



## Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster

Nordpromenade 4a  
04916 Herzberg/Elster

+49 3535/462706  
gutachterausschuss@lkee.de

### Mitteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster: Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 beschlossen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster hat gemäß § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 12 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) in der nicht öffentlichen Bodenrichtwertsitzung am 21.01.2025 über die neuen Bodenrichtwerte beraten. Im Ergebnis wurden zum Stichtag 01.01.2025 insgesamt 566 Bodenrichtwerte für den gesamten Landkreis beschlossen.

Dabei entfielen auf

- Baulandflächen: 545 Zonen, davon
  - Wohn- und Mischgebiete 437 Zonen mit 221 Änderungen und 5 neuen Zonen
  - Außenbereiche 50 Zonen ohne Änderungen
  - Gewerbegebiete 47 Zonen mit 2 Änderungen
  - Erholungsgebiete 11 Zonen mit 1 Änderung
  
- Land- und Forstwirtschaft: 21 Zonen, davon
  - Acker 7 Zonen mit 4 Änderungen
  - Grünland 7 Zonen mit 3 Änderungen
  - Forst 7 Zonen mit 7 Änderungen

### Entwicklung der Bodenrichtwerte

Bei den Bodenrichtwerten für Bauflächen in der Stadtlagen (Städte und Kleinstädte) des Landkreises sind gegenüber dem Vorjahr kaum Veränderungen zu verzeichnen. Lediglich 12 städtische Zonen wurden geändert, wobei ein Wertzuwachs von 3 €/m<sup>2</sup> bis 10 €/m<sup>2</sup> ermittelt wurde oder auch Veränderungen in der Umringsgeometrie einiger Zonen beschlossen wurden.

Die übrigen städtischen Zonen haben keine wertmäßige Veränderung erfahren, was auch dem moderaten Marktgeschehen des Vorjahres entspricht.

Die enorme Anzahl an Veränderungen der Wohn- und Mischgebiete ist auf eine konjunkturelle Anpassung der Bodenrichtwerte in den ländlichen Gebieten zurückzuführen.

Da die Dorflagen des Landkreises fast ausschließlich den kauffallarmen Lagen zugeordnet werden können, ergeben sich auch über Jahre hinweg kaum marktübliche Verkäufe, die zur Bodenrichtwertermittlung herangezogen werden können. Aufgrund eines mehrjährigen Betrachtungszeitraums konnten die Relationen zwischen tatsächlichen Kaufpreisen und den örtlichen Bodenrichtwerten im Landkreis

bestimmt werden, welche wiederum die Grundlage für die Ermittlung der konjunkturellen Anpassung bildeten. Somit wurden flächendeckend 2 Anpassungsfaktoren ermittelt um das Marktgeschehen in den Dorflagen abzubilden. Im Ergebnis sind 207 Bodenrichtwerte in den Dorflagen verändert worden.

Zudem wurden 5 neue Bodenrichtwertzonen beschlossen, die entsprechend getätigter Grundstücksverkäufe in 2024 Werte bis zu 92 €/m<sup>2</sup> aufweisen.

Für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden insgesamt 21 Bodenrichtwerte beschlossen, wobei die Werte in 7 Zonen unverändert blieben und 14 Zonen wertmäßig verändert wurden. Dabei weist der gesamte Landkreis je 7 deckungsgleiche Zonen für die Grünland, Ackerland und Forst auf.

Von den 7 Grünland-Zonen des Landkreises wurden 3 Zonen wertmäßig um - 0,03 €/m<sup>2</sup> bis + 0,04 €/m<sup>2</sup> verändert, die übrigen 4 Zonen blieben in ihren Werten unverändert. Somit liegen fast alle Zonen auf einem ähnlichen Niveau von 0,45 €/m<sup>2</sup> bis 0,54 €/m<sup>2</sup>, lediglich die Bodenrichtwertzone „Schradenland Grünland“ ist mit 0,30 €/m<sup>2</sup> unter diesem Wertebereich.

Für Ackerland wurden in 4 von 7 Zonen neue Bodenrichtwerte eingeführt. Dabei sticht der Bodenrichtwert für die Zone „Acker Mühlberg“ mit 0,94 €/m<sup>2</sup> heraus, aufgrund der vergleichsweise hochwertigen Böden in dieser Region. Letztlich konnte in dieser Zone auch eine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Bodenqualität (Ackerzahl) ermittelt werden. Die übrigen 3 Zonen für Ackerflächen weisen keine Veränderungen auf.

Die Bodenrichtwerte der 7 Forst-Zonen weisen geschlossen einen stark verminderten Wert gegenüber den letzten Jahren auf. Grund hierfür ist die geänderte Ermittlungsmethodik entsprechend § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung. Demnach sind in Anlehnung an die Acker- und Grünlandzonen auch für Forsten ab dem 01.01.2025 Bodenwerte ohne Wertanteil für den Aufwuchs zu ermitteln. Auf der Grundlage landesweiter Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg konnte ein Preisanteil für den Boden von 37 % gegenüber dem Gesamtkaufpreis samt Aufwuchs bestimmt werden. Diese Relation nutzt auch der regionale Ausschuss des Landkreises Elbe-Elster um von den Gesamtpreisen auf den Bodenwertanteil ohne Aufwuchs zu schließen. Die beschlossenen forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte fallen demnach mit 0,14 €/m<sup>2</sup> bis 0,30 €/m<sup>2</sup> weitaus geringer als die letztjährigen Werte aus.

Ab sofort können telefonische oder schriftliche Auskünfte über die aktuellen Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landkreis Elbe-Elster eingeholt werden.

Zudem ist es möglich ab Anfang März 2025 die Bodenrichtwerte über das amtliche landesweite BOdenRichtwertInformationsSystem [BORIS \(https://boris.brandenburg.de\)](https://boris.brandenburg.de) abzurufen.

gez.

Hindorf

Vorsitzender des Gutachterausschusses