

## **Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) auf den Bodenwert bei Mehrfamilienhausgrundstücken**

Der Gutachterausschuss hat untersucht, ob und in welchem Umfang ein Zusammenhang zwischen der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) und dem Bodenwert (€/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) bei Mehrfamilienhausgrundstücken besteht. Als Mehrfamilienhausgrundstücke gelten Objekte, die überwiegend dem Wohnen dienen mit einem gewerblichen Mietpreisannteil von bis zu 20 %.

### **Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)**

Der Grundstückszustand ergibt sich gemäß § 2 Absatz 3 ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den wesentlichen Grundstücksmerkmalen im untersuchten Teilmarkt zählen Art und Maß der baulichen Nutzung. Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist ein von der planungsrechtlichen Zulässigkeit abweichendes Maß wertbeeinflussend, dann ist gemäß § 16 Absatz 4 ImmoWertV die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) zu berücksichtigen.

### **Datengrundlage**

Grundlage der Untersuchung bilden 207 Erwerbsvorgänge unbebauter Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau aus dem Zeitraum 2015 bis 2025 in Sachsen-Anhalt, mit einem Schwerpunkt in den Städten Halle (Saale) und Magdeburg.

Für alle Kauffälle wurde geprüft, ob eine Bebauung nach dem Erwerb erfolgt ist. Bei inzwischen bebauten Grundstücken konnte die realisierte Geschossfläche auf Grundlage der Gebäudegrundflächen aus dem Liegenschaftskataster sowie der tatsächlichen Geschossanzahl ermittelt werden. Aufgrund der unzureichenden Anzahl tatsächlich bebauter Grundstücke wurde für weitere geeignete Kauffälle die wertrelevante Geschossfläche auf Basis der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der umgebenden Bebauung sachverständig geschätzt. Nicht alle Kauffälle waren für die Ableitung einer WGFZ geeignet.

Insgesamt standen daher 76 Erwerbsvorgänge mit ermittelter bzw. sachverständig abgeleiteter WGFZ für die weitere Analyse zur Verfügung.

### **Statistische Analyse**

Zur Untersuchung des Einflusses der WGFZ auf den Bodenwert wurde eine multiple Regressionsanalyse durchgeführt. Neben der WGFZ wurden weitere Einflussgrößen geprüft, darunter Bodenrichtwert und Bodenrichtwertklassen, zeitliche Variablen (Tag, Jahr, Klassen), Grundstücksfläche, Lagekategorien (Halle (Saale), Magdeburg) sowie eine räumliche Autokorrelation.

Im Zuge der statistischen Auswertung wurde die Stichprobe hinsichtlich auffälliger und nicht modellkonformer Beobachtungen überprüft und entsprechend eingegrenzt. Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Modellspezifikation eine schrittweise Reduktion der Einflussgrößen sowie eine iterative Anpassung des Modells.

Die abschließende Regressionsfunktion basiert auf 67 Kauffällen. Im Ergebnis zeigte sich ausschließlich für die Variablen WGFZ und Bodenrichtwert ein signifikanter Einfluss auf den Vergleichspreis.

Stichprobenbeschreibung				
			Anzahl der ausgewerteten Kauffälle: 67	
Merkmale	Spanne		Median	Arithmetisches Mittel
	von	bis		
Untersuchungszeitraum:	02/2015	10/2025	07/2019	05/2019
Kaufpreis:	40.000 €	2.626.000 €	200.000 €	343.549 €
Vergleichspreis*:	60 €/m <sup>2</sup>	1.148 €/m <sup>2</sup>	252 €/m <sup>2</sup>	302 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert*:	100 €/m <sup>2</sup>	460 €/m <sup>2</sup>	180 €/m <sup>2</sup>	187 €/m <sup>2</sup>
entsprechender Bodenrichtwert 01.01.2026*:	145 €/m <sup>2</sup>	650 €/m <sup>2</sup>	360 €/m <sup>2</sup>	376 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	161 m <sup>2</sup>	7.967 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>	1.238 m <sup>2</sup>
WGFZ:	0,45	3,40	1,37	1,51

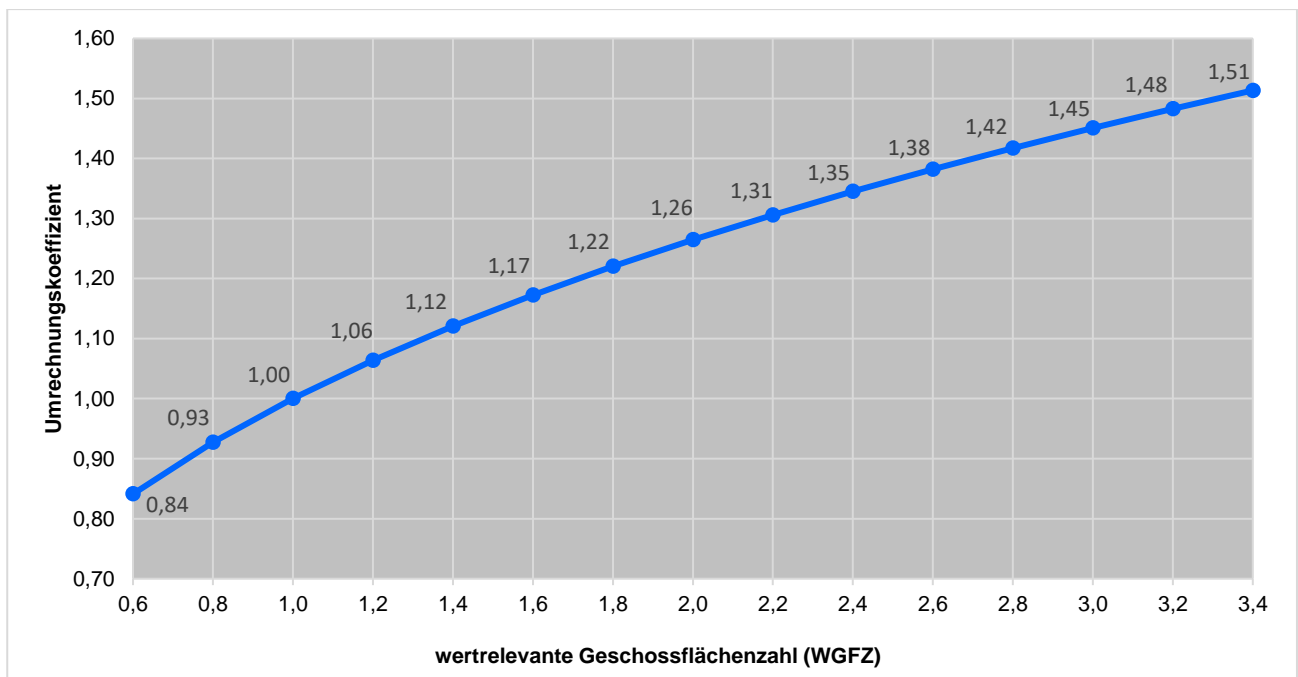
\* erschließungsbeitragsfrei

Von den 67 Kauffällen sind 40 der Großstadt Halle (Saale) und 27 der Landeshauptstadt Magdeburg zuzuordnen.

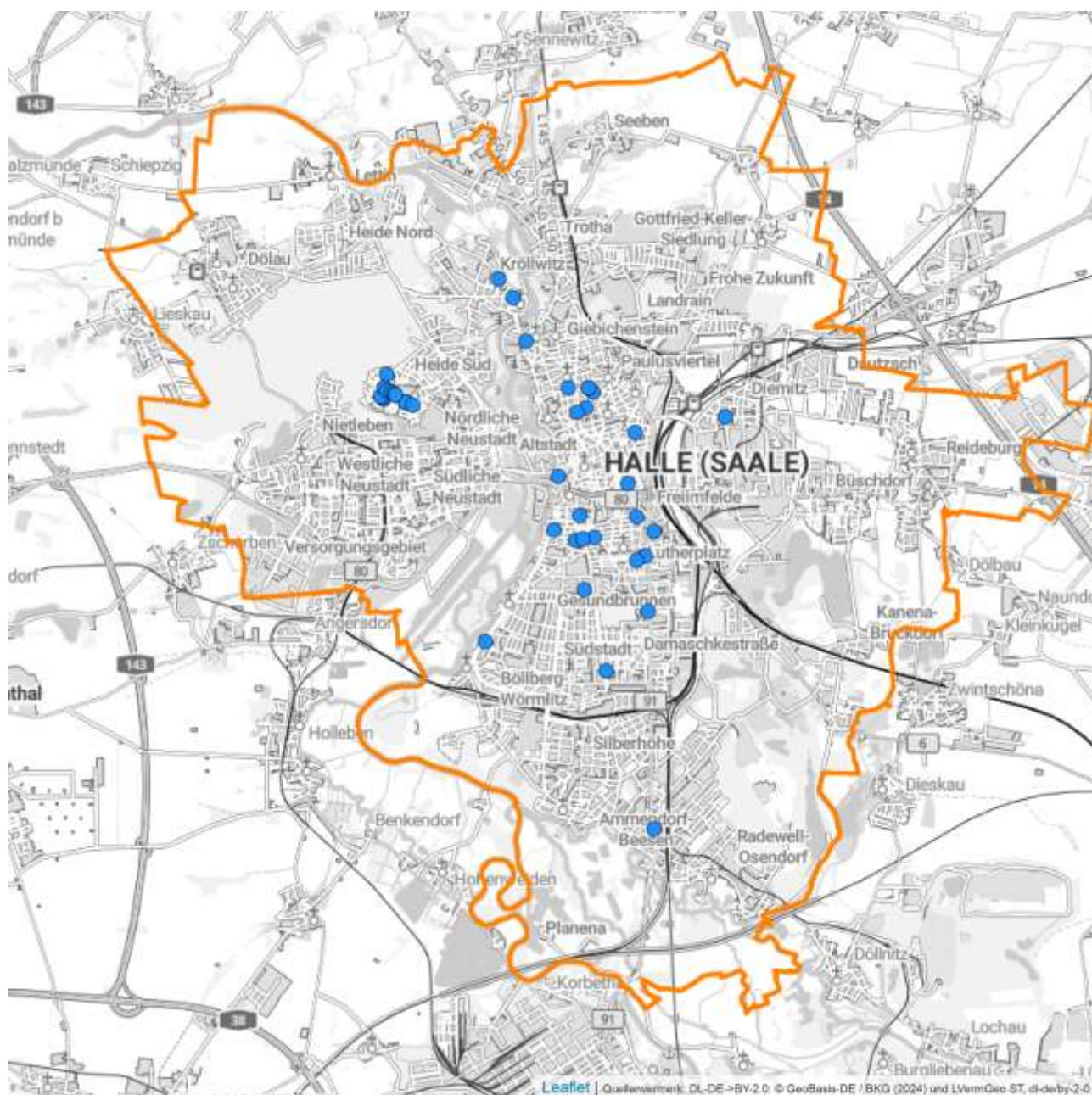
Regressionsfunktion			
multiples Bestimmtheitsmaß	0,61		
MAPE*	0,31 (31%)		
RMSE**	133 €/m <sup>2</sup>		
Zeitlicher Bezug	01.01.2026		
<b>LN Vergleichspreis =</b>	€/m <sup>2</sup>	Minimum	Maximum
- 0,2207			
+ 0,3386 x LN WGFZ		0,5	3,4
+ 1,0930 x LN Bodenrichtwert	€/m <sup>2</sup>	90	460

\* **MAPE:** Mean Absolute Percentage Error (Mittlerer Absoluter Prozentualer Fehler) - durchschnittliche prozentuale Abweichung der Vorhersagen von den tatsächlichen Werten

\*\***RMSE:** Root Mean Square Error (Wurzel aus mittlerem quadratischen Fehler) - gibt die durchschnittliche Abweichung der Vorhersagen von den tatsächlichen Werten an



### Räumliche Darstellung der Kauffälle in Halle (Saale)



### Räumliche Darstellung der Kauffälle in Magdeburg

