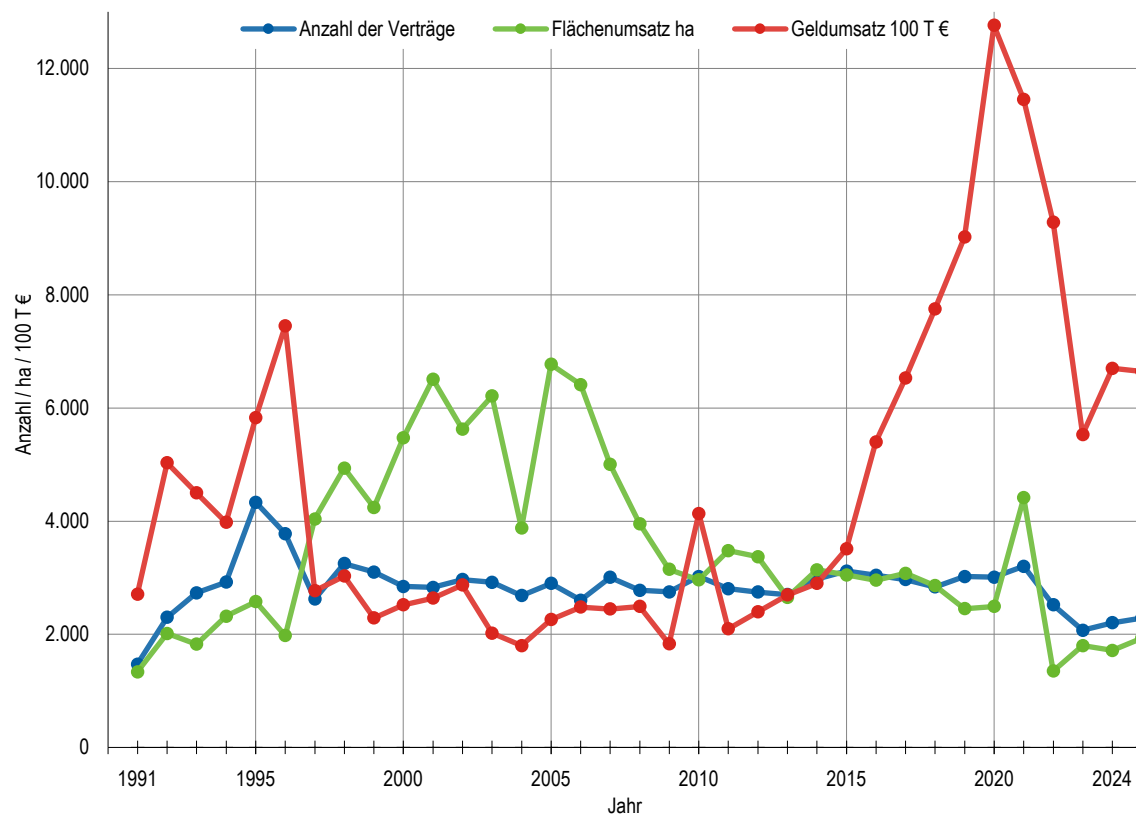
Tabelle 4-1 Gesamtmarkt

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2016	3.041	2.811	539
2017	2.966	3.078	653
2018	2.837	2.861	775
2019	3.022	2.453	902
2020	3.010	2.492	1.276
2021	3.205	4.414	1.146
2022	2.522	1.351	928
2023	2.071	1.801	553
2024	2.205	1.718	670
2025	2.287 +4 %	1.932	665 -1 %

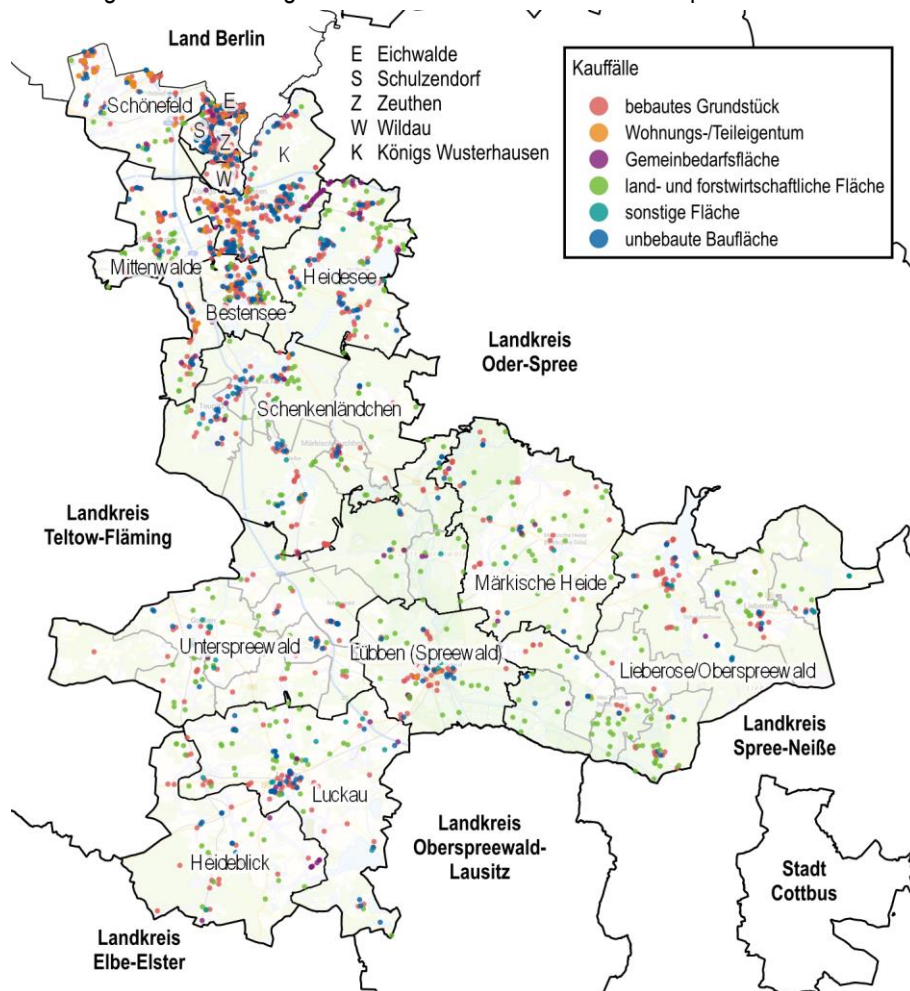
Tabelle 4-2 Regionale Verteilung der Kauffälle 2025

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	1.085	178	502
Eichwalde	65	5	30
Königs Wusterhausen	347	58	155
Mittenwalde	173	62	42
Schönefeld	194	30	164
Schulzendorf	132	12	46
Wildau	75	4	28
Zeuthen	99	7	37
Weiterer Metropolenraum	1.202	1.754	163
Bestensee	126	61	35
Heideblick	51	62	3
Heidesee	182	99	33
Lieberose/Oberspreewald	194	237	12
Lübben (Spreewald)	82	54	18
Luckau	134	155	11
Märkische Heide	93	774	14
Schenkenländchen	203	127	23
Unterspreewald	137	185	14

Grafik 4-1 Marktgeschehen

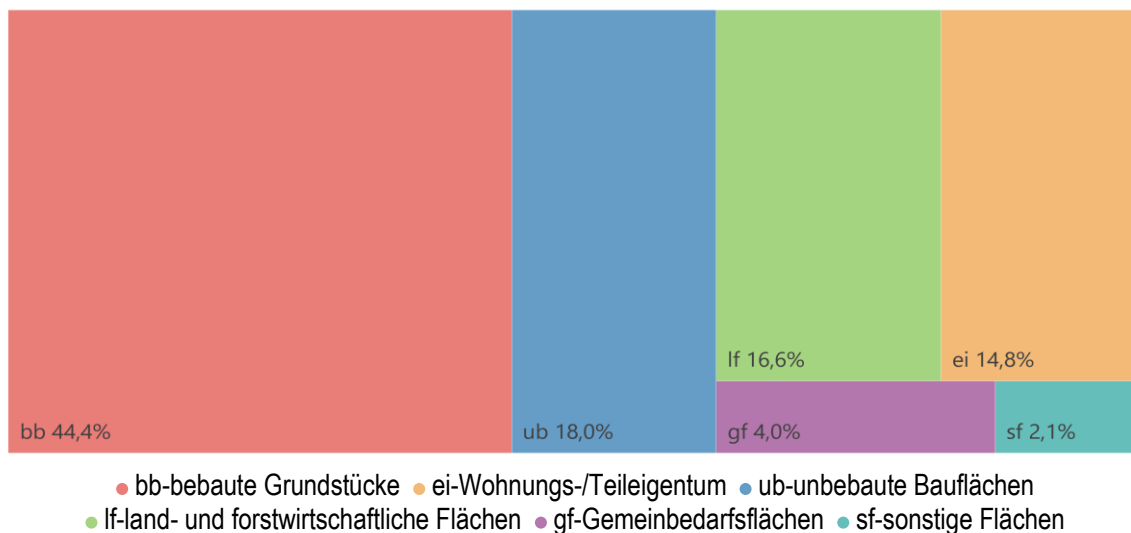


Grafik 4-2 Regionale Verteilung der Kauffälle im Landkreis Dahme-Spreewald



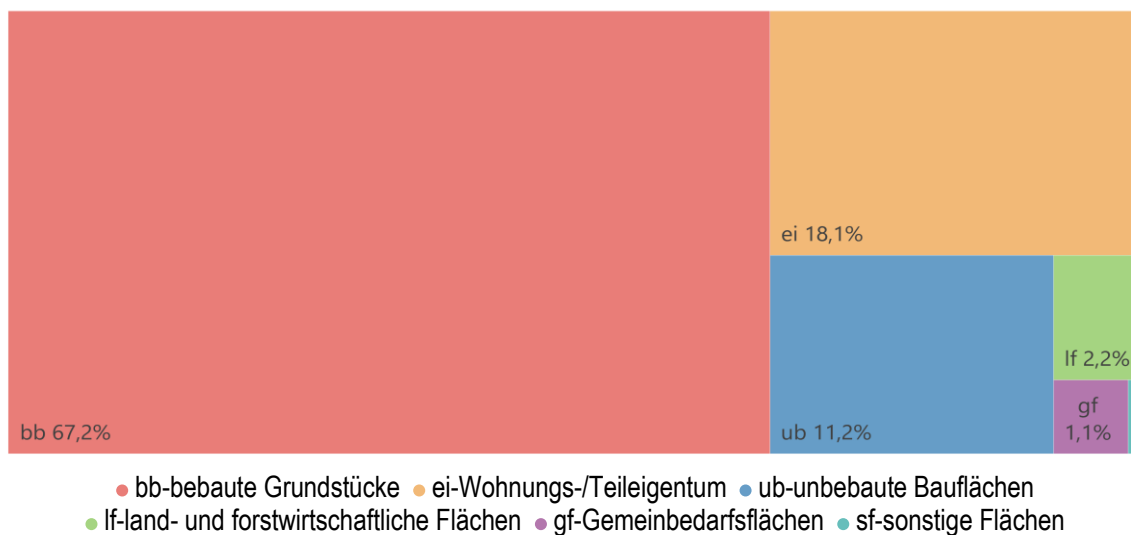
4.1 Vertragsvorgänge

Grafik 4-3 Anteil der Teilmärkte



4.2 Geldumsatz

Grafik 4-4 Geldumsatz der Teilmärkte



4.3 Flächenumsatz

Grafik 4-5 Flächenumsatz der Teilmärkte



4.4 Zwangs- und Teilungsversteigerungen

Die Beschlüsse der Amtsgerichte Lübben und Königs Wusterhausen über die Zwangsversteigerungen und Teilungsversteigerungen von Immobilien werden dem Gutachterausschuss zur Aufnahme der Daten in die Kaufpreissammlung übersandt.

Tabelle 4-3 Gesamtumsatz

Jahr	Vorgänge Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2023	36	19,9	6,4
2024	30	20,9	7,0
2025	19 -37 %	30,6	2,6 -63 %

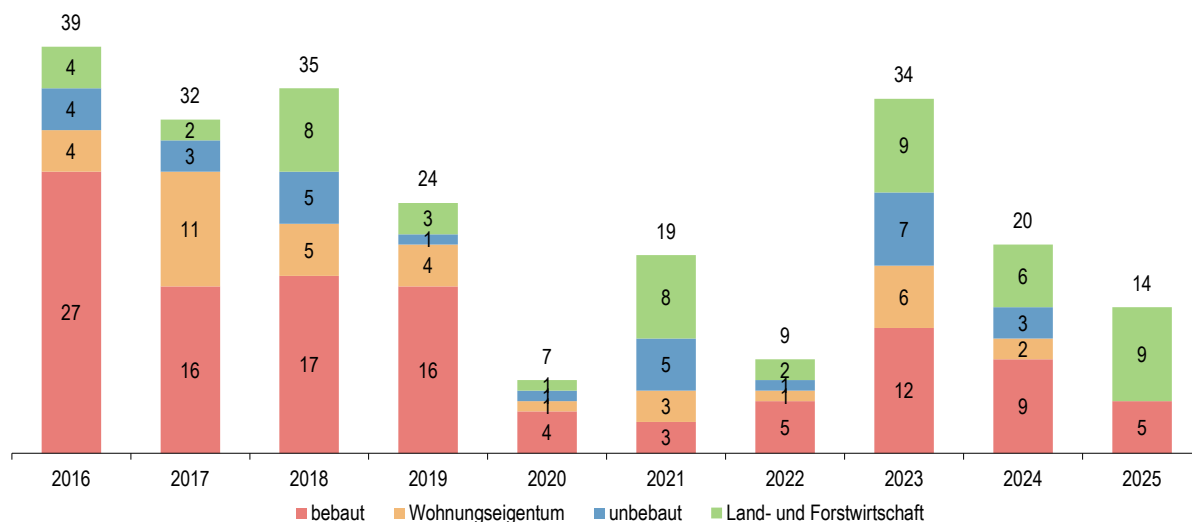
Es ist teilweise möglich, die Relation zwischen Zuschlagsgebot (Bargebot) und festgesetztem Verkehrswert festzustellen.

Tabelle 4-4 Zwangsversteigerungen und Teilungsversteigerungen

Jahr	Gesamtanzahl	Grundstücksart											
		unbebaut			bebaut			land- u. forstwirtschaftl. Flächen			Wohnungs- und Teileigentum		
		Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %	Anzahl	Bargebot / Verkehrswert Spanne %	Durchschnitt %
2023	34	7	50–788	202	12	49–271	98	9	77–432	281	6	74–93	88
2024	20	3	7–101	59	9	23–181	85	6	100–254	160	2	91–123	107
2025	14	-	-	-	5	50–119	79	9	123–200	167	-	-	-

Ein Rückschluss, wie sich die Anzahl schwebender, nicht abgeschlossener Verfahren entwickelt, kann daraus nicht gezogen werden. Eine Einschätzung zur Verfahrensdauer ist nicht möglich.

Grafik 4-6 Anzahl der Zwangsversteigerungen und Teilungsversteigerungen nach Grundstücksarten



4.5 Paketverkäufe (Immobilienportfolios)

Als Paketverkäufe werden Immobilienportfolios erfasst, deren Einzelstandorte überwiegend über den Landkreis Dahme-Spreewald hinaus bis zum Teil über das gesamte Bundesgebiet streuen. Einzelne Objekte dieser Portfolios sind dabei aufgrund ihrer Lage dem Landkreis Dahme-Spreewald zuzuordnen. Im Allgemeinen werden diese Grundstücksgeschäfte auch als Paketverkäufe bezeichnet. Der Grundstücksmarktbericht liefert Aussagen zur Beteiligung des hiesigen Marktes an regional übergreifenden Grundstückstransaktionen.

Je nach Vertragsgestaltung können Daten für das Auswerteggebiet abgeleitet werden. Nicht selten erfolgt der Verkauf mit komplexer Vertragsgestaltung ohne Ausweisung von Flächen oder Preisen für die im Portfolio umgesetzten Einzelobjekte. Eine Übernahme von Daten in die Kaufpreissammlung erfolgt nur für Immobilien, welche ausschließlich dem Kreisgebiet Dahme-Spreewald zuzuordnen sind.

Tabelle 4-5 Umsatz Paketverkäufe

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	
2023	2		4,2	42,5	
2024	3		4,3	83,7	
2025	2	-33 %	1,7	25,1	-70 %

Die Umsätze beinhalten sowohl Wohn- als auch Gewerbeobjekte.

Unternehmens- und Anteilsverkäufe (Share Deals)

Verträge, in denen Immobilien im Rahmen von Unternehmensverkäufen als Vermögensanteil den Eigentümer wechseln (sog. Share Deals), unterliegen nicht der Vorlagepflicht beim Gutachterausschuss. Daher können diese Umsätze in der Kaufpreissammlung nicht erfasst werden.

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Im Kapitel Bauland werden neben dem baureifen Land auch Flächen für werdendes Bauland (Bauerwartung und Rohbauland) in allen Nutzungskategorien (Wohnen, Gewerbe, Sonstige Bauflächen) erfasst.

Tabelle 5-1 Gesamtumsatz Bauland

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2015	938	167,1	98,8
2016	902	197,6	150,8
2017	855	235,5	195,9
2018	865	218,5	220,8
2019	803	270,6	331,1
2020	720	298,8	416,6
2021	845	337,0	314,2
2022	529	154,5	167,0
2023	314	67,1	62,6
2024	379	164,3	107,2
2025	411* +8 %	70,3	74,6 -31 %

* Anteil Wohnbauland 91%

Tabelle 5-2 Gesamtumsatz Bauland Verteilung 2025

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	186 45 %	37,7 54%	55,0 74 %
Weiterer Metropolenraum	225 55 %	32,6 46 %	19,6 26 %

Tabelle 5-3 Gesamtumsatz Bauland 2025

Grundstücksarten	Kauffälle		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil Gesam- tumsatz (%)	Fläche (ha)	Anteil Gesam- tumsatz (%)	Geld (Mio €)	Anteil Gesam- tumsatz (%)
		Δ zum Vorjahr (%)		Δ zum Vorjahr (%)		Δ zum Vorjahr (%)
Summe Wohnbauland	372	90,5 +10	46,3	65,9 -32	61,0	81,8 -27
Summe gewerbl. Bauland	20	4,9 -9	9,2	13,1 -90	9,8	13,1 -55
Summe sonst. Bauland	19	4,6 +/-0	14,8	21,1 +169	3,8	5,1 +111
Gesamtsumme	411		70,3		74,6	

Δ = Veränderung zum Vorjahr

Tabelle 5-4 Regionale Verteilung aller Kauffälle Bauland 2025

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	Δ zum Vorjahr	ha	Δ zum Vorjahr	100 T €	Δ zum Vorjahr
Berliner Umland	186	+4%	37,7	-11%	550	-13%
Eichwalde	8	+33%	0,7	+40%	22	+29%
Königs Wusterhausen	77	-3%	19,1	-21%	180	-15%
Mittenwalde	25	+47%	6,1	+336%	50	+233%
Schönefeld	19	-10%	4,9	-53%	146	-42%
Schulzendorf	30	+43%	4,3	+72%	61	+91%
Wildau	7	-30%	1,0	-17%	26	+44%
Zeuthen	20	-20%	1,6	-30%	65	-26%

Amt, Gemeinde, Stadt	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	Δ zum Vorjahr	ha	Δ zum Vorjahr	100 T €	Δ zum Vorjahr
Weiterer Metropolenraum	225	+13%	32,6	-73%	196	-55%
Bestensee	29	+16%	4,5	-95%	51	-83%
Heideblick	7	+40%	0,7	+17%	0	-30%
Heidesee	40	+38%	10,2	+79%	55	-20%
Lieberose/Oberspreewald	30	+20%	2,9	-16%	5	-8%
Lübben (Spreewald)	13	-32%	1,3	-41%	15	-32%
Luckau	30	+173%	4,0	+111%	11	+267%
Märkische Heide	8	-62%	1,2	+9%	2	+/-0%
Schenkenländchen	39	+56%	4,7	+68%	40	+62%
Unterspreewald	29	-28%	3,1	+40%	16	+83%
Landkreis Gesamt	411	+8%	70,3	-57%	746	-30%

Δ = Veränderung zum Vorjahr

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Nach § 3 der ImmoWertV werden unter baureifem Land Flächen erfasst, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Diese Auswertung umfasst auch:

- Wohnbaugrundstücke innerhalb gemischter Bauflächen,
- Wohnbaugrundstücke, die einen Anteil Gartenland enthalten, und
- Wohnbaugrundstücke mit untergeordneter und / oder zum Abriss bestimmter Bebauung.

In den nachfolgenden Auswertungen bis einschließlich Punkt 5.2.1 sind alle baureifen Grundstücke mit einer Größe zwischen 250 und 2.000 m² berücksichtigt.

Tabelle 5-5 Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau - Übersicht

Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	
2021	356		31,3	76,5	
2022	223		20,2	51,1	
2023	119		10,6	23,8	
2024	159		14,2	31,9	
2025	214	+35 %	19,2	42,0	+32 %

Tabelle 5-6 Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau nach Regionen

Region	Kauffälle 2025		Flächenumsatz 2025		Geldumsatz 2025	
	Anzahl	Anteil Δ zum Vorjahr	ha	Anteil Δ zum Vorjahr	Mio €	Anteil Δ zum Vorjahr
Berliner Umland	125	58 % +26 %	10,3	53 % +29 %	29,9	71 % +21 %
Weiterer Metropolitanraum	89	42 % +48 %	9,0	47 % +44 %	12,0	29 % +69 %

Δ = Veränderung zum Vorjahr

In den Regionen Berliner Umland und Weiterer Metropolitanraum setzt sich der aufsteigende Trend im Umsatz von Bauland für den individuellen Wohnungsbau auch in 2025 fort.

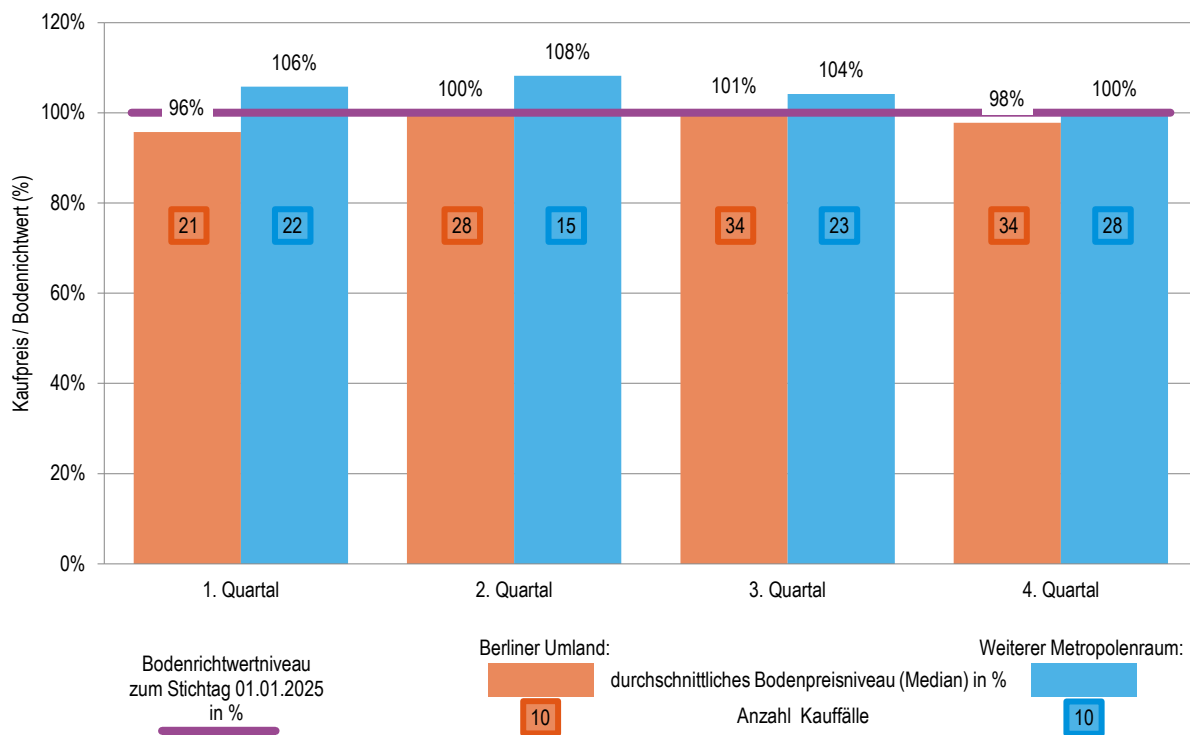
In der folgenden Tabelle wird die Rangliste 2025 der Ämter und Gemeinden mit der Menge der verkauften Bauplätze absteigend gezeigt.

Tabelle 5-7 Rangliste verkaufte Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau

Amt/Gemeinde/ Stadt	Kauffälle Anzahl		
	2023	2024	2025
Königs Wusterhausen	40	47	56
Schulzendorf	3	11	22
Heidesee	12	9	20
Zeuthen	6	19	18
Bestensee	8	14	17
Luckau	7	4	13
Mittenwalde	8	9	12
Schenkenländchen	5	5	12
Unterspreewald	9	9	11
Lübben	9	9	8
Eichwalde	1	3	7
Schönefeld	5	4	6
Lieberose/Oberspreewald	3	4	5
Wildau	3	6	4
Märkische Heide	0	5	1
Heideblick	0	1	1

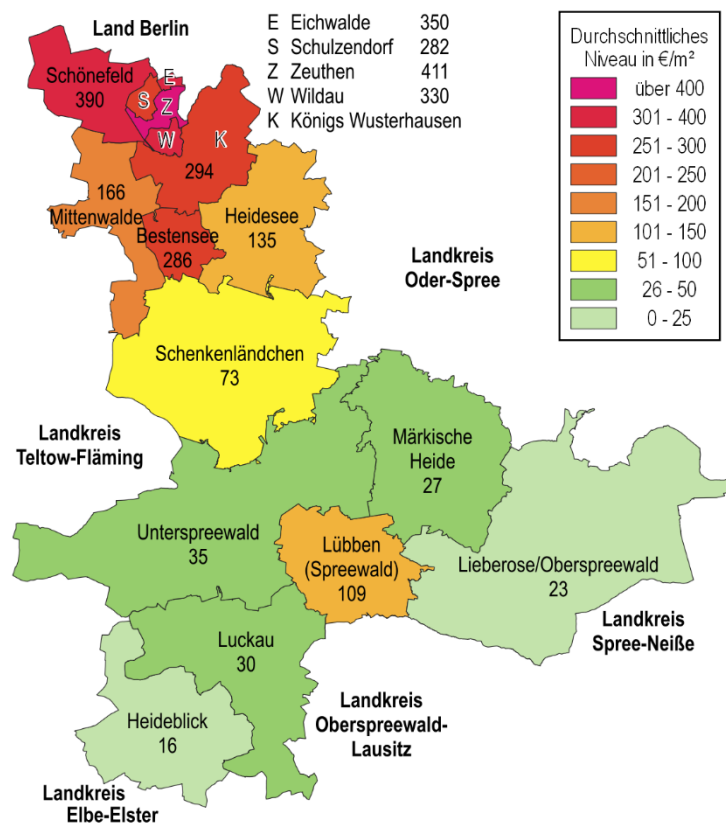
5.2.1 Preisniveau

Grafik 5-1 Bodenpreisentwicklung (%) für Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau, Regionen Berliner Umland und Weiterer Metropolitanraum im Vergleich, Verhältnis der Kaufpreise zum Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2025



Grafik 5-2

Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau 2025



Die angegebenen Zahlen sind die jeweils durchschnittlichen Bodenrichtwerte in €/m² im jeweiligen Gemeinde- oder Amtsgebiet.

In den oben aufgeführten Bodenrichtwertregionen ist das durchschnittliche Bodenpreisniveau gegenüber 2024 überwiegend stabil.

Das Preisniveau des Grundstücksmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald ist unverändert geprägt durch das Lagemerkmal „Berlinnähe“ in Verbindung mit den vorhandenen Verkehrswegen. Im Weiteren Metropolenraum werden höhere Preise vor allem in der Kreisstadt Lübben, in der Gemeinde Bestensee, in einzelnen Orten im Schenkenländchen und Orten mit guter Verkehrsanbindung sowie generell für Grundstücke in Uferlagen erzielt.

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

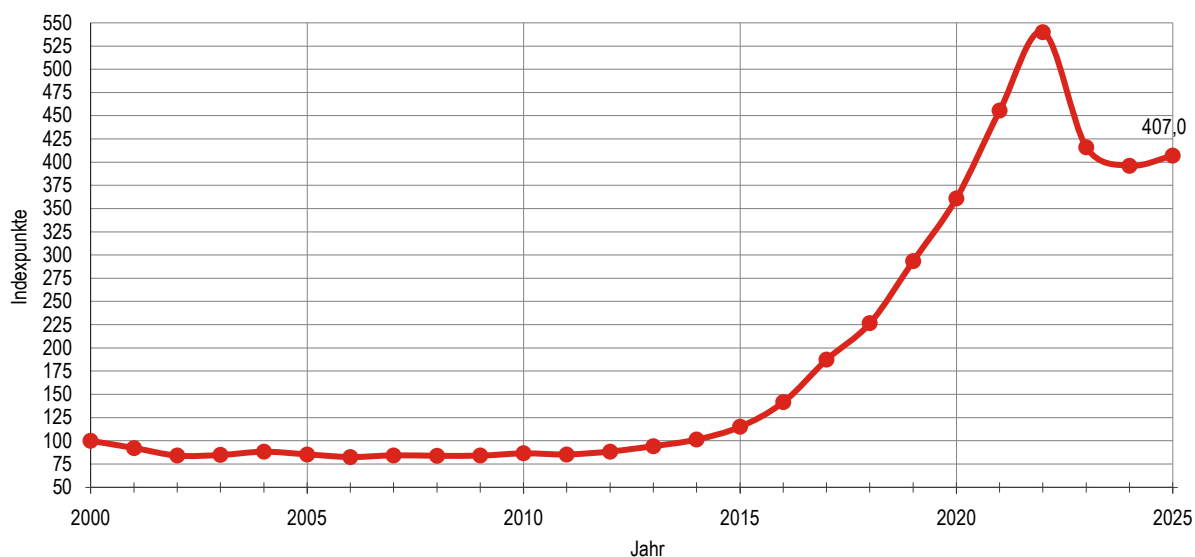
Die zeitlich bedingten Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt werden durch Bodenpreisindexreihen erfasst. Im Folgenden werden die Indexreihen für Wohnbauland regional differenziert dargestellt.

Die Selektion für die angegebenen Indexreihen umfasst selbständig nutzbare Wohnbauflächen. Diese sind entweder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB oder erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

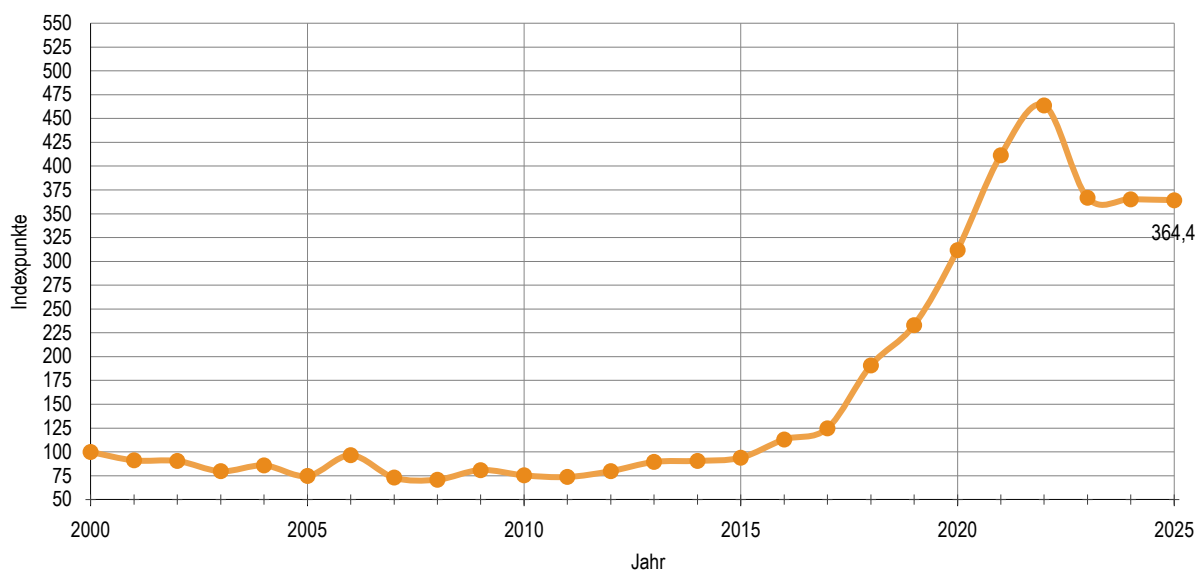
Tabelle 5-8 Stichprobenumfang 2000–2025

Index	Kauffälle Anzahl	Flächen m ² Spanne
Berliner Umland	5.770	350–2.000
Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen	1.537	350–2.000
Lübben und Luckau	692	350–2.000
Lieberose/Oberspreewald, Märkische Heide, Unterspreewald, Heideblick	537	350–2.000

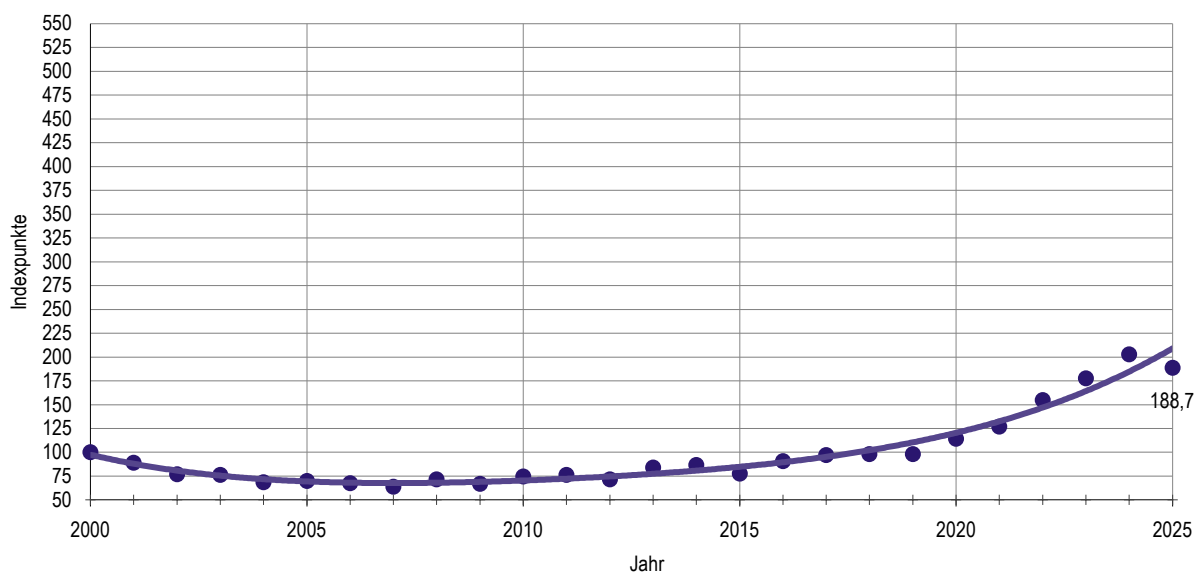
Grafik 5-3 Berliner Umland



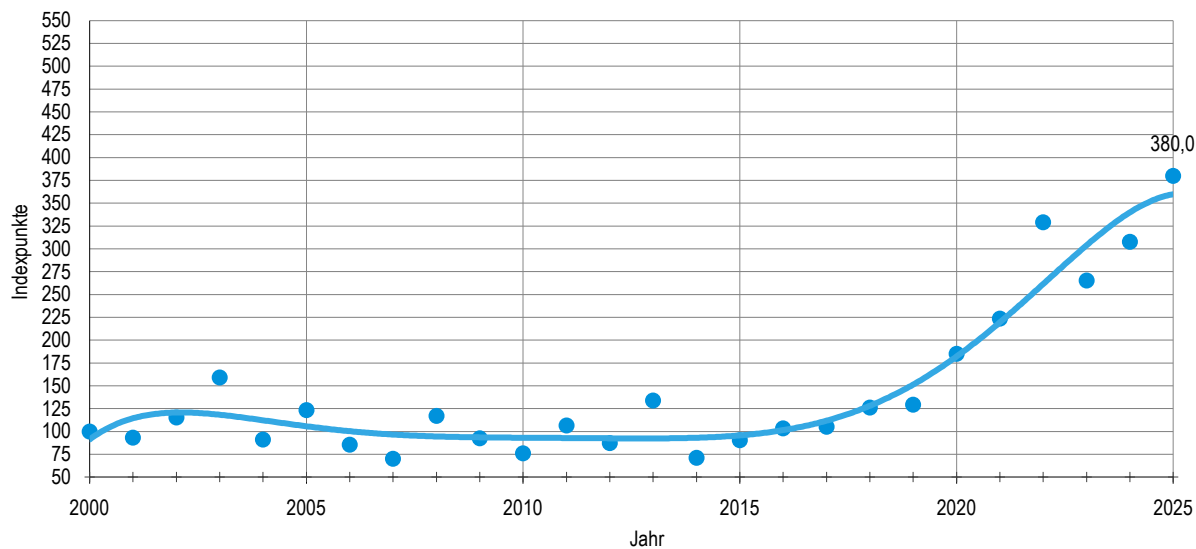
Grafik 5-4 Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen



Grafik 5-5 Lübben und Luckau



Grafik 5-6 Lieberose/Oberspreewald, Märkische Heide, Unterspreewald, Heideblick



5.2.3 Flächenumrechnungskoeffizienten

Seit dem Marktbericht 2002 werden Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit der Bodenwerte für Wohn- und Mischbebauung von den Grundstücksgrößen ermittelt. Es wurden die Jahre 2023 bis 2025 ausgewertet.

Die Abgrenzungen der untersuchten Bodenrichtwertniveaus entsprechen den aktuellen Größenordnungen. Bei den Auswertungen bleiben differenzierte Unterteilungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Kauffälle in Uferlagen, in Wohnparks und in Außenbereichslagen 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.

Aufgrund punktuell auftretender geringer statistischer Dichte der Untersuchungswerte und inhomogenem Grundstücksmarkt geben die Koeffizienten immer nur ein durchschnittliches Gesamtbild wieder. Sie ersetzen im Einzelfall nicht den gutachterlichen Sachverstand bei der Wertfeststellung von Grundstücken, da wertbildende Faktoren wie innerörtliche Lage, Zuschnitt der Grundstücke, Form, Verhältnis von Straßenfrontbreite zur Grundstückstiefe nicht in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt werden können.

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. Grundlage der Auswertung bilden die gesonderten Untersuchungen lokaler Markt-abgrenzungen, die hier zusammengefasst zur Verfügung gestellt werden. Naturgemäß können die lokalen Ergebnisse im Einzelfall abweichende Tendenzen bzw. Nuancierungen beinhalten.

Tabelle 5-9 Auswertebereiche für Flächenumrechnungskoeffizienten

	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Bodenwertniveau	110 bis 520 €/m ²	15 bis 350 €/m ²
Auswertezeitraum	2023 bis 2025	2023 bis 2025
mittlere Grundstücksgröße	800 m ²	800 m ²
Stichprobenumfang	221 Kauffälle	143 Kauffälle

Tabelle 5-10 Flächenumrechnungskoeffizienten Stichtag 01.01.2026

Fläche m ²	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
	BRW: 110 bis 520 €/m ²	BRW: 15 bis 350 €/m ²
250	1,23	1,23
300	1,19	1,19
350	1,16	1,16
400	1,13	1,14
450	1,11	1,11
500	1,09	1,09
550	1,07	1,07
600	1,06	1,05
650	1,04	1,04

Fläche m²	Berliner Umland BRW: 110 bis 520 €/m²	Weiterer Metropolitanraum BRW: 15 bis 350 €/m²
700	1,03	1,02
750	1,01	1,01
800	1,00	1,00
850	0,99	0,99
900	0,98	0,97
950	0,97	0,96
1.000	0,96	0,95
1.050	0,95	0,94
1.100	0,94	0,93
1.150	0,93	0,92
1.200	0,92	0,92
1.250	0,91	0,91
1.300	0,91	0,90
1.350	0,90	0,89
1.400	0,89	0,89
1.450	0,89	0,88
1.500	0,88	0,87
1.550	0,87	0,87
1.600	0,87	0,86
1.650	0,86	0,85
1.700	0,86	0,85
1.750	0,85	0,84
1.800	0,84	0,84
1.850	0,84	0,83
1.900	0,83	0,83
1.950	0,83	0,82
2.000	0,82	0,81
2.050	0,82	0,81
2.100	0,81	0,81
2.150	0,81	0,80
2.200	0,81	0,80
2.250	0,80	0,79
2.300	0,80	0,79
2.350	-	0,78
2.400	-	0,78
2.450	-	0,77

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Anwendungsbeispiel:

gegeben: Bodenrichtwert aus Berliner Umland:
300 B/W 600 bedeutet: 300 €/m² bezogen auf 600 m² Wohnbaulandfläche

gesucht: Bodenwert für 1.000 m²

Lösungsweg:

Passende Umrechnungskoeffizienten aus der Tabelle Flächenumrechnungskoeffizienten entnehmen:

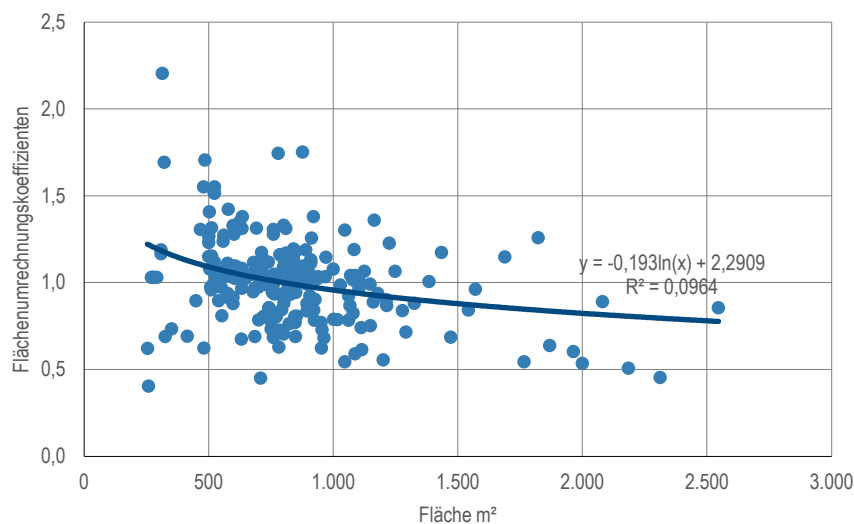
für 600 m² = 1,06

für 1.000 m² = 0,96

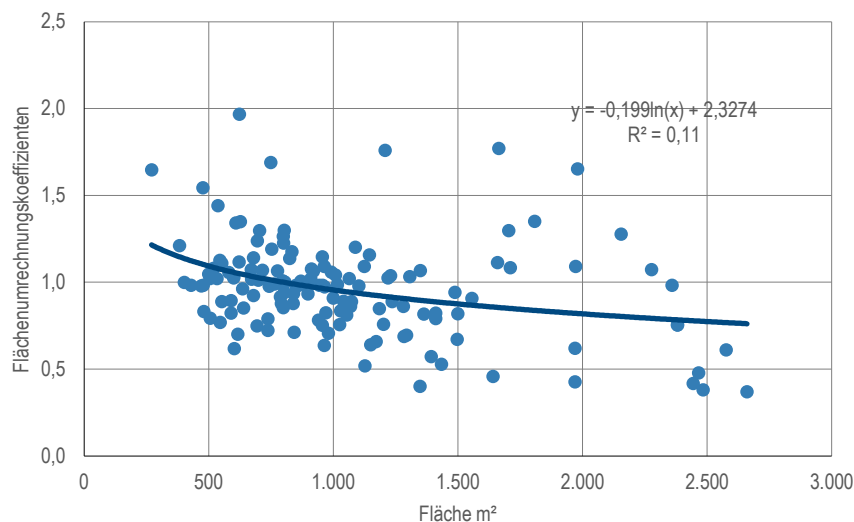
Berechnung des Bodenwertes für 1.000 m²:

$$0,96/1,06 \times 300,00 \text{ €/m}^2 = 271,70 \text{ €/m}^2$$

Grafik 5-7 Kauffälle zur Berechnung der Flächenumrechnungskoeffizienten Berliner Umland



Grafik 5-8 Kauffälle zur Berechnung der Flächenumrechnungskoeffizienten Weiterer Metropolenraum



5.2.4 Ufergrundstücke

Die Topographie des Landkreises Dahme-Spreewald ist zu etwa 4 %, das entspricht 92 km², durch Wasserflächen geprägt. Uferlagen am Dahme-Spree-Gewässernetz bieten dem Erwerber eine Anbindung über Wasserstraßen in weite Teile des Landes.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 1. Januar 2026 mit der Ableitung von 50 Bodenrichtwerten für Bodenrichtwertzonen mit direktem Lageanschluss zu einem Gewässer das Wertniveau für Ufergrundstücke im Landkreis Dahme-Spreewald erneut flächendeckend und standortbezogen abgeleitet. Die Darstellung der Bodenrichtwerte für Uferlagen erfolgt in der Bodenrichtwertkarte.

Die höchsten Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Uferlagen wurden mit 1.000 €/m² in Eichwalde und in Zeuthen ermittelt. Ein mittleres Bodenrichtwertniveau ist für die Stadt Königs Wusterhausen und ihre Ortsteile mit überwiegend 600 €/m² abgeleitet. Die Bodenrichtwerte im Weiteren Metropolenraum variieren nach Standort und Gewässerattraktivität. Den höchsten Bodenrichtwert verzeichnet hier Schwerin mit 800 €/m² im Amt Schenkenländchen. Die niedrigsten Bodenrichtwerte für Bauland am Ufer liegen in den Dorfgebieten der Gemeinde Märkische Heide, in Pretschen mit 35 €/m² und Dollgen mit 25 €/m² sowie im Amt Unterspreewald, in Leibsch mit 30 €/m².

Die Bodenrichtwerte für Uferlagen beziehen sich auf Wohnbauland, Sonderflächen Erholung und Bauland in dörflicher Umgebung.

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte für Ufergrundstücke erfolgt über das Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ im Internet und stehen damit jedem Interessierten kostenfrei zur Verfügung.

Für Auswertungen von selbständigen Kleinstflächen am Ufer (Uferparzellen) wird auf das Kapitel 7.8 Uferparzellen verwiesen.

5.2.5 Seenae Grundstücke

Seenae Grundstücke verfügen über keinen eigenen individuellen Zugang zum Gewässer. Ihre Lage innerhalb einer gewässernahen Bodenrichtwertzone ist jedoch deutlich besser (z. B. Seeblick) als ein für diese Bodenrichtwertzone typisches Grundstück. Die Entfernung zwischen Grundstück und Gewässer beträgt nicht mehr als 300 m Luftlinie und schließt nur Grundstücke bis zur zweiten Baureihe vom Gewässer ein. Die Attraktivität des Immobilienstandortes ist nicht ausschließlich von der topographischen Lage abhängig. Auch differenzierte persönliche Standortkriterien der Erwerber, wie individuelle Zugangsmöglichkeiten über Wegerechte oder Pachtverträge an das nah gelegene Ufer, öffentliche Badestellen am Gewässer, Wassersportmöglichkeiten in der Nachbarschaft u.a., können mit unterschiedlicher Intensität auf den Kaufpreis eines seenahen Grundstücks wirken.

Tabelle 5-11 Seenae Grundstücke 2023–2025

Jahr	Kauffälle Anzahl	Grundstücksfläche m ²	Wertfaktor zum BRW Spanne	Wertfaktor zum BRW Durchschnitt
2023–2025	19	600–2.000	0,3–3,3	1,3

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke, Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Geschosswohnungsbau

Unter der Kategorie Geschosswohnungsbau werden Baugrundstücke für Wohngebäude erfasst, die über mehrere abgeschlossene Wohneinheiten auf mehr als einer Etage verfügen und von mindestens einem Treppenhaus erschlossen werden.

Im Landkreis Dahme-Spreewald sind in verschiedenen Gemeinden des Berliner Umlandes und in den Städten Lübben und Luckau Baugebiete mit Geschosswohnungsbau vorhanden.

Aus den Vertragsunterlagen lässt sich regelmäßig nicht ableiten, welche Art der Bebauung für das Grundstück vorgesehen ist.

Tabelle 5-12 Geschosswohnungsbau

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
2021	5	10,5	4.245
2022	3	2,4	21.765
2023	1	0,1	328
2024	6	0,9	4.679
2025	2	0,9	880

Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Unter dieser Kategorie werden Grundstücke betrachtet, deren Bebauung für eine Mischnutzung vorgesehen ist (geschäftliche Nutzung im Erdgeschoss und im Obergeschoss oder ab dem Obergeschoss Wohnnutzung). Solche Grundstücke befinden sich vor allem in den Zentren der Städte bzw. der Gemeinden im Berliner Umland.

Tabelle 5-13 Wohn- und Geschäftsgrundstücke

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz T €
2021	1	0,2	324
2022	1	0,8	200
2023	0	-	-
2024	0	-	-
2025	0	-	-

5.3.1 Umrechnungskoeffizienten Geschossflächenzahl (GFZ)

Nach § 20 Baunutzungsverordnung²⁶ gibt die Geschossflächenzahl (GFZ) an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, hier aus dem Maß der baulichen Nutzung, ergeben.

Umrechnungskoeffizienten für die Geschossflächenzahl konnten aufgrund weniger vorliegender Kaufpreise bislang im Landkreis Dahme-Spreewald nicht ermittelt werden.

Für die Stadt Potsdam liegen Umrechnungskoeffizienten (GFZ) für den Geschosswohnungsbau und gemischte Bauflächen zwischen 0,5 und 3,3 (GFZ) vor.²⁷

Des Weiteren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin „Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Bauland für Dienstleistungs- und Büronutzung in Citylagen, bei denen der Flächenanteil für Büros und/oder Dienstleistungen mindestens 80 % beträgt“ veröffentlicht (GFZ 2,0 bis 7,0).²⁸

Es ist festzuhalten, dass die o.g. Umrechnungskoeffizienten (GFZ) in Berlin und Potsdam im überlappenden GFZ-Bereich (2,0 bis 3,3) auf zwei Nachkommastellen identisch sind (Normierung: realisierbare GFZ 2,7 entspricht 1,00).

Der Gutachterausschuss empfiehlt daher die Umrechnungskoeffizienten aus dem Grundstücksmarktbericht Potsdam auch für das Berliner Umland im Landkreis Dahme-Spreewald (M-Gebiete) im GFZ-Bereich 1,5 bis 3,3 anzuwenden. Die Umrechnungskoeffizienten sind im Bedarfsfall, unter Berücksichtigung der regionalen Marktlage und fachlicher Würdigung heranzuziehen.

²⁶ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)

²⁷ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Potsdam, Grundstücksmarktbericht 2025, S. 30

²⁸ <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/daten-zur-wertermittlung/artikel.174898.php>

5.4 Bauland für Gewerbe

Bei Kauffällen für Gewerbeflächen ist dem Vertrag nur selten zu entnehmen, welche Gewerbeart auf dem Grundstück realisiert wird.

Tabelle 5-14 Bauland für Gewerbe - Übersicht

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2016	31	27,1	43,4
2017	28	29,4	28,4
2018	21	31,3	38,2
2019	23	41,9	54,4
2020	30	87,4	169,1
2021	35	47,3	28,7
2022	11	32,2	20,9
2023	6	3,4	2,1
2024	2	0,6	0,2
2025	5 +150 %	2,0	2,0 +900 %

Tabelle 5-15 Bauland für Gewerbe - Regionen

2025	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Berliner Umland	3	0,44	1,57
Weiterer Metropolitanraum	2	1,56	0,45

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV).

In der Kaufpreissammlung des Landkreises Dahme-Spreewald wird zwischen nicht qualifizierter und qualifizierter Bauerwartung unterschieden.

Nicht qualifizierte Bauerwartung stellt lediglich auf den allgemeinen Geschäftsverkehr ab. Unter qualifizierter Bauerwartung sind Flächen zusammengefasst, für die zusätzlich entsprechende Ausweisungen in Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplanentwürfen vorliegen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV).

Tabelle 5-16 Umsatz Bauerwartungsland und Rohbauland

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2016	36	47,0	21,1
2017	41	62,8	42,8
2018	38	73,5	77,4
2019	58	104,5	133,1
2020	45	122,5	134,2
2021	91	158,1	127,8
2022	38	48,1	28,4
2023	19	23,4	15,5
2024	15	101,3	36,2
2025	13 -13 %	21,2	10,0 -72 %

In der folgenden Aufstellung werden die Kauffälle nach ihrer überwiegenden Zweckbestimmung eingeordnet. Kaufverträge, die nicht eindeutig einer künftigen Zweckbestimmung mit Wohn- oder Gewerbebauten zugeordnet werden konnten, bleiben unberücksichtigt.

Tabelle 5-17 Bauerwartungsland und Rohbauland für Wohn- und Gewerbeflächen

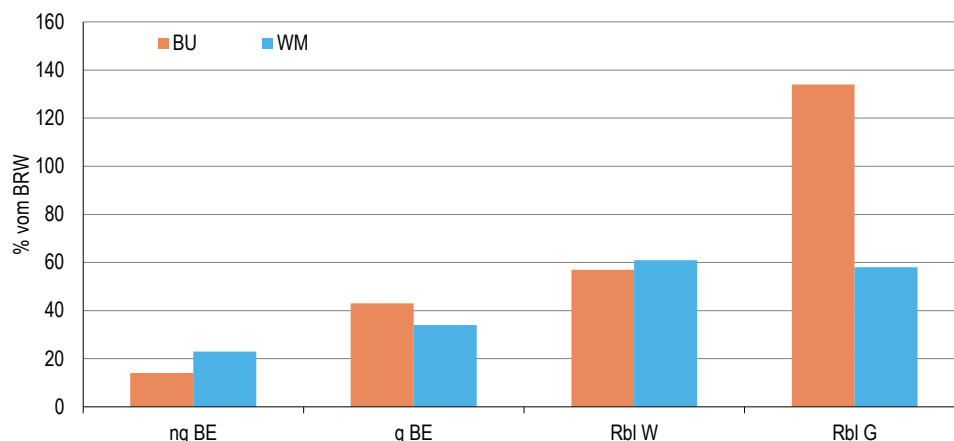
Jahr	Kauffälle Anzahl		Flächenumsatz ha		Geldumsatz Mio €	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
2015	31	11	35,2	25,3	18,3	4,2
2016	26	5	29,4	12,4	16,9	3,0
2017	26	11	26,0	34,1	22,3	19,0
2018	23	15	30,7	42,8	30,1	47,3
2019	43	13	55,6	48,2	115,3	17,7
2020	21	14	25,4	92,4	19,4	113,7
2021	55	26	53,0	54,7	50,1	37,0
2022	17	13	17,6	18,6	18,7	7,0
2023	14	3	8,6	7,3	8,0	2,1
2024	10	3	11,7	87,0	19,0	16,9
2025	10 0 %	1 -67 %	18,2	1,9	8,0 -58 %	1,0 -94 %

In der Regel wird bei der Auswertung der Kaufverträge die Darstellung im Flächennutzungsplan oder im Bebauungsplan in Aufstellung der Einordnung zugrunde gelegt. Kauffälle größeren Umfangs für künftige Wohnbauflächen werden in der Stadt Königs Wusterhausen festgestellt.

Die Analyse der Kauffälle in den Zustandsstufen Bauerwartungsland und Rohbauland im Verhältnis zum baureifen Land erfolgt auf der Basis der nächstliegenden Bodenrichtwerte für baureifes Land. Für den Betrachtungszeitraum werden nur Kauffälle mit Flächen über 1.000 m² in

die Auswertung einbezogen. Aufgrund der Streuung der Wertverhältnisse wird hier der Median ermittelt.

Grafik 5-9 Werdendes Bauland 2021–2025



Abkürzungen: BRW = Bodenrichtwert für Bauland;
 BU = Berliner Umland; WM = Weiterer Metropolitanraum;
 nq BE = nicht qualifizierte Bauerwartung; q BE = qualifizierte Bauerwartung;
 Rbl W = Rohbauland Wohnen; Rbl G = Rohbauland Gewerbe

Tabelle 5-18 Wertverhältnisse 2021–2025

Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Median
nicht qualifizierte Bauerwartung	BU	21	1–102	14
	WM	25	5–135	23
qualifizierte Bauerwartung	BU	40	1–138	43
	WM	18	2–155	34
Rohbauland Wohnen	BU	17	32–136	57
	WM	14	3–194	61
Rohbauland Gewerbe	BU	25 *	71–300	134
	WM	1	58	58

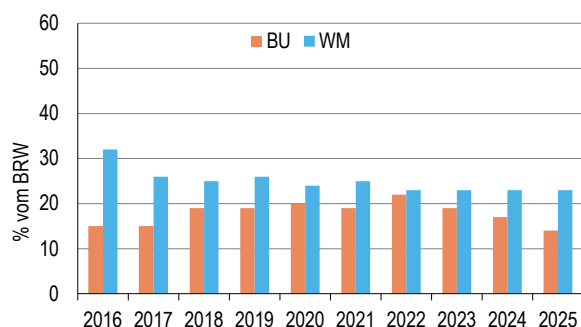
Abkürzungen: BU = Berliner Umland, WM = Weiterer Metropolitanraum, BRW = Bodenrichtwert für Bauland

* Der hohe Wert für Rohbauland Gewerbe beruht auf 21 Kauffällen in einer Gemeinde in der gleichen Lage, die 2021 bis 2025 registriert wurden. Als Bezugsgröße wird hierbei das benachbarte Gewerbegebiet herangezogen, dessen BRW über längere Zeit wegen heterogener Kaufpreise unverändert blieb.

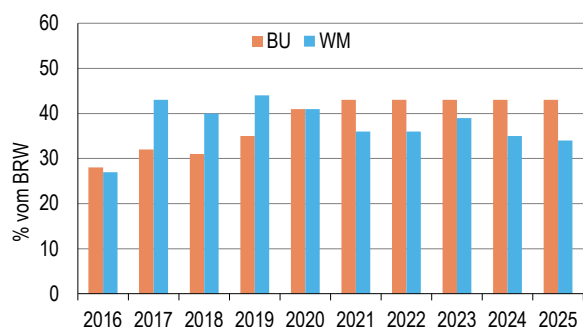
In der Kategorie Rohbauland Gewerbe Weiterer Metropolitanraum konnte seit 2021 nur ein Vertrag in die Auswertung einbezogen werden.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Entwicklung des Medians für Bauerwartungs- und Rohbauland in den vergangenen Jahren.

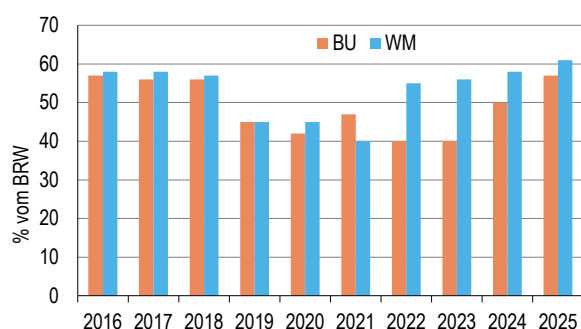
Grafik 5-10 nicht qualifizierte Bauerwartung



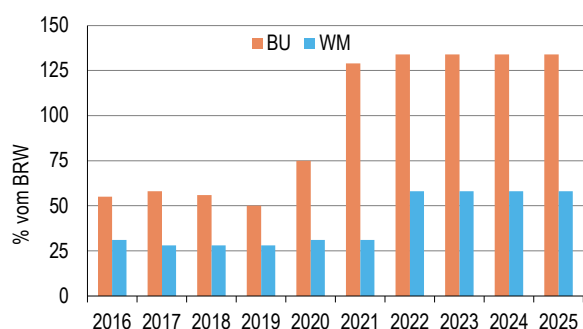
Grafik 5-11 qualifizierte Bauerwartung



Grafik 5-12 Rohbauland Wohnen



Grafik 5-13 Rohbauland Gewerbe



5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Ver- und Entsorgung

Die Kategorie Ver- und Entsorgung umfasst Grundstücke für Elektro-, Gas- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung. Als Erwerber treten sowohl öffentliche als auch private Betreiber auf. In den Jahren 2023 bis 2025 wurden 14 Käufälle von Ver- und Entsorgungsgrundstücken registriert, wobei fünf Käufälle auf das Jahr 2025 entfallen. Die Nutzungen waren Elektro- und Gasversorgung sowie Trink- und Abwasserentsorgung.

Tabelle 5-19 Preisniveau Flächen Ver- und Entsorgung 2023–2025

Region	Käufälle Anzahl	Anzahl 2025	Preis €/m² Spanne	Preis €/m² Durchschnitt
Berliner Umland	3	1	30,00–240,00	103,50
Weiterer Metropolitanraum	11	4	3,14–250,00	59,62

5.6.2 Regenerative Energie

Unter erneuerbarer oder auch regenerativer Energie bzw. alternativer Energie versteht man für den Menschen nutzbare Energieformen, die auf Quellen basieren, die zumindest nach

menschlichem Ermessen unerschöpflich sind und die durch Abzweigung von nutzbaren Kräften aus ohnehin stattfindenden, natürlichen Prozessen gewonnen werden.²⁹ Zu ihnen zählen u.a. Windenergie, solare Strahlung und nachwachsende Rohstoffe.

5.6.2.1 Windenergieanlagen

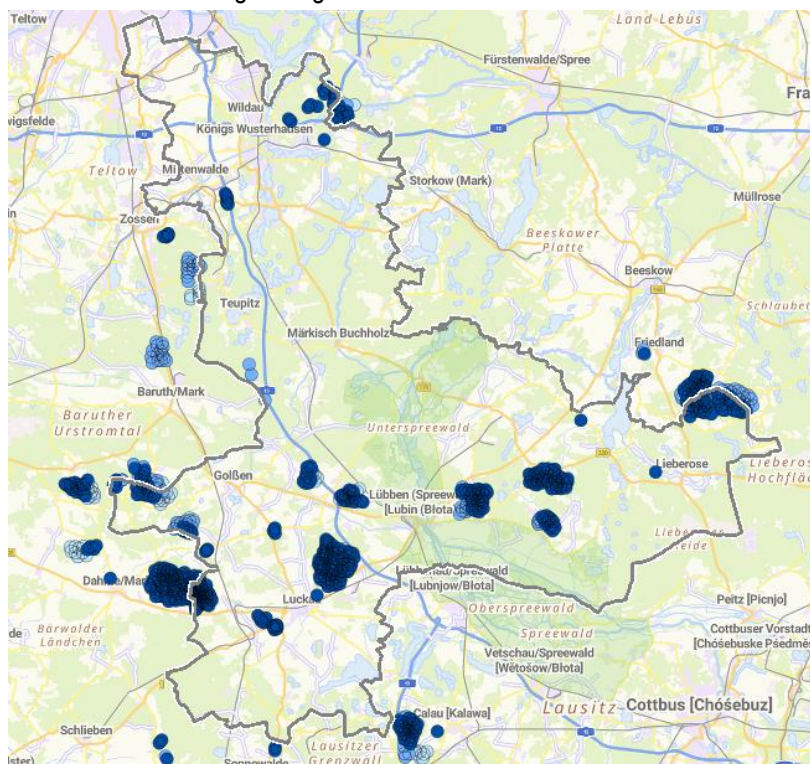
Tabelle 5-20 Preisniveau Flächen für Windenergieanlagen 2023–2025

Region	Kauffälle Anzahl	Anzahl 2025	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	2	0	-	1,10
Weiterer Metropolenraum	10	2	1,04–8,06	2,79

Durch Investoren werden für die Errichtung der Windenergieanlagen größere Flächen erworben, um Probleme mit Abstandsflächen zu vermeiden. Den Verkäufern werden teilweise zusätzlich zum Kaufpreis Sondervergütungen für die Errichtung der Windenergieanlagen gezahlt. Pachtverträge mit den landwirtschaftlichen Betrieben werden übernommen.

Die erfassten Kaufpreise weisen durchschnittlich ein Mehrfaches der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte auf. Die preisbildenden Komponenten, wie z.B. Standort, Abstandsfläche, Zuwegung oder Leitungstrasse, sind aus den Verträgen nicht immer ersichtlich. Es kann keine Einschätzung darüber getroffen werden, ob die Kaufpreise kapitalisierte Sondervergütungen beinhalten.

Grafik 5-14 Standorte Windenergieanlagen³⁰



²⁹ <http://www.stromversorger-energieversorger.de/erneuerbare-energien.php>

³⁰ © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-by-de/2.0, <https://geoportal.brandenburg.de>

5.6.2.2 Photovoltaikanlagen

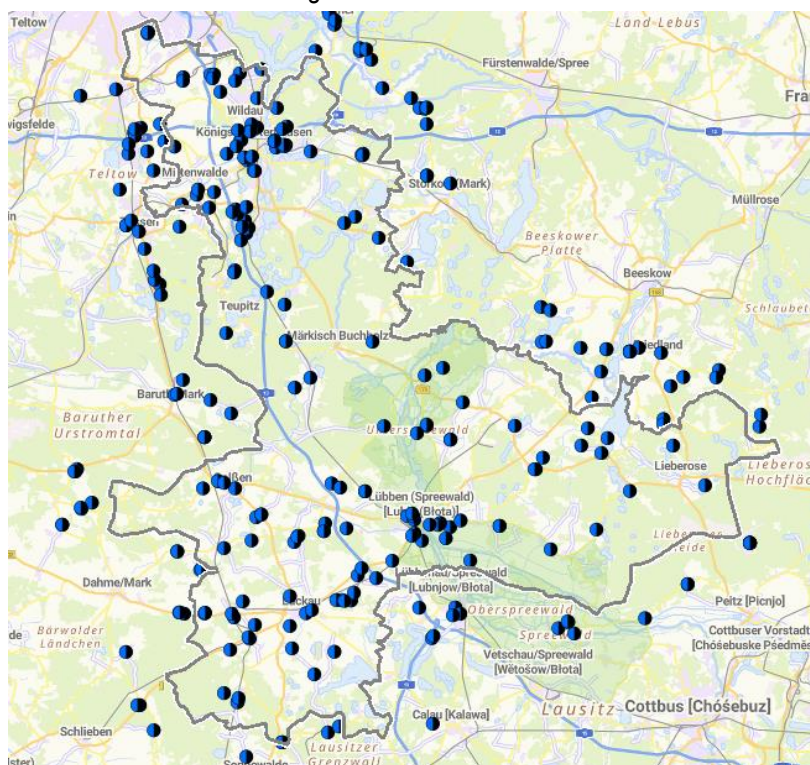
Tabelle 5-21 Preisniveau Flächen für Photovoltaikanlagen 2023–2025

Region	Kauffälle Anzahl	Anzahl 2025	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durchschnitt
Berliner Umland	1	0	-	5,18*
Weiterer Metropolenraum	7	2	0,58–5,00	2,01

* Einzelwert statt Durchschnitt

Es kann keine Einschätzung darüber getroffen werden, ob die Kaufpreise kapitalisierte Sondervergütungen beinhalten.

Grafik 5-15 Standorte Photovoltaikanlagen³¹

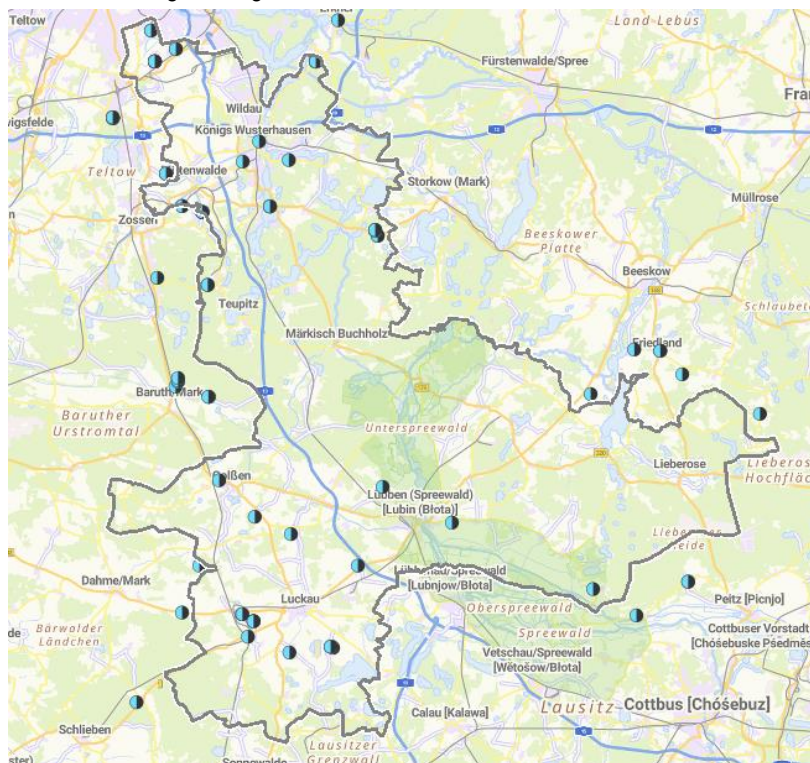


³¹ © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-by-de/2.0, <https://geoportal.brandenburg.de>

5.6.2.3 Biogasanlagen

Es wurden in den Jahren 2023 bis 2025 keine Kauffälle für Flächen zukünftiger Biogasanlagen registriert.

Grafik 5-16 Standorte Biogasanlagen³²



5.6.3 Arrondierungsflächen

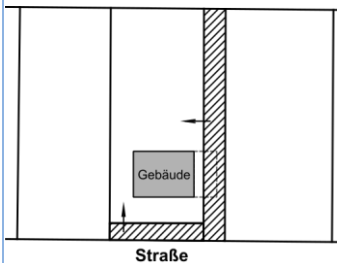
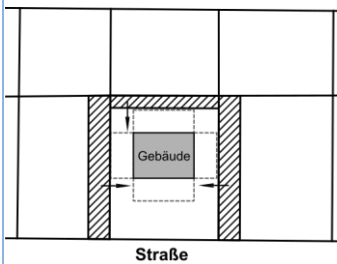
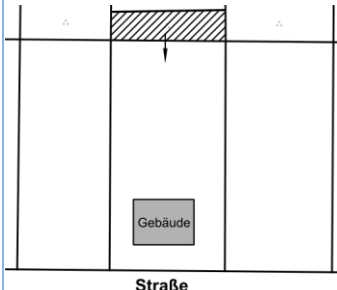
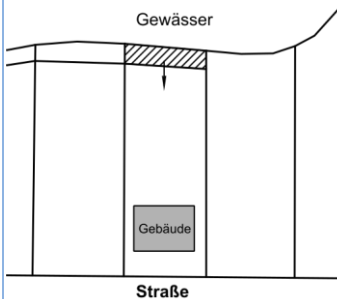
Im Auswertungszeitraum 2025 konnten 50 Kauffälle von Flächen zur Arrondierung bestehender Grundstücke verzeichnet werden.

Unter so genannten Arrondierungsflächen versteht man in der Regel selbständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Arrondierungskäufe wurden in den verschiedensten Grundstücksarten getätigt. Auf einer Untersuchung des Teilmarktes durch den Gutachterausschuss basiert die nachfolgende Ableitung der Preisspannen bei Grundstückszukäufen. Um die Aussagekraft der Auswertung zu stabilisieren, werden die Daten der Berichtsjahre 2021 bis 2025 zusammengefasst.

³² © Landesamt für Umwelt Brandenburg, dl-by-de/2.0, <https://geoportal.brandenburg.de>

Tabelle 5-22 Arrondierungsflächen 2021–2025

Art der unselbständigen Teilfläche	Fläche [m²]	Kauffälle [Anzahl]	Preisspanne [% vom BRW]	Beispiel
			Preis-durchschnitt [% vom BRW]	
Arrondierung zu bebauten Grundstücken*				
Teilflächen, die baurechtlich notwendig sind	≤ 100	102	4–180 Ø 84	
	101–700	93	15–150 Ø 80	
Teilflächen, die baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland sind (Flächen, welche die bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen (z.B. Anbauten...) oder als Funktionsflächen dienen (z.B. Stellplatz...))	≤ 100	29	6–167 Ø 78	
	101–700	22	5–112 Ø 55	
Teilflächen, die baurechtlich nicht notwendig und baurechtlich kein Bauland sind (Garten- und Hinterland)	≤ 100	11	3–53 Ø 29	
	101–1.000	22	12–87 Ø 34	
Arrondierungen zu Ufergrundstücken**				
Teilflächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern	3–300	12	44–333 Ø 170	

Abkürzung: BRW = Bodenrichtwert für Bauland (ohne Bodenrichtwerte für Ufergrundstücke);

* Die baurechtliche Notwendigkeit ist im Einzelfall zu prüfen.

** Ufergrundstücke schließen in der Regel auch baulich nicht nutzbare Teilflächen (z.B. Lagen im Außenbereich oder in sonstigen Bauverbotszonen) vor allem im unmittelbaren Uferbereich ein.

5.6.4 Bestandsschutz, Außenbereichslagen

Nach geltendem Baurecht sind Außenbereiche (§ 35 BauGB) Gebiete, die außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen. Es gilt der gesetzgeberische Anspruch, dass Flächen im Außenbereich von einer Bebauung freizuhalten sind.

Bei Wohngrundstücken im Außenbereich handelt es sich um baurechtlich zulässigerweise errichtete Gebäude, bei denen davon auszugehen ist, dass nach heutigem Baurecht keine Baugenehmigung erteilt werden würde. Ungeachtet des aktuellen Planungs- und Baurechts ist für zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen von einem Bestandsschutz auszugehen.

Zum Stichtag 1. Januar 2026 wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für Außenbereichslagen im gesamten Landkreis Dahme-Spreewald ermittelt. Bereits vorhandene Bodenrichtwerte für Außenbereichslagen wurden auf dem bestehenden Wertniveau fortgeschrieben.

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte für Außenbereichslagen erfolgt über das Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ im Internet.

Bau-Turbo

Am 30. Oktober 2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025, verankert im § 246e BauGB³³, umgangssprachlich auch als Bau-Turbo bezeichnet, in Kraft getreten. Im Wesentlichen ermöglicht der Bau-Turbo den Gemeinden ohne aufwendige Planungsverfahren Bauprojekte zu genehmigen. Die Lockerung der Bauvorschriften soll neben der schnelleren und unkomplizierteren Genehmigung zur Kostensenkung der Verfahren und im Ergebnis zur zeitnahen Schaffung von Wohnraum führen.

Im Hinblick auf den Außenbereich (§35 BauGB) könnte der Bau-Turbo mittelbar zu einem erhöhten Druck auf bislang unbebaute Flächen führen.

Dem Gutachterausschuss sind für den Auswertzeitraum 2025 keine Immobilientransaktionen bekannt, für die ein Zusammenhang mit dem Bau-Turbo hergestellt werden kann.

5.6.5 Erholungsflächen

Nachgefragt sind Standorte in den Gemeinden Bestensee, Heidesee und Märkische Heide, dem Amt Schenkenländchen sowie dem Amt Lieberose/Oberspreewald.

Tabelle 5-23 Umsatz Erholungsflächen

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2020	38	7,0	2,4
2021	62	8,0	3,1
2022	25	11,4	1,9
2023	26	3,6	1,1
2024	19	3,7	0,5
2025	14 -26 %	1,3	0,7 +40 %

³³ § 246e BauGB eingeführt durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025, BGBl. 2025 I Nr. 257 (in Kraft getreten am 30.10.2025), wird umgangssprachlich auch als Bau-Turbo bezeichnet

Tabelle 5-24 Räumliche Verteilung 2025

Region	Kauffälle Anzahl Anteil
Berliner Umland	1 7 %
Weiterer Metropolenraum	13 93 %

Grundstücke zur Erholungsnutzung und Freizeitgestaltung werden nahezu ausschließlich von Privatpersonen erworben.

Zum Stichtag 1. Januar 2026 wurden Bodenrichtwerte für Erholungsgrundstücke ermittelt. Diese geben eine Orientierung zum Preisniveau an den verschiedenen Erholungsstandorten im Landkreis Dahme-Spreewald.

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge kann keine Aussage zu Grundstücken getroffen werden, welche nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) einzuordnen sind.

5.6.6 Campingplätze

Tabelle 5-25 Campingplätze

Jahr	Kauffälle Anzahl	Anzahl 2025	Fläche ha Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2016–2025	2	0	0,2	3,17–5,52 Ø 4,35

Seit Beginn der Auswertung von Verkäufen von Campingplatzflächen hat sich immer wieder gezeigt, dass teilweise aufstehende Gebäude mit unterschiedlichem Nutzungszweck ohne gesonderte preisliche Ausweisung mit veräußert wurden.

5.6.7 Gemeinbedarfsflächen

Als Gemeinbedarfsflächen werden öffentliche Flächen, die der Allgemeinheit dienen, erfasst. Auf diesen Flächen werden Anlagen oder Einrichtungen zur öffentlichen Nutzung errichtet, wie beispielsweise Schulen, Kirchen oder kulturelle Einrichtungen aber auch Rettungs- und Feuerwachen. Die Gemeinbedarfsflächen werden in zwei Bereiche unterteilt. Die erste Kategorie sind Neuerwerbsflächen, die bisher nicht als Gemeinbedarf genutzt wurden, diesem aber nach dem Verkauf zugeführt werden sollen. Die zweite Gruppe stellen Flächen dar, die seit jeher als Gemeinbedarf genutzt wurden, aber noch nicht im Eigentum der öffentlichen Hand waren. In diese Auswertung werden keine Sportflächen mit einbezogen.

Werdender Gemeinbedarf

Tabelle 5-26 Werdender Gemeinbedarf (Neuerwerb) – Vorwirkung: Bauland

Jahr	Kauf-fälle Anzahl	Anzahl 2025	Fläche in 1.000 m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne Durchschnitt	Preis % vom BRW	Vorwir- kung	Geplante Nutzungen aus Kauf- verträgen
2023–2025	1	0	0,6	403,35	101	Bauland	Schule

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Tabelle 5-27 Werdender Gemeinbedarf (Neuerwerb) – Vorwirkung: land- und forstwirtschaftliche Flächen

Jahr	Kauffälle Anzahl	Anzahl 2025	Fläche in 1.000 m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne Durchschnitt	Vorwirkung	Geplante Nut- zungen aus Kaufverträgen
2023–2025	3	0	4,9–27,1	2,00–37,15 Ø 16,38	land- und forstwirt- schaftliche Flächen	Schule, Feuerwehr

Bleibender Gemeinbedarf

Tabelle 5-28 Bleibender Gemeinbedarf

Jahr	Kauf-fälle Anzahl	Anzahl 2025	Fläche in 1.000 m Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	Preis % vom BRW Spanne, Durchschnitt	Nutzungen aus Kaufverträgen
2023–2025	4	1	1,2–34,5	15,00–235,85 Ø 121,11	10–107 Ø 51	Stellplatz, Kin- dergarten, Ein- satz-trainings- zentrum

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Die land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Dahme-Spreewald beträgt im Berichtszeitraum gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster insgesamt 190.135 ha. Das sind 84 % der Gesamtfläche des Landkreises. Davon entfallen auf Forstflächen 106.586 ha (56 %), auf Ackerland 55.723 ha (29 %) und auf Grünland 27.826 ha (15 %).

Tabelle 6-1 Gesamtumsatz Land- und Forstwirtschaft

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2021	482	3.705	44,0
2022	321	816	7,5
2023	365	1.426	15,2
2024	349	1.088	8,5
2025	380 +9 %	1.623 +49 %	14,4 +69 %

Kauffälle nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV), dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) oder dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) finden wegen besonderer Vertragsbedingungen zur Analyse des Teilmarktes keine Berücksichtigung. Im Berichtsjahr wurde kein Kaufvertrag dieser Kategorien registriert.

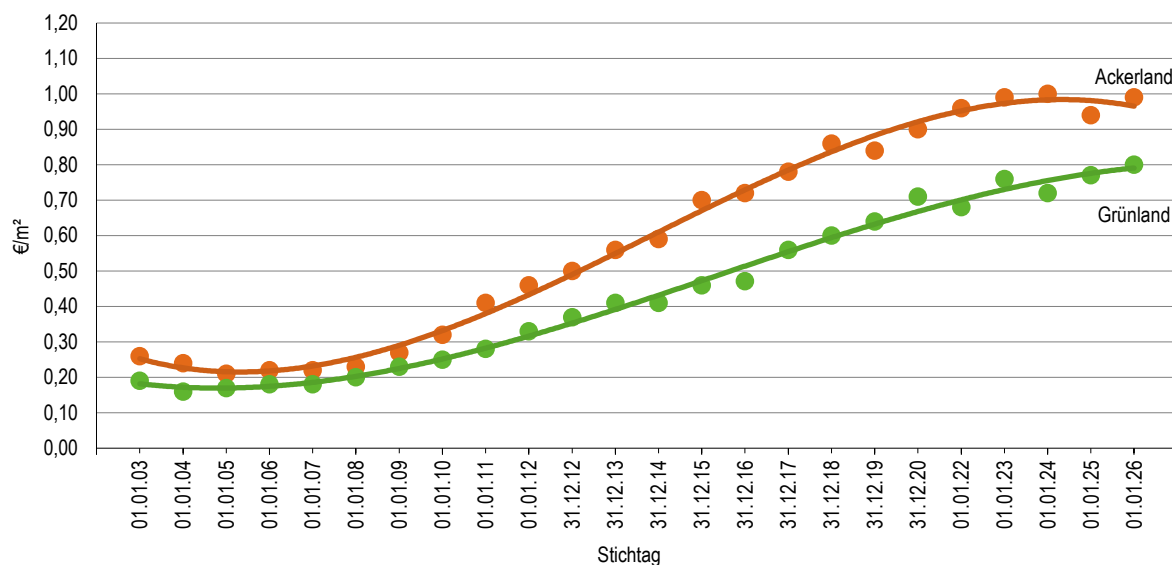
Von 380 Käuffällen wurden 81 Kaufverträge reiner Ackerflächen, 54 Kaufverträge reiner Grünlandflächen und 107 Kaufverträge reiner Forstflächen registriert. Den größten Flächenanteil mit ca. 900 ha und den größten Geldumsatz mit ca. 8,4 Millionen € verzeichnen die reinen Forstflächen. Die sonstigen Nutzungen repräsentieren Käuffälle gemischt genutzter land- und forstwirtschaftlicher Flächen, die sich nicht eindeutig einer Kategorie zuordnen lassen.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Das Marktgeschehen für Acker- und Grünland konnte anhand einer ausreichenden Anzahl von Käuffällen ausgewertet und darauf aufbauend Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Grafik 6-17 Bodenrichtwertniveau von Ackerland und Grünland



6.2.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-2 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte €/m²			
	Ackerland		Grünland	
	01.01.2025	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2026
Berliner Umland innerhalb A-Ring	1,60	1,70	1,40	1,70
Berliner Umland außerhalb A-Ring	1,10	1,10	0,90	0,90
Schenkenländchen	0,60	0,70	0,65	0,65
Golßen	1,10	1,10	0,70	0,55
Luckau	0,90	0,95	0,55	0,60
Spreewald	0,60	0,60	0,60	0,60
Lieberose	0,70	0,75	0,60	0,60

A-Ring = Autobahnring A 10

Eine Einschätzung zur Abhängigkeit der Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen von der Verpachtungssituation kann auf Grundlage der fehlenden Vertragsinformationen nicht abgegeben werden.

6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Die Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von

- der natürlichen Ertragsfähigkeit (Ackerzahl) sowie
- der Größe der veräußerten Fläche

wurde auf der Basis von 163 Kauffällen der letzten drei Jahre (2023 bis 2025) untersucht. Die mittlere Flächengröße lag bei ca. 2,0 ha und die mittlere Ackerzahl bei 28.

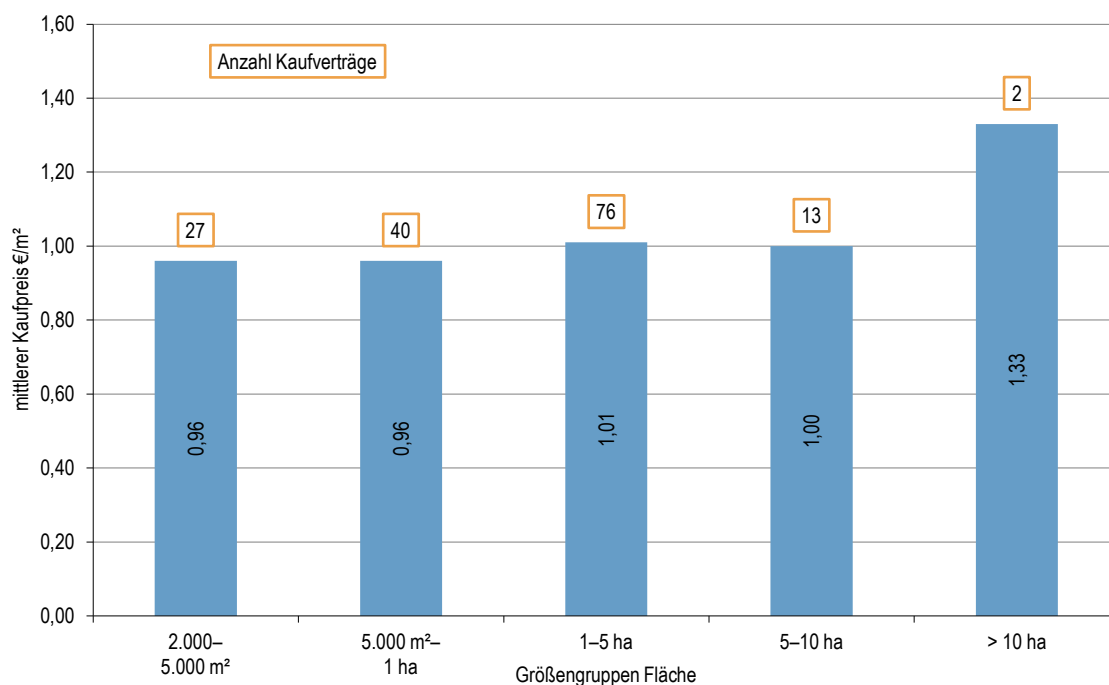
Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße

Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Größe der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden Kauffälle bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,94 €/m².

Es lässt sich weiterhin keine Flächenabhängigkeit erkennen.

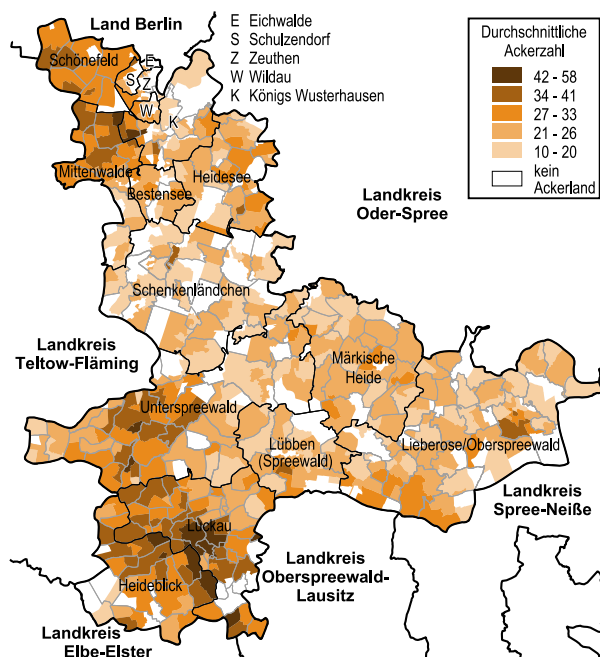
Eine Auswertung nach Größengruppen zeigt ebenfalls keine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Fläche. Die Anzahl der Kauffälle über 10 ha liegt deutlich unter den Kauf-fallzahlen anderer Größengruppen. Daher wird für Größengruppen über 10 ha auf den Landmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses verwiesen.

Grafik 6-18 Abhängigkeit Kaufpreis/Flächengröße bei Ackerflächen – Größengruppen



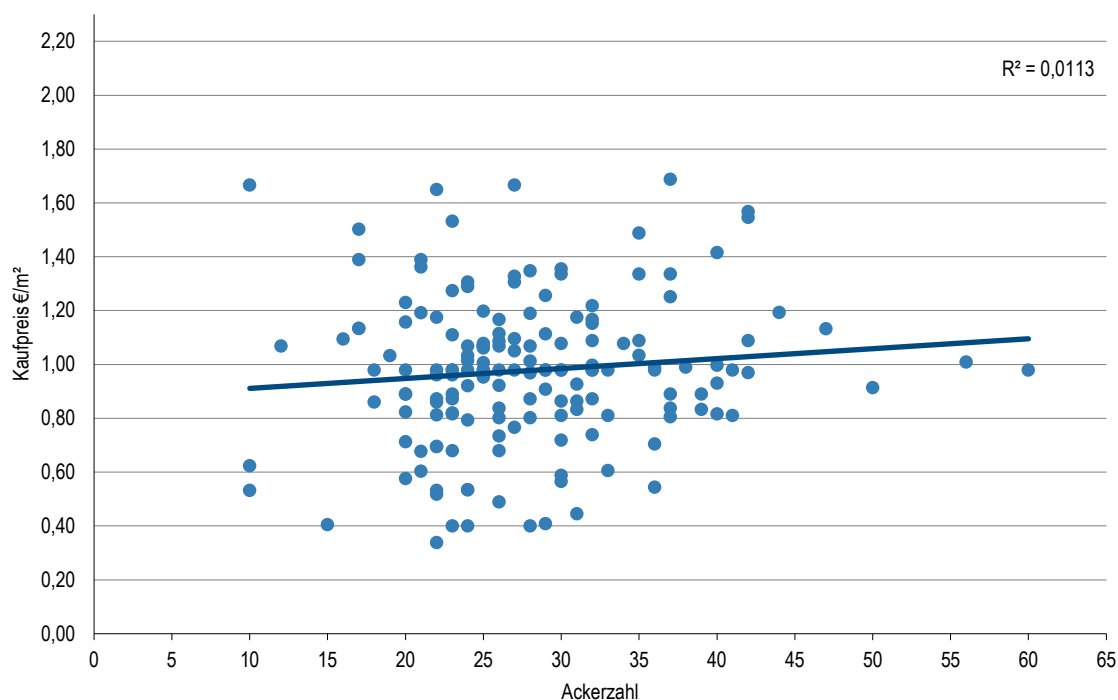
Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl

Grafik 6-19 Durchschnittliche Ackerzahlen aus der Bodenschätzung



Die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Bonität der veräußerten Flächen erfolgte anhand der vorliegenden 163 auswertbaren Kauffälle des Zeitraumes 2023 bis 2025 bezogen auf ein normiertes Bodenrichtwertniveau von 0,98 €/m².

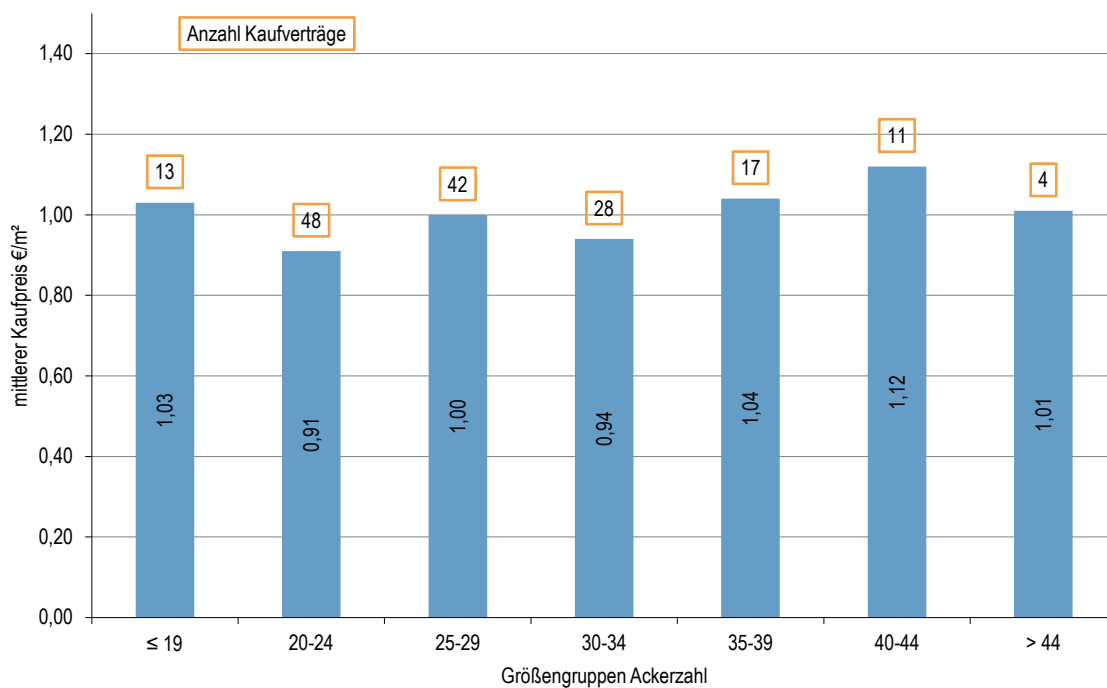
Grafik 6-20 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen



Auf Landkreisebene fehlt weiterhin eine gesicherte Datenbasis zur statistisch fundierten Verifizierung einer allgemein vermuteten Bonitätsabhängigkeit.

Die Auswertung nach Größengruppen zeigt ebenfalls keine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Ackerzahl. Eine Abhängigkeit ist lokal durch Kaufpreisvergleiche zu überprüfen.

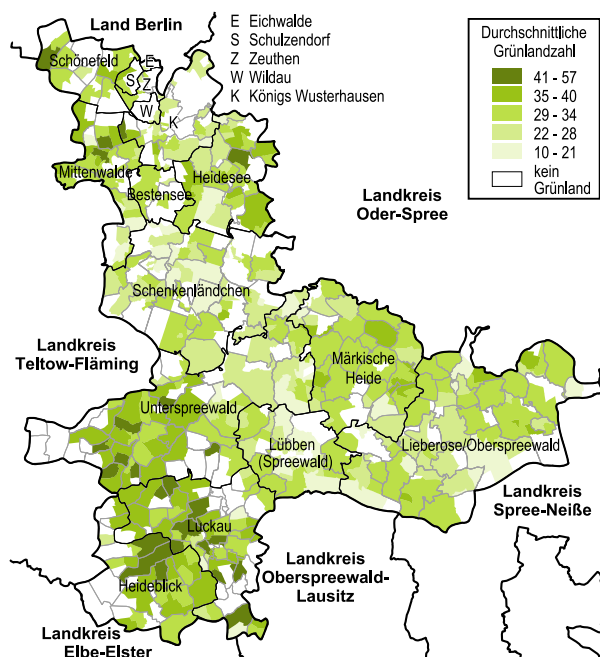
Grafik 6-21 Abhängigkeit Kaufpreis/Ackerzahl bei Ackerflächen - Größengruppen



Abhängigkeit Kaufpreis/Grünlandzahl

Auf Landkreisebene fehlt eine gesicherte Datenbasis zur statistisch fundierten Verifizierung einer allgemein vermuteten Bonitätsabhängigkeit.

Grafik 6-22 Durchschnittliche Grünlandzahlen aus der Bodenschätzung



6.2.4 Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke

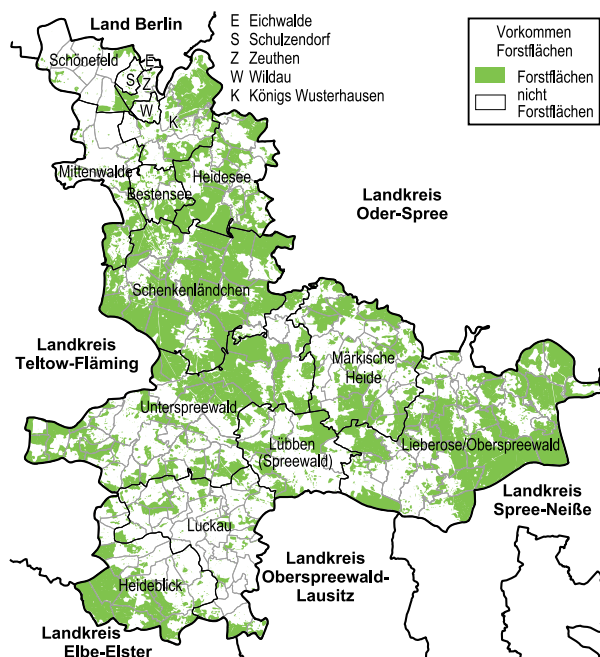
Die nachfolgende Tabelle zeigt Zukäufe von Grund und Boden zu landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden durch Landwirtschaftsbetriebe oder Agrargenossenschaften, bei denen davon auszugehen ist, dass sie weiter als solche genutzt werden sollen.

Tabelle 6-3 Bebaute landwirtschaftliche Grundstücke

Jahr	Kauffälle Anzahl	Fläche ha Spanne	Preis €/m² Spanne, Durchschnitt
2023	2	0,1–0,4	4,00–5,00 Ø 4,50
2024	1	10,5	0,95
2025	0	-	-

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Grafik 6-23 Verteilung forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis



6.3.1 Preisniveau

Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft sind ab dem Stichtag 1. Januar 2025 nach §14 Absatz 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) flächendeckend ohne den Wertanteil für den Aufwuchs auszuweisen.

Das Marktgeschehen für Forstflächen inklusive Bestockung konnte anhand von 73 Kauffällen im Jahr 2025 (2023 bis 2025: 208) ausgewertet werden.

Davon abgeleitet konnten auf der Grundlage von 34 Kauffällen aus den Jahren 2023 bis 2025 mit ausgewiesenem Wertanteil für den Aufwuchs Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft ohne Aufwuchs ermittelt werden.

6.3.2 Preisentwicklung

Tabelle 6-4 Bodenrichtwerte Forstflächen ohne Aufwuchs

Bodenrichtwertregion	Bodenrichtwerte in €/m²	
	01.01.2025	01.01.2026
Berliner Umland innerhalb A-Ring	0,45	0,90
Berliner Umland außerhalb A-Ring	0,25	0,25
Schenkenländchen	0,25	0,25
Golßen	0,25	0,25
Luckau	0,20	0,25
Spreewald	0,20	0,25
Lieberose	0,25	0,25

A-Ring = Autobahnring A 10

6.3.3 Forstflächen mit ausgewiesenem Preisanteil für den Bestand

Im Nachgang zur Bodenrichtwertermittlung wurden vertiefende Untersuchungen in diesem Teilmarkt für den Zeitraum 2023 bis 2025 durchgeführt, um den aktuellen Markt genauer abbilden zu können. Durch den Gutachterausschuss Dahme-Spreewald konnten 34 Verkäufe von Forstflächen in diesem Zeitraum registriert werden, bei denen eine getrennte Auswertung von Grund und Boden und Bestockung erfolgte. Für das Berichtsjahr 2025 wiesen 18 Kaufverträge den Preisanteil für den Bestand explizit aus. Eine Aussage zu Alter und Umfang der Bestockung kann aufgrund der fehlenden Datengrundlage nicht getroffen werden.

Tabelle 6-5 Preisanteil für den Baumbestand (Aufwuchs)

Jahre	Kauffälle Anzahl	Preis Aufwuchs Spanne €/m²	Preis Aufwuchs Durchschnitt €/m²
2023–2025	34	0,19–1,02	0,45

6.4 Unland, Ödland

Tabelle 6-6 Unland, Ödland

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenspanne Durchschnitt ha	Preisspanne, Durchschnitt €/m²
2023	5	0,02–0,71 Ø 0,38	0,07–0,75 Ø 0,30
2024	9	0,003–1,27 Ø 0,45	0,26–1,38 Ø 0,82
2025	4	0,11–1,04 Ø 0,53	0,30–1,15 Ø 0,65

Unter Ödland versteht man Landwirtschaftsflächen, deren Bewirtschaftung bereits seit längerer Zeit aus unterschiedlichen natürlichen und wirtschaftlichen Gründen aufgegeben wurde und deren Revitalisierung nur mit erheblichem, zumeist unwirtschaftlichem Aufwand möglich wäre.

Unland ist eine Fläche, die dauerhaft nicht landwirtschaftlich genutzt wird.

6.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst

Bei Auswertung der vorgelegten Kaufverträge ist festzustellen, dass Flächen mit objektspezifisch konkreter, höherwertiger Nutzung (beispielsweise unmittelbare Baulandnähe, Pferdekoppel) oder besonderer substantieller Lagegunst, Kaufpreise erzielen, die über dem Niveau des gewöhnlichen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs liegen.

50 Kauffälle wurden nach der jeweiligen Nutzungsart ausgewertet.

Tabelle 6-7 Landwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst nach Nutzungsart

Jahr	Kategorie	Kauf-fälle Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durch-schnitt	Faktor zum BRW Spanne	Faktor zum BRW Durchschnitt
2023–2025	Acker	19	0,78–7,72	2,65	0,71–11,03	3,51
2023–2025	Grünland	14	1,12–10,16	3,30	1,27–8,18	4,39

BRW = Bodenrichtwert für Acker- bzw. Grünland

Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft sind ab dem Stichtag 1. Januar 2025 nach §14 Absatz 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) flächendeckend ohne den Wertanteil für den Aufwuchs auszuweisen. Deshalb ist eine vergleichbare Auswertung über den Zeitraum 2023 bis 2025 nicht möglich. Die nachfolgende Tabelle zeigt ausschließlich die Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2025 mit Bezug zum Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs.

Tabelle 6-8 Forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst

Jahr	Kategorie	Kauf-fälle Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis €/m ² Durch-schnitt	Faktor zum BRW Spanne	Faktor zum BRW Durchschnitt
2025	Forst	2	1,40–3,61	2,51	5,60–14,44	10,02

BRW = Bodenrichtwert für Forst ohne Aufwuchs

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Infrastrukturmaßnahmen

7.1.1 Flughafen

Allgemein

Deutschland verzeichnete 2025 ein Wachstum des Luftverkehrs von 4 % und war damit das Schlusslicht im Vergleich mit den großen europäischen Märkten. Das Verkehrsvolumen lag bei rd. 85 % gegenüber dem Vorkrisenjahr 2019. Eine weitere Erholung des Luftverkehrs wird insbesondere durch die hohen staatlichen Standortkosten und ungünstigen regulatorischen Rahmenbedingungen wie bspw. die Luftverkehrssteuern, hohe Sicherheits- und Flugsicherungsgebühren sowie Nachtflugrestriktionen gehemmt.

Während 2024 am BER noch rd. 10 % mehr Passagiere als im Vorjahr gezählt wurden, lagen die Fluggastzahlen 2025 mit rd. 26 Mio. nur 2,3 % höher als 2024. Das entspricht rd. 73 % im Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019 mit rd. 35,6 Mio. Passagieren.

Es besteht kurz- und mittelfristig kein signifikant zusätzlicher Bedarf an flugbetriebsnotwendiger Infrastruktur oder Anlagen. Optimierungen im Bestand sowie Einrichtungen für zusätzliche Funktionen erforderten auch 2025 keine Grundstücksgeschäfte, so dass hiervon kein Einfluss auf den Immobilienmarkt ausging.

Der Gutachterausschuss beobachtet die betroffenen Gebiete intensiv und wertet die vorliegenden Daten kontinuierlich aus. Bisher lässt sich kein originärer signifikanter Zusammenhang zwischen konkreter Flugrouten-Betroffenheit und sinkenden bzw. vermindert steigenden Grundstückswerten herstellen. Die überlagernden konjunkturellen Entwicklungen sind weiter bestimmend für die Grundstückswertentwicklung.

Makroökonomische Bedeutung

Der Flughafen BER ist als wesentlicher Bestandteil einer modernen Infrastruktur für den Luftverkehr der beiden Bundesländer Brandenburg und Berlin essenziell. Als zentraler, überregional verbindender Knotenpunkt für Verkehr, Wirtschaft und Gesellschaft ist er für die Metropolregion sehr wichtig.

Der Airport ermöglicht der heimischen Wirtschaft einen schnellen Zugang zu den weltweit wichtigen Märkten und Metropolen. Er stellt einen relevanten Faktor für Business-, Stand- und Wohnortentscheidungen dar. Die Nähe und eine gute Anbindung zum Airport spielen bei Standortentscheidungen in- und ausländischer Investoren in vielen Branchen eine große, teils entscheidende Rolle. Durch die Airport-Verfügbarkeit profitiert die gesamte Metropolregion. Der Flughafen schafft Arbeitsplätze, fördert lokale Unternehmen und zieht Investitionen an. Für eine einzelne Liegenschaft ist im Immobilienmarktgeschehen der Flughafeneinfluss häufig weniger gut messbar.

Mikroökonomische Bedeutung

Die Analyse der Kaufpreissammlung und die Beobachtung des Gutachterausschusses legen die Schlussfolgerung nahe, dass die Umfeldentwicklung des Flughafens teilweise gehemmt ist. Es besteht eine Vielzahl an Problemfeldern, die nicht unüblich für eine Flughafen-Umfeldentwicklung sind. Neu hinzugekommene geopolitische Herausforderungen in unterschiedlichen Intensitäten sind dafür mit ursächlich. Allerdings sind die Zusammenhänge zu komplex, als dass sie im Rahmen dieser Publikation erläutert werden könnten.

Exemplarisch sei nur ein kleiner Einblick dargestellt, der die Komplexität und das langwierige Zusammenspiel von Ursache und Wirkung einer Flughafen-(Umfeld-) Entwicklung erahnen lässt:

- Die Entwicklung der Gewerbestandorte im näheren Flughafenumfeld verläuft weiterhin verhalten.
- Die kommunale Bauleitplanung der Gemeinde Schönefeld ist im Allgemeinen eher langwierig.
- B-Pläne im Bereich der Autobahnanbindung BER, B96a und an der Landesgrenze noch immer nicht in Aufstellung bzw. rechtskräftig.
- Flughafen ist nur „Zubringer“ für andere Airports mit Drehkreuzfunktion (u. a. Frankfurt, München, London, Paris, Amsterdam).
- Das (lukrative) Frachtaufkommen am BER ist gering. Zumeist wird „nur“ Beiladefracht umgeschlagen.
- Ein 24-Stunden-Flugbetrieb ist am Standort nicht möglich.

Gleichwohl seien folgende positive Impulse genannt, für die der Airport-Standort mitursächlich ist bzw. von diesen mitprofitiert. Im Flughafen-Umfeld konzentrieren sich die gewerblichen Entwicklungen für 2025 vor allem auf die Erschließung neuer bzw. Erweiterung bestehender Business-Parks und Gewerbegebiete (unter anderem Waltersdorfer Dreieck, Waßmannsdorfer Tor), eines Urbanisierungsprojektes (Schönefeld Nord), eines Hotelprojektes (Ramada Encore by Wyndham Berlin Airport). Die anliegenden Gemeinden nutzen das örtliche Bevölkerungswachstum, um sich als moderner Dienstleistungs- und Technologiestandort im Umfeld Berlins zu positionieren.

7.1.2 Verkehrsflächen

Alle Verkäufe von Flächen, die weitestgehend mit dem Erhalt bzw. Ausbau des kommunalen, regionalen und überregionalen Verkehrsnetzes im Zusammenhang stehen, werden hier analysiert. Für das Jahr 2025 wurden 82 Kauffälle erfasst. Bei der Auswertung der Kauffälle wird nach der Qualität der anzukaufenden Fläche und ihrer künftigen Zweckbindung unterschieden. Ausschlaggebend bei der Preisgestaltung ist die ursprüngliche planungsrechtliche Einordnung der anzukaufenden Fläche. Hohe Preise werden insbesondere für zuvor privat genutzte Baulandflächen gezahlt, welche zum Ausbau eines Verkehrsweges benötigt werden. Die vereinbarten Kaufpreise bewegen sich hier im Wertebereich der Bodenrichtwerte für Bauland. Es wurde kein Kauffall auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFl-BerG) abgeschlossen.

Autobahnflächen, Bundes- und Landesstraßen sowie Kreis- und Gemeindestraßen, die vor 1945 als solche gebaut wurden, müssen zum Teil noch heute von der öffentlichen Hand erworben werden. Das betrifft teilweise auch nach 1945 gebaute örtliche Verkehrsflächen. Käufe im rückständigen Grunderwerb werden auf niedrigem Niveau gehandelt.

Den Kaufverträgen ist nicht regelmäßig zu entnehmen, ob der gezahlte Kaufpreis weitere Ausgleichszahlungen – Nebenentschädigungen – einschließt oder ob sich der ermittelte Quadratmeterpreis ausschließlich auf den Grund und Boden bezieht. Die Kaufverträge umfassen in der Regel auch notwendige Nebenflächen der Ausbauprojekte.

Die nachfolgend tabellarisch aufgeführten Werte können nur einen Überblick über das Kaufgeschehen im Landkreis Dahme-Spreewald ermöglichen. Es wurde kein signifikanter Zusammenhang zwischen der Größe der anzukaufenden Fläche und dem Preis festgestellt.

Die nachfolgende Tabelle weist Straßenbauflächen im Neuerwerb auf der Grundlage ausgewerteter Kaufverträge mit der Qualität baureifen Landes der Jahre 2023 bis 2025 aus. Befindet sich die zu erwerbende Fläche noch in der Qualität Bauerwartungs- oder Rohbauland, wird auf den Abschnitt 5.5 „Bauerwartungsland und Rohbauland“ verwiesen.

Tabelle 7-1 Straßenbau* – Neuerwerb Qualität Baulandflächen 2023–2025

Region	Kauf-fälle Anzahl	Fläche m² Spanne	Preis €/m² Spanne, Durchschnitt	Preis % vom BRW Durchschnitt	Qualität vor Inanspruch-nahme
Berliner Umland	2	34–44	210,00–250,00 Ø 230,00	50	Bauland
Weiterer Metropolenraum	8	4–86	1,00–93,60 Ø 28,30	47	Bauland
Landkreis gesamt	10	4–85	1,00–250,00 Ø 68,64	48	Bauland

* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen, Radwege;
(Neubau, Ausbau bzw. Erweiterung, Straßenbegleitflächen)
Abkürzung: BRW = Bodenrichtwert für Bauland

Tabelle 7-2 Straßenbau* – Neuerwerb Qualität land- und forstwirtschaftliche Flächen 2023–2025

Region	Kauf-fälle Anzahl	Fläche m² Spanne	Preis €/m² Spanne, Durchschnitt	Qualität vor Inanspruchnahme
Berliner Umland	4	509–3.823	1,15–1,30 Ø 1,19	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
Weiterer Metropolenraum	30	15–4.233	0,43–1,50 Ø 0,83	land- und forst- wirtschaftliche Flächen
Landkreis gesamt	34	15–4.233	0,43–1,50 Ø 0,88	land- und forst- wirtschaftliche Flächen

* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen, Radwege;
(Neubau, Ausbau bzw. Erweiterung, Straßenbegleitflächen)

Tabelle 7-3 Straßen* – Rückständiger Grunderwerb 2025

Region	Kauf-fälle Anzahl	Fläche m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung
Berliner Umland	19	1–3.220	1,15–2,00 Ø 1,51	Verkehrsfläche
Weiterer Metropolenraum	23	8–5.154	0,20–8,05 Ø 1,88	Verkehrsfläche
Landkreis gesamt	42	1–5.154	0,20–8,05 Ø 1,71	Verkehrsfläche

* Bundes-, Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen

7.1.3 Privatwege

Zu den Privatwegen gehören insbesondere Zuwegungen zu Wohngrundstücken im Innen- und Außenbereich, Privatwege in Erholungsanlagen oder auch gewerblich betriebenen Standorten. In die Auswertung fließen keine Privatwege im Bereich der Land- und Forstwirtschaft ein, da eine Darstellung der Abhängigkeit zum Bodenrichtwert für Bauland hier zu keinem brauchbaren Ergebnis führt. Deutliche Preisunterschiede und eine geringe Anzahl an Verkäufen zeigen, dass der Grundstücksmarkt im Bereich der Privatwege durch Einzelverkäufe gekennzeichnet ist.

Tabelle 7-4 Private Wegeflächen 2023–2025

Region	Kauffälle Anzahl 2023–2025	Anzahl 2025	Preis €/m ² Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
Berliner Umland	3	0	7,04–96,82	14–17	16
Weiterer Metropolenraum	9	3	1,42–16,26	3–98	33

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

7.2 Naturschutz und Ökologie

Dieser Teilmarkt wird von Flächen dominiert, die von Naturschutzverbänden, Stiftungen des Natur- bzw. Landschaftsschutzes und vom Land Brandenburg erworben werden.

Der Flächenumsatz der Jahre 2023 bis 2025 lag bei insgesamt rd. 24 ha. Es handelt sich um Flächen, welche dem Natur- und Landschaftsschutz gewidmet sind, zu denen in den Jahren 2023 bis 2025 unter anderem Flächenankäufe im Rahmen des Naturschutzprojekts „Erhalt und Wiederherstellung der Bachmuschel in Fließgewässern Brandenburgs“ zählen.

Tabelle 7-5 Naturschutz und Ökologie

Jahr	Kauf-fälle Anzahl	Anzahl 2025	Fläche in 1.000m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung aus Kaufverträgen
2023–2025	21	13	0,4–30	0,30–1,10 Ø 0,65	Land- und Forstwirtschaft

Weiterhin wurden in diesem Zeitraum fünf Kauffälle mit einer Fläche von rund 50 ha erfasst, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind

Tabelle 7-6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Jahr	Kauf-fälle Anzahl	Anzahl 2025	Fläche in 1.000 m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung aus Kaufverträgen
2023–2025	5	3	0,5–427	0,50–18,71 Ø 4,58	Land- und Forstwirtschaft, Bauland, sonstige Flächen (Verkehrsfläche, private Grün- anlagen)

Die Preisgestaltung wird maßgeblich von der vorherigen Nutzung beeinflusst. Flächen, welche land- und forstwirtschaftlich genutzt wurden, liegen bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 1,23 €/m².

7.3 Abbauland

Die nachfolgende Grafik zeigt Standorte der abbauenden Betriebe untergliedert nach geschätzten Vorratsmengen an Sand oder Kies.

Grafik 7-1 Sand- und Kiesabbau³⁴

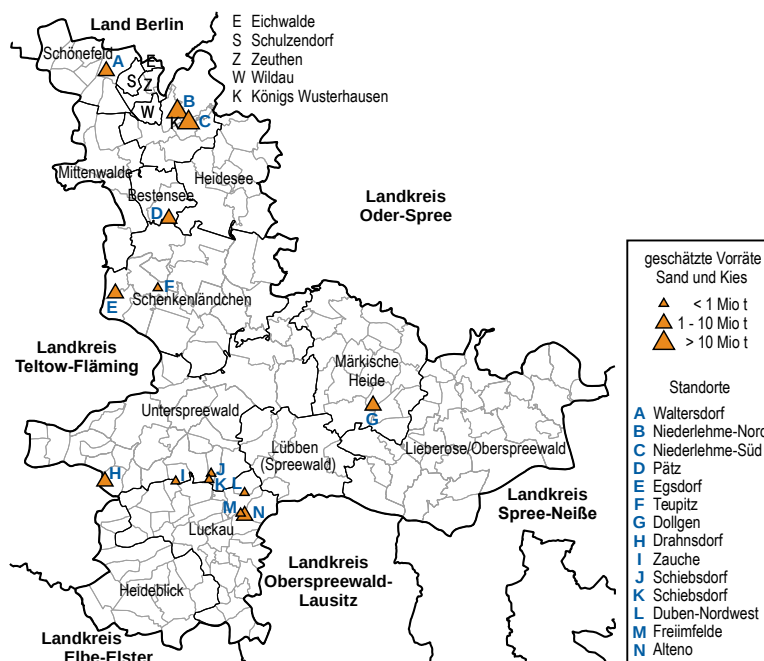


Tabelle 7-7 Abbauland

Jahr	Kauf-fälle Anzahl	Anzahl 2025	Fläche ha Spanne	Preis €/m² Spanne, Durchschnitt	vorherige Nutzung aus Kaufverträgen
2021–2025	8	0	0,04–8,4	0,70–18,18 Ø 4,65	Abbaufäche, Ackerland

³⁴ Eigene Darstellung in Anlehnung an Amt für Kreisentwicklung und Denkmalschutz, Beiträge zur Kreisentwicklung, Heft 7, Rohstoffe im Landkreis Dahme-Spreewald, Stand: 12/2008 und Bauordnungsamt des Landkreises Dahme-Spreewald (2020).

7.4 Sportflächen

Diese Auswertung enthält privat und öffentlich genutzte Sportflächen.

Tabelle 7-8 Sportflächen

Jahr	Kauf-fälle Anzahl	Anzahl 2025	Fläche ha Durchschnitt	Preis €/m ² Spanne Durchschnitt	Preis % zum BRW Spanne Durchschnitt	Nutzung aus Kaufverträgen
2023–2025	3	1	0,2–0,6 0,4	3,75–6,25 4,85	2–31 19	Sportplatz, Schwimmbad

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

7.5 Gartenland

Grün- und Gartenflächen dienen überwiegend der Freizeitgestaltung. Die Zuordnung zu diesem Teilmarkt umfasst sowohl Gartenflächen, welche als Hausgarten bezeichnet werden und im räumlichen Zusammenhang mit einem Wohngrundstück stehen, als auch selbständig nutzbare Grundstücke für den privaten gärtnerischen Gebrauch.

Tabelle 7-9 Private Grün- und Gartenflächen

Jahr	Region	Kauffälle Anzahl	Preis €/m ² Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2023–2025	Berliner Umland	5	7,88–67,93	1–28	13
	Weiterer Metropolenraum	38	0,37–15,20	1–44	14

BRW = Bodenrichtwert für Bauland (für Wohn- und gemischte Bauflächen sowie Sonderbauflächen für Erholung)

Flächen, bei denen es sich um Arrondierungsflächen (siehe 5.6.3) handelt und die kleiner als 100 m² sind, wurden nicht in diese Auswertung miteinbezogen.

Ferner gehören Grundstücke, die nach den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) genutzt werden, nicht zum Auswertungsumfang.

7.6 Öffentliche Grünflächen

Tabelle 7-10 Öffentliche Grünflächen

Jahr	Kauf-fälle Anzahl	Anzahl 2025	Fläche in 1.000 m ²	Preis €/m ² Spanne Durchschnitt	Preis % zum BRW Spanne Durchschnitt	Nutzung aus Kaufverträgen
2023–2025	5	3	0,2–1,2	2,33–17,16 10,13	1–68 16	Friedhof, Badewiese, Bootsliegeplatz, Festwiese

BRW = Bodenrichtwert für Bauland

7.7 Wasserflächen

Tabelle 7-11 Gräben

Jahr	Kauffälle Anzahl	Anzahl 2025	Fläche in 1.000 m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne Durchschnitt
2023–2025	8	3	0,04–2,8	0,10–0,60 Ø 0,34

In der Grundstücksart „Teiche und Seen“ lagen keine ausreichende Anzahl an geeigneten Kauffällen für eine Auswertung vor.

7.8 Uferparzellen

Im Auswertzeitraum 2023 bis 2025 hat der Gutachterausschuss einen eigenen Teilmarkt für sehr kleine Uferparzellen, die sich als Bootsliegeplätze eignen, anhand der Kauffallmerkmale und des dazugehörigen Preisniveaus identifizieren können.

Diese Ufergrundstücke liegen direkt an einer Bundeswasserstraße und sind teilweise mit einem Steg bebaut.

Tabelle 7-12 Uferparzellen

Jahr	Kauffälle Anzahl	Anzahl 2025	Fläche in m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne Durchschnitt
2023–2025	5	4	11–51	100–600 Ø 366

7.9 Lagerplätze

Nach § 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gehören Lagerplätze zu den baulichen Anlagen. Lagerplätze mit mehr als 200 m² Grundfläche sind grundsätzlich genehmigungspflichtig [§ 61 Abs. 1 (14.d) BbgBO]. Im Außenbereich besteht die Genehmigungspflicht auch unter 200 m² Grundfläche.

Es werden Flächen im Außenbereich (ohne Aufbauten) betrachtet, die als Freilager genutzt werden oder genutzt werden sollen.

Tabelle 7-13 Lagerplätze

Jahr	Kauffälle Anzahl	Anzahl 2025	Fläche in 1.000 m ² Spanne	Preis €/m ² Spanne, Durchschnitt
2021–2025	6	0	0,3–55,0	0,47–9,94 Ø 3,67

8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke umfasst Wohn- und Gewerbeimmobilien, Erholungsgrundstücke sowie Grundstücke mit Gebäuden für verschiedenste Nutzungen. Mit einem Umsatzanteil von 75 % bilden Wohnimmobilien den größten Anteil am Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke.

Tabelle 8-1 Bebaute Grundstücke Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2016	1.219	353,7	327,9
2017	1.141	333,1	385,4
2018	1.171	311,0	487,9
2019	1.197	302,8	457,8
2020	1.241	355,4	768,9
2021	1.172	293,7	593,7
2022	960	281,8	548,7
2023	931	211,2	384,5
2024	954	383,6	430,5
2025	1.016 +6 %	191,8	446,8 +4 %

Tabelle 8-2 Umsatz Verteilung 2025

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	500	52,0	327,8
	49 %	27 %	73 %
Weiterer Metropolenraum	516	139,8	119,0
	51 %	73 %	27 %

Wohnflächenangaben in diesem Bericht beruhen auf Angaben in den Kaufverträgen, überschlägigen Berechnungen der Geschäftsstelle sowie Angaben der Vertragsbeteiligten.

8.1.1 Übersichten Liegenschaftszinssätze, Rein- und Rohertragsfaktoren

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Wegen der Vielfalt der Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz ist dieser am Einzelobjekt sachverständig zu überprüfen. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Die zu bestimmenden Parameter konnten teilweise den der Geschäftsstelle vorliegenden Kaufverträgen entnommen werden. Zusätzlich wurden Angaben zur Ermittlung der weiteren Merkmale von den Käufern erhoben, teilweise wurden Annahmen getroffen.

Im Land Brandenburg sind die anzuhaltenden Modellparameter zur einheitlichen Liegenschaftszinssatzermittlung (Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Stichtag) in der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (VV EW-SW) festgelegt³⁵ und in der Anlage Modellbeschreibung für Liegenschaftszinssätze dargestellt. Für weitere Details wird auf Anlage 1 dieses Berichtes verwiesen.

Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2023 bis 2025 herangezogen.

Die vom Gutachterausschuss des Landkreises Dahme-Spreewald auf Grund von wenigen Verkaufsfällen ermittelten Liegenschaftszinssätze werden in diesem Grundstücksmarktbericht den Werten des Oberen Gutachterausschusses Land Brandenburg gegenübergestellt.³⁶

Tabelle 8-3 Übersicht: Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart (siehe Kapitel)	Landkreis Dahme-Spreewald %		Oberer Gutachterausschuss Land Brandenburg %			
	BU	WM	BU	BUoP	WM	WMoK
Einfamilienhäuser (8.2.4)	2,5*	-	2,4	-	2,9	-
Mehrfamilienhäuser (8.4.2)	3,0	3,6	-	3,2	-	3,5
Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2)	3,7*	5,3*	-	3,7	-	4,6
Reine Geschäftshäuser (8.5.3)	2,4*	-	4,3	-	5,3	-
Wohnungseigentum (9.1.4)	2,7	-	-	2,5	3,2	-

Abkürzungen: BU = Berliner Umland, WM = Weiterer Metropolenraum, BUoP = Berliner Umland ohne Potsdam, WMoK = Weiterer Metropolenraum ohne kreisfreie Städte, * wenige Kauffälle

Der Ertragsfaktor wird als Quotient aus Kaufpreisen von Grundstücken und den diesen jeweils zuzuordnenden Jahresroh- oder -reinerträgen definiert. Der Rohertrag ist gleichzusetzen mit der marktüblichen Jahresnettokaltmiete. Der Reinertrag ergibt sich aus der marktüblichen Jahresnettokaltmiete abzüglich der Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis).

Ertragsfaktor = Kaufpreis/Jahresrein- oder -rohertrag

³⁵ Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) vom 03.05.2023

³⁶ Liegenschaftszinssätze 2025 Land Brandenburg, https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/LIZI_2025_OGA.pdf

Tabelle 8-4 Übersicht: Roh- und Reinertragsfaktoren

Gebäudeart (siehe Kapitel)	Rohertragsfaktor Durchschnitt		Reinertragsfaktor Durchschnitt	
	BU	WM	BU	WM
Einfamilienhäuser (8.2.4)	30,0	24,2	35,7	30,8
Mehrfamilienhäuser (8.4.2)	20,6	13,6	26,4	19,8
Wohn- und Geschäftshäuser (8.5.2)	-	-	-	-
Reine Geschäftshäuser (8.5.3)	-	-	-	-
Wohnungseigentum (9.1.4)	25,4	-	31,7	-

Abkürzungen: BU = Berliner Umland, WM = Weiterer Metropolitanraum

Aufgrund der vergleichsweisen geringen Zahl von auswertbaren Verträgen bezüglich der Liegenschaftszinssätze sowie der Roh- und Reinertragsfaktoren sind die erzielten Ergebnisse bei der Auswertung hinsichtlich der Marktsituation, der Lage und der Ertragserwartung sachverständig zu würdigen.

8.1.2 Sachwertfaktoren

In der Grundstückswertermittlung sind die jeweiligen grundstücksindividuellen, den Wert beeinflussenden Faktoren in den angewandten Wertermittlungsverfahren in einer dem Grundstücksmarkt angemessenen Weise zu berücksichtigen. So ergibt sich für das Sachwertverfahren regelmäßig die Notwendigkeit einer Marktkorrektur.

In welcher Höhe der Markt tatsächlich derartige Korrekturen vornimmt, kann aus den beim Gutachterausschuss verfügbaren Kaufpreisen abgeleitet werden. Insoweit bezieht sich die Ableitung der Sachwertfaktoren auf die Relation zwischen dem vorläufigen marktangepassten Sachwert zum vorläufigen Sachwert (vgl. § 21 ImmoWertV), wozu geeignete Kauffälle herangezogen werden.

Grundlegende Regelwerke:

- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV³⁷
- Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW³⁸

Für Details zu verwendeten Modellansätzen und –parametern siehe Anlage 2.

Im Ergebnis aktueller Untersuchungen zu den Relationen zwischen Grundstückssachwerten und Kaufpreisen steht ein ausreichender Datenpool zur Verfügung, der als Orientierungsrahmen für die Ableitung und Begründung von Sachwertfaktoren auf dem regionalen Grundstücksmarkt dient.

Die durchgeführten Untersuchungen konzentrieren sich ausschließlich auf typische Einfamilienhausgrundstücke, die sich aus den Teilmärkten der freistehenden Einfamilien- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser zusammensetzen.

³⁷ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

³⁸ Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 03.05.2023, Aktenzeichen: 03-13-584-87

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage ausgewerteter Kauffälle aus dem Jahr 2024 und 2025 zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt:

Berliner Umland S-Bahn-Region (BU S):	• Eichwalde (Gemeinde), • Königs Wusterhausen (Gemarkungen: Königs Wusterhausen, Deutsch Wusterhausen), • Schönefeld (Gemarkungen: Schönefeld, Waßmannsdorf), • Schulzendorf (Gemeinde), • Wildau (Gemeinde), • Zeuthen (Gemeinde)
Berliner Umland ohne S-Bahn-Region (BU oS):	• Königs Wusterhausen (übrige Gemarkungen), • Mittenwalde (Gemeinde) • Schönefeld (übrige Gemarkungen)
Weiterer Metropolenraum (WM):	• Gesamter Weiterer Metropolenraum

Insbesondere in den Ortslagen im Weiteren Metropolenraum umfassen typische Einfamilienhausgrundstücke auch Bebauungen älterer Baujahre, die nicht heutigen Einfamilienhausvorstellungen entsprechen, sondern die dörfliche Bebauungsstruktur früherer Jahre mit landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung wiedergeben.

Die abgeleiteten Sachwertfaktoren stellen einen Durchschnittswert dar und müssen auf die Eignung für die individuellen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts sachverständig geprüft und ggf. angepasst werden (vgl. § 39 ImmoWertV).

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus wird wesentlich durch die Objektlage bestimmt. Weitere Einflusskriterien auf den Kaufpreis sind neben der Lage auch der Objektzustand, das Baujahr sowie der Ausstattungsgrad der Immobilie. 2025 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus im Landkreis Dahme-Spreewald 406.000 €. Damit ist der durchschnittliche Preis für Immobilien dieser Art im Vergleich zum Vorjahr (397.000 €) um 2 % gestiegen. Die höchsten Preise werden im Berliner Umland erzielt.

Die durchschnittliche Wohneigentumsquote in Deutschland beträgt 41,9 %³⁹. Mit einer Wohneigentumsquote von 44,3 % liegt das Land Brandenburg gemessen am Bundesdurchschnitt im Mittelfeld.

Tabelle 8-5 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2021	646	172,0	215,1
2022	548	113,6	209,6
2023	539	134,0	194,2
2024	580	91,0	212,0
2025	590 +2 %	107,9	211,8 0 %

³⁹ Wohnen, Eigentumsquote nach Bundesländern 2022, Endergebnis des Mikrozensus-Hauptwohnsitzhaushalte, destatis Abfrage 15. April 2026

Tabelle 8-6 Umsatz Verteilung 2024

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	314 53 %	29,3 27 %	140,7 66 %
Weiterer Metropolenraum	276 47 %	78,6 73 %	71,1 34 %

8.2.1 Preisniveau

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisverhältnisse bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Berliner Umland, im Weiteren Metropolenraum sowie in ausgewählten Städten und Gemeinden des Landkreises Dahme-Spreewald. Die Auswertung umfasst Kauffälle ohne besondere Verhältnisse und schließt Grundstücke mit einer Größe bis 2.500 m² ein. Dabei bleiben Grundstücke in Uferlagen ausgeschlossen. Die Zuordnung zu den angegebenen Baujahresklassen erfolgt entsprechend dem Baujahr des Gebäudes. Modifizierte Baujahre sind nicht Inhalt der hier gezeigten Auswertung.

Tabelle 8-7 Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser 2025*

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2020	Baujahr ab 2021
Berliner Umland				
auswertbare Kauffälle	53	32	100	5
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	850	1.050	750	450
durchschnittliche Wohnfläche m ²	120	113	136	136
durchschnittlicher Kaufpreis** €	376.000	355.000	570.000	625.000
Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ²	1.618–6.167 Ø 3.326	1.441–5.950 Ø 3.255	2.067–6.566 Ø 4.279	3.789–5.222 Ø 4.604
Weiterer Metropolenraum				
auswertbare Kauffälle	32	34	35	5
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.050	1.200	950	850
durchschnittliche Wohnfläche m ²	127	119	132	127
durchschnittlicher Kaufpreis** €	214.000	226.000	393.000	431.000
Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ²	292–3.860 Ø 1.809	263–4.792 Ø 2.188	1.375–5.128 Ø 3.187	2.705–3.983 Ø 3.394
Gemeinde Bestensee				
auswertbare Kauffälle	4	2	13	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	900	900	650	
durchschnittliche Wohnfläche m ²	120	54	119	
durchschnittlicher Kaufpreis** €	356.000	230.000	453.000	
Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m ²	2.155–3.086 Ø 2.949	3.776–4.661 Ø 4.218	2.686–5.128 Ø 3.897	

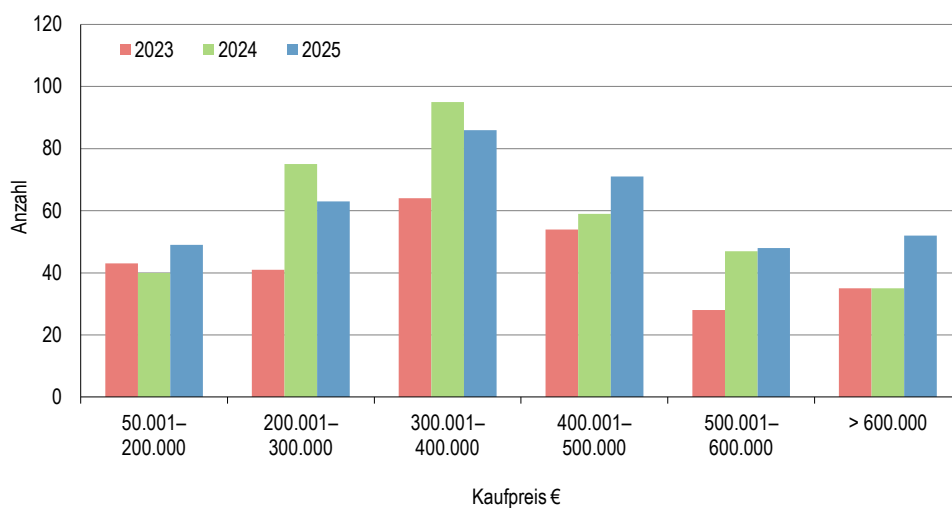
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2020	Baujahr ab 2021
Gemeinde Eichwalde				
auswertbare Kauffälle	10	-	6	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	850		800	
durchschnittliche Wohnfläche m²	134		147	
durchschnittlicher Kaufpreis** €	430.000		603.000	
Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m²	2.214–6.167 Ø 3.501		2.067–5.493 Ø 4.105	
Gemeinde Heideblick				
auswertbare Kauffälle	-	2	-	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m²		1.800		
durchschnittliche Wohnfläche m²		152		
durchschnittlicher Kaufpreis** €		186.000		
Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m²		1.158–1.310 Ø 1.234		
Gemeinde Heidesee				
auswertbare Kauffälle	6	7	8	3
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	1.050	950	950	650
durchschnittliche Wohnfläche m²	119	122	116	127
durchschnittlicher Kaufpreis** €	295.000	288.000	363.000	462.000
Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m²	1.316–3.860 Ø 2.463	1.448–4.792 Ø 2.651	2.143–4.568 Ø 3.286	3.180–3.983 Ø 3.670
Stadt Königs Wusterhausen				
auswertbare Kauffälle	15	13	39	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	850	1.000	800	
durchschnittliche Wohnfläche m²	133	111	135	
durchschnittlicher Kaufpreis** €	366.000	355.000	560.000	
Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m²	2.087–4.907 Ø 3.438	1.441–4.276 Ø 3.292	2.764–6.566 Ø 4.249	
Amt Lieberose/Oberspreewald				
auswertbare Kauffälle	4	5	2	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	1.200	1.500	1.200	
durchschnittliche Wohnfläche m²	135	126	147	
durchschnittlicher Kaufpreis** €	164.000	141.000	300.000	
Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m²	886–1.829 Ø 1.208	263–1.796 Ø 1.231	1.705–2.521 Ø 2.113	

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2020	Baujahr ab 2021
Stadt Lübben				
auswertbare Kauffälle	3	2	3	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	1.200	1.650	1.500	
durchschnittliche Wohnfläche m²	103	103	188	
durchschnittlicher Kaufpreis** €	238.000	188.000	375.000	
Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m²	1.781–2.833 Ø 2.261	625–3.100 Ø 1.863	1.375–3.103 Ø 2.104	
Stadt Luckau				
auswertbare Kauffälle	2	-	2	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	900		700	
durchschnittliche Wohnfläche m²	192		164	
durchschnittlicher Kaufpreis** €	87.000		335.000	
Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m²	292–603 Ø 447		1.719–2.500 Ø 2.109	
Gemeinde Märkische Heide				
auswertbare Kauffälle	3	2	3	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	850	700	1.250	
durchschnittliche Wohnfläche m²	113	145	157	
durchschnittlicher Kaufpreis** €	195.000	256.000	364.000	
Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m²	1.161–2.419 Ø 1.834	1.580–1.964 Ø 1.772	2.031–2.423 Ø 2.271	
Stadt Mittenwalde				
auswertbare Kauffälle	4	6	11	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	850	1.400	650	
durchschnittliche Wohnfläche m²	136	130	140	
durchschnittlicher Kaufpreis** €	258.000	301.000	521.000	
Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m²	1.618–2.263 Ø 1.900	2.092–3.093 Ø 2.337	2.813–4.464 Ø 3.766	
Amt Schenkenländchen				
auswertbare Kauffälle	4	7	3	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	1.400	1.050	1.100	
durchschnittliche Wohnfläche m²	94	111	121	
durchschnittlicher Kaufpreis** €	205.000	281.000	392.000	
Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m²	1.446–3.679 Ø 2.108	1.102–3.545 Ø 2.626	1.948–4.286 Ø 3.447	

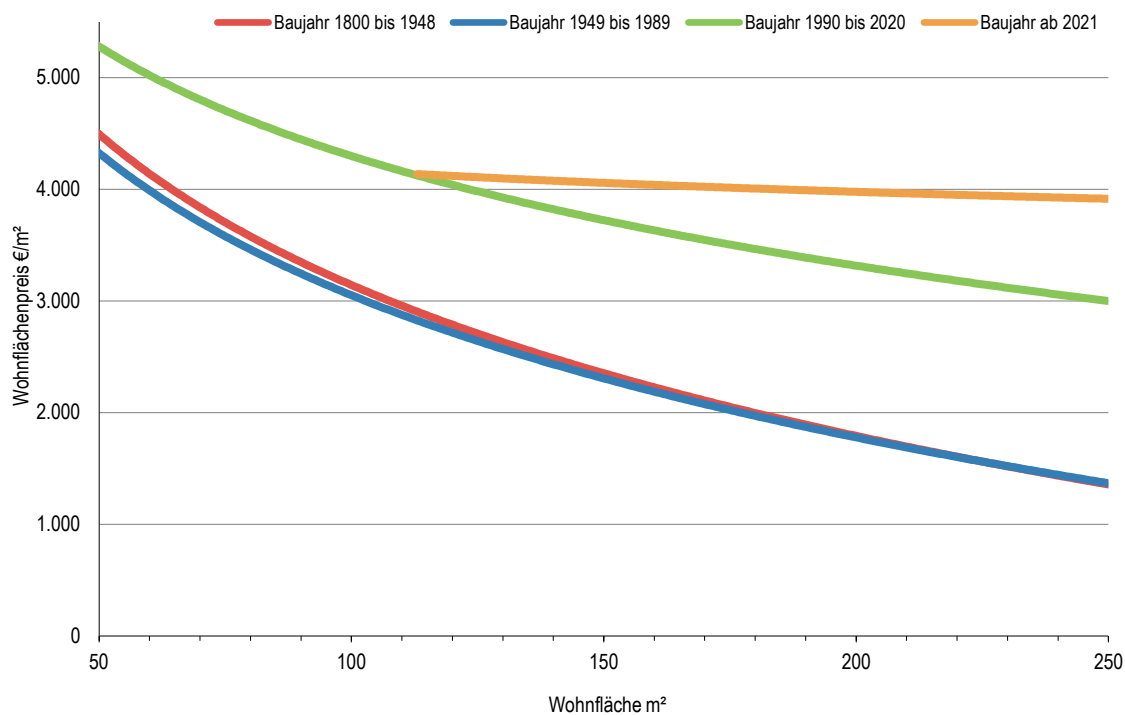
	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2020	Baujahr ab 2021
Gemeinde Schönefeld				
auswertbare Kauffälle	2	9	8	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	1.050	900	600	
durchschnittliche Wohnfläche m²	100	121	129	
durchschnittlicher Kaufpreis** €	445.000	457.000	691.000	
Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m²	4.000–5.190 Ø 4.595	1.359–4.844 Ø 3.813	3.987–6.542 Ø 5.370	
Gemeinde Schulzendorf				
auswertbare Kauffälle	11	3	9	2
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	900	800	750	400
durchschnittliche Wohnfläche m²	109	107	136	126
durchschnittlicher Kaufpreis** €	348.000	334.000	551.000	634.000
Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m²	2.218–4.885 Ø 3.372	2.667–4.359 Ø 3.285	2.591–5.579 Ø 4.152	4.840–5.222 Ø 5.031
Amt Unterspreewald				
auswertbare Kauffälle	5	6		2
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	950	1.450		1.100
durchschnittliche Wohnfläche m²	127	136		128
durchschnittlicher Kaufpreis** €	121.000	183.000		384.000
Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m²	667–1.287 Ø 907	589–1.947 Ø 1.409		2.705–3.259 Ø 2.982
Stadt Wildau				
auswertbare Kauffälle	3	-	6	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	750		800	
durchschnittliche Wohnfläche m²	129		124	
durchschnittlicher Kaufpreis** €	339.000		593.000	
Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m²	2.127–3.846 Ø 2.881		3.395–6.095 Ø 4.851	
Gemeinde Zeuthen				
auswertbare Kauffälle	9	5	14	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	850	900	750	
durchschnittliche Wohnfläche m²	122	100	128	
durchschnittlicher Kaufpreis** €	419.000	395.000	547.000	
Kaufpreis**/ Wohnfläche €/m²	2.318–4.733 Ø 3.386	3.167–5.950 Ø 3.957	3.077–6.091 Ø 4.292	

* Für eine Ausweisung in der Tabelle müssen mindestens zwei Kauffälle der jeweiligen Klassifizierung auswertbar sein. Kaufpreis** = normierter Kaufpreis, bereinigt um wertbeeinflussende Bestandteile

Grafik 8-2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Preisklassen



Grafik 8-3 Wohnflächenpreise im Landkreis Dahme-Spreewald in Abhängigkeit vom Baujahr und der Wohnfläche



8.2.2 Preisentwicklung

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisentwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Dahme-Spreewald insgesamt sowie in den Teilräumen Berliner Umland und Weiterer Metropolitanraum. Die Auswertung umfasst Kauffälle ohne besondere Verhältnisse und schließt Grundstücke mit einer Größe bis 2.500 m² ein. Dabei sind auch Grundstücke in Uferlagen berücksichtigt.

Tabelle 8-8 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser LDS

	2021	2022	2023	2024	2025
Landkreis Dahme-Spreewald					
auswertbare Kauffälle	346	293	274	354	370
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	940	960	900	880	900
durchschnittlicher Kaufpreis €	423.000	468.000	405.000	397.000	406.000
Tendenz zum Vorjahr	+11 %	+11 %	-13 %	-2 %	+2 %
Berliner Umland					
durchschnittliche auswertbare Kauffälle	219	176	176	233	239
Grundstücksfläche m ²	830	840	770	830	840
durchschnittlicher Kaufpreis €	495.000	542.000	474.000	446.000	463.000
Tendenz zum Vorjahr	+12 %	+9 %	-13 %	-6 %	+4 %
Weiterer Metropolitanraum					
auswertbare Kauffälle	127	117	98	121	131
durchschnittliche Grundstücksfläche m ²	1.130	1.140	1.100	950	1.050
durchschnittlicher Kaufpreis €	299.000	356.000	282.000	304.000	301.000
Tendenz zum Vorjahr	+1 %	+19 %	-21 %	+8 %	-1 %

8.2.3 Sachwertfaktoren

Tabelle 8-9 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (freistehend)

				Stichtag* 01.01.2025	Jahr 2024 und 2025		
Region	BJ-Kl.	Baujahr	Kauf-fälle Anzahl	Sachwert-faktor	Sachwertfaktor		
					Arithmeti-sches Mit-tel	Median	Spanne/ Einzelwert
BU S	BJ 1	bis 1948	52	0,85	0,85	0,83	0,57–1,28
	BJ 2	1949–1989	19	0,82	0,82	0,83	0,62–1,10
	BJ 3	ab 1990	78	0,95	0,95	0,95	0,56–1,36
BU oS	BJ 1	bis 1948	27	0,92	0,92	0,88	0,63–1,39
	BJ 2	1949–1989	19	0,87	0,91	0,83	0,48–1,81
	BJ 3	ab 1990	85	1,03	1,04	1,04	0,64–1,45
WM	BJ 1	bis 1948	47	0,97	0,96	0,93	0,31–1,47
	BJ 2	1949–1989	42	0,91	0,91	0,86	0,41–1,50
	BJ 3	ab 1990	69	1,01	1,01	0,99	0,58–1,54
Summe			438				

() = Eingeschränkte Aussagefähigkeit, da maximal zwei Kauffälle vorhanden sind.

BJ-Kl. = Baujahresklasse, KF = Kauffälle, NG = Nebengebäude

* Sachwertfaktor abgeleitet aus Regressionsfunktion: „Sachwertfaktor und Zeitverlauf“

Tabelle 8-10 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (freistehend) – Beschreibende Merkmale

Region	BJ-Kl.	Rentierliche Grundstücksfläche*** m²		Wohnfläche m²		Anteil KF mit werthaltigem NG %	Modernisierungsgrad**	
		Arithm. Mittel	Spanne	Arithm. Mittel	Spanne		Arithm. Mittel	Spanne
BU S	BJ 1	829	476–1.208	114	70–190	12	8	4–14
	BJ 2	923	313–1.450	104	66–146	16	7	4–11
	BJ 3	737	361–1.221	133	64–257	3	0	0
BU oS	BJ 1	904	280–1.475	109	55–172	22	7	2–10
	BJ 2	1.092	308–1.914	126	55–245	42	5	0–11
	BJ 3	721	222–1.393	133	44–197	21	1	0–7
WM	BJ 1	1.070	339–2.119	128	60–200	36	6	0–16
	BJ 2	911	265–1.646	112	52–172	29	7	0–18
	BJ 3	799	319–1.598	123	66–212	10	0	0–3

() = Eingeschränkte Aussagefähigkeit, da maximal zwei Kauffälle vorhanden sind.

BJ-Kl. = Baujahresklasse, KF = Kauffälle, NG = Nebengebäude

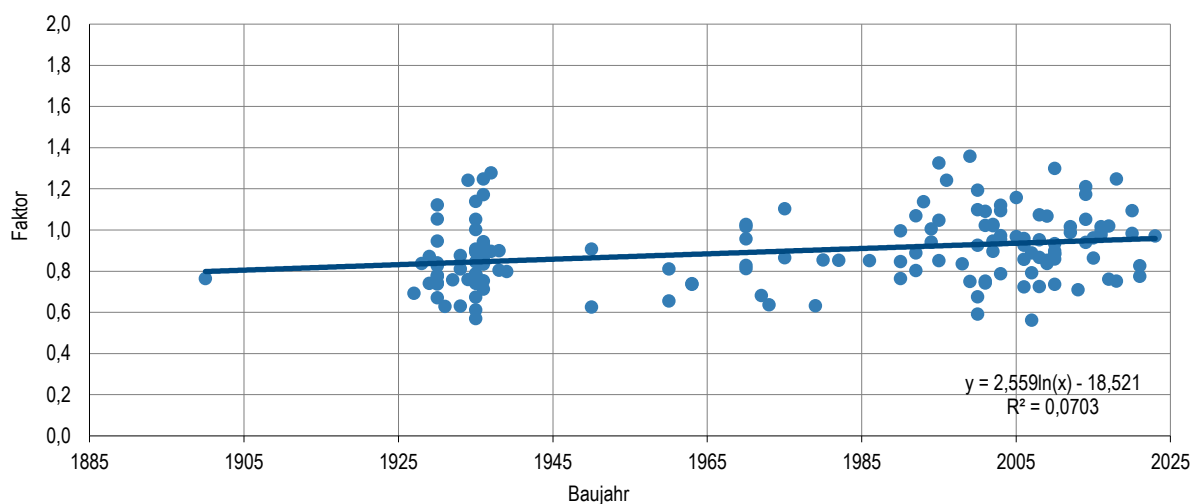
* Sachwertfaktor abgeleitet aus Regressionsfunktion: „Sachwertfaktor und Zeitverlauf“

** Modernisierungsgrad 0–20 möglich nach Anlage 2 ImmoWertV

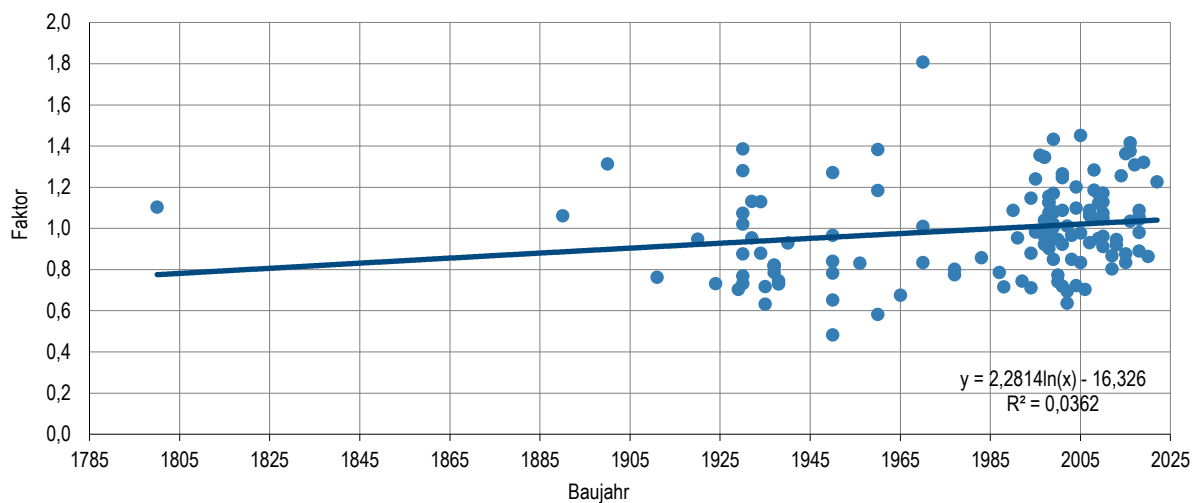
*** Siehe Anlage 2

Verhältnis Sachwertfaktor zum Baujahr (tatsächlich)

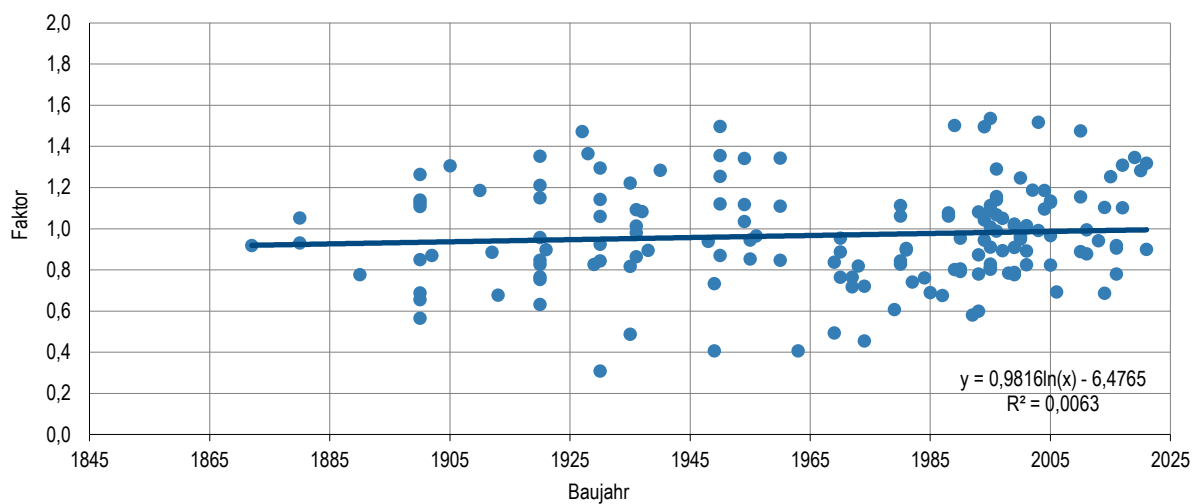
Grafik 8-4 Berliner Umland S-Bahn-Region (BU S)



Grafik 8-5 Berliner Umland ohne S-Bahn-Region (BU oS)

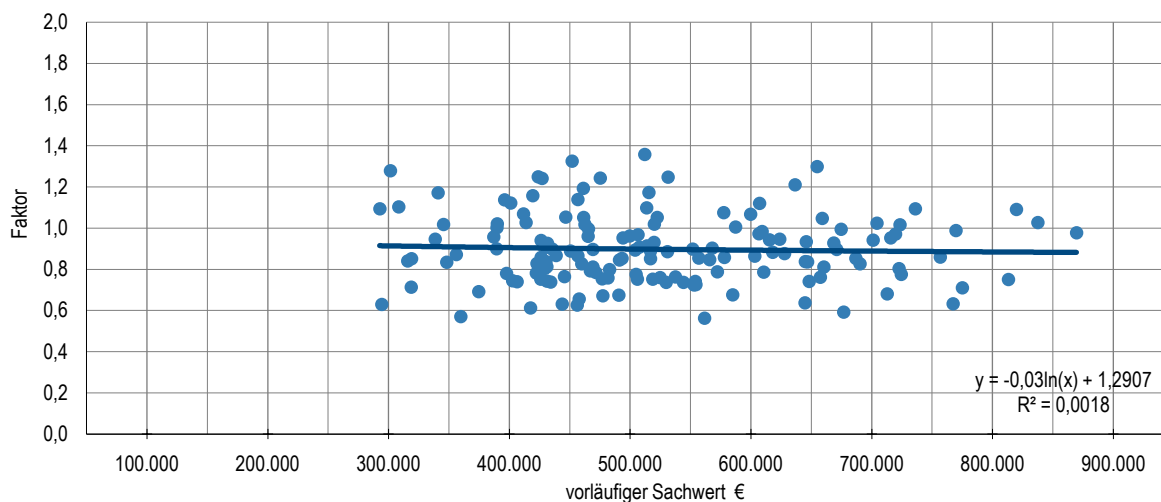


Grafik 8-6 Weiterer Metropolitanraum (WM)

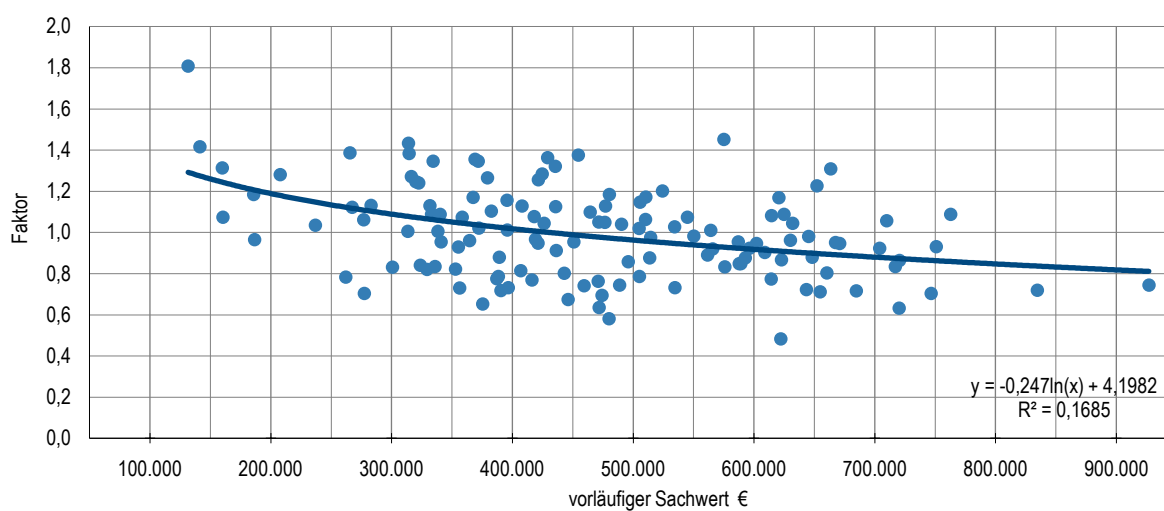


Verhältnis Sachwertfaktor zum vorläufigen Sachwert

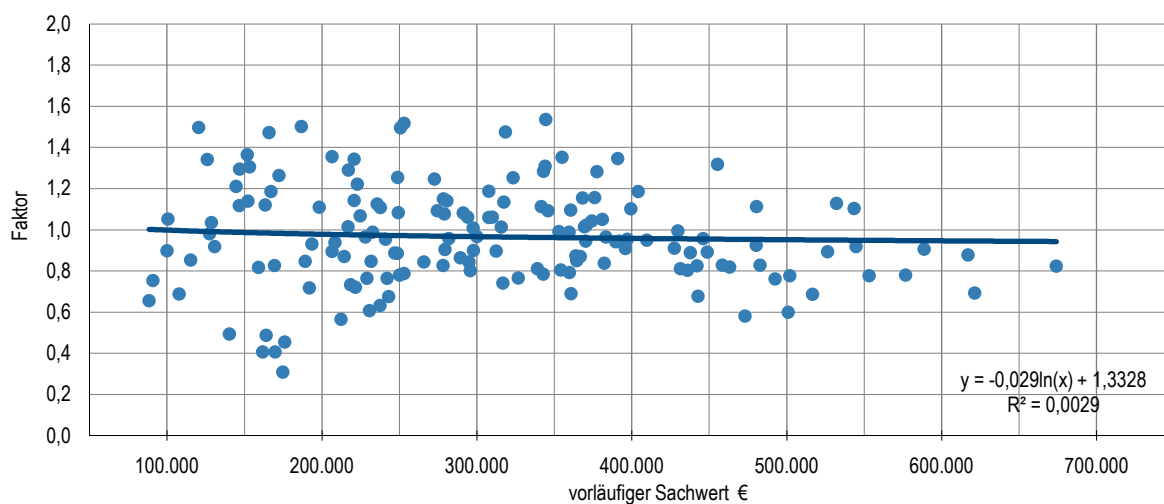
Grafik 8-7 Berliner Umland S-Bahn-Region (BU S)



Grafik 8-8 Berliner Umland ohne S-Bahn-Region (BU oS)

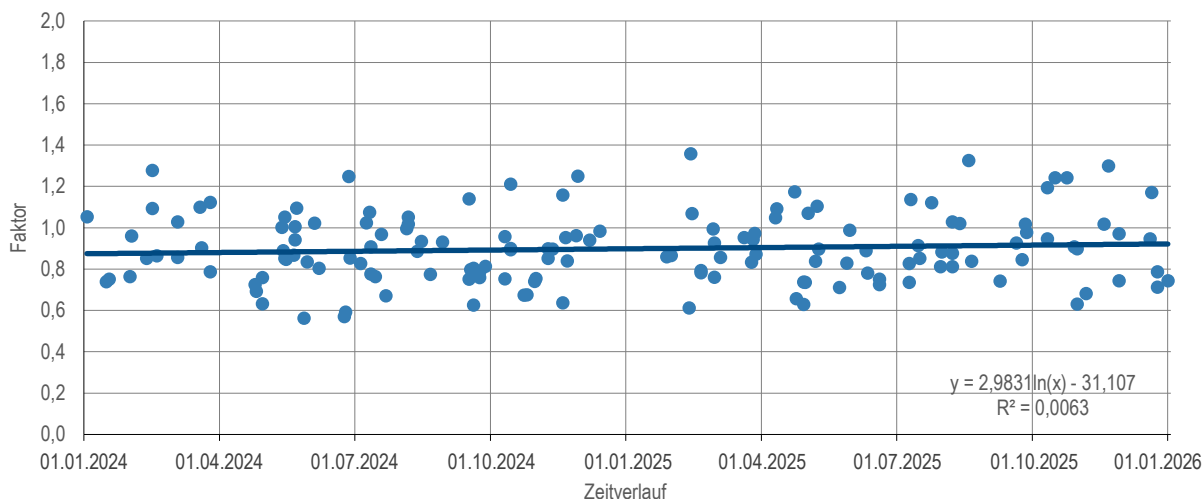


Grafik 8-9 Weiterer Metropolenraum (WM)

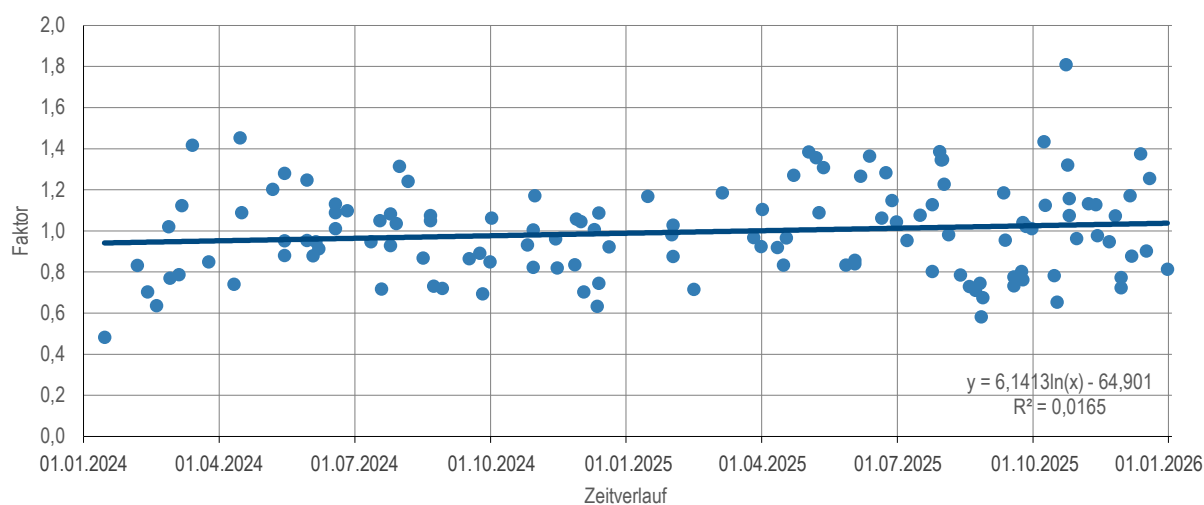


Sachwertfaktoren im Zeitverlauf

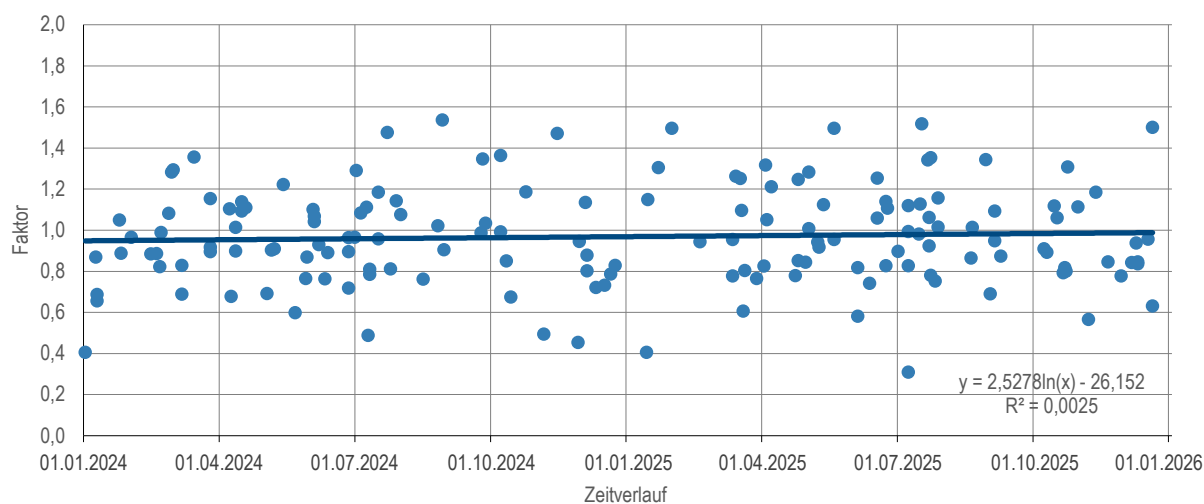
Grafik 8-10 Berliner Umland S-Bahn-Region (BU S)



Grafik 8-11 Berliner Umland ohne S-Bahn-Region (BU oS)



Grafik 8-12 Weiterer Metropolitanraum (WM)



8.2.4 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor

Unter Verwendung der aus den Kaufverträgen / Fragebögen entnommenen Mieten werden nachfolgende Liegenschaftszinssätze sowie Roh- und Reinertragsfaktoren für Einfamilienhäuser abgeleitet. Die im Land Brandenburg anzuhaltenden Modellparameter sind in der Anlage 1 dargestellt.

Es waren nur sechs Verkaufsfälle für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Zeitraum von 2023 bis 2025 im Berliner Umland auswertbar.

Tabelle 8-11 Liegenschaftszinssatz Einfamilienhäuser Merkmale - Berliner Umland 2023–2025

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m²	6,38–12,50	9,04
Restnutzungsdauer Jahre	20–65	43
Wohnfläche m²	50–125	108
Baujahr	1930–2010	1966
Liegenschaftszinssatz %	1,2–3,6	2,5

Im Weiteren Metropolenraum war nur ein Kauffall mit einer Bestandsmiete auswertbar (Liegenschaftszins 2,3%).

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland und den Weiteren Metropolenraum vor, die vom Oberen Gutachterausschuss des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.⁴⁰

Tabelle 8-12 Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	6	2,5 %
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	119	2,4 %
Weiterer Metropolenraum		
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	64	2,9 %

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für Einfamilienhäuser abgeleitet werden.

Tabelle 8-13 Roh- und Reinertragsfaktoren Einfamilienhäuser

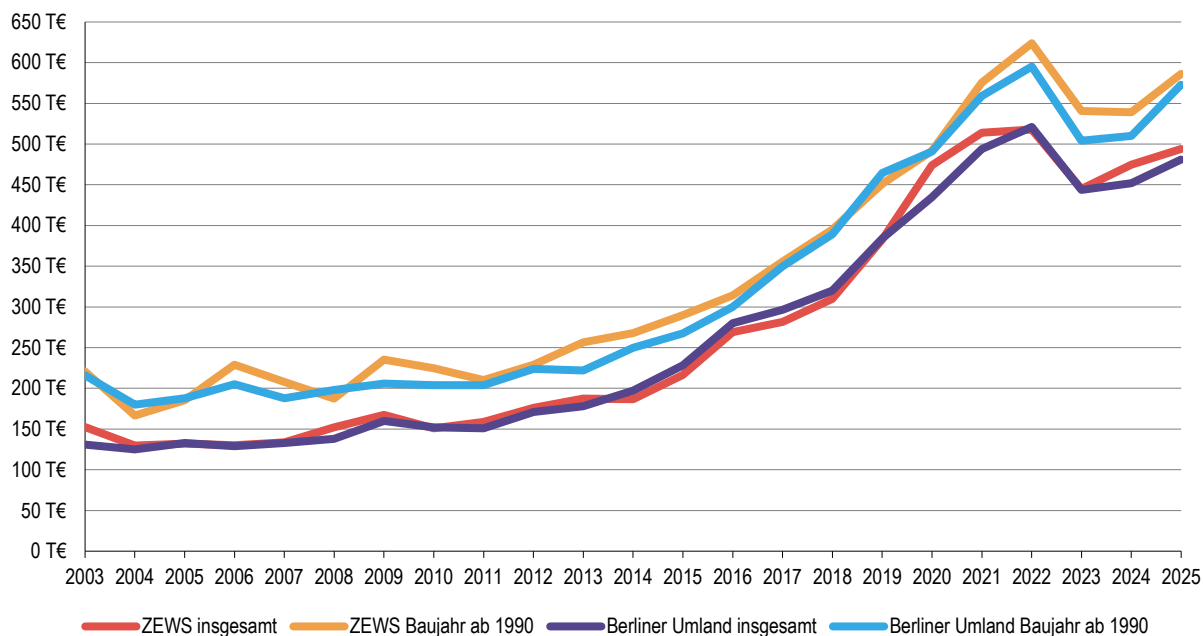
Ertragsfaktor	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Berliner Umland			
Rohertragsfaktoren	6	22,7–37,0	30,0
Reinertragsfaktoren	6	26,5–47,1	35,7
Weiterer Metropolenraum			
Rohertragsfaktoren	1		24,2
Reinertragsfaktoren	1		30,8

⁴⁰ Liegenschaftszinssätze 2025 Land Brandenburg, https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/LIZI_2025_OGA.pdf

8.2.5 Preisentwicklung im Flughafenumfeld

Untersuchungen im Teilmarkt der Wohn-Bestandsimmobilien in den Gemeinden Eichwalde, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen zeigen keine abgekoppelte Tendenz von der Entwicklung im sonstigen Berliner Umland. Die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser verläuft in diesen Gemeinden analog zur allgemeinen Entwicklung des von der Flugroutendiskussion nicht betroffenen Teils des Berliner Umlandes.

Grafik 8-13 Preisentwicklung freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Eichwalde, Schulzendorf, Wildau, Zeuthen



ZEWS = Zeuthen, Eichwalde, Wildau und Schulzendorf

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Im Wesentlichen werden hier Objekte in erschlossenen Bebauungsplangebieten mit einem Baujahr nach 1990 erfasst. Preisbestimmende Faktoren sind das Baujahr, die Objektausstattung und die Lage des Reihen- bzw. Doppelhauses.

Von den 136 registrierten Kauffällen im Berichtszeitraum wurden 26 % durch Bauträger veräußert. Der überwiegende Anteil mit 74 % der Verkäufe wird durch Privatpersonen realisiert.

Tabelle 8-14 Reihenhäuser, Doppelhaushälften Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2021	199	9,5	75,1
2022	144	10,5	48,9
2023	134	7,3	47,7
2024	108	4,2	41,1
2025	136 +26 %	7,2	48,9 +19 %

Tabelle 8-15 Umsatz Verteilung nach Regionen 2025

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	92 68 %	3,3 46 %	38,3 78 %
Weiterer Metropolitanraum	44 32 %	3,9 54 %	10,6 22 %

8.3.1 Preisniveau

Höchstpreise bis ca. 600.000 € werden für Neubauten in Lagen direkt an der Stadtgrenze zu Berlin und in den S-Bahn-Gemeinden gezahlt. Im Weiteren Metropolitanraum werden Preise auf diesem Niveau in der Gemeinde Bestensee erreicht.

8.3.2 Preisentwicklung

In der folgenden Tabelle wird die Preisentwicklung der letzten drei Jahre für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für ausgewählte Wohnstandorte dargestellt. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Objekte mit einem Baujahr nach 1990.

Tabelle 8-16 Preisentwicklung in ausgewählten Gemarkungen

Jahr	Kauffälle Anzahl	Grundstücksfläche m² Durchschnitt	Kaufpreis* T € Spanne	Kaufpreis* € Durchschnitt
Gemarkung Bestensee				
2023	4	451	295–624	516.000
2024	4	299	390–547	499.000
2025	6	347	347–580	520.000 +4 %
Gemarkung Deutsch Wusterhausen				
2023	9	272	195–480	394.000
2024	2	259	370–380	375.000
2025	4	249	400–470	432.000 +15 %
Gemarkung Friedersdorf				
2023	2	508	325–389	357.000
2024	2	204	270–295	282.000
2025	7	385	174–400	308.000 +9 %
Gemarkung Großziethen				
2023	11	263	430–675	541.000
2024	11	235	455–685	513.000
2025	-	-	-	-

Jahr	Kauffälle Anzahl	Grundstücksfläche m² Durchschnitt	Kaufpreis* T € Spanne	Kaufpreis* € Durchschnitt
Gemarkung Ragow				
2023	6	193	250–399	318.000
2024	10	251	260–530	336.000
2025	14	258	229–389	332.000 -1 %
Gemarkung Schulzendorf				
2023	38	380	248–535	419.000
2024	37	326	389–579	460.000
2025	36	322	400–540	476.000 +3 %

* = normierter Kaufpreis, bereinigt um wertbeeinflussende Bestandteile

In der folgenden Tabelle wird eine Preisübersicht für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berliner Umland und im Weiteren Metropolenraum anhand der ermittelten Wohnflächenpreise dargestellt. In die Auswertung fließen Kauffälle ein, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche ermittelt werden konnten.

Tabelle 8-17 Wohnflächenpreise inklusive Grundstücksanteil 2025

	Baujahr bis 1989	Baujahr 1990–2021	Baujahr ab 2022
Berliner Umland			
Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser gesamt			
auswertbare Kauffälle	12	32	36
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	766	264	320
durchschnittliche Wohnfläche m²	101	116	112
durchschnittlicher Kaufpreis* €	311.000	368.000	483.000
Kaufpreis*/ Wohnfläche €/m²	794–5.750 Ø 3.260	2.047–4.264 Ø 3.182	3.990–5.288 Ø 4.316
Weiterer Metropolenraum			
Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser gesamt			
auswertbare Kauffälle	13	11	4
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	936	310	377
durchschnittliche Wohnfläche m²	124	116	128
durchschnittlicher Kaufpreis* €	148.000	292.000	520.000
Kaufpreis*/ Wohnfläche €/m²	519–2.500 Ø 1.244	1.074–4.050 Ø 2.580	3.746–4.203 Ø 4.049

Kaufpreis* = normierter Kaufpreis, bereinigt um wertbeeinflussende Bestandteile

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Preisentwicklung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Baujahr ab 1990 im Landkreis Dahme-Spreewald insgesamt sowie in den Teilräumen Berliner Umland und Weiterer Metropolenraum. Um eine vergleich-

bare Datenbasis über mehrere Jahre abzubilden, bleiben Objekte mit älteren Baujahren, welche sich zum Teil auf übergroßen Grundstücken oder in geschlossenen Innenstadtlagen befinden, unberücksichtigt.

Umsatzschwerpunkte finden sich im Auswertzeitraum in den Gemeinden Schulzendorf und Bestensee sowie in der Stadt Mittenwalde (Ragow).

Tabelle 8-18 Preisentwicklung Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr ab 1990 LDS

	2021	2022	2023	2024	2025
Landkreis Dahme-Spreewald					
auswertbare Kauffälle	150	75	80	82	85
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	316	305	343	303	300
durchschnittlicher Kaufpreis** €	427.000	419.000	433.000	428.000	418.000
Tendenz zum Vorjahr	+14 %	-2 %	+3 %	-1 %	-2 %
Berliner Umland					
auswertbare Kauffälle	127	55	69	71	68
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	305	291	332	303	294
durchschnittlicher Kaufpreis** €	428.000	438.000	443.000	437.000	429.000
Tendenz zum Vorjahr	+12 %	+2 %	+1 %	-1 %	-2 %
Weiterer Metropolenraum					
auswertbare Kauffälle	23	20	11	11	17
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	380	342	416	301	325
durchschnittlicher Kaufpreis** €	424.000	366.000	368.000	365.000	374.000
Tendenz zum Vorjahr	+30 %	-14 %	+1 %	-1 %	+2 %

8.3.3 Sachwertfaktoren

8.3.3.1 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Tabelle 8-19 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

				Stichtag* 01.01.2025	Jahr 2024 und 2025		
Region	BJ-Kl.	Baujahr	Kauffälle Anzahl	Sachwert- faktor	Sachwertfaktor		
					Arithmeti- sches Mittel	Median	Spanne/ Einzelwert
BU S	BJ 1	bis 1948	6	1,02	0,94	0,97	0,74–1,18
	BJ 2	1949–1989	(1)	-	-	-	(0,89)
	BJ 3	ab 1990	15	1,15	1,15	1,14	0,87–1,41
BU oS	BJ 1	bis 1948	(1)	-	-	-	(0,93)
	BJ 2	1949–1989	0	-	-	-	-
	BJ 3	ab 1990	23	1,25	1,25	1,26	0,85–1,49
WM	BJ 1	bis 1948	5	0,96	0,90	0,97	0,56–1,11
	BJ 2	1949–1989	3	0,60	0,82	0,67	0,62–1,17
	BJ 3	ab 1990	12	1,03	1,05	1,05	0,47–1,56
Summe			66				

() = Eingeschränkte Aussagefähigkeit, da maximal zwei Kauffälle vorhanden sind.

BJ-Kl. = Baujahresklasse, KF = Kauffälle, NG = Nebengebäude

* Sachwertfaktor abgeleitet aus Regressionsfunktion: „Sachwertfaktor und Zeitverlauf“

Tabelle 8-20 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern – Beschreibende Merkmale

Region	BJ-Kl.	Rentierliche Grundstücksfläche*** m²		Wohnfläche m²		Anteil KF mit wert- haltigem NG %	Modernisierungs- grad**	
		Arithm. Mittel	Spanne	Arithm. Mittel	Spanne		Arithm. Mittel	Spanne
BU S	BJ 1	803	214–1.330	101	52–131	17	9	4–11
	BJ 2	-	-	-	-	(0)	-	-
	BJ 3	303	242–1.430	118	97–139	0	0	-
BU oS	BJ 1	(220)	-	-	-	(0)	-	-
	BJ 2	-	-	-	-	-	-	-
	BJ 3	312	207–407	121	98–139	0	0	0–2
WM	BJ 1	1.105	761–1.760	120	98–147	60	9	4–13
	BJ 2	1.058	943–1.262	106	93–115	0	5	3–8
	BJ 3	337	246–520	119	102–50	0	0	0–1

() = Eingeschränkte Aussagefähigkeit, da maximal zwei Kauffälle vorhanden sind.

BJ-Kl. = Baujahresklasse, KF = Kauffälle, NG = Nebengebäude

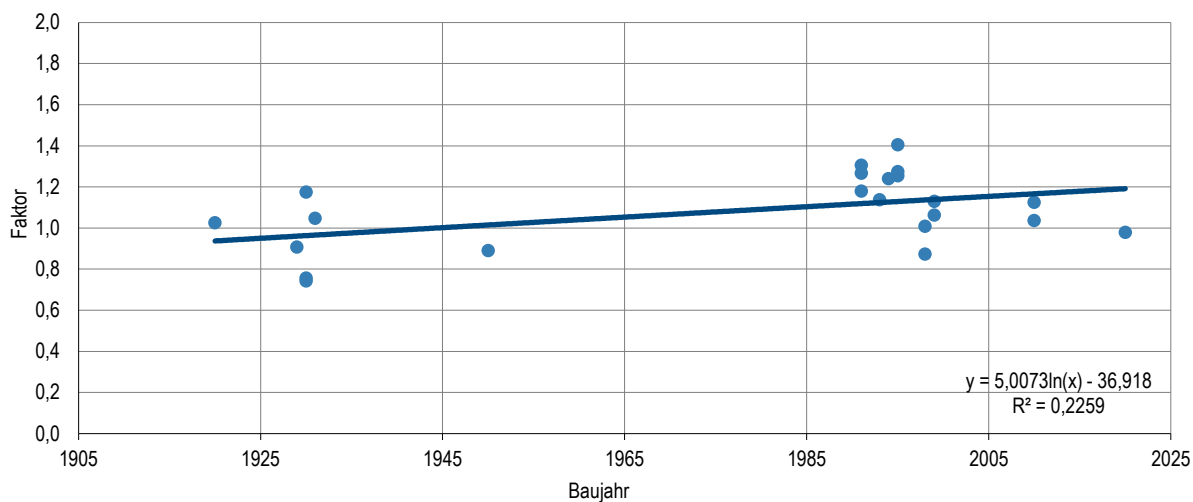
* Sachwertfaktor abgeleitet aus Regressionsfunktion: „Sachwertfaktor und Zeitverlauf“

** Modernisierungsgrad 0–20 möglich nach Anlage 2 ImmoWertV

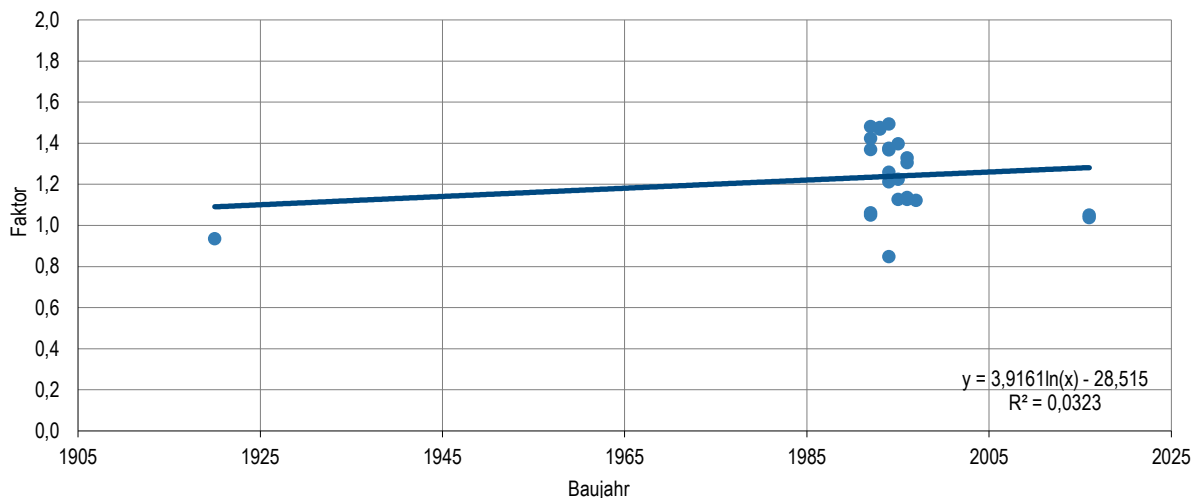
*** siehe Anlage 2

Verhältnis Sachwertfaktor zum Baujahr (tatsächlich)

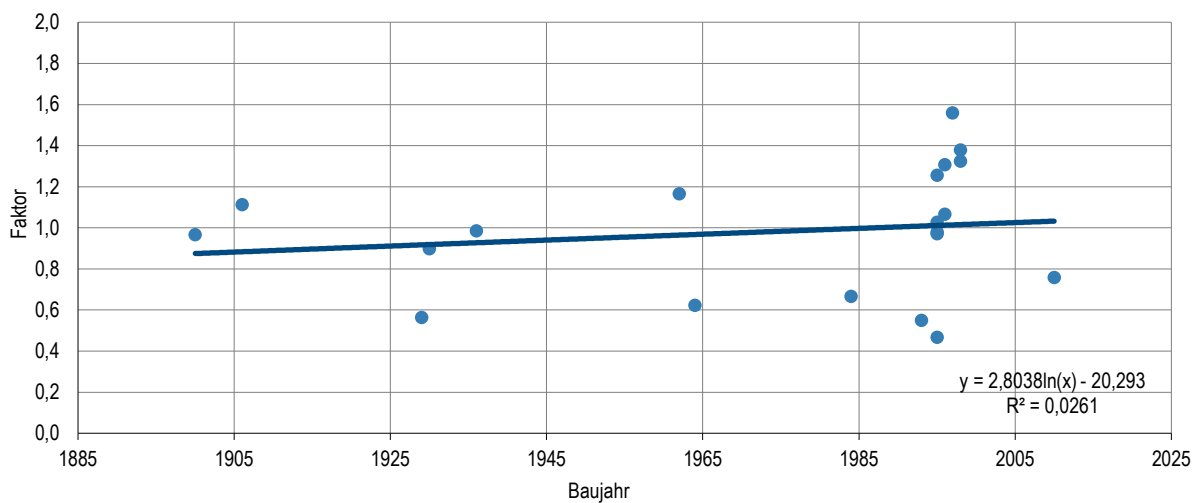
Grafik 8-14 Berliner Umland S-Bahn-Region (BU S)



Grafik 8-15 Berliner Umland ohne S-Bahn-Region (BU oS)

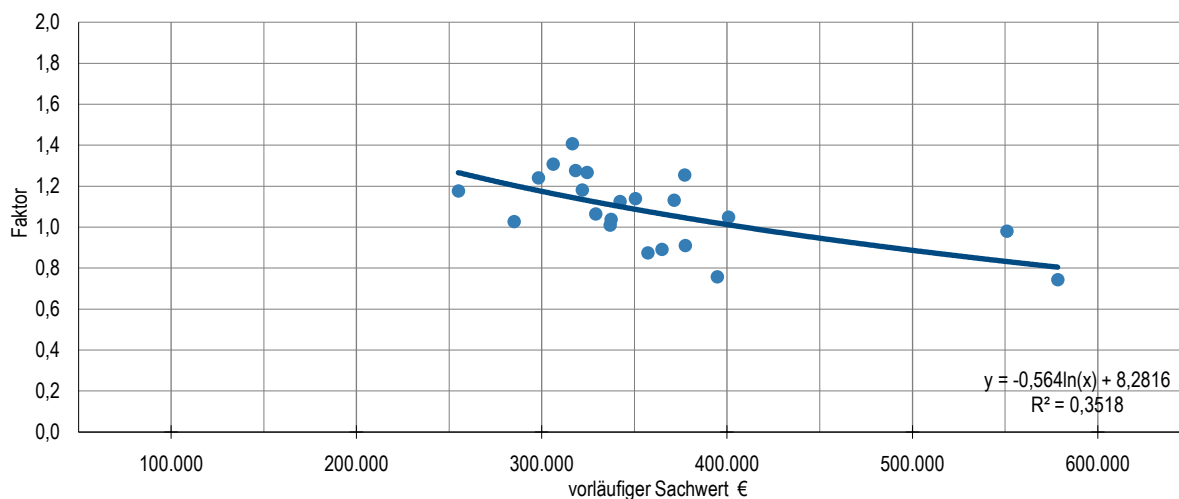


Grafik 8-16 Weiterer Metropolitanraum (WM)

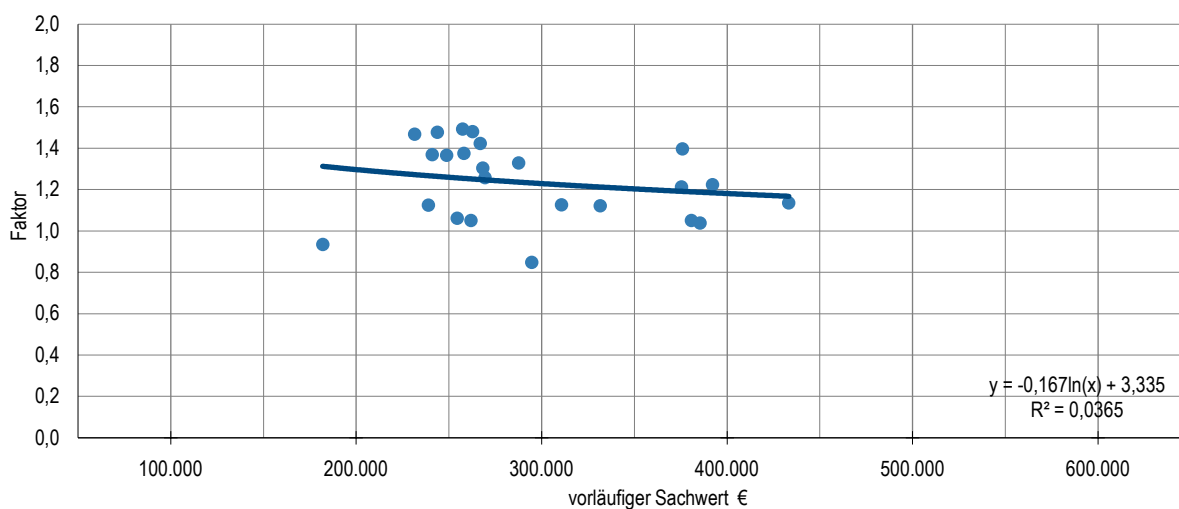


Verhältnis Sachwertfaktor zum vorläufigen Sachwert

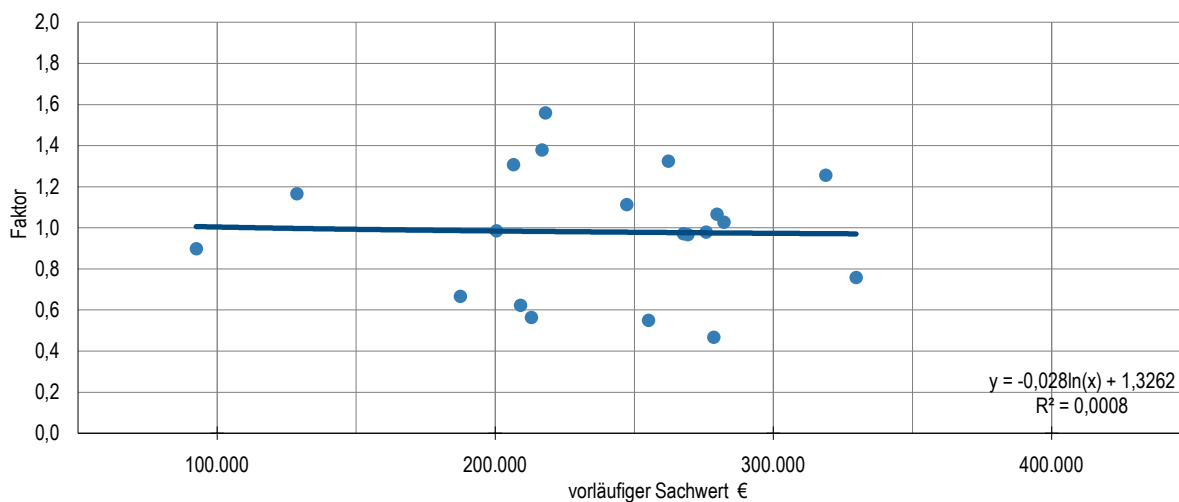
Grafik 8-17 Berliner Umland S-Bahn-Region (BU S)



Grafik 8-18 Berliner Umland ohne S-Bahn-Region (BU oS)

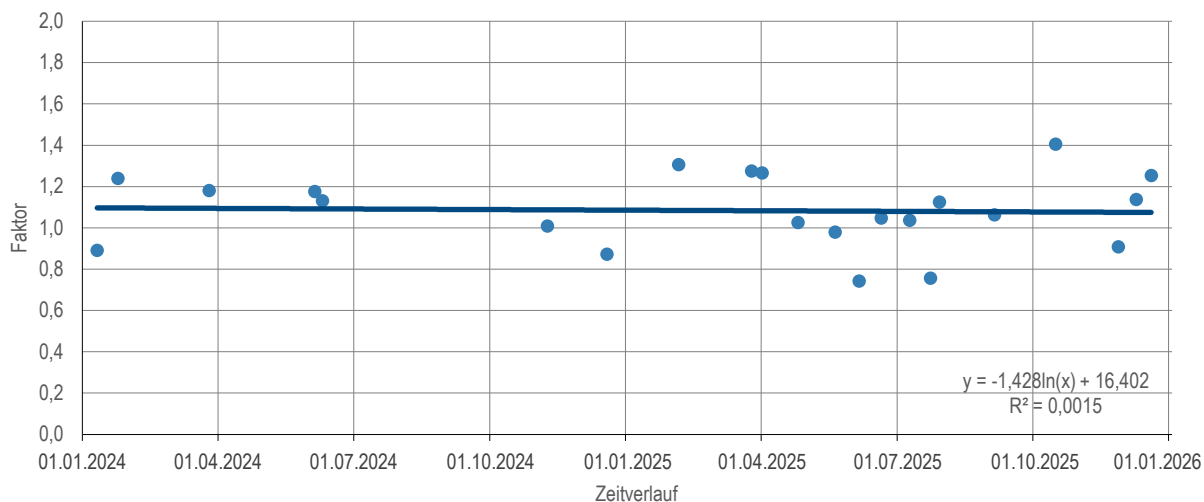


Grafik 8-19 Weiterer Metropolitanraum (WM)

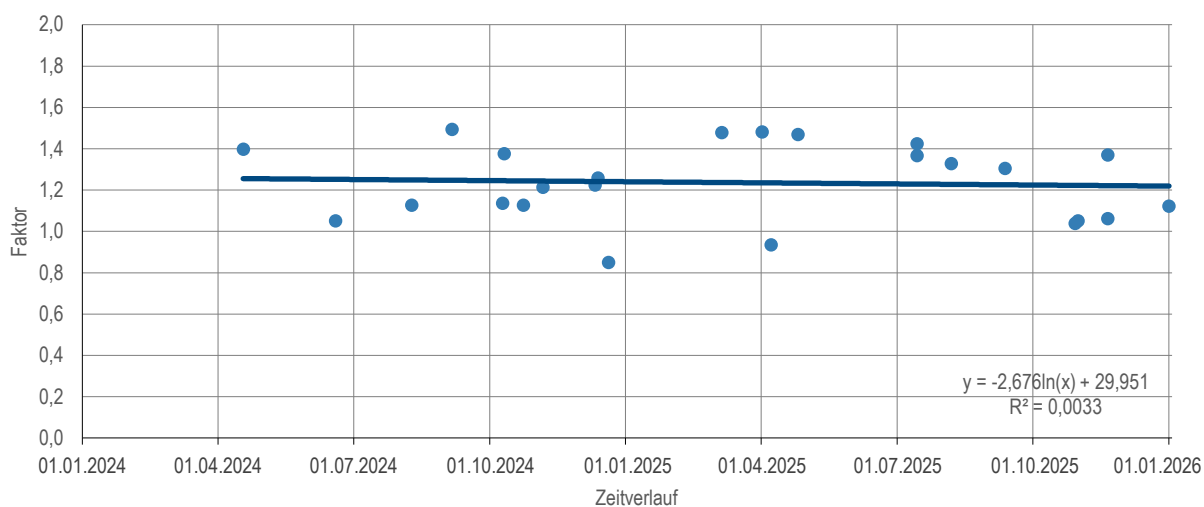


Sachwertfaktoren im Zeitverlauf

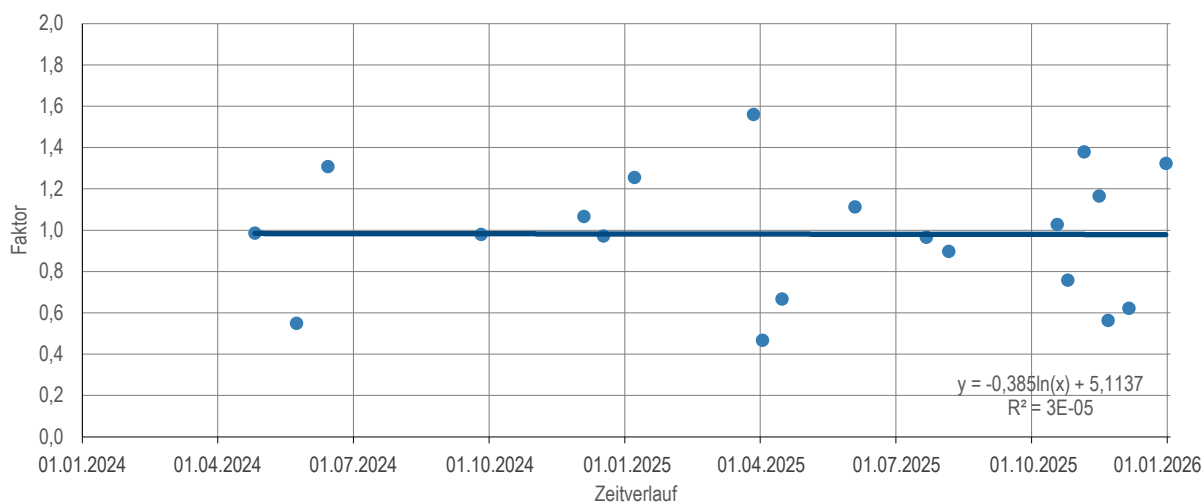
Grafik 8-20 Berliner Umland S-Bahn-Region (BU S)



Grafik 8-21 Berliner Umland ohne S-Bahn-Region (BU oS)



Grafik 8-22 Weiterer Metropolitanraum (WM)



8.3.3.2 Sachwertfaktoren für Reihennittelhäuser

Tabelle 8-21 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihennittelhäuser

				Stichtag* 01.01.2025	Jahr 2024 und 2025		
Region	BJ-Kl.	Baujahr	Kauffälle Anzahl	Sachwertfaktor	Sachwertfaktor		
					Arithmetisches Mittel	Median	Spanne/ Einzelwert
BU S	BJ 1	bis 1948	(1)	-	-	-	(1,03)
	BJ 2	1949–1989	0	-	-	-	-
	BJ 3	ab 1990	0	-	-	-	-
BU oS	BJ 1	bis 1948	0	-	-	-	-
	BJ 2	1949–1989	0	-	-	-	-
	BJ 3	ab 1990	17	1,42	1,42	1,43	0,96–1,81
WM	BJ 1	bis 1948	(2)	-	-	-	(0,51–0,76)
	BJ 2	1949–1989	(1)	-	-	-	(0,96)
	BJ 3	ab 1990	4	1,64	1,37	1,44	0,90–1,71
Summe			25				

() = Eingeschränkte Aussagefähigkeit, da maximal zwei Kauffälle vorhanden sind.

BJ-Kl. = Baujahresklasse, KF = Kauffälle, NG = Nebengebäude

* Sachwertfaktor abgeleitet aus Regressionsfunktion: „Sachwertfaktor und Zeitverlauf“

Tabelle 8-22 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Reihennittelhäuser – Beschreibende Merkmale

Region	BJ-Kl.	Rentierliche Grundstücksfläche*** m²		Wohnfläche m²		Anteil KF mit werthal- tigem NG %	Modernisierungs- grad**	
		Arithm. Mittel	Spanne	Arithm. Mittel	Spanne	Arithm. Mittel	Arithm. Mittel	Spanne
BU S	BJ 1	-	-	-	-	(0)	-	-
	BJ 2	-	-	-	-	-	-	-
	BJ 3	-	-	-	-	-	-	-
BU oS	BJ 1	-	-	-	-	-	-	-
	BJ 2	-	-	-	-	-	-	-
	BJ 3	185	135–307	117	101–130	0	0	0–2
WM	BJ 1	-	-	-	-	(50)	-	-
	BJ 2	-	-	-	-	(100)	-	-
	BJ 3	200	162–260	113	97–153	0	1	0–2

() = Eingeschränkte Aussagefähigkeit, da maximal zwei Kauffälle vorhanden sind.

BJ-Kl. = Baujahresklasse, KF = Kauffälle, NG = Nebengebäude

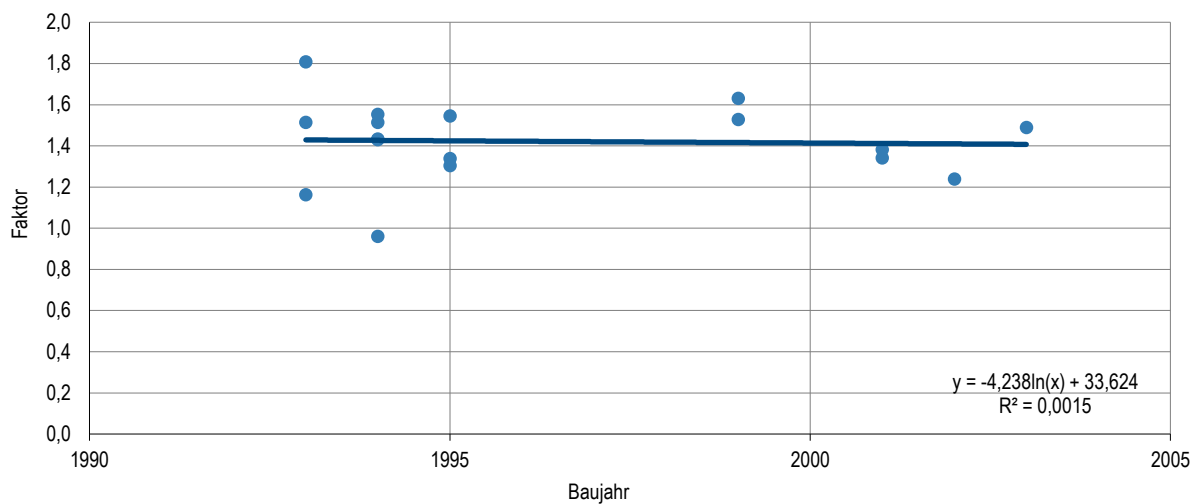
* Sachwertfaktor abgeleitet aus Regressionsfunktion: „Sachwertfaktor und Zeitverlauf“

** Modernisierungsgrad 0–20 möglich nach Anlage 2 ImmoWertV

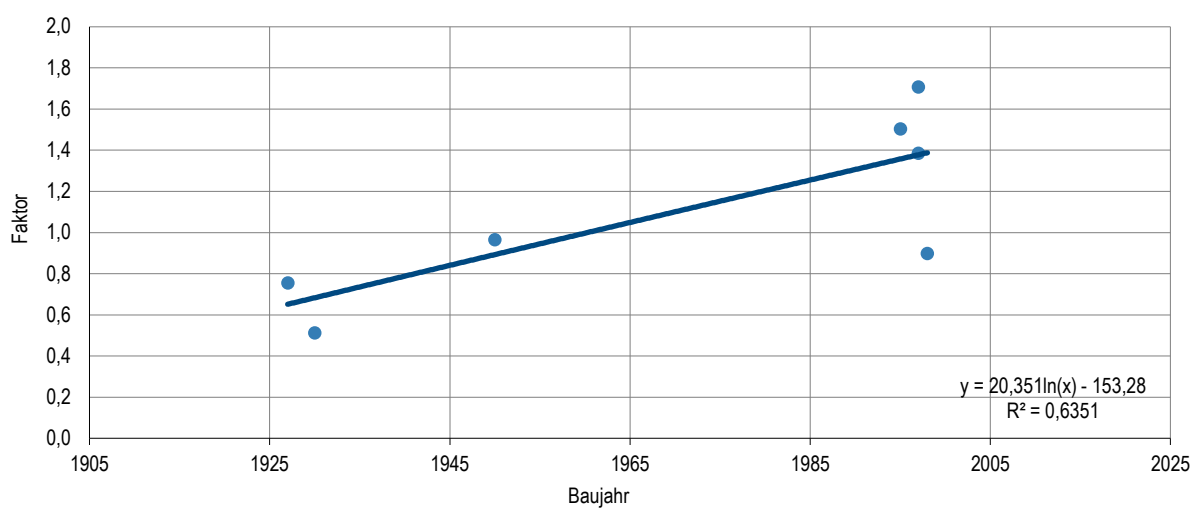
*** Siehe Anlage 2

Verhältnis Sachwertfaktor zum Baujahr (tatsächlich)

Grafik 8-23 Berliner Umland ohne S-Bahn-Region (BU oS)

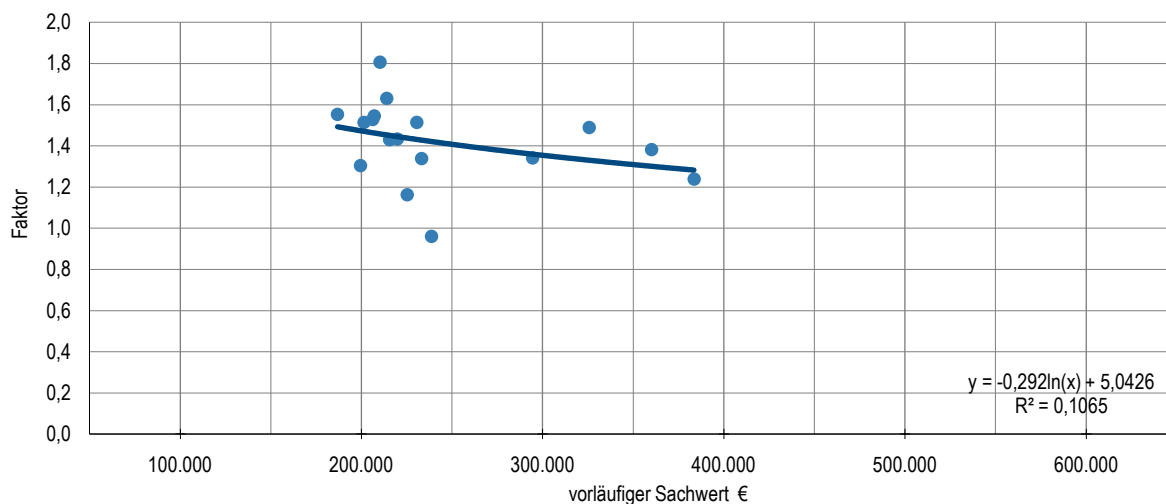


Grafik 8-24 Weiterer Metropolitanraum (WM)

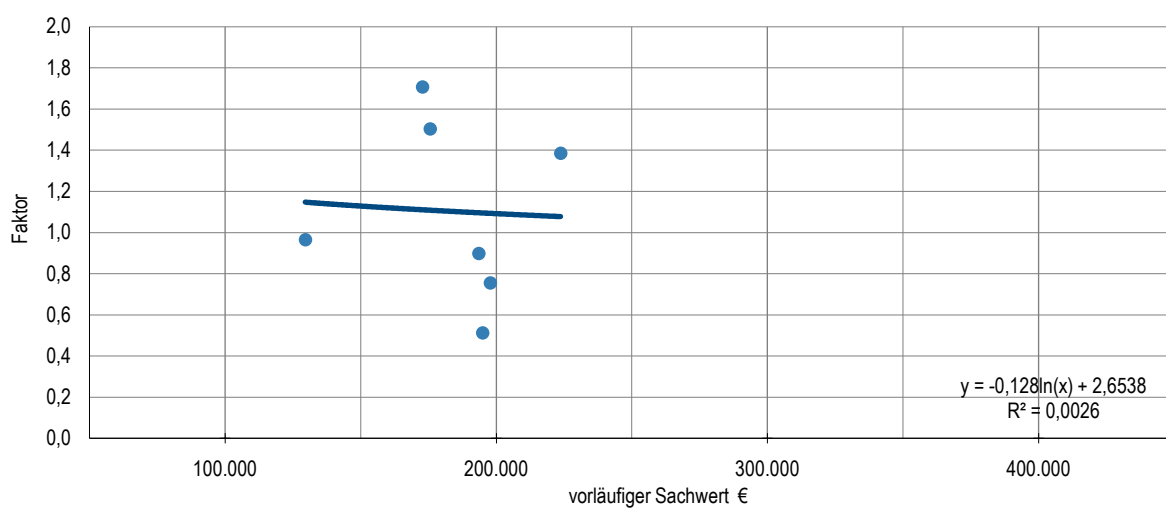


Verhältnis Sachwertfaktor zum vorläufigen Sachwert

Grafik 8-25 Berliner Umland ohne S-Bahn-Region (BU oS)

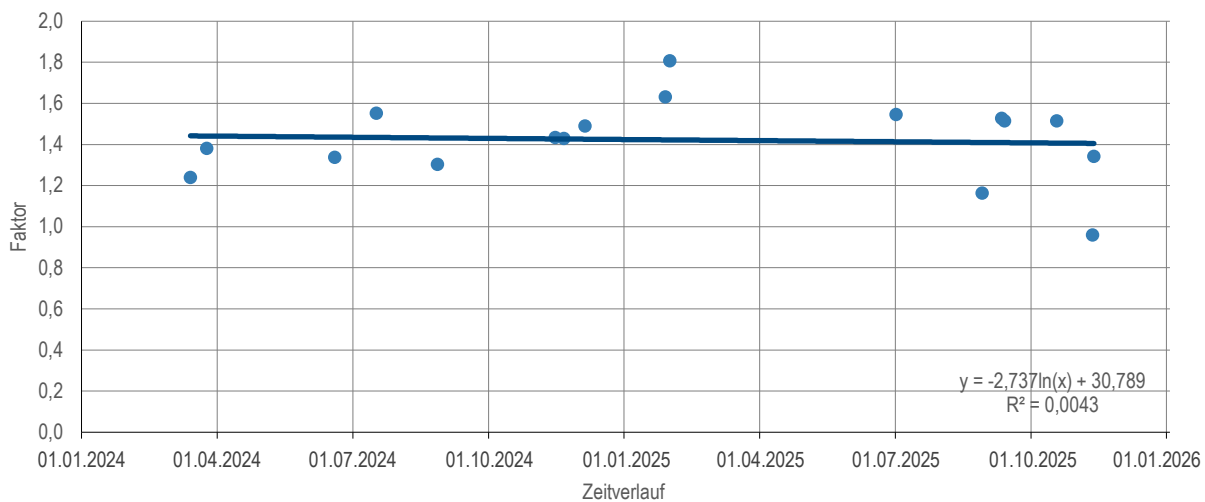


Grafik 8-26 Weiterer Metropolenraum (WM)

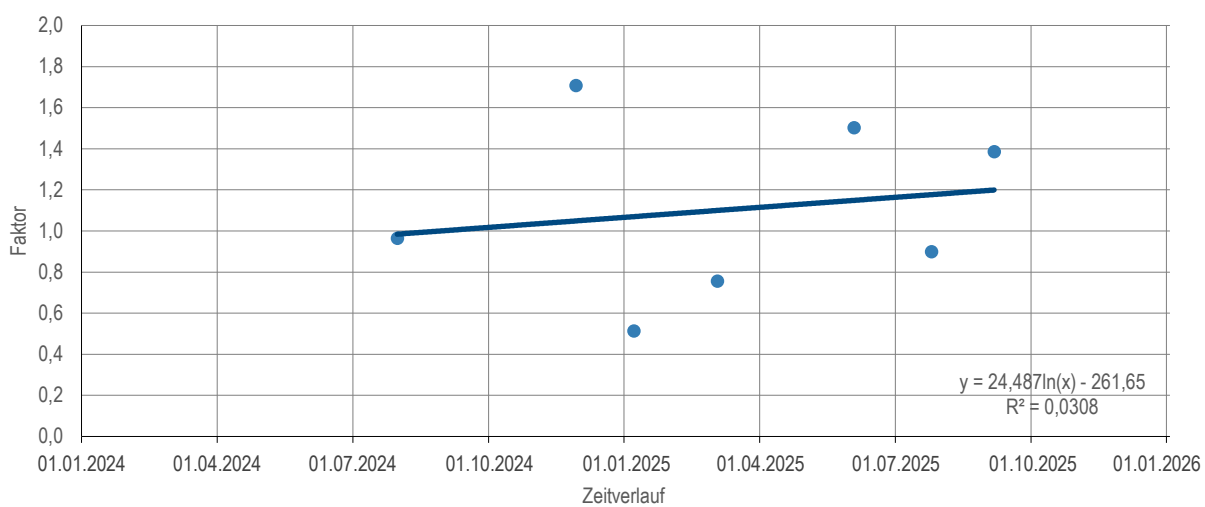


Sachwertfaktoren im Zeitverlauf

Grafik 8-27 Berliner Umland ohne S-Bahn-Region (BU oS)



Grafik 8-28 Weiterer Metropolenraum (WM)



8.4 Mehrfamilienhäuser

Tabelle 8-23 Mehrfamilienhäuser Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2021	57	14,9	197,5
2022	39	12,8	173,5
2023	47	16,4	44,7
2024	30	10,4	93,2
2025	34 +13 %	8,0	92,6 -1 %

Durch die Veräußerung eines Großprojektes im Berliner Umland ist der registrierte Geldumsatz 2025 im Vergleich zum Vorjahr wieder gestiegen.

Tabelle 8-24 Mehrfamilienhäuser Umsatz Verteilung nach Regionen 2025

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	22	4,4	86,2
	65 %	55 %	93 %
Weiterer Metropolenraum	12	3,6	6,4
	35 %	45 %	7 %

Wohnflächenangaben in diesem Bericht beruhen auf Angaben in den Kaufverträgen, überschlägigen Berechnungen der Geschäftsstelle, sowie Angaben der Vertragsbeteiligten.

8.4.1 Preisniveau

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau bei Mehrfamilienhäusern. In die Auswertung fließen ausschließlich Kauffälle ein, bei denen Angaben zum Baujahr und zur Wohnfläche vorliegen.

Tabelle 8-25 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2025*

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2021	Baujahr ab 2022
Berliner Umland				
auswertbare Kauffälle	3	2	2	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	2.400	2.600	650	
durchschnittliche Wohnfläche m²	808	5.880	519	
durchschnittlicher Kaufpreis** €	1.600.000	8.000.000	1.100.000	
Kaufpreis**/Wohnfläche €/m²	1.613–2.352 Ø 2.009	1.351–1.386 -	1.946–2.290 -	
Anzahl der Wohnungen	4–21 Ø 11	86–86 Ø 86	6–6 Ø 6	
Weiterer Metropolenraum				
auswertbare Kauffälle	2	-	-	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	1.900			
durchschnittliche Wohnfläche m²	333			
durchschnittlicher Kaufpreis** €	303.000			
Kaufpreis**/Wohnfläche €/m²	677–1.274 -			
Anzahl der Wohnungen	4–6 Ø 5			

* Für eine Ausweisung in der Tabelle müssen mindestens zwei Kauffälle der jeweiligen Klassifizierung auswertbar sein; Kaufpreis** = normierter Kaufpreis, bereinigt um wertbeeinflussende Bestandteile

Um die Aussagekraft der Auswertung zu stabilisieren, werden in der nachfolgenden Tabelle Kaufverträge für den Zeitraum 2021 bis 2025 zusammengefasst.

Tabelle 8-26 Preisniveau Mehrfamilienhäuser 2021–2025*

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2021	Baujahr ab 2022
Berliner Umland				
auswertbare Kauffälle	23	7	18	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	1.200	3.200	2.000	
durchschnittliche Wohnfläche m²	366	2.506	920	
durchschnittlicher Kaufpreis** €	800.000	3.600.000	2.800.000	
Kaufpreis**/Wohnfläche €/m²	1.493–4.000 Ø 2.306	1.062–3.989 Ø 2.067	1.658–5.075 Ø 3.261	
Anzahl der Wohnungen	3–21 Ø 6	6–86 Ø 39	3–53 Ø 13	
Weiterer Metropolitanraum				
auswertbare Kauffälle	13	7	-	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	1.600	8.000		
durchschnittliche Wohnfläche m²	292	1.515		
durchschnittlicher Kaufpreis** €	283.000	704.000		
Kaufpreis**/Wohnfläche €/m²	176–2.000 Ø 1.069	285–994 Ø 578		
Anzahl der Wohnungen	3–6 Ø 4	3–97 Ø 24		

* Für eine Ausweisung in der Tabelle müssen mindestens zwei Kauffälle der jeweiligen Klassifizierung auswertbar sein; Kaufpreis** = normierter Kaufpreis, bereinigt um wertbeeinflussende Bestandteile

8.4.2 Liegenschaftszinssatz, Roh- und Reinertragsfaktor

Es wurden nur Verkaufsfälle herangezogen, deren Bestandsmieten bekannt waren. Bei vereinzelt leerstehenden Wohnungen wurde die durchschnittliche Bestandsmiete angesetzt.

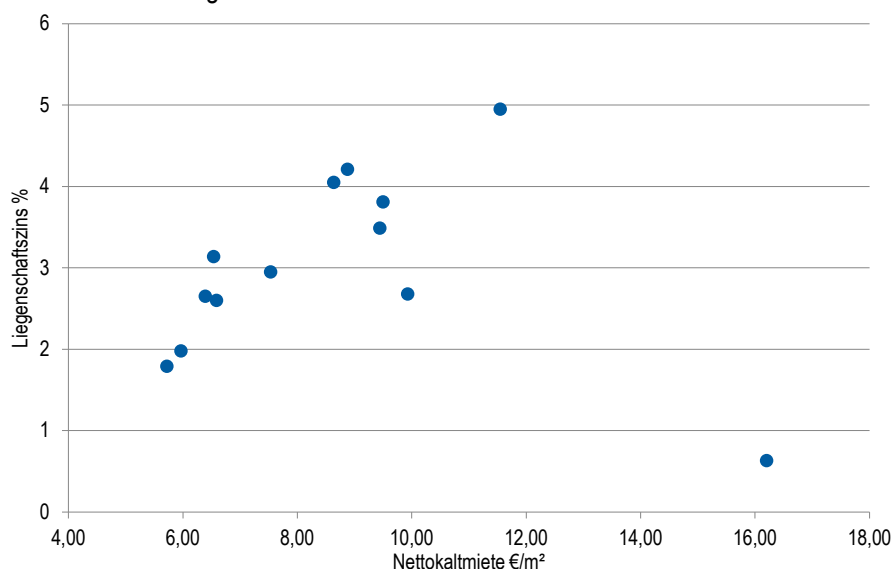
Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im Berliner Umland unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2023 bis 2025 insgesamt 13 Verkaufsfälle auswertbar.

Die im Land Brandenburg anzuhaltenden Modellparameter sind in der Anlage dargestellt.

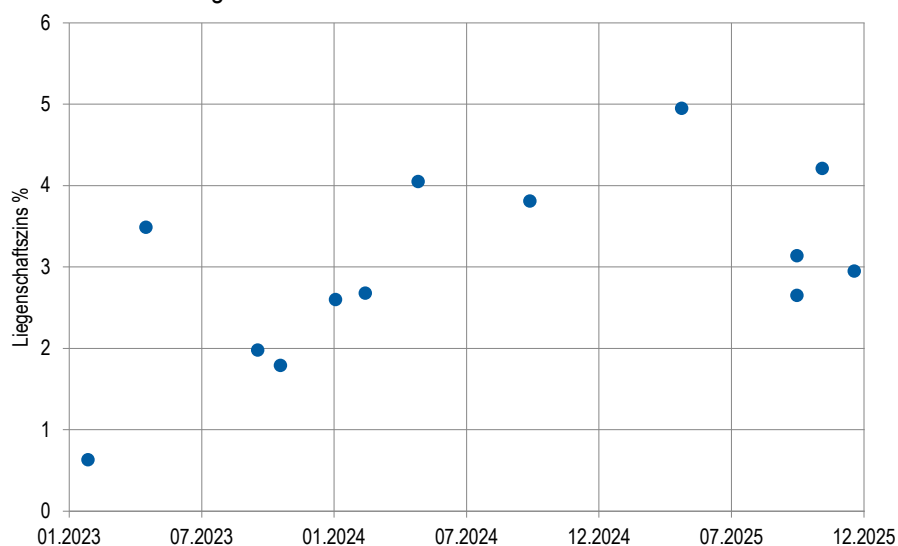
Tabelle 8-27 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser Merkmale – Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m²	5,72–16,20	8,69
Restnutzungsdauer Jahre	32–52	42
Wohnfläche m² je Wohnung	-	65
Anzahl der Wohnungen pro Objekt	4–86	23
Baujahr	1900–1996	1954
Liegenschaftszinssatz %	0,6–5,0	3,0

Grafik 8-29 Berliner Umland Mehrfamilienhäuser
Verhältnis Liegenschaftszins zur Nettokaltmiete



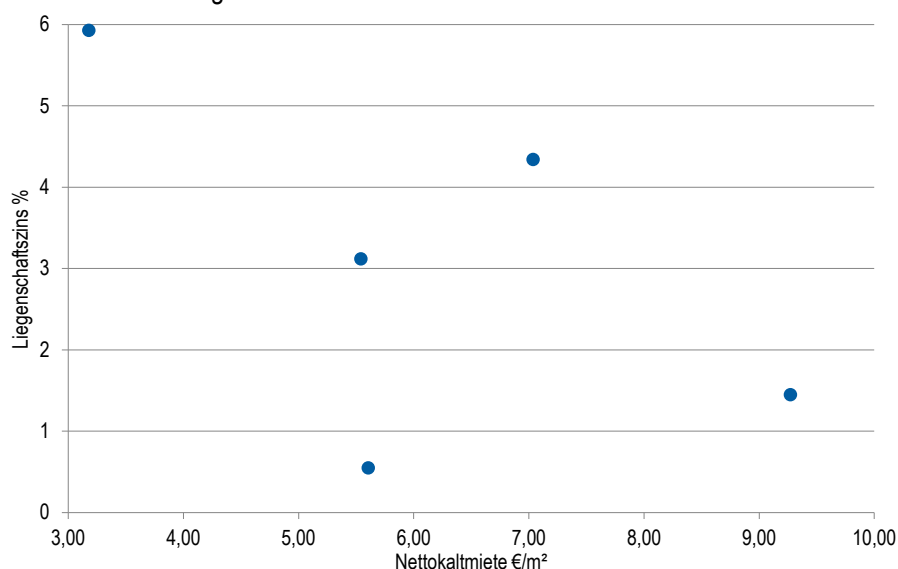
Grafik 8-30 Berliner Umland Mehrfamilienhäuser
Verhältnis Liegenschaftszins zum Zeitverlauf



Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind im Weiteren Metropolenraum unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2023 bis 2025 sechs Verkaufsfälle auswertbar.

Tabelle 8-28 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser Merkmale – Weiterer Metropolitanraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	3,20–9,30	5,77
Restnutzungsdauer Jahre	21–39	29
Wohnfläche m ² je Wohnung	-	67
Anzahl der Wohnungen pro Objekt	3–24	8
Baujahr	1895–1970	1931
Liegenschaftszinssatz %	0,6–6,1	3,6

Grafik 8-31 Weiterer Metropolitanraum Mehrfamilienhäuser
Verhältnis Liegenschaftszinssatz zur Nettokaltmiete

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und den Weiteren Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte vor, die vom Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.⁴¹

Tabelle 8-29 Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	13	3,0 %
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	75	3,2 %
Weiterer Metropolitanraum		
Landkreis Dahme-Spreewald	6	3,6 %
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	265	3,5 %

⁴¹ Liegenschaftszinssätze 2025 Land Brandenburg, https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/LIZI_2025_OGA.pdf

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser abgeleitet werden.

Tabelle 8-30 Roh- und Reinertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser

Ertragsfaktor	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Berliner Umland			
Rohertragsfaktoren	13	14,9–28,2	20,6
Reinertragsfaktoren	13	17,7–35,2	26,4
Weiterer Metropolitanraum			
Rohertragsfaktoren	6	7,5–17,8	13,6
Reinertragsfaktoren	6	15,5–24,4	19,8

8.5 Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser sind Renditeobjekte mit einem gewerblichen Mietertragsanteil zwischen 20 und 80 %. Bei reinen Geschäftshäusern beträgt der gewerbliche Mietertragsanteil über 80 %.

Tabelle 8-31 Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser – Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2021	36	14,4	50,8
2022	33	8,6	36,3
2023	28	7,2	25,4
2024	31	7,1	42,3
2025	32 +3 %	7,1	29,8 -30 %

Tabelle 8-32 Umsatz Verteilung nach Regionen 2025

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	17	3,2	22,0
	53 %	45 %	74 %
Weiterer Metropolitanraum	15	3,9	7,8
	47 %	55 %	26 %

8.5.1 Preisniveau

Stark schwankende Preise aufgrund individueller Nutzungen, Attraktivität des Immobilienstandortes und Ausstattungsgrad der Gebäude sind für Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser prägend. Der Teilmarkt ist von Einzelobjekten geprägt, die aufgrund ihrer Individualität keine pauschale Aussage zulassen.

Tabelle 8-33 Preisniveau Wohn- und Geschäftshäuser sowie reine Geschäftshäuser 2025*

	Baujahr bis 1948	Baujahr 1949–1989	Baujahr 1990–2021	Baujahr ab 2022
Berliner Umland				
verwertbare Kauffälle	4	-	6	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	800		2.300	
durchschnittlicher Kaufpreis €	1.200.000		2.000.000	
Kaufpreisspanne in T €	377–2.500		612–4.475	
Weiterer Metropolenraum				
verwertbare Kauffälle	4	2	3	-
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	850	800	6.500	
durchschnittlicher Kaufpreis €	389.000	71.000	1.521.000	
Kaufpreisspanne in T €	263–570	65–77	750–2.820	

* Für eine Ausweisung in der Tabelle müssen mindestens zwei Kauffälle der jeweiligen Klassifizierung auswertbar sein

8.5.2 Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäuser

Die im Land Brandenburg anzuhaltenden Modellparameter sind in der Anlage dargestellt.

Es konnten nur acht Kauffälle in den Jahren 2023 bis 2025 für den ganzen Landkreis Dahme-Spreewald ausgewertet werden. Für 2025 waren zwei Verkaufsfälle vorhanden. Daher wird auf eine detaillierte Auswertung der Kauffälle verzichtet.

Im Berliner Umland wurden vier für die Auswertung geeignete Verkaufsfälle registriert.

Tabelle 8-34 Liegenschaftszinssatz Wohn- und Geschäftshäuser - Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Liegenschaftszinssatz %	1,2–6,1	3,7

Im Weiteren Metropolenraum wurden vier für die Auswertung geeignete Verkaufsfälle registriert.

Tabelle 8-35 Liegenschaftszinssatz Wohn- und Geschäftshäuser – Weiterer Metropolenraum

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Liegenschaftszinssatz %	4,3–6,5	5,3

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und den Weiteren Metropolenraum ohne kreisfreie Städte vor, die vom Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.⁴² Auch hier war der Auswertzeitraum 2023 bis 2025.

⁴² Liegenschaftszinssätze 2025 Land Brandenburg, https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/LIZI_2025_OGA.pdf

Tabelle 8-36 Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	4	3,7 %
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	30	3,7 %
Weiterer Metropolitanraum		
Landkreis Dahme-Spreewald	4	5,3 %
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	66	4,6 %

8.5.3 Liegenschaftszinssatz für reine Geschäftshäuser

Die im Land Brandenburg anzuhaltenden Modellparameter sind in der Anlage dargestellt.

Es konnten nur zwei Kauffälle in den Jahren 2023 bis 2025 für den ganzen Landkreis Dahme-Spreewald ausgewertet werden. Für das Jahr 2025 konnten keine geeigneten Kauffälle registriert werden. Daher wird auf eine detaillierte Auswertung der Kauffälle verzichtet.

Im Berliner Umland wurden zwei für die Auswertung geeignete Verkaufsfälle registriert.

Im Weiteren Metropolitanraum wurde kein für die Auswertung geeigneter Verkaufsfall registriert.

Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland und den Weiteren Metropolitanraum vor, die vom Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.⁴³ Auch hier war der Auswertzeitraum 2023 bis 2025.

Tabelle 8-37 Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	2	2,4 %
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	17	4,3 %
Weiterer Metropolitanraum		
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	8	5,3 %

⁴³ Liegenschaftszinssätze 2025 Land Brandenburg, https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/LIZI_2025_OGA.pdf

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Das Marktsegment Gewerbe- und Industrieobjekte umfasst bebaute Grundstücke der Logistikbranche, Hotels, Pensionen, Gaststätten auch handwerkliche Betriebe sowie Lagergebäude und Industrieanlagen.

Tabelle 8-38 Gewerbe- und Industrieobjekte Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2021	27	23,7	20,1
2022	30	39,2	26,6
2023	20	7,5	5,6
2024	32	190,8	22,5
2025	31 -3 %	20,2	20,1 -11 %

Der Immobilienmarkt der bebauten Gewerbegrundstücke erreicht im Auswertezeitraum 2025 bezogen auf die Anzahl der Kaufverträge und den Geldumsatz annähernd das Vorjahresniveau.

Tabelle 8-39 Umsatz Verteilung nach Regionen 2025

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	11	4,5	13,1
	35 %	22 %	65 %
Weiterer Metropolenraum	20	15,7	7,0
	65 %	78 %	35 %

8.7 Erholungsobjekte

Eine wald- und wasserreiche Umgebung in räumlicher Nähe zu Berlin bietet vielen Erholungssuchenden ideale Voraussetzungen für den Erwerb eines Erholungsgrundstückes. Die bauplanerischen Festsetzungen der Gemeinden brachten in vielen Fällen Klarheit für die Erwerber hinsichtlich der weiteren Nutzung von Erholungsgrundstücken. Bei einer großen Anzahl von Erholungsobjekten besteht im Außenbereich jedoch weiterhin lediglich Bestandsschutz für das vorhandene Gebäude.

Tabelle 8-40 Erholungsobjekte Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2021	146	15,9	13,5
2022	117	19,5	11,5
2023	131	15,2	14,4
2024	127	13,7	13,8
2025	150 +18 %	22,7	12,6 -9 %

Tabelle 8-41 Umsatz Verteilung nach Regionen 2025

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	30 20 %	5,6 25 %	2,6 21 %
Weiterer Metropolenraum	120 80 %	17,1 75 %	10,0 79 %

Für die Ableitung des Preisniveaus für bebaute Erholungsgrundstücke wurden ausschließlich geeignete Kauffälle benutzt. Verkäufe von Erholungsanlagen mit mehreren Erholungsgebäuden, Zukäufe zu Erholungsgrundstücken oder gewerblich betriebene Ferienstandorte bleiben bei der Ermittlung des Kaufpreisniveaus unberücksichtigt.

Tabelle 8-42 Kaufpreisniveau 2025

Region	Kauffälle Anzahl	Grundstücksgröße m² Durchschnitt	Kaufpreis* T € Spanne	Kaufpreis* € Durchschnitt
Berliner Umland	23	750	14–288	93.000
Weiterer Metropolenraum	77	750	3–220	72.000

Kaufpreis* = normierter Kaufpreis, bereinigt um wertbeeinflussende Bestandteile

Zu den beliebten Standorten im Landkreis Dahme-Spreewald zählen die Stadt Mittenwalde, das Amt Schenkenländchen, die Gemeinden Bestensee, Heidesee und Märkische Heide sowie das Amt Lieberose/Oberspreewald.

Der Grundstücksmarkt wird vereinzelt durch gewerblich betriebene Ferienstandorte repräsentiert. Für das Jahr 2025 liegen hier Kauffälle für einen Standort im Weiteren Metropolenraum vor.

8.8 Sonstige bebaute Objekte

Die Thematik der sonstigen Objekte umfasst Grundstücke mit Gebäuden verschiedenster Nutzungen, welche in der Regel keinem konkreten Marktsegment zugeordnet werden können. Weder ihre Gebäudestruktur noch ihre Zweckbindung lassen dies zu.

Zusammengefasst werden hier beispielsweise Gebäude für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Gebäude für soziale und kulturelle Einrichtungen oder auch Gebäude für sonstige militärische Anlagen. Ebenso sind hier Gebäude für Verkehrseinrichtungen eingebunden. Ein Einzelobjekt im Berliner Umland, der zuvor genannten Gebäudeklassifizierung sorgt im Jahr 2025 für den überdurchschnittlichen Geldumsatz.

Tabelle 8-43 Umsatzentwicklung sonstige bebaute Objekte

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2021	16	8,6	4,0
2022	14	38,2	31,2
2023	14	7,3	51,2
2024	17	3,0	1,0
2025	7 -59 %	1,4	22,4 +2.240 %

Tabelle 8-44 Umsatz Verteilung nach Regionen 2025

Region	Kauffälle Anzahl Anteil	Flächenumsatz ha Anteil	Geldumsatz Mio € Anteil
Berliner Umland	2	1,0	21,7
	29 %	71 %	97 %
Weiterer Metropolenraum	5	0,4	0,7
	71 %	29 %	3 %

8.9 Untersuchung zum Einfluss des Energiebedarfs auf den Kaufpreis

Der aktuelle Grundstücksmarktbericht untersucht erstmals, inwieweit der Energiebedarf von Immobilien, zunächst Wohnimmobilien (EFH, ZFH, DHH, RH) die Kaufpreise beeinflusst. Angesichts der zunehmenden Bedeutung von Nachhaltigkeit und Energiekosten in der Immobilienbewertung gewinnt dieser Aspekt immer mehr an Relevanz – insbesondere vor dem Hintergrund hoher Energiepreise und strengerer gesetzlicher Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden.

Ziel dieser Untersuchung ist es, einen ersten Zusammenhang zwischen dem Preis von Wohngebäuden und deren Energiebedarf aufzuzeigen. Hierfür wird ausschließlich der Wertanteil des Hauptgebäudes (Wohngebäude) eines Immobilienverkaufs sowie der zugehörige Energieverbrauch berücksichtigt, um eine aussagekräftige Gegenüberstellung von Gebäudekaufpreis und Energieverbrauch zu ermöglichen. Zu diesem Zweck werden geeignete, dem Gutachterausschuss vorliegende Kaufverträge separat ausgewertet und um entsprechende Preisanteile bereinigt. Zudem wird der Kaufpreis um den Bodenwert reduziert, um den Einfluss der Lage zu minimieren.

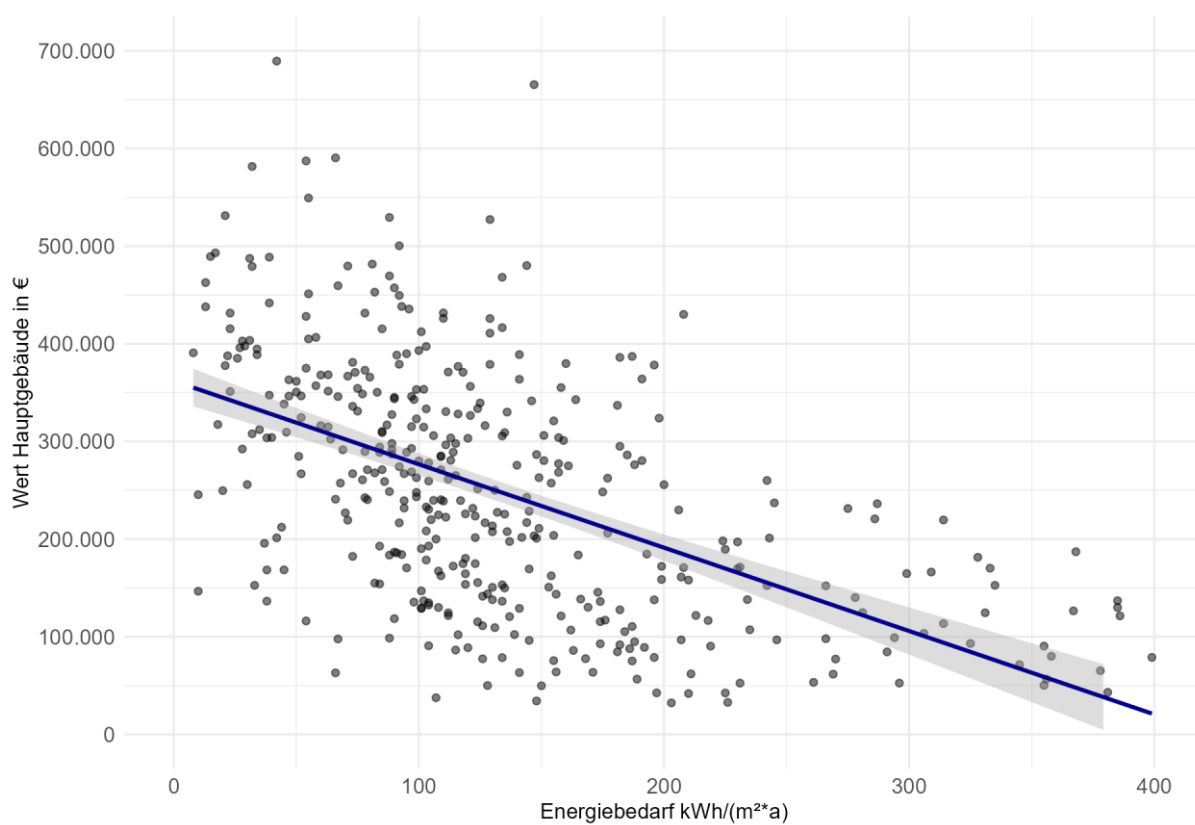
Bei der Interpretation der nachfolgenden Auswertungen ist daher zu berücksichtigen, dass die ausgewiesenen Kaufpreise nicht den Gesamtkaufpreis abbilden, sondern ausschließlich den rechnerisch ermittelten Preisanteil des Hauptgebäudes.

Die verwendeten Daten beruhen auf 417 Kauffällen aus den Jahren 2021 bis 2025, für die Angaben zum Energieausweis in den Kaufverträgen, Exposés und Fragebögen vorliegen. Ein Energieausweis ist ein Dokument, das die Energieeffizienz eines Gebäudes bewertet und den Energieverbrauch bzw. -bedarf transparent macht. Es gibt zwei Varianten: den Verbrauchsausweis, der auf dem tatsächlichen Energieverbrauch basiert, und den Bedarfsausweis, der auf einer technischen Berechnung des Energiebedarfs basiert.

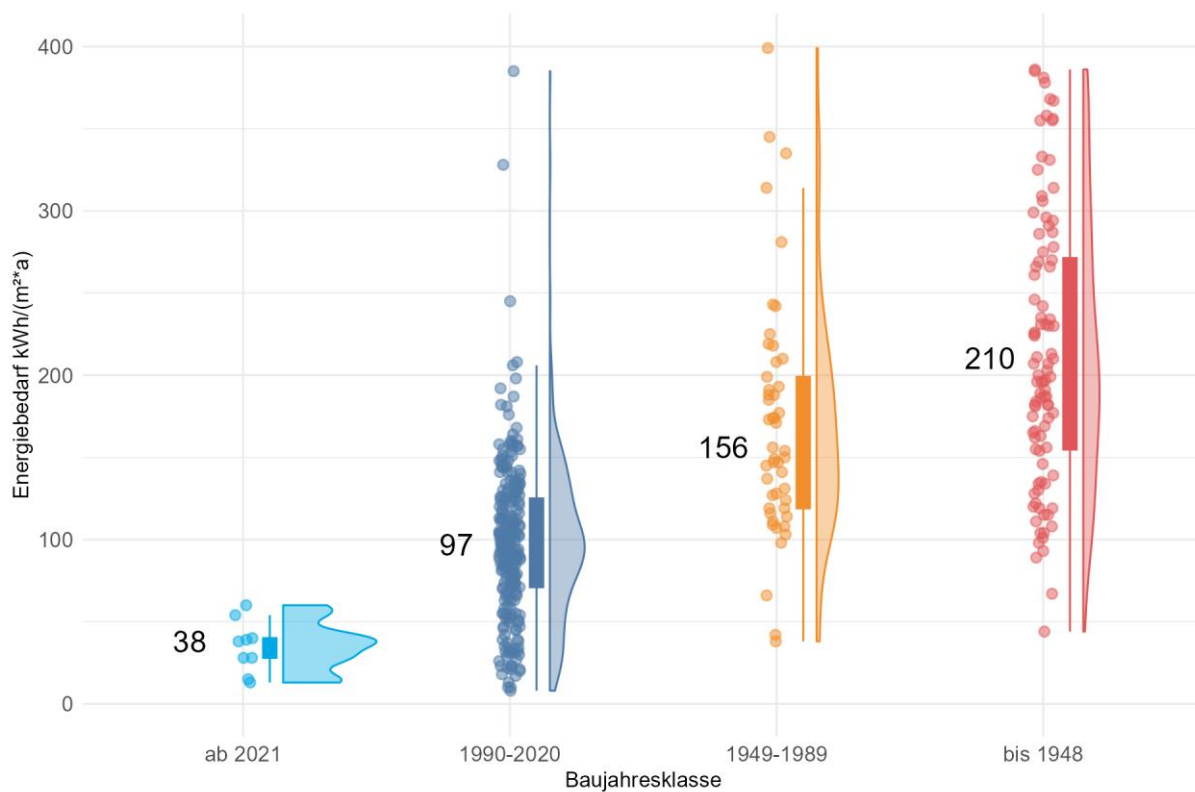
Bei der nachstehenden Auswertung wird keine Unterscheidung zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis vorgenommen.

Die Auswertung der Grafiken zeigt, dass eine geringere Energieeffizienz stark mit einem hohen Gebäudealter korreliert. Die energetische Beschaffenheit hat sich zu einem preisbildenden Faktor auf dem Grundstücksmarkt entwickelt, da Käufer anstehende Sanierungs- und Energiekosten zunehmend einpreisen.

Grafik 8-32 Rechnerisch ermittelter Preisanteil des Hauptgebäudes ~ Energiebedarf < 400 kWh/(m²*a)



Grafik 8-33 Energiebedarf < 400 kWh/(m²*a) nach Baujahresklasse



Die Werte im Diagramm entsprechen dem Median des Energiebedarfs.

9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Wohnungseigentum

Bei Wohnungseigentum handelt es sich um Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil an einem bebauten Grundstück, welches nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt ist.

Tabelle 9-1 Wohnungseigentum Umsatz

Jahr	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz Mio €
2021	511	179,4
2022	526	177,6
2023	292	85,3
2024	339	108,2
2025	314 -7 %	119,4 +10 %

Tabelle 9-2 Umsatz Verteilung nach Regionen 2025

Region	Kauffälle Anzahl (Vorjahr)	Kauffälle Anteil (Vorjahr)	Geldumsatz Mio € (Vorjahr)	Geldumsatz Anteil (Vorjahr)
Berliner Umland	287 (290)	91 % (86 %)	110,6 (90,2)	93 % (83 %)
Weiterer Metropolenraum	27 (49)	9 % (14 %)	8,8 (18,0)	7 % (17 %)

Um dem Interesse am Teilmarkt Wohnungseigentum im Landkreis Dahme-Spreewald gerecht zu werden, erfolgt eine Auswertung nach Angebotsstruktur der Wohnungen.

- Erstverkauf der Wohnungen
- Weiterverkauf von Wohnungen

Erstverkäufe umfassen neu errichtete und erstmalig veräußerte Eigentumswohnungen (Neubauten). Zum Umfang der Erstverkäufe zählen auch vormals als Mietwohnungen genutzte Objekte, welche zwischenzeitlich nach Wohnungseigentumsgesetz in Eigentumswohnungen umgewandelt und erstmals am Markt veräußert wurden.

Weiterverkäufe von Wohnungen umfassen Wohnungseigentum, welches mindestens zum zweiten Mal veräußert (weiterveräußert) wurde.

Veräußerungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz sind in den Objektformen Mehrfamilienhaus sowie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhauses zu finden.

Die Umsatzzahlen beinhalten alle in der Kaufpreissammlung erfassten Erwerbsvorgänge, welche im Zusammenhang mit Wohnungseigentum stehen.

Tabelle 9-3 Umsatzverteilung nach Erstverkauf/Weiterveräußerung Verteilung nach Regionen 2025

Art	Region	Kauffälle Anzahl		Geldumsatz Mio €	
		2025	2024	2025	2024
Erstverkauf	Berliner Umland	103	163	69,4	58,5
	Weiterer Metropolitanraum	17	41	6,4	15,9
Weiterverkauf	Berliner Umland	184	127	41,2	31,7
	Weiterer Metropolitanraum	10	8	2,4	2,1

9.1.1 Preisniveau

In den nachfolgenden vertiefenden Auswertungen werden nur Kaufverträge über selbständiges Wohnungseigentum betrachtet. Zusammengesetzte Objekte, welche mehrere Wohnungen beinhalten oder Großinvestitionen sind für eine detaillierte Auswertung nicht geeignet. Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen. Zum Ausstattungsgrad neu gebauter Wohnungen gehört in der Regel auch ein PKW-Stellplatz im Freien oder in einer Tiefgarage.

Tabelle 9-4 Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr* nach 1990

Jahr	Region	Kauf-fälle Anzahl	Wohnfläche m ² Durchschnitt	Preis €/m ² WF Spanne	Preis €/m ² WF Durchschnitt
2023	Berliner Umland	124	75	2.000–6.319	4.231
	Weiterer Metropolitanraum	66	73	1.583–6.544	4.912
2024	Berliner Umland	193	77	2.054–6.212	4.457
	Weiterer Metropolitanraum	39	85	1.829–6.644	4.677
2025	Berliner Umland	161	80	2.069–6.082	4.201 -6 %
	Weiterer Metropolitanraum	20	78	1.711–5.822	4.456 -5 %

WF = Wohnfläche, *Jahr der Vollsanierung

Der Anteil an Neubauprojekten liegt im Berliner Umland bei 53 % und im Weiteren Metropolitanraum bei 55 %.

9.1.2 Preisentwicklung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wohnflächenpreise für auswertbare Ämter, Städte und Gemeinden getrennt nach Erstverkäufen und Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum. Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen.

Tabelle 9-5 Wohnungseigentum
Erstverkäufe/Umwandlungen inkl. Stellplätze und Nebenflächen Baujahr ab 2023

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Kauffälle Anzahl	Wohnfläche m² Durchschnitt	Kaufpreis €/m² WF Minimum	Kaufpreis €/m² WF Maximum	Kaufpreis €/m² WF Durchschnitt
Gemeinde Bestensee						
2023	MFH	52	69	3.570	6.544	5.473
2024	MFH	33	83	3.563	6.644	4.957
2025	MFH	15	87	3.957	5.822	4.946
Gemeinde Heidesee						
2023	EFH	11	103	2.865	2.909	2.877
2024	-	-	-	-	-	-
2025	-	-	-	-	-	-
Stadt Königs Wusterhausen						
2023	MFH	16	87	4.236	5.732	4.910
2024	MFH	22	77	5.011	6.129	5.445
2024	EFH	2	128	3.652	4.367	4.009
2025	MFH	12	99	3.516	4.750	4.190
2025	EFH	2	101	4.802	5.247	5.025
Gemeinde Schönefeld						
2023	MFH	43	76	4.317	6.319	5.145
2024	MFH	107	81	3.816	5.661	4.697
2025	MFH	47	86	4.293	5.428	4.869
Gemeinde Schulzendorf						
2023	EFH	5	121	4.336	4.711	4.531
2024	-	-	-	-	-	-
2025	-	-	-	-	-	-
Stadt Wildau						
2023	MFH	2	57	4.379	5.276	4.828
2024	MFH	20	64	3.636	5.512	4.722
2025	MFH	22	88	4.113	5.847	4.955

EFH = Einfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte; MFH = Mehrfamilienhaus; WF = Wohnfläche

Tabelle 9-6 Wohnungseigentum
Weiterverkäufe inkl. Stellplätze und Nebenflächen mit Baujahr ab 1990

Vertragsabschluss	Gebäudeart	Kauffälle Anzahl	Wohnfläche m² Durchschnitt	Kaufpreis €/m² WF Minimum	Kaufpreis €/m² WF Maximum	Kaufpreis €/m² WF Durchschnitt
Gemeinde Eichwalde						
2023	MFH	3	56	2.289	3.611	2.979
2024	MFH	4	75	2.054	3.013	2.405
2025	MFH	4	73	2.465	3.049	2.787
Stadt Königs Wusterhausen						
2023	MFH	24	73	2.000	3.756	2.923
2024	MFH	13	70	2.500	4.907	3.672
2024	EFH	2	88	2.139	3.350	2.745
2025	MFH	21	73	2.069	5.545	3.787
Stadt Lübben						
2023	MFH	2	90	2.106	2.667	2.386
2024	-	-	-	-	-	-
2025	WGH	2	75	1.711	2.329	2.020
Gemeinde Schönefeld						
2023	MFH	14	52	3.143	5.056	3.912
2024	MFH	13	66	2.746	5.047	4.501
2024	EFH	3	123	3.219	6.212	4.472
2025	MFH	20	63	2.931	6.082	3.912
2025	EFH	2	138	3.273	3.919	3.596
Stadt Wildau						
2023	MFH	5	52	2.798	3.562	3.283
2024	MFH	8	65	2.810	3.793	3.343
2025	MFH	11	52	2.500	3.775	3.228
Gemeinde Zeuthen						
2023	MFH	3	74	3.250	4.278	3.820
2024	MFH	5	60	2.068	4.225	3.297
2025	MFH	10	58	2.258	4.274	3.287

EFH=Einfamilienhaus, Reihenhaushälfte; MFH=Mehrfamilienhaus; WGH =Wohn- und Geschäftshaus; WF = Wohnfläche

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen im sanierten Altbau. Aufgrund der geringen Datendichte erfolgt eine Auswertung des Kaufgeschehens für das Berliner Umland und den Weiteren Metropolenraum. Eine weitere Untergliederung auf einzelne Ämter, Städte und Gemeinden erscheint an dieser Stelle nicht sinnvoll. Individuelle Sonderausstattungen können den Preis beeinflussen.

Tabelle 9-7 Sanierter Altbau 2025 Weiterverkäufe inkl. Stellplätze und Nebenflächen

Region	Gebäudeart	Kauffälle Anzahl	WF m² Ø	Kaufpreis €/m² WF Minimum	Kaufpreis €/m² WF Maximum	Kaufpreis €/m² WF Ø
Berliner Umland	MFH	17	72	833	4.355	2.806
Weiterer Metropolenraum	-	-	-	-	-	-

MFH=Mehrfamilienhaus; EFH=Einfamilienhaus, Reihenhaushälfte; WF = Wohnfläche

9.1.3 PKW-Stellplätze

Zum Ausstattungsumfang von Eigentumswohnungen gehört in der Regel auch ein PKW-Stellplatz im Freien oder in einer Tiefgarage. Für das Jahr 2025 konnten 52 Preisanteile für Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien aus Kaufverträgen über Wohnungseigentum ermittelt werden. Je nach Vertragsgestaltung gehört zur Eigentumswohnung ein Sondernutzungsrecht an einem bestimmten Stellplatz oder es erfolgt der Erwerb eines Miteigentumsanteils am Teileigentum verbunden mit dem Sondereigentum oder dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien oder in einer Tiefgarage. Der Gutachterausschuss konnte keinen Preisunterschied zwischen dem Kaufpreisniveaus von PKW-Stellplätzen in der Rechtsform des Sondernutzungsrechtes und in der Rechtsform des Sondereigentums feststellen.

Tabelle 9-8 Preisanteile für PKW-Stellplätze im Außenbereich und in Tiefgaragen 2025

Vertragsabschluss	Art des Stellplatzes	Kauffälle Anzahl	Kaufpreisspanne in T€/Stellplatz
2025	Stellplatz im Außenbereich	19	13,9–27,0
2025	Tiefgaragenstellplatz	33	5,8–36,5

9.1.4 Liegenschaftszinssatz Roh- und Reinertragsfaktor

Es wurden nur Verkaufsfälle von Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern herangezogen deren Bestandsmieten bekannt waren.

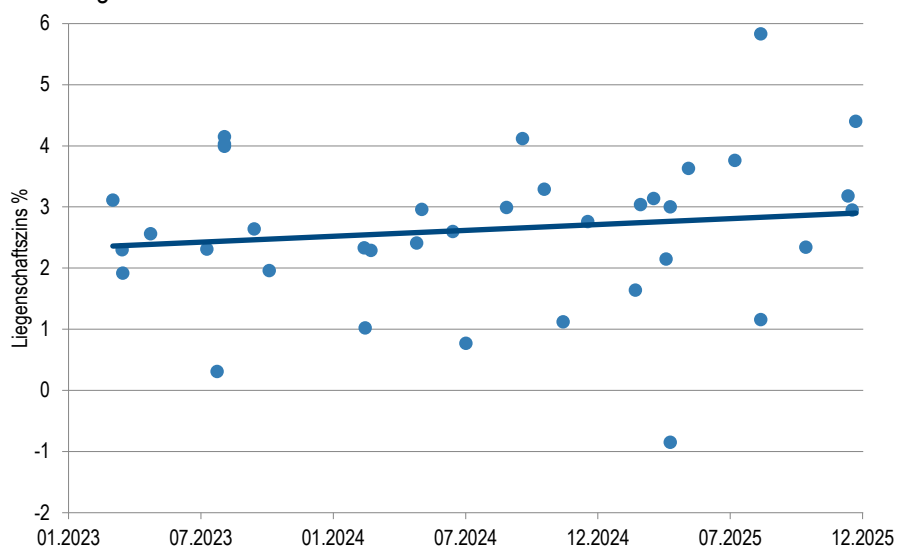
Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind unter Zuhilfenahme der von den Käufern ausgefüllten Fragebögen im Zeitraum von 2023 bis 2025 im Berliner Umland 36 Verkaufsfälle auswertbar. Für den Weiteren Metropolenraum lagen keine Verkaufsfälle vor.

Die im Land Brandenburg anzuhaltenden Modellparameter sind in der Anlage dargestellt.

Tabelle 9-9 Liegenschaftszinssatz Wohnungseigentum Merkmale – Berliner Umland

Merkmale	Spanne	Durchschnitt
Nettokaltmiete €/m ²	5,53–20,26	10,46
Restnutzungsdauer Jahre	32–79	54
Wohnfläche m ² je Wohnung	32–113	60
Baujahr	1900–2024	1996
Liegenschaftszinssatz %	0,3–5,8	2,7

Grafik 8-34 Wohnungseigentum
Liegenschaftszins zum Zeitverlauf



Des Weiteren liegen Liegenschaftszinssätze für das Berliner Umland ohne Potsdam und den Weiteren Metropolitanraum vor, die vom Oberen Gutachterausschuss des Landes Brandenburg veröffentlicht werden.⁴⁴

Tabelle 9-10 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Region	Kauffälle Anzahl	Liegenschaftszinssätze
Berliner Umland		
Landkreis Dahme-Spreewald	36	2,7 %
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	549	2,5 %
Weiterer Metropolitanraum		
Oberer Gutachterausschuss Land Bbg.	214	3,2 %

Aus den vorliegenden Mieten und Kaufpreisen können nachfolgende Roh- und Reinertragsfaktoren für Wohnungseigentum abgeleitet werden.

Tabelle 9-11 Roh- und Reinertragsfaktoren Wohnungseigentum

Ertragsfaktoren	Kauffälle Anzahl	Faktor Spanne	Faktor Durchschnitt
Berliner Umland			
Rohertragsfaktoren	36	18,0–40,1	25,4
Reinertragsfaktoren	36	17,0–58,2	31,7

9.2 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z.B. Büroräume, Praxen, Geschäfte, Stellplätze, ...) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.⁴⁵

Im Auswertezeitraum wurden überwiegend selbständig handelbare Tiefgaragenstellplätze in neu errichteten Mehrfamilienhauswohnanlagen in den Gemeinden Schönefeld und Bestensee sowie der Stadt Wildau gehandelt.

Tabelle 9-12 Teileigentum Umsatz gesamt

Vertragsabschluss	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz Mio €
2025	24	0,7

Tabelle 9-13 Preise für Tiefgaragenstellplätze 2025

Vertragsabschluss	Art des Stellplatzes	Kauffälle Anzahl	Kaufpreisspanne in €/Stellplatz
2025	Tiefgaragenstellplatz	22	17.000–30.000

⁴⁴ Liegenschaftszinssätze 2025 Land Brandenburg, https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/LIZI_2025_OGA.pdf

⁴⁵ Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

10. Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte werden als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben.

Aus der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen lassen sich keine Rückschlüsse auf das tatsächliche Planungsrecht für einzelne Grundstücke ableiten.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwertzonen werden so abgegrenzt, dass lagebedingte Bodenwertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind.

Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt. Darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV) und dienen der steuerlichen Bewertung.

Die Gutachterausschüsse in Brandenburg ermitteln und beschließen die Bodenrichtwerte flächendeckend für jedes Kalenderjahr zum Stichtag 1. Januar.

Im Landkreis Dahme-Spreewald sind die Bodenrichtwerte gemäß § 193 und § 196 BauGB, § 14 ImmoWertV, § 12 BbgGAV sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertvorschrift⁴⁶ (VV-BRW) durch den Gutachterausschuss in der Sitzung vom 28. Januar 2026 ermittelt und zum Stichtag 01. Januar 2026 beschlossen worden.

⁴⁶ Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift (VV-BRW) vom 31. Januar 2023 zuletzt geändert durch Erlass vom 29. November 2024

10.1 Allgemeine Informationen

10.1.1 Veröffentlichung

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.⁴⁷

Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte für den Landkreis Dahme-Spreewald erfolgt über das Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ im Internet.

10.1.2 Amtliches Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“

Das amtliche Bodenrichtwertportal „BORIS Land Brandenburg“ ist seit dem 8. Januar 2025 unter der neuen Adresse <https://boris.brandenburg.de> in modernisierter Form verfügbar. Es ersetzt die bisherige Version aus dem Jahr 2015 und bietet ein neues Design sowie verbesserte Funktionen.

Im Portal können die Bodenrichtwerte im Land Brandenburg zum jeweils aktuellen Stichtag sowie für alle zurückliegenden Stichtage ab dem 1. Januar 2010 bis einschließlich 1. Januar 2026 eingesehen und abgerufen werden.

Nutzerinnen und Nutzer können kostenfrei und ohne Anmeldung amtliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten als PDF-Dokument direkt aus dem Portal heraus abrufen. Zusätzlich werden bei Klick auf einen Bodenrichtwert detaillierte Informationen zu dessen wertbeeinflussenden Merkmalen angezeigt.

Eine einfache Ortssuche (z. B. nach Adresse oder Flurstück) sowie erläuternde Informationen zur Darstellung unterstützen eine benutzerfreundliche Anwendung – auch auf mobilen Geräten.

Grafik 10-1 Bildschirmansicht Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg und Beispiel einer abrufbaren Bodenrichtwertinformation



⁴⁷ § 196 Abs. 3 BauGB

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

10.2.1 Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustands, wenn nicht anders angegeben, beitragsfrei ermittelt und enthalten damit die üblichen Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie die Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG).

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstückszuschnitt sowie der Lage bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes oder durch die geltende Bauleitplanung bestimmt und entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gekennzeichnet. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die gebietstypische Nutzung der Grundstücke und durch die Angabe der Geschossflächenzahl (Geschossfläche zu Grundstücksfläche z.B. 0,3) und die Anzahl der Geschosse (z.B. II) ausgedrückt.

In Auswertung der im Jahr 2025 in die Automatisierte Kaufpreissammlung eingegangenen Kaufverträge konnten für Bauland zum 01.01.2026 insgesamt 547 Bodenrichtwerte ermittelt werden, wovon drei erstmals bestimmt werden konnten.

Wohnbauflächen/Gemischte Bauflächen

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

Tabelle 10-1 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%
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%

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.

Tabelle 10-2 BRW Gewerbeflächen 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 Metropolitanraum	34	5	50	18	-1%
Bestensee					
Heideblick	3	5	5	5	+0%
Heidesee					
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%

Erholungsflächen (SOE)

Der größte Anteil der Bodenrichtwerte für Erholungsflächen befindet sich im Weiteren Metropolitanraum. Drei der insgesamt 26 Bodenrichtwerte haben sich zum 01.01.2026 erhöht.

10.2.2 Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaft

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung.

Durch den Gutachterausschuss wurden Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und für Forstwirtschaftsflächen ohne Aufwuchs ermittelt.

Forstflächen ohne Aufwuchs (FoA):

§ 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. Mit

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 daher auf fiktiv unbestockte Flächen.

Tabelle 10-4 Anzahl der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte	Acker	Grünland	Forst ohne Auf- wuchs	Summe
unverändert	3	4	4	11
gestiegen	4	2	3	9
gefallen	0	1	0	1
neu	0	0	0	0
Summe	7	7	7	21

Veränderungen zum Vorjahr:

- Ackerland (A): +5 %
- Grünland (Gr): +1 %
- Forstflächen (FoA): +21 %

Die Bodenrichtwerte spiegeln nicht eindeutig die Bodenqualität der jeweiligen Gebiete wider. Die Lage, die Kaufkraft und das Verhältnis von knappem Angebot und hoher Nachfrage an Flächen überdecken bei der Preisfindung häufig die natürliche Ertragsfähigkeit.

Zur Auswertung für die Bodenrichtwerte wurden nur typisch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen über 0,2 ha in freier Feldlage herangezogen.

Kleinere und ortsnahe Flächen werden häufig zu höheren Preisen gehandelt und werden aufgrund ihrer spezifischen Eigenschaft zur Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte nicht berücksichtigt.

11. Erbbaurechte und -grundstücke

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Das Grundstück verbleibt im Eigentum des Erbbaurechtsgebers. Der Erbbauberechtigte zahlt dem Grundstückseigentümer i. d. R. einen Zins auf der Basis des Grundstückswertes. Erbbaurechtsverträge werden notariell beurkundet. Rechtsgrundlage hierfür ist das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG). Im Erbbaurechtsvertrag können neben Höhe und Zahlungsmodus des Erbbauzinses, Vertragslaufzeit und Regelungen zum sog. Heimfall oder auch Wertsicherungsklauseln vereinbart werden. Mit Hilfe statistischer Werte wie z. B. dem Verbraucherpreisindex, veröffentlicht vom Statistischen Landes- oder Bundesamt, besteht die Möglichkeit, die Erbbauzinsen an die allgemeine Wertentwicklung anzupassen.

Alternativ zum klassischen Grundstückskauf entscheiden sich nur wenige Marktteilnehmer für die Variante des Erbbaurechts. Für den Auswertzeitraum 2025 wurden acht Erbbaurechtsverträge mit ermittelbarem Erbbauzinssatz registriert. Insgesamt betrachtet, handelt es sich vorrangig um Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. Bei den umgesetzten Baugrundstücken konnte den Notarverträgen eine Vertragslaufzeit des Erbbaurechts von 20 bis 99 Jahren entnommen werden.

Als Erbbaurechtsgeber treten überwiegend Kirchen und Kommunen und nur vereinzelt Privatpersonen auf.

Durch den Gutachterausschuss wurden aufgrund mangelnder Datenbasis keine Erbbaurechtsfaktoren, Erbbaurechtskoeffizienten, Erbbaugrundstücksfaktoren und Erbbaugrundstückskoeffizienten (vgl. § 193 (5) BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 ImmoWertV) abgeleitet.

Tabelle 11-1 Erbbauzinssätze aus Erbbaurechtsverträgen bei Neubestellung

Jahr	Wohnen		Erholung		Gewerbe		Sonstige Nutzung	
	Anzahl	EZS* %	Anzahl	EZS* %	Anzahl	EZS* %	Anzahl	EZS* %
2021	16	4,5	1	5,0	-	-	3	4,0 und 4,2
2022	8	4,5	1	5,0	-	-	1	4,0
2023	1	4,5	-	-	-	-	-	-
2024	2	4,5	-	-	-	-	-	-
2025	7	4,0 und 4,5	1	4,5	-	-	-	-

* EZS = Erbbauzinssatz

In weiteren Kauffällen wurde der Eintritt in einen bestehenden Erbbaurechtsvertrag vereinbart. Vertragsinhalt sind in der Regel mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke. Vereinzelt wechseln auch bebaute Erholungsgrundstücke auf diesem Weg ihren Besitzer.

12. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

12.1 Nutzungsentgelte

Die rechtliche Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke bildet die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) ⁴⁸. Der Gesetzgeber hat mit der Einführung der NutzEV vorausgesetzt, dass überall dort, wo Erholungsgrundstücke im Sinne der Verordnung vorhanden sind, auch frei vereinbarte Nutzungsentgelte ausgehandelt werden. Jedoch besteht seitens der Vertragsparteien, Kommunen ausgenommen, keine Mitteilungspflicht an den Gutachterausschuss über vereinbarte Nutzungsentgelte bzw. Pachten. Die beim Gutachterausschuss geführte Datensammlung, mit registrierten Vertragsabschlüssen seit 1990, erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Durch Abfragen des Gutachterausschusses bei einzelnen Kommunen konnte der Datenbestand nicht nur für den aktuellen Zeitraum, sondern auch für die zurückliegenden Zeiträume verstärkt werden.

Die in der Tabelle aufgeführten Werte sind extremwertbereinigt und umfassen alle Erholungslagen mit einer Vertragsfläche ab 100 m² (inklusive Uferlagen) ohne Berücksichtigung der konkreten bauplanungsrechtlichen Situation und dienen der Orientierung am Grundstücksmarkt. Die Nutzungsentgelte sind in der Regel für den Grund und Boden eines Erholungsgrundstücks vereinbart.

Um die Aussagefähigkeit zu erhöhen, werden in der nachfolgenden Tabelle neben den aktuell registrierten Entgelten für 2025* auch die für den Zeitraum 2023 bis 2025* dargestellt.

Tabelle 12-1 Frei vereinbarte Entgelte für Erholungsgrundstücke in LDS

Vertragsbeginn/ Vertragsanpassung	Anzahl	Fläche m ² Mittel (Spanne)	Vereinbarte Entgelte €/m ² /Jahr* Mittel (Spanne)
2025*	31	480 (100–1.350)	1,62 (1,10–2,24)
2023–2025*	55	580 (100–1.600)	1,57 (1,00–2,25)

*einschließlich Vertragsbeginn ab 01/2026

Die zeitnah frei vereinbarten Entgelte wurden überwiegend in der Gemeinde Heidesee, den Städten Königs Wusterhausen, Lübben und Mittenwalde sowie dem Amt Schenkenländchen registriert.

12.2 Mieten

12.2.1 Wohnen

Die Sammlung und Veröffentlichung von Mieten gehört nicht zu den originären Aufgaben des Gutachterausschusses. Anders als bei Notarverträgen zur Eigentumsübertragung von Immobilien (§ 195 BauGB) besteht keine Verpflichtung, dem Gutachterausschuss Mietverträge zur Verfügung zu stellen.⁴⁹ Die Übermittlung von Mietdaten erfolgt ausschließlich nach eigener Auswahl und auf freiwilliger Basis durch die Vertragsparteien. Dem Gutachterausschuss wurden für den zurückliegenden 3-Jahres-Zeitraum (2023 bis 2025) rd. 1.800 Wohnraummieten übermittelt. Die Mehrheit der Mieten stammt von genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen, die übrigen Mieten von anderen Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen und Privatpersonen.

Die Mieten sind im Bedarfsfall, unter Berücksichtigung der regionalen Marktlage und fachlicher Würdigung zu berücksichtigen.

Diese Veröffentlichung soll als allgemeine Orientierungshilfe dienen und dazu beitragen, die Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt zu erhöhen. Einschränkend sollte bei der Verwendung Folgendes berücksichtigt werden:

- Es handelt sich bei dieser Veröffentlichung weder um einen Mietspiegel (§ 558c, 558d BGB) noch um eine Mietdatenbank (§ 558e BGB).
- Die Auswahl der Wohnraummieten erhebt keinen Anspruch auf Repräsentativität oder Vollständigkeit.
- Die von den Vermietern erhaltenen Wohnungsmieten werden weitgehend ungeprüft in die Datenbank eingegeben. Die veröffentlichten Wohnungsmieten erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit.
- Die Veröffentlichung erfolgt anonymisiert. Die Daten sind auch deshalb als Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558a Abs. 2 Pkt. 4 BGB nicht geeignet.
- Es darf nicht ungeprüft davon ausgegangen werden, dass diese Mieten den üblichen Querschnitt der in der jeweiligen Ortslage vereinbarten Wohnungsmieten widerspiegeln würden.
- Die ausgewiesenen Mittelwerte entsprechen nicht der - regelmäßig objektindividuell festzustellenden - ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 1 BGB.

Zu den nachstehenden Mieten ist ergänzend folgendes zu erläutern:

- a) Es handelt sich um Nettokaltmieten je m² Wohnfläche. Das heißt, dass in den angegebenen Mieten keine Betriebskosten enthalten sind. Es ist nur das Entgelt, das alleine als Gegenleistung für den Gebrauch der Mietsache selbst zu entrichten ist, inbegriffen. Gesondert sind darüber hinaus die Betriebskosten zu zahlen. Ebenso unberücksichtigt sind etwaige Möblierungs- oder Untermietzuschläge. Der Mietanteil für besondere Merkmale, wie z.B. Gartenbenutzung oder Garagen/Stellplätze, ist bei den angegebenen Wohnraummieten teilweise inkludiert.
- b) Ausgewertet sind ausschließlich Neuvertragsmieten. Diese Mieten wurden zwischen Vermietern und Mietern in dem Zeitraum 2023 bis 2025 erstmals im Rahmen von neuen Mietverträgen vereinbart. Angepasste Bestandsmieten (nach Mieterhöhungen) sind nicht berücksichtigt.

⁴⁹ Vgl. § 6 BbgGAV vom 12. Mai 2010 zuletzt geändert am 7. Mai 2024.

- c) Die angegebenen Wohnungsmieten können aus dem geförderten Wohnungsbau stammen. Eine detaillierte Auswertung nach diesem Merkmal wird in den kommenden Jahren bei einer ausreichenden Datenbasis erfolgen.

Unten stehende Tabelle umfasst die ausgewerteten Neuabschlussmieten sowohl in Bezug auf Ein- und Zweifamilienhäuser als auch in Bezug auf Geschosswohnungsbau im Landkreis Dahme-Spreewald.

Weitere Erläuterungen und detaillierte Auswertungen zu den vom Gutachterausschuss erhobenen Mieten finden Sie als gesonderte Veröffentlichung im Laufe des Jahres 2026 über die Homepage <https://gutachterausschuss.brandenburg.de/>.

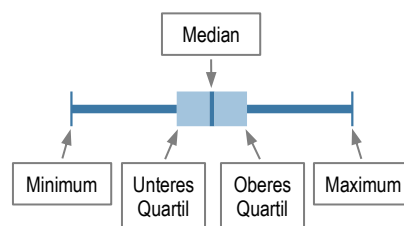


Tabelle 12-2 Übersicht Neuabschlussmieten (Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau)* – Wohnen nach Städten, Gemeinden und Ämtern 2023–2025

Amt, Gemeinde, Stadt	Anzahl	Nettokaltmiete €/m²/Monat																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
		Boxplot						Min	Max	unteres Quartil	oberes Quartil	Median ***	arithm. Mittel ***																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
		0	2	4	6	8	10							12	14	16	18																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Berliner Umland	1.192																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	</

* kein Mietspiegel (§ 558c, 558d BGB) und keine Mietdatenbank (§ 558e BGB); ** ESZ= Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen; *** ggf. Einzelwerte
 Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage ausgewerteter Mieten

12.2.2 Gewerbe

Die Höhe der Mietpreise wird wesentlich durch die Angebots- und Nachfragesituation auf den jeweiligen Märkten bestimmt. Für alle Flächenarten und Teilmärkte ist grundsätzlich festzustellen, dass der Nutzwert maßgeblich mietpreisdeterminierend wirkt.

Dem Gutachterausschuss liegt für den Landkreis Dahme-Spreewald keine auswertbare Datenmenge für zeitnah vereinbarte Mieten für Einzelhandels- und Büroflächen sowie für das produzierende Gewerbe vor.

Durch den Gewerbemieten-Service der Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus werden Gewerbemieten für den Landkreis Dahme-Spreewald gesammelt und bei ausreichender Datenlage veröffentlicht.

12.3 Landwirtschaftliche Pachten

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte werden in der Regel keine landwirtschaftlichen Pachtverträge zugeleitet. Eine Auswertung bzw. Ausweisung von Vergleichspachten ist daher im Grundstücksmarktbericht nicht möglich.

Auskünfte zu landwirtschaftlichen Pachten können beim Landkreises Dahme-Spreewald, Amt für Umwelt und Landwirtschaft, Sachgebiet Landwirtschaft eingeholt werden. Weiterführende Informationen sind online abrufbar unter:

<https://www.dahme-spreewald.de/de/verwaltung/verwaltungsstruktur/dezernat3/amt-fuer-umwelt-und-landwirtschaft/land-und-forstwirtschaftsflaechen/landpachtverkehr/>

13. Aufgaben des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

13.1 Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald

Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges, unabhängiges, nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium, das jeweils für den Bereich eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt als Landeseinrichtung gebildet wird.

Der Gutachterausschuss hat den Auftrag:

- eine Kaufpreissammlung zu führen und auszuwerten,
- Bodenrichtwerte zu ermitteln,
- Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie Rechten an Grundstücken und ortsüblichen Nutzungsentgelten zu erstatten.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden durch das Ministerium des Innern nach Anhörung der betroffenen Gebietskörperschaft für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Dem Gutachterausschuss im Landkreis Dahme-Spreewald gehören derzeit Mitglieder aus den Berufsgruppen Architekten, Bauingenieure, Makler, Finanzökonomien und Vermessungsingenieure an.

Vorsitzender:

- Herr Michaelis, Marian Dipl.-Ing. Geodäsie

Stellvertretende Vorsitzende:

- Frau Thätner, Anett Dipl.-Ing. Geodäsie
- Herr Schiefelbein, Dirk Dipl.-Ing. Vermessung

Ehrenamtliche Gutachter:

- Frau Ebert, Catherine Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
- Frau Gostomzyk, Clarissa Dipl.-Ing. Architektur, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- Herr Grünberg, Dietmar Makler
- Herr Grünes, Volker Dipl.-Ing. Ingenieurbau, Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
- Herr Junge, René Zertifizierter Immobiliengutachter HypZert F
- Frau Lehmann-Menge, Eris Dipl.- Betriebsw. (FH), Dipl.-Sachverständige (DIA), Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- Frau Merian, Sophia Dipl. Kauffrau, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
- Herr Mießner, Lars Staatlich geprüfter Hochbautechniker
- Herr Schmidt, Holger Makler und Immobilienkaufmann
- Herr Sehmsdorf, Hans-Georg Verwaltungsmitarbeiter
- Herr Stahn, Mathias Beratender Ingenieur, Dipl.-Ing.
- Frau Sary, Katrin Dipl.-Ing. Geodäsie

- Herr Wehner, Maik Immobiliengutachter HypZert (F), Dipl.-Ing. Architektur, Makler
- Herr Prof. Dr. Werling, Ullrich FRICS, Immobiliengutachter HypZert (F)

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes:

- Frau Brune, Anette Finanz-Ökonom
- Herr Michaelis, Jens Dipl.-Finanzwirt

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wirken Frau Brune und Herr Michaelis als Mitarbeiter des Finanzamtes mit.

Zur Entscheidungshilfe werden den Sozial- und Arbeitsämtern auf Antrag überschlägige Wertermittlungen von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellt. Diese überschlägigen Wertangaben sind keine Verkehrswerte im Sinne von § 194 BauGB.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald wurde im Jahr 2025 mit der Erstellung von 28 Gutachten und überschlägigen Wertermittlungen beauftragt. Insgesamt konnten 16 Gutachten und überschlägige Wertermittlungen abschließend bearbeitet werden.

Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die ihren Sitz beim Kataster- und Vermessungsamt hat. Hauptaufgabe der Geschäftsstelle ist die Vorbereitung der Arbeit des Gutachterausschusses. Danach werden unter anderem folgende Aufgaben von der Geschäftsstelle erledigt:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Zusammenarbeit bei der Führung der Kaufpreissammlung mit dem Finanzamt
- Abgabe anonymisierter Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung des berechtigten Interesses
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung und Bekanntgabe der Ergebnisse der Bodenrichtwertermittlung
- Beschaffung der für die Erarbeitung eines Gutachtens erforderlichen Unterlagen und Vorbereitung der Gutachterausschusssitzungen
- Sammlung und Auswertung von frei vereinbarten Pachtverträgen zur Nutzungsentgeltverordnung
- Erteilung von Auskünften zum Grundstücksmarkt
- Vorbereitung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten

Die Basis der Übersicht über den Grundstücksmarkt ist die Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle. Zu ihrer Führung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden (§ 195 BauGB). Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende und preis- bzw. wertbeeinflussende Daten ergänzt. Die als Ergebnis der Auswertung gewonnenen Informationen werden in die Kaufpreissammlung übernommen und stellen damit die wichtigste Datenquelle für den Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle dar.

Im Berichtszeitraum erteilte die Geschäftsstelle ca. 2.600 Auskünfte in mündlicher oder schriftlicher Form. Schriftlich stellte die Geschäftsstelle 151 Auswertungen aus der Kaufpreissammlung sowie 18 Auskünfte zu Bodenrichtwerten und der Pachtpreissammlung zur Verfügung.

13.2 Oberer Gutachterausschuss

Die Bildung und Aufgabeninhalte des Oberen Gutachterausschusses regeln die §§ 22–26 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV). Zu den wesentlichen Aufgaben gehören die Erarbeitung eines jährlichen Grundstücksmarktberichtes für das Land Brandenburg, die Erstellung landesweiter Auswertungen und Analysen, die Bereitstellung von Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung sowie die Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wenn ein Gutachten des zuständigen regionalen Gutachterausschusses bereits vorliegt.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen und führt auch keine Fachaufsicht aus.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) eingerichtet.

13.3 Rechtsgrundlagen

Wesentliche Regelwerke für die Einrichtung und die Tätigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025/ Nr. 348)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert- VV EW-SW) vom 03.05.2023 (Aktenzeichen: 03-13-584-87)
- Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)
vom 12. Mai 2010 (GVBl. II Nr. 27/10), zuletzt geändert durch Verordnung vom 07. Mai 2024 (GVBl. II/24)
- Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)
vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/2010 Nr. 51) zuletzt geändert am 10. November 2025 (GVBl. II/25 Nr. 81)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)
- Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht-Richtlinie – GMB-RL) vom 13 Juni 2023

Anlagen

Anlage 1 Modell Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze werden entsprechend der ImmoWertV i. V. mit der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) vom 03. Mai 2023 ermittelt.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

$$p = \left[\frac{RE}{KP^*} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \times 100$$

p = Liegenschaftszins in % mit der 1. Näherung $p_0 = (RE/KP^*) \times 100$

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP^* = normierter und um boG bereinigter Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

$q = 1 + 0,01 \times p$

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Modellparameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- Es wurden nur Kaufpreise ohne boG berücksichtigt
Bodenwert	- Der Bodenwert (beitrags- und abgabenfrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert ermittelt. - Die objektspezifische Anpassung erfolgt anhand der ermittelten Flächenumrechnungskoeffizienten.
Datengrundlagen	- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses - Mietangaben Kaufverträge und Fragebögen
Ermittlungsmethodik	- Ausreißer wurden eliminiert - Arithmetischer Mittelwert
Gesamtnutzungsdauer	- Entsprechend Anlage 1 ImmoWertV

Modellparameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten				
	Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carports	gewerbliche Nutzung
		jährlich je Wohnung bzw. Wohn-Gebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentums-wohnung	jährlich je Parkplatz	
	ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €	
	ab 01.01.2025	359 €	429 €	47 €	
	Instandhaltungskosten				
	Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)		Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports (jährlich je Parkplatz)	
	ab 01.01.2023	13,2 €/m²		100 €	
	ab 01.01.2024	13,8 €/m²		104 €	
	ab 01.01.2025	14,0 €/m²		106 €	
		Zeitraum	gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
			Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-Märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
		Vomhundert-Satz der Instandh.-Kosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
		ab 01.01.2023	4,0 €/m²	6,6 €/m²	13,2 €/m²
ab 01.01.2024		4,1 €/m²	6,9 €/m²	13,8 €/m²	
ab 01.01.2025		4,2 €/m²	7,0 €/m²	14,0 €/m²	
Mietausfallwagnis					
- für Wohnnutzung 2 %					
- für gewerbliche Nutzung 4 %					
Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich)	- Mietwohngrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≤ 20%) - Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Mietanteil ≥ 80%) - Gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Mietanteil > 20% und < 80%) - Wohnungseigentum - Einfamilienhausgrundstücke				

Modellparameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Grundstücksgröße	- Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (§ 41 ImmoWertV)
Kauffälle	- Nur nachhaltig vermietbare Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. - Inaugenscheinnahme über Ortsbesichtigung (straßenseitig) oder beigebrachte Fotos. - Kauffälle aus den Jahren 2023 bis 2025
Restnutzungsdauer	- Entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
Rohertrag	- Tatsächliche Nettokaltmieten, sofern diese mit den marktüblich erzielbaren Mieten hinreichend übereinstimmen.
Räumlicher Anwendungsbereich	- Berliner Umland und Weiterer Metropolenraum
Stichtag	- 01.07.2024 - Bei einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen (Ein- und Zweifamilienhäuser (BU), Mehrfamilienhäuser (BU) und Wohnungseigentum (BU)) ist in den jeweiligen Kapiteln der zeitliche Verlauf durch eine Punktwolke gekennzeichnet.

Anlage 2 Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV

Grundlegende Hinweise

Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffällen ermittelt, indem dem normierten Kaufpreis der vorläufige Sachwert des Kauffalls gegenübergestellt wird. Die für die Ermittlung der Sachwertfaktoren notwendigen Modellansätze und -parameter sind grundlegend in untenstehender Tabelle und in der Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert (VV EW-SW) dargestellt.

Die einzelnen Sachwertfaktoren sind in den Kapiteln 8.2.3 und 8.3.3 ausgewiesen.

Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors:

$$\frac{\text{Kaufpreis} \pm \text{besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale}}{\text{vorläufiger Sachwert}} = \frac{\text{normierter Kaufpreis}}{\text{vorläufiger Sachwert}}$$

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren	
Alterswertminderung	Linear
Auswertezeitraum	Kauffälle mit Vertragsabschluss zwischen dem 01.01.2024 und 31.12.2025
Baunebenkosten	Keine (in den NHK 2010 enthalten)
Baupreisindex	Entsprechend 5.3.5 VV EW-SW
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs)	Kaufpreise wurden grundsätzlich um den Werteinfluss der boGs bereinigt. 1) Selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen bleiben bei der Berechnung des vorläufigen Bodenwerts unberücksichtigt (vgl. 3.8 VV EW-SW) Bodenwertanteile, bei denen es sich um kein baureifes Land (kein rentierlicher Bodenwertanteil) handelt, werden als boGs wertmäßig vom Kaufpreis abgezogen, d.h. sie mindern den Kaufpreis: a) Gartenland - der Wert für Gartenland wird gemäß den Auswertungen für Gartenland im Grundstücksmarktbericht mit dem Jahrgang (2023 bzw. 2024) vor dem Kaufzeitpunkt ermittelt b) Land-/Forstwirtschaft - Wertansatz: zum Kaufvertragszeitpunkt zuletzt veröffentlichter Bodenrichtwert für Acker, Grünland und/oder Forst 2) Außenanlagen - Außenanlagen mit schätzungsweise niedriger/höherer Wertigkeit als die üblichen Außenanlagen: Ansatz als boG 3) Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

	Von 5.3.2 S. 1 VV EW-SW abweichende Bauteile sind als boGs anzusetzen
Bodenwert	- Das typische Einfamilienhausgrundstück beinhaltet nur baureifes Land (rentierlicher Bodenwertanteil) - Der Kauffall ist ggf. um die anderen Grundstücksanteile (nicht rentierlicher Bodenwertanteil) zu bereinigen (boGs) - Der Bodenwert (baureifes Land) (beitrags- und abgabefrei) wird mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten (01.01.2024 bzw. 01.01.2025) objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert (flächenangepasst) ermittelt - Umrechnungskoeffizienten werden nur auf Baulandanteile angewendet, weitere objektspezifische Anpassungen in Bezug auf den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert finden nicht statt
rentierlicher Bodenwertanteil bzw. rentierliche Grundstücksfläche gem. Kapitel 8.2.3 u. 8.3.3	„[...] Der rentierliche Bodenwertanteil [...] ist der Bestandteil des Bodenwerts [...] bei dem insbesondere bei größeren Grundstücken wirtschaftlich selbstständig nutzbare Teilflächen nicht enthalten sind. [...]“ (KPSErf-RL, S. 66)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
Ermittlungsmethodik	- Regressionsanalyse - Ausreißer wurden eliminiert (2,5-fache Standardabweichung)
Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich)	Zum typischen Einfamilienhausgrundstück zählen: - ein freistehendes Einfamilienhaus oder - ein Zweifamilienhaus oder - eine Doppelhaushälfte oder - ein Reihenhäuser und ggf. - funktionale Carports und/oder Garagen - und für das Hauptgebäude typische, nicht gewerblich und nicht wohnwirtschaftlich genutzte Nebengebäude (Details siehe unten) Zum typischen Einfamilienhausgrundstück (Hauptgebäude) zählen <u>nicht</u>: - Ferienhäuser/Wochenendhäuser - Villen - Liquidationsobjekte - Ufergrundstücke - Häuser mit erheblichem Instandsetzungsbedarf - Außenbereichslagen - Erbbaurechtsgrundstücke
Gesamtnutzungsdauer	Entsprechend Anlage 1 ImmoWertV
Grundstücksgröße	Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV). Unberücksichtigt bleiben Kauffälle mit Flächen über 1 ha.
Kauffälle	- Nur Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung)
Normalherstellungskosten	NHK 2010 gem. Anlage 4 ImmoWertV; Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV
Regionalfaktor	1,0 (gem. 5.3.7 VV EW-SW)
Restnutzungsdauer	Entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV

	- Modernisierungspunkte werden je Bauelement gem. Anlage 2 Tab. 1 ImmoWertV2021 vergeben																																			
Räumlicher Anwendungsbereich	Gesamter Landkreis																																			
Standardstufe	Eingruppierung gem. Anlage 4 ImmoWertV bzw. 5.3.1 VV EW-SW																																			
Stichtag	- 01.01.2025 - Angaben zur zeitlichen Entwicklung des Sachwertfaktors innerhalb des Auswertzeitraums siehe Kapitel 8.2.3 und 8.3.3																																			
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	- Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempe (Kniestock) nach 5.3.3 VV EW-SW - Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten																																			
Wertansatz für Nebengebäude und Pkw-Stellplätze	Nebengebäude (Carports und Garagen ausgenommen) <u>Ausschlusskriterien Nebengebäude für typisches Einfamilienhausgrundstück</u> - Die Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen der Nebengebäude beträgt mehr als 20% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage des Hauptgebäudes (jeweils ohne Bodenwertanteil) - Die Nebengebäude werden gewerblich oder wohnwirtschaftlich genutzt - Die Summe der Grundflächen der Nebengebäude ist größer als 250m² (s.u.) ➔ diese Kauffälle werden nicht mit SW23 gekennzeichnet, ➔ sie dienen nicht zur Ableitung von Sachwertfaktoren <u>Wertansätze für Nebengebäude nach Gebäudetyp</u> <table><tr><th>Gebäudetyp</th><th></th><th>Beschreibung</th><th>Instandhaltungszustand</th><th>Vorläufiger Sachwert €</th></tr><tr><td>1</td><td>Bungalow/Wochenendhaus</td><td>Bis Baujahr 1990</td><td>Normal</td><td>10.000</td></tr><tr><td>2</td><td>Nebengebäude (nicht Gebäudetyp 1)</td><td>Grfl. bis 50m²</td><td>Normal</td><td>7.500</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Grfl. bis 100m²</td><td>Normal</td><td>15.000</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Grfl. bis 250m²</td><td>Normal</td><td>25.000</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Grfl. größer als 250m²</td><td colspan="2">dieser Kauffall dient nicht zur Ableitung von Sachwertfaktoren</td></tr><tr><td>3</td><td>Abrissreife Nebengebäude bzw. Nebengebäude mit wirtschaftlicher</td><td></td><td></td><td>0</td></tr></table>	Gebäudetyp		Beschreibung	Instandhaltungszustand	Vorläufiger Sachwert €	1	Bungalow/Wochenendhaus	Bis Baujahr 1990	Normal	10.000	2	Nebengebäude (nicht Gebäudetyp 1)	Grfl. bis 50m²	Normal	7.500			Grfl. bis 100m²	Normal	15.000			Grfl. bis 250m²	Normal	25.000			Grfl. größer als 250m²	dieser Kauffall dient nicht zur Ableitung von Sachwertfaktoren		3	Abrissreife Nebengebäude bzw. Nebengebäude mit wirtschaftlicher			0
Gebäudetyp		Beschreibung	Instandhaltungszustand	Vorläufiger Sachwert €																																
1	Bungalow/Wochenendhaus	Bis Baujahr 1990	Normal	10.000																																
2	Nebengebäude (nicht Gebäudetyp 1)	Grfl. bis 50m²	Normal	7.500																																
		Grfl. bis 100m²	Normal	15.000																																
		Grfl. bis 250m²	Normal	25.000																																
		Grfl. größer als 250m²	dieser Kauffall dient nicht zur Ableitung von Sachwertfaktoren																																	
3	Abrissreife Nebengebäude bzw. Nebengebäude mit wirtschaftlicher			0																																

	<table><tr><td></td><td>Restnutzungs- dauer: 0 Jahre</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> Carports und Garagen - Nur funktional noch nutzbare Carports und Garagen erhalten einen Wertansatz größer 0 € - Wertansatz vorläufiger Sachwert: - o Carport: 3.000 € - o Garage: Pauschalwert gem. Tabelle Punkt 5.3.4 VV EW-SW		Restnutzungs- dauer: 0 Jahre			
	Restnutzungs- dauer: 0 Jahre					
Wertansatz für übliche Außenanlagen	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen - Für übliche Außenanlagen: pauschaler Ansatz von 4% des vorläufigen Sachwerts des Hauptgebäudes					

Anlage 3 Anschriften der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg**Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Land Brandenburg**

Heinrich-Mann-Allee 104 B
14473 Potsdam

Tel.: (0331) 8844 540

Fax: (0331) 8844 126

oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de

HVL**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland**

Waldemardamm 3
14641 Nauen

Tel.: (03321) 4036181

Fax: (03321) 40336181

gaa@havelland.de

MOL**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Märkisch-Oderland**

Klosterstraße 14

15344 Strausberg

Tel.: (03346) 8507461

Fax: (03346) 8507469

geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de

OHV**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oberhavel**

Rungestraße 20

16515 Oranienburg

Tel.: (03301) 6015581

Fax: (03301) 60180510

gutachterausschuss@oberhavel.de

BAR**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Barnim**

Am Markt 1

16225 Eberswalde

Tel.: (03334) 2141946

Fax: (03334) 2142946

gutachterausschuss@kvbarnim.de

LDS**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Dahme-Spreewald**

Reutergasse 12

15907 Lübben (Spreewald)

Tel.: (03546) 202760

Fax: (03546) 201264

gaa@dahme-spreewald.de

EE**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Elbe-Elster**

Nordpromenade 4a

04916 Herzberg (Elster)

Tel.: (03535) 462706

Fax: (03535) 462730

gutachterausschuss@lkee.de

LOS-FF**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oder-Spree und in der Stadt
Frankfurt (Oder)**

Spreeinsel 1, Haus L

15848 Beeskow

Tel.: (03366) 351710

Fax: (03366) 351718

gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de

OPR**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Ostprignitz-Ruppin**

Amt für Kataster, Geoinformation und IT

Neustädter Str. 14

16816 Neuruppin

Tel.: (03391) 6886211

Fax: (03391) 6886209

gutachter@opr.de

PM**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Potsdam-Mittelmark**

Potsdamer Straße 18 A
14513 Teltow
Tel.: (03328) 318311
Fax: (03328) 318315
gaa@potsdam-mittelmark.de

PR**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Prignitz**

Bergstraße 1
19348 Perleberg
Tel.: (03876) 713-791
Fax: (03876) 713-794
gutachterausschuss@lkprignitz.de

SPN-OSL**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in den Landkreisen Spree-Neiße und Ober-
spreewald-Lausitz**

Vom-Stein-Straße 30
03050 Cottbus/Chósebuz
Tel.: (0355) 4991-2247
Fax: (0355) 4991-2111
gaa-spn-osl@lkspn.de

TF**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Teltow-Fläming**

Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde
Tel.: (03371) 6084299
Fax: (03371) 6089221
gutachterausschuss@teltow-flaeming.de

UM**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Uckermark**

Kataster- und Vermessungsamt
Dammweg 11
16303 Schwedt / Oder
Tel.: (03332) 5802313
Fax: (03332) 5802350
gaa@uckermark.de

BRB**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Brandenburg an der Havel**

Kataster- und Vermessungsamt
Klosterstraße 14
14770 Brandenburg an der Havel
Tel.: (03381) 586203
Fax: (03381) 586204
gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de

CB**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Cottbus**

Fachbereich Geoinformation und
Liegenschaftskataster
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus/Chósebuz
Tel.: (0355) 612 4213
Fax: (0355) 61213 4203
gutachterausschuss@cottbus.de

P**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Potsdam**

Landeshauptstadt Potsdam
Friedrich-Ebert-Str. 79/81
14469 Potsdam
Tel.: (0331) 2893182
Fax: (0331) 289843183
gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de

Anlage 4 Anschriften der Ämter, Gemeinden und Städte

Landkreis Dahme-Spreewald Kreisverwaltung Lübben

Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)

Tel.: (03546) 200 - 0
Fax: (03546) 20 - 1256
E-Mail: post@dahme-spreewald.de
Internet: www.dahme-spreewald.de

Gemeinde Bestensee

Eichhornstraße 4-5
15741 Bestensee

Tel.: (033763) 998 - 0
Fax: (033763) 63489
E-Mail: buergerbueror@bestensee.de
Internet: www.bestensee.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Bestensee	Pätz	Glunzbusch Groß Besten Groß Besten Hintersiedlung Klein Besten Vordersiedlung

Gemeinde Eichwalde

Grünauer Straße 49
15732 Eichwalde

Tel.: (030) 67502 - 0
Fax: (030) 67502 - 101
E-Mail: gemeinde@eichwalde.de
Internet: www.eichwalde.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Eichwalde		

Gemeinde Heideblick

Langengrassau
 Luckauer Straße 61
 15926 Heideblick

Tel.: (035454) 881 - 0
 Fax: (035454) 881 - 88
 E-Mail: gemeinde@heideblick.de
 Internet: www.heideblick.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Heideblick	Beesdau Bornsdorf Falkenberg Gehren Goßmar Langengrassau Pitschen-Pickel Riedebeck Schwarzenburg Walddrehna Waltersdorf Wehnsdorf Weißack Wüstermarke	Grünswalde Neumühle Neusorgefeld Papiermühle Pechhütte Sorge Trebbinchen

Gemeinde Heidesee

OT Friedersdorf
 Lindenstraße 14 b
 15754 Heidesee

Tel.: (033767) 795 - 0
 Fax: (033767) 795 - 10
 E-Mail: post@gemeinde-heidesee.de
 Internet: gemeinde-heidesee.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Heidesee	Bindow Blossin Dannenreich Dolgenbrodt Friedersdorf Gräbendorf Gussow Kolberg Prieros Streganz Wolzig	Friedrichsbauhof Friedrichshof Klein Eichholz Wenzlow

Stadt Königs Wusterhausen

Schloßstraße 3
15711 Königs Wusterhausen

Tel.: (03375) 273 - 373
Fax: (03375) 273 - 386
E-Mail: buergerservice@stadt-kw.de
Internet: www.koenigs-wusterhausen.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Königs Wusterhausen	Diepensee Kablow Königs Wusterhausen Niederlehme Senzig Wernsdorf Zeesen Zernsdorf	Deutsch Wusterhausen Kablow-Ziegelei Körbiskrug Neue Mühle Ziegenhals Ziegenhals

Amt Lieberose/Oberspreewald

Verwaltungsstandort Straupitz
Kirchstraße 11
15913 Straupitz

Tel.: (035475) 863 - 0
Fax: (035475) 863 - 65

Verwaltungsstandort Lieberose
Markt 4
15868 Lieberose

Tel.: (033671) 638 - 0
Fax: (035671) 638 - 78
E-Mail: amt@lieberose-oberspreewald.de
Internet: www.lieberose-oberspreewald.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Alt Zauche-Wußwerk	Alt Zauche Wußwerk	Bahnhof Wußwerk Burglehn
Byhleguhre-Byhlen	Byhleguhre Byhlen	Am See Grobba Kaupen Kokainz Mühlendorf Neu-Byhleguhre Siedlung
Jamlitz	Leeskow Ullersdorf	Mochlitz
Stadt Lieberose	Blasdorf Doberburg Goschen Trebitz	Behlow Hollbrunn Münchhofe
Neu Zauche	Briesensee Caminchen	Am See Kietz Siedlung Weinberg

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Schwielochsee	Goyatz Jessern Lamsfeld-Groß Liebitz Mochow Ressen-Zaue Speichrow	Groß Liebitz Guhlen Klein Liebitz Lamsfeld Ressen Siegadel Zaue
Spreewaldheide	Butzen Laasow Sacrow Waldow	Burghof
Straupitz		Buschmühle Gatt Horst

Stadt Lübben (Spreewald)

Poststraße 5

15907 Lübben (Spreewald)

Tel.: (03546) 79 - 0

Fax: (03546) 79 - 2560

E-Mail: info@luebben.deInternet: www.luebben.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Lübben (Spreewald)	Hartmannsdorf Lubolz Neuendorf Radensdorf Steinkirchen Treppendorf	Börnichen Ellerborn

Stadt Luckau

Am Markt 34

15926 Luckau

Tel.: (03544) 5940

Fax: (03544) 2948

E-Mail: stadt@luckau.deInternet: www.luckau.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Luckau	Bergen Cahnsdorf Duben Egsdorf Freesdorf Fürstlich Drehna Gießmannsdorf Görlsdorf Karche-Zaacko Kreblitz Kümmritz Paserin	Alteno Caule Frankendorf Freiimfelde Garrenchen Kaden Pelkwitz Schollen Tugam Wittmannsdorf

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
	Rüdingsdorf Schlabendorf am See Terpt Uckro Wierigsdorf Willmersdorf-Stöbritz Zieckau Zöllmersdorf	

Gemeinde Märkische Heide

OT Groß Leuthen
Schlossstraße 13 a
15913 Märkische Heide

Tel.: (035471) 851-0
Fax: (035471) 851-17
E-Mail: info@maerkische-heide.de
Internet: www.maerkische-heide.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Märkische Heide	Alt-Schadow Biebersdorf Dollgen Dürrenhofe Glietz Groß Leine Groß Leuthen Gröditsch Hohenbrück-Neu Schadow Klein Leine Krugau Kuschkow Leibchel Plattkow Pretschen Schuhlen-Wiese Wittmannsdorf-Bückchen	

Stadt Mittenwalde

Rathausstraße 8
15749 Mittenwalde

Tel.: (033764) 898 - 0
Fax: (033764) 898 - 50
E-Mail: post@mittenwalde.de
Internet: www.mittenwalde.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Mittenwalde	Brusendorf Gallun Mittenwalde Motzen Ragow Schenkendorf-Krummensee Telz Töpchin	Boddinsfelde Waldeck

Amt Schenkenländchen

Markt 9
15755 Teupitz

Tel.: (033766) 689 - 0
Fax: (033766) 689 - 58
E-Mail: sekretariat@amt-schenkenlaendchen.de
Internet: www.amt-schenkenlaendchen.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Stadt Märkisch Buchholz		Köthen
Stadt Teupitz	Egsdorf Neuendorf Tornow	
Groß Köris	Löpten	Klein Köris
Halbe	Briesen Freidorf Oderin	Brand Massow Staakmühle Teurow
Münchehofe		Birkholz Hermsdorf Hermsdorf Mühle Klein Wasserburg
Schwerin		

Gemeinde Schönefeld

Hans-Grade-Allee 11
12529 Schönefeld

Tel.: (030) 536720 - 0
Fax: (030) 536720 - 598
E-Mail: info@gemeinde-schoenefeld.de
Internet: www.gemeinde-schoenefeld.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Schönefeld	Großziethen Kiekebusch Schönefeld Selchow Waltersdorf Waßmannsdorf	Karlshof Kleinziethen Rotberg Siedlung Hubertus Siedlung Waltersdorf Tollkrug Vorwerk

Gemeinde Schulzendorf

Richard-Israel-Straße 1
15732 Schulzendorf

Tel.: (033762) 431 - 0
Fax: (033762) 431 - 66
E-Mail: gemeinde@schulzendorf.de
Internet: www.schulzendorf.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Schulzendorf		

Amt Unterspreewald

Hauptsitz Golßen

Markt 1

15938 Golßen

Tel.: (035452) 384 - 0

Fax: (035452) 384 - 24

Nebensitz Schönwalde

OT Schönwalde

Hauptstraße 49

15910 Schönwald

Tel.: (035474) 206 - 0

Fax: (035474) 206 - 24

E-Mail: sekretariat@unterspreewald.deInternet: www.unterspreewald.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Bersteland	Freiwalde Niewitz Reichwalde	Rickshausen
Drahnsdorf	Drahnsdorf Falkenhain	Krossen Schäcksdorf
Golßen	Mahlsdorf Zützen	Altgolßen Gersdorf Landwehr Prierow Sagritz
Kasel-Golzig	Jetsch Schiebsdorf	Zauche
Krausnick-Groß Wasserburg	Groß Wasserburg Krausnick	
Rietzneuendorf-Staakow	Friedrichshof Rietzneuendorf Staakow	
Schleppzig		
Schönwald	Schönwalde Waldow/Brand	
Steinreich	Glienig Sellendorf	Damsdorf Hohendorf Schenkendorf Schöneiche
Unterspreewald	Leibsch Neu Lübbenau Neuendorf am See	Leibsch-Damm

Stadt Wildau

Karl-Marx-Straße 36
15745 Wildau

Tel.: (03375) 5054 - 10
Fax: (03375) 5054 - 71
E-Mail: stadt@wildau.de
Internet: www.wildau.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Wildau		Hoherlehme Röthegrund Schwartzkopff-Siedlung Waldsiedlung

Gemeinde Zeuthen

Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

Tel.: (033762) 753 - 0
Fax: (033762) 753 - 575
E-Mail: gemeinde@zeuthen.de
Internet: www.zeuthen.de

Gemeinde	Ortsteile	Gemeindeteile
Zeuthen		Miersdorf Zeuthen

Anlage 5 Stichwortverzeichnis

- Abbauand 67
 Abwasserentsorgung 45
 Ackerland 53, 54, 55, 56, 61, 67, 123, 124, 137
 Amtsgericht 26
 Arrondierungsflächen 48, 49, 68
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 66
 Außenbereich 49, 50, 65, 69, 109, 117, 122
 Autobahnflächen 63
 Bauerwartungsland 28, 42, 43, 44, 45, 64, 120
 Baugeschehen 20
 Baugrundstücke 40, 125
 baureifes Land 28, 43, 64, 122, 137, 138
 Berliner Umland 10, 11, 12, 13, 17, 19, 22, 28, 29, 31, 32, 34, 36, 38, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 51, 54, 60, 64, 65, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 92, 93, 94, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 113, 114, 117, 118, 119, 122, 123, 129, 136
 Bestandsschutz 50, 109
 Bestockung (Forstflächen) 59, 60
 Bevölkerung 11, 12, 13
 Bodenpreisindexreihe 33
 Bodenrichtwertkarte 39
 Bodenschätzung 56, 58
 Büroflächen 130
 Campingplätze 51
 Doppelhaushälften 20, 72, 86, 87, 88, 89, 90, 91
 Einfamilienhäuser 71, 72, 85, 86, 125
 Einwohner 11, 12, 18
 Erbbaurecht 125, 132
 Erholungsflächen 36, 50, 123
 Erholungsobjekte 109
 Feuerwache/Rettungswache 52
 Flächenerwerbsverordnung 53
 Flughafen 14, 15, 18, 62, 63
 Gartenflächen 30, 49, 68, 137
 Gasversorgung 45
 Geschosswohnungsbau 40, 41, 128, 129
 Gewerbegebiet 44
 Gewerbeobjekte 27, 108
 Grabenflächen 69
 Grünflächen öffentliche 68
 Grünflächen private 68
 Grünland 53, 54, 61, 123, 124, 137
 Hinterland 49
 ImmoWertV 30, 42, 59, 61, 72, 73, 81, 91, 96, 120, 123, 125, 133, 134, 136, 137, 138, 139
 Industrieobjekte 108
 Kreisgebietsreform 10
 Lagerplätze 69
 landwirtschaftliche Betriebsgebäude 58
 Landwirtschaftsanpassungsgesetz 53
 Liegenschaftszinssätze 71, 85, 102, 103, 104, 106, 107, 118, 134
 Mehrfamilienhäuser 71, 72, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 136
 Mieten 18, 85, 105, 119, 126, 127, 128, 129, 130, 136
 Nutzungsentgelte 126
 Nutzungsentgeltverordnung 126, 132, 133
 Ödland 60, 61
 Pachten 126, 130
 Parkplatz 135
 Privatwege 65
 Radwege 64
 Reihenhäuser 20, 72, 86, 87, 88, 89
 Rohbauand 28, 42, 43, 44, 45, 64, 120, 122
 Sachenrechtsbereinigungsgesetz 53
 Sachwert 71, 72, 80, 83, 90, 93, 95, 98, 133, 134, 137, 139, 140
 Sachwertfaktoren 71, 72, 73, 80, 81, 83, 84, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 133, 134, 137, 139
 Schule 52
 Sportflächen 51, 68
 Sportplatzflächen 68
 Stellplatz 49, 52, 114, 117, 119
 Straßen 65
 Straßenflächen 63, 64, 65
 Teiche und Seen 69
 Teileigentum 24, 25, 26, 113, 117, 119
 Tourismus 18
 Uferlage 33, 36, 39, 74, 79, 122, 126
 Umrechnungskoeffizienten 36, 38, 41, 55, 134, 138
 unbebaute Bauflächen 24, 25
 Unland 60, 61
 Ver- und Entsorgung 45, 110
 Verkehrsflächen 63, 64, 65
 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz 63
 Wald 61, 124, 137
 Wasserflächen 39, 69
 Wassergrundstücke 39, 49, 69, 138
 Wege 132
 Weiterer Metropolenraum 10, 12, 19, 22, 28, 30, 31, 32, 36, 38, 42, 44, 45, 46, 47, 51, 64, 65, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 79, 82, 83, 84, 85, 88, 89, 92, 93, 94, 97, 98, 99, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 109, 113, 114, 119, 122, 123, 129, 136
 Wochenendhausgrundstücke 138
 Wohnbaugrundstücke 30
 Wohnflächenpreise 78, 88, 114, 115, 117
 Wohnungseigentum 71, 72, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 135, 136
 Zwangsversteigerungen 26, 27
 Zweifamilienhäuser 8, 72, 73, 74, 79, 86, 128, 129, 136