



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 01.01.2026 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 21.01.2026 über die neuen Bodenrichtwerte beraten. Im Ergebnis wurden zum Stichtag 01.01.2026 insgesamt 557 Bodenrichtwerte für den gesamten Landkreis beschlossen.

Dabei entfielen auf

- Baulandflächen: 536 Zonen, davon
 - Wohn- und Mischgebiete 428 Zonen mit 125 Änderungen und 43 neuen Zonen
 - Außenbereiche 50 Zonen ohne Änderungen
 - Gewerbegebiete 47 Zonen mit 45 Änderungen
 - Erholungsgebiete 11 Zonen ohne Änderungen

- Land- und Forstwirtschaft: 21 Zonen, davon
 - Acker 7 Zonen mit 4 Änderungen
 - Grünland 7 Zonen mit 3 Änderungen
 - Forst 7 Zonen mit 4 Änderungen

Entwicklung der Bodenrichtwerte

Da bereits im vorangegangenen Jahr eine Anpassung an die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse in den Wohn- und Mischgebieten der ländlichen Bodenrichtwertzonen vollzogen wurde, beschloss der Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster diese Anpassung in 2026 in den Wohn- und Mischgebieten der Städte sowie in den Gewerbegebieten zu vollziehen.

Einige wenige Zonen konnten aufgrund von hinreichenden Kauffällen in den letzten Jahren angepasst werden, jedoch blieben viele Zonen unverändert.

Damit die Relationen zwischen tatsächlichen Kaufpreisen und den örtlichen Bodenrichtwerten im Landkreis bestimmt werden können, wurden aufgrund eines mehrjährigen Betrachtungszeitraums eine Anzahl an marktüblichen Verkäufen ausgewertet, welche wiederum die Grundlage für die Ermittlung der Anpassung an allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse bildeten. Es wurden flächendeckend vier Anpassungsfaktoren abgeleitet, um das Marktgeschehen in Wohngebieten von Städten und Kleinstädten,

in Mischgebieten der Städte und in den Gewerbegebieten des Landkreises Elbe-Elster abzubilden. Im Ergebnis sind Bodenrichtwerte in Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten verändert worden.

Zudem wurden 3 neue Bodenrichtwertzonen beschlossen, die entsprechend getätigter Grundstücksverkäufe in 2025 Werte bis zu 42 €/m² aufweisen. Des Weiteren wurden für die beendeten Sanierungsgebiete in Finsterwalde „Innenstadt“, Doberlug-Kirchhain „Kirchhain Markt“ und Bad Liebenwerda „Stadtwinkel“ 40 allgemeine Bodenrichtwerte beschlossen.

Bei den Bodenrichtwerten für Bauflächen in den Dorflagen des Landkreises sind gegenüber dem Vorjahr kaum Veränderungen zu verzeichnen. Lediglich 10 dörfliche Zonen wurden geändert, wobei ein Wertzuwachs von 2 €/m² bis 8 €/m² ermittelt wurde oder Veränderungen in der Umringsgeometrie einiger Zonen beschlossen wurden.

Die übrigen dörflichen Zonen haben keine wertmäßige Veränderung erfahren, da wie bereits erwähnt, die Anpassung an allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse bereits im Vorjahr geschehen ist.

Für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden insgesamt 21 Bodenrichtwerte beschlossen, wobei die Werte in 7 Zonen unverändert blieben und 11 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 + 0,02 €/m² bis + 0,06 €/m² verändert, die übrigen 4 Zonen blieben in ihren Werten unverändert. Somit liegen alle Zonen im Bereich von 0,45 €/m² bis 0,60 €/m², lediglich die Bodenrichtwertzone „Schradenland Grünland“ ist mit 0,30 €/m² unter diesem Wertebereich.

Für Ackerland wurden in 4 von 7 Zonen neue Bodenrichtwerte eingeführt. Dabei sticht der Bodenrichtwert für die Zone „Mühlberg Acker“ mit 0,95 €/m² heraus, aufgrund der vergleichsweisen 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.

Seit dem Stichtag 01.01.2025 sind die Bodenrichtwerte der forstwirtschaftlichen Flächen, aufgrund der geänderten Ermittlungsmethodik entsprechend § 14 Abs. 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung, ohne Wertanteil für den Aufwuchs auszuweisen. Auf der Grundlage örtlicher Untersuchungen des Gutachterausschusses im Landkreis Elbe-Elster konnte ein Preisanteil für den Boden von 36 % gegenüber dem Gesamtkaufpreis samt Aufwuchs bestimmt werden. Die beschlossenen forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte bewegen sich demnach im Bereich zwischen 0,15 €/m² und 0,30 €/m² in den 7 Forst-Zonen des Landkreises Elbe-Elster.

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