

Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung von Geschossflächenzahlen

(gültig für Bodenrichtwerte ab Stichtag 01.01.2025)

Für den Bereich der Landeshauptstadt Potsdam werden bei den Bodenrichtwertgrundstücken, vorrangig beim Geschosswohnungsbau, lagetypische Geschossflächenzahlen (GFZ), die gemäß § 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der jeweils gültigen Fassung ermittelt wurden, ausgewiesen. Der § 16 Abs. 4 ImmoWertV wird bei den Ermittlungen der Geschossflächen nicht angewendet. Die Modellbeschreibung und weitere Erläuterungen können dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden.

Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Umrechnungskoeffizienten geben den Einfluss des Maßes der baulichen Nutzung eines Grundstücks auf den Bodenwert an.

GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
0,5	0,67	1,5	1,29	2,5	1,84
0,6	0,74	1,6	1,35	2,6	1,89
0,7	0,81	1,7	1,41	2,7	1,94
0,8	0,88	1,8	1,46	2,8	1,99
0,9	0,94	1,9	1,52	2,9	2,04
1,0	1,00	2,0	1,57	3,0	2,09
1,1	1,06	2,1	1,62	3,1	2,15
1,2	1,12	2,2	1,68	3,2	2,20
1,3	1,18	2,3	1,73	3,3	2,25
1,4	1,24	2,4	1,78		



Anwendungsbeispiel: Vorhanden ist ein Bodenrichtwert von 500 €/m² bei einer lagetypischen GFZ von 1,9 (UK = 1,52). Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit einer GFZ von 2,6 (UK = 1,89).

$$500 \text{ €/m}^2 \times 1,89/1,52 = \text{rd. } 622 \text{ €/m}^2$$

Die bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erzielten Ergebnisse sind sachverständig auf ihre Plausibilität (Marktkonformität) zu prüfen. Es kann zwischen den Umrechnungskoeffizienten interpoliert werden. Eine Extrapolation über den aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus wäre nicht sachgerecht.