

Bodenrichtwerte 2015 und Aktuelles vom Dresdner Grundstücksmarkt

Gutachterausschuss
für die Ermittlung von Grundstückswerten
in der Landeshauptstadt Dresden

Landeshauptstadt
Dresden

Gutachterausschuss

Dresden.
Dresdner



Gutachterausschuss (§ 192 BauGB)

- selbstständiges und unabhängiges Sachverständigenngremium
- Vorsitzende/r und ehrenamtliche Sachverständige
- „Schöpfung“ des Bundesbaugesetzes 1960
- flächendeckend in der Bundesrepublik
- Geschäftsstelle bei Verwaltung

→ Transparenz auf dem Grundstücksmarkt

Aufgaben des Gutachterausschusses

1. Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung
2. Ermittlung von Bodenrichtwerten
3. Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes
4. Ermittlung von sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten
5. Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
6. Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen bei Rechtsverlust und anderen Vermögensnachteilen

Bodenrichtwerte

- § 196 BauGB
 - Flächendeckende durchschnittliche Lagewerte
 - Zonen weitgehend gleicher Art und Maß der Nutzung
 - Bodenrichtwertgrundstück mit wertbeeinflussenden Merkmalen
 - Fiktion von unbebauten Grundstücken
 - Kaufpreissammlung ist Grundlage
 - bezogen auf 1m² Grundstücksfläche
- § 10 ImmoWertV
 - Ermittlung vorrangig im Vergleichswertverfahren
 - wenn nicht möglich, andere geeignete Verfahren

Bodenrichtwerte 2015 im Themenstadtplan

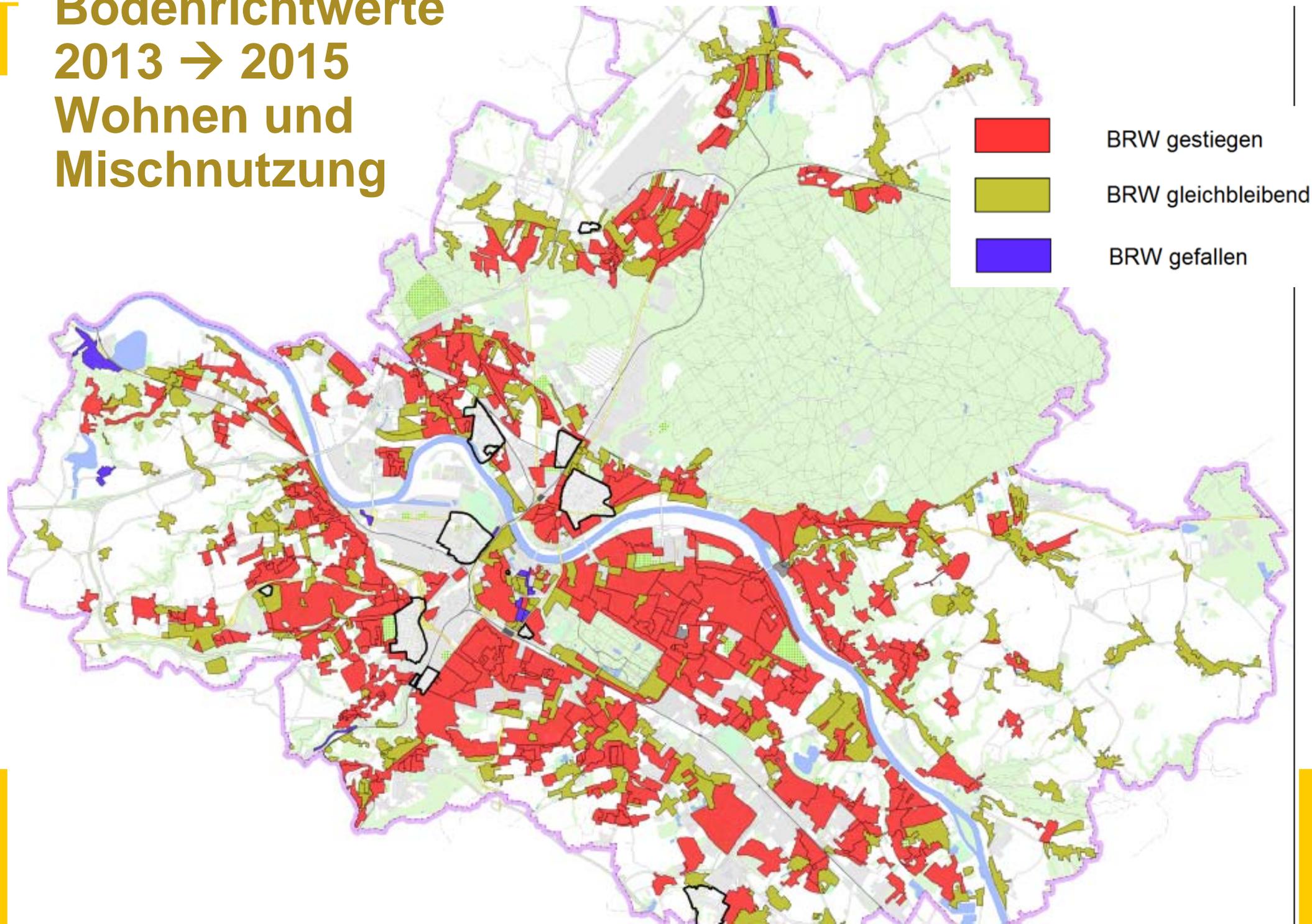
The screenshot displays the 'Themenstadtplan Dresden' web application interface. The browser address bar shows the URL: [http://stadtplan.dresden.de/\(S\(kzzogrc2vvq32fseb5534ifi\)\)/spdd.aspx?pre](http://stadtplan.dresden.de/(S(kzzogrc2vvq32fseb5534ifi))/spdd.aspx?pre). The page title is 'dresden.de Themenstadtplan'. The navigation menu includes 'Suchbegriff', 'Straße / Adresse suchen', 'Stadtteil suchen', 'Hilfe', and 'Kontakt'. The main content area features a map of Dresden with various colored overlays representing different data layers. A left sidebar titled 'Inhaltsverzeichnis' lists various categories, with 'Bodenrichtwerte (BRW)' expanded to show a list of years from 1991 to 2015. The 'BRW 2015 (Stand 01.01.) - Bodenric' option is selected. The map shows the city of Dresden with various districts labeled, including Weitzs, Schörlern, Langebrück, Loschwitz, Schönfeld-Waldau, and others. The map is overlaid with a grid of colored polygons representing soil values. The bottom of the page shows the copyright information: '© Landeshauptstadt Dresden', 'Impressum', 'Nutzungsbedingungen', the scale 'Maßstab 1:128.000', and a scale bar indicating 10 km.

Suchbegriff

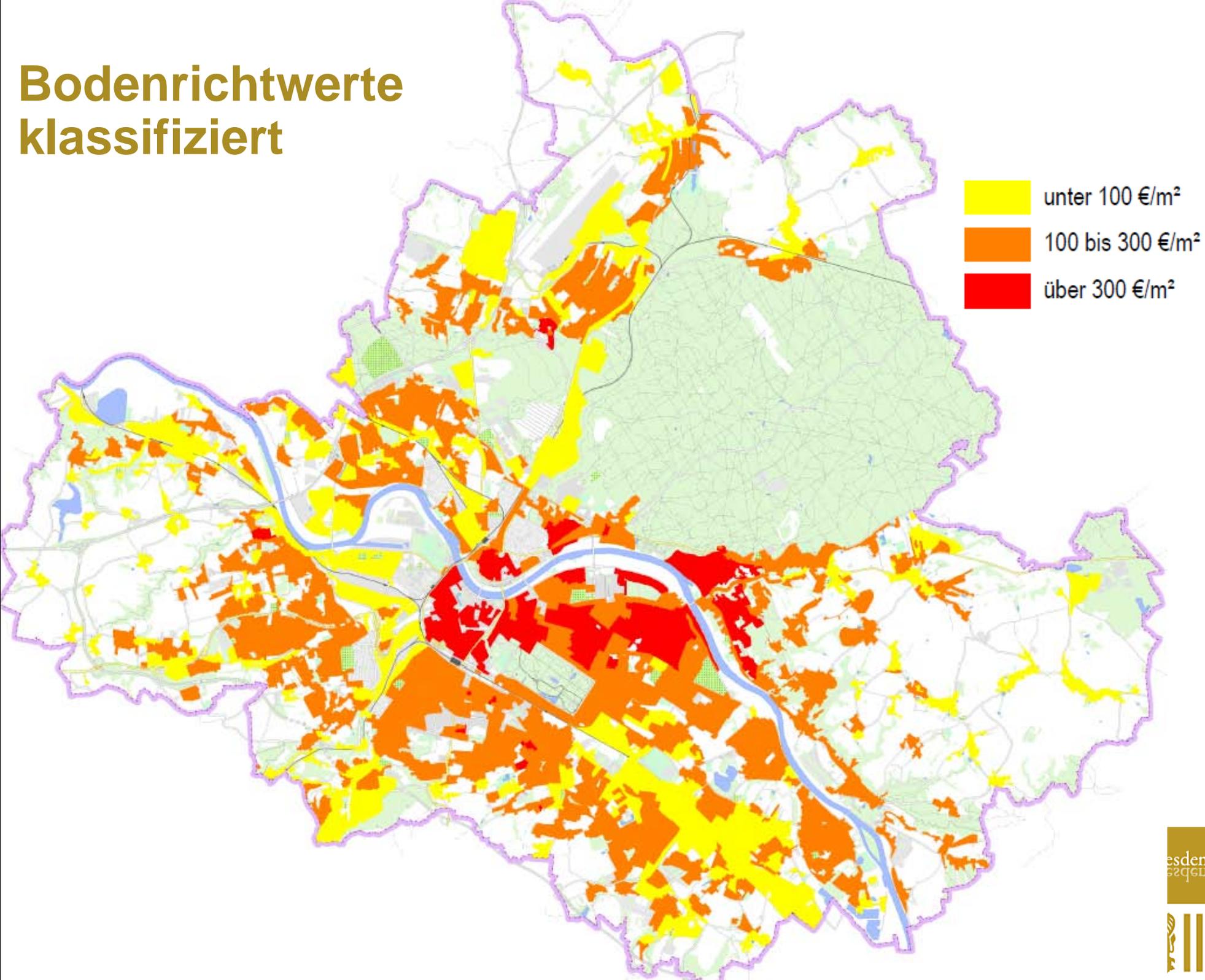
Inhaltsverzeichnis

- Allgemeines
- Kultur und Sport
- Leben, Arbeiten und Wohnen
- Stadt, Verwaltung und Rat
- Stadtentwicklung und Umwelt
 - 3D-Visualisierungen
 - Abfallwirtschaft
 - Boden
 - Hochwasser
 - Klimaschutz
 - Lärm
 - Luft
 - Natur und Landschaft
 - Online-Beteiligungen „Zukunft Dresden 20
 - Planen und Bauen
 - Bodenrichtwerte (BRW)
 - Bodenleitwerte 1991 (Stand 01.02.)
 - BRW 1992 (Stand 01.02.) - Bodenric
 - BRW 1993 (Stand 01.01.) - Bodenric
 - BRW 1994 (Stand 01.01.) - Bodenric
 - BRW 1995 (Stand 01.01.) - Bodenric
 - BRW 1996 (Stand 01.01.) - Bodenric
 - BRW 1997 (Stand 01.01.) - Bodenric
 - BRW 1998 (Stand 01.01.) - Bodenric
 - BRW 1999 (Stand 01.01.) - Bodenric
 - BRW 2000 (Stand 01.01.) - Bodenric
 - BRW 2001 (Stand 01.01.) - Bodenric
 - BRW 2002 (Stand 01.01.) - Bodenric
 - BRW 2003 (Stand 01.01.) - Bodenric
 - BRW 2005 (Stand 01.01.) - Bodenric
 - BRW 2007 (Stand 01.01.) - Bodenric
 - BRW 2009 (Stand 01.01.) - Bodenric
 - BRW 2011 (Stand 01.01.) - Bodenric
 - BRW 2013 (Stand 01.01.) - Bodenric
 - BRW 2015 (Stand 01.01.) - Bodenric
 - BRW-Sanierungsgebiete (Besondere E
 - Baulandkataster

Bodenrichtwerte 2013 → 2015 Wohnen und Mischnutzung



Bodenrichtwerte klassifiziert



Bodenrichtwerte 2015

höchste und niedrigste Werte

	Gesamt	Wohnen	Gewerbe	Misch- / Sondernutzg.	Dorfgebiet
	801 Zonen	598 Zonen	62 Zonen	82 Zonen	59 Zonen
höchstster BRW	4000 €/m ²	600 €/m ²	120 €/m ²	4000 €/m ²	130 €/m ²
	Prager Straße Nord	Schützenplatz	Budapester/ Bamberger	Prager Straße Nord	Pappritz
niedrigster BRW	20 €/m ²	20 €/m ²	20 €/m ²	80 €/m ²	20 €/m ²
	Schönborn	An der Kümmel- schenke	Augustusweg	Schützenhöhe	Schönborn
Wert- entwicklung	+15 €/m ²	+20 €/m ²	konstant	+5 €/m ²	+3 €/m ²

Bodenrichtwerte 2015

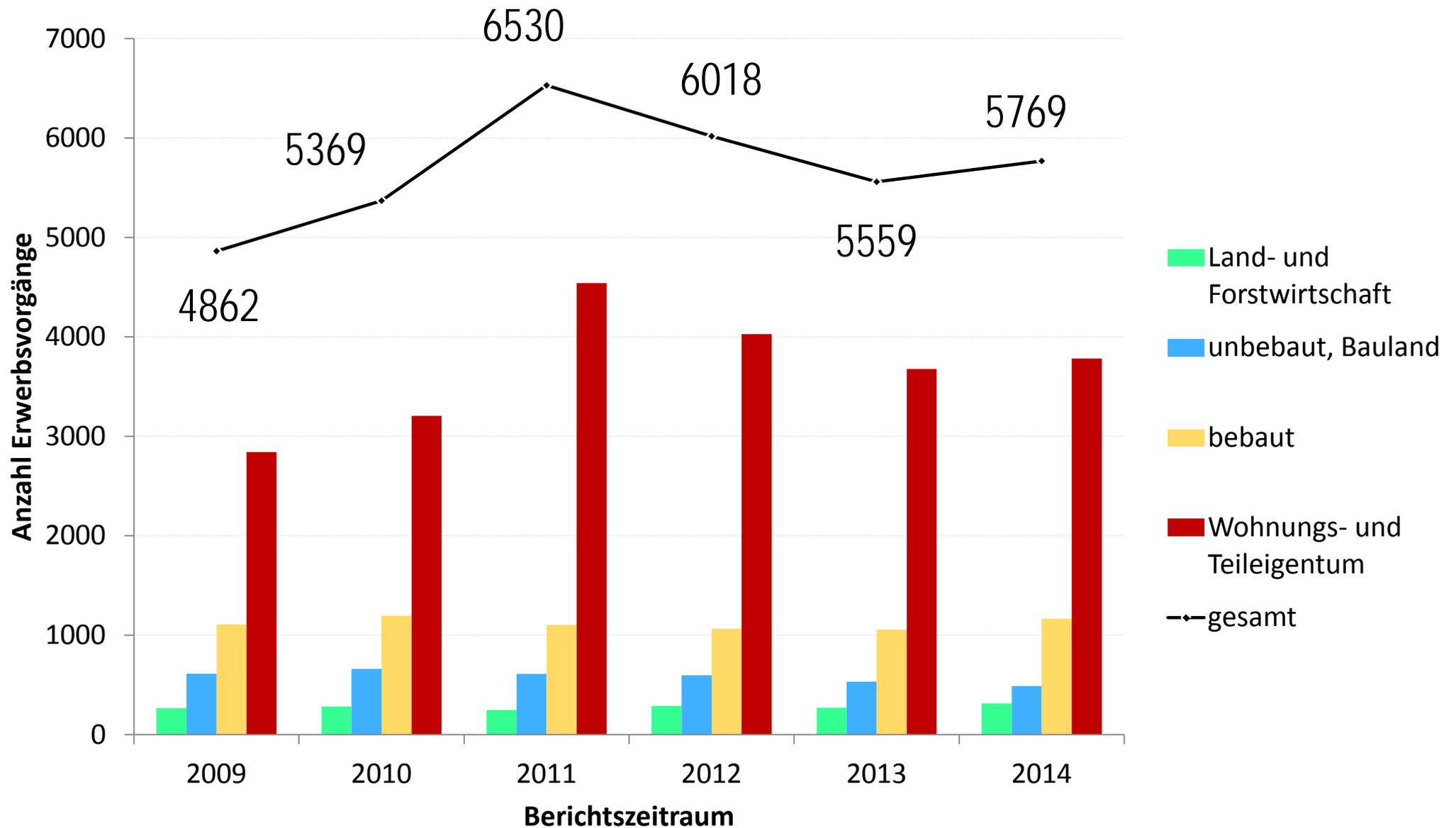
Steigerung und Rückgang

	Gesamt	Wohnen	Gewerbe	Misch- / Sondernutzg.	Dorfgebiet
größte Steigerung	+200 €/m ²	+150 €/m ²	+15 €/m ²	+200 €/m ²	+20 €/m ²
	Königstraße/ Obergraben	Auf dem Meisenberg	Gewerbepark Merbitz	Königstraße/ Obergraben	Altkaditz
Steigerung von → nach	1100 → 1300	250 → 400	25 → 40	1100 → 1300	100 → 120
stärkster Rückgang	-300 €/m ²	-15 €/m ²	-20 €/m ²	-300 €/m ²	-
	Prager Straße Mitte	Rennersdorfer Hauptstraße	Dohnaer/ Fritz- Meinhardt-Str.	Prager Straße Mitte	-
Rückgang von → nach	3500 → 3200	55 → 40	120 → 100	3500 → 3200	-

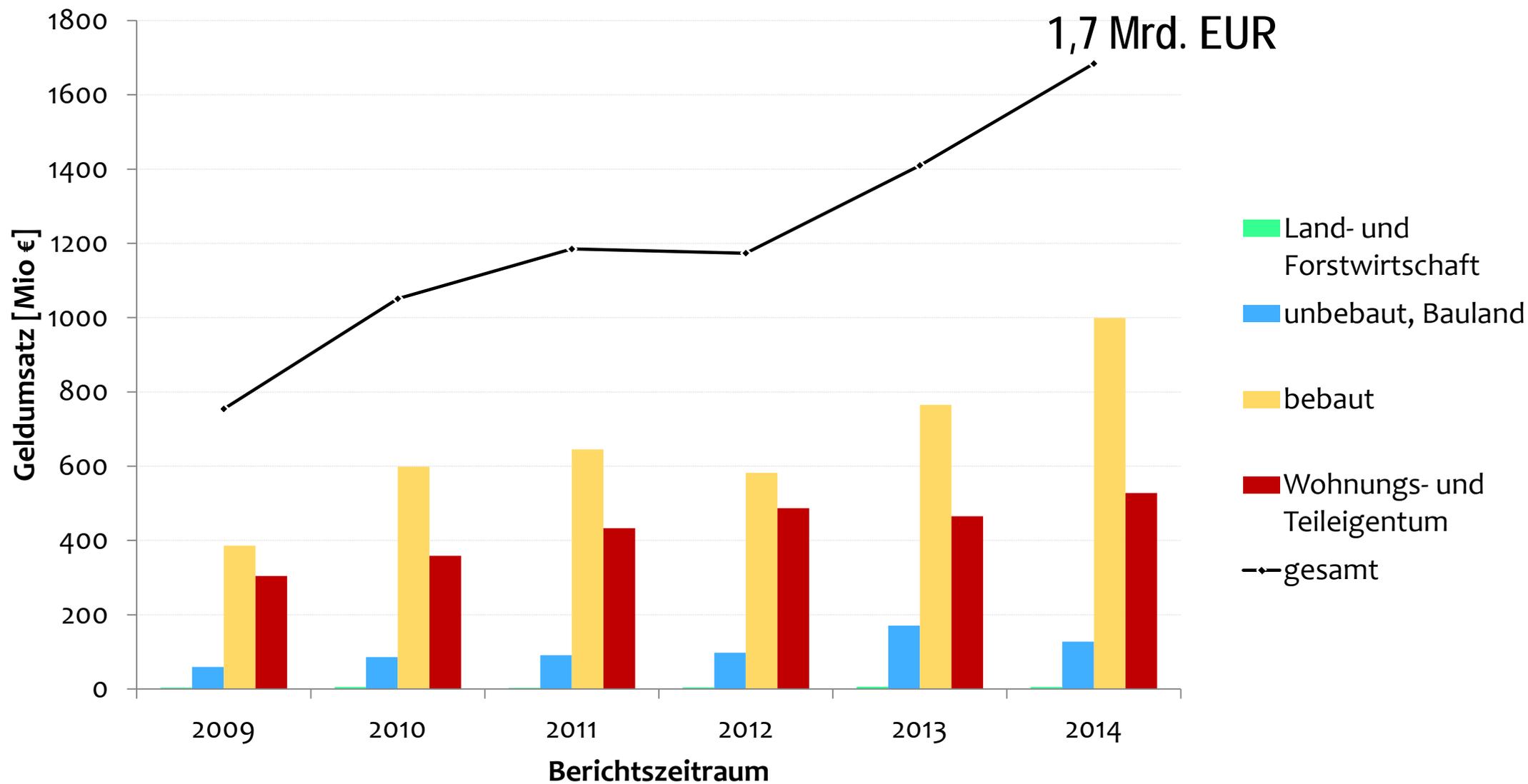
Gesonderte Bodenrichtwerte

Nutzung	Bodenrichtwert in EUR/m ²
Ackerland	0,75 bis 1,45
Grünland	0,55 bis 0,65
Wiese/Streuobstwiese (außerlandwirtschaftliche Nutzung)	1,60
Wald (forstwirtschaftliche Nutzung, mit Bestand)	0,65
Erwerbsgartenbau	4,00
Garten nach BKleingG	4,50
Gartenland (ohne Kleingärten nach BKleingG)	20,00

Grundstücksmarkt Erwerbsvorgänge [Anzahl]



Grundstücksmarkt Geldumsatz



Immobilienumsatz pro Einwohner

Jahr	Einwohner zum 31.12. des Jahres*	Geldumsatz pro Einwohner
2009	511 138	1.500 Euro
2010	517 168	2.200 Euro
2011	523 807	2.200 Euro
2012	530 722	2.200 Euro
2013	535 810	2.595 Euro
2014	541 304	3.110 Euro

*Quelle: Kommunale Statistikstelle

Preisspiegel unbebaut Individueller Wohnungsbau

Zukünftige Nutzung
Lage

Einfamilienhaus
mittlere Lage

Kaufpreis durchschnittlich	Grundstücksgröße durchschnittlich	Bauland Mittelwert	Preis- entwicklung
125.000 €	690 m ²	185 €/m ²	+22 %

Preisspiegel bebaut Individueller Wohnungsbau

Nutzung
Lage

Einfamilienhaus
mittlere Lage

	Kaufpreis durchschnittlich	Wohnfläche durchschnittlich	Mittelwert Wohnfläche	Preis- entwicklung
Neubau (ab 2011)	320.000 €	120 m ²	2.660 €/m ²	konstant
Weiter- verkauf	255 000 €	135 m ²	1.930 €/m ²	+10 %

Preisspiegel unbebaut Geschosswohnungsbau

Lage

mittlere Lage

Rechtsform Bebauung	Kaufpreis durchschnittlich	Grundstücks-größe durchschnittlich	Bauland Mittelwert	Preis- entwicklung
Sonder- eigentum	305.000 €	1.090 m ²	255 €/m ²	+28 %
Real- eigentum	560.000 €	1.690 m ²	345 €/m ²	+97 %

Preisspiegel bebaut Geschosswohnungsbau

Lage

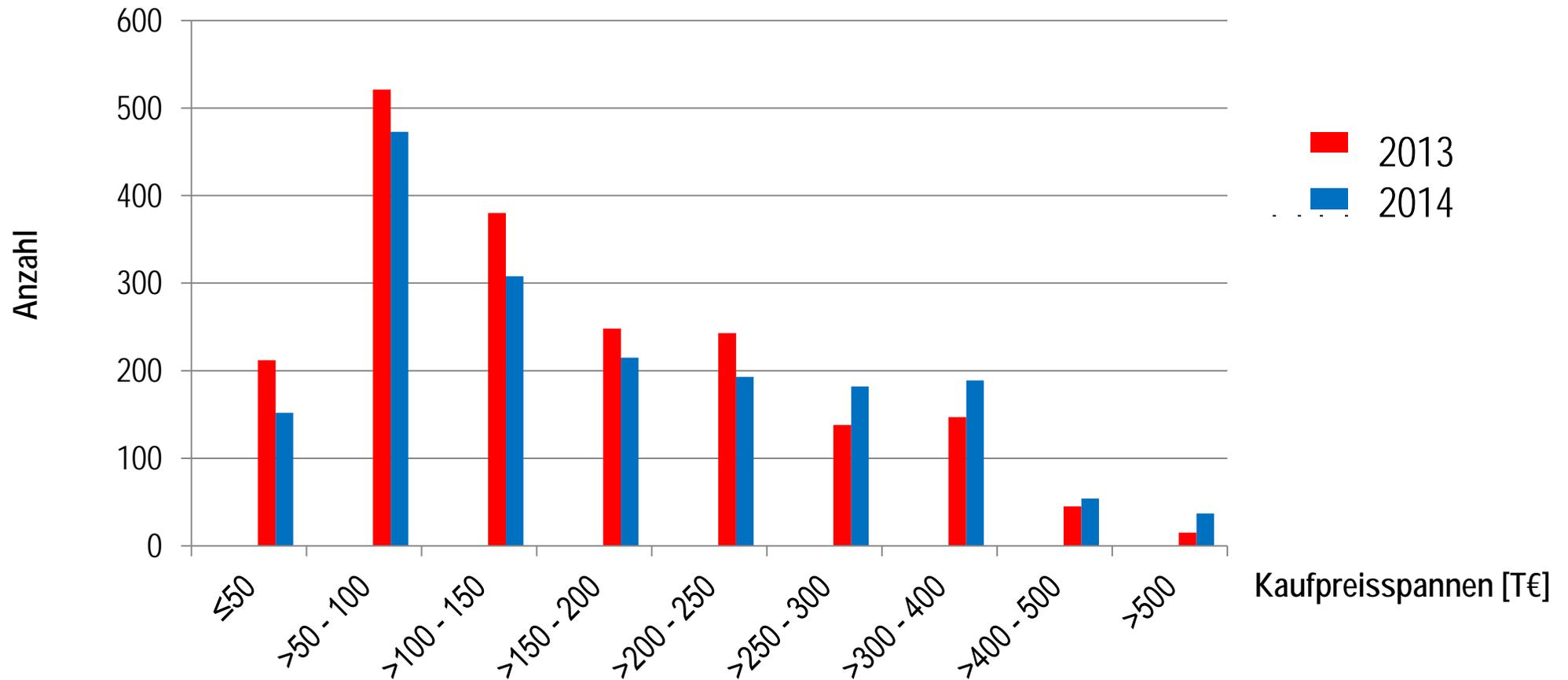
mittlere Lage

	Kaufpreis durchschnittlich	Wohnfläche durchschnittlich	Mittelwert Wohnfläche	Preis- entwicklung
Weiter- verkauf	805.000 €	795 m ²	970 €/m ²	+21 %

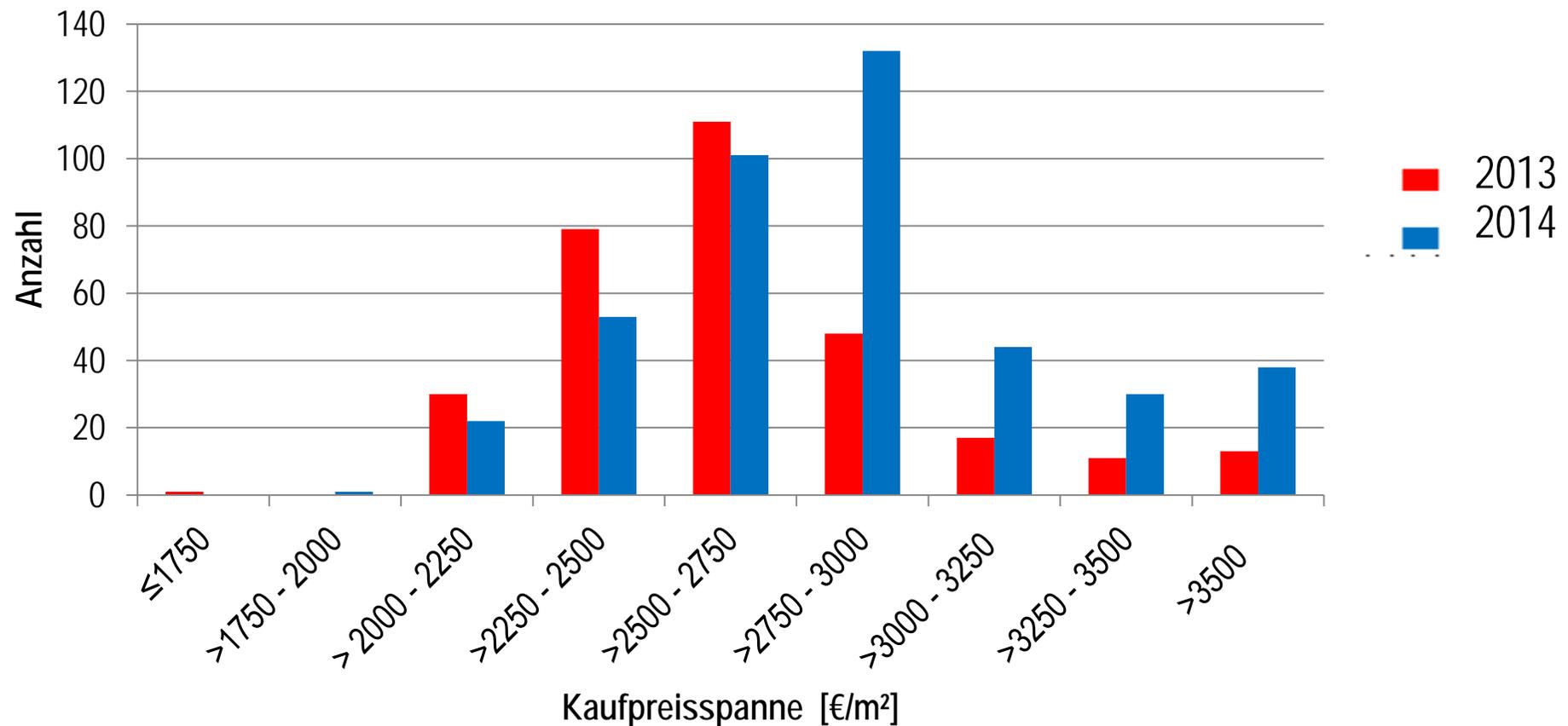
Durchschnittspreise für Wohnungseigentum

Teilmarkt	Preis pro m ² Wohnfläche	Preis-entwicklung
Erstverkauf Neubau Baujahr ab 2011	2.880 €/m ²	+6 %
Erstverkauf sanierte Umwandlung Sanierung ab 2011	2.930 €/m ²	+10 %
Weiterverkauf Neubau Baujahr ab 1990	1.450 €/m ²	+6 %
Weiterverkauf sanierte Wohnungen Sanierung ab 1990	1.480 €/m ²	+2 %

Gesamtkaufpreise von Wohnungseigentum



Quadratmeterpreise von Wohnungseigentum Erstverkäufe von Neubauten



Ausblick

- gute Standortfaktoren in Dresden
Einwohnerzahlen, Erwerbstätigkeit, Geburtenzuwachs
- auch 2015 weiter gute Nachfrage nach Immobilien
- Neubau von 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen auch in mittleren Lagen
- rege Bautätigkeit im individuellen und Geschosswohnungsbau
- hoher Anteil bei Weiterverkäufen von Wohnungen
- anhaltende Nachfrage wegen Wertstabilität

Veröffentlichungen

www.dresden.de/bodenrichtwerte

Themenstadtplan

41855 Zugriffe 2014

Bodenrichtwerte sind in Top-Ten-Zugriffsliste auf Platz 3!

- Verkauf/ Einsichtnahme
Bodenrichtwertkarten aller Stichtage und Grundstücksmarktbericht

Kundenservice des Städtischen Vermessungsamtes
Ammonstraße 72



Auskünfte und Kontakt:

www.dresden.de/bodenrichtwerte

Landeshauptstadt Dresden

Städtisches Vermessungsamt

Kundenservice

Sitz: WTC, Ammonstraße 74

Tel.: 0351 / 488 4116

Mail: vermessungsamt-ks@dresden.de