



Bodenrichtwerte 2024

für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft und sonstige Flächen
in der Landeshauptstadt Dresden



So erreichen Sie uns mit

Öffentliche Verkehrsmittel - Haltestelle S-Bahnhof Freiberger Straße/World Trade Cen

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 72

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 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 zu-lässig. 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.

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. 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 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 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.

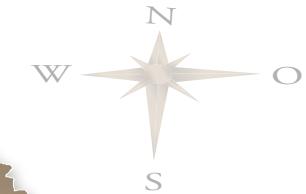
Bodenrichtwerte ersetzen keine Einzelfallbetrachtung des Grundstücks im Rahmen einer Verkehrswertermittlung. Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung oder der Bau genehmigungsbehörde können aus den Angaben der Bodenrichtwertkarte nicht abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte besitzen keine bindende Wirkung.

Weitere Informationen über den Dresdner Grundstücksmarkt können dem Grundstücks marktbericht 2024 (Geschäftsjahr 2023) 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.



2.2 Stadtbezirke und Ortschaften in Dresden



3. Bodenrichtwertzonen für Land- oder Forstwirtschaft und sonstige Flächen

3.1 Acker

entsprechend § 3 Abs. 1 ImmoWertV

Erläuterung

— Grenze der Bodenrichtwertzone

wertbeeinflussende Merkmale

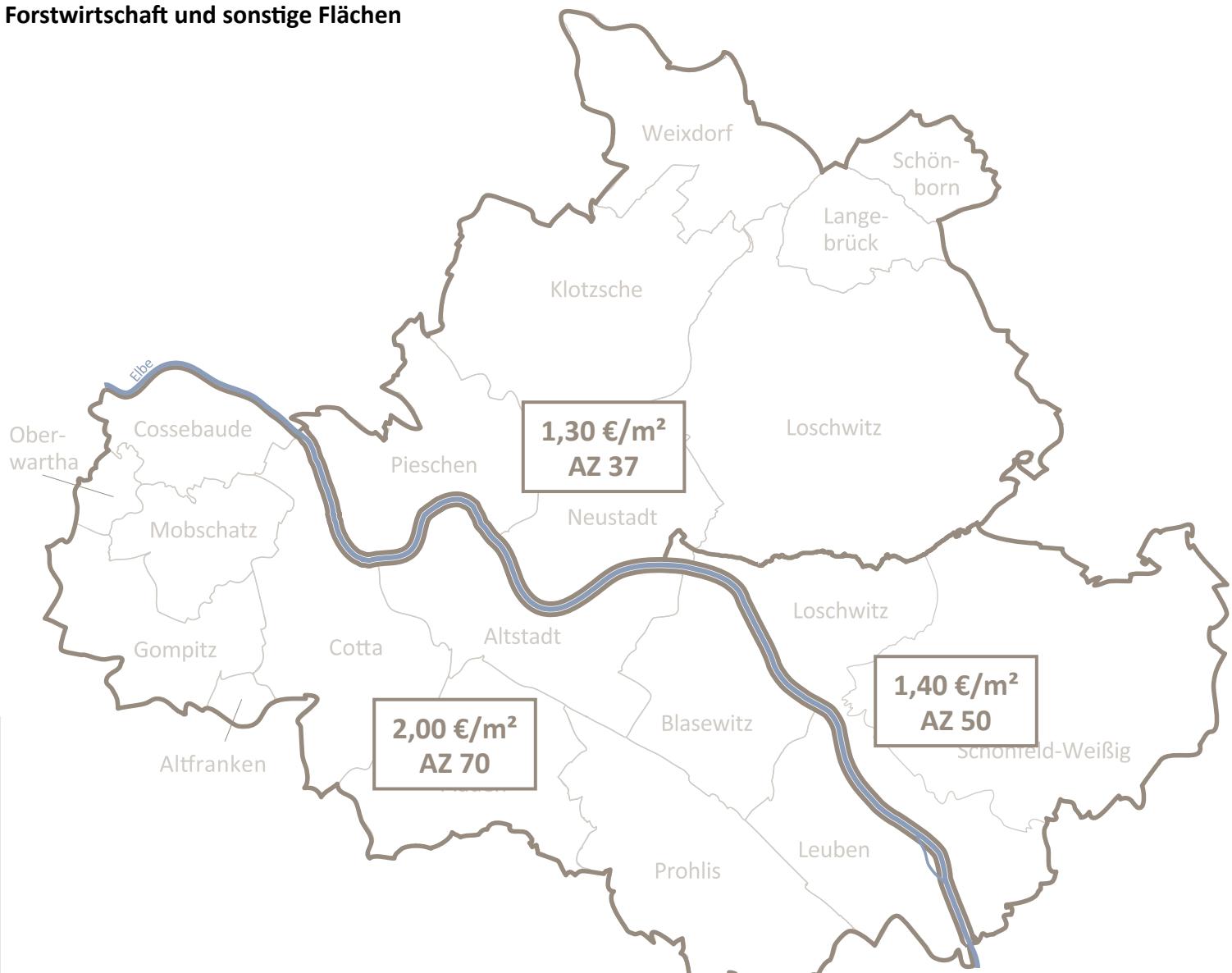
Grundstücksgröße 1,0 bis 5,0 ha

Geltungsbereich

2,00 €/m² AZ 70 linkselbisch

1,40 €/m² AZ 50 rechtselbisch (östlich)

1,30 €/m² AZ 37 rechtselbisch (nördlich)



3.2 Grünland

landwirtschaftliche Nutzung
entsprechend § 3 Abs. 1 ImmoWertV



3.3 private Grünfläche

außerlandwirtschaftliche Nutzung
entsprechend § 3 Abs. 5 ImmoWertV



Erläuterung

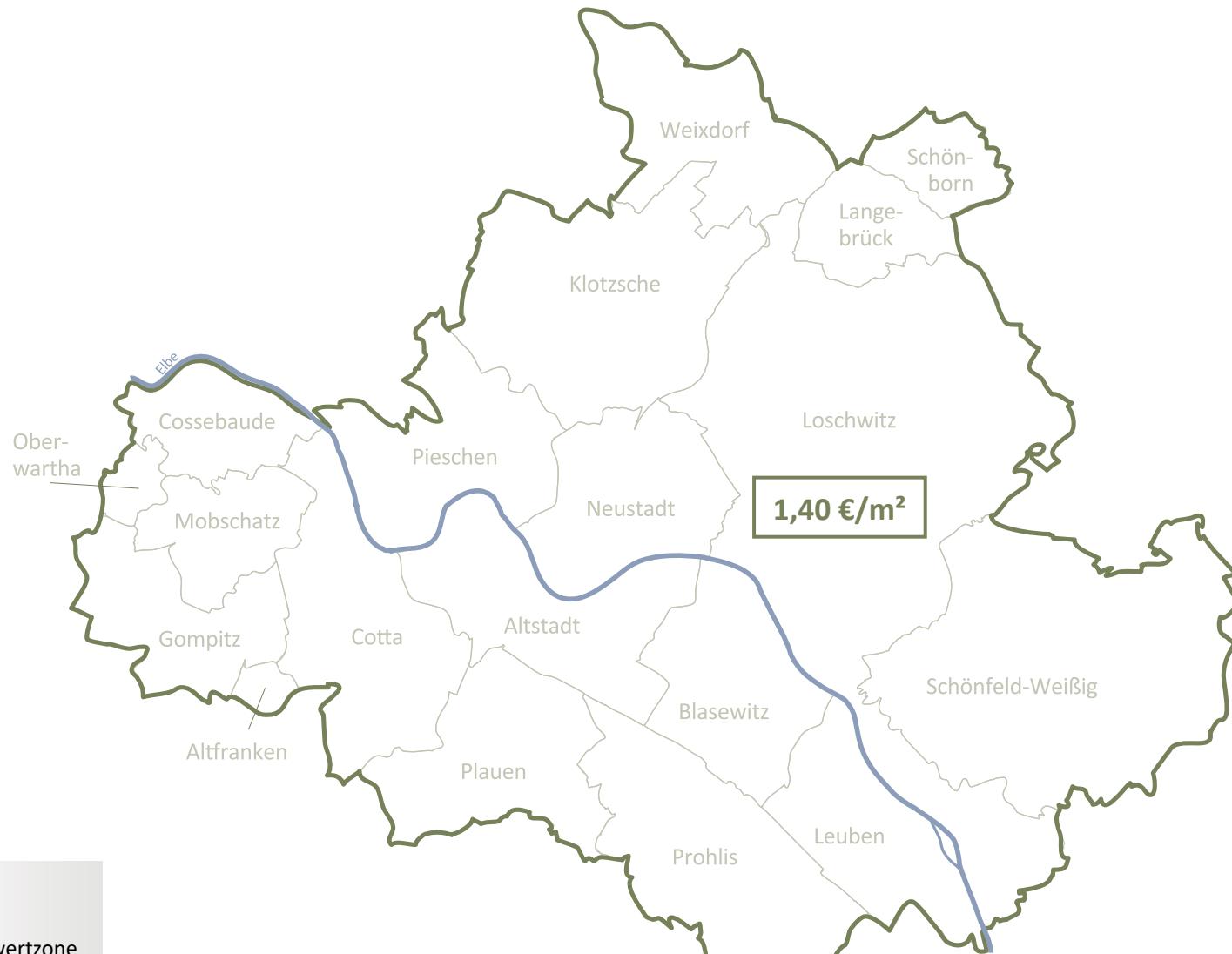
— Grenze der Bodenrichtwertzone

Erläuterung

unter anderem Grünflächen, Streuobstwiesen, Biotoptflächen, sonstige unbebaute Freiflächen

3.4 forstwirtschaftliche Fläche

entsprechend § 3 Abs. 1 ImmoWertV



Erläuterung

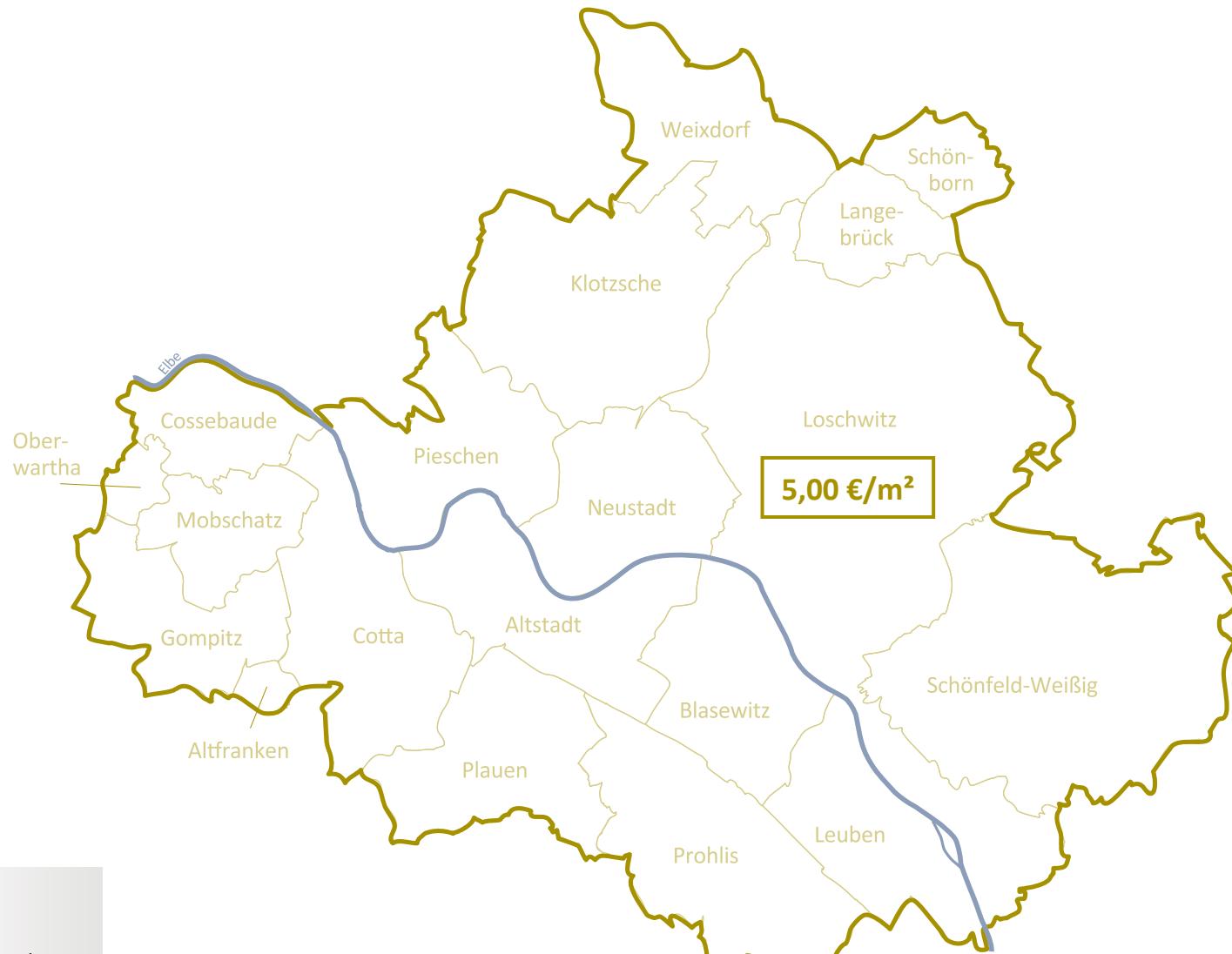
— Grenze der Bodenrichtwertzone

wertbeeinflussende Merkmale

Wald inklusive Baumbestand

3.5 Erwerbsgartenanbaufläche

entsprechend § 3 Abs. 1 ImmoWertV



Erläuterung

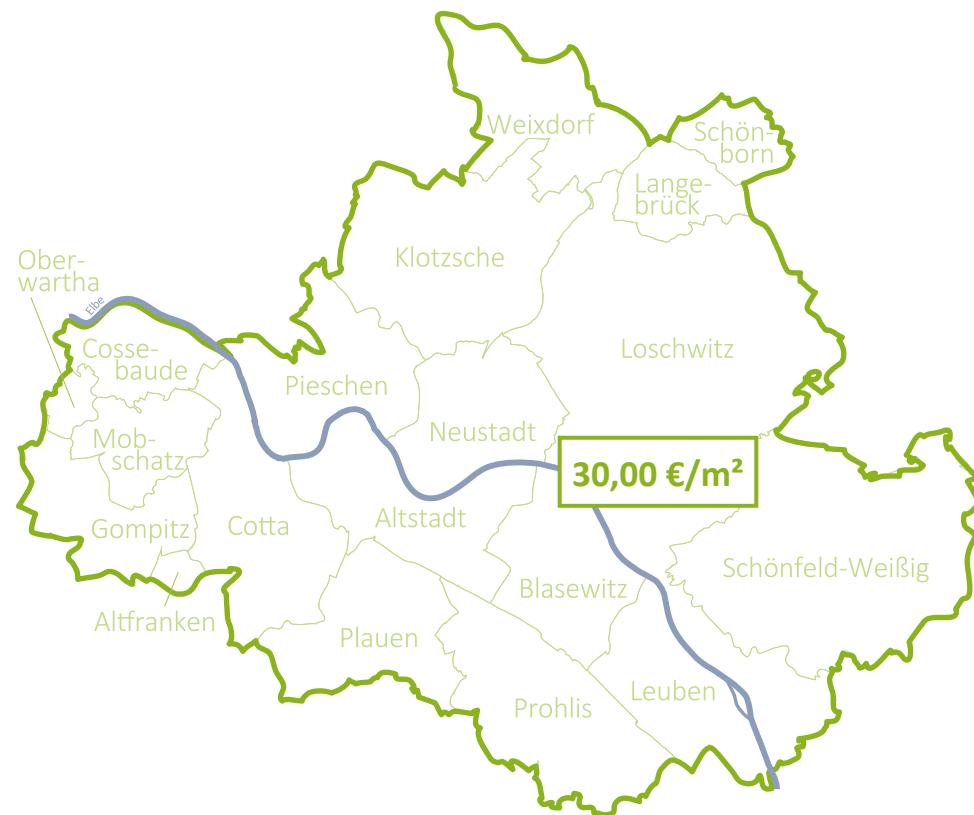
— Grenze der Bodenrichtwertzone

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