

Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der Geschossflächenzahl auf den Wert von Bauland bei Dienstleistungs- und Büronutzung

(GFZ-Umrechnungskoeffizienten) 1993

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 4 vom 22. Januar 1993 Seite 100.

Die Tabelle

Im Rahmen der für die Wertermittlung erforderlichen Daten hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der Geschossflächenzahl (GFZ) auf den Wert von Bauland bei Dienstleistungs- und Büronutzung ermittelt. Als Grundlage dieser Ermittlung dienten die der Geschäftsstelle vorliegenden Kauffälle der Jahre 1991 bis 1992 für Dienstleistungs- und Büronutzungen in Citylagen, bei denen der Flächenanteil für Büro und Dienstleistungen mindestens 80 % beträgt.

GFZ	Umrechnungskoeffizient	GFZ	Umrechnungskoeffizient
2,0	0,566	4,1	1,022
2,1	0,587	4,2	1,043
2,2	0,609	4,3	1,065
2,3	0,631	4,4	1,087
2,4	0,653	4,5	1,109
2,5	0,674	4,6	1,130
2,6	0,696	4,7	1,152
2,7	0,718	4,8	1,174
2,8	0,739	4,9	1,195
2,9	0,761	5,0	1,217
3,0	0,783	5,1	1,239
3,1	0,805	5,2	1,261
3,2	0,826	5,3	1,282
3,3	0,848	5,4	1,304
3,4	0,870	5,5	1,326
3,5	0,891	5,6	1,347
3,6	0,913	5,7	1,369
3,7	0,935	5,8	1,391
3,8	0,957	5,9	1,413
3,9	0,978	6,0	1,434
4,0	1,000		

Den Umrechnungskoeffizienten liegt folgende Formel zugrunde:

$$\text{Umrechnungskoeffizient} = 0,2333 + 0,385575 \times \text{GFZ}$$

wobei die Formel nur anwendbar ist für GFZ = 2,0 bis 6,0

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 Vollgeschosse je 500 m² = 2.500 m².

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

GFZ = Geschossfläche / Grundstücksfläche

GFZ = 2.500 m² / 1.000 m² = 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. Die Begriffe Geschossfläche und Geschossflächenzahl im planungsrechtlichen Sinne werden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschrieben.

Wozu dienen die GFZ-Umrechnungskoeffizienten?

Das Maß der baulichen Nutzung übt einen starken Einfluss auf den Wert eines zur Bebauung anstehenden Grundstückes 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 die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 4.500,- DM/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 = 0,674 und für die GFZ 3,0 = 0,783. Der gesuchte Wert beträgt somit:

Wert (bezogen auf GFZ 3,0) = 4.500,- DM/m² / 0,674 × 0,783
Wert (bezogen auf GFZ 3,0) = 5.228,- DM/m²

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

© 2006, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin