

# Umrechnungskoeffizienten für den Einfluß der realisierbaren Geschoßflächenzahl auf den Wert von Bauland in Gebieten der geschlossenen der geschlossenen Bauweise

(GFZ-Umrechnungskoeffizienten 1988)

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 20 vom 29. April 1988 Seite 634.

*Hinweis der Internetredaktion:*

*Diese GFZ Umrechnungskoeffizienten wurden im Zusammenhang mit den Liegenschaftszinssätze für Mietwohngrundstücken mit einem gewerblichen Anteil von bis zu max. 30% ermittelt und sind somit auch nur für diesen Teilmarkt anwendbar.*

Aufgrund des § 143 a des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 243 des Baugesetzbuches und des § 7 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 11. Juni 1981 (GVBl. S. 645, 736), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. Oktober 1987 (GVBl. S. 2558), werden Umrechnungskoeffizienten für den Einfluß der realisierbaren Geschoßflächenzahl auf den Baulandwert in Gebieten der geschlossenen Bauweise veröffentlicht.

Die zulässige Geschoßflächenzahl wird durch einen festgesetzten Bebauungsplan oder in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 und übergeleiteten förmlich festgestellten Fluchtlinien durch einen qualifizierten Bebauungsplan bestimmt. Eine von der zulässigen Geschoßflächenzahl abweichende realisierbare Geschoßflächenzahl beeinflusst im Regelfall den Baulandwert in Gebieten der geschlossenen Bauweise. Für die Berücksichtigung dieses Einflusses bei der Grundstückswertermittlung sind mit mathematisch statistischen Analysen nach der Methode der multiplen linearen Regression aus Kaufpreisen der Jahre 1975 bis 1986 für Bauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise die nachstehenden Umrechnungskoeffizienten abgeleitet worden.

## Umrechnungskoeffizienten für den Einfluß der realisierbaren Geschoßflächenzahl auf den Wert von Bauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise (GFZ-Abhängigkeit)

Realisierbare GFZ	Umrechnungskoeffizienten	
	Zulässige GFZ 1,1 bis 1,4	Zulässige GFZ 1,5 und größer
1,0	-	0,88
1,1	0,94	0,90
1,2	1,00	0,93
1,3	1,06	0,95
1,4	1,12	0,98
1,5	1,17	1,00

---

1,6	1,23	1,02
1,7	1,29	1,05
1,8	1,35	1,07
1,9	1,41	1,10
2,0	1,46	1,12
2,1	1,52	1,15
2,2	1,58	1,17
2,3	1,64	1,20
2,4	1,70	1,22
2,5	1,75	1,25
2,6	1,81	1,27
2,7	1,87	1,29
2,8	1,93	1,32
2,9	1,98	1,34
3,0	2,04	1,37
3,5	2,33	1,49
4,0	2,62	1,61
4,5	-	1,74

---

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an [gaa@sensw.berlin.de](mailto:gaa@sensw.berlin.de) .

© 2017, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin