



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Segeberg
Bodenrichtwertübersicht für baureifes Land
ortsüblich erschlossen: Stand 31.12.2012

	Ort / Ortsteil	Wohnbauflächen für					Gewerbliche Bauflächen
		individuellen Wohnungs- bau	Größe des Richtwert- grundstücks	Reihenhaus- bebauung	Größe des Richtwert- grundstücks	Geschoss- wohnungs- bau	
		€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	
201	Alveslohe	115,--	600 m ²	115,-- ¹⁾	250 m ²		15,--
301	Armstedt	70,--	600 m ²				
	Bad Bramstedt						
	(siehe Karte)						
401	1. Zentrum:						
	gemischte Nutzung	200,--					
402	2. Engeres Stadtgebiet	145,--	600 m ²			175,--	
403	3. Sonstiges Stadtgebiet	120,--	600 m ²	120,--	250 m ²	160,--	
405	5. Bissenmoor	115,--	600 m ²				
406	6. B-Plan 49						
	gemischte Nutzung						80,-- / 600 m ²
404	4. Gewerbegebiet Nord						39,--
	Bad Segeberg						
	(siehe Karte)						
501	1. Zentrum:						
	gemischte Nutzung	220,--					
502	2. Engeres Stadtgebiet:						
	gemischte Nutzung	130,--					
502	2. Engeres Stadtgebiet	110,--	600 m ²			130,--	
503	3. Bereich:						
	"Speicher Lüken"					170,--	
512	12. Nördlicher Stadtbereich						
	12a) "östl. Ziegelstr."	120,--	600 m ²	125,-- ¹⁾	250 m ²	100,--	
	12b) "westl. Ziegelstr."	140,--	600 m ²	150,-- ¹⁾	250 m ²	110,--	
	12c) "westl. Ziegelstr."	140,--	600 m ²	150,-- ¹⁾	250 m ²	100,--	
	-neue Baugebiete-						
513	13. Südstadt	105,--	600 m ²	110,-- ¹⁾	250 m ²	95,--	
	13a) Bereich "Burgfelde"	105,--	600 m ²				
514	14. Östl. Stadtbereich	105,--	600 m ²	110,-- ¹⁾	250 m ²	100,--	
	"Kalkberg"						
506	6. Bereich	110,--	600 m ²				
	"Bornwiesen"						
507	7. Bereich:	100,--	600 m ²	105,-- ¹⁾	250 m ²	115,--	
	"Christiansfelde"						
510	10. Bereich "Nelkenweg"	115,--	600 m ²	125,--	250 m ²	115,--	
511	11. Bereich "Am Ihlsee"	230,--	---				
508	8. Gewerbegebiet						
	"Rosenstraße"						31,--
	"Lindhofstraße"						82,--

	Ort / Ortsteil	Wohnbauflächen für					Gewerbliche Bauflächen
		individuellen Wohnungs- bau	Größe des Richtwert- grundstücks	Reihenhaus- bebauung	Größe des Richtwert- grundstücks	Geschoss- wohnungs- bau	
		€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	
601	Bahrenhof	50,--	600 m ²				
701	Bark/Bockhorn	60,--	600 m ²				
801	Bebensee	80,--	600 m ²				
901	Bimöhlen	80,--	600 m ²				
1001	Blunk	60,--	600 m ²				
1101	Boostedt	90,--	600 m ²	90,-- ¹⁾	250 m ²	95,--	30,--
1201	Bornhöved	60,--	600 m ²	60,-- ¹⁾	250 m ²		20,--
1301	Borstel	50,--	600 m ²				
1501	Bühnsdorf	55,--	600 m ²				
1601	Daldorf	55,--	600 m ²				
1701	Damsdorf	40,--	600 m ²				
1801	Dreggers	30,--	600 m ²				
1901	Ellerau	160,--	600 m ²	190,--	250 m ²	200,--	49,--
2001	Fahrenkrug	80,--	600 m ²				26,--
2101	Föhrden-Barl	55,--	600 m ²				
2201	Fredesdorf	80,--	600 m ²				
2301	Fuhlendorf	85,--	600 m ²				36,--
2401	Geschendorf	60,--	600 m ²				40,--
2501	Glasau	35,--	600 m ²				
2601	Gönnebek	55,--	600 m ²				
2701	Großenaspe	90,--	600 m ²				29,--
2801	Groß Kummerfeld mit Kleinkummerfeld	70,--	600 m ²				
2802	Willingrade	60,--	600 m ²				
2901	Groß Niendorf	90,--	600 m ²				
3001	Groß Rönnau	80,--	600 m ²				
3101	Hagen	60,--	600 m ²				
3301	Hardebek	60,--	600 m ²				
3401	Hartenholm	90,--	600 m ²				
3501	Hasenkrug	60,--	600 m ²				
3601	Hasenmoor	70,--	600 m ²				
3701	Heidmoor	65,--	600 m ²				
3801	Heidmühlen	50,--	600 m ²				
4001	Hitzhusen	90,--	600 m ²				
4101	Högersdorf	60,--	600 m ²				
4201	Hüttblek	95,--	600 m ²				
4301	Itzstedt	110,--	600 m ²	110,-- ¹⁾	250 m ²		31,--

	Ort / Ortsteil	Wohnbauflächen für					Gewerbliche Bauflächen
		individuellen Wohnungs- bau	Größe des Richtwert- grundstücks	Reihenhaus- bebauung	Größe des Richtwert- grundstücks	Geschoss- wohnungs- bau	
		€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	
	Henstedt-Ulzburg						
	(siehe Karte)						
3901	1. Gewerbe und Industriegebiet						46,--
3901a	1a. MI Handel u. Gewerbe						150,--
3904	4. Ortsteil Ulzburg	165,--	600 m ²	175,-- ¹⁾	250 m ²	170,--	
3903	3. Zentraler Bereich Ortskern						
	(gemischte Nutzung)					210,--	
3905	5. Ortsteil Henstedt	175,--	600 m ²	185,--	250 m ²		
3907	7. Götzberg	110,--	600 m ²				
3908	8. Ortsteil Ulzburg-Süd	160,--	600 m ²	170,-- ¹⁾	250 m ²	170,--	
3910	10. Gewerbegebiet Henstedt-Rhen						50,--
3911	11. Ortsteil Henstedt-Rhen	175,--	600 m ²	185,-- ¹⁾	250 m ²	170,--	
	Kaltenkirchen						
	(siehe Karte)						
4401	1. Zentrum						
	GFZ 1,0					150,--	
	(gemischte Nutzung)					190,--	
4402	2. Engeres Stadtgebiet	170,--	600 m ²	170,--	250 m ²	155,--	
4403	3. Stadtrand	145,--	600 m ²	145,-- ¹⁾	250 m ²	155,--	
4404	4. nördl. Stadtbereich	160,--	600 m ²	160,-- ¹⁾	250 m ²	170,-	
4406	6. Gewerbe-/Industrie- gebiet						43,--

	Ort / Ortsteil	Wohnbauflächen für					Gewerbliche Bauflächen
		individuellen Wohnungs- bau	Größe des Richtwert- grundstücks	Reihenhaus- bebauung	Größe des Richtwert- grundstücks	Geschoss- wohnungs- bau	
		€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	
4501	Kattendorf	110,--	600 m ²				
4601	Kayhude	145,--	600 m ²				MI 90,--
4701	Kisdorf	150,--	600 m ²				43,--
4801	Klein Gladebrügge	90,--	600 m ²				
4901	Klein Rönkau	115,--	600 m ²				
5001	Krems II	60,--	600 m ²				
5101	Kükels	70,--	600 m ²				
5201	Latendorf	55,--	600 m ²				
5301	Leezen	100,--	600 m ²				
5302	Heiderfeld	75,--	600 m ²				
5303	Krems I	70,--	600 m ²				
5401	Lentförden	100,--	600 m ²				38,--
5601	Mönkloh	60,--	600 m ²				
5701	Mözen	70,--	600 m ²				
5801	Nahe	150,--	600 m ²	140,--	250 m ²		60,--
5901	Negernbötzel	70,--	600 m ²				
5902	Hamdorf	50,--	600 m ²				
6001	Nehms	50,--	600 m ²				
6101	Neuengörs	65,--	600 m ²				
6102	Altengörs	60,--	600 m ²				
6103	Stubben	60,--	600 m ²				
6201	Neversdorf	85,--	600 m ²				
6401	Nützen	90,--	600 m ²				
6501	Oering	105,--	600 m ²				
6601	Oersdorf	130,--	600 m ²				
6801	Rickling	60,--	600 m ²				
6802	Fehrenbötzel	60,--	600 m ²				
6701	Pronstorf						
6702	Strenglin	50,--	600 m ²				
6703	Eilsdorf	50,--	600 m ²				
6704	Wulfsfelde	50,--	600 m ²				
6705	Reinsbek	70,--	600 m ²				
6706	Goldenbek	55,--	600 m ²				
6901	Rohlstorf						
6902	Quaal	55,--	600 m ²				
6903	Warder	70,--	600 m ²				
7001	Schackendorf	95,--	600 m ²				
7101	Schieren	60,--	600 m ²				

	Ort / Ortsteil	Wohnbauflächen für					Gewerbliche Bauflächen
		individuellen Wohnungs- bau	Größe des Richtwert- grundstücks	Reihenhaus- bebauung	Größe des Richtwert- grundstücks	Geschoss- wohnungs- bau	
		€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	
7201	Schmalensee	50,--	600 m ²				
7301	Schmalfeld	85,--	600 m ²				
7401	Schwissel	60,--	600 m ²				
7501	Seedorf,	55,--	600 m ²				
	Schlamersdorf, Berlin						
7502	Hornsmühlen, Kembs,	40,--	600 m ²				
	Seekamp						
7601	Seth	100,--	600 m ²				
7701	Sievershütten	80,--	600 m ²				
7901	Stipsdorf	85,--	600 m ²				
8001	Stocksee	55,--	600 m ²				
8101	Strukdorf	50,--	600 m ²				
8201	Struvenhütten	80,--	600 m ²				
8401	Stuvenborn	90,--	600 m ²				
8501	Sülfeld	100,--	600 m ²				
8502	Borstel-Gut	*80,--	600 m ²				
8503	Tönningstedt	80,--	600 m ²				
8601	Tarbek	30,--	600 m ²				
8701	Tensfeld	50,--	600 m ²				
8801	Todesfelde	70,--	600 m ²				
8901	Trappenkamp	60,--	600 m ²	60,-- ¹⁾	250 m ²		20,--
9001	Travenhorst	45,--	600 m ²				
9101	Traventhal	70,--	600 m ²				
9201	Wahlstedt	65,--	600 m ²	65,-- ¹⁾	250 m ²	70,--	19,--
9202	Zentrum,gemischte Nutzung					80,--	
9301	Wakendorf I	70,--	600 m ²				
9401	Wakendorf II	115,--	600 m ²				
9501	Weddelbrook	85,--	600 m ²				20,--
9701	Wensin/Garbek	45,--	600 m ²				
9601	Weede	70,--	600 m ²				
9603	Söhren	50,--	600 m ²				
9604	Steinbek	50,--	600 m ²				
9602	Mielsdorf	65,--	600 m ²				
9801	Westerrade	65,--	600 m ²				
9901	Wiemersdorf	80,--	600 m ²				30,--
10001	Winsen	105,--	600 m ²				
10101	Wittenborn	70,--	600 m ²				

	Ort / Ortsteil	Wohnbauflächen für					Gewerbliche Bauflächen
		individuellen Wohnungs- bau	Größe des Richtwert- grundstücks	Reihenhaus- bebauung	Größe des Richtwert- grundstücks	Geschoss- wohnungs- bau	
		€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	
	Norderstedt						
	(siehe Karte)						
6301	Quickborner Str./ Haslohfurt/Harkshörn	220,--	600 m ²	220,--	200 m ²	195,--	
6302	Gewerbegebiet Oststr.						95,--
6303	Gewerbegebiet Friedrichsgabe Nord						115,--
6304	Friedrichsgabe/ Harksheide Wohnquartier	230,--	600 m ²	270,--	200 m ²	290,--	
	gemischte Nutzung					280,--	
6305	Ulzburger Str.	190,--	600 m ²			275,--	
	gemischte Nutzung					275,--	
	MI Handel u. Gewerbe						280,--
6306	Gewerbegebiet Friedrichsgabe						100,--
6307	Norderstedt-Mitte Zentrum						
	gemischte Nutzung GFZ 1,4					400,-	
6308	Norderstedt-Mitte Wohnquartier	220,--	600 m ²	245,-- ¹⁾	200 m ²	285,--	
6309	Gewerbegebiet Stonsdorf						120,--
6310	Garstedt Wohnquartier	235,--	600 m ²	265,--	200 m ²	280,--	
6311	Gewerbegebiet Kohfurth						135,--
6312	Garstedt Zentrum					280,--	
	Herold-Center gemischte Nutzung GFZ 1,2					460,--	
6313	Ochsenzoller Str.	230,-	600 m ²			320,--	
	gemischte Nutzung					320,--	
6314	Zentrum Schmuggelstieg					320,--	
	gemischte Nutzung					320,--	
	MI Handel u. Gewerbe						320,--
6315	Garstedt Altes Dorf	245,--	600 m ²			290,--	
6316	Ohechaussee				GFZ 1,0	205,--	
	gemischte Nutzung				GFZ 1,0	230,--	
	MI Handel u. Gewerbe						280,--
6317	Gewerbegebiet Nettelkrögen						170,--
6318	Gewerbegebiet Nordport Logistik u. Dienstleistungen						240,--

	Ort / Ortsteil	Wohnbauflächen für					Gewerbliche Bauflächen
		individuellen Wohnungs- bau	Größe des Richtwert- grundstücks	Reihenhaus- bebauung	Größe des Richtwert- grundstücks	Geschoss- wohnungs- bau	
		€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	
6319	Segeberger Chaussee	230,--	600 m ²			255,--	
	gemischte Nutzung					265,--	
	MI Handel u. Gewerbe						270,--
6320	südl. Segeberger Chaussee	235,--	600 m ²	260,-- ¹⁾	200 m ²	255,-	
	gemischte Nutzung					265,--	
6321	nördl. Segeberger Chaussee	245,--	600 m ²	270,-- ¹⁾	200 m ²	255,--	
	gemischte Nutzung					265,--	
6322	Glashütte Zentrum					255,-	
	gemischte Nutzung					265,--	
	MI Handel u. Gewerbe						270,--
6323	Glashütte Gewerbegebiet						115,--
6324	Glashütte Siedlungen	230,--	600 m ²	250,- ¹⁾	200 m ²		
6325	Glashütte B-263	275,--	600 m ²				

(mit "S" gekennzeichnete Angaben für gewerbliche Bauflächen
sind subventionierte Preise)

¹⁾ abgeleitete Werte aus dem BRW für individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhaus, Doppelhausgrundstück)

Abhängigkeit der Bodenpreise von der Grundstücksgröße

bei Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau

Der Bodenwert von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau wird außer von der Lagequalität, der zulässigen Bauweise und anderen Faktoren auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst. Bei der Auswertung geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung wurde festgestellt, dass die Quadratmeterpreise mit zunehmender Grundstücksgröße abnehmen.

Die Legende zur „Bodenrichtwertkarte für die Landeshauptstadt Hannover“ enthält u.a. folgenden Text:

Hinweise zur Anwendung von Bodenrichtwerten:

Abweichungen vom Richtwert, die sich aus einer anderen Grundstücksfläche ergeben, können mit Hilfe der folgenden Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden.

Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlicher Grundstücksfläche

Umrechnungskoeffizienten

Fläche	Umrechnungs- koeffizienten	Fläche	Umrechnungs- koeffizienten
m ²	k	m ²	k
350	125	950	94
400	119	1.000	92
450	115	1.050	90
500	112	1.100	89
550	109	1.150	88
600	106	1.200	86
650	104	1.250	85
700	102	1.300	84
750	100	1.350	83
800	98	1.400	82
850	96	1.450	82
900	95	1.500	80

Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert: 100,00 €/m²

Bezugsgröße: 600 m² (Umrechnungskoeffizient = 106)

tatsächliche Größe: 400 m² (Umrechnungskoeffizient = 119)

umgerechneter Bodenwert bei 400 m² Grundstücksgröße:

$$100,00 \text{ €/m}^2 \times 119 : 106 = 112,00 \text{ €/m}^2$$

Die obigen Tabellenwerte folgen der Funktion $k = 7,242 \times F^{-0,2999}$