

Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Bauland für Dienstleistungs- und Büronutzung in Citylagen, bei denen der Flächenanteil für Büros und/oder Dienstleistungen mindestens 80% beträgt

(GFZ-Umrechnungskoeffizienten) 2004

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 19. März 2004 Seite 1101 ff.

Die Tabelle

Die zulässige Geschossflächenzahl - GFZ - wird durch einen verbindlichen Bauleitplan oder durch Anwendung des § 34 Baugesetzbuches bestimmt. Eine von der zulässigen Geschossflächenzahl abweichende realisierbare Geschossflächenzahl beeinflusst den Baulandwert in Gebieten der geschlossenen Bauweise. Die Basis für die nachfolgende Auswertung bilden sämtliche Kaufverträge, in denen Vertragspartner konkrete Anpassungsklauseln über die Veränderung des Kaufpreises pro m² bei sich verändernder GFZ verbindlich geregelt haben. Für die Analyse wurden alle in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorliegenden Kauffälle der Jahre 1999 bis 2003 für Bauland mit kerngebiets-typischer Nutzung herangezogen. Aus konkreten Anpassungsklauseln sind die nachstehenden Umrechnungskoeffizienten für die GFZ - Abhängigkeit abgeleitet worden.

Realisierbare GFZ	Umrechnungskoeffizient	Realisierbare GFZ	Umrechnungskoeffizient
2,0	0,5906	4,6	1,1228
2,1	0,6111	4,7	1,1433
2,2	0,6316	4,8	1,1637
2,3	0,6520	4,9	1,1842
2,4	0,6725	5,0	1,2047
2,5	0,6930	5,1	1,2251
2,6	0,7134	5,2	1,2456
2,7	0,7339	5,3	1,2661
2,8	0,7544	5,4	1,2866
2,9	0,7749	5,5	1,3070
3,0	0,7953	5,6	1,3275
3,1	0,8158	5,7	1,3480
3,2	0,8363	5,8	1,3684
3,3	0,8567	5,9	1,3889
3,4	0,8772	6,0	1,4094
3,5	0,8977	6,1	1,4298
3,6	0,9181	6,2	1,4503
3,7	0,9386	6,3	1,4708
3,8	0,9591	6,4	1,4912
3,9	0,9795	6,5	1,5117
4,0	1,0000	6,6	1,5322
4,1	1,0205	6,7	1,5526
4,2	1,0409	6,8	1,5731
4,3	1,0614	6,9	1,5936
4,4	1,0819	7,0	1,6140
4,5	1,1023		

Der Gutachterausschuss empfiehlt bei Grundstücksbewertungen in M2-Gebieten (= Flächen mit Mischgebietscharakter und mittlerer baulicher Ausnutzung; Dienstleistungs- und Wohnnutzung stehen in einem ausgewogenen Verhältnis) das nach Nutzflächenanteilen gewichtete arithmetische Mittel der Umrechnungsfaktoren aus dieser Tabelle und der Tabelle für Wohnbauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise (siehe gesondertes Produkt: GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland 2004).

Die Umrechnungskoeffizienten für Dienstleistungs- und Büronutzung können in Gewerbegebieten nur dann unmittelbar angewandt werden, wenn es sich um innerstädtische Lagen mit hoher baulicher Dichte und überwiegender Büronutzung handelt.

Die oben abgebildete Tabelle wird näherungsweise durch die folgende mathematische Formel beschrieben:

$$\text{Umrechnungskoeffizient} = 0,2047 \times \text{realisierbare GFZ} + 0,181$$

wobei die Formel nur anwendbar ist für realisierbare GFZ = 2,0 bis 7,0

Die oben abgebildete Tabelle wurde zusätzlich auf die GFZ=4,0 basiert.

Was versteht man unter den Begriffen Geschossfläche und Geschossflächenzahl?

Die Geschossfläche und die Geschossflächenzahl sind Angaben zur baulichen Ausnutzung von Grundstücken. Als Geschossfläche bezeichnet man die Summe der Flächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes, wobei die Flächen der Vollgeschosse nach den Außenmaßen des Gebäudes zu bilden sind.

Beispiel:

Ein Bürogebäude mit 5 Vollgeschossen gleichen Grundrisses und einer überbauten Grundstücksfläche nach Außenmaßen von 500 m² hätte somit eine Geschossfläche von insgesamt

$$5 \text{ Vollgeschosse je } 500 \text{ m}^2 = 2.500 \text{ m}^2.$$

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche auf jeden Quadratmeter Grundstücksfläche entfallen.

Beispiel:

In Fortführung des vorstehenden Beispiels beträgt die Geschossflächenzahl des Bürogebäudes mit einer Geschossfläche von 2.500 m² und einer angenommenen Grundstücksfläche von 1.000 m²

$$\text{GFZ} = \text{Geschossfläche} / \text{Grundstücksfläche}$$

$$\text{GFZ} = 2.500 \text{ m}^2 / 1.000 \text{ m}^2 = 2,5.$$

Das Grundstück wäre somit mit 2,5 m² Geschossfläche je 1 m² Grundstücksfläche bebaut.

Mit Hilfe der Angabe einer Geschossfläche oder einer Geschossflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstückes zum Beispiel in einem Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die Bodenrichtwert-Richtlinie wurde ab 2011 die sogenannte Wertrelevante Geschossflächenzahl in die Grundstücksbewertung eingeführt. Die abgeleiteten GFZ-Umrechnungskoeffizienten decken auch Umrechnungen auf der Grundlage der Wertrelevanten Geschossflächenzahl ab. Hinweise zur Auswertung in der Kaufpreissammlung AKS-Intra sind im Glossar von GAA Online unter <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.757391.php> abrufbar.

Wozu dienen die GFZ-Umrechnungskoeffizienten?

Das Maß der baulichen Nutzung übt einen starken Einfluss auf den Wert eines zur Bebauung anstehenden Grundstücks insbesondere in Gebieten der geschlossenen Bauweise aus. Auf einem derartigen Baugrundstück lassen sich bei einer hohen Geschossflächenzahl mehr und auch größere Mieteinheiten bzw. Wohnungseigentume realisieren als bei einer geringen Geschossflächenzahl. Aufgrund der höheren Erträge bzw. Verkaufserlöse akzeptieren die Erwerber eines Baugrundstückes im Fall der höheren baulichen Ausnutzung ebenfalls einen höheren Kaufpreis. Um diesen Einfluss auf den Wert eines Baugrundstückes bei der Wertermittlung berücksichtigen zu können, ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin aus vorliegenden Kaufpreisen GFZ-Umrechnungskoeffizienten mit Hilfe von mathematisch-statistischen Analysen.

Wie sind die GFZ-Umrechnungskoeffizienten anzuwenden?

Der Wert eines Baugrundstückes bezogen auf seine spezifische Geschossflächenzahl steht im proportionalen Verhältnis zu dem hierzu ermittelten Umrechnungskoeffizienten. Diese Verhältnisgleichung ist nach der gesuchten Größe aufzulösen (Dreisatz). Folgendes Beispiel soll den prinzipiell einfachen Rechengang veranschaulichen.

Beispiel:

Bekannt ist der Wert eines Baugrundstückes in Höhe von 2.000,- EUR/m² Grundstücksfläche bezogen auf eine GFZ von 2,5. Gesucht wird der Wert des Baugrundstückes bezogen auf eine GFZ von 3,0. Der GFZ-Umrechnungskoeffizient beträgt für die GFZ 2,5 = 0,6930 und für die GFZ 3,0 = 0,7953. Der gesuchte Wert beträgt somit:

$$\begin{aligned}\text{Wert}_{(\text{bezogen auf GFZ } 3,0)} &= 2.000,- \text{ EUR/m}^2 / 0,6930 \times 0,7953 \\ \text{Wert}_{(\text{bezogen auf GFZ } 3,0)} &= 2.295,- \text{ EUR/m}^2\end{aligned}$$

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an gaa@sensw.berlin.de.