



**Bodenrichtwerte 2024**  
für Flächen der Land- oder Forst-  
wirtschaft und sonstige Flächen  
in der Landeshauptstadt Dresden



### So erreichen Sie uns mit

#### Öffentliche Verkehrsmittel - Haltestelle S-Bahnhof Freiburger 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 Freiburger 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-Mail!: [grundstueckswertermittlung@dresden.de](mailto:grundstueckswertermittlung@dresden.de)

Internet: [www.dresden.de/gutachterausschuss](http://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-Mail!: [geoservice@dresden.de](mailto:geoservice@dresden.de)

### Veröffentlichung 10. April 2024 (Stichtag 1. Januar 2024)

#### **Irrtum vorbehalten.**

**Copyright** Das Begleitheft der Bodenrichtwertkarte 2024 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 bereitgestellten 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.

<sup>1</sup> 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. Bodenrichtwertzonen für Land- oder Forstwirtschaft und sonstige Flächen

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 (Bundeskleingartengesetz).....	10

## Abkürzungsverzeichnis

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

## 1. Vorwort

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden ermittelte die Bodenrichtwerte zum Stand 1. Januar 2024 entsprechend § 196 Baugesetzbuch 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.

Bodenrichtwerte sind abgeleitet aus den Transaktionen des Zeitraums 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2023.

## 2. Erläuterungen

Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands.

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, sind diese durch sachverständige Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss leitet die Bodenrichtwerte aus tatsächlich gezahlten Grundstückspreisen ab. Einige Teilmärkte weisen eine hohe Streubreite auf. Aussonderung erfolgte durch Anwendung statistischer Verfahren.

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

Bodenrichtwerte besitzen keine bindende Wirkung.

Weitere Informationen über den Dresdner Grundstücksmarkt können dem Grundstücksmarktbericht 2024 (Geschäftsjahr 2023) entnommen werden.

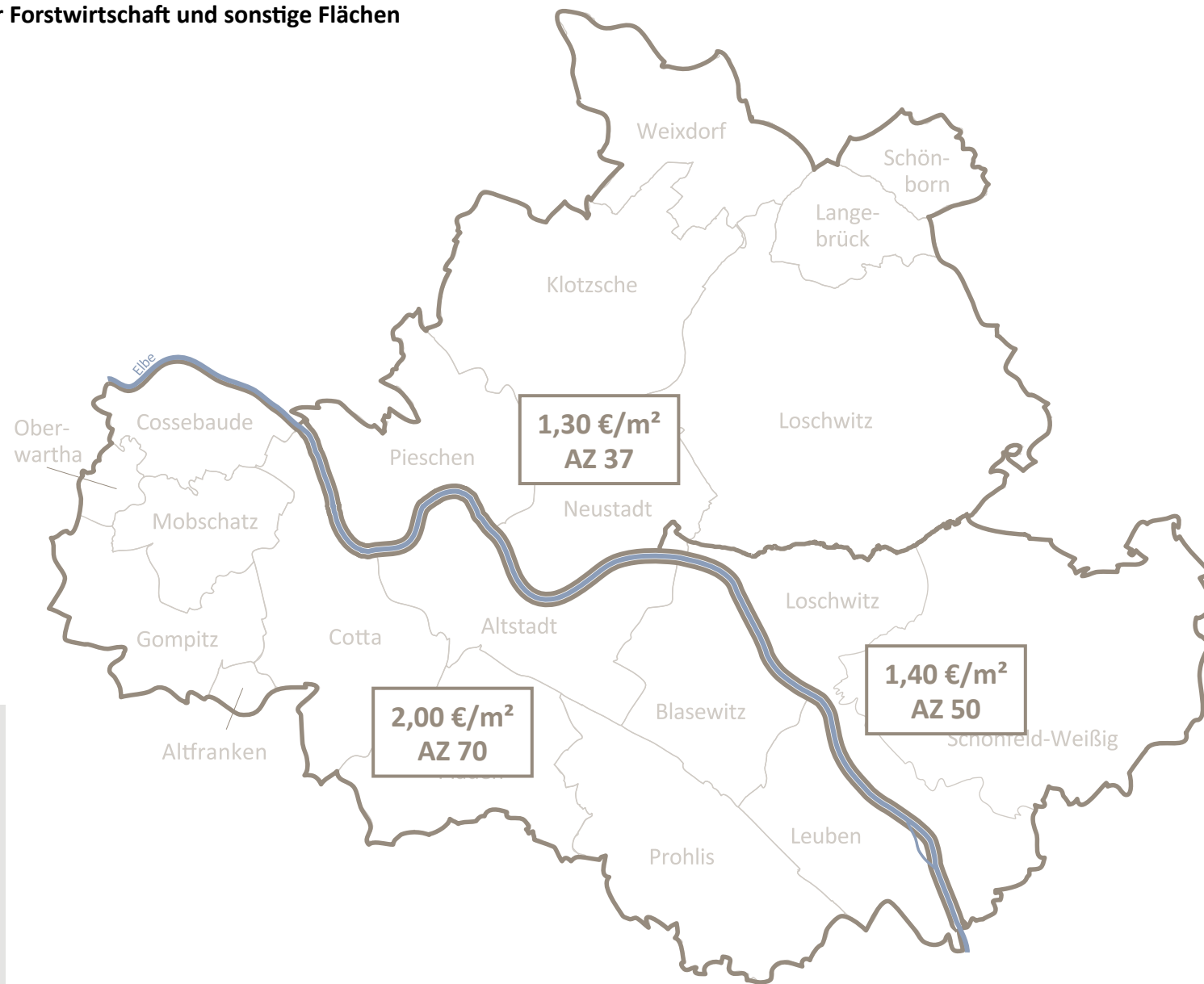




### 3. Bodenrichtwertzonen für Land- oder Forstwirtschaft und sonstige Flächen

#### 3.1 Acker

entsprechend § 3 Abs. 1 ImmoWertV



#### Erläuterung

— Grenze der Bodenrichtwertzone

#### wertbeeinflussende Merkmale

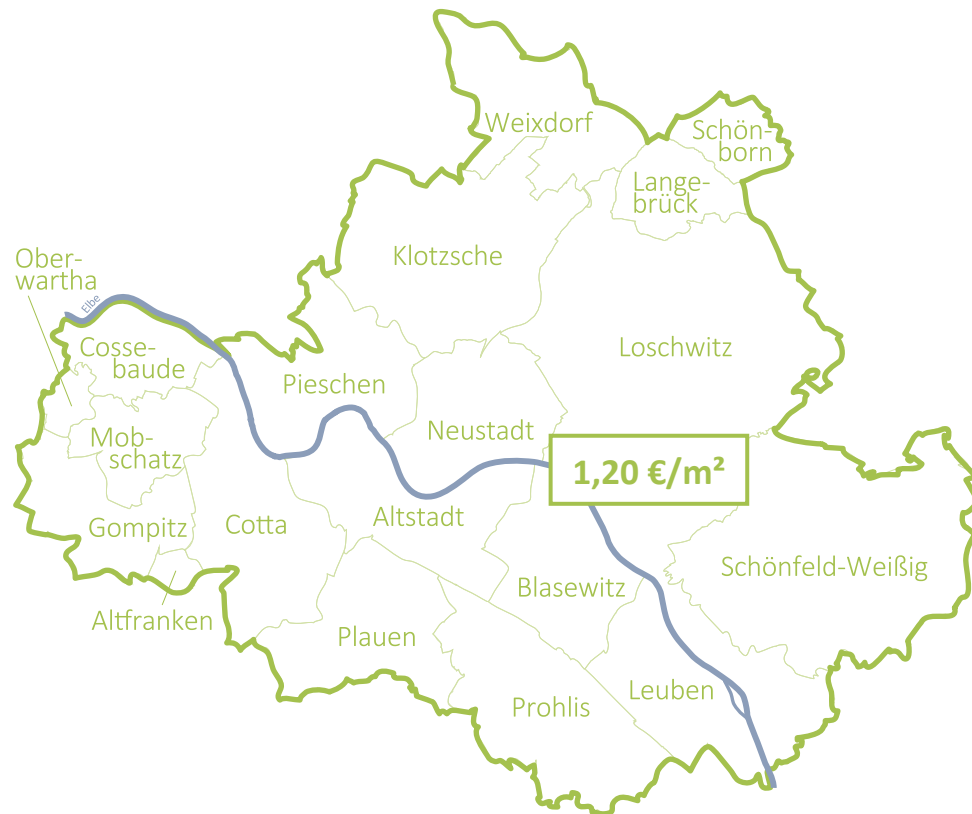
Grundstücksgröße 1,0 bis 5,0 ha

#### Geltungsbereich

2,00 €/m <sup>2</sup>	AZ 70	linkselbisch
1,40 €/m <sup>2</sup>	AZ 50	rechtselbisch (östlich)
1,30 €/m <sup>2</sup>	AZ 37	rechtselbisch (nördlich)

### 3.2 Grünland

landwirtschaftliche Nutzung  
entsprechend § 3 Abs. 1 ImmoWertV

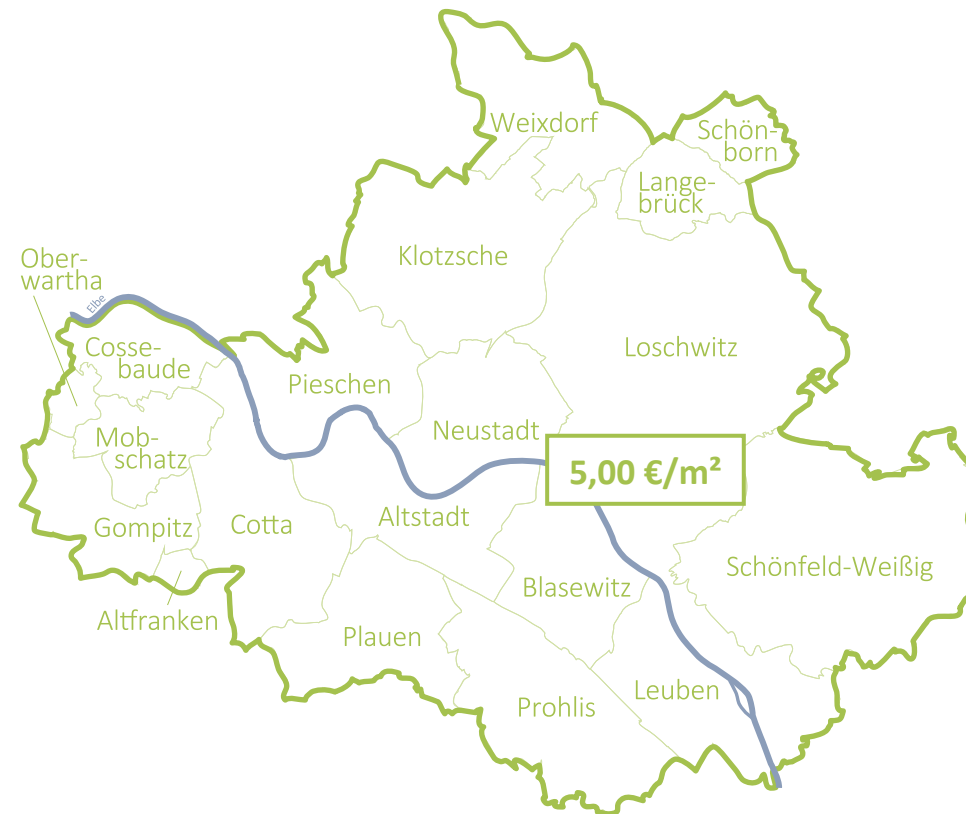


#### Erläuterung

— Grenze der Bodenrichtwertzone

### 3.3 private Grünfläche

außerlandwirtschaftliche Nutzung  
entsprechend § 3 Abs. 5 ImmoWertV

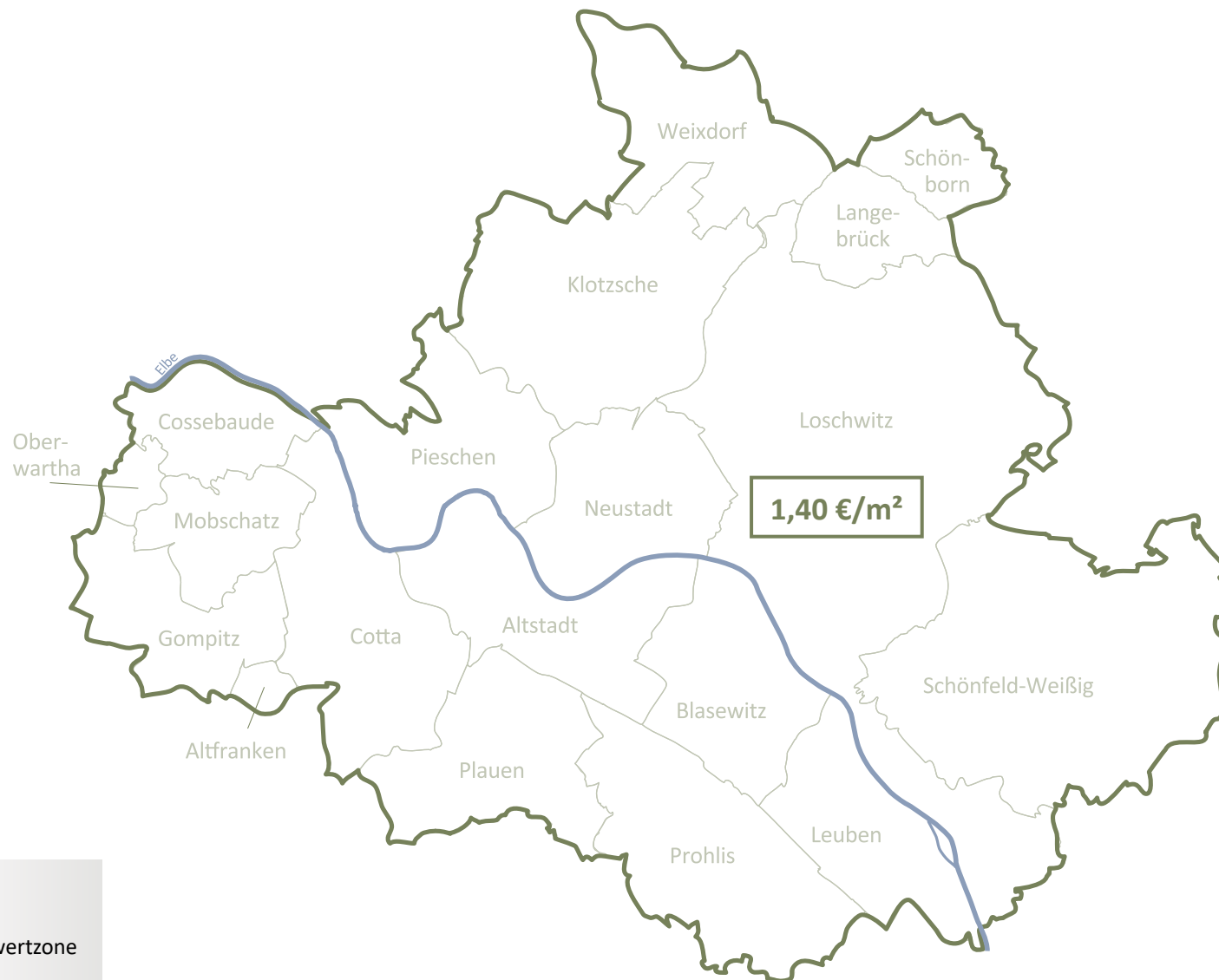


#### Erläuterung

unter anderem Grünflächen, Streuobstwiesen, Biotopflächen, sonstige unbebaute Freiflächen

### 3.4 forstwirtschaftliche Fläche

entsprechend § 3 Abs. 1 ImmoWertV



#### Erläuterung

— Grenze der Bodenrichtwertzone

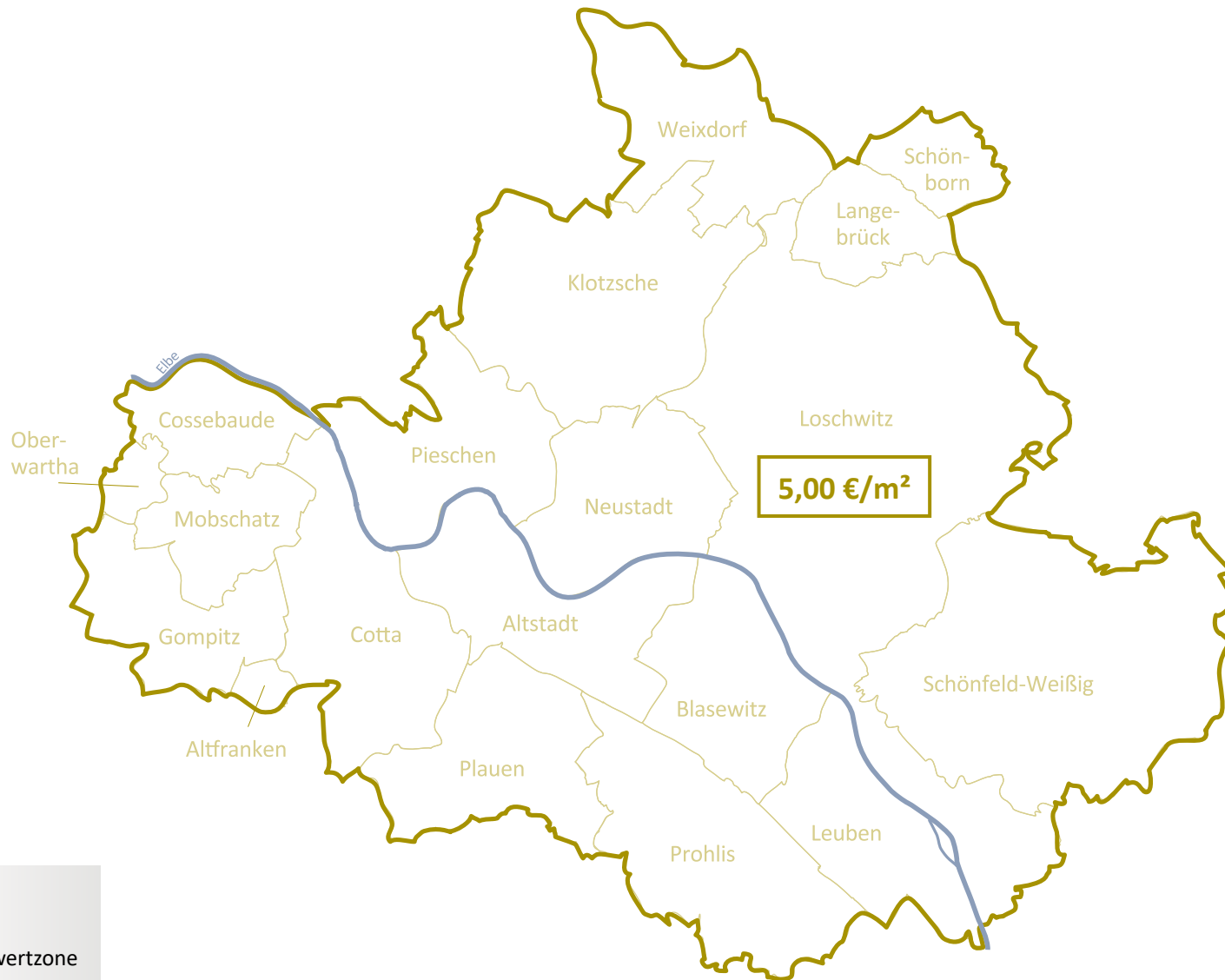
#### wertbeeinflussende Merkmale

Wald inklusive Baumbestand



### 3.5 Erwerbsgartenanbaufläche

entsprechend § 3 Abs. 1 ImmoWertV



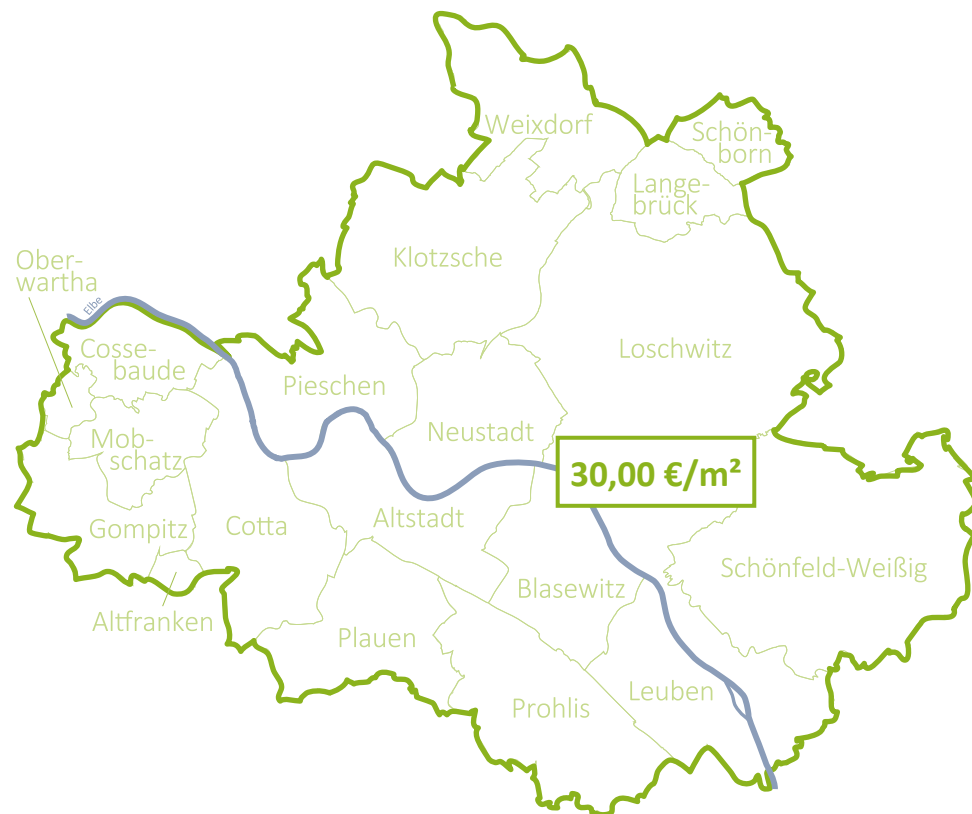
#### Erläuterung

— Grenze der Bodenrichtwertzone

Erwerbsgartenanbau  
ohne Sonderbauflächen

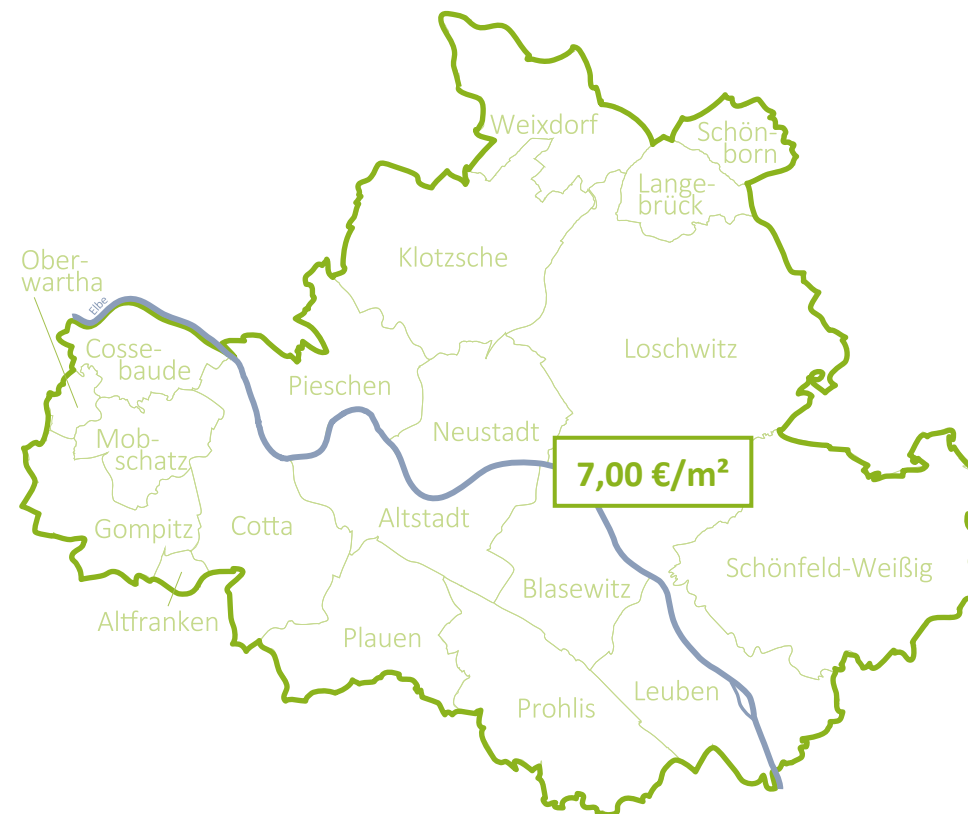
### 3.6 Freizeitgartenfläche (Erholungsgarten)

ohne Kleingartenanlagen nach BKleingG  
entsprechend § 3 Abs. 5 ImmoWertV



### 3.7 Kleingartenfläche (Bundeskleingartengesetz)

entsprechend § 3 Abs. 5 ImmoWertV



#### Erläuterung

— Grenze der Bodenrichtwertzone

selbstständige Wochenend- und Freizeitgrundstücke in Einzel- oder Gemeinschaftslage