



23. August 2011

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg hat die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12. 2010 ermittelt.**

Die Aufgabe des Gutachterausschusses ist, die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt transparent und nachvollziehbar darzulegen. Dazu gehört u. a. die Ableitung von Bodenrichtwerten (§ 193 Abs. 3 Baugesetzbuch – BauGB). Diese sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden innerhalb eines Gemeindegebiets unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands (§ 196 Abs.1 BauGB). Sie sind Grundlagen und Entscheidungshilfen für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Bau- und Bodenmarkt. Grundstücksmarkt und Wertermittlung stehen daher im Blickpunkt bodenpolitischer Interessen.

Die Arbeitsgruppe Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Segeberg hat unter Vorsitz von Herrn Dipl.-Ing. Volker Rimka in seinen Sitzungen am 28.06.2011 und 15.07.2011 die Bodenrichtwerte für baureifes Land zum Stichtag 31.12.2010 entsprechend den Regelungen des § 196 BauGB ermittelt.

Bodenrichtwerte werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen im Zwei-Jahres-Rhythmus für baureifes, ortsüblich erschlossenes, unbebautes Land bekannt gegeben. Sie werden nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser), für Reihenhausbau, Geschosswohnungsbau und Gewerbe- und Industriebauten unterteilt.

Die Bodenrichtwerte werden aus den Abschriften der Grundstückskaufverträge im Kreis Segeberg abgeleitet. Dabei fließen die Erfahrung und Sachkunde der Mitglieder des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle mit ein. Die Notarinnen und Notare sind gemäß § 195 Abs. 1 BauGB zur Übersendung der Kaufverträge an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses verpflichtet.

Erstmalig hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte von Einfamilienhäusern für das gesamte Kreisgebiet einheitlich auf eine Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> bezogen. Damit ist eine Vergleichbarkeit der Bodenrichtwerte innerhalb des Kreisgebietes ohne Umrechnungsfaktoren möglich. Auch lassen sich die Bodenrichtwerte im Kreis Segeberg mit denen in den Kreisen Herzogtum-Lauenburg, Pinneberg und Stormarn ohne Umrechnungsfaktoren vergleichen, weil auch dort die Bodenrichtwerte jeweils auf Grundstücke mit einer Größe von 600 m<sup>2</sup> abgeleitet sind.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass im Jahr 2009 im 2010 im ländlichen Bereich, insbesondere in der östlichen Hälfte des Kreises Segeberg in überwiegend bebauten Gebieten sowie in den Zentrumslagen und Gewerbegebieten der Städte kaum Verkäufe stattfanden. Gerade in den bevölkerungsarmen Lagen und außerhalb des Einflussbereichs von größeren Städten sind die Preise gesunken. Wertsteigerungen sind noch in wenigen Gebieten der Städte und in den Gemeinden im Hamburger Umland, insbesondere in einigen Bereichen in Norderstedt festzustellen. Vermehrt nachgefragt ist eine zentrale Lage mit guter und fußläufig erreichbarer Anbindung an den öffentlichen – insbesondere dem schienengebundenen – Personennahverkehr.

Bei den Städten und Gemeinden entlang der Bundesautobahn 7 zeigen die Aktivitäten der Städte und Gemeinden Wirkung. Hier ist außerdem die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr besonders gut.

Entlang der geplanten Trasse für die Bundesautobahn 20 sind die Bodenpreise gesunken; dort, wo die A 20 bereits fertig gestellt ist, steigen die Bodenpreise wieder.

Auffällig ist, dass in vielen Städten und Gemeinden im Bereich der Reihenhäuser und des Geschosswohnungsbaus über viele Jahre nahezu keine Verkäufe stattgefunden haben.

Im Bewertungszeitraum 2009 bis 2010 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ca. 6.000 Kaufverträge zur Auswertung vorgelegt. Die Zahl der Verträge ist gegenüber den Vorjahren stetig angestiegen.

Auszugsweise werden nachstehend einige Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau, d. h. vorgesehen für **Einfamilien- oder Doppelhausbebauung**, genannt (bezogen auf eine Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>):

<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>€/m<sup>2</sup> 31.12.2008</b>	<b>€/m<sup>2</sup> 31.12.2010</b>
Bad Segeberg	90 bis 135	90 bis 130
Bad Bramstedt	100 bis 125	110 bis 120
Kaltenkirchen	150 bis 180	145 bis 160
Henstedt-Ulzburg	170 bis 185	165 bis 185
Norderstedt	190 bis 275	190 bis 240

Das umfangreiche Zahlenwerk der Bodenrichtwertübersicht kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Hause der Kreisverwaltung Segeberg, Hamburger Straße 30, 23795 Bad Segeberg, während der Dienstzeiten eingesehen werden. Unter den Telefonnummern 04551/951-526 und -582 werden telefonische Auskünfte erteilt. Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte oder die Abgabe von Bodenrichtwertübersichten sind gebührenpflichtig.