

## Bodenrichtwerte 2003/2004 für die Stadt Heidelberg

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

## 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,- €/m<sup>2</sup> 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,- €/m<sup>2</sup>).