



## Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet der kreisfreien Stadt Erfurt

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 13 a, 99086 Erfurt  
Telefon: 0361 57 4176-255, E-Mail: [gutachter.erfurt@tlbg.thueringen.de](mailto:gutachter.erfurt@tlbg.thueringen.de)

### Anwendungshinweise zur Umrechnung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026

#### Berücksichtigung des Einflusses der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) auf den Kaufpreis unbebauter Mehrfamilienhausgrundstücke für Bodenrichtwertniveaus ab 200 €/m<sup>2</sup>

##### WGfZ-Umrechnungskoeffizienten

Die Umrechnungskoeffizienten (UK) sind aus dem Regressionsmodell abgeleitet worden. Die zugrunde liegenden Kauffälle weisen eine WGfZ zwischen 0,3 und 2,4 auf und Bodenrichtwerte zwischen 215 €/m<sup>2</sup> und 840,00 €/m<sup>2</sup>. Für WGfZ zwischen den angegebenen Intervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden.

Die kursiv dargestellten Werten wurden durch Extrapolation ermittelt. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

| WGfZ | WGfZ-UK |
|------|---------|
| 0,3  | 0,76    |
| 0,4  | 0,81    |
| 0,5  | 0,85    |
| 0,6  | 0,89    |
| 0,7  | 0,92    |
| 0,8  | 0,95    |
| 0,9  | 0,98    |

| WGfZ | WGfZ-UK |
|------|---------|
| 1,0  | 1,00    |
| 1,1  | 1,02    |
| 1,2  | 1,04    |
| 1,3  | 1,06    |
| 1,4  | 1,08    |
| 1,5  | 1,10    |
| 1,6  | 1,11    |

| WGfZ | WGfZ-UK |
|------|---------|
| 1,7  | 1,13    |
| 1,8  | 1,15    |
| 1,9  | 1,16    |
| 2,0  | 1,17    |
| 2,1  | 1,19    |
| 2,2  | 1,20    |
| 2,3  | 1,21    |

| WGfZ | WGfZ-UK |
|------|---------|
| 2,4  | 1,22    |
| 2,5  | 1,24    |
| 2,6  | 1,25    |
| 2,7  | 1,26    |
| 2,8  | 1,27    |
| 2,9  | 1,28    |
| 3,0  | 1,29    |

##### Anwendungsbeispiel:

Bei einem Bodenrichtwert in Höhe von 200 EUR/m<sup>2</sup> (WGfZ: 1,2) ist für ein Wertermittlungsobjekt mit einer WGfZ von 1,6 der angepasste Bodenwert in EUR/m<sup>2</sup> gesucht.  
Die gesuchten WGfZ-UK aus der Tabelle entnehmen:

| WGfZ       | WGfZ-UK     |
|------------|-------------|
| 1,1        | 1,02        |
| <b>1,2</b> | <b>1,04</b> |
| 1,3        | 1,06        |
| 1,4        | 1,08        |
| 1,5        | 1,10        |
| <b>1,6</b> | <b>1,11</b> |
| 1,7        | 1,13        |

**WGfZ-UK für WGfZ 1,2 = 1,04 und WGfZ-UK für WGfZ 1,6 = 1,11**

Den angepassten Bodenwert berechnen:  $200 \frac{\text{EUR}}{\text{m}^2} \times \frac{1,11}{1,04} = \text{rd. } 213 \text{ EUR/m}^2$

##### Datengrundlage, Modell-, Stichprobenbeschreibung und Anwendungshinweise:

<https://tlbg.thueringen.de/wertermittlung/online-grundstuecksmarktinformationen/umrechnungskoeffizienten/wgfh>

Stand: 20.05.2025 © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Freistaates Thüringen –  
Datengrundlage: 02.04.2024