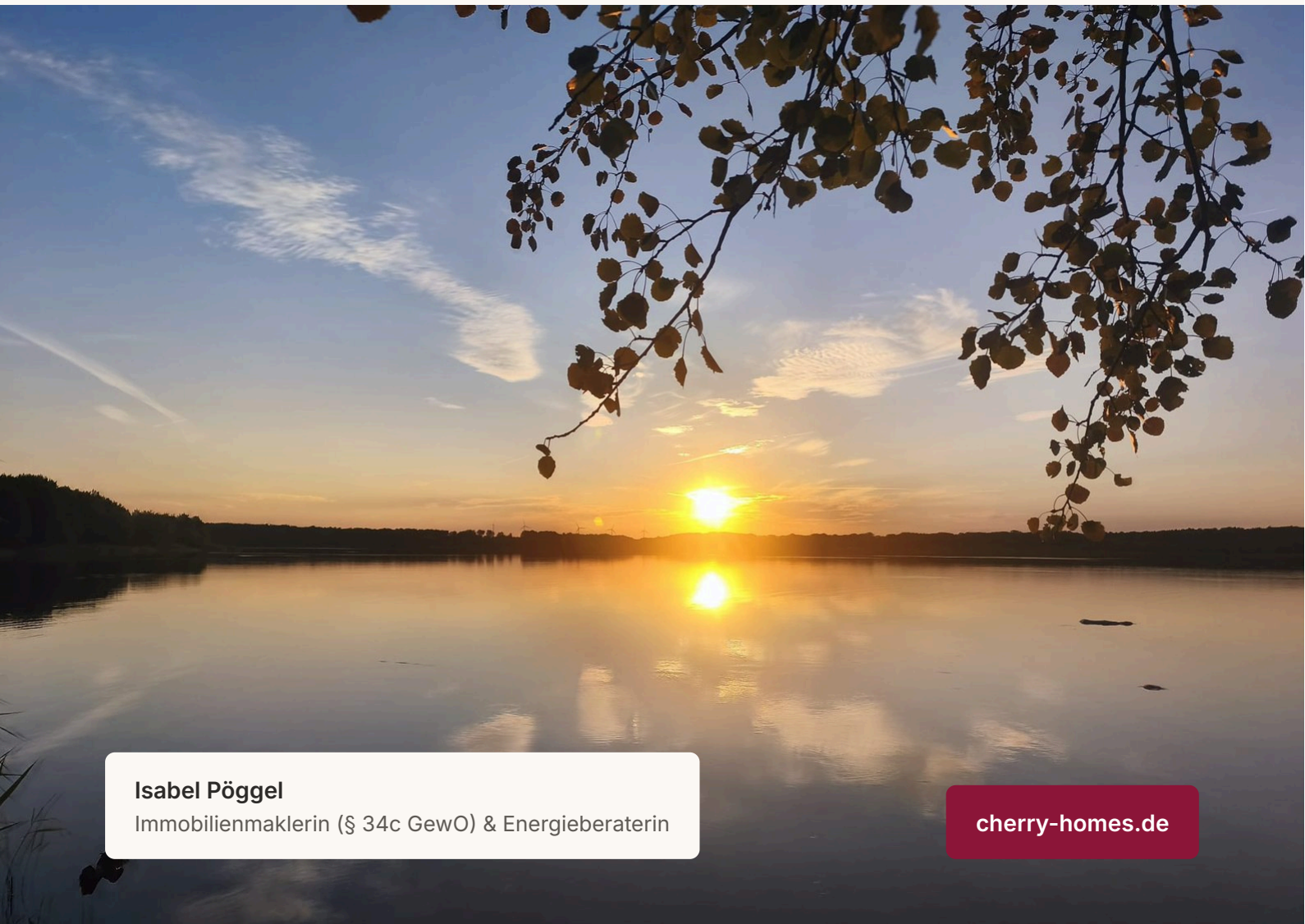
Cherry Homes
IMMOBILIEN

Ausgabe Herbst 2026

MARKTBERICHT DAHMELAND

Was Ihr Zuhause im Dahmeland wert ist

Preise, Bodenrichtwerte und der wachsende Einfluss der Energieeffizienz – verständlich aufbereitet für Eigentümerinnen und Eigentümer rund um Bestensee, Königs Wusterhausen und Zeuthen.



Isabel Pöggel
Immobilienmaklerin (§ 34c GewO) & Energieberaterin

cherry-homes.de

AUF EINEN BLICK

Stabile Seitwärtsbewegung – mit leichtem Rückenwind

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dahme-Spreewald hat alle Kaufverträge des Jahres 2025 ausgewertet. Das Ergebnis: mehr Verkäufe, stabile Hauspreise, leicht nachgebende Wohnungspreise.

406.000 €
Ø freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus
+2 % zum Vorjahr, Landkreis Dahme-Spreewald

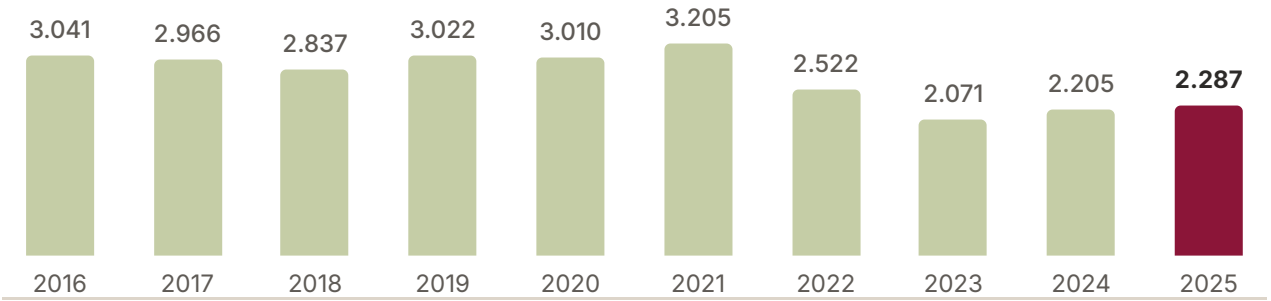
2.287
Kaufverträge im Jahr 2025
+4 % mehr als 2024 – der Markt kommt wieder in Bewegung

+26 %
mehr verkaufte Doppel- & Reihenhäuser
+19 % Geldumsatz in diesem Segment

4.201 €/m²
Ø Eigentumswohnung im Berliner Umland
−6 % zum Vorjahr (Baujahr nach 1990)

Kaufverträge im Landkreis, 2016–2025

Anzahl aller Kauffälle



Nach dem Einbruch 2022/23 ist der Tiefpunkt durchschritten: Seit 2024 steigt die Zahl der Verkäufe wieder – das Niveau vor 2022 ist aber noch nicht erreicht.



„Für Verkäufer heißt das: Der Markt trägt wieder – aber Käufer vergleichen genauer als vor ein paar Jahren. Zustand und Energiebilanz entscheiden heute mit über den Preis."

Isabel Pöggel, Cherry Homes

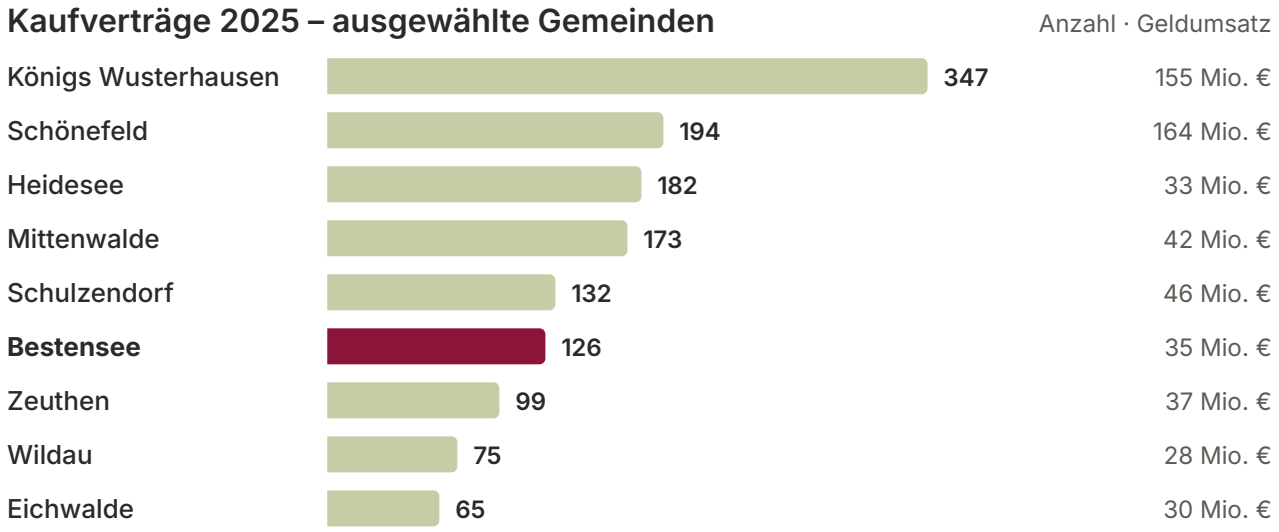
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald, Grundstücksmarktbericht 2025 (Mai 2026).

WO SICH DER MARKT BEWEGT

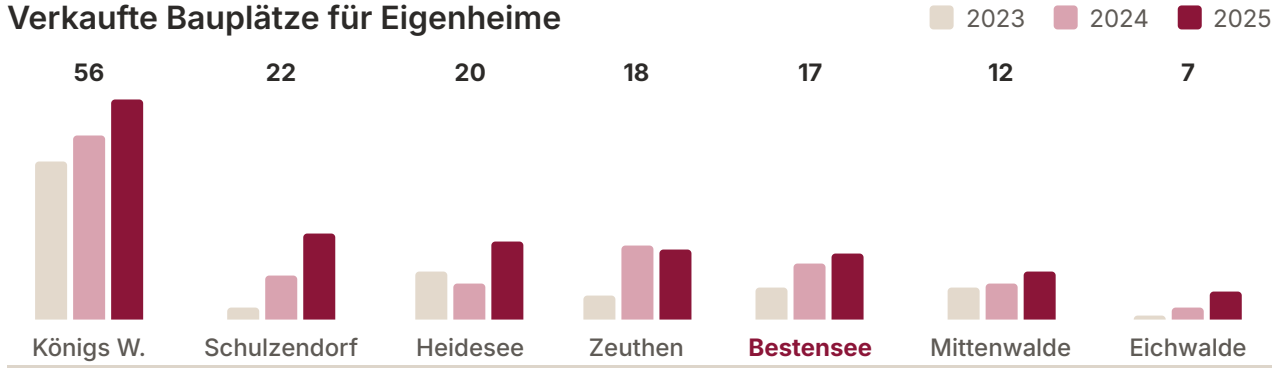
Rund um Berlin wird gekauft – und Bestensee holt auf



Kaufverträge 2025 – ausgewählte Gemeinden



Verkaufte Bauplätze für Eigenheime



×2 **In Bestensee wurden 2025 mehr als doppelt so viele Bauplätze verkauft wie 2023.**

Bauland für Eigenheime erzielt im ländlichen Kreisteil laut Gutachterausschuss vor allem in Bestensee, Lübben und Uferlagen höhere Preise. Bestensee wuchs auf 9.171 Einwohner (+2,6 %).

GUT ZU WISSEN

Die Hauspreise in den Flughafengemeinden Eichwalde, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen entwickeln sich laut Gutachterausschuss unabhängig von der Flugroutendiskussion analog zum übrigen Berliner Umland.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald, Grundstücksmarktbericht 2025; Einwohner Stand 31.12.2024 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

WAS BAULAND KOSTET

Bodenrichtwerte 2026: stabil auf hohem Niveau



Der Bodenrichtwert ist der amtliche Durchschnittswert für einen Quadratmeter Bauland in einer Lage. Käufer schlagen ihn als Erstes nach.

Wohnbauland 2026 – Mittelwert je Gemeinde

		Spanne · zum Vorjahr	
Zeuthen	411 €/m²	300–500	±0 %
Schönefeld	390 €/m²	70–1.000	±0 %
Eichwalde	350 €/m²	350	±0 %
Wildau	330 €/m²	240–500	+1 %
Königs Wusterhausen	294 €/m²	200–410	−3 %
Bestensee	286 €/m²	230–340	+3 %
Schulzendorf	282 €/m²	180–450	−3 %
Mittenwalde	166 €/m²	50–270	+2 %
Heidesee	135 €/m²	80–190	+3 %

AM WASSER

bis 1.000 €/m²

Die höchsten Werte für Ufergrundstücke gelten in Eichwalde und Zeuthen. In Königs Wusterhausen liegen Uferlagen überwiegend bei 600 €/m².

MARKT 2025

+35 %

mehr verkaufte Eigenheim-Bauplätze im Landkreis. Das Preisniveau blieb dabei laut Gutachterausschuss überwiegend stabil.

Größe zählt: Je größer das Grundstück, desto geringer der Preis pro m²

500 m²	800 m²	1.000 m²	1.500 m²	2.000 m²
312	286	272	249	232
€/m² · ×1,09	€/m² · ×1,00	€/m² · ×0,95	€/m² · ×0,87	€/m² · ×0,81

Amtliche Umrechnung für den ländlichen Kreisteil, Beispiel Bestensee (286 €/m², Bezugsfläche 800 m² angenommen).

Quellen: Bodenrichtwerte 01.01.2026 (Wohn- und gemischte Bauflächen): Mitteilung des Gutachterausschusses LDS vom 13.02.2026; Uferlagen, Umsätze, Koeffizienten: Grundstücksmarktbericht 2025 LDS. Ersetzt keine Einzelbewertung.

ENERGIE & WERT

Der Energieausweis verhandelt mit



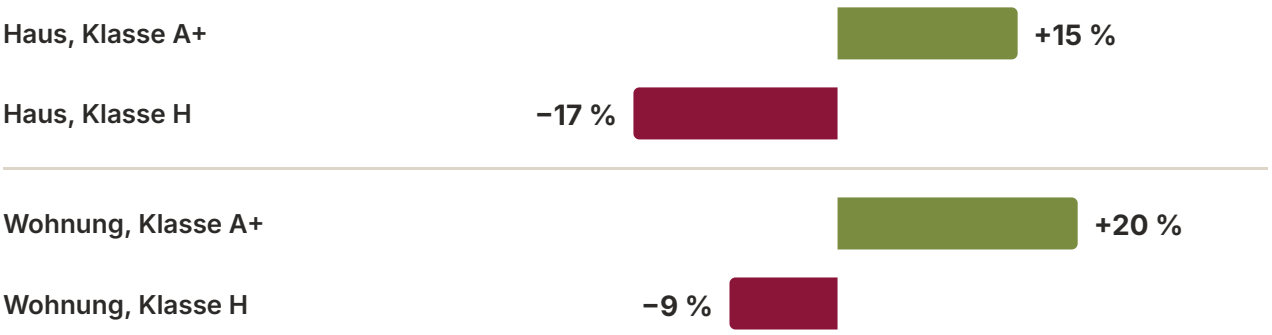
Käufer rechnen heute Heizkosten und Sanierungsbedarf in den Kaufpreis ein. Der Gutachterausschuss Dahme-Spreewald hat den Zusammenhang zwischen Energieeffizienz und Kaufpreis im Marktbericht 2025 erstmals eigens untersucht – bundesweite Auswertungen zeigen, wie groß der Unterschied sein kann.

A+	A	B	C	D	E	F	G	H

sehr effizient — Mittelklasse D = Vergleichsbasis — sehr ineffizient

Preisunterschied gegenüber Klasse D

Angebote 2025, Deutschland · immowelt



Zwischen einem sehr effizienten und einem sehr ineffizienten Haus liegen im Schnitt rund 32 Prozentpunkte (jeweils gegenüber Klasse D).

RECHENBEISPIEL

≈ 69.000 €

So viel entspräche ein Abschlag von 17 % gegenüber einem vergleichbaren Haus der Klasse D im Wert von 406.000 € (Landkreis-Durchschnitt). Eine Modellrechnung – jedes Haus ist anders.

Was Eigentümer jetzt tun können

1 Energieausweis vor dem Verkauf erstellen lassen – er ist ohnehin Pflicht.

2 Klären, welche Pflichten nach dem Gebäudeenergiegesetz auf Käufer zukommen.

3 Erledigte Modernisierungen belegen – Rechnungen sind Verhandlungsargumente.

Quellen: immowelt-Analyse zu Angebotspreisen nach Energieeffizienzklasse (2026); Grundstücksmarktbericht 2025 LDS, Kap. 8.9. Abweichungen im Einzelfall sind möglich.

EINORDNUNG & AUSBLICK

Was das für Sie als Eigentümer bedeutet

1

Die Nachfrage bleibt

Für den Landkreis wird von 2023 bis 2040 ein Bevölkerungsplus von 8,8 % erwartet – der stärkste Zuwachs aller Brandenburger Landkreise, im Berliner Umland sogar 16,4 %.

2

Der Preis entsteht im Detail

Bei stabilen Durchschnittspreisen entscheiden Lage, Zustand und Energiebilanz darüber, ob ein Haus über oder unter dem Schnitt verkauft wird.

3

Vorbereitung zahlt sich aus

Vollständige Unterlagen, ein aktueller Energieausweis und ein realistischer Angebotspreis verkürzen die Vermarktung und stärken Ihre Verhandlungsposition.



IHR HAUS, IHRE ZAHLEN

Was ist Ihre Immobilie heute wert?

Ich übertrage diesen Bericht gern auf Ihr Haus oder Grundstück – mit Bodenrichtwert, Vergleichsverkäufen und einem Blick auf die Energiebilanz. Persönlich, kostenlos und unverbindlich.

0171 7090144

kontakt@cherry-homes.de

Isabel Pöggel · Dipl.-Ing. (FH) · Immobilienmaklerin (§ 34c GewO) & Energieberaterin · Pätzer Kiefernweg 15, 15741 Bestensee · cherry-homes.de

Quellen & Hinweise

Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2026, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), https://gutachterausschuss.brandenburg.de/ – Daten ausgewählt und grafisch aufbereitet. Bodenrichtwerte zum 01.01.2026: Mitteilung des Gutachterausschusses über den Landkreis Dahme-Spreewald vom 13.02.2026. Energieeffizienz: immowelt-Analyse 2026 (Angebotspreise 2025). Bevölkerungsvorausschätzung: Landesamt für Bauen und Verkehr.

Dieser Bericht dient der allgemeinen Information und ersetzt keine Bewertung im Einzelfall. Stand: Oktober 2026.