



DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS AACHEN

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Gebiet des Kreises Aachen

Stand: 31. 12. 1998

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 7.3.1990 die nachfolgenden Bodenrichtwerte ermittelt und am 25. Februar 1999 beschlossen.

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 mindestens 15 m Breite und den in der Liste angegebenen Tiefen (Eigenschaften des Richtwertgrundstückes).

2. Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten wie in der Liste angegeben (Art der Nutzung).

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.

Der **Verkehrswert** eines einzelnen Grundstückes kann wegen unterschiedlicher wertbestimmender 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.



DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS AACHEN

3. 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 ist in den jeweiligen Richtwertlagen angegeben.

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

Der Vorsitzende

(Evers)



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 - 555
0241/5198 - 504
0241/5198 - 457
0241/5198 - 547

Telefax:

0241/5198 - 291

**1. Wohnbauflächen :**

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Alsdorf	
	Richtwertlage	
Alsdorf	Schaufenberg	270,-
	Im Haag / Auf dem Kamp / Tröter Weg	300,-
	Marie-Juchacz-Straße	260,-
	Waldstraße / Olefstraße	230,-
Begau	---	250,-
Bettendorf	---	220,-
Broicher Siedlung	Gebiet westlich der Blumenrather Straße	250,-
Busch	---	230,-
Duffesheide	---	--
Blumenrath, Hoengen, Mariadorf	---	270,-
Kellersberg	---	240,-
Ofden	Siedlung	250,-
	(mit Ausnahme der Siedlung)	300,-
Siedlung Ost	---	240,-
Warden	---	230,-
Zopp	---	250,-

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Baesweiler	
	Richtwertlage	
Baesweiler	Wohnlagen westlich Kapellenstraße und nördlich Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße	220,-
	Zentrumsnahe Wohnlagen zwischen Kapellenstraße / Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße und Parkstraße	250,-
	Vincent-van-Gogh-Ring / Claude-Monet-Ring / Auguste-Renoir-Straße	230,-
Beggendorf	---	230,-

**Fortsetzung Wohnbauflächen : Stadt Baesweiler**

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Baesweiler	
	Richtwertlage	
Floverich	---	160,-
Loverich	---	200,-
Oidtweiler	---	230,-
Puffendorf	---	160,-
Setterich	---	210,-

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Eschweiler	
	Richtwertlage	
Bergrath	---	270,-
Dürwiß	---	340,-
Eschweiler	Grünewaldstraße / Franz-Liszt-Straße	350,-
	Preyerstraße (nördlich der Gartenstraße) /Königsberger Straße	
	Heinrichsweg / Jägerspfad	
	Siedlung Waldschule	250,-
Hastenrath, Scherpenseel, Volkenrath	---	240,-
Hehlerath	---	260,-
Kinzweiler	---	260,-
Nothberg	---	210,-
Röhe	---	230,-
St. Jöris	---	220,-
Weisweiler	---	230,-
Frohnhoven, Neu Lohn	---	210,-



Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Herzogenrath	
	Richtwertlage	
Herbach	---	190,-
Herzogenrath	Saarstraße / Dahlemer Straße / Thiergartenstraße / Bockreiterstraße	300,-
	Hundforter Benden, Grünstraße	300,-
Hofstadt	---	210,-
Kohlscheid	Östlich der Roermonder Straße	350,-
	Mühlenbach / Bank / Mevenheide / Wilsberg (westlich der Roermonder Straße)	350,-
Merkstein	---	230,-
Niederbardenberg, Wefelen	---	270,-
Noppenberg	---	240,-
Pannesheide	---	290,-
Plitschard	---	--
Straß	---	290,-
Wildnis	---	230,-
Worm	---	--

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Stadt Monschau	
	Richtwertlage	
Höfen	---	65,-
Imgenbroich	---	130,-
Kalterherberg	---	75,-
Konzen	---	100,-
Monschau	Haag / Hargard Menzerath Kierberg	100,-
Mützenich	---	85,-
Rohren	---	65,-
Widdau	---	--



Gemeindeteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Roetgen	
	Richtwertlage	
Mulartshütte	---	--
Roetgen	---	250,-
Rott	---	280,-

Gemeindeteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Simmerath	
	Richtwertlage	
Dedenborn	---	65,-
Eicherscheid	---	65,-
Einruhr	---	90,-
Erkensruhr	---	75,-
Hammer	---	--
Huppenbroich	---	65,-
Kesternich	---	120,-
Lammersdorf	---	120,-
Paustenbach	---	95,-
Rollesbroich	---	110,-
Rurberg	---	95,-
Simmerath	---	110,-
Strauch	---	95,-
Steckenborn	---	85,-
Woffelsbach	---	110,-



Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Stolberg	
	Richtwertlage	DM/m ²
Breinig	---	380,-
Breiniger Berg	---	300,-
Dorff	---	--
Gressenich	---	230,-
Mausbach	---	270,-
Schevenhütte	---	220,-
Stolberg	Gebiet nördlich der Birkengangstraße und östlich der Eschweilerstraße	230,-
	Gebiet südwestlich der Höhenstraße zwischen Birkengangstraße und Hastenrather Straße	300,-
	Donnerberg (Siedlung)	310,-
	Münsterbusch / Dickenbruch	300,-
	Liester (Gebiet östlich der Prämienstraße und der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Schafberg / Walther-Dobbelmann-Straße / Rotsch / Burgstüttgen / Aachener Straße)	360,-
	Gebiet östlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Bischofstraße / Bauschenberg / Brockenberg / Hostetstraße (Büsbach)	340,-
	Gebiet westlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Atzenach / Obersteinstraße / Am Flachsbach (Büsbach)	
	Büsbacher Berg / Galmeistraße	
	Buschstraße / Heinrichstraße (Kohlbusch)	230,-
	Gebiet zwischen Würselener Straße / Sebastianusstraße / Hammstraße (Atsch)	230,-
Venwegen	---	310,-
Vicht	---	280,-
Werth	---	250,-
Zweifall	---	280,-



Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Würselen	DM/m ²
	Richtwertlage	
Bardenberg	---	350,-
Broichweiden	---	350,-
Euchen	---	290,-
Würselen	Tittelstraße / Am Alten Kaninsberg	390,-
	Ringstraße / Semmelweisstraße	
	Bertha-von-Suttner-Straße / Geschwister-Scholl-Straße	
	Drischfeld / Dobacher Straße / Salmanusstraße / Hauptstraße (Dobach)	350,-
	Scherberger Straße / Kaisersruher Straße / Aachener Straße (Scherberg)	320,-
	In der Herg / Maarstraße / Auf der Weide / An den Quellen	380,-
	Schloßstraße	
	Gouleystraße / Morsbacher Straße / Schweilbacher Straße	350,-
	Am Förderturm	300,-

**2. Gewerbliche Bauflächen :**

Stadt Gemeinde	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	DM/m ²
Alsdorf	Hagfeld / Carl-Zeiss-Straße / Max-Planck-Straße	GE / GI	40,- bis 60,-
	Hoengen : Werner-von-Siemens-Straße	GE	50,-
	Sankt-Jöris-Straße	GE	50,-
	IGA - Park, Konrad-Zuse-Straße	GI	50,-
Baesweiler	Industriestraße	GE	30,-
Eschweiler	Königsbenden / Dürener Straße	GE	45,- bis 70,-
	Auerbachstraße / Rue de Wattrelos	GE	60,- bis 100,-
	Talstraße	GE	55,-
	In der Krause	GE	50,-
	Industrie- und Gewerbepark Eschweiler	GE / GI	55,-
Herzogenrath	Boscheler Berg	GE	50,-
	Im Straßer Feld	GE	85,-
	Roermonder Straße / Kaiserstraße / Industriestraße / Weststraße	GE	120,-
Monschau	Imgenbroich / Konzen	GE, GI	35,-
Roetgen	Vennhorn / Zum genagelten Stein	GE, GI	45,-
Simmerath	In den Bremen	GE	35,-
	Rollesbroich (Völzbruch)	GE	35,-
Stolberg	Velau / Steinfurt	GE	40,-
	Rhenaniastraße	GE	40,-
	Gressenich - Mausbach, Industriestraße	GI	40,-
Würselen	Aachener Kreuz	GE	100,- bis 170,-
	Burgstraße / Neustraße	GE	100,-
	Willy-Brandt-Allee / Am Weiweg	GE	85,-

HINWEIS : Zum Teil sind die Bodenrichtwerte von begünstigten Verkäufen der Städte und Gemeinden abgeleitet.

Kauffälle mit besonderen Nutzungen wie z.B. SB-Märkte etc. sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Alsdorf	Bettendorf		
	Schaufenberg	70 - 85	8,00
	Hoengen : nördlich der Bahnlinie Herzogenrath-Stolberg		
	Busch : nördlich der Bahnlinie Herzogenrath-Stolberg	70 - 85	7,50
	Duffesheide - Schleibach	55 - 80	9,00
Baesweiler	Baesweiler : nördlich Übacher Weg, Kapellenstraße		
	Beggendorf, Puffendorf, Setterich	70 - 90	8,00
	Oidtweiler : nördlich Eschweilerstraße L 240		
	Baesweiler : südlich Übacher Weg, Kapellenstraße, westlich Bundesstraße 57	70 - 85	7,50
	Oidtweiler : südlich der Eschweilerstraße L 240, östlich Bundesstraße 57	70 - 85	8,00
Eschweiler	Bergrath - Hastenrath: südlich Autobahn Aachen-Köln A 4	40 - 75	6,00
	Dürwiß - Lohn : östlich L 240 alt, nördlich Autobahn Aachen-Köln A 4	45 - 80	7,50
	Kinzweiler - St.Jöris : westlich L 240 alt, nördlich Autobahn Aachen-Köln A 4	55 - 80	8,50
Herzogenrath	Bierstraß - Ruif	60 - 70	7,00
	Kohlscheid	60 - 80	7,00
	Merkstein - Neumerberen: östlich Geilenkirchener Str.	70 - 85	7,50
	Niederbardenberg - Kämerhof	55 - 80	9,00
	Hofstadt -Ritzerfeld: nördlich Bierstraße, westlich Kreisstraße 5, westlich Geilenkirchener Straße	70 - 80	7,50
Monschau	Höfen - Rohren	i.M. 30	1,20
	Imgenbroich	i.M. 30	1,20
	Kalterherberg	i.M. 30	1,30
	Konzen	i.M. 35	1,50
	Monschau	i.M. 30	1,20
	Mützenich	i.M. 30	1,30



Stadt Gemeinde	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	DM/m²
Roetgen	Rott- Roetgen	30 - 45	2,50
Simmerath	Eicherscheid	i.M. 35	1,50
	Kesternich	i.M. 35	1,50
	Lammersdorf	i.M. 35	2,00
	Rurberg	i.M. 35	1,00
	Simmerath	i.M. 35	1,30
	Strauch, Steckenborn	i.M. 35	2,00
Stolberg	Atsch, Donnerberg, Gressenich	35 - 60	4,50
	Breinig, Vicht, Mausbach	35 - 55	4,00
Würselen	Bardenberg, Broichweiden : westlich Autobahn Aachen-Neuß A 44	55 - 80	9,00
	Merzbrück : östlich Autobahn Aachen-Neuß A 44	55 - 80	8,50



DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS AACHEN

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Gebiet des Kreises Aachen

Stand: 31. 12. 1999

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 7.3.1990 die nachfolgenden Bodenrichtwerte ermittelt und am 10. März 2000 beschlossen.

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 mindestens 15 m Breite und den in der Liste angegebenen Tiefen (Eigenschaften des Richtwertgrundstückes).

2. Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten wie in der Liste angegeben (Art der Nutzung).

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.

Der **Verkehrswert** eines einzelnen Grundstückes kann wegen unterschiedlicher wertbestimmender 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.



DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS AACHEN

3. 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 ist in den jeweiligen Richtwertlagen angegeben.

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

Der Vorsitzende

(Evers)



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 - 555
0241/5198 - 504
0241/5198 - 457
0241/5198 - 547

Telefax:
0241/5198 - 291

**1. Wohnbauflächen :**

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Alsdorf	
	Richtwertlage	
Alsdorf	Schaufenberg	270,--
	Im Haag / Auf dem Kamp / Tröter Weg	320,--
	Marie-Juchacz-Straße	280,--
	Waldstraße / Olefstraße	250,--
Begau	---	260,--
Bettendorf	---	220,--
Broicher Siedlung	---	260,--
Busch	---	230,--
Duffesheide	---	---
Blumenrath, Hoengen, Mariadorf	---	250,--
Kellersberg	---	240,--
Ofden	Siedlung	250,--
	(mit Ausnahme der Siedlung)	320,--
Siedlung Ost	---	240,--
Warden	---	240,--
Zopp	---	250,--

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Baesweiler	
	Richtwertlage	
Baesweiler	Wohnlagen westlich Kapellenstraße und nördlich Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße	230,--
	Zentrumsnahe Wohnlagen zwischen Kapellenstraße / Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße und Parkstraße	250,--
	Vincent-van-Gogh-Ring / Claude-Monet-Ring / Auguste-Renoir-Straße	230,--
Beggendorf	---	210,--

**Fortsetzung Wohnbauflächen : Stadt Baesweiler**

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Baesweiler	
	Richtwertlage	
Floverich	---	160,--
Loverich	---	200,--
Oidtweiler	---	230,--
Puffendorf	---	160,--
Setterich	---	220,--

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Eschweiler	
	Richtwertlage	
Bergrath	---	300,--
Dürwiß	---	340,--
Eschweiler	Grünewaldstraße / Franz-Liszt-Straße	360,--
	Preyerstraße (nördlich der Gartenstraße) /Königsberger Straße	
	Heinrichsweg / Jägerspfad	
	Pumpe / Stich / Röthgen	250,--
	Siedlung Waldschule	250,--
Hastenrath, Scherpenseel, Volkenrath	---	240,--
Hehlrath	---	280,--
Kinzweiler	---	300,--
Nothberg	---	220,--
Röhe	---	250,--
St. Jöris	---	220,--
Weisweiler	---	230,--
Frohnhoven, Neu Lohn	---	210,--



Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Herzogenrath	
	Richtwertlage	
Herbach	---	200,--
Herzogenrath	Saarstraße / Dahlemer Straße / Thiergartenstraße / Bockreiterstraße	300,--
	Hundforter Benden, Grünstraße	300,--
Hofstadt	---	210,--
Kohlscheid	Östlich der Roermonder Straße	390,--
	Mühlenbach / Bank / Mevenheide / Wilsberg (westlich der Roermonder Straße)	380,--
Merkstein	---	250,--
Niederbardenberg, Wefelen	---	270,--
Noppenberg	---	240,--
Pannesheide	---	290,--
Plitschard	---	---
Straß	---	290,--
Wildnis, Worm	---	230,--

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Stadt Monschau	
	Richtwertlage	
Höfen	---	70,--
Imgenbroich	---	150,--
Kalterherberg	---	90,--
Konzen	---	100,--
Monschau	Haag / Hargard Menzerath Kierberg	110,--
Mützenich	---	90,--
Rohren	---	65,--
Widdau	---	---



Gemeindeteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Roetgen	
	Richtwertlage	DM/m ²
Mulartshütte	---	--
Roetgen	---	250,--
Rott	---	280,--

Gemeindeteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Simmerath	
	Richtwertlage	DM/m ²
Dedenborn	---	65,--
Eicherscheid	---	80,--
Einruhr	---	90,--
Erkensruhr	---	70,--
Hammer	---	--
Huppenbroich	---	65,--
Kesternich	---	120,--
Lammersdorf	---	130,--
Paustenbach	---	100,--
Rollesbroich	---	90,--
Rurberg	---	90,--
Simmerath	---	110,--
Strauch	---	95,--
Steckenborn	---	85,--
Woffelsbach	---	120,--



Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Stolberg	
	Richtwertlage	DM/m ²
Breinig	---	380,--
Breiniger Berg	---	300,--
Dorff	---	--
Gressenich	---	230,--
Mausbach	---	270,--
Schevenhütte	---	230,--
Stolberg	Gebiet nördlich der Birkengangstraße und östlich der Eschweilerstraße	230,--
	Gebiet südwestlich der Höhenstraße zwischen Birkengangstraße und Hastenrather Straße	290,--
	Donnerberg (Siedlung)	320,--
	Münsterbusch / Dickenbruch	330,--
	Liester (Gebiet östlich der Prämienstraße und der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Schafberg / Walther-Dobbelmann-Straße / Rotsch / Burgstüttgen / Aachener Straße)	400,--
	Gebiet östlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Bischofstraße / Bauschenberg / Brockenberg / Hostetstraße (Büsbach)	360,--
	Gebiet westlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Atzenach / Obersteinstraße / Am Flachsbach (Büsbach)	
	Büsbacher Berg / Galmeistraße	
	Buschstraße / Heinrichstraße (Kohlbusch)	250,--
	Gebiet zwischen Würselener Straße / Sebastianusstraße / Hammstraße (Atsch)	270,--
Venwegen	---	340,--
Vicht	---	310,--
Werth	---	260,--
Zweifall	---	280,--



Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Würselen	DM/m ²
	Richtwertlage	
Bardenberg	---	350,--
Broichweiden	---	360,--
Euchen	---	310,--
Würselen	Tittelstraße / Am Alten Kaninsberg	390,--
	Ringstraße / Semmelweisstraße	
	Bertha-von-Suttner-Straße / Geschwister-Scholl-Straße	
	Drischfeld / Dobacher Straße / Salmanusstraße / Hauptstraße (Dobach)	350,--
	Scherberger Straße / Kaisersruher Straße / Aachener Straße (Scherberg)	330,--
	In der Herg / Maarstraße / Auf der Weide / An den Quellen	380,--
	Schloßstraße	
	Gouleystraße / Morsbacher Straße / Schweilbacher Straße	360,--
	Am Förderturm	300,--

**2. Gewerbliche Bauflächen :**

Stadt Gemeinde	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	DM/m ²
Alsdorf	Hagfeld / Carl-Zeiss-Straße / Max-Planck-Straße	GE / GI	60,--
	Hoengen : Werner-von-Siemens-Straße	GE	50,--
	Sankt-Jöris-Straße	GE	60,--
	IGA - Park, Konrad-Zuse-Straße	GI	65,--
Baesweiler	Industriestraße	GE	35,--
Eschweiler	Königsbenden / Dürener Straße	GE	70,--
	Auerbachstraße / Rue de Wattrelos	GE	100,--
	Talstraße	GE	55,--
	In der Krause	GE	50,--
	Industrie- und Gewerbepark Eschweiler	GE / GI	55,--
	Stich	GE	70,--
Herzogenrath	Boscheler Berg	GE	50,--
	Im Straßer Feld	GE	125,--
	Roermonder Straße / Kaiserstraße / Industriestraße / Weststraße	GE	120,-- bis 150,--
	Neustreiffeld	GE	100,--
Monschau	Imgenbroich / Konzen	GE, GI	35,--
Roetgen	Vennhorn / Zum genagelten Stein	GE, GI	45,--
Simmerath	In den Bremen	GE	35,--
	Rollesbroich (Völzbruch)	GE	35,--
Stolberg	Velau / Steinfurt	GE	40,--
	Rhenaniastraße	GE	40,--
	Gressenich - Mausbach, Industriestraße	GI	40,--
Würselen	Aachener Kreuz	GE	100,-- bis 170,--
	Burgstraße / Neustraße	GE	100,--
	Willy-Brandt-Allee / Am Weiweg	GE	85,--

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

**3. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke :**

Stadt Gemeinde	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	DM/m ²
Alsdorf	Bettendorf	70 - 85	8,50
	Schaufenberg		
	Hoengen : nördlich der Bahnlinie Herzogenrath-Stolberg		
	Busch : nördlich der Bahnlinie Herzogenrath-Stolberg	70 - 85	8,00
	Duffesheide - Schleibach	55 - 80	9,00
Baesweiler	Baesweiler : nördlich Übacher Weg, Kapellenstraße	70 - 90	7,50
	Beggendorf, Puffendorf, Setterich		
	Oidtweiler : nördlich Eschweilerstraße L 240		
	Baesweiler : südlich Übacher Weg, Kapellenstraße, westlich Bundesstraße 57	70 - 85	8,00
	Oidtweiler : südlich der Eschweilerstraße L 240, östlich Bundesstraße 57	70 - 85	8,50
Eschweiler	Bergrath - Hastenrath: südlich Autobahn Aachen-Köln A 4	40 - 75	6,00
	Dürwiß - Lohn : östlich L 240 alt, nördlich Autobahn Aachen-Köln A 4	45 - 80	7,50
	Kinzweiler - St.Jöris : westlich L 240 alt, nördlich Autobahn Aachen-Köln A 4	55 - 80	8,50
Herzogenrath	Bierstraß - Ruif	60 - 70	7,00
	Kohlscheid	60 - 80	7,00
	Merkstein - Neumerberen: östlich Geilenkirchener Str.	70 - 85	8,00
	Niederbardenberg - Kämerhof	55 - 80	9,00
	Hofstadt -Ritzerfeld: nördlich Bierstraße, westlich Kreisstraße 5, westlich Geilen- kirchener Straße	70 - 80	7,50



Stadt Gemeinde	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Bonität	DM/m ²
	Richtwertlage		
Monschau	Höfen - Rohren	i.M. 30	1,20
	Imgenbroich	i.M. 30	1,50
	Kalterherberg	i.M. 30	1,00
	Konzen	i.M. 35	1,50
	Monschau	i.M. 30	1,20
	Mützenich	i.M. 30	1,00
Roetgen	Rott- Roetgen	30 - 45	2,50
Simmerath	Eicherscheid	i.M. 35	1,50
	Kesternich	i.M. 35	2,00
	Lammersdorf	i.M. 35	2,00
	Rurberg	i.M. 35	1,30
	Simmerath	i.M. 35	1,70
	Strauch, Steckenborn	i.M. 35	2,00
Stolberg	Atsch, Donnerberg, Gressenich	35 - 60	4,50
	Breinig, Vicht, Mausbach	35 - 55	4,00
Würselen	Bardenberg, Broichweiden : westlich Autobahn Aachen-Neuß A 44	55 - 80	9,00
	Merzbrück : östlich Autobahn Aachen-Neuß A 44	55 - 80	8,50



DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS AACHEN

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Gebiet des Kreises Aachen

Stand: 31. 12. 2000

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 7.3.1990 die nachfolgenden Bodenrichtwerte ermittelt und am 09. März 2001 beschlossen.

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 mindestens 15 m Breite und den in der Liste angegebenen Tiefen (Eigenschaften des Richtwertgrundstückes).

2. Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten wie in der Liste angegeben (Art der Nutzung).

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.

Der **Verkehrswert** eines einzelnen Grundstückes kann wegen unterschiedlicher wertbestimmender 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.



DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS AACHEN

3. 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 ist in den jeweiligen Richtwertlagen angegeben.

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

Der Vorsitzende

(Evers)



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 - 555
0241/5198 - 504
0241/5198 - 457
0241/5198 - 547

Telefax:

0241/5198 - 291

e-Mail-Adresse :

gutachterausschuss@kreis-aachen.de

Internet-Adresse :

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de>

**1. Wohnbauflächen :**

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Alsdorf	DM / m ²	EUR / m ²
	Richtwertlage		
Alsdorf	Schaufenberg	280,--	143,16
	Im Haag / Auf dem Kamp / Tröter Weg	330,--	168,73
	Marie-Juchacz-Straße	280,--	143,16
	Waldstraße / Olefstraße	250,--	127,82
Begau	---	270,--	138,05
Bettendorf	---	230,--	117,60
Broicher Siedlung	---	270,--	138,05
Busch	---	240,--	122,71
Duffesheide	---	---	---
Blumenrath, Hoengen, Mariadorf	---	270,--	138,05
Kellersberg *	---	250,--	127,82
Ofden	Siedlung *	260,--	132,94
	(mit Ausnahme der Siedlung)	330,--	168,73
Siedlung Ost	---	250,--	127,82
Warden	---	250,--	127,82
Zopp	---	260,--	132,94

* In diesen Richtwertgebieten keine Umrechnung über die Flächengröße

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Baesweiler	DM / m ²	EUR / m ²
	Richtwertlage		
Baesweiler	Wohnlagen westlich Kapellenstraße und nördlich Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße	240,--	122,71
	Zentrumsnahe Wohnlagen zwischen Kapellenstraße / Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße und Parkstraße	260,--	127,82
	Vincent-van-Gogh-Ring / Claude-Monet-Ring / Auguste-Renoir-Straße	260,--	132,94
Beggendorf	---	240,--	122,71



Fortsetzung Wohnbauflächen : Stadt Baesweiler

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Baesweiler	DM / m ²	EUR / m ²
	Richtwertlage		
Floverich	---	180,--	92,03
Loverich	---	220,--	112,48
Oidtweiler	---	250,--	127,82
Puffendorf	---	180,--	92,03
Setterich	---	220,--	112,48

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Eschweiler	DM / m ²	EUR / m ²
	Richtwertlage		
Bergrath	---	310,--	158,50
Dürwiß	---	350,--	178,95
Eschweiler	Grünewaldstraße / Franz-Liszt-Straße	400,--	204,52
	Preyerstraße (nördlich der Gartenstraße) / Königsberger Straße		
	Heinrichsweg / Jägerspfad	350,--	178,95
	Pumpe / Stich / Röhgen	250,--	127,82
	Siedlung Waldschule	270,--	138,05
Hastenrath, Scherpenseel, Volkenrath	---	280,--	143,16
Hehlrath	---	310,--	158,50
Kinzweiler	---	320,--	163,61
Nothberg	---	230,--	117,60
Röhe	---	230,--	117,60
St. Jöris	---	230,--	117,60
Weisweiler	---	230,--	117,60
Frohnhoven, Neu Lohn	---	230,--	117,60



Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Herzogenrath	DM / m ²	EUR / m ²
	Richtwertlage		
Herbach	---	200,--	102,30
Herzogenrath	Saarstraße / Dahlemer Straße / Thiergartenstraße / Bockreiterstraße	300,--	153,39
	Hundforter Benden, Grünstraße	300,--	153,39
Hofstadt	---	210,--	107,37
Kohlscheid	Östlich der Roermonder Straße	400,--	204,52
	Mühlenbach / Bank / Mevenheide / Wilsberg (westlich der Roermonder Straße)	380,--	194,29
Merkstein	---	260,--	132,94
Niederbardenberg, Wefelen	---	270,--	138,05
Noppenberg	---	240,--	122,71
Pannesheide	---	290,--	148,27
Plitschard	---	---	---
Straß	---	290,--	148,27
Wildnis, Worm	---	230,--	117,60

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Stadt Monschau	DM / m ²	EUR / m ²
	Richtwertlage		
Höfen	---	70,--	35,79
Imgenbroich	---	160,--	81,81
Kalterherberg	---	90,--	46,02
Konzen	---	110,--	56,24
Monschau	Haag Hargard Menzerath Kierberg	110,--	56,24
Mützenich	---	95,--	48,57
Rohren	---	65,--	33,23
Widdau	---	---	---



Gemeindeteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Roetgen	DM / m ²	EUR / m ²
	Richtwertlage		
Mulartshütte	---	260,--	132,94
Roetgen	---	260,--	132,94
Rott	---	330,--	168,73

Gemeindeteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Simmerath	DM / m ²	EUR / m ²
	Richtwertlage		
Dedenborn	---	70,--	35,79
Eicherscheid	---	80,--	40,90
Einruhr	---	100,--	51,13
Erkensruhr	---	75,--	38,35
Hammer	---	70,--	35,79
Huppenbroich	---	70,--	35,79
Kesternich	---	140,--	71,58
Lammersdorf	---	140,--	71,58
Paustenbach	---	100,--	51,13
Rollesbroich	---	110,--	56,24
Rurberg	---	100,--	51,13
Simmerath	---	130,--	66,47
Strauch	---	100,--	51,13
Steckenborn	---	85,--	43,46
Woffelsbach	---	100,--	51,13



Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Stolberg	DM / m ²	EUR / m ²
	Richtwertlage		
Breinig	---	410,--	209,63
Breiniger Berg	---	300,--	153,39
Dorff	---	---	---
Gressenich	---	230,--	117,60
Mausbach	---	320,--	163,61
Schevenhütte	---	230,--	117,60
Stolberg	Gebiet nördlich der Birkengangstraße und östlich der Eschweilerstraße	270,--	138,05
	Gebiet südwestl. der Höhenstraße zwischen Birkengangstraße und Hastenrather Straße	300,--	153,39
	Donnerberg (Siedlung)	330,--	168,73
	Münsterbusch / Dickenbruch	310,--	158,50
	Liester (Gebiet östlich der Prämienstraße und der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Schafberg / Walther-Dobbelmann-Straße / Rotsch / Burgstüttgen / Aachener Straße)	380,--	194,29
	Gebiet östlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Bischofstraße / Bauschenberg / Brockenberg / Hostetstraße (Büsbach)	360,--	184,07
	Gebiet westl. der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Atzenach / Obersteinstraße / Am Flachsbach (Büsbach)		
	Büsbacher Berg / Galmeistraße		
	Buschstraße / Heinrichstraße (Kohlbusch)	270,--	138,05
	Gebiet zwischen Würselener Straße / Sebastianusstraße / Hammstraße (Atsch)	290,--	148,27
Venwegen	---	330,--	168,73
Vicht	---	320,--	163,61
Werth	---	260,--	132,94
Zweifall	---	280,--	143,16



Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Würselen	DM / m ²	EUR / m ²
	Richtwertlage		
Bardenberg	---	360,--	184,07
Broichweiden	---	360,--	184,07
Euchen	---	320,--	163,61
Würselen	Tittelstraße / Am Alten Kaninsberg	400,--	204,52
	Ringstraße / Semmelweisstraße		
	Bertha - von - Suttner - Straße / Geschwister-Scholl - Straße		
	Drischfeld / Dobacher Straße / Salmanusstraße / Hauptstraße (Dobach)	330,--	168,73
	Scherberger Straße / Kaisersruher Straße / Aachener Straße (Scherberg)	330,--	168,73
	In der Herg / Maarstraße / Auf der Weide / An den Quellen	380,--	194,29
	Schloßstraße		
	Gouleystraße / Morsbacher Straße / Schweilbacher Straße	380,--	194,29
	Am Förderturm	300,--	153,39

**2. Gewerbliche Bauflächen :**

Stadt / Gemeinde	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	DM / m ²	EUR / m ²
Alsdorf	Hagfeld / Carl-Zeiss-Str. / Max-Planck - Str.	GE / GI	60,--	30,68
	Hoengen : Werner-von-Siemens-Straße	GE	50,--	25,56
	Sankt-Jöris-Straße	GE	60,--	30,68
	IGA - Park, Konrad-Zuse-Straße	GI	65,--	33,23
Baesweiler	Industriestraße	GE	35,--	17,90
Eschweiler	Königsbenden / Dürener Straße	GE	70,--	35,79
	Auerbachstraße / Rue de Wattrelos	GE	100,--	51,13
	Talstraße	GE	55,--	28,12
	In der Krause	GE	50,--	25,56
	Industrie- und Gewerbepark Eschweiler	GE / GI	55,--	28,12
	Stich	GE	80,--	40,90
Herzogenrath	Boscheler Berg	GE	50,--	25,56
	Im Straßer Feld	GE	125,--	63,91
	Roermonder Straße / Kaiserstraße / Industriestraße / Weststraße	GE	120,-- bis 180,--	61,36 bis 92,03
	Neustreiffeld	GE	100,--	51,13
Monschau	Imgenbroich / Konzen	GE, GI	35,--	17,90
Roetgen	Vennhorn / Zum genagelten Stein	GE, GI	45,--	23,01
Simmerath	In den Bremen	GE	35,--	17,90
	Rollesbroich (Völzbruch)	GE	35,--	17,90
Stolberg	Velau / Steinfurt	GE	40,-- bis 60,--	20,45 bis 30,68
	Rhenaniastraße	GE	40,--	20,45
	Gressenich - Mausbach, Industriestraße	GI	40,--	20,45
Würselen	Aachener Kreuz	GE	100,-- bis 200,--	51,13 bis 102,26
	Burgstraße / Neustraße	GE	100,--	51,13
	Willy-Brandt-Allee / Am Weiweg	GE	85,--	43,46

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

**3. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke :**

Stadt Gemeinde	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	DM / m ²	EUR / m ²
Alsdorf	Bettendorf	70 - 85	8,50	4,35
	Schaufenberg			
	Hoengen : nördl. der Bahnlinie Herzogenrath - Stolberg			
	Busch : nördlich der Bahnlinie Herzogenrath-Stolberg	70 - 85	8,50	4,35
	Duffesheide - Schleibach	55 - 80	9,50	4,86
Baesweiler	Baesweiler : nördlich Übacher Weg, Kapellenstraße	70 - 90	7,50	3,83
	Beggendorf, Puffendorf, Setterich			
	Oidtweiler : nördlich Eschweilerstraße L 240			
	Baesweiler : südlich Übacher Weg, Kapellenstraße, westlich Bundesstraße 57	70 - 85	8,50	4,35
	Oidtweiler : südlich Eschweilerstraße L 240, östlich Bundesstraße 57	70 - 85	8,50	4,35
Eschweiler	Bergrath - Hastenrath : südlich Autobahn Aachen - Köln A 4	40 - 75	6,00	3,07
	Dürwiß - Lohn : östlich L 240 alt, nördlich Autobahn Aachen-Köln A 4	45 - 80	7,50	3,83
	Kinzweiler - St.Jöris : westlich L 240 alt, nördlich Autobahn Aachen-Köln A 4	55 - 80	8,50	4,35
Herzogenrath	Bierstraß - Ruif	60 - 70	7,00	3,58
	Kohlscheid	60 - 80	8,00	4,09
	Merkstein - Neumerberen : östlich Geilenkirchener Str.	70 - 85	8,50	4,35
	Niederbardenberg - Kämerhof	55 - 80	9,50	4,86
	Hofstadt - Ritzerfeld : nördlich Bierstraße, westlich Kreisstraße 5, westlich Geilenkirchener Straße	70 - 80	7,50	3,83



Stadt Gemeinde	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Bonität	DM / m²	EUR / m²
	Richtwertlage			
Monschau	Höfen - Rohren	ø 30	1,00	0,51
	Imgenbroich	ø 30	1,50	0,77
	Kalterherberg	ø 30	1,00	0,51
	Konzen	ø 35	1,50	0,77
	Monschau	ø 30	1,00	0,51
	Mützenich	ø 30	1,00	0,51
Roetgen	Rott- Roetgen	30 - 45	2,50	1,28
Simmerath	Eicherscheid	ø 35	1,50	0,77
	Kesternich	ø 35	2,00	1,02
	Lammersdorf	ø 35	2,00	1,02
	Rurberg	ø 35	1,30	0,66
	Simmerath	ø 35	1,80	0,92
	Strauch, Steckenborn	ø 35	2,00	1,02
Stolberg	Atsch, Donnerberg, Gressenich	35 - 60	5,00	2,56
	Breinig, Vicht, Mausbach	35 - 55	4,50	2,30
Würselen	Bardenberg, Broichweiden : westlich Auto- bahn Aachen - Neuss A 44	55 - 80	9,50	4,86
	Merzbrück : östlich Autobahn Aachen - Neuss A 44	55 - 80	8,50	4,35



**Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen
und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
im Gebiet des Kreises Aachen**

Stand: 31. 12. 2001

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 7.3.1990 die nachfolgenden Bodenrichtwerte ermittelt und am 01.März 2002 beschlossen.

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 mindestens 15 m Breite und den in der Liste angegebenen Tiefen (Eigenschaften des Richtwertgrundstückes).

2. Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten wie in der Liste angegeben (Art der Nutzung).

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.

Der **Verkehrswert** eines einzelnen Grundstückes kann wegen unterschiedlicher wertbestimmender 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.



3. 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 ist in den jeweiligen Richtwertlagen angegeben.

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

Wegen der Vergleichbarkeit mit den Vorjahren sind die Bodenrichtwerte informationshalber in DM-Werte umgerechnet worden.

Der Vorsitzende

(Evers)

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 - 555
0241/5198 - 504
0241/5198 - 457
0241/5198 - 547

Telefax:
0241/5198 - 291

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		EUR/m ²	DM/m ²
	Richtwertlage			
Alsdorf	Im Haag / Auf dem Kamp / Tröter Weg		180,--	~ 352
	Marie-Juchacz-Straße		145,--	~ 284
	Waldstraße / Olefstraße		135,--	~ 264
Begau	---		140,--	~ 274
Bettendorf	---		125,--	~ 244
Broicher Siedlung	---		140,--	~ 274
Busch	---		130,--	~ 254
Duffesheide	---		---	---
Hoengen, Mariadorf	---		145,--	~ 284
Kellersberg *	---		135,--	~ 264
Ofden	Siedlung *		140,--	~ 274
	(mit Ausnahme der Siedlung)		175,--	~ 342
Schaufenberg	---		145,--	~ 284
Siedlung Ost	---		135,--	~ 264
Warden	---		135,--	~ 264
Zopp	---		140,--	~ 274

* In diesen Richtwertgebieten keine Umrechnung über die Flächengröße

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen		Art der Nutzung	EUR/m ²	DM / m ²
	Richtwertlage				
Alsdorf	Hagfeld / Carl-Zeiss-Straße / Max-Planck - Straße		GE / GI	30,-- bis 50,--	~ 59 bis ~ 89
	Hoengen : Werner-von-Siemens-Straße		GE	35,--	~ 68
	Sankt-Jöris-Straße		GE	35,--	~ 68
	IGA - Park, Konrad-Zuse-Straße		GI	35,--	~ 68



	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Bonität	EUR/m²	DM / m²
	Richtwertlage			
Alsdorf	Bettendorf			
	Schaufenberg			
	Hoengen - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath - Stolberg	70 - 85	4,90	~ 8,8
	Busch - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath – Stolberg	70 - 85	4,50 *	~ 9,6
	Duffesheide – Schleibach	55 - 80	4,90	~ 8,8

*** Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

**Stadt Baesweiler**

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Baesweiler	EUR/m ²	DM / m ²
	Richtwertlage		
Baesweiler	Wohnlagen westlich Kapellenstraße und nördlich Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße	120,--	~ 235
	Zentrumsnahe Wohnlagen zwischen Kapellenstraße / Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße und Parkstraße	135,--	~ 264
	Vincent-van-Gogh-Ring / Claude-Monet-Ring / Auguste-Renoir-Straße	135,--	~ 264
Beggendorf	---	120,--	~ 235
Floverich	---	95,--	~ 186
Loverich	---	120,--	~ 235
Oidtweiler	---	125,--	~ 244
Puffendorf	---	95,--	~ 186
Setterich	---	115,--	~ 225

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen	Art der Nutzung	EUR/m ²	DM / m ²
	Richtwertlage			
Baesweiler	Industriestraße	GE	20,--	~ 39

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich Genutzte Grundstücke	Bonität	EUR/m ²	DM / m ²
	Richtwertlage			
Baesweiler	Baesweiler - nördlich Übacher Weg, Kapellenstraße Beggendorf Puffendorf Setterich	70 - 90	4,30	~ 8,4
	Oidtweiler - nördlich Eschweilerstraße L 240			
	Baesweiler - südlich Übacher Weg, Kapellenstraße - westlich Bundesstraße 57	70 - 85	4,50 *	~ 8,8
	Oidtweiler - südlich Eschweilerstraße L 240 - östlich Bundesstraße 57	70 - 85	4,90	~ 9,6

* Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet

**Stadt Eschweiler**

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Eschweiler	EUR/m²	DM / m²
	Richtwertlage		
Bergrath	---	155,--	~ 303
Dürwiß	---	185,--	~ 362
Eschweiler	Grünwaldstraße / Franz-Liszt-Straße	210,--	~ 411
	Preyerstraße (nördlich der Gartenstraße) / Königsberger Straße		
	Heinrichsweg / Jägerspfad	180,--	~ 352
Frohnhoven Neu Lohn	---	120,--	~ 235
Hastenrath Scherpenseel Volkenrath	---	150,--	~ 293
Hehlrath	---	160,--	~ 313
Kinzweiler	---	165,--	~ 323
Nothberg	---	120,--	~ 235
Pumpe / Stich	---	130,--	~ 254
Röhe	---	120,--	~ 235
Röthgen	---	130,--	~ 254
Siedlung Waldschule	---	140,--	~ 274
St. Jöris	---	120,--	~ 235
Weisweiler	---	120,--	~ 235

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen	Art der Nutzung	EUR/m²	DM / m²
	Richtwertlage			
Eschweiler	Königsbenden / Dürener Straße	GE	35,--	~ 68
	Auerbachstraße / Rue de Wattrelos	GE	50,--	~ 98
	Talstraße	GE	30,--	~ 59
	In der Krause	GE	30,--	~ 59
	Industrie- und Gewerbepark Eschweiler	GE / GI	30,--	~ 59
	Stich	GE	40,--	~ 78



	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Bonität	EUR/m²	DM / m ²
	Richtwertlage			
Eschweiler	Bergrath - Hastenrath - südlich Autobahn A 4 Aachen - Köln	40 - 75	3,40	~ 6,6
	Dürwiß - Lohn - östlich L 240 alt - nördlich Autobahn A 4 Aachen - Köln	45 - 80	3,80	~ 7,4
	Kinzweiler - St.Jöris - westlich L 240 alt - nördlich Autobahn A 4 Aachen - Köln	55 - 80	4,40	~ 8,6



Stadt Herzogenrath

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Herzogenrath		EUR/m ²	DM/ m ²
	Richtwertlage			
Herbach	---		100,--	~ 196
Herzogenrath	Saarstraße / Dahlemer Straße / Thiergartenstraße / Bockreiterstraße		155,--	~ 303
	Alsdorfer Straße / Bardenberger Straße / Aachener Straße / Eyselshovener Straße		165,--	~ 323
Hofstadt	---		105,--	~ 205
Kohlscheid	Östlich der Roermonder Straße		195,--	~ 381
	Mühlenbach / Bank / Mevenheide / Wilsberg (westlich der Roermonder Straße)		185,--	~ 362
Merkstein	Gebiet nördlich Bahnlinie Herzogenrath - Alsdorf		130,--	~ 254
	Gebiet zwischen Geilenkirchener Straße / Nordsternstraße			
	Gebiet westlich Geilenkirchener Straße			
Niederbardenberg Wefelen	---		135,--	~ 264
Noppenberg	---		125,--	~ 244
Pannesheide	---		145,--	~ 284
Plitschard	---		---	---
Straß	---		145,--	~ 284
Wildnis Worm	---		115,--	~ 225

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen		Art der Nutzung	EUR/m ²	DM ² m ²
	Richtwertlage				
Herzogenrath	Boscheler Berg		GE	25,--	~ 49
	Im Straßer Feld		GE	65,--	~ 126
	Roermonder Straße / Kaiserstraße / Industriestraße / Weststraße		GE	60,-- bis 100,--	~ 117 bis ~ 196
	Kohlscheid Süd (Dornkaul)		GE	75,--	~ 147
	Neustreiffeld		GE	55,--	~ 108



	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Bonität	EUR/m²	DM / m²
	Richtwertlage			
Herzogenrath	Bierstraß - Ruif	60 - 70	3,80	~ 7,4
	Kohlscheid	60 - 80	4,30	~ 8,4
	Merkstein - Neumerberen Östlich Geilenkirchener Str.	70 - 85	4,50 *	~ 8,8
	Niederbardenberg - Kämerhof	55 - 80	4,90	~ 9,6
	Hofstadt - Ritzerfeld - Nördlich Bierstraße - Westlich Kreisstraße 5 - Westlich Geilenkirchener Straße	70 - 80	4,30	~ 8,4

*** Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**



Stadt Monschau

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Stadt Monschau		EUR/m ²	DM / m ²
	Richtwertlage			
Höfen	---		35,--	~ 68
Imgenbroich	---		85,--	~ 166
Kalterherberg	---		45,--	~ 88
Konzen	---		60,--	~ 117
Monschau	Haag Hargard Menzerath Kierberg		65,--	~ 127
Mützenich	---		45,--	~ 88
Rohren	---		35,--	~ 68
Widdau	---		---	---

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m ²	DM / m ²
Monschau	Imgenbroich / Konzen	GE, GI	20,--	~ 39

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Richtwertlage	Bonität	EUR/m ²	DM / m ²
Monschau	Höfen - Rohren	ø 30	0,55	~ 1,1
	Imgenbroich	ø 30	1,00	~ 2,0
	Kalterherberg	ø 30	0,55	~ 1,1
	Konzen	ø 35	0,80	~ 1,6
	Monschau	ø 30	0,55	~ 1,1
	Mützenich	ø 30	0,55	~ 1,1

**Gemeinde Roetgen**

Gemeindeteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Roetgen		EUR/m²	DM / m²
	Richtwertlage			
Mulartshütte	---		135,--	~ 264
Roetgen	---		145,--	~ 284
Rott	---		155,--	~ 303

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen		Art der Nutzung	EUR/m²	DM / m²
	Richtwertlage				
Roetgen	Vennhorn / Zum genagelten Stein		GE, GI	25,--	~ 49

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Bonität	EUR/m²	DM / m²
	Richtwertlage				
Roetgen	Rott- Roetgen		30 - 45	1,50	~ 2,9



Gemeinde Simmerath

Gemeindeteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Simmerath		EUR/m ²	DM / m ²
	Richtwertlage			
Dedenborn	---		35,--	~ 68
Eicherscheid	---		45,--	~ 88
Einruhr	---		55,--	~ 108
Erkensruhr	---		40,--	~ 78
Hammer	---		35,--	~ 68
Huppenbroich	---		40,--	~ 78
Kesternich	---		75,--	~ 147
Lammersdorf	---		85,--	~ 166
Paustenbach	---		55,--	~ 108
Rollesbroich	---		50,--	~ 98
Rurberg	---		50,--	~ 98
Simmerath	---		80,--	~ 156
Strauch	---		65,--	~ 127
Steckenborn	---		45,--	~ 88
Woffelsbach	---		50,--	~ 98

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen		Art der Nutzung	EUR/m ²	DM / m ²
	Richtwertlage				
Simmerath	In den Bremen		GE	20,--	~ 39
	Rollesbroich (Völzbruch)		GE	20,--	~ 39

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Bonität	EUR/m ²	DM / m ²
	Richtwertlage				
Simmerath	Eicherscheid		ø 35	0,80	~ 1,6
	Kesternich		ø 35	1,00	~ 2,0
	Lammersdorf		ø 35	1,00	~ 2,0
	Rurberg		ø 35	1,00	~ 2,0
	Simmerath		ø 35	1,00	~ 2,0
	Strauch, Steckenborn		ø 35	1,00	~ 2,0

**Stadt Stolberg**

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Stolberg		DM/ m ²
	Richtwertlage		
Atsch	Gebiet zwischen Würselener Straße / Sebastianusstraße / Hammstraße		150,-- ~ 293
Breinig	---		210,-- ~ 411
Breiniger Berg	---		150,-- ~ 293
Büsbach	Gebiet östlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Bischofstraße / Bauschenberg / Brockenberg / Hostetstraße		205,-- ~ 401
	Gebiet westlich der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Atzenach / Obersteinstraße / Am Flachsbach		
	Büsbacher Berg / Galmeistraße		
Dickenbruch Münsterbusch	---		160,-- ~ 313
Donnerberg	---		160,-- ~ 313
Dorff	---		--- ---
Gressenich	---		120,-- ~ 235
Kohlbusch	Buschstraße / Heinrichstraße		145,-- ~ 284
Liester	Gebiet östlich der Prämienstraße und der Konrad- Adenauer-Straße zwischen Schafberg / Walther-Dobbelmann-Straße / Rotsch / Burgstüttgen / Aachener Straße		190,-- ~ 372
Mausbach	---		190,-- ~ 372
Schevenhütte	---		120,-- ~ 235
Stolberg	Gebiet nördlich der Birkengangstraße und östlich der Eschweilerstraße		140,-- ~ 274
	Gebiet südwestlich der Höhenstraße zwischen Birkengangstraße und Hastenrather Straße		155,-- ~ 303
Venwegen	---		170,-- ~ 332
Vicht	---		165,-- ~ 323
Werth	---		135,-- ~ 264
Zweifall	---		155,-- ~ 303



	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen	Art der Nutzung	EUR/m²	DM / m²
	Richtwertlage			
Stolberg	Velau / Steinfurt	GE	20,-- bis 30,--	~ 39 bis ~ 59
	Rhenaniastraße, Prattelsackstraße	GE	20,-- bis 50,--	~ 39 bis ~ 98
	Gressenich - Mausbach, Industriestraße	GI	20,--	~ 39

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Bonität	EUR/m²	DM / m²
	Richtwertlage			
Stolberg	Atsch, Donnerberg, Gressenich	35 - 60	2,80	~ 5,5
	Breinig, Vicht, Mausbach	35 - 55	2,80	~ 5,5

**Stadt Würselen**

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Würselen		EUR/m ²	DM / m ²
	Richtwertlage			
Bardenberg	---		190,--	~ 372
Broichweiden	---		190,--	~ 372
Dobach	Drischfeld / Dobacher Straße / Salmanusstraße / Hauptstraße		170,--	~ 332
Euchen	---		170,--	~ 332
Würselen	Tittelstraße / Am Alten Kaninsberg		250,--	~ 489
	Ringstraße / Semmelweisstraße		240,--	~ 469
	Gebiet zwischen Krottstraße / Drischer Straße / Sebastianusstraße / Friedrichstraße			
	Scherberger Straße / Kaisersruher Straße / Aachener Straße / (Scherberg)		175,--	~ 342
	Gebiet zwischen Lehnstraße / südlich Bahnhofstraße / Neuhauser Straße / Pricker Straße			
	In der Herg / Maarstraße / Auf der Weide / An den Quel- len		200,--	~ 391
	Schloßstraße		195,--	~ 381
	Gouleystraße / Morsbacher Straße / Schweilbacher Stra- ße / Am Förderturm		190,--	~ 372

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen		Art der Nutzung	EUR/m ²	DM / m ²
	Richtwertlage				
Würselen	Aachener Kreuz		GE	50,-- bis 100,--	~ 98 bis ~ ~ 196
	Burgstraße / Neustraße		GE	50,--	~ 98
	Willy-Brandt-Ring / Am Weiweg		GE	45,-- bis 75,--	~ 88 bis 147

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		Bonität	EUR/m ²	DM / m ²
	Richtwertlage				
Würselen	Bardenberg, Broichweiden	- westlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss	55 - 80	4,90	~ 9,6
	Merzbrück	- östlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss	55 - 80	4,40	~ 8,6



DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS AACHEN

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Gebiet des Kreises Aachen

Stand: 31. 12. 2002

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 7.3.1990 die nachfolgenden Bodenrichtwerte ermittelt und am 21. Februar 2003 beschlossen.

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 mindestens 15 m Breite und den in der Liste angegebenen Tiefen (Eigenschaften des Richtwertgrundstückes).

2. Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land in Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten wie in der Liste angegeben (Art der Nutzung).

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.

Der **Verkehrswert** eines einzelnen Grundstückes kann wegen unterschiedlicher wertbestimmender 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.



3. 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 ist in den jeweiligen Richtwertlagen angegeben.

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

Der Vorsitzende

(Evers)

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 - 555
0241/5198 - 504
0241/5198 - 457
0241/5198 - 547

Telefax:

0241/5198 - 291

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	EUR/m²
Alsdorf	Im Haag / Auf dem Kamp / Tröter Weg	180,--
	Marie-Juchacz-Straße	145,--
	Waldstraße / Olefstraße	135,--
Begau	---	145,--
Bettendorf	---	125,--
Broicher Siedlung	---	150,--
Busch	---	130,--
Duffesheide	---	---
Hoengen, Mariadorf	---	140,--
Kellersberg *	---	135,--
Ofden	Siedlung *	140,--
	(mit Ausnahme der Siedlung)	175,--
Schaufenberg	---	145,--
Siedlung Ost	---	135,--
Warden	---	135,--
Zopp	---	140,--

* In diesen Richtwertgebieten keine Umrechnung über die Flächengröße

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen		EUR/m²
	Richtwertlage	Art der Nutzung	
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	EUR/m²
	Richtwertlage		
Alsdorf	Bettendorf		
	Schaufenberg	70 - 85	4,90
	Hoengen - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath - Stolberg		
	Busch - nördlich der Bahnlinie Herzogenrath – Stolberg	70 - 85	4,50 *
	Duffesheide – Schleibach	55 - 80	5,30

*** Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

**Stadt Baesweiler**

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Baesweiler	EUR/m ²
	Richtwertlage	
Baesweiler	Wohnlagen westlich Kapellenstraße und nördlich Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße	125,--
	Zentrumsnahe Wohnlagen zwischen Kapellenstraße / Herzogenrather Weg / Albert-Schweitzer-Straße / Jülicher Straße und Parkstraße	135,--
	Vincent-van-Gogh-Ring / Claude-Monet-Ring / Auguste-Renoir-Straße	135,--
Beggendorf	---	120,--
Floverich	---	110,--
Loverich	---	120,--
Oidtweiler	---	135,--
Puffendorf	---	95,--
Setterich	---	115,--

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen	Art der Nutzung	EUR/m ²
	Richtwertlage		
Baesweiler	Industriestraße	GE	20,--

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich Genutzte Grundstücke	Bonität	EUR/m ²
	Richtwertlage		
Baesweiler	Baesweiler - nördlich Übacher Weg, Kapellenstraße Beggendorf Puffendorf Setterich	70 - 90	4,30
	Oidtweiler - nördlich Eschweilerstraße L 240		
	Baesweiler - südlich Übacher Weg, Kapellenstraße - westlich Bundesstraße 57	70 - 85	4,50 *
	Oidtweiler - südlich Eschweilerstraße L 240 - östlich Bundesstraße 57	70 - 85	4,90

* **Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

**Stadt Eschweiler**

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Eschweiler	EUR/m²
	Richtwertlage	
Bergrath	---	155,--
Dürwiß	---	185,--
Eschweiler	Grünewaldstraße / Franz-Liszt-Straße	210,--
	Preyerstraße (nördlich der Gartenstraße) / Königsberger Straße	
	Heinrichsweg / Jägerspfad	180,--
	Ost (An Wardenslinde / Saarstraße)	135,--
Frohnhoven Neu Lohn	---	125,--
Hastenrath Scherpenseel Volkenrath	---	155,--
Hehlrath	---	160,--
Kinzweiler	---	165,--
Nothberg	---	120,--
Pumpe / Stich	---	130,--
Röhe	---	125,--
Röthgen	---	130,--
Siedlung Waldschule	---	140,--
St. Jöris	---	125,--
Weisweiler	---	125,--

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



	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Bonität	EUR/m²
	Richtwertlage		
Eschweiler	Bergrath - Hastenrath - südlich Autobahn A 4 Aachen - Köln	40 - 75	3,80
	Dürwiß - Lohn - östlich L 240 alt - nördlich Autobahn A 4 Aachen - Köln	45 - 80	4,20
	Kinzweiler - St.Jöris - westlich L 240 alt - nördlich Autobahn A 4 Aachen - Köln	55 - 80	4,80

**Stadt Herzogenrath**

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Herzogenrath	EUR/m²
	Richtwertlage	
Herbach	---	100,--
Herzogenrath	Saarstraße / Dahlemer Straße / Thiergartenstraße / Bockreiterstraße / Raderfeld	155,--
	Alsdorfer Straße / Bardenberger Straße / Aachener Straße / Eyselshovener Straße	180,--
Hofstadt	---	110,--
Kohlscheid	Östlich der Roermonder Straße	195,--
	Mühlenbach / Bank / Mevenheide / Wilsberg (westlich der Roermonder Straße)	185,--
Merkstein	Gebiet nördlich Bahnlinie Herzogenrath - Alsdorf	140,--
	Gebiet zwischen Geilenkirchener Straße / Nordsternstraße	
	Gebiet westlich Geilenkirchener Straße	
Niederbardenberg / Wefelen	---	135,--
Noppenberg	---	125,--
Pannesheide	---	145,--
Plitschard	---	115,--
Straß	---	145,--
Wildnis Worm	---	115,--

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen	Art der Nutzung	EUR/m²
	Richtwertlage		
Herzogenrath	Boscheler Berg	GE	25,--
	Im Straßer Feld	GE	65,--
	Roermonder Straße / Kaiserstraße	GE	100,--
	Honigmannstraße / Ericsson-Allee / In- dustriestraße	GE	60,--
	Kohlscheid Süd (Dornkaul)	GE	75,--
	Neustreiffeld	GE	55,--



	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Bonität	EUR/m²
	Richtwertlage		
Herzogenrath	Bierstraß - Ruif	60 - 70	3,80
	Kohlscheid	60 - 80	4,50
	Merkstein - Neumerberen - Östlich Geilenkirchener Str.	70 - 85	4,50 *
	Niederbardenberg - Kämerhof	55 - 80	5,30
	Hofstadt - Ritzerfeld - Nördlich Bierstraße - Westlich Kreisstraße 5 - Westlich Geilenkirchener Straße	70 - 80	4,30

*** Bitte beachten: Bergsenkungsgebiet**

**Stadt Monschau**

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Stadt Monschau	EUR/m ²
	Richtwertlage	
Höfen	---	35,--
Imgenbroich	---	80,--
Kalterherberg	---	45,--
Konzen	---	65,--
Monschau	Haag Hargard Menzerath Kierberg	65,--
Mützenich	---	45,--
Rohren	---	35,--
Widdau	---	35,--

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen Richtwertlage	Art der Nutzung	EUR/m ²
Monschau	Imgenbroich / Konzen	GE, GI	20,--

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Bonität	EUR/m ²
	Richtwertlage		
Monschau	Gemarkung Höfen, Gemarkung Rohren	ø 30	0,50
	Gemarkung Imgenbroich	ø 30	0,80
	Gemarkung Kalterherberg	ø 30	0,50
	Gemarkung Konzen	ø 35	0,60
	Gemarkung Monschau	ø 30	0,50
	Gemarkung Mützenich	ø 30	0,50

**Gemeinde Roetgen**

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

	Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen	Art der Nutzung	EUR/m²
	Richtwertlage		
Roetgen	Vennhorn / Zum genagelten Stein	GE, GI	25,--

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Bonität	EUR/m²
	Richtwertlage		
Roetgen	Gemarkung Rott, Gemarkung Roetgen	30 - 45	1,50

**Gemeinde Simmerath**

Gemeindeteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 40 m Tiefe im Gebiet der Gemeinde Simmerath	
	Richtwertlage	EUR/m ²
Dedenborn	---	35,--
Eicherscheid	---	50,--
Einruhr	---	55,--
Erkensruhr	---	40,--
Hammer	---	35,--
Huppenbroich	---	40,--
Kesternich	---	75,--
Lammersdorf	---	85,--
Paustenbach	---	55,--
Rollesbroich	---	55,--
Rurberg	---	60,--
Simmerath	---	90,--
Strauch	---	65,--
Steckenborn	---	45,--
Woffelsbach	---	60,--

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

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke		EUR/m ²
	Richtwertlage	Bonität	
Simmerath	Gemarkung Eicherscheid	ø 35	0,80
	Gemarkung Kesternich	ø 35	1,20
	Gemarkung Lammersdorf	ø 35	1,00
	Gemarkung Rurberg	ø 35	1,00
	Gemarkung Simmerath	ø 35	1,00
	Gemarkung Strauch, Gemarkung Steckenborn	ø 35	1,00

**Stadt Stolberg**

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Stolberg	EUR/m²
	Richtwertlage	
Atsch	Gebiet zwischen Würselener Straße / Sebastianusstraße / Hammstraße	145,--
Breinig	---	210,--
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 Münsterbusch	---	155,--
Donnerberg	---	155,--
Dorff	---	155,--
Gressenich	---	145,--
Kohlbusch	Buschstraße / Heinrichstraße	140,--
Liester	Gebiet östlich der Prämienstraße und der Konrad- Adenauer-Straße zwischen Schafberg / Walther-Dobbelmann-Straße / Rotsch / Burgstüttgen / Aachener Straße	180,--
Mausbach	---	185,--
Schevenhütte	---	120,--
Stolberg	Gebiet nördlich der Birkengangstraße und östlich der Eschweilerstraße	135,--
	Gebiet südwestlich der Höhenstraße zwischen Birkengangstraße und Hastenrather Straße	145,--
Venwegen	---	165,--
Vicht	---	160,--
Werth	---	130,--
Zweifall	---	150,--



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

	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Bonität	EUR/m²
	Richtwertlage		
Stolberg	Atsch, Donnerberg, Gressenich	35 - 60	3,20
	Breinig, Vicht, Mausbach	35 - 55	2,60

**Stadt Würselen**

Stadtteil	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen bei 35 m Tiefe im Gebiet der Stadt Würselen	
	Richtwertlage	EUR/m²
Bardenberg	---	190,--
	Schützenwiese	210,--
Broichweiden Linden-Neusen	---	190,--
Dobach	Drischfeld / Dobacher Straße / Salmanusstraße / Hauptstraße	170,--
Euchen	---	170,--
Würselen	Tittelstraße / Am Alten Kaninsberg	250,--
	Ringstraße / Semmelweisstraße	240,--
	Gebiet zwischen Krottstraße / Drischer Straße / Sebastianusstraße / Friedrichstraße	
	Scherberger Straße / Kaisersruher Straße / Aachener Straße / (Scherberg)	180,--
	Gebiet zwischen Lehnstraße / südlich Bahnhofstraße / Neuhauser Straße / Pricker Straße	200,--
	In der Herg / Maarstraße / Auf der Weide / An den Quellen	200,--
	Schloßstraße	200,--
	Gouleystraße / Morsbacher Straße / Schweilbacher Straße / Am Förderturm	200,--

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



	Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	Bonität	EUR/m²
	Richtwertlage		
Würselen	Bardenberg, Broichweiden - westlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss	55 - 80	5,30
	Merzbrück - östlich Autobahn A 44 Aachen - Neuss	55 - 80	4,80