

# LEIPZIG

## Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025

§ 196 Baugesetzbuch (BauGB), in der zum Zeitpunkt des Beschlusses aktuellen Fassung

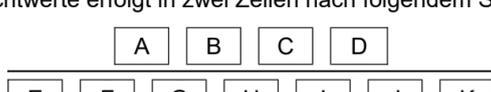
Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig  
Geschäftsstelle: © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung,  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss, 04092 Leipzig  
Kartographie: Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung  
Kartengrundlage: DSK 5, Stand 1. Quartal 2025  
Druck: Stadt Leipzig  
Amt für Geoinformation und Bodenordnung  
04092 Leipzig  
Vervielfältigung: nur mit Genehmigung des Herausgebers (auch auszugsweise)  
Beschluss: Die Bodenrichtwerte wurden in der Sitzung des Gutachterausschusses am 27.02.2025 nach Maßgabe des § 196 Abs. 1 BauGB und der §§ 13 - 17 ImmoWertV i.V.m. § 11 Abs. 1 SächsGAVO beschlossen.  
Auskunft: ab 03.03.2025  
Drucknummer: Stadt Leipzig 62/017/02.25

### Legende

- Bodenrichtwertzonengrenzen
- Lage des fiktiven Bodenrichtwertgrundstücks
- Stadtgrenze
- Stadtbezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Sanierungsgebiet, konjunktuell fortgeschriebene Bodenrichtwerte (Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind berücksichtigt) <sup>1</sup>
- städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, konjunktuell fortgeschriebene Bodenrichtwerte (Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind berücksichtigt) <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die Umränge von Bodenrichtwertzonen der Sanierungsgebiete und städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen entsprechen nicht zwingend deren rechtlichen Grenzen.

Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt in zwei Zeilen nach folgendem Schema:



A Bodenrichtwert in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

B Entwicklungszustand

- B baureifes Land
- E Bauerwartungsland
- R Rohbauland
- LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- SF sonstige Flächen

C Beitragssituation

- frei beitragsfrei
- ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- ebp erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

D Zonennummer (in runden Klammern)

E Art der Nutzung

*Bauflächen*

- G gewerbliche Baufläche
- GB Baufläche für Gemeinbedarf
- M gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
- MD Dorfgebiet
- MK Kerngebiet
- S Sonderbaufläche
- SE Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)
- SO sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
- W Wohnbaufläche

*Flächen der Land- oder Forstwirtschaft*

- A Acker
- EGA Erwerbsgartenanbaufläche
- F forstwirtschaftliche Fläche (ohne Aufwuchs)
- GR Grünland
- UN Unland, Geringstland, Bergweide, Moor

*sonstige Flächen*

- AB Abbauland
- CA Campingplatz
- FGA Freizeitgartenfläche
- FH Friedhof
- GF Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
- KGA Kleingartenfläche (Bundeskleingartengesetz)
- SG sonstige private Fläche
- SN Sondernutzungsfläche
- SPO Sportfläche (u.a. Golfplatz)
- WF Wasserfläche

F Ergänzung zur Art der Nutzung

- ASB Bebaute Flächen im Außenbereich
- BGH Büro- und Geschäftshäuser
- BH Bürohäuser
- BI Bildungseinrichtungen
- EE Bauflächen für Energieerzeugung
- EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
- EKZ Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel
- FZT Freizeit und Touristik
- GAR Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
- GD Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe
- LAD Läden (eingeschossig), nicht großflächiger Einzelhandel
- MED Gesundheitseinrichtungen
- MES Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art
- MFH Mehrfamilienhäuser
- MIL Militär
- PL Produktion und Logistik
- SND Abbauland von Sand und Kies
- WO Wochenendhäuser

G Bauweise

- keine Angabe ohne Festsetzung der Bauweise
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise

H wertrelevante Geschossflächenzahl <sup>1</sup>

- WGfZ1,8 wertrelevante Geschossflächenzahl von 1,8
- <sup>1</sup> Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche, vgl. § 16 Abs. 4 ImmoWertV

I Grundstückstiefe

- t25 25 m Grundstückstiefe

J Grundstücksfläche

- f500 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße

K Bewertung der Bodenschätzung

- 65 mittlere Acker- oder Grünlandzahl

### Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig hat als sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 19 ImmoWertV **Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung wegen abweichender Grundstücksfläche für Standorte des individuellen Wohnungsbaus** sowie **Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung wegen abweichender WGfZ** und **Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Preise von Acker und Grünland** veröffentlicht und zur Anwendung empfohlen.

Details zu den sonstigen erforderlichen Daten können dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden. Dieser kann kostenfrei auf der Internetseite des Gutachterausschusses heruntergeladen werden.



<https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/bauen/gutachterausschuss/grundstuecksmarktbericht>

### Anpassung wegen abweichender Grundstücksfläche

Umrechnungskoeffizienten - Grundstücksfläche							
Fläche [m <sup>2</sup> ]	UK Fläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	UK Fläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	UK Fläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	UK Fläche
200	1,28	550	0,97	900	0,85	1.250	0,78
250	1,21	600	0,95	950	0,84	1.300	0,77
300	1,15	650	0,93	1.000	0,83	1.350	0,76
350	1,10	700	0,91	1.050	0,82	1.400	0,76
400	1,06	750	0,90	1.100	0,81	1.450	0,75
450	1,03	800	0,88	1.150	0,80	1.500	0,74
500	1,00	850	0,87	1.200	0,79		

### Anpassung wegen abweichender WGfZ

Umrechnungskoeffizienten - WGfZ							
WGfZ	UK WGfZ	WGfZ	UK WGfZ	WGfZ	UK WGfZ	WGfZ	UK WGfZ
0,1	0,33	1,6	1,45	3,1	2,56	4,6	3,67
0,2	0,41	1,7	1,52	3,2	2,63	4,7	3,74
0,3	0,48	1,8	1,59	3,3	2,71	4,8	3,82
0,4	0,55	1,9	1,67	3,4	2,78	4,9	3,89
0,5	0,63	2,0	1,74	3,5	2,85	5,0	3,97
0,6	0,70	2,1	1,82	3,6	2,93	5,1	4,04
0,7	0,78	2,2	1,89	3,7	3,00	5,2	4,12
0,8	0,85	2,3	1,96	3,8	3,08	5,3	4,19
0,9	0,93	2,4	2,04	3,9	3,15	5,4	4,26
<b>1,0</b>	<b>1,00</b>	2,5	2,11	4,0	3,23	5,5	4,34
1,1	1,07	2,6	2,19	4,1	3,30	5,6	4,41
1,2	1,15	2,7	2,26	4,2	3,37	5,7	4,49
1,3	1,22	2,8	2,34	4,3	3,45	5,8	4,56
1,4	1,30	2,9	2,41	4,4	3,52	5,9	4,63
1,5	1,37	3,0	2,48	4,5	3,60	6,0	4,71

### Anwendung der Koeffizienten

Die Anwendung erfolgt für Grundstücksgröße und WGfZ analog. Für die Anpassung eines Bodenrichtwerts wird dieser mit dem Quotienten der beiden entsprechenden Umrechnungskoeffizienten multipliziert.

$$BRW_{korr} = BRW \cdot \left( \frac{UK_{gesucht}}{UK_{BRW}} \right)$$

- BRW<sub>korr</sub> ... angepasster Bodenrichtwert
- BRW ... Bodenrichtwert
- UK<sub>gesucht</sub> ... Umrechnungskoeffizient des Bewertungsobjekts
- UK<sub>BRW</sub> ... Umrechnungskoeffizient des Bodenrichtwerts

### Landwirtschaftliche Flächen (Verhältnis Acker - Grünland)

Für die Anpassung eines Bodenrichtwerts von Acker auf Grünland ist dieser mit dem Faktor 0,75 zu multiplizieren.

$$BRW_{Grünland} = BRW_{Acker} \cdot 0,75$$

Für die Anpassung eines Bodenrichtwerts von Grünland auf Acker ist dieser mit dem Faktor 1,3<sup>3</sup> (Periode) zu multiplizieren. Um Rundungsfehlern vorzubeugen, kann es sinnvoll sein, mit mehr als den in der Formel angegebenen Kommastellen zu rechnen.

$$BRW_{Acker} = BRW_{Grünland} \cdot 1,333$$