



Bodenrichtwerte 2022

für land-, forstwirtschaftlich und
gärtnerisch genutzte Grundstücke
in der Landeshauptstadt Dresden

Stand 1. Januar 2022



So erreichen Sie uns mit

[Öffentliche Verkehrsmittel - Haltestelle S-Bahnhof Freiberger Straße/World Trade Center](#)

S-Bahn Linie S1 und S2
Straßenbahn Linie 7, 10 und 12

Mit dem Pkw

können Sie u. a. die Tiefgarage im World Trade Center nutzen
(Zufahrt über Freiberger Straße - Höhe Nr. 33, kostenpflichtig)

Vom Eingang aus finden Sie unseren Geoservice in der 6. Etage und die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der 3. Etage.

Sprechzeiten

Montag 9 bis 12 Uhr
Dienstag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 17 Uhr
Donnerstag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 16 Uhr bzw. nach Vereinbarung
Mittwoch und Freitag - keine Sprechzeit.

Impressum

Herausgeber Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsstelle **Landeshauptstadt Dresden**
Amt für Geodaten und Kataster
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
PF 12 00 20
01001 Dresden

Sitz Ammonstraße 74
3. Etage, Zimmer 3811

Telefon: (03 51) 4 88 40 71

E-Mail¹: grundstueckswertermittlung@dresden.de
Internet: www.dresden.de/gutachterausschuss

Informationen zu Marktberichten und Bodenrichtwertkarten im Geoservice:

Sitz Ammonstraße 74
6. Etage, Zimmer 6801

Telefon: (03 51) 4 88 41 16

E-Mail¹: geoservice@dresden.de

Veröffentlichung 7. April 2022 (Stand 1. Januar 2022)

Irrtum vorbehalten.

Copyright Das Begleitheft der Bodenrichtwertkarte 2022 ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nicht-eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig. Alle Rechte, auch die des Nachdruckes von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.

Haftungsbeschränkung Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereit gestellten Daten übernommen. Die Landeshauptstadt Dresden und ihre Angestellten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.

¹ Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.

Inhalt

Impressum.....	2
Abkürzungsverzeichnis.....	3

1. Vorwort

2. Erläuterungen

2.1 Gemarkungsübersicht der Landeshauptstadt Dresden.....	5
2.2 Stadtbezirke und Ortschaften in Dresden.....	5

3. Bodenrichtwerte für land-, forstwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Grundstücke

3.1 Acker.....	6
3.2 Grünland.....	7
3.3 private Grünfläche.....	7
3.4 forstwirtschaftliche Fläche.....	8
3.5 Erwerbsgartenanbaufläche.....	9
3.6 Freizeitgartenfläche (Erholungsgarten).....	10
3.7 Kleingartenfläche nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG).....	10

Abkürzungsverzeichnis

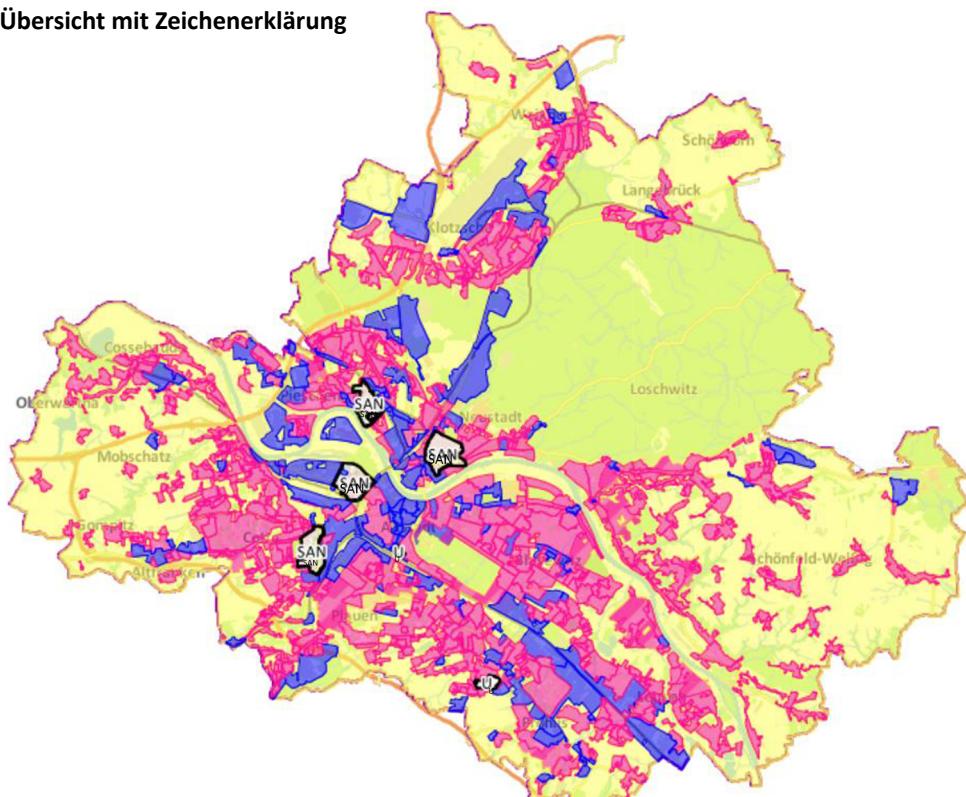
€	Euro	AZ	Ackerzahl
€/m ²	Euro pro Quadratmeter	BauGB	Baugesetzbuch
ha	Hektar	BKleingG	Bundeskleingartengesetz
m ²	Quadratmeter	BRW	Bodenrichtwert
		ImmoWertV ...	Immobilienwertermittlungs-verordnung

1. Vorwort

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden ermittelte die Bodenrichtwerte zum Stand 1. Januar 2022, entsprechend § 196 BauGB (Bauge-setzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) mit Wirkung vom 15. September 2021).

Der Berichtszeitraum erstreckt sich vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021.

Übersicht mit Zeichenerklärung



■ gewerbliche/gemischte Baufläche

■ Wohnbaufläche

■ Wohnbaufläche, 2 deckungsgleiche Bodenrichtwerte

■ gemischte Baufläche/Wohnbaufläche, 2 deckungsgleiche Bodenrichtwerte

■ Fläche für land-, forstwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung

■ SAN Sanierungsgebiet (gesonderte Richtwertkarten)

■ U Umlegungsgebiet

2. Erläuterungen

Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB durchschnittliche Lagewerte für unbebaute, lichtenfreie Grundstücke unter Berücksichtigung maßgeblicher, wertbestimmender Merkmale, wie zum Beispiel Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Grundstücksgröße und -zuschnitt.

Die Darstellung der wertbeeinflussenden Merkmale erfolgt mit Hilfe eines Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein fiktives Grundstück mit in der Zone überwiegend vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen. Wenn Grundstücke andere als die definierten Merkmale aufweisen, können sich Abweichungen im Bodenwert ergeben. Diese Abweichungen sind durch geeignete Zu- oder Abschläge, bzw. mittels Anpassung durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss leitet die Bodenrichtwerte aus tatsächlich gezahlten Grundstückspreisen ab. Bei der Ermittlung in bebauten Gebieten wird auf den Wert abgestellt, der sich ergeben würde als wäre der Boden unbebaut.

Bodenrichtwerte ersetzen keine Einzelfallbetrachtung des Grundstücks im Rahmen einer Verkehrswertermittlung. Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung oder der Bau genehmigungsbehörde können aus den Angaben der Bodenrichtwertkarte nicht abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte besitzen keine bindende Wirkung.

Die Darstellung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen für das Stadtgebiet Dresden erfolgt in einer maßstabslosen Gesamtkarte. Die Vorschau zur Gesamtkarte bietet einen inhaltlichen Überblick (siehe Abbildung links).

Die Bodenrichtwerte für land-, forstwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Grundstücke werden unabhängig von den Bodenrichtwerten für bebaubare Flächen in separaten Zonen dargestellt (ab Seite 6).

Weitere Informationen über den Dresdner Grundstücksmarkt können dem Grundstücks marktbericht 2022 (Geschäftsjahr 2021) entnommen werden.

2.1 Gemarkungsübersicht der Landeshauptstadt Dresden

Das Stadtgebiet von Dresden mit 328 km² ist in zehn Stadtbezirke und neun Ortschaften mit insgesamt 109 Gemarkungen unterteilt.

Übersicht Gemarkungen der Landeshauptstadt Dresden



2.2 Stadtbezirke und Ortschaften in Dresden

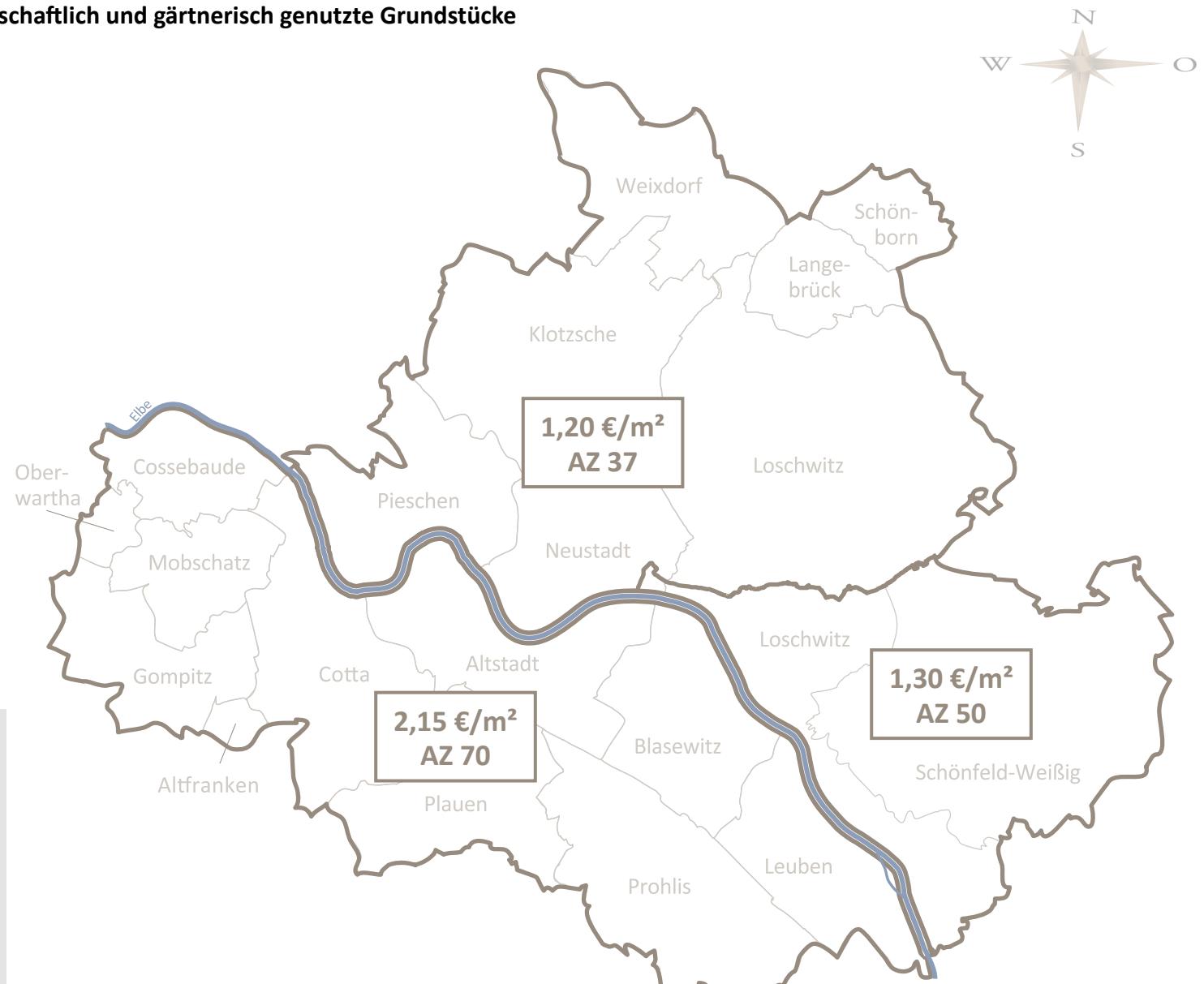


3. Bodenrichtwerte für land-, forstwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Grundstücke

3.1 Acker

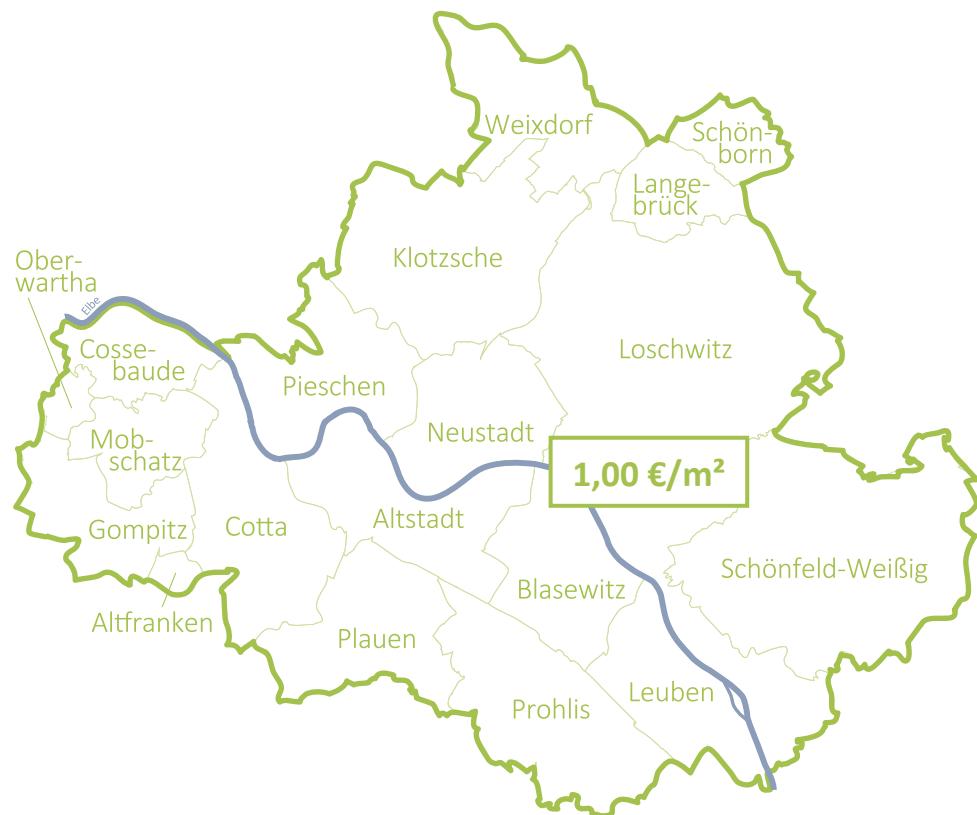
entsprechend § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021

Erläuterung		
—	Grenze der Bodenrichtwertzone	
Wertbeeinflussende Merkmale		
Grundstücksgröße 1,0 bis 5,0 ha		
Geltungsbereich		
2,15 €/m ²	AZ 70	linkselbisch
1,30 €/m ²	AZ 50	rechtselbisch (östlich)
1,20 €/m ²	AZ 37	rechtselbisch (nördlich)



3.2 Grünland

landwirtschaftliche Nutzung



3.3 private Grünfläche

außerlandwirtschaftliche Nutzung



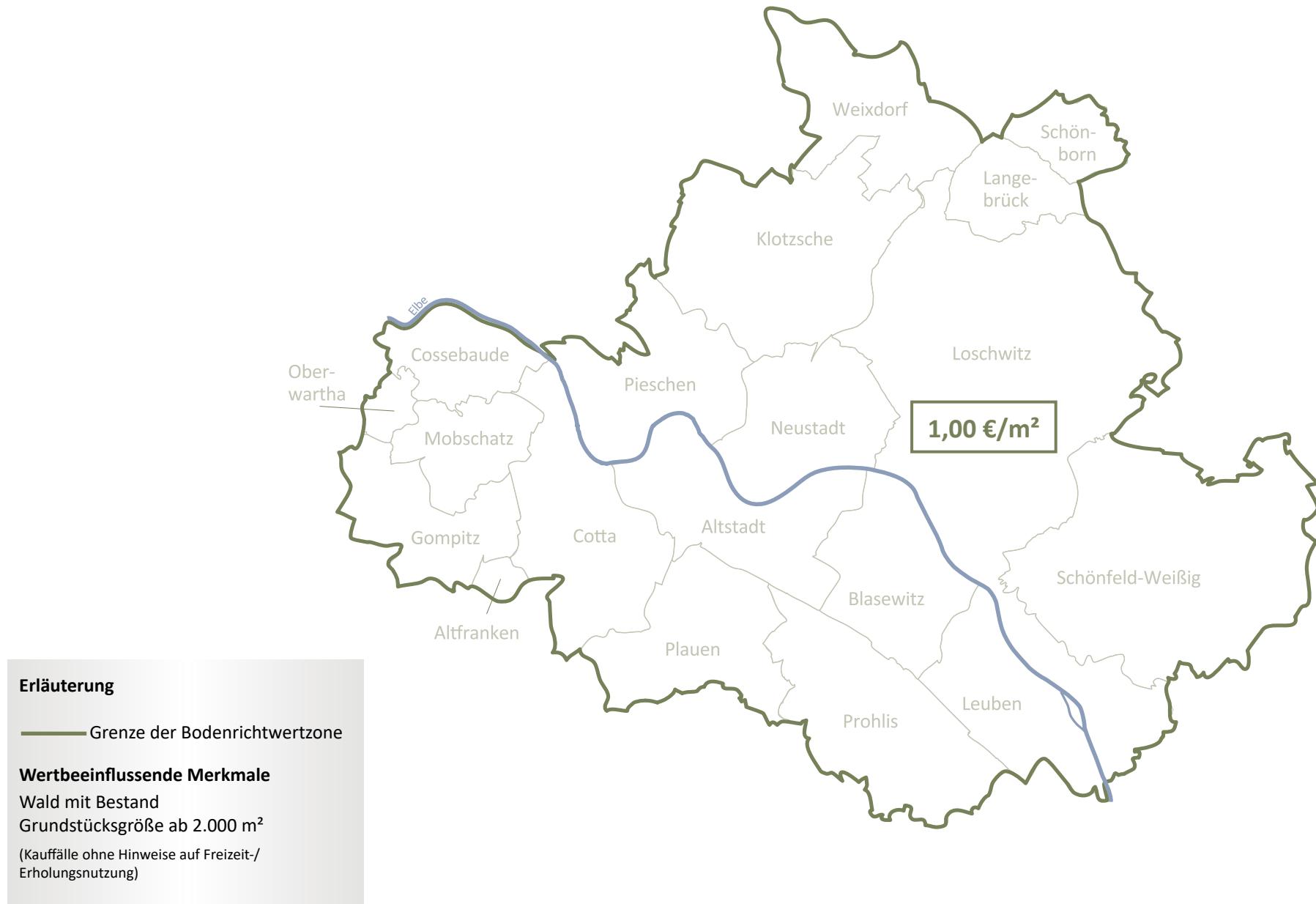
Erläuterung

— Grenze der Bodenrichtwertzone

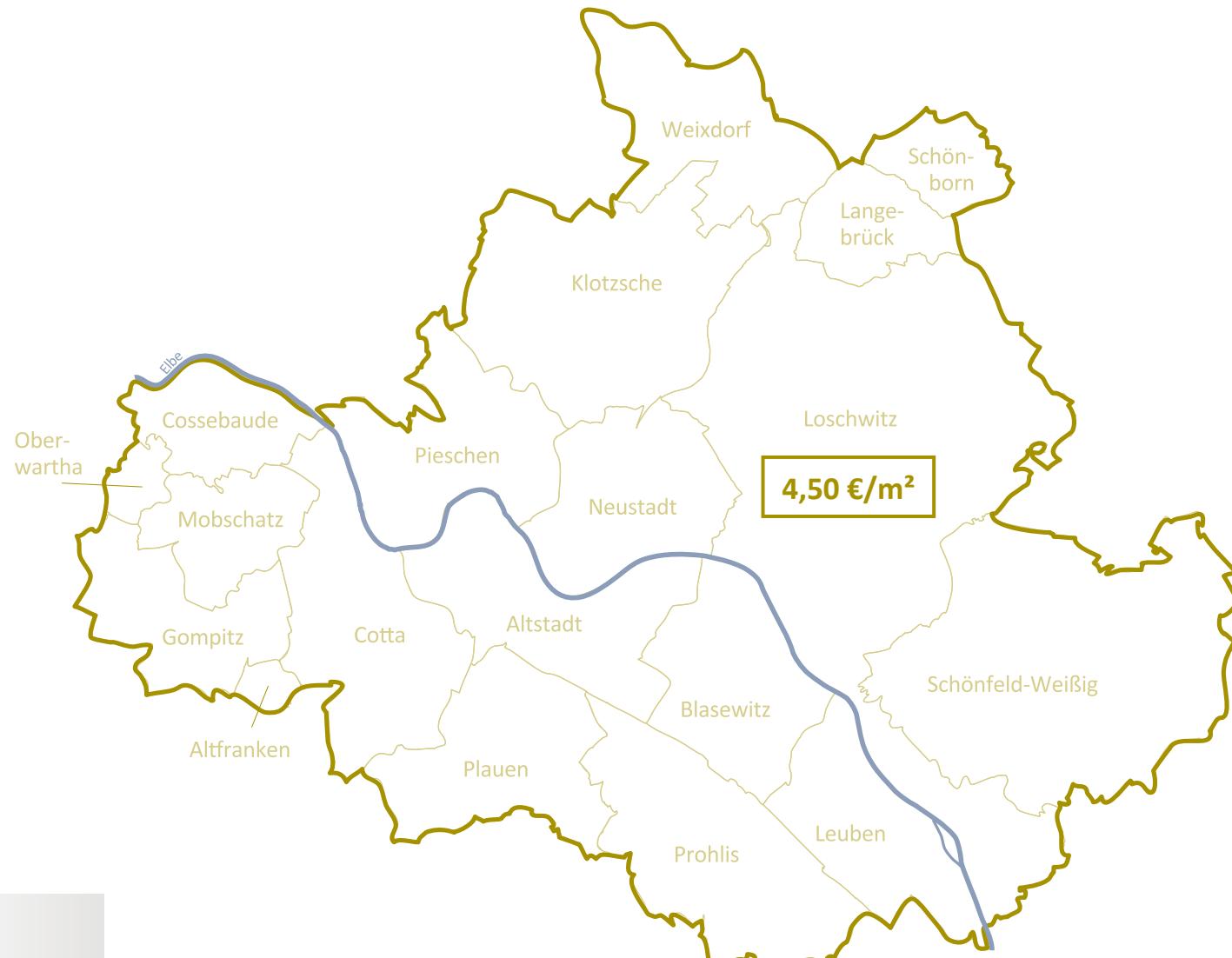
Wertbeeinflussende Merkmale

Wiese/Streuobstwiese
(Freizeit-/Erholungsnutzung)

3.4 forstwirtschaftliche Fläche



3.5 Erwerbsgartenanbaufläche

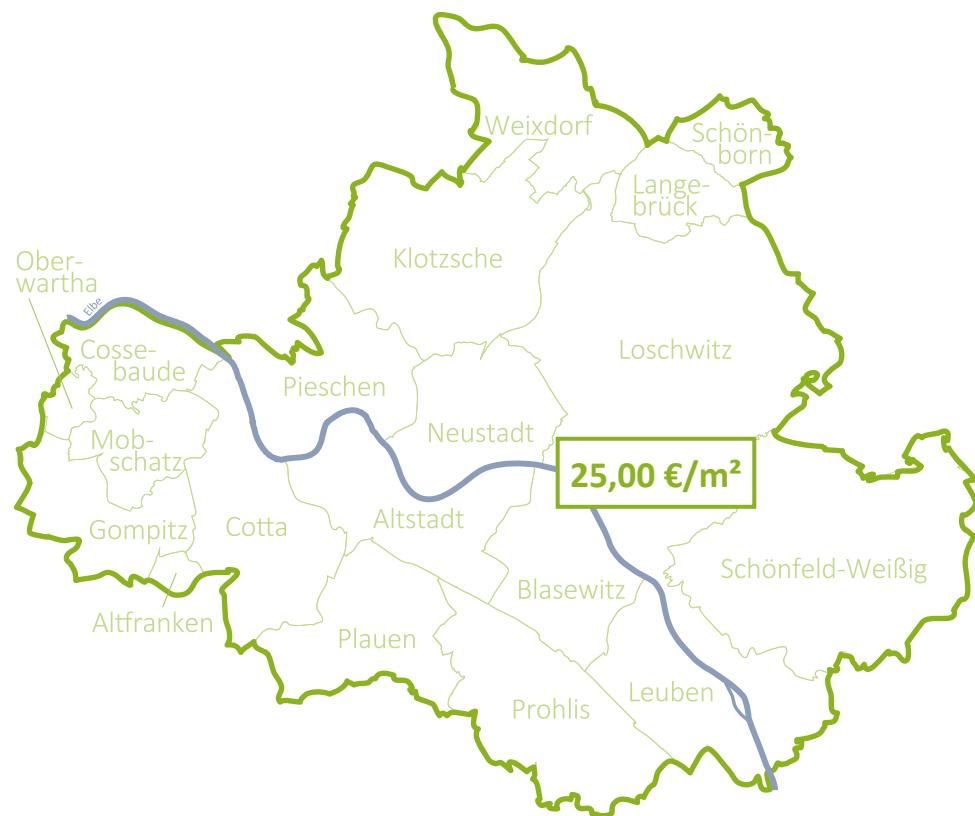


Erläuterung

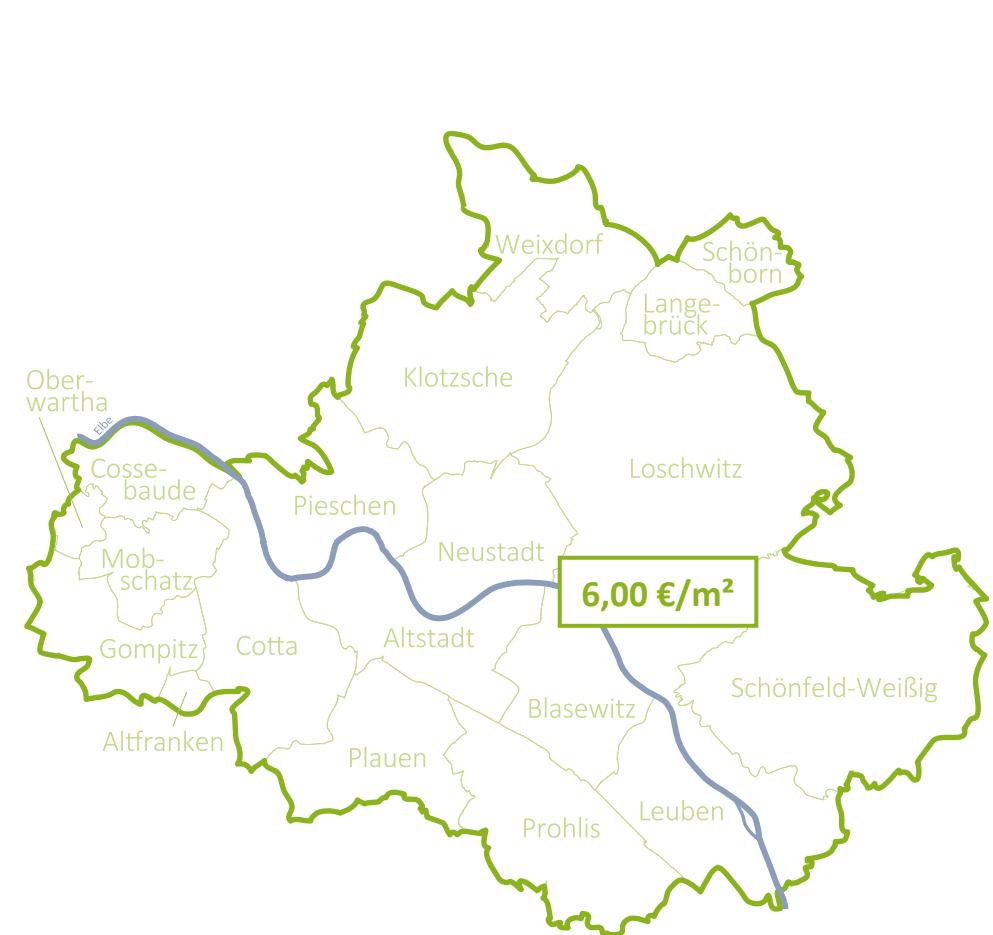
— Grenze der Bodenrichtwertzone

3.6 Freizeitgartenfläche (Erholungsgarten)

ohne Kleingartenanlagen nach BKleingG



3.7 Kleingartenfläche nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG)



Erläuterung

— Grenze der Bodenrichtwertzone