Besonders teuer baut es sich in Breinig

Gutachterausschuss der Städteregion stellt Bodenrichtwerte vor. **Durchschnittliche Grundstückspreise** bleiben stabil.

VON ANNIKA KASTIES

Stolberg. Wer in Breinig bauen will, muss nach wie vor tief in die Tasche greifen. Das Grundstück im Stolberger Süden kostet in der Regel 310 Euro pro Quadratmeter. Das geht aus den Bodenrichtwerten hervor, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen rückwirkend zum Stichtag 1. Januar 2016 veröffentlicht hat. Damit verteidigt Breinig erneut seine Position als teuerstes Pflaster in der Kupferstadt. Mit deutlichem Abstand liegen weiterhin Büsbach und Dorff auf Platz zwei. Wer dort ein Grundstück erwerben will, zahlt durchschnittlich 200 Euro pro Quadratmeter. Den günstigsten Baugrund in der Kupferstadt gibt es in Schevenhütte (120 Euro) und im Innenstadtbereich nördlich der Birkengangstraße sowie östlich der Eschweilerstraße (130 Euro), gefolgt von Atsch, Kohlbusch und Werth. Dort sind pro Quadratmeter durchschnittlich 140 Euro fällig.

> „Für die Stadtentwicklung ist es immer ein gutes Zeichen, wenn die Grundstückspreise stabil bleiben."
> TIM GRÜTTEMEIER, BÜRGERMEISTER (CDU)

Bodenrichtwerte für Stolberg

Orientierung für Käufer

Der Bodenrichtwert orientiert sich an dem im vergangenen Jahr durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreis für Bauland. Dabei ist der jährlich fortgeschriebene Wert für einzelne Stadtteile, Dörfer und Ortslagen, den der Gutachterausschuss ermittelt, nicht bindend. Er dient lediglich zur Orientierung für Käufer und Verkäufer. Es gilt das Marktgesetz von Angebot und Nachfrage, schließlich beeinflussen zahlreiche Faktoren den Kaufpreis eines Grundstückes. Der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Bodenbeschaffenheit sowie die Grundstückstiefe und -größe bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Seit Jahren bewegen sich die Durchschnittspreise für Wohnbauflächen in der Kupferstadt auf gleichem Niveau. Einzig in Venwegen (175 Euro; 2015: 180), Vicht und Zweifall (beide 145 Euro; 2015: 150) sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. In der Innenstadt dümpeln die Preise weiter vor sich hin, dort zahlt man für den Quadratmeter Bauland zwischen 130 und 165 Euro.

Die Lage entscheidet über den Preis: In Schevenhütte ist Bauland besonders günstig. Foto: dpa

Positive Entwicklung

Für Bürgermeister Tim Grüttemeier sind die konstanten Richtwerte erfreulich. „Für die Stadtentwicklung ist es immer ein gutes Zeichen, wenn die Grundstückspreise stabil bleiben." Es zeige, dass sich sowohl der Markt als auch die Stadt positiv entwickeln. Der nachhaltig hohe Bodenrichtwert für Breinig spreche für die Attraktivität des Stadtteils. 2013 überschritt der Bodenrichtwert erstmals die 300-Euro-Schwelle. Dass selbst die vergleichsweise hohen Grundstückspreise die Kupferstädter nicht davon abhalten, in dem Stadtteil zu bauen, zeige auch das große Interesse an Grundstücken im Neubaugebiet auf dem ehemaligen Sportplatzgelände des SV Breinig. Nicht minder neu, aber günstiger dürfte das Bauland an der neuen Stadtrandsiedlung auf dem Donnerberg sein. Im vergangen Jahr wechselte der Quadratmeter Bauland auf dem Donnerberg für durchschnittlich 150 Euro den Besitzer. „Es freut uns, dass wir in Stolberg sowohl teurere Grundstücke als auch günstiges Bauland für junge Familien anbieten können", betonte Grüttemeier. „Da ist für jede Einkommensklasse etwas dabei."

20 Euro pro Quadratmeter

Gewerblich genutzte Bauflächen sind in Stolberg deutlich günstiger zu erwerben. Wer seine Firma in Gressenich, Mausbach oder Schevenhütte ansiedeln möchte, muss gerade mal 20 Euro pro Quadratmeter zahlen. Mit 75 Euro liegt der Quadratmeterpreis auf dem Kistenplatz für den großflächigen Einzelhandel an der Spitze, gefolgt vom Bereich des Bahnhofsumfelds an der Rhenaniastraße sowie dem Bereich der Prattelsackstraße. Dort müssen Firmen 50 Euro pro Quadratmeter berappen. Im Gewerbegebiet Camp Astrid sind 35 Euro fällig, im Gewerbepark Münsterbusch fünf Euro mehr. Auch hier sind die Bodenrichtwerte für Stolberg in den vergangen Jahren konstant geblieben.

Richtwerte online in einer **digitalen Karte**

Ein Bodenrichtwert ist der Durchschnittspreis, für den ein Quadratmeter Boden den Besitzer wechselt. Dabei wird jedem Bodenrichtwert ein eng umgrenzter räumlicher Geltungsbereich zugeordnet, in dem die bauliche Nutzung und die Wertverhältnisse etwa gleich sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen bekommt zu diesem Zweck jeden Kaufvertrag auf den Tisch und ermittelt daraus einen aktuellen Richtwert.

Diese Richtwerte hat der Gutachterausschuss in einer digitalen Karte im Internet zusammengestellt unter *www.boris.nrw.de*. Dort gibt es auch Infos zu Grundstückswerten und dem Immobilienmarkt in NRW.

Fragen zu Bodenrichtwerten beantwortet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Haus der Städteregion (Zollernstraße 10 in Aachen) unter ☎ 0241/5198-2555.