

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Bezug auf die bauliche Ausnutzung [wertrelevante Geschossflächenzahl] Stichtag 31.12.2020 und Stichtag 01.01.2022

Anwendung im gesamten Stadtgebiet außer in Bremen-City.

Der Bodenwert von Grundstücken wird neben der Lage auch von der Möglichkeit der baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks beeinflusst, welche die Bauleitplanung einräumt. Als Maß für die bauliche Ausnutzung gilt die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), die das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und Geschossfläche festlegt (WGFZ 1,0 bedeutet, dass 100% der Grundstücksfläche als Geschossfläche auf dem Baugrundstück realisiert werden kann). Die nachfolgende Tabelle erhält Umrechnungsfaktoren für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

Zwischenwerte können durch Interpolation ermittelt werden.

Umrechnungskoeffizienten über die wertrelevante Geschossflächenzahl [WGFZ] (§ 12 ImmoWertV)

Tabelle B - Umrechnung: Mehrfamilienhäuser (MFH) und Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)

WGFZ	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0	3,2	3,4	3,6	3,8	4,0
100	25	50	75	100	125	150	175	200	225	250	275	300	325	350	375	400	425	450	475
200	35	57	78	100	122	143	165	187	209	230	252	274	295	317	339	361	382	404	426
300	42	62	81	100	119	138	158	177	196	215	234	254	273	292	311	330	350	369	388
400	48	66	83	100	117	134	152	169	186	203	220	238	255	272	289	306	324	341	358
500	53	69	84	100	116	131	147	162	178	194	209	225	240	256	271	287	303	318	334
600	57	72	86	100	114	128	143	157	171	185	200	214	228	242	257	271	285	299	314
700	61	74	87	100	113	126	139	152	166	179	192	205	218	231	244	257	271	284	297
800	64	76	88	100	112	124	136	149	161	173	185	197	209	222	234	246	258	270	282
900	66	77	89	100	111	123	134	145	157	168	179	191	202	213	225	236	247	259	270
1.000	68	79	89	100	111	121	132	142	153	164	174	185	195	206	217	227	238	248	259
1.100	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	249
1.200	72	81	91	100	109	119	128	138	147	156	166	175	185	194	203	213	222	232	241

Beispiel: Ein Grundstück in normaler Stadtlage mit einer wertrelevanten GFZ von 2,2 (Faktor 203) soll bewertet werden. Es kann ein Bodenrichtwert herangezogen werden von 400,- €/m² für ein Grundstück mit einer WGFZ von 3,6 (Faktor 324).
Umrechnungsansatz: 400,- €/m² : 324 x 203 = rd. 250,- €/m²

überschlägige Ermittlung der WGFZ (Näherung)

Die WGFZ ist abgeleitet aus der baurechtlichen GFZ (Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksgröße) und erweitert um Flächen, die der wirtschaftlichen Nutzung dienen.

Als überschlägige Ermittlung kann die WGFZ auch über die Wohnfläche/Nutzungsfläche ermittelt werden (Näherungsformel).

Mehrfamilienhaus: Gesamtwohnfläche dividiert durch 0,8. Der sich daraus ergebende Wert dividiert durch die Grundstücksgröße = ca. WGFZ

Eigentumswohnung: Wohnfläche dividiert durch 0,8. Der sich daraus ergebende Wert dividiert durch den Miteigentumsanteil der ETW am Grundstück = ca. WGFZ

Bürogebäude: Nutzungsfläche dividiert durch 0,8. Der sich daraus ergebende Wert dividiert durch die Grundstücksgröße = ca. WGFZ

Beispiel: Ein Mehrfamilienhaus hat eine Gesamtwohnfläche von 800 m² und eine Grundstücksgröße von 1.600 m².
Umrechnungsansatz: 800 m² : 0,8 : 1.600 m² = rd. 0,63 = WGFZ

Beispiel: Eine Eigentumswohnung hat eine Wohnfläche von 80 m² und einen Miteigentumsanteil von 130/10.000 bei einer Grundstücksgröße von 1.750 m².
Umrechnungsansatz: 80 m² : 0,8 : ((130:10.000) x 1.750 m²) = rd. 4,4 = WGFZ