

Bodenrichtwerte 2003/2004 für die Stadt Heidelberg

Riwe Zone	Stadtteil	Art der baulichen Nutzung	Richtwert 2003/2004 in €/m ²	Bei einer Ø GFZ
(10)	Schlierbach	Wohnbauflächen	380,-	Ø 0,5+/-0,2
(11)	Schlierbach westlich der Wolfsbrunnensteige		400,-	Ø 0,5+/-0,2
(12)	Schlierbach nördlich der Bundesbahn		150,-	Ø 0,8+/-0,2
(20)	Altstadt	Keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen	-	-
(30)	Bergheim	Wohnbauflächen	650,-	Ø 1,0+/-0,2
(40)	Weststadt östlich der Lessingstrasse	Wohnbauflächen	850,-	Ø 1,5+/-0,2
(50)	Südstadt	Wohnbauflächen	460,-	Ø 0,7+/-0,2
(51)	Südstadt Hanglagen		560,-	Ø 0,6+/-0,2
(60)	Rohrbach	Wohnbauflächen	460,-	Ø 0,8+/-0,2
(61)	Rohrbach Hasenleiser		350,-	Ø 0,8+/-0,2
(70)	Kirchheim	Wohnbauflächen	360,-	Ø 0,8+/-0,2
(71)	Kirchheim-West		500,-	Ø 0,8+/-0,2
(72)	Kirchheim Am Dorf		500,-	Ø 0,8+/-0,2
(80)	Pfaffengrund	Wohnbauflächen	330,-	Ø 0,6+/-0,2
(81)	Pfaffengrund entlang der Autobahn, Bereich Wellengewann		200,-	Ø 0,6+/-0,2
(90)	Wieblingen	Wohnbauflächen	340,-	Ø 0,7+/-0,2
(100)	Handschuhsheim	Wohnbauflächen	810,-	Ø 0,8+/-0,2
(101)	Handschuhsheim Hangl.		820,-	Ø 0,6+/-0,2
(102)	Handschuhsheim Bereich Mühlthal und Im Neulich		650,-	Ø 0,6+/-0,2
(110)	Neuenheim	Wohnbauflächen	1.020,-	Ø 0,8+/-0,2
(120)	Boxberg	Wohnbauflächen	260,-	Ø 0,7+/-0,2
(130)	Emmertsgrund	Wohnbauflächen	185,-	Ø 0,8+/-0,2
(140)	Ziegelhausen	Wohnbauflächen	350,-	Ø 0,6+/-0,2
(150)	Gewerbegebiete in Heidelberg	Gewerbeflächen	150,- -250,-	-

Umrechnungskoeffizienten

GFZ	Umrechnungs-koeffizienten	GFZ	Umrechnungs-koeffizienten
0,5	0,72	1,5	1,24
0,6	0,78	1,6	1,28
0,7	0,84	1,7	1,32
0,8	0,90	1,8	1,36
0,9	0,95	1,9	1,41
1,0	1,00	2,0	1,45
1,1	1,05	2,1	1,49
1,2	1,10	2,2	1,53
1,3	1,14	2,3	1,57
1,4	1,19	2,4	1,61

Beispiel:

Vergleichspreis von 500,- €/m² bei zulässiger Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 ist vorhanden.

Gesucht wird der Wert für ein gleichartiges Grundstück mit zulässiger GFZ 1,2.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,2 = 1,10

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,90

$$1,10 / 0,90 \times 500,- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 611,- \text{ €/m}^2$$

Das besser genutzte Grundstück (GFZ 1,2) hat einen höheren Bodenwert (611,- €/m²).