



Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Segeberg

Bodenrichtwertübersicht für baureifes Land

ortsüblich erschlossen: **Stand 31.12.2020**

	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	225,--	600 m ²	225,--	250 m ²		40,--
301	Armstedt	85,--	600 m ²				
	Bad Bramstedt						
	(siehe Karte)						
401	1. Zentrum:						
	gemischte Nutzung	310,--					
402	2. Engeres Stadtgebiet	220,--	600 m ²			300,-- (WGFZ 0,9)	
403	3. Sonstiges Stadtgebiet	220,--	600 m ²	220,--	250 m ²	230,-- (WGFZ 0,9)	
405	5. Bissenmoor	225,--	600 m ²				
406	6. B-Plan 49						
	gemischte Nutzung						90,-- / 600 m ²
404	4. Gewerbegebiet Nord						65,--
	Bad Segeberg						
	(siehe Karte)						
501	1. Zentrum:						
	gemischte Nutzung	300,--					
502	2. Engeres Stadtgebiet:						
	gemischte Nutzung	300,--					
502	2. Engeres Stadtgebiet	300,--	600 m ²			300,-- (WGFZ 1,0)	
512	12. Nördlicher Stadtbereich						
	12a) "östl. Ziegelstr."	200,--	600 m ²	200,--	250 m ²	200,-- (WGFZ 1,0)	
	12b) "westl. Ziegelstr."	200,--	600 m ²	200,--	250 m ²	200,-- (WGFZ 1,0)	
	12c) "westl. Ziegelstr. -neue Baugebiete-"	200,--	600 m ²	200,--	250 m ²	200,-- (WGFZ 1,0)	
513	13. Südstadt	170,--	600 m ²	170,--	250 m ²	170,-- (WGFZ 1,0)	
	13a) Bereich "Burgfelde"	170,--	600 m ²				
514	14. Östl. Stadtbereich	170,--	600 m ²	170,--	250 m ²	170,-- (WGFZ 1,0)	
	"Kalkberg"						
506	6. Bereich	170,--	600 m ²				
	"Bornwiesen"						
507	7. Bereich:	170,--	600 m ²	170,--	250 m ²	170,-- (WGFZ 1,0)	
	"Christiansfelde"						
510	10. Bereich "Nelkenweg"	170,--	600 m ²	170,--	250 m ²	170,-- (WGFZ 1,0)	
511	11. Bereich "Am Ihlsee"	310,--	---				
508	8. Gewerbegebiet						
	"Rosenstraße"						45,--
	"Rosenstraße, B-Plan 79, MI"						80,--
	"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	90,--	600 m ²				
701	Bark	90,--	600 m ²				
702	Bockhorn	90,--	600 m ²				
703	Schafhaus	90,--	600 m ²				
801	Bebensee	125,--	600 m ²				
901	Bimöhlen	100,--	600 m ²				30,--
1001	Blunk	85,--	600 m ²				
1101	Boostedt	135,--	600 m ²	135,--	250 m ²	135,--	40,--
1201	Bornhöved	100,--	600 m ²	100,--	250 m ²		25,--
1301	Borstel	65,--	600 m ²				
1501	Bühnsdorf	90,--	600 m ²				
1601	Daldorf	50,--	600 m ²				
1701	Damsdorf	40,--	600 m ²				
1801	Dreggers	60,--	600 m ²				
1901	Ellerau	300,--	600 m ²	300,--	250 m ²	300,--	65,--
2001	Fahrenkrug	90,--	600 m ²				26,--
2002	Gewerbegebiet Wahlstedt (Gemarkung Fahrenkrug)						22,--
2101	Föhrden-Barl, nördl. Bramau	85,--	600 m ²				
2102	Föhrden-Barl, südl. Bramau	85,--	600 m ²				
2201	Fredesdorf	90,--	600 m ²				
2301	Fuhlendorf	150,--	600 m ²				39,--
2401	Geschendorf	90,--	600 m ²				40,--
2501	Glasau	40,--	600 m ²				
2601	Gönnebek	85,--	600 m ²				
2602	Gärtnersiedlung						15,--
2701	Großenaspe	160,--	600 m ²				29,--
2702	Freiweide	130,--	600 m ²				
2703	Brokenlande	85,--	600 m ²				
2801	Groß Kummerfeld	90,--	600 m ²				
2802	Willingrade	65,--	600 m ²				
2803	Kleinkummerfeld	90,--	600 m ²				
2804	Bahnhof Kleinkummerfeld	90,--	600 m ²				
2901	Groß Niendorf	120,--	600 m ²				
3001	Groß Rönnau	115,--	600 m ²				
3101	Hagen	85,--	600 m ²				
3301	Hardebek	85,--	600 m ²				
3404	Hartenholm	140,--	600 m ²				35,--
3401	Wieder Weg	140,--	600 m ²				
3402	Schwarzeneck	140,--	600 m ²				
3403	Hahneneck	140,--	600 m ²				
3405	Waldhof	140,--	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	
3501	Hasenkrug	70,--	600 m ²				
3601	Hasenmoor	120,--	600 m ²				
3602	Wolfsberg	120,--	600 m ²				
3603	Fuhlenrue	120,--	600 m ²				
3701	Heidmoor	85,--	600 m ²				
3801	Heidmühlen	70,--	600 m ²				
3802	Mühlenholz	70,--	600 m ²				
3803	Klint	70,--	600 m ²				
4001	Hitzhusen	185,--	600 m ²				
4002	Aukamp	185,--	600 m ²				
4003	nördl. der Bramau	185,--	600 m ²				
4101	Högersdorf	90,--	600 m ²				
4102	Rothenhahn	90,--	600 m ²				
4201	Hüttblek, südl. Bereich	150,--	600 m ²				
4202	Hüttblek, nördl. Bereich	150,--	600 m ²				
4301	Itzstedt	200,--	600 m ²				31,--
	Henstedt-Ulzburg						
	siehe Karte						
3901	1. Gewerbe und Industriegebiet						70,--
3901a	1a. MI Handel u. Gewerbe						190,--
3904	4. Ortsteil Ulzburg	360,--	600 m ²	360,--	250 m ²	440,-- (WGFZ 1,0)	
3903	3. Zentraler Bereich Ortskern gemischte Nutzung					440,-- (WGFZ 1,0)	
3905	5. Ortsteil Henstedt	450,--	600 m ²	450,--	250 m ²	550,-- (WGFZ 1,0)	
3907	7. Götzberg	200,--	600 m ²				
3908	8. Ortsteil Ulzburg-Süd	300,--	600 m ²	300,--	250 m ²	500,-- (WGFZ 1,0)	
3910	10. Gewerbegebiet Henstedt-Rhen						50,--
3911	11. Ortsteil Henstedt-Rhen	325,--	600 m ²	325,--	250 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	
	Kaltenkirchen						
	(siehe Karte)						
4401	1. Zentrum					360,-- (WGFZ 1,0)	
	gemischte Nutzung					400,-- (WGFZ 1,0)	
4402	2. Engeres Stadtgebiet	300,--	600 m ²	345,--	250 m ²	345,-- (WGFZ 1,0)	
4403	3. Stadtrand	315,--	600 m ²	390,--	250 m ²	330,-- (WGFZ 1,0)	
4404	4. nördl. Stadtbereich	315,--	600 m ²	360,--	250 m ²	360,-- (WGFZ 1,0)	
4406	6. Gewerbe-/Industriegebiet						70,--
4407	7. Gewerbe-/Industriegebiet						
	B-Plan 75						130,--
4501	Kattendorf	140,--	600 m ²				
4601	Kayhude	200,--	600 m ²				
4602	Naherfurt	200,--	600 m ²				
4603	Kayhude gemischte Nutzung						MI 75,--
4702	Kisdorf	230,--	600 m ²				45,--
4701	Kisdorferwohld	120,--	600 m ²				
4801	Klein Gladebrügge	100,--	600 m ²				
4901	Klein Rönnau	240,--	600 m ²				
5001	Krems II	80,--	600 m ²				
5002	Müssen	80,--	600 m ²				
5101	Kükels	85,--	600 m ²				
5201	Latendorf	95,--	600 m ²				
5202	Braak	90,--	600 m ²				
5203	Bahnhofstr. Kleinkummerfeld	90,--	600 m ²				
5301	Leezen	140,--	600 m ²				
5302	Heiderfeld	80,--	600 m ²				
5303	Krems I	80,--	600 m ²				
5401	Lentförden	145,--	600 m ²				38,--
5601	Mönkloh	85,--	600 m ²				
5701	Mözen	100,--	600 m ²				
5801	Nahe	215,--	600 m ²	215,--	250 m ²		Handel u. GE 70,--
5802	Nahe, OT Itzstedt	200,--	600 m ²				
5901	Negernbötel	100,--	600 m ²				
5902	Hamdorf	160,--	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	
6000	Nehms						
6001	Freudenberg	70,--	600 m ²				
6002	Muggesfelde	70,--	600 m ²				
6003	Muggesfelderheide	70,--	600 m ²				
6101	Neuengörs	100,--	600 m ²				
6102	Altengörs	100,--	600 m ²				
6103	Stubben	80,--	600 m ²				
6201	Neversdorf	120,--	600 m ²				
6202	Seekoppel	120,--	600 m ²				
6401	Nützen	160,--	600 m ²				
6402	Kampen	120,--	600 m ²				
6501	Oering	160,--	600 m ²				
6601	Oersdorf, östl. Bereich	200,--	600 m ²				
6602	Oersdorf, nördl. Bereich	200,--	600 m ²				
6801	Rickling	100,--	600 m ²				
6802	Fehrenbötzel	70,--	600 m ²				
6803	Schönmoor	60,--	600 m ²				
6701	Pronstorf	75,--	600 m ²				
6702	Strenglin	75,--	600 m ²				
6703	Eilsdorf	95,--	600 m ²				
6704	Wulfsfelde	75,--	600 m ²				
6705	Reinsbek	100,--	600 m ²				
6706	Goldenbek	75,--	600 m ²				
6901	Rohlstorf						
6902	Quaal	120,--	600 m ²				
6903	Warder	100,--	600 m ²				
6904	Wardersee	85,--	600 m ²				
7001	Schackendorf	110,--	600 m ²				
7101	Schieren	65,--	600 m ²				
7201	Schmalensee, westl. Bereich	60,--	600 m ²				
7202	Schmalensee, östl. Bereich	60,--	600 m ²				
7301	Schmalfeld	135,--	600 m ²				
7401	Schwissel	100,--	600 m ²				
7501	Seedorf	65,--	600 m ²				
7502	Seekamp	50,--	600 m ²				
7503	Schlamersdorf	80,--	600 m ²				
7504	Berlin	65,--	600 m ²				
7505	Schulbusch	50,--	600 m ²				
7506	Hornsmühlen	50,--	600 m ²				
7507	Krembs	50,--	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	
7508	Weitewelt	50,--	600 m ²				
7509	Blomnath	50,--	600 m ²				
7601	Seth	120,--	600 m ²				
7701	Sievershütten, westl. Bereich	120,--	600 m ²				
7702	Sievershütten, östl. Bereich	120,--	600 m ²				
7901	Stipsdorf	120,--	600 m ²				
8001	Stocksee	60,--	600 m ²				
8002	Stockseehof	60,--	600 m ²				
8101	Strukdorf	55,--	600 m ²				
8202	Struvenhütten	120,--	600 m ²				
8201	Bredenbekshorst	120,--	600 m ²				
8401	Stuvenborn, nördl. Bereich	120,--	600 m ²				
8402	Stuvenborn, südl. Bereich	120,--	600 m ²				
8501	Sülfeld	170,--	600 m ²				
8502	Borstel-Gut, südl. B 432	120,--	600 m ²				
8504	Borstel-Gut, nördl. B 432	120,--	600 m ²				
8505	Borstel-Gut, Mühlenteich	120,--	600 m ²				
8503	Tönningstedt	150,--	600 m ²				
8601	Tarbak	40,--	600 m ²				
8701	Tensfeld	70,--	600 m ²				
8801	Todesfelde	105,--	600 m ²				
8901	Trappenkamp	100,--	600 m ²	100,--	250 m ²		20,--
9001	Travenhorst	55,--	600 m ²				
9101	Traventhal	100,--	600 m ²				
9201	Wahlstedt	120,--	600 m ²	120,--	250 m ²	120,--	22,--
9202	Zentrum, gemischte Nutzung					120,--	
9301	Wakendorf I	100,--	600 m ²				
9401	Wakendorf II	200,--	600 m ²				
9501	Weddelbrook	120,--	600 m ²				20,--
9601	Weede	85,--	600 m ²				
9602	Mielsdorf	75,--	600 m ²				
9603	Söhren	70,--	600 m ²				
9604	Steinbek	70,--	600 m ²				
9701	Wensin/Garbak	55,--	600 m ²				
9801	Westerrade	70,--	600 m ²				
9901	Wiemersdorf	130,--	600 m ²				30,--
10001	Winsen	120,--	600 m ²				
10101	Wittenborn	90,--	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	470,--	600 m ²	515,-- ¹⁾	200 m ²	540,-- (WGFZ 0,6)	
6302	Gewerbegebiet Oststr.						125,--
6303	Gewerbegebiet Friedrichsgabe Nord						150,--
6304	Friedrichsgabe/ Harksheide Wohnquartier	540,--	600 m ²	570,-- ¹⁾	200 m ²	600,-- (WGFZ 0,6)	
6305	Ulzburger Str.	470,--	600 m ²			760,-- (WGFZ 1,1)	
	gemischte Nutzung					760,-- (WGFZ 1,1)	
	MI Handel u. Gewerbe						450,--
6306	Gewerbegebiet Friedrichsgabe						150,--
6307	Norderstedt-Mitte Zentrum						
	gemischte Nutzung					780,-- (WGFZ 1,4)	
6308	Norderstedt-Mitte Wohnquartier	550,--	600 m ²	600,-- ¹⁾	200 m ²	690,-- (WGFZ 1,1)	
6309	Gewerbegebiet Stonsdorf						150,--
6310	Garstedt Wohnquartier	580,--	600 m ²	640,-- ¹⁾	200 m ²	750,-- (WGFZ 1,1)	
6311	Gewerbegebiet Kohfurth						
	MI Handel und Gewerbe						430,--
6312	Garstedt Zentrum					750,-- (WGFZ 1,1)	
	Herold-Center gemischte Nutzung					790,-- (WGFZ 1,2)	
6313	Ochsenzoller Str.					750,-- (WGFZ 1,1)	
	gemischte Nutzung					750,-- (WGFZ 1,1)	
6314	Zentrum Schmuggelstieg						
	gemischte Nutzung					600,-- (WGFZ 1,1)	
6315	Garstedt Altes Dorf	580,--	600 m ²	640,-- ¹⁾	200 m ²	750,-- (WGFZ 1,1)	
6316	Ohechaussee					550,-- (WGFZ 1,0)	
	gemischte Nutzung					550,-- (WGFZ 1,0)	
	MI Handel u. Gewerbe						350,--
6317	Gewerbegebiet Nettelkrögen						170,--
6318	Gewerbegebiet Nordport Logistik u. Dienstleistungen						240,--
6319	Segeberger Chaussee	440,--	600 m ²			550,-- (WGFZ 1,1)	
	gemischte Nutzung					550,-- (WGFZ 1,1)	
	MI Handel u. Gewerbe						400,--
6320	südl. Segeberger Chaussee	440,--	600 m ²	480,-- ¹⁾	200 m ²	550,-- (WGFZ 1,1)	
	gemischte Nutzung					550,-- (WGFZ 1,1)	

	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	
6321	nördl. Segeberger Chaussee	475,--	600 m ²	520,-- ¹⁾	200 m ²	600,-- (WGFZ 1,1)	
	gemischte Nutzung					600,-- (WGFZ 1,1)	
6322	Glashütte Zentrum					550,-- (WGFZ 1,1)	
	gemischte Nutzung					550,-- (WGFZ 1,1)	
	MI Handel u. Gewerbe						320,--
6323	Glashütte Gewerbegebiet						140,--
6324	Glashütte Siedlungen	465,--	600 m ²	465,--	200 m ²		

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

Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau

Die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau beziehen sich auf erschlossene und unbebaute Grundstücke.

Beim Maß der baulichen Nutzung kann von einem Mittelwert der betreffenden Bodenrichtwertzone ausgegangen werden.

Ist eine GFZ angegeben, so handelt es sich um die wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Hierbei werden die Geschossflächen der oberirdischen Vollgeschosse voll, sowie die der ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosse mit 2/3 ihrer Geschossfläche angerechnet.

Kellergeschosse, Tiefgaragen oder Spitzböden werden bei der WGFZ nicht berücksichtigt.

Für die Umrechnung von Bodenwerten bei unterschiedlichen wertrelevanten Geschossflächenzahlen (WGFZ) können die nachfolgend aufgeführten GFZ-Umrechnungskoeffizienten gemäß Anlage 11 der WertR 2006 verwendet werden.

GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
0,4	0,66	1,1	1,05	1,8	1,36
0,5	0,72	1,2	1,10	1,9	1,41
0,6	0,78	1,3	1,14	2,0	1,45
0,7	0,84	1,4	1,19	2,1	1,49
0,8	0,90	1,5	1,24	2,2	1,53
0,9	0,95	1,6	1,28	2,3	1,57
1,0	1,00	1,7	1,32	2,4	1,61

Funktionsgleichung

$$k = 0,64 \times \sqrt{\text{GFZ}} + 0,18 \times \text{GFZ} + 0,18$$

k = Umrechnungskoeffizient

GFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

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	Umrechnungskoeffizienten	Fläche	Umrechnungskoeffizienten
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 $k = 7,242 \times F^{-0,2999}$