



Bodenrichtwertliste 2007

Kreis Aachen



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Aachen





DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS AACHEN

Bodenrichtwerte im Kreis Aachen

Stand: 01. 01. 2007

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Aachen hat nach § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches und nach § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 23. März 2004 in der derzeit gültigen Fassung die nachfolgenden Bodenrichtwerte ermittelt und am 26. Januar 2007 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgt nach den o.g. Bestimmungen.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus **Kaufpreisen** ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

1. Wohnbauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für Wohngrundstücke mit eingeschossiger und mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise in reinen und in allgemeinen Wohngebieten sowie in Dorfgebieten bei 15 m Breite und den in der Liste angegebenen Tiefen (Eigenschaften des Richtwertgrundstückes).

2. Kerngebiete / Gemischte Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in den Innenstadtlagen von Alsdorf, Eschweiler, Stolberg und Würselen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m. Eine Abhängigkeit zur Grundstückstiefe oder Flächengröße konnte in diesen Gebieten nicht festgestellt werden.

3. Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten wie in der Liste angegeben (Art der Nutzung). Eine Abhängigkeit zur Grundstückstiefe oder Flächengröße konnte in diesen Gebieten nicht festgestellt werden.

Hinweis:

Zum Teil sind die Bodenrichtwerte für **Gewerbliche Bauflächen** von begünstigten Verkäufen der Städte und Gemeinden abgeleitet. Kauffälle mit besonderen Nutzungen wie z.B. SB-Märkte etc. sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Im Allgemeinen liegen die Grundstücksflächen an endgültig oder vorläufig ausgebauten bzw. für den Ausbau vorgesehenen Straßen, jedenfalls muss ihre Erschließung gesichert sein. Sie müssen nach Lage, Form und Größe als Baugrundstück oder zur Aufteilung in Baugrundstücke geeignet sein.

Der Erschließungsbeitrag nach § 127 Baugesetzbuch ist in den Richtwerten enthalten.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.



Der **Verkehrswert** eines einzelnen Grundstückes kann wegen unterschiedlicher wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagebesonderheiten und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) sowie wegen eines Unterschiedes in der Höhe des zu erwartenden Erschließungsbeitrages vom Bodenrichtwert abweichen. Daher kann der Verkehrswert jeweils nur durch Einzelbegutachtung festgestellt werden.

Bodenrichtwerte für **Rohbauland** und für **Bauerwartungsland** sind nicht beschlossen worden.

4. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um Mittelwerte der in den entsprechenden Gebieten gezahlten Kaufpreise. Es wird darauf hingewiesen, dass der Streubereich dieser Kaufpreise teilweise groß ist. Bei der Mittelbildung wurden keine Untersuchungen bezüglich eventueller Besonderheiten der einzelnen Kauffälle (wie z.B.: Bonität, Grundstücksform, Größe, Lage zum Hof usw.) vorgenommen. Die Bonität und die Nutzungsart sind in den jeweiligen Richtwertlagen angegeben.

Bei den Angaben zur Nutzungsart wird wie folgt unterschieden:

- A Ackerflächen
- GR Grünlandflächen
- L landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der **Verkehrswert** eines einzelnen Grundstückes kann wegen besonderer wertbestimmenden Eigenschaften wie Kulturart, Bodengüte, Größe, Grundstücksform, Sonderlage, Dauerkulturen usw. vom Bodenrichtwert abweichen. Daher kann der Verkehrswert jeweils nur durch Einzelbegutachtung festgestellt werden.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Vorsitzende

(Littek-Braun)

Bezugsquelle für Richtwertliste und Richtwertkarten ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Aachen. Ohne ausdrückliche schriftliche Erlaubnis der Geschäftsstelle darf kein Teil dieser Unterlagen für jedwede Zwecke vervielfältigt werden. Insbesondere die kostenlose Überlassung an Dritte ist untersagt.

Geschäftsstelle Gutachterausschuss:

Anschrift und Auskünfte:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Aachen
Zollernstraße 10 Postfach 500451
52010 Aachen 52088 Aachen

Telefon:
0241/5198 - 2555
0241/5198 - 2504
0241/5198 - 2457
0241/5198 - 2547

Telefax:
0241/5198 – 533 190

e-Mail-Adresse :
gutachterausschuss@kreis-aachen.de

Internet-Adresse :
<http://www.gutachterausschuss.kreis-aachen.de>

**Stadt Alsdorf**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Alsdorf | |
|----------------------------|--|----------------------------|
| | Richtwertlage | €/ m² |
| Alsdorf | Im Haag / Auf dem Kamp / Tröter Weg | 180,-- |
| | Marie-Juchacz-Straße | 145,-- |
| | Gebiet westlich Übacher Weg / Waldstraße / Olefstraße | 135,-- |
| | Nördlich Herzogenrather Straße | 120,-- |
| | Annagelände Wohnbereich | 125,--*² |
| | Gebiet östlich Übacher Weg / Geilenkirchener Straße / Linnicher Straße / Annastraße | 150,-- |
| Begau | --- | 145,-- |
| Bettendorf | --- | 120,-- |
| Broicher Siedlung | --- | 150,-- |
| Busch | --- | 125,-- |
| Duffesheide | --- | --- |
| Hoengen | Hoengen mit Ausnahme Neubaugebiet Müschekamp | 145,-- |
| | Neubaugebiet Müschekamp | 145,-- |
| Kellersberg * ¹ | --- | 130,-- |
| Mariadorf | Nordöstlich der Bahnlinie Alsdorf - Stolberg | 140,-- |
| | Blumenrather Straße / Straßburger Straße | 140,-- |
| | Südlich der Blumenrather Straße / westlich der Bahnlinie Alsdorf - Stolberg | 140,-- |
| Ofden | Siedlung * ¹ | 135,-- |
| | (mit Ausnahme der Siedlung) | 180,-- |
| Schaufenberg | --- | 145,-- |
| Siedlung Ost | --- | 135,-- |
| Warden | --- | 135,-- |
| Zopp | --- | 150,-- |

***¹ Keine Umrechnung über die Flächengröße**

***² Abgeleitet aus subventionierten Verkäufen**



| Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m | | €/ m² |
|---|--|-----------------------------|
| Zentrale Innenstadtlagen Alsdorf | | |
| Richtwertlage | | |
| Zentrale Innenstadtlage: Bahnhofstraße / Denkmalplatz / Alte Luisenstraße * ¹ | | --- |
| Zentrale Innenstadtlage: Rathausstraße bis Körnerstraße * ¹ | | 210,-- *¹ |
| Zentrale Innenstadtlage: Nördlich der Luisenstraße / Otto-Wels-Straße / Hubertusstraße * ¹ | | 210,-- *¹ |
| Luisenstraße zwischen Otto-Wels-Straße und Kurt-Koblitz-Ring * ¹ | | 210,-- *¹ |
| Nördlich Grenzweg / Martin-Luther-Straße * ¹ | | 150,-- *¹ |
| Würselener Straße / Broicher Straße / südlich Grenzweg / nördlich Kurt-Koblitz-Ring * ¹ | | 150,-- *¹ |

***¹ Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | Art der Nutzung | €/ m² |
|----------------|---|------------------------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Alsdorf | Hagfeld / Carl-Zeiss-Straße / Max-Planck-Straße | GE / GI | 50,-- |
| | Hoengen: Werner-von-Siemens-Straße | GE | 35,-- |
| | Sankt-Jöris-Straße | GE | 35,-- |
| | IGA - Park, Konrad-Zuse-Straße | GI | 35,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Bonität und Nutzungsart | | €/ m² |
|----------------|--|--------------------------------|----------|--------------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Alsdorf | Bettendorf | | | |
| | Schaufenberg | 70 - 85 | A | 4,50 |
| | Hoengen - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath – Stolberg | | | |
| | Busch - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath – Stolberg | 70 - 85 | A | 4,50*² |
| | Duffesheide – Schleibach | 55 - 80 | A | 4,80 |
| | Begau | 55 - 80 | A | 4,30 |

***² Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**



Stadt Baesweiler

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Baesweiler | |
|------------|---|-------------------------|
| | Richtwertlage | €/ m² |
| Baesweiler | Westlich der Petronellastraße / Kapellenstraße | 140,-- |
| | Nördlich Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße | 135,-- |
| | Südlich Herzogenrather Weg / östlich Kapellenstraße | 150,-- |
| | Südlich Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße, westlich Parkstraße | 150,-- |
| | Vincent-van-Gogh-Ring / Claude-Monet-Ring / Auguste-Renoir-Straße | 145,-- |
| Beggendorf | --- | 130,-- |
| Floverich | --- | 115,-- |
| Loverich | --- | 120,-- |
| Oidtweiler | --- | 140,-- |
| Puffendorf | --- | 110,-- |
| Setterich | Südöstliches Setterich | 125,-- |
| | Westliches Setterich mit Ortskern | 115,-- |
| | Siedlungen Setterich West und Setterich Ost | 100,-- |
| | Gebiet nördlich Grünstraße und westlich Pestalozzistraße | 120,-- |

| | Bodenrichtwerte für Gewerbliche Bauflächen | | Art der Nutzung | €/ m ² |
|-------------------|--|--|--------------------|-------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Baesweiler | Arnold-Sommerfeld-Ring / Wilhelm-Röntgen-Straße / Thomas-Edison-Straße | | GE | 25,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | | Bonität und Nutzungs- art | | €/ m ² |
|-------------------|--|---|--|-------------|-------------------|
| | Richtwertlage | | | | |
| Baesweiler | Baesweiler | - nördlich Übacher Weg, Kapellenstraße | 70 - 90 | A | 4,30 |
| | Beggendorf | | | | |
| | Puffendorf | | | | |
| Baesweiler | Setterich | | 70 - 85 | A | 4,50* |
| | Oidtweiler | - nördlich Eschweilerstraße L 240 | | | |
| | Baesweiler | - südlich Übacher Weg, Kapellenstraße - westlich Bundesstraße 57 | | | |
| Oidtweiler | - südlich Eschweilerstraße L 240 - östlich Bundesstraße 57 | 70 - 85 | A | 4,50 | |

*** Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

**Stadt Eschweiler**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Eschweiler | €/ m ² |
|--|--|-------------------|
| | Richtwertlage | |
| Bergrath | --- | 155,-- |
| Dürwiß | --- | 180,-- |
| Eschweiler | Gebiet westlich Jülicher Straße und nördlich Grüner Weg / Brauhausstraße | 205,-- |
| | Gebiet zwischen Jülicher Str. und An Wardens Linde nördlich Peter-Paul-Str./ Dürener Str. südlich Gartenstr. | 190,-- |
| | Gebiet zwischen Jülicher Str. und An Wardens Linde nördlich Gartenstr. | 210,-- |
| | Ost (östlich An Wardenslinde / Saarstraße / Nelkenweg / Tulpenweg) | 135,-- |
| | Gebiet südlich der Inde und nördlich der Eschweiler Talbahn zwischen Bergrather Straße und Merkurstraße | 170,-- |
| | Westliche Indestraße / Steinstraße / August-Thyssen-Straße / Gutenbergstraße | 170,-- |
| | Siedlung Jägerspfad / Im Hag | 180,-- |
| | Neubaugebiet Ringofen | 165,-- |
| | Odilienstraße / Johanna-Neuman-Straße / Eisenbahnstraße / Hüttenstraße | 170,-- |
| Fronhoven Neu Lohn | --- | 125,-- |
| Hastenrath Scherpenseel Volkenrath | --- | 155,-- |
| Hehlrath | --- | 155,-- |
| Hücheln | --- | 120,-- |
| Kinzweiler | --- | 165,-- |
| Nothberg | --- | 135,-- |
| Pumpe / Stich | --- | 140,-- |
| Röhe | --- | 130,-- |
| Röthgen | mit Ausnahme von: Am Burgfeld / Von-Harff-Straße / Von-der-Horst-Straße | 140,-- |
| | Am Burgfeld / Von-Harff-Straße / Von-der-Horst-Straße | 180,-- |
| Siedlung Waldschule | --- | 170,-- |
| St. Jöris | --- | 135,-- |
| Weisweiler | Nördlich der Inde | 125,-- |
| | Wilhelmshöhe / Heidesiedlung | 125,-- |



| Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m | €/ m² |
|--|-------------------------|
| Zentrale Innenstadtlagen Eschweiler | |
| Richtwertlage | |
| Zentrale Innenstadtlage: Neustraße / Grabenstraße * | --- |
| Zentrale Innenstadtlage: Markt / Rathaus * | 350,-- * |
| Gebiet um die Zentrale Innenstadtlage Markt / Rathaus zwischen : Indestraße / Brauhausstraße / nördliche Kochsgasse / Peter-Paul-Straße / südliche Preyerstraße / westliche Dürener Straße * | 200,-- * |
| Gebiet um die Zentrale Innenstadtlage Neustraße / Grabenstraße südlich der Inde und nördlich der Eschweiler Talbahn zwischen Langwahn / Röthgener Straße und Bergrather Straße * | 200,-- * |

*** Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | Art der Nutzung | €/ m ² |
|-------------------|---|-----------------|-------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Eschweiler | Königsbenden / Dürener Straße | GE | 35,-- |
| | Auerbachstraße / Rue de Wattrelos | GE | 100,-- |
| | Talstraße | GE | 30,-- |
| | In der Krause | GE | 35,-- |
| | Industrie- und Gewerbepark Eschweiler | GE / GI | 30,-- |
| | Stich | GE | 40,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Bonität und Nutzungsart | | €/ m ² |
|-------------------|--|-------------------------|----------|-------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Eschweiler | Bergrath - Hastenrath - südlich der Inde | 40 - 75 | L | 3,50 |
| | Dürwiß - Lohn - östlich L 240 alt - nördlich der Inde | 45 - 80 | A | 4,50 |
| | Kinzweiler - St.Jöris - westlich L 240 alt - nördlich der Inde | 55 - 80 | A | 4,30 |

**Stadt Herzogenrath**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Herzogenrath | €/ m² |
|--|--|-------------------------|
| | Richtwertlage | |
| Herbach | --- | 100,-- |
| Herzogenrath | Eygelshovener Straße / Klosterrather Straße / Maastrichter Straße / Woperstraße | 180,-- |
| | Gebiet zwischen Rolducer Straße / Wendelinusstraße | 180,-- |
| | Hundforter Benden / Wiesenstraße | 180,-- |
| | Weidstraße / Further Straße / Waldstraße / Bardenberger Straße / Ruifer Straße | 180,-- |
| | Bergerstraße / Alsdorfer Straße | 180,-- |
| | Saarstraße / Dahlemer Straße / Thiergartenstraße / Bockreiter- straße | 165,-- |
| | Raderfeld / Bierstraß | 155,-- |
| Hofstadt | --- | 120,-- |
| Kohlscheid | Klinkheide | 210,-- |
| | Hoheneich | 210,-- |
| | Forensberger Straße / Mühlenstraße / Nordstraße | 210,-- |
| | Gebiet um Ortszentrum Kohlscheid Markt: Weststraße / südlich der Oststraße bis Kämpchenstraße | 200,-- |
| | Kircheich | 200,-- |
| | Forstheide | 200,-- |
| | Kämpchen | 200,-- |
| | Rumpen | 200,-- |
| | Berensberg | 215,-- |
| | Mühlenbach | 190,-- |
| | Bank | 205,-- |
| Gebiet zwischen Banker Straße und Mevenheide | 190,-- | |
| Merkstein | Nördlich Bahnlinie Herzogenrath - Alsdorf | 135,-- |
| | Gebiet östlich Geilenkirchener Straße / Nordsternstraße | |
| | Gebiet westlich Geilenkirchener Straße / Südlich Bahnlinie Herzogenrath - Alsdorf | |
| | Neubaugebiet Schleypenhof | 135,-- |
| Niederbarden- berg | --- | 140,-- |
| Noppenberg | --- | 135,-- |



| | | |
|-------------|-----------------------------|--------|
| Pannesheide | --- | 180,-- |
| Plitschard | --- | 120,-- |
| Ritzerfeld | --- | 130,-- |
| Straß | Nördliches Straß / Kohlberg | 150,-- |
| | Südliches Straß | 150,-- |
| Wildnis | --- | 125,-- |
| Wefelen | --- | 140,-- |
| Worm | --- | 125,-- |

| | |
|---|-------------------------|
| Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m | €/ m² |
| Zentrale Innenstadtlage Herzogenrath / Ortszentrum Kohlscheid | |
| Richtwertlage | |
| Zentrale Innenstadtlage: Kleikstraße / Schütz-von-Rode-Straße / Erkenstraße / Dammstraße / Bahnhofstraße * | --- |
| Ortszentrum: Kohlscheid Markt * | --- |

*** Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | Art der Nutzung | €/ m² |
|---------------------|---|------------------------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Herzogenrath | Boscheler Berg | GE | 25,-- |
| | Im Straßer Feld | GE | 65,-- |
| | Gewerbegebiet Technologiepark Herzogenrath | GE | 100,-- |
| | Neustreiffeld | GE | 55,-- |
| | Kohlscheid Süd (Dornkaul) | GE | 75,-- |



| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Bonität und Nutzungsart | | €/ m² |
|---------------------|--|--------------------------------|----------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Herzogenrath | Bierstraß - Ruif | 60 - 70 | A | 4,00 |
| | Kohlscheid | 60 - 80 | A | 4,50 |
| | Merkstein - Neumerberen Östlich Geilenkirchener Str. | 70 - 85 | A | 4,50* |
| | Niederbardenberg - Kämerhof | 55 - 80 | A | 4,80 |
| | Hofstadt - Ritterfeld - Nördlich Bierstraße - Westlich Kreisstraße 5 - Westlich Geilenkirchener Straße | 70 - 80 | A | 4,30 |

*** Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

**Stadt Monschau**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Stadt Monschau | |
|---------------|---|-------------------|
| | Richtwertlage | €/ m ² |
| Höfen | --- | 45,-- |
| Imgenbroich | --- | 85,-- |
| Kalterherberg | --- | 55,-- |
| Konzen | --- | 70,-- |
| Monschau | Haag | 70,-- |
| | Hargard | 70,-- |
| | Menzerath | 70,-- |
| | Kierberg | 70,-- |
| Mützenich | --- | 55,-- |
| Rohren | --- | 40,-- |
| Widdau | --- | 35,-- |

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | | Art der Nutzung | €/ m ² |
|-----------------|---|--|--------------------|-------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Monschau | Imgenbroich / Konzen | | GE, GI | 25,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | | Bonität und Nutzungs- art | €/ m ² |
|-----------------|--|--|---------------------------------|-------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Monschau | Gemarkung Höfen, Gemarkung Rohren | | ø 30 GR | 0,50 |
| | Gemarkung Imgenbroich | | ø 30 GR | 1,00 |
| | Gemarkung Kalterherberg | | ø 30 GR | 0,60 |
| | Gemarkung Konzen | | ø 35 GR | 0,80 |
| | Gemarkung Monschau | | ø 30 GR | 0,60 |
| | Gemarkung Mützenich | | ø 30 GR | 0,50 |

**Gemeinde Roetgen**

| Gemeindeteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Roetgen | €/ m² |
|---------------------|---|-------------------------|
| | Richtwertlage | |
| Mulartshütte | --- | 135,-- |
| Roetgen | --- | 155,-- |
| Rott | --- | 160,-- |

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | Art der Nutzung | €/ m² |
|----------------|---|----------------------------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Roetgen | Vennhorn / Zum genagelten Stein | GE, GI | 45,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Bonität und Nutzungs- art | €/ m² |
|----------------|--|--|-------------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Roetgen | Rott, Roetgen | 30 - 45 GR | 1,50 |

**Gemeinde Simmerath**

| Gemeindeteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Simmerath | |
|--------------|---|-------|
| | Richtwertlage | |
| Dedenborn | --- | 35,-- |
| Eicherscheid | --- | 75,-- |
| Einruhr | --- | 55,-- |
| Erkensruhr | --- | 35,-- |
| Hammer | --- | 35,-- |
| Huppenbroich | --- | 60,-- |
| Kesternich | --- | 70,-- |
| Lammersdorf | --- | 95,-- |
| Paustenbach | --- | 55,-- |
| Rollesbroich | --- | 60,-- |
| Rurberg | --- | 70,-- |
| Simmerath | --- | 85,-- |
| Strauch | --- | 60,-- |
| Steckenborn | --- | 50,-- |
| Woffelsbach | --- | 70,-- |

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | | Art der Nutzung | €/ m ² |
|------------------|---|--|--------------------|-------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Simmerath | In den Bremen | | GE | 20,-- |
| | Rollesbroich (Völzbruch) | | GE | 20,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | | Bonität und Nutzungs- art | €/ m ² |
|------------------|--|--|---------------------------------|-------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Simmerath | Gemarkung Eicherscheid | | ø 35 GR | 0,70 |
| | Gemarkung Kesternich | | ø 35 GR | 0,80 |
| | Gemarkung Lammersdorf | | ø 35 GR | 1,00 |
| | Gemarkung Rurberg | | ø 35 GR | 0,80 |
| | Gemarkung Simmerath | | ø 35 GR | 1,00 |
| | Gemarkung Strauch, Gemarkung Steckenborn | | ø 35 GR | 0,80 |

**Stadt Stolberg**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Stolberg | €/ m ² |
|---|--|-------------------|
| | Richtwertlage | |
| Atsch | Gebiet zwischen Würselener Straße / Sebastianusstraße / Hammstraße | 140,-- |
| Breinig | --- | 230,-- |
| Breiniger Berg | --- | 155,-- |
| Büsbach | Gebiet östlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Bischofstraße / Bauschenberg / Brockenberg / Hostetstraße | 205,-- |
| | Gebiet westlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Atzenach / Obersteinstraße / Am Flachsbach | |
| | Büsbacher Berg / Galmeistraße | |
| Dickenbruch | --- | 155,-- |
| Donnerberg | --- | 145,-- |
| Dorff | --- | 200,-- |
| Gressenich | --- | 155,-- |
| Kohlbusch | Buschstraße / Heinrichstraße | 140,-- |
| Liester | Gebiet östlich der Prämienstraße und der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Schafberg / Walther-Dobbelmann-Straße / Rotsch / Burgstüttgen / Aachener Straße | 175,-- |
| Mausbach | --- | 170,-- |
| Münsterbusch | --- | 155,-- |
| Schevenhütte | --- | 120,-- |
| Stolberg | Gebiet nördlich der Birkengangstraße und östlich der Eschweilerstraße | 135,-- |
| | Gebiet zwischen Birkengangstraße / Höhenstraße / Stadtrandsiedlung / Obere Donnerbergstraße / Ritzefeldstraße | 155,-- |
| | Gebiet zwischen Duffenterstraße / Hastenrather Straße | 155,-- |
| | Oberstolberg oberhalb der Altstadt / Burg | 155,-- |
| | Nordwestlich des Zentrums zwischen Krausstraße / Bierweiderstraße / Blaustraße | 140,-- |
| | Frankentalstraße / Kupfermeisterstraße | 140,-- |
| | Östlich des Zentrums zwischen Birkengangstraße / Ritzefeldstraße / Vichtbach | 155,-- |
| | Westlich des Zentrums zwischen Hermann-Ritter-Straße / Eichsfeldstraße | 155,-- |
| Südlich des Zentrums zwischen Aachener Straße / Zweifaller Straße | 155,-- | |



| | | |
|----------|-----|--------|
| Venwegen | --- | 190,-- |
| Vicht | --- | 160,-- |
| Werth | --- | 140,-- |
| Zweifall | --- | 145,-- |

| | | |
|---|--|-------------------|
| Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m Zentrale Innenstadtlagen Stolberg Richtwertlage | | €/ m ² |
| Zentrale Innenstadtlagen: Mühlener Markt / Salmstraße / Rathausstraße / Kaiserplatz / Steinweg * | | --- |
| Stolberg Altstadt, Burg * | | 200,-- * |

*** Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage | Art der Nutzung | €/ m ² |
|-----------------|---|--------------------|-------------------|
| Stolberg | Velau / Steinfurt | GE | 30,-- |
| | Rhenaniastraße, Prattelsackstraße | GE | 50,-- |
| | Gressenich - Mausbach, Industriestraße | GI | 20,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage | Bonität und Nutzungs- art | | €/ m ² |
|-----------------|--|---------------------------------|-----------|-------------------|
| Stolberg | Atsch, Donnerberg, Gressenich | 35 - 60 | GR | 3,00 |
| | Breinig, Vicht, Mausbach | 35 - 55 | GR | 2,00 |

**Stadt Würselen**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Würselen | €/ m² |
|---|---|-------------------------|
| Richtwertlage | | |
| Bardenberg | --- | 210,-- |
| | Pley | 210,-- |
| | Oststraße / Neubaugebiet Schützenwiese | 210,-- |
| Broichweiden | --- | 230,-- |
| Dobach | Drischfeld / Dobacher Straße / Hansemannstraße / St.-Jobser-Straße | 210,-- |
| Euchen | --- | 175,-- |
| Linden-Neusen | --- | 200,-- |
| Würselen | Gouleystraße / Morsbacher Straße / Schweilbacher Straße Am Förderturm | 210,-- |
| | Gebiet östlich Morsbacher Straße / westlich Krefelder Straße / westlich Burgstraße | 185,-- |
| | Gebiet zwischen Brückweg / In den Pützenbenden / Willy-Brandt-Ring | 195,-- |
| | Südlich Brückweg / Am Johanniterhof / Elchenrather Weide / An den Kreuzgärten | 230,-- |
| | Gebiet nördlich Bahnhofstraße / Kreuzstraße / Wiesenhof | 195,-- |
| | Gebiet südlich Bahnhofstraße und nördlich Friedrichstra- ße ohne Bissener Straße / Lindenplatz | 205,-- |
| | Bissener Straße / Lindenplatz | 255,-- |
| | Gebiet westlich Kaiserstraße / östlich Aachener Straße, nördlich Bahnhofstraße | 205,-- |
| | In der Herg / Maarstraße / Auf der Weide / An den Quellen | 205,-- |
| | Scherberger Straße / Kaisersruher Straße / Aachener Straße / (Scherberg) | 190,-- |
| | Schloßstraße | 220,-- |
| | Gebiet zwischen Lehnstraße / südlich Bahnhofstraße / Neuhauser Straße / Pricker Straße | 200,-- |
| | Gebiet zwischen Krottstraße / Drischer Straße / Sebastia- nusstraße / Wilhelmstraße | 235,-- |
| | Tittelsstraße / Am Alten Kaninsberg | 245,-- |
| Neubaugebiet Am Wisselsbach | 275,-- | |
| Ringstraße / Semmelweisstraße / Mauerfeldchen | 250,-- | |



| Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m | €/ m² |
|---|-------------------------|
| Zentrale Innenstadtlagen in Würselen | |
| Richtwertlage | |
| Zentrale Innenstadtlage: Kaiserstraße / Morlaixplatz * | --- |
| Zentrale Innenstadtlage: Markt * | 300,- * |

*** Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | Art der Nutzung | €/ m² |
|-----------------|--|------------------------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Würselen | Aachener Kreuz überwiegend produzierendes, verarbeitendes Gewerbe | GE | 75,- |
| | Aachener Kreuz publikumsintensive Gewerbenutzung | GE | 100,- |
| | Burgstraße / Neustraße | GE | 50,- |
| | Willy-Brandt-Ring / Am Weiweg | GE | 70,- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Bonität und Nutzungsart | | €/ m² |
|-----------------|--|--------------------------------|----------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Würselen | Bardenberg, Broichweiden - westlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss | 55 - 80 | A | 4,80 |
| | Merzbrück - östlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss | 55 - 80 | A | 4,30 |



Bodenrichtwertliste **2008**

Kreis Aachen



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Aachen





DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS AACHEN

Bodenrichtwerte im Kreis Aachen

Stand: 01. 01. 2008

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Aachen hat nach § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches und nach § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 23. März 2004 in der derzeit gültigen Fassung die nachfolgenden Bodenrichtwerte ermittelt und am 25. Januar 2008 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgt nach den o.g. Bestimmungen.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus **Kaufpreisen** ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

1. Wohnbauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für Wohngrundstücke mit eingeschossiger und mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise in reinen und in allgemeinen Wohngebieten sowie in Dorfgebieten bei 15 m Breite und den in der Liste angegebenen Tiefen (Eigenschaften des Richtwertgrundstückes).

2. Kerngebiete / Gemischte Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in den Innenstadtlagen von Alsdorf, Eschweiler, Stolberg und Würselen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m. Eine Abhängigkeit zur Grundstückstiefe oder Flächengröße konnte in diesen Gebieten nicht festgestellt werden.

3. Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten wie in der Liste angegeben (Art der Nutzung). Eine Abhängigkeit zur Grundstückstiefe oder Flächengröße konnte in diesen Gebieten nicht festgestellt werden.

Hinweis:

Zum Teil sind die Bodenrichtwerte für **Gewerbliche Bauflächen** von begünstigten Verkäufen der Städte und Gemeinden abgeleitet. Kauffälle mit besonderen Nutzungen wie z.B. SB-Märkte etc. sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Im Allgemeinen liegen die Grundstücksflächen an endgültig oder vorläufig ausgebauten bzw. für den Ausbau vorgesehenen Straßen, jedenfalls muss ihre Erschließung gesichert sein. Sie müssen nach Lage, Form und Größe als Baugrundstück oder zur Aufteilung in Baugrundstücke geeignet sein.

Der Erschließungsbeitrag nach § 127 Baugesetzbuch ist in den Richtwerten enthalten.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.



Der **Verkehrswert** eines einzelnen Grundstückes kann wegen unterschiedlicher wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagebesonderheiten und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) sowie wegen eines Unterschiedes in der Höhe des zu erwartenden Erschließungsbeitrages vom Bodenrichtwert abweichen. Daher kann der Verkehrswert jeweils nur durch Einzelbegutachtung festgestellt werden.

Bodenrichtwerte für **Rohbauland** und für **Bauerwartungsland** sind nicht beschlossen worden.

4. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um Mittelwerte der in den entsprechenden Gebieten gezahlten Kaufpreise. Es wird darauf hingewiesen, dass der Streubereich dieser Kaufpreise teilweise groß ist. Bei der Mittelbildung wurden keine Untersuchungen bezüglich eventueller Besonderheiten der einzelnen Kauffälle (wie z.B.: Bonität, Grundstücksform, Größe, Lage zum Hof usw.) vorgenommen. Die Bonität und die Nutzungsart sind in den jeweiligen Richtwertlagen angegeben. Bei den Angaben zur Nutzungsart wird wie folgt unterschieden:

- A** Ackerflächen
- GR** Grünlandflächen

Der **Verkehrswert** eines einzelnen Grundstückes kann wegen besonderer wertbestimmenden Eigenschaften wie Kulturart, Bodengüte, Größe, Grundstücksform, Sonderlage, Dauerkulturen usw. vom Bodenrichtwert abweichen. Daher kann der Verkehrswert jeweils nur durch Einzelbegutachtung festgestellt werden.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Vorsitzende

I. Littek-Braun

(Littek-Braun)

Bezugsquelle für die Richtwertliste ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Aachen. Ohne ausdrückliche schriftliche Erlaubnis der Geschäftsstelle darf kein Teil dieser Unterlagen für jedwede Zwecke vervielfältigt werden. Insbesondere die kostenlose Überlassung an Dritte ist untersagt.

Geschäftsstelle Gutachterausschuss:

Anschrift und Auskünfte:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Aachen
Zollernstraße 10 Postfach 500451
52010 Aachen 52088 Aachen

Telefon:

0241/5198 - 2555
0241/5198 - 2504
0241/5198 - 2457
0241/5198 - 2547

Telefax:

0241/5198 – 533 190

e-Mail-Adresse :

gutachterausschuss@kreis-aachen.de

Internet-Adresse :

<http://www.gutachterausschuss.kreis-aachen.de>

**Stadt Alsdorf**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Alsdorf | €/ m ² |
|----------------------------|--|----------------------|
| | Richtwertlage | |
| Alsdorf | Im Haag / Auf dem Kamp / Tröter Weg | 180,-- |
| | Marie-Juchacz-Straße | 145,-- |
| | Gebiet westlich Übacher Weg / Waldstraße / Olefstraße | 135,-- |
| | Nördlich Herzogenrather Straße | 120,-- |
| | Annagelände Wohnbereich | 125,--* ² |
| | Gebiet östlich Übacher Weg / Geilenkirchener Straße / Linnicher Straße / Annastraße | 150,-- |
| Begau | --- | 145,-- |
| Bettendorf | --- | 120,-- |
| Broicher Siedlung | --- | 150,-- |
| Busch | --- | 125,-- |
| Duffesheide | --- | --- |
| Hoengen | Hoengen mit Ausnahme Neubaugebiet Müschekamp | 145,-- |
| | Neubaugebiet Müschekamp | 145,-- |
| Kellersberg * ¹ | --- | 130,-- |
| Mariadorf | Nordöstlich der Bahnlinie Alsdorf - Stolberg | 140,-- |
| | Blumenrather Straße / Straßburger Straße | 140,-- |
| | Südlich der Blumenrather Straße / westlich der Bahnlinie Alsdorf - Stolberg | 140,-- |
| Ofden | Siedlung * ¹ | 135,-- |
| | (mit Ausnahme der Siedlung) | 180,-- |
| Schaufenberg | --- | 145,-- |
| Siedlung Ost | --- | 135,-- |
| Warden | --- | 135,-- |
| Zopp | --- | 150,-- |

***¹ Keine Umrechnung über die Flächengröße**

***² Abgeleitet aus subventionierten Verkäufen**



| Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m | | €/ m² |
|---|--|-----------------------------|
| Zentrale Innenstadtlagen Alsdorf | | |
| Richtwertlage | | |
| Zentrale Innenstadtlage: Bahnhofstraße / Denkmalplatz / Alte Luisenstraße * ¹ | | --- |
| Zentrale Innenstadtlage: Rathausstraße bis Körnerstraße * ¹ | | 210,-- *¹ |
| Zentrale Innenstadtlage: Nördlich der Luisenstraße / Otto-Wels-Straße / Hubertusstraße * ¹ | | 210,-- *¹ |
| Luisenstraße zwischen Otto-Wels-Straße und Kurt-Koblitz-Ring * ¹ | | 210,-- *¹ |
| Nördlich Grenzweg / Martin-Luther-Straße * ¹ | | 150,-- *¹ |
| Würselener Straße / Broicher Straße / südlich Grenzweg / nördlich Kurt-Koblitz-Ring * ¹ | | 150,-- *¹ |

***¹ Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | Art der Nutzung | €/ m² |
|----------------|---|------------------------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Alsdorf | Hagfeld / Carl-Zeiss-Straße / Max-Planck-Straße | GE / GI | 50,-- |
| | Hoengen: Werner-von-Siemens-Straße | GE | 35,-- |
| | Sankt-Jöris-Straße | GE | 35,-- |
| | IGA - Park, Konrad-Zuse-Straße | GI | 35,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Bonität und Nutzungsart | | €/ m² |
|----------------|--|--------------------------------|----------|--------------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Alsdorf | Bettendorf | | | |
| | Schaufenberg | 70 - 85 | A | 4,50 |
| | Hoengen - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath – Stolberg | | | |
| | Busch - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath – Stolberg | 70 - 85 | A | 4,50*² |
| | Duffesheide – Schleibach | 55 - 80 | A | 4,80 |
| | Begau | 55 - 80 | A | 4,50 |

***² Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**



Stadt Baesweiler

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Baesweiler | |
|------------|---|---------------|
| | Richtwertlage | |
| Baesweiler | Westlich der Petronellastraße / Kapellenstraße | 140,-- |
| | Nördlich Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße | 135,-- |
| | Südlich Herzogenrather Weg / östlich Kapellenstraße | 150,-- |
| | Südlich Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße, westlich Parkstraße | 150,-- |
| | Vincent-van-Gogh-Ring / Claude-Monet-Ring / Auguste-Renoir-Straße | 150,-- |
| Beggendorf | --- | 125,-- |
| Floverich | --- | 115,-- |
| Loverich | --- | 120,-- |
| Oidtweiler | --- | 150,-- |
| | Neubaugebiet: Auf'm Streitberg | 145,-- |
| Puffendorf | --- | 110,-- |
| Setterich | Südöstliches Setterich | 125,-- |
| | Westliches Setterich mit Ortskern | 115,-- |
| | Siedlungen Setterich West und Setterich Ost | 100,-- |
| | Gebiet nördlich Grünstraße und westlich Pestalozzistraße | 120,-- |

| | Bodenrichtwerte für Gewerbliche Bauflächen | | Art der Nutzung | €/ m ² |
|-------------------|--|--|--------------------|-------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Baesweiler | Arnold-Sommerfeld-Ring / Wilhelm-Röntgen-Straße / Thomas-Edison-Straße | | GE | 25,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | | Bonität und Nutzungs- art | | €/ m ² |
|-------------------|--|---|---------------------------------|-------------|-------------------|
| | Richtwertlage | | | | |
| Baesweiler | Baesweiler | - nördlich Übacher Weg, Kapellenstraße | 70 - 90 | A | 4,00 |
| | Beggendorf, Puffendorf, Setterich | | | | |
| | Oidtweiler | - nördlich Eschweilerstraße L 240 | 70 - 85 | A | 4,50* |
| | Baesweiler | - südlich Übacher Weg, Kapellenstraße - westlich Bundesstraße 57 | | | |
| Oidtweiler | - südlich Eschweilerstraße L 240 - östlich Bundesstraße 57 | 70 - 85 | A | 4,50 | |

*** Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

**Stadt Eschweiler**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Eschweiler | €/ m ² |
|--|--|-------------------|
| | Richtwertlage | |
| Bergrath | --- | 155,-- |
| Dürwiß | --- | 185,-- |
| Eschweiler | Gebiet westlich Jülicher Straße und nördlich Grüner Weg / Brauhausstraße | 205,-- |
| | Gebiet zwischen Jülicher Str. und An Wardens Linde nördlich Peter-Paul-Str./ Dürener Str. südlich Gartenstr. | 190,-- |
| | Gebiet zwischen Jülicher Str. und An Wardens Linde nördlich Gartenstr. | 210,-- |
| | Ost (östlich An Wardenslinde / Saarstraße / Nelkenweg / Tulpenweg) | 135,-- |
| | Gebiet südlich der Inde und nördlich der Eschweiler Talbahn zwischen Bergrather Straße und Merkurstraße | 170,-- |
| | Westliche Indestraße / Steinstraße / August-Thyssen-Straße / Gutenbergstraße | 170,-- |
| | Siedlung Jägerspfad / Im Hag | 180,-- |
| | Neubaugebiet Ringofen | 165,-- |
| | Odilienstraße / Johanna-Neuman-Straße / Eisenbahnstraße / Hüttenstraße | 170,-- |
| Fronhoven Neu Lohn | --- | 125,-- |
| Hastenrath Scherpenseel Volkenrath | --- | 160,-- |
| Hehlrath | --- | 155,-- |
| Hücheln | --- | 120,-- |
| Kinzweiler | --- | 165,-- |
| Nothberg | --- | 135,-- |
| Pumpe / Stich | --- | 140,-- |
| Röhe | --- | 135,-- |
| Röthgen | mit Ausnahme von: Am Burgfeld / Von-Harff-Straße / Von-der-Horst-Straße | 140,-- |
| | Am Burgfeld / Von-Harff-Straße / Von-der-Horst-Straße | 180,-- |
| Siedlung Waldschule | --- | 175,-- |
| St. Jöris | --- | 135,-- |
| Weisweiler | Nördlich der Inde | 125,-- |
| | Wilhelmshöhe / Heidesiedlung | 125,-- |



| Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m | | €/ m² |
|--|--|-------------------------|
| Zentrale Innenstadtlagen Eschweiler | | |
| Richtwertlage | | |
| Zentrale Innenstadtlage: Fußgängerzonen Grabenstraße / Neustraße / Englerthstraße * | | --- |
| Zentrale Innenstadtlage: Markt / Rathaus * | | 350,-- * |
| Gebiet um die Zentrale Innenstadtlage Markt / Rathaus zwischen : Indestraße / Brauhausstraße / nördliche Kochsgasse / Peter-Paul-Straße / südliche Preyerstraße / westliche Dürener Straße * | | 200,-- * |
| Dechant-Deckers-Straße / westliche Englerthstraße bis Fußgängerzone / nördlich Hospitalgasse * | | 200,-- * |
| Rosenallee / nördlich Kaiserstraße zwischen Franzstraße und Moltkestraße / südlich Hospitalgasse * | | 300,-- * |
| Langwahn, Röthgener Straße * | | 200,-- * |
| Gebiet zwischen Bismarckstraße und Kaiserstraße sowie Gebiet zwischen östlicher Kaiserstraße, Hompeschstraße, Inde, Bergrather Straße * | | 200,-- * |

*** Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | Art der Nutzung | €/ m² |
|-------------------|---|------------------------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Eschweiler | Königsbenden / Dürener Straße | GE | 35,-- |
| | Auerbachstraße / Rue de Wattrelos | GE | 100,-- |
| | Talstraße | GE | 30,-- |
| | In der Krause | GE | 35,-- |
| | Industrie- und Gewerbepark Eschweiler | GE / GI | 30,-- |
| | Stich | GE | 40,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Bonität und Nutzungsart | | €/ m² |
|-------------------|--|--------------------------------|----------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Eschweiler | Bergrath - Hastenrath - südlich der Inde | 40 - 75 | A | 3,50 |
| | Dürwiß - Lohn - östlich L 240 alt - nördlich der Inde | 45 - 80 | A | 4,50 |
| | Kinzweiler - St.Jöris - westlich L 240 alt - nördlich der Inde | 55 - 80 | A | 4,50 |

**Stadt Herzogenrath**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Herzogenrath | €/ m² |
|-----------------------|--|-------------------------|
| | Richtwertlage | |
| Herbach | --- | 100,-- |
| Herzogenrath | Eygelshovener Straße / Klosterrather Straße / Maastrichter Straße / Woperstraße | 180,-- |
| | Gebiet zwischen Rolducer Straße / Wendelinusstraße | 180,-- |
| | Hundforter Benden / Wiesenstraße | 180,-- |
| | Weidstraße / Further Straße / Waldstraße / Bardenberger Straße / Ruifer Straße | 180,-- |
| | Bergerstraße / Alsdorfer Straße | 180,-- |
| | Saarstraße / Dahlemer Straße / Thiergartenstraße / Bockreiter- straße | 165,-- |
| | Raderfeld / Bierstraß | 155,-- |
| Hofstadt | --- | 120,-- |
| Kohlscheid | Klinkheide | 215,-- |
| | Hoheneich | 220,-- |
| | Forensberger Straße / Mühlenstraße / Nordstraße | 215,-- |
| | Gebiet um Ortszentrum Kohlscheid Markt: Weststraße / südlich der Oststraße bis Kämpchenstraße | 200,-- |
| | Kircheich | 200,-- |
| | Forstheide | 200,-- |
| | Kämpchen | 200,-- |
| | Rumpen | 200,-- |
| | Berensberg | 215,-- |
| | Mühlenbach | 195,-- |
| | Bank | 205,-- |
| | Gebiet zwischen Banker Straße und Mevenheide | 195,-- |
| Merkstein | Nördlich Bahnlinie Herzogenrath - Alsdorf | 135,-- |
| | Gebiet östlich Geilenkirchener Straße / Nordsternstraße | 135,-- |
| | Gebiet westlich Geilenkirchener Straße / Südlich Bahnlinie Herzogenrath - Alsdorf | 135,-- |
| | Neubaugebiet Schleyphenhof | 135,-- |
| Niederbarden- berg | --- | 145,-- |
| Noppenberg | --- | 135,-- |



| | | |
|-------------|-----------------------------|--------|
| Pannesheide | --- | 180,-- |
| Plitschard | --- | 120,-- |
| Ritzerfeld | --- | 130,-- |
| Ruif | --- | 120,-- |
| Straß | Nördliches Straß / Kohlberg | 160,-- |
| | Südliches Straß | 160,-- |
| Wildnis | --- | 125,-- |
| Wefelen | --- | 135,-- |
| Worm | --- | 125,-- |

| | |
|---|-------------------------|
| Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m Zentrale Innenstadtlage Herzogenrath / Ortszentrum Kohlscheid Richtwertlage | €/ m² |
| Zentrale Innenstadtlage: Kleikstraße / Schütz-von-Rode-Straße / Erkensstraße / Dammstraße / Bahnhofstraße * | --- |
| Ortszentrum: Kohlscheid Markt * | --- |

*** Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage | Art der Nutzung | €/ m² |
|---------------------|---|----------------------------|-------------------------|
| Herzogenrath | Boscheler Berg | GE | 25,-- |
| | Im Straßer Feld | GE | 65,-- |
| | Gewerbegebiet Technologiepark Herzogenrath | GE | 100,-- |
| | Neustreiffeld | GE | 55,-- |
| | Kohlscheid Süd (Dornkaul) | GE | 75,-- |



| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Bonität und Nutzungsart | | €/ m² |
|---------------------|--|--------------------------------|----------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Herzogenrath | Bierstraß - Ruif | 60 - 70 | A | 4,00 |
| | Kohlscheid | 60 - 80 | A | 4,50 |
| | Merkstein - Neumerberen Östlich Geilenkirchener Str. | 70 - 85 | A | 4,50* |
| | Niederbardenberg - Kämerhof | 55 - 80 | A | 4,80 |
| | Hofstadt - Ritterfeld - Nördlich Bierstraße - Westlich Kreisstraße 5 - Westlich Geilenkirchener Straße | 70 - 80 | A | 4,30 |

*** Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

**Stadt Monschau**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Stadt Monschau | |
|---------------|---|-------|
| | Richtwertlage | |
| Höfen | --- | 45,-- |
| Imgenbroich | --- | 90,-- |
| Kalterherberg | --- | 55,-- |
| Konzen | --- | 75,-- |
| Monschau | Haag | 70,-- |
| | Hargard | 70,-- |
| | Menzerath | 70,-- |
| | Kierberg | 70,-- |
| Mützenich | --- | 55,-- |
| Rohren | --- | 40,-- |
| Widdau | --- | 35,-- |

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | | Art der Nutzung | €/ m ² |
|-----------------|---|--|--------------------|-------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Monschau | Imgenbroich / Konzen | | GE, GI | 25,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | | Bonität und Nutzungs- art | €/ m ² |
|-----------------|--|--|---------------------------------|-------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Monschau | Gemarkung Höfen, Gemarkung Rohren | | ø 30 GR | 0,50 |
| | Gemarkung Imgenbroich | | ø 30 GR | 1,00 |
| | Gemarkung Kalterherberg | | ø 30 GR | 0,60 |
| | Gemarkung Konzen | | ø 35 GR | 0,80 |
| | Gemarkung Monschau | | ø 30 GR | 0,60 |
| | Gemarkung Mützenich | | ø 30 GR | 0,50 |

**Gemeinde Roetgen**

| Gemeindeteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Roetgen | | €/ m ² |
|--------------|---|--|-------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Mulartshütte | --- | | 135,-- |
| Roetgen | --- | | 155,-- |
| Rott | --- | | 160,-- |

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | | Art der Nutzung | €/ m ² |
|----------------|---|--|--------------------|-------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Roetgen | Vennhorn / Zum genagelten Stein | | GE, GI | 45,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | | Bonität und Nutzungs- art | | €/ m ² |
|----------------|--|--|---------------------------------|-----------|-------------------|
| | Richtwertlage | | | | |
| Roetgen | Rott, Roetgen | | 30 - 45 | GR | 1,50 |



Gemeinde Simmerath

| Gemeindeteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Simmerath | |
|--------------|---|-------------------|
| | Richtwertlage | €/ m ² |
| Dedenborn | --- | 35,-- |
| Eicherscheid | --- | 75,-- |
| Einruhr | --- | 55,-- |
| Erkensruhr | --- | 35,-- |
| Hammer | --- | 35,-- |
| Huppenbroich | --- | 60,-- |
| Kesternich | --- | 75,-- |
| Lammersdorf | --- | 95,-- |
| Paustenbach | --- | 55,-- |
| Rollesbroich | --- | 65,-- |
| Rurberg | --- | 70,-- |
| Simmerath | --- | 95,-- |
| Strauch | --- | 60,-- |
| Steckenborn | --- | 60,-- |
| Woffelsbach | --- | 70,-- |

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | | Art der Nutzung | €/ m ² |
|------------------|---|--|--------------------|-------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Simmerath | In den Bremen | | GE | 20,-- |
| | Rollesbroich (Völzbruch) | | GE | 20,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | | Bonität und Nutzungs- art | €/ m ² |
|------------------|--|--|---------------------------------|-------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Simmerath | Gemarkung Eicherscheid | | ø 35 GR | 0,80 |
| | Gemarkung Kesternich | | ø 35 GR | 0,80 |
| | Gemarkung Lammersdorf | | ø 35 GR | 1,00 |
| | Gemarkung Rurberg | | ø 35 GR | 1,00 |
| | Gemarkung Simmerath | | ø 35 GR | 1,00 |
| | Gemarkung Strauch, Gemarkung Steckenborn | | ø 35 GR | 1,00 |

**Stadt Stolberg**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Stolberg Richtwertlage | €/ m² |
|------------------|--|-------------------------|
| Atsch | Gebiet zwischen Würselener Straße / Sebastianusstraße / Hammstraße | 140,-- |
| Breinig | --- | 240,-- |
| Breiniger Berg | --- | 155,-- |
| Büsbach | Gebiet östlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Bischofstraße / Bauschenberg / Brockenberg / Hostetstraße | 200,-- |
| | Gebiet westlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Atzenach / Obersteinstraße / Am Flachsbach | 200,-- |
| | Büsbacher Berg / Galmeistraße | 200,-- |
| Dickenbruch | --- | 155,-- |
| Donnerberg | --- | 145,-- |
| Dorff | --- | 200,-- |
| Gressenich | --- | 150,-- |
| Kohlbusch | Buschstraße / Heinrichstraße | 140,-- |
| Liester | Gebiet östlich der Prämienstraße und der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Schafberg / Walther-Dobbelmann-Straße / Rotsch / Burgstüttgen / Aachener Straße | 170,-- |
| Mausbach | --- | 160,-- |
| Münsterbusch | --- | 155,-- |
| Schevenhütte | --- | 120,-- |
| Stolberg | Gebiet nördlich der Birkengangstraße und östlich der Eschweilerstraße | 135,-- |
| | Gebiet zwischen Birkengangstraße / Höhenstraße / Stadtrandsiedlung / Obere Donnerbergstraße / Ritzefeldstraße | 155,-- |
| | Gebiet zwischen Duffenterstraße / Hastenrather Straße | 150,-- |
| | Oberstolberg oberhalb der Altstadt / Burg | 150,-- |
| | Nordwestlich des Zentrums zwischen Krausstraße / Bierweiderstraße / Blaustraße | 140,-- |
| | Frankentalstraße / Kupfermeisterstraße | 140,-- |
| | Östlich des Zentrums zwischen Birkengangstraße / Ritzefeldstraße / Vichtbach | 155,-- |
| | Westlich des Zentrums zwischen Hermann-Ritter-Straße / Eichsfeldstraße | 155,-- |
| | Nördliche Aachener Straße / Brauereistraße | 155,-- |
| Am Felshang | 200,-- | |
| Venwegen | --- | 190,-- |
| Vicht | --- | 160,-- |
| Werth | --- | 145,-- |
| Zweifall | --- | 145,-- |



| Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m | €/ m² |
|---|-------------------------|
| Zentrale Innenstadtlagen Stolberg | |
| Richtwertlage | |
| Mühlener Markt / Salmstraße nördlich Roderburgmühle * | --- |
| Salmstraße südlich Roderburgmühle und Rathausstraße nördlich Bastiansweiher * | --- |
| Rathausstraße zwischen Bastiansweiher und Kaiserplatz * | --- |
| Zentrale Innenstadtlage: Rathaus / Steinweg nördlich Kortumstraße * | --- |
| Steinweg südlich Kortumstraße * | --- |
| Willy-Brandt-Platz / Zweifaller Straße * | --- |
| Stolberg Altstadt, Burg * | 200,-- * |

*** Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | Art der Nutzung | €/ m² |
|-----------------|---|------------------------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Stolberg | Velau / Steinfurt | GE | 30,-- |
| | Rhenaniastraße, Prattelsackstraße | GE | 50,-- |
| | Camp Astrid | GE | 35,-- |
| | Gressenich - Mausbach, Industriestraße | GI | 20,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Bonität und Nutzungsart | | €/ m² |
|-----------------|--|--------------------------------|-----------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Stolberg | Atsch, Donnerberg, Gressenich | 35 - 60 | GR | 3,00 |
| | Breinig, Vicht, Mausbach | 35 - 55 | GR | 2,00 |

**Stadt Würselen**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Würselen | €/ m ² |
|---|---|-------------------|
| | Richtwertlage | |
| Bardenberg | --- | 210,-- |
| | Pley | 210,-- |
| | Oststraße / Neubaugebiet Schützenwiese | 210,-- |
| Broichweiden | --- | 230,-- |
| Dobach | Drischfeld / Dobacher Straße / Hansemannstraße / St.-Jobser-Straße | 220,-- |
| Euchen | --- | 180,-- |
| Linden-Neusen | --- | 200,-- |
| Würselen | Gouleystraße / Morsbacher Straße / Schweilbacher Straße Am Förderturm | 210,-- |
| | Gebiet östlich Morsbacher Straße / westlich Krefelder Straße / westlich Burgstraße | 190,-- |
| | Gebiet zwischen Brückweg / In den Pützenbenden / Willy-Brandt-Ring | 200,-- |
| | Südlich Brückweg / Am Johanniterhof / Elchenrather Weide / An den Kreuzgärten | 230,-- |
| | Gebiet nördlich Bahnhofstraße / Kreuzstraße / Wiesenhof | 200,-- |
| | Gebiet südlich Bahnhofstraße und nördlich Friedrichstra- ße ohne Bissener Straße / Lindenplatz | 210,-- |
| | Bissener Straße / Lindenplatz | 260,-- |
| | Gebiet westlich Kaiserstraße / östlich Aachener Straße, nördlich Bahnhofstraße | 210,-- |
| | In der Herg / Maarstraße / Auf der Weide / An den Quellen | 210,-- |
| | Scherberger Straße / Kaisersruher Straße / Aachener Straße / (Scherberg) | 195,-- |
| | Schloßstraße | 230,-- |
| | Gebiet zwischen Lehnstraße / südlich Bahnhofstraße / Neuhauser Straße / Pricker Straße | 205,-- |
| | Gebiet zwischen Krottstraße / Drischer Straße / Sebastia- nusstraße / Wilhelmstraße | 230,-- |
| | Tittelsstraße / Am Alten Kaninsberg | 245,-- |
| | Neubaugebiet Am Wisselsbach | 270,-- |
| Ringstraße / Semmelweisstraße / Mauerfeldchen | 260,-- | |



| Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m | €/ m² |
|--|-------------------------|
| Zentrale Innenstadtlagen in Würselen | |
| Richtwertlage | |
| Zentrale Innenstadtlage: Kaiserstraße südlich Bahnhofstraße * | --- |
| Zentrale Innenstadtlage: Markt * | 300,-- * |
| Zentrale Innenstadtlage: Kaiserstraße zwischen Bahnhofstraße und Grevenberger Straße / Elchenrather Straße * | --- |
| Zentrale Innenstadtlage: Kaiserstraße nördlich Grevenberger Straße / Elchenrather Straße * | --- |
| Zentrale Innenstadtlage: Rathaus / Morlaixplatz * | --- |

*** Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | Art der Nutzung | €/ m ² |
|-----------------|--|-----------------|-------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Würselen | Aachener Kreuz überwiegend produzierendes, verarbeitendes Gewerbe | GE | 75,-- |
| | Aachener Kreuz publikumsintensive Gewerbenutzung | GE | 100,-- |
| | Burgstraße / Neustraße | GE | 50,-- |
| | Willy-Brandt-Ring / Am Weiweg | GE | 70,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Bonität und Nutzungsart | | €/ m ² |
|-----------------|---|-------------------------|----------|-------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Würselen | Bardenberg, Broichweiden - westlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss | 55 - 80 | A | 4,80 |
| | Merzbrück - östlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss | 55 - 80 | A | 4,50 |



Bodenrichtwertliste 2009

Kreis Aachen



Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Aachen





DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS AACHEN

Bodenrichtwerte im Kreis Aachen

Stand: 01. 01. 2009

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Aachen hat nach § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches und nach § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 23. März 2004 in der derzeit gültigen Fassung die nachfolgenden Bodenrichtwerte ermittelt und am 30. Januar 2009 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgt nach den o.g. Bestimmungen.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

1. Wohnbauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für Wohngrundstücke mit eingeschossiger und mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise in reinen und in allgemeinen Wohngebieten sowie in Dorfgebieten. Die mittlere Breite des Richtwertgrundstückes beträgt im Kreis Aachen 15 m mit Ausnahme von Monschau und Simmerath – dort 20 m. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf die in der Liste angegebenen Tiefen (Eigenschaften des Richtwertgrundstückes).

2. Kerngebiete / Gemischte Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in den Innenstadtlagen und bei einer dort angegebenen mittleren Grundstückstiefe. Eine Abhängigkeit zur Grundstückstiefe oder Flächengröße konnte in diesen Gebieten nicht festgestellt werden. Umrechnungsfaktoren auf die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße können von daher nicht angegeben werden.

3. Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten wie in der Liste angegeben (Art der Nutzung). Eine Abhängigkeit zur Grundstückstiefe oder Flächengröße konnte in diesen Gebieten nicht festgestellt werden.

Hinweis:

Zum Teil sind die Bodenrichtwerte für **Gewerbliche Bauflächen** von begünstigten Verkäufen der Städte und Gemeinden abgeleitet. Kauffälle mit besonderen Nutzungen wie z.B. SB-Märkte etc. sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Im Allgemeinen liegen die Grundstücksflächen an endgültig oder vorläufig ausgebauten bzw. für den Ausbau vorgesehenen Straßen, jedenfalls muss ihre Erschließung gesichert sein. Sie müssen nach Lage, Form und Größe als Baugrundstück oder zur Aufteilung in Baugrundstücke geeignet sein.

Der Erschließungsbeitrag nach § 127 Baugesetzbuch ist in den Richtwerten enthalten.



Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Der **Verkehrswert** eines einzelnen Grundstückes kann wegen unterschiedlicher wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Lagebesonderheiten und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) sowie wegen eines Unterschiedes in der Höhe des zu erwartenden Erschließungsbeitrages vom Bodenrichtwert abweichen. Daher kann der Verkehrswert jeweils nur durch Einzelbegutachtung festgestellt werden.

Bodenrichtwerte für **Rohbauland** und für **Bauerwartungsland** sind nicht beschlossen worden.

4. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um Mittelwerte der in den entsprechenden Gebieten gezahlten Kaufpreise. Es wird darauf hingewiesen, dass der Streubereich dieser Kaufpreise teilweise groß ist. Bei der Mittelbildung wurden keine Untersuchungen bezüglich eventueller Besonderheiten der einzelnen Kauffälle (wie z.B.: Bonität, Grundstücksform, Größe, Lage zum Hof usw.) vorgenommen. Die Bonität und die Nutzungsart sind in den jeweiligen Richtwertlagen angegeben. Bei den Angaben zur Nutzungsart wird wie folgt unterschieden:

- A** Ackerflächen
- GR** Grünlandflächen

Der **Verkehrswert** eines einzelnen Grundstückes kann wegen besonderer wertbestimmenden Eigenschaften wie Kulturart, Bodengüte, Größe, Grundstücksform, Sonderlage, Dauerkulturen usw. vom Bodenrichtwert abweichen. Daher kann der Verkehrswert jeweils nur durch Einzelbegutachtung festgestellt werden.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Vorsitzende

(Littek-Braun)

Bezugsquelle für die Richtwertliste ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Aachen. Ohne ausdrückliche schriftliche Erlaubnis der Geschäftsstelle darf kein Teil dieser Unterlagen für jedwede Zwecke vervielfältigt werden. Insbesondere die kostenlose Überlassung an Dritte ist untersagt.

Geschäftsstelle Gutachterausschuss:**Anschrift und Auskünfte:**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Aachen
Zollernstraße 10 Postfach 500451
52010 Aachen 52088 Aachen

Telefon:

0241/5198 - 2555
0241/5198 - 2504
0241/5198 - 2457
0241/5198 - 2547

Telefax:

0241/5198 – 533 190

e-Mail-Adresse :

gutachterausschuss@kreis-aachen.de

Internet-Adresse :

<http://www.gutachterausschuss.kreis-aachen.de>

**Stadt Alsdorf**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Alsdorf | |
|----------------------|--|-------------------------|
| | Richtwertlage | €/ m² |
| Alsdorf | Im Haag / Auf dem Kamp / Tröter Weg | 175,-- |
| | Marie-Juchacz-Straße | 140,-- |
| | Gebiet westlich Übacher Weg / Waldstraße / Olefstraße | 135,-- |
| | Nördlich Herzogenrather Straße | 120,-- |
| | Annagelände Wohnbereich | 125,--* ² |
| | Gebiet östlich Übacher Weg / Geilenkirchener Straße / Linnicher Straße / Annastraße | 145,-- |
| | Gebiet zwischen Würselener Straße / Weinstraße / Kurt- Koblitz-Ring | 145,-- |
| Begau | --- | 140,-- |
| Bettendorf | --- | 120,-- |
| Broicher Siedlung | --- | 145,-- |
| Busch | --- | 120,-- |
| Duffesheide | --- | --- |
| Hoengen | Hoengen mit Ausnahme Neubaugebiet Müschekamp | 140,-- |
| | Neubaugebiet Müschekamp | 140,-- |
| Kellersberg | --- | 130,--* ¹ |
| Mariadorf | Nordöstlich der Bahnlinie Alsdorf - Stolberg | 135,-- |
| | Blumenrather Straße / Straßburger Straße | 135,-- |
| | Südlich der Blumenrather Straße / westlich der Bahnlinie Alsdorf - Stolberg | 135,-- |
| Neuweiler | --- | 120,-- |
| Ofden | Siedlung | 135,--* ¹ |
| | (mit Ausnahme der Siedlung) | 180,-- |
| Schaufenberg | --- | 140,-- |
| Siedlung Ost | --- | 135,-- |
| Warden | --- | 135,-- |
| Zopp | --- | 145,-- |

***¹ Keine Umrechnung über die Flächengröße**

***² Abgeleitet aus subventionierten Verkäufen**



| Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m Zentrale Innenstadtlagen Alsdorf Richtwertlage | €/ m² |
|--|----------------------------|
| Nördliche Bahnhofstraße / Rathausstraße bis Stadthalle / Luisenstraße bis Otto- Wels-Straße | 240,--*³ |
| Alte Luisenstraße | 210,--*³ |
| Denkmalplatz | 170,--*³ |
| Annaplatz (tertiäres Gewerbe) | --- |
| Rathausstraße bis Körnerstraße | 210,--*³ |
| Nördlich der Luisenstraße / Otto-Wels-Straße / Hubertusstraße | 210,--*³ |
| Luisenstraße zwischen Otto-Wels-Straße und Kurt-Koblitz-Ring | 210,--*³ |
| Gebiet nördlich Weinstraße / zwischen südlicher Bahnhofstraße und Albrecht- Dürer-Straße | 150,--*³ |

***³ Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**



| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | Art der Nutzung | €/ m² |
|----------------|--|------------------------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Alsdorf | Hagfeld / Carl-Zeiss-Straße / Max-Planck-Straße | GE / GI | 50,-- |
| | Hoengen: Werner-von-Siemens-Straße | GE | 35,-- |
| | Sankt-Jöris-Straße | GE | 35,-- |
| | IGA - Park, Konrad-Zuse-Straße | GI | 35,-- |
| | Gewerbliche Flächen zwischen Grenzweg und Siedlung Ost an der B 57 | GE | 75,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Bonität und Nutzungsart | | €/ m² |
|----------------|--|--------------------------------|----------|--------------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Alsdorf | Bettendorf | | | |
| | Schaufenberg | | | |
| | Hoengen - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath – Stolberg | 70 - 85 | A | 4,50 |
| | Busch - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath – Stolberg | 70 - 85 | A | 4,50*⁴ |
| | Duffesheide – Schleibach | 55 - 80 | A | 4,80 |
| | Begau | 55 - 80 | A | 4,50 |

***⁴ Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

**Stadt Baesweiler**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Baesweiler | |
|------------|---|---------------|
| | Richtwertlage | |
| Baesweiler | Westlich der Petronellastraße / Kapellenstraße | 140,-- |
| | Nördlich Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße | 135,-- |
| | Südlich Herzogenrather Weg / östlich Kapellenstraße | 150,-- |
| | Südlich Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße, westlich Parkstraße | 150,-- |
| | Vincent-van-Gogh-Ring / Claude-Monet-Ring / Auguste-Renoir-Straße | 150,-- |
| Beggendorf | --- | 125,-- |
| Floverich | --- | 115,-- |
| Loverich | --- | 120,-- |
| Oidtweiler | --- | 150,-- |
| | Neubaugebiet: Auf'm Streitberg | 145,-- |
| Puffendorf | --- | 110,-- |
| Setterich | Südöstliches Setterich | 125,-- |
| | Westliches Setterich mit Ortskern | 115,-- |
| | Siedlungen Setterich West und Setterich Ost | 100,-- |
| | Gebiet nördlich Grünstraße und westlich Pestalozzistraße | 120,-- |

| Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m | | €/ m ² |
|---|--|----------------------------|
| Zentrale Innenstadtlagen Baesweiler | | |
| Richtwertlage | | |
| Kirchstraße / In der Schaf | | 200,--*³ |
| Löffelstraße (Geschäftslagen) / Kückstraße / Reyplatz | | 180,--*³ |

***³ Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**



| | Bodenrichtwerte für Gewerbliche Bauflächen Richtwertlage | Art der Nutzung | €/ m² |
|-------------------|--|----------------------------|-------------------------|
| Baesweiler | Arnold-Sommerfeld-Ring / Wilhelm-Röntgen- Straße / Thomas-Edison-Straße | GE | 25,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage | Bonität und Nutzungs- art | | €/ m² |
|---|--|--|----------|--------------------------|
| Baesweiler | Baesweiler - nördlich Übacher Weg, Kapellen- straße | 70 - 90 | A | 4,30 |
| | Beggendorf, Puffendorf, Setterich | | | |
| | Oidtweiler - nördlich Eschweilerstraße L 240 | 70 - 85 | A | 4,50*⁴ |
| | Baesweiler - südlich Übacher Weg, Kapellen- straße | | | |
| Oidtweiler - südlich Eschweilerstraße L 240 - östlich Bundesstraße 57 | | | | |

***⁴ Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

**Stadt Eschweiler**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Eschweiler | €/ m ² |
|--|--|-------------------|
| | Richtwertlage | |
| Bergrath | --- | 160,-- |
| Dürwiß | --- | 180,-- |
| Eschweiler | Gebiet westlich Jülicher Straße und nördlich Grüner Weg / Brauhausstraße | 205,-- |
| | Gebiet zwischen Jülicher Str. und An Wardens Linde nördlich Peter-Paul-Str./ Dürener Str. südlich Gartenstr. | 190,-- |
| | Gebiet zwischen Jülicher Str. und An Wardens Linde nördlich Gartenstr. | 205,-- |
| | Ost (östlich An Wardenslinde / Saarstraße / Nelkenweg / Tulpenweg) | 135,-- |
| | Gebiet südlich der Inde und nördlich der Eschweiler Talbahn zwischen Bergrather Straße und Merkurstraße | 170,-- |
| | Westliche Indestraße / Steinstraße / August-Thyssen-Straße / Gutenbergstraße | 170,-- |
| | Siedlung Jägerspfad / Im Hag | 180,-- |
| | Neubaugebiet Ringofen | 165,-- |
| | Odilienstraße / Johanna-Neuman-Straße / Eisenbahnstraße / Hüttenstraße | 170,-- |
| Fronhoven Neu Lohn | --- | 125,-- |
| Hastenrath Scherpenseel Volkenrath | --- | 160,-- |
| Hehlrath | --- | 155,-- |
| Hücheln | --- | 120,-- |
| Kinzweiler | --- | 165,-- |
| Nothberg | --- | 135,-- |
| Pumpe / Stich | --- | 140,-- |
| Röhe | --- | 135,-- |
| Röthgen | mit Ausnahme von: Am Burgfeld / Von-Harff-Straße / Von-der-Horst-Straße | 140,-- |
| | Am Burgfeld / Von-Harff-Straße / Von-der-Horst-Straße | 180,-- |
| Siedlung Waldschule | --- | 175,-- |
| St. Jöris | --- | 135,-- |
| Weisweiler | Nördlich der Inde | 125,-- |
| | Wilhelmshöhe / Heidesiedlung | 125,-- |



| Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m Zentrale Innenstadtlagen Eschweiler | €/ m² |
|--|----------------------------|
| Richtwertlage | |
| Grabenstraße / Englerthstraße / nördliche Neustraße (Fußgängerzone) | 450,--*³ |
| Neustraße südlich Englerthstraße (Fußgängerzone) | 400,--*³ |
| Markt / Rathaus | 350,--*³ |
| Gebiet um die Zentrale Innenstadtlage Markt / Rathaus zwischen : Indestraße / Brauhausstraße / nördliche Kochsgasse / Peter-Paul-Straße / südliche Preyerstraße / westliche Dürener Straße | 200,--*³ |
| Dechant-Deckers-Straße / westliche Englerthstraße bis Fußgängerzone / nördlich Hospitalgasse | 200,--*³ |
| Rosenallee / nördlich Kaiserstraße zwischen Franzstraße und Moltkestraße / südlich Hospitalgasse | 300,--*³ |
| Langwahn, Röhgener Straße | 200,--*³ |
| Gebiet zwischen Bismarckstraße und Kaiserstraße sowie Gebiet zwischen östlicher Kaiserstraße, Hompeschstraße, Inde, Bergrather Straße | 200,--*³ |

***³ Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**



| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | Art der Nutzung | €/ m² |
|-------------------|---|------------------------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Eschweiler | Königsbenden / Dürener Straße | GE | 35,-- |
| | Auerbachstraße / Rue de Watrelos | GE | 100,-- |
| | Talstraße | GE | 30,-- |
| | In der Krause | GE | 35,-- |
| | Industrie- und Gewerbepark Eschweiler | GE / GI | 30,-- |
| | Stich | GE | 40,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Bonität und Nutzungsart | | €/ m² |
|-------------------|--|--------------------------------|----------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Eschweiler | Bergrath - Hastenrath - südlich der Inde | 40 - 75 | A | 3,50 |
| | Dürwiß - Lohn - östlich L 240 alt - nördlich der Inde | 45 - 80 | A | 4,50 |
| | Kinzweiler - St.Jöris - westlich L 240 alt - nördlich der Inde | 55 - 80 | A | 4,50 |

**Stadt Herzogenrath**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Herzogenrath | €/ m ² |
|--|--|-------------------|
| | Richtwertlage | |
| Herbach | --- | 100,-- |
| Herzogenrath | Eygelshovener Straße / Klosterrather Straße / Maastrichter Straße / Woperstraße | 180,-- |
| | Gebiet zwischen Rolducer Straße / Wendelinusstraße | 180,-- |
| | Hundforter Benden / Wiesenstraße | 180,-- |
| | Weidstraße / Further Straße / Waldstraße / Bardenberger Straße / Ruifer Straße | 180,-- |
| | Bergerstraße / Alsdorfer Straße | 180,-- |
| | Saarstraße / Dahlemer Straße / Thiergartenstraße / Bockreiter- straße | 170,-- |
| | Gebiet nördlich der Geilenkirchener Straße zwischen Biche- rouxstraße und Saarstraße | 160,-- |
| | Raderfeld / Bierstraß | 150,-- |
| Hofstadt | --- | 120,-- |
| Kohlscheid | Klinkheide | 215,-- |
| | Hoheneich | 220,-- |
| | Forensberger Straße / Mühlenstraße / Nordstraße | 210,-- |
| | Gebiet um Ortszentrum Kohlscheid Markt: Weststraße / südlich der Oststraße bis Kämpchenstraße | 200,-- |
| | Kircheich | 200,-- |
| | Forstheide | 200,-- |
| | Kämpchen | 200,-- |
| | Rumpen | 200,-- |
| | Berensberg | 215,-- |
| | Mühlenbach | 195,-- |
| | Bank | 205,-- |
| Gebiet zwischen Banker Straße und Mevenheide | 195,-- | |
| Merkstein | Nördlich Bahnlinie Herzogenrath - Alsdorf | 135,-- |
| | Gebiet östlich Geilenkirchener Straße / Nordsternstraße | 135,-- |
| | Gebiet westlich Geilenkirchener Straße / Südlich Bahnlinie Herzogenrath - Alsdorf | 135,-- |
| | Neubaugebiet Schleypenhof | 135,-- |



| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Herzogenrath | | €/ m ² |
|------------------|---|--|-------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Niederbardenberg | --- | | 145,-- |
| Noppenberg | --- | | 135,-- |
| Pannesheide | --- | | 180,-- |
| Plitschard | --- | | 120,-- |
| Ritzerfeld | --- | | 130,-- |
| Ruif | --- | | 120,-- |
| Straß | Nördliches Straß / Kohlberg | | 155,-- |
| | Südliches Straß | | 155,-- |
| Wildnis | --- | | 125,-- |
| Wefelen | --- | | 135,-- |
| Worm | --- | | 125,-- |

| Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m | | €/ m ² |
|---|--|----------------------|
| Zentrale Innenstadtlage Herzogenrath / Ortszentrum Kohlscheid | | |
| Richtwertlage | | |
| Bahnhof Herzogenrath / Bahnhofstraße | | --- |
| Ferdinand-Schmetz-Platz / Apolloniastraße / Kleikstraße | | 220,--* ³ |
| Dammstraße | | 180,--* ³ |
| Gebiet zwischen der Burg / südlich der Apolloniastraße / Erkensstraße / Schütz-von-Rode-Straße | | 180,--* ³ |
| Ortszentrum Bereich um Kohlscheid Markt | | 240,--* ³ |
| Südstraße mittlerer Bereich um Paulusstraße und Mörikestraße (überwiegend Wohnnutzung) | | 200,--* ³ |
| Südstraße Bereich Einmündung Kaiserstraße (überwiegend gemischte Nut- zung) | | 220,--* ³ |

***³ Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**



| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | Art der Nutzung | €/ m² |
|---------------------|--|------------------------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Herzogenrath | Boscheler Berg | GE | 25,-- |
| | Im Straßer Feld | GE | 65,-- |
| | Gewerbegebiet Technologiepark Herzogenrath | GE | 100,-- |
| | Neustreiffeld | GE | 55,-- |
| | Einzelhandelsflächen östlich Roermonder Straße Bereich Feldstraße / Industriestraße | GE | 120,-- |
| | Gewerbegebiet Industriestraße | GE | 75,-- |
| | Einzelhandelsflächen westlich Roermonder Straße nördlich Bahnstraße | SO | 120,-- |
| | Kohlscheid Süd (Dornkaul) | GE | 75,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Bonität und Nutzungsart | | €/ m² |
|---------------------|--|--------------------------------|----------|--------------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Herzogenrath | Bierstraß - Ruif | 60 - 70 | A | 4,00 |
| | Kohlscheid | 60 - 80 | A | 4,50 |
| | Merkstein - Neumerberen Östlich Geilenkirchener Str. | 70 - 85 | A | 4,50*⁴ |
| | Niederbardenberg - Kämerhof | 55 - 80 | A | 4,80 |
| | Hofstadt - Ritterfeld - Nördlich Bierstraße - Westlich Kreisstraße 5 - Westlich Geilenkirchener Straße | 70 - 80 | A | 4,30 |

***⁴ Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

**Stadt Monschau**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Stadt Monschau | |
|---------------|---|--------------|
| | Richtwertlage | |
| Höfen | --- | 45,-- |
| Imgenbroich | --- | 90,-- |
| Kalterherberg | --- | 55,-- |
| Konzen | --- | 75,-- |
| Monschau | Haag | 70,-- |
| | Hargard | 70,-- |
| | Menzerath | 70,-- |
| | Mühlenberg / Au / Kierberg / Rosenthal | 70,-- |
| | Monschau nordwestlich der Innenstadt | 70,-- |
| | Monschau südwestlich der Innenstadt | 70,-- |
| Mützenich | --- | 55,-- |
| Rohren | --- | 40,-- |
| Widdau | --- | 30,-- |
| Alzen | --- | 40,-- |

| Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen Zentrale Innenstadtlage Monschau | |
|--|-----------------|
| Richtwertlage | |
| Monschau Innenstadt Touristenzentrum | 100,--*3 |

***3 Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**



| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | Art der Nutzung | €/ m² |
|-----------------|---|----------------------------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Monschau | Imgenbroich / Konzen | GE, GI | 25,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Bonität und Nutzungs- art | | €/ m² |
|-----------------|--|--|-----------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Monschau | Gemarkung Höfen, Gemarkung Rohren | ø 30 | GR | 0,50 |
| | Gemarkung Imgenbroich | ø 30 | GR | 1,00 |
| | Gemarkung Kalterherberg | ø 30 | GR | 0,60 |
| | Gemarkung Konzen | ø 35 | GR | 0,80 |
| | Gemarkung Monschau | ø 30 | GR | 0,60 |
| | Gemarkung Mützenich | ø 30 | GR | 0,50 |

**Gemeinde Roetgen**

| Gemeindeteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Roetgen | €/ m ² |
|--------------|---|----------------------|
| | Richtwertlage | |
| Mulartshütte | --- | 130,--* ¹ |
| Roetgen | Roetgen nordöstlich der Vennbahn | 150,--* ¹ |
| | Roetgen westlich der Vennbahn | 150,--* ¹ |
| | Roetgen südlich der Vennbahn | 150,--* ¹ |
| Rott | --- | 155,--* ¹ |

***¹ Keine Umrechnung über die Flächengröße**

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | Art der Nutzung | €/ m ² |
|----------------|---|--------------------|-------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Roetgen | Vennhorn / Zum genagelten Stein | GE, GI | 45,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Bonität und Nutzungs- art | | €/ m ² |
|----------------|--|---------------------------------|----|-------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Roetgen | Rott, Roetgen | 30 - 45 | GR | 1,50 |

**Gemeinde Simmerath**

| Gemeindeteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Simmerath | |
|--------------|---|-------|
| | Richtwertlage | |
| Dedenborn | Dorflage | 35,-- |
| | Seifenauel | 35,-- |
| Eicherscheid | --- | 75,-- |
| Einruhr | --- | 55,-- |
| Erkensruhr | --- | 35,-- |
| Hammer | --- | 35,-- |
| Huppenbroich | --- | 60,-- |
| Kesternich | --- | 70,-- |
| Lammersdorf | Waldsiedlung | 95,-- |
| | Westlich der Vennbahn | 95,-- |
| | Östlich der Vennbahn | 95,-- |
| Paustenbach | --- | 55,-- |
| Rollesbroich | --- | 65,-- |
| Rurberg | --- | 70,-- |
| Simmerath | Wohnlagen ohne Geschäftszentrum | 90,-- |
| Strauch | --- | 60,-- |
| Steckenborn | --- | 60,-- |
| Woffelsbach | --- | 70,-- |

| Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 40 m | |
|---|----------------------|
| Zentrale Innenlage Simmerath | |
| Richtwertlage | |
| Simmerath Geschäftszentrum | 120,--* ³ |

***³ Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**



| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | Art der Nutzung | €/ m² |
|------------------|---|----------------------------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Simmerath | In den Bremen | GE | 20,-- |
| | Rollesbroich (Völzbruch) | GE | 20,-- |
| | Lammersdorf Jägerhausstraße | GE | 20,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Bonität und Nutzungs- art | | €/ m² |
|------------------|--|--|-----------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Simmerath | Gemarkung Eicherscheid | ø 35 | GR | 0,80 |
| | Gemarkung Kesternich | ø 35 | GR | 0,80 |
| | Gemarkung Lammersdorf | ø 35 | GR | 1,00 |
| | Gemarkung Rurberg | ø 35 | GR | 1,00 |
| | Gemarkung Simmerath | ø 35 | GR | 1,00 |
| | Gemarkung Strauch, Gemarkung Steckenborn | ø 35 | GR | 1,00 |

**Stadt Stolberg**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Stolberg Richtwertlage | €/ m² |
|------------------|--|-------------------------|
| Atsch | Gebiet zwischen Würselener Straße / Sebastianusstraße / Hammstraße | 140,-- |
| Breinig | --- | 240,-- |
| Breiniger Berg | --- | 155,-- |
| Büsbach | Gebiet östlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Bischofstraße / Bauschenberg / Brockenberg / Hostetstraße | 200,-- |
| | Gebiet westlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Atzenach / Obersteinstraße / Am Flachsbach | 200,-- |
| | Büsbacher Berg / Galmeistraße | 200,-- |
| Dickenbruch | --- | 150,-- |
| Donnerberg | --- | 140,-- |
| Dorff | --- | 200,-- |
| Gressenich | --- | 155,-- |
| Kohlbusch | Buschstraße / Heinrichstraße | 140,-- |
| Liester | Gebiet östlich der Prämienstraße und der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Schafberg / Walther-Dobbelmann-Straße / Rotsch / Burgstüttgen / Aachener Straße | 170,-- |
| Mausbach | --- | 160,-- |
| Münsterbusch | --- | 150,-- |
| Schevenhütte | --- | 120,-- |
| Stolberg | Gebiet nördlich der Birkengangstraße und östlich der Eschweilerstraße | 135,-- |
| | Gebiet zwischen Birkengangstraße / Höhenstraße / Stadtrandsiedlung / Obere Donnerbergstraße / Ritzefeldstraße | 155,-- |
| | Gebiet zwischen Duffenterstraße / Hastenrather Straße | 150,-- |
| | Oberstolberg oberhalb der Altstadt / Burg | 150,-- |
| | Nordwestlich des Zentrums zwischen Krausstraße / Bierweiderstraße / Blaustraße | 140,-- |
| | Frankentalstraße / Kupfermeisterstraße | 140,-- |
| | Östlich des Zentrums zwischen Birkengangstraße / Ritzefeldstraße / Vichtbach | 155,-- |
| | Westlich des Zentrums zwischen Hermann-Ritter-Straße / Eichsfeldstraße | 155,-- |
| | Nördliche Aachener Straße / Brauereistraße | 155,-- |
| | Am Felshang | 200,-- |
| Venwegen | --- | 185,-- |
| Vicht | --- | 160,-- |
| Werth | --- | 145,-- |
| Zweifall | --- | 140,-- |



| Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m | | €/ m² |
|---|--|----------------------------|
| Zentrale Innenstadtlagen Stolberg | | |
| Richtwertlage | | |
| Mühlener Markt / Salmstraße nördlich Roderburgmühle | | 170,--*³ |
| Salmstraße südlich Roderburgmühle und Rathausstraße nördlich Bastiansweiher | | 180,--*³ |
| Rathausstraße zwischen Bastiansweiher und Kaiserplatz | | 250,--*³ |
| Zentrale Innenstadtlage: Rathaus / Steinweg nördlich Kortumstraße | | 270,--*³ |
| Steinweg südlich Kortumstraße | | 190,--*³ |
| Willy-Brandt-Platz / Zweifaller Straße | | 160,--*³ |
| Stolberg Altstadt, Burg | | 190,--*³ |

***³ Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | Art der Nutzung | €/ m² |
|-----------------|---|------------------------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Stolberg | Velau / Steinfurt | GE | 30,-- |
| | Rhenaniastraße, Prattelsackstraße | GE | 50,-- |
| | Camp Astrid | GE | 35,-- |
| | Gressenich - Mausbach, Industriestraße | GI | 20,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Bonität und Nutzungsart | | €/ m² |
|-----------------|--|--------------------------------|-----------|-------------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Stolberg | Atsch, Donnerberg, Gressenich | 35 - 60 | GR | 3,00 |
| | Breinig, Vicht, Mausbach | 35 - 55 | GR | 2,30 |

**Stadt Würselen**

| Stadtteil | Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Würselen | €/ m² |
|---|---|-------------------------|
| Richtwertlage | | |
| Bardenberg | --- | 210,-- |
| | Pley | 210,-- |
| | Oststraße / Neubaugebiet Schützenwiese | 210,-- |
| Broichweiden | --- | 230,-- |
| Dobach | Drischfeld / Dobacher Straße / Hansemannstraße / St.-Jobser-Straße | 225,-- |
| Euchen | --- | 180,-- |
| Linden-Neusen | --- | 200,-- |
| Würselen | Gouleystraße / Morsbacher Straße / Schweilbacher Straße Am Förderturm | 210,-- |
| | Gebiet östlich Morsbacher Straße / westlich Krefelder Straße / westlich Burgstraße | 190,-- |
| | Gebiet zwischen Brückweg / In den Pützenbenden / Willy-Brandt-Ring | 200,-- |
| | Südlich Brückweg / Am Johanniterhof / Elchenrather Weide / An den Kreuzgärten | 230,-- |
| | Gebiet nördlich Bahnhofstraße / Kreuzstraße / Wiesenhof | 200,-- |
| | Gebiet südlich Bahnhofstraße und nördlich Friedrichstra- ße ohne Bissener Straße / Lindenplatz | 215,-- |
| | Bissener Straße / Lindenplatz | 260,-- |
| | Gebiet westlich Kaiserstraße / östlich Aachener Straße, nördlich Bahnhofstraße | 210,-- |
| | In der Herg / Maarstraße / Auf der Weide / An den Quellen | 210,-- |
| | Scherberger Straße / Kaisersruher Straße / Aachener Straße / (Scherberg) | 195,-- |
| | Schloßstraße | 230,-- |
| | Gebiet zwischen Lehnstraße / südlich Bahnhofstraße / Neuhauser Straße / Pricker Straße | 205,-- |
| | Gebiet zwischen Krottstraße / Drischer Straße / Sebastia- nusstraße / Wilhelmstraße | 230,-- |
| | Tittelsstraße / Am Alten Kaninsberg | 245,-- |
| | Neubaugebiet Am Wisselsbach | 270,-- |
| Ringstraße / Semmelweisstraße / Mauerfeldchen | 260,-- | |



| Bodenrichtwerte für Kerngebiete / gemischte Bauflächen bei einer mittleren Grundstückstiefe von 35 m | | €/ m ² |
|---|--|----------------------------|
| Zentrale Innenstadtlagen in Würselen | | |
| Richtwertlage | | |
| Kaiserstraße südlich Bahnhofstraße | | 450,--*³ |
| Markt | | 300,--*³ |
| Kaiserstraße zwischen Bahnhofstraße und Grevenberger Straße / Elchenrather Straße | | 320,--*³ |
| Kaiserstraße nördlich Grevenberger Straße / Elchenrather Straße | | 300,--*³ |
| Rathaus / Morlaixplatz | | 300,--*³ |

***³ Keine Umrechnung über die Grundstückstiefe bzw. Flächengröße**

| | Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen | Art der Nutzung | €/ m ² |
|-----------------|--|-----------------|-------------------|
| | Richtwertlage | | |
| Würselen | Aachener Kreuz überwiegend produzierendes, verarbeitendes Gewerbe | GE | 75,-- |
| | Aachener Kreuz publikumsintensive Gewerbenutzung | GE | 100,-- |
| | Burgstraße / Neustraße | GE | 50,-- |
| | Willy-Brandt-Ring / Am Weiweg | GE | 70,-- |
| | Recker-Gelände Einzelhandelsflächen | GE | 150,-- |
| | Recker-Gelände Gewerbeflächen | GE | 70,-- |

| | Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke | Bonität und Nutzungsart | | €/ m ² |
|-----------------|--|-------------------------|----------|-------------------|
| | Richtwertlage | | | |
| Würselen | Bardenberg, Broichweiden - westlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss | 55 - 80 | A | 4,80 |
| | Merzbrück - östlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss | 55 - 80 | A | 4,50 |