

- Bibliothek
STATISTISCHE

des Statistischen Landesamtes Nordrhein - Westfalen

BERICHTE

MI 6 - vj. 1/69

Ausgegeben am 14. August 1969

Baulandpreise
in Nordrhein - Westfalen
1. Vierteljahr 1969

Inhalt

	Seite
Vorbemerkung	
1. Allgemeines	2
2. Begriffsbestimmungen	3
Tabellen	
1. Baulandpreise nach Grundstücksarten	6
2. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Baugebieten	6
3. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen	7

Vorbemerkung

1. Allgemeines

Die amtliche Erhebung von Preisen unbebauter, durch Kauf erworbener Grundstücke erfaßt seit dem Jahre 1962 neben dem Kaufpreis Angaben über Fläche, Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, über die Art des Baugebietes (Geschäfts-, Wohn-, Industrie- oder Dorfgebiet) sowie die Person des Verkäufers bzw. des Erwerbers. Rechtsgrundlage dieser Erhebung ist das Gesetz über die Preisstatistik vom 9. August 1958 (BGBl. I S. 605).

Nach § 7 dieses Gesetzes sind die Finanzämter zur Erteilung der erforderlichen Auskünfte verpflichtet. Anhand der von den Notaren im Auftrag der Vertragspartner einzureichenden Kaufabschlußmeldungen füllen die Finanzämter für jeden Veräußerungsfall einen Erhebungsbogen aus. Die Ergebnisse dieser Erhebung werden vierteljährlich veröffentlicht.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, daß die errechneten Durchschnittspreise durch die Gliederung nach qualitativen Merkmalen zwar an Aussagekraft gewinnen, andererseits aber bei oftmals geringer Zahl der Veräußerungsfälle Zufallseinflüsse nicht immer ausgeschaltet werden können. Die Änderungen der Durchschnittspreise müssen daher vor allem bei der vierteljährlichen Darstellung stets in Verbindung mit der Zahl der Veräußerungsfälle und der Größe der dazugehörigen Fläche gesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Vierteljahresergebnisse nicht vollständig sind, da nachträglich eingehende Meldungen erst im Jahresergebnis berücksichtigt werden.

2. Begriffsbestimmungen

2.1 Erhebungseinheit

Erfasst werden die durch Kauf erworbenen unbebauten Grundstücke. Als unbebaute Grundstücke im Sinne der Statistik gelten

- a) die Grundstücke, die bereits auf den letzten, vor dem Veräußerungszeitpunkt liegenden Feststellungszeitpunkt als unbebaute Grundstücke bewertet worden sind und
- b) die Grundstücke, die auf den 1. Januar des Jahres, das auf die Veräußerung fällt, als Grundvermögen zu bewerten sind.

Nicht erfasst werden die zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörenden Grundstücke.

2.2 Baulandarten

Rohbauland:

Das Rohbauland ist im allgemeinen eine Vorstufe für die übrigen Arten der unbebauten Grundstücke, insbesondere für das baureife Land. Es nimmt bei fortschreitender Entwicklung je nach seinem späteren Verwendungszwecke die Eigenschaft einer dieser Arten an. Als Rohbauland sind in der Regel größere unaufgeschlossene Grundstücksflächen anzusehen, die die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Vermögen verloren haben, selbst, wenn sie noch land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. Dabei ist es gleichgültig, ob das Gelände parzelliert ist oder nicht.

Baureifes Land:

Zum baureifen Land gehören Grundstücke oder Grundstücksteile, die von der Gemeinde für die Bebauung vorgesehen sind, bei denen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung vorliegen, und deren Erschließungsgrad die sofortige Bebauung gestattet. Baureifes Land liegt in der Regel an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen und ist bereits in Bauparzellen eingeteilt. Es fallen hierunter in erster Linie Baulücken und der städtebautechnisch aufgeschlossene Grundbesitz, der mitunter nur eine geringe oder keine Bebauung zeigt. Auf die Größe des Grundstücks kommt es nicht an. Auch ein Trenngrundstück ist baureifes Land, wenn es durch Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut werden kann.

Industrieland:

Als Industrieland gelten unbebaute Grundstücke, die als Lager- und Arbeitsplätze bereits einem Erwerb dienen oder zur Erweiterung eines Betriebes vorrätig gehalten werden, sowie Flächen, die nach der Verkaufsauffassung und den örtlichen Gegebenheiten Gelände für Industriezwecke sind oder dafür vorgesehen sind.

Land für Verkehrszwecke:

Land für Verkehrszwecke ist Gelände, das Straßen, Parkplätzen, Flugplätzen, Eisenbahnen und ähnlichen Zwecken dient oder dafür vorgesehen ist.

Freiflächen:

Als Freiflächen gelten unbebaute Grundstücke, die als Gartenanlagen, Spielplätze, Sportplätze, Erholungsplätze aus Gründen der Volksgesundheit dem öffentlichen Gebrauch dienen oder als solche ausgewiesen sind.

2.3 Art des Baugebietes Geschäftsgebiet (Kerngebiete):

Dies sind Gebiete, die vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung dienen. Zulässig sind:

- a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- e) Tankstellen,
- f) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter f) fallen, zugelassen werden.

Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt (Mischgebiete):

Hierbei handelt es sich um Gebiete, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- d) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- f) Gartenbaubetriebe,
- g) Tankstellen.

Wohngebiete:

Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,

- d) Gartenbaubetriebe,
- e) Tankstellen,
- f) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör für Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

Bei den Wohngebieten wird unterschieden nach offener oder geschlossener Bauweise.

Industriegebiete:

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- b) Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Industriegebiete einer Gemeinde oder Teile eines Industriegebietes können im Bebauungsplan nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert werden.

Dorfgebiete:

Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen. Zulässig sind:

- a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
- b) Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- c) Wohngebäude,
- d) Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- e) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- f) Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
- g) sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- h) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- i) Gartenbaubetriebe,
- k) Tankstellen.

1. Baulandpreise nach Grundstücksarten

Zeitraum	Bauland insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland		
	Fälle	Fläche 1 000 qm	Preis DM/qm	Fälle	Fläche 1 000 qm	Preis DM/qm	Fälle	Fläche 1 000 qm	Preis DM/qm
1965 JD	24 342	40 712	17,46	11 601	12 581	24,35	10 970	23 169	14,66
1966 JD	19 897	31 929	18,39	10 526	10 959	25,67	7 485	15 689	15,22
1967 JD	15 260	21 808	20,00	8 918	8 954	29,20	4 679	9 544	14,28
1968 JD	16 745	25 185	22,35	10 183	10 137	31,60	5 102	10 697	16,59
1968 1. Vj.	2 556	3 317	20,79	1 534	1 457	28,14	795	1 525	14,86
2. Vj.	3 494	4 440	21,11	2 212	2 054	29,15	970	1 821	14,15
3. Vj.	3 091	4 073	21,71	1 927	1 910	29,52	894	1 496	14,97
4. Vj.	3 190	5 378	22,71	1 950	1 971	33,09	950	2 307	19,67
1969 1. Vj.	3 023	5 184	18,92	1 761	1 776	27,94	944	2 285	14,65

Zeitraum	Industrieland			Land für Verkehrszwecke			Freiflächen		
	Fälle	Fläche 1 000 qm	Preis DM/qm	Fälle	Fläche 1 000 qm	Preis DM/qm	Fälle	Fläche 1 000 qm	Preis DM/qm
1965 JD	448	3 246	14,48	1 258	1 366	10,53	65	350	10,11
1966 JD	419	3 942	13,70	1 402	1 034	9,48	65	305	11,41
1967 JD	283	1 966	12,71	1 329	882	10,53	51	462	9,22
1968 JD	343	2 987	15,34	1 077	1 127	13,40	40	237	17,00
1968 1. Vj.	40	207	14,67	181	117	18,59	6	11	7,07
2. Vj.	68	352	14,30	232	168	14,19	12	45	14,89
3. Vj.	66	473	13,54	201	159	16,65	3	35	16,93
4. Vj.	71	709	10,71	210	307	10,31	9	84	9,38
1969 1. Vj.	76	757	12,91	230	186	21,86	12	180	6,38

2. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Baugebieten

Zeitraum	Bauland insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland		
	Fälle	Fläche 1 000 qm	Preis DM/qm	Fälle	Fläche 1 000 qm	Preis DM/qm	Fälle	Fläche 1 000 qm	Preis DM/qm
Geschäftsgebiet									
1965 JD	67	64	135,22	55	56	152,57	5	3	26,55
1966 JD	56	117	37,67	41	56	61,45	3	3	9,78
1967 JD	50	68	52,06	39	31	96,91	3	4	53,06
1968 JD	51	98	106,67	41	42	184,17	3	43	53,06
1968 1. Vj.	16	24	196,90	13	14	187,63	1	-	-
2. Vj.	8	4	137,34	7	4	134,22	-	-	-
3. Vj.	6	3	200,03	5	2	274,07	-	-	-
4. Vj.	6	12	52,77	4	2	104,16	-	-	-
1969 1. Vj.	12	5	61,82	10	5	62,03	-	-	-
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt									
1965 JD	777	1 049	40,24	558	553	58,71	113	301	20,23
1966 JD	516	759	37,90	344	440	50,11	67	141	20,43
1967 JD	428	592	39,50	304	387	53,06	33	43	20,62
1968 JD	471	592	60,59	342	341	81,34	36	77	30,90
1968 1. Vj.	68	59	37,33	55	53	38,61	6	4	24,77
2. Vj.	79	87	61,93	55	53	93,75	5	27	10,01
3. Vj.	85	82	59,66	61	57	73,39	5	7	28,44
4. Vj.	114	165	60,07	79	79	90,13	11	30	52,71
1969 1. Vj.	72	74	38,24	52	42	50,97	4	7	23,44

noch: 2. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Baugebieten

Zeitraum	Bauland insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland		
	Fälle	Fläche 1 000 qm	Preis DM/qm	Fälle	Fläche 1 000 qm	Preis DM/qm	Fälle	Fläche 1 000 qm	Preis DM/qm
Wohngebiet in geschlossener Bauweise									
1965 JD	1 483	1 596	26,04	1 074	968	30,37	324	563	16,45
1966 JD	1 133	1 369	34,00	932	1 077	37,07	124	256	22,11
1967 JD	878	917	40,10	700	689	45,25	102	157	18,41
1968 JD	1 292	1 270	33,01	1 015	888	39,73	152	282	18,39
1968 1. Vj.	154	110	37,67	122	92	37,84	11	8	19,76
2. Vj.	239	204	35,95	202	174	38,43	21	25	21,37
3. Vj.	255	290	31,19	204	180	36,49	30	107	22,63
4. Vj.	235	235	31,08	170	148	41,87	52	83	12,25
1969 1. Vj.	226	282	29,75	174	204	34,83	26	70	15,40
Wohngebiet in offener Bauweise									
1965 JD	17 075	27 847	17,94	8 411	9 316	22,99	7 809	17 445	15,69
1966 JD	13 740	19 904	19,92	7 600	7 661	25,24	5 342	11 355	16,94
1967 JD	10 881	14 989	20,87	6 578	6 575	28,65	3 507	7 258	15,69
1968 JD	11 658	16 413	23,71	7 267	7 250	31,47	3 688	8 142	17,94
1968 1. Vj.	1 815	2 337	20,85	1 056	1 027	28,88	636	1 191	14,45
2. Vj.	2 425	3 092	21,57	1 549	1 445	29,23	745	1 515	14,71
3. Vj.	2 173	2 526	23,83	1 357	1 336	30,46	680	999	16,05
4. Vj.	2 245	3 468	25,66	1 383	1 344	34,91	706	1 841	21,25
1969 1. Vj.	2 121	3 299	20,33	1 211	1 118	31,48	747	1 801	14,91
Industriegebiet									
1965 JD	398	2 952	15,63	42	162	24,95	21	77	7,47
1966 JD	342	3 177	15,08	45	148	19,41	26	154	19,06
1967 JD	261	1 698	14,88	39	107	30,47	9	126	14,56
1968 JD	330	2 834	15,33	47	139	19,73	14	92	17,96
1968 1. Vj.	35	167	16,94	3	2	22,07	3	40	12,94
2. Vj.	67	361	15,02	9	48	17,46	2	.	.
3. Vj.	66	453	14,92	11	34	24,24	5	26	23,01
4. Vj.	76	671	10,04	13	19	17,46	3	11	27,86
1969 1. Vj.	85	711	13,74	14	37	10,63	3	21	29,04
Dorfgebiet									
1965 JD	4 542	7 234	10,12	1 461	1 526	11,58	2 698	4 780	10,48
1966 JD	4 110	6 603	9,56	1 564	1 576	12,43	1 924	3 782	9,22
1967 JD	2 762	3 544	9,74	1 258	1 165	12,98	1 025	1 956	8,55
1968 JD	2 943	3 979	10,53	1 471	1 477	12,67	1 209	2 060	9,67
1968 1. Vj.	468	620	10,20	285	268	11,84	138	272	9,44
2. Vj.	676	692	11,98	390	330	13,84	197	250	10,50
3. Vj.	506	719	9,58	289	301	11,56	174	357	8,79
4. Vj.	514	827	10,35	301	379	11,81	178	342	9,80
1969 1. Vj.	507	813	11,96	300	369	12,07	164	386	12,37

3. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen

Zeitraum	Bauland insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland		
	Fälle	Fläche 1 000 qm	Preis DM/qm	Fälle	Fläche 1 000 qm	Preis DM/qm	Fälle	Fläche 1 000 qm	Preis DM/qm
Gemeinden mit bis unter 5 000 Einwohnern									
1965 JD	8 506	12 098	10,39	3 650	3 933	12,77	4 448	7 274	9,59
1966 JD	7 107	9 979	11,04	3 470	3 649	14,47	3 085	5 139	9,88
1967 JD	4 759	5 655	10,87	2 738	2 496	13,86	1 603	2 536	9,26
1968 JD	5 052	5 990	12,23	3 061	2 789	15,69	1 728	2 480	9,80
1968 1. Vj.	811	825	11,76	481	393	13,80	286	335	10,54
2. Vj.	1 168	1 281	11,94	711	633	14,41	365	523	10,17
3. Vj.	985	1 236	12,17	593	610	15,93	354	532	9,18
4. Vj.	978	1 068	12,45	576	470	16,59	352	483	9,51
1969 1. Vj.	829	983	12,39	450	429	13,78	337	526	11,49

noch: 3. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen

Zeitraum	Bauland insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland		
	Fälle	Fläche 1 000 qm	Preis DM/qm	Fälle	Fläche 1 000 qm	Preis DM/qm	Fälle	Fläche 1 000 qm	Preis DM/qm
Gemeinden mit 5 000 bis unter 20 000 Einwohnern									
1965 JD	6 845	11 360	15,74	3 124	3 422	19,42	3 292	6 630	15,09
1966 JD	5 919	8 117	17,84	3 090	3 049	22,87	2 356	4 059	16,00
1967 JD	4 835	6 109	16,68	2 764	2 435	22,02	1 613	2 969	13,62
1968 JD	5 166	6 950	17,94	3 026	2 932	25,10	1 789	3 246	13,18
1968 1. Vj.	760	994	16,79	480	429	24,20	232	515	11,34
2. Vj.	1 026	1 148	20,42	701	630	24,96	272	472	14,74
3. Vj.	967	1 072	20,35	596	554	27,47	305	401	13,58
4. Vj.	963	1 687	16,41	584	646	20,57	292	682	15,57
1969 1. Vj.	1 107	1 661	19,58	650	716	23,93	351	699	17,03
Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohnern									
1965 JD	3 699	5 733	19,27	1 769	1 690	28,14	1 699	3 540	16,16
1966 JD	2 702	4 560	21,06	1 423	1 303	29,81	1 078	2 274	17,96
1967 JD	1 960	2 984	18,30	973	822	30,97	772	1 587	14,84
1968 JD	2 322	3 670	21,46	1 307	1 180	34,42	819	1 872	16,60
1968 1. Vj.	363	598	18,99	167	134	30,61	160	402	14,45
2. Vj.	467	670	19,55	273	267	30,08	163	301	13,78
3. Vj.	407	482	22,07	248	200	30,82	119	240	15,21
4. Vj.	495	1 078	19,27	291	257	35,76	149	468	18,99
1969 1. Vj.	459	1 007	17,99	279	237	39,45	144	499	13,04
Gemeinden mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohnern									
1965 JD	1 573	3 085	18,80	833	930	33,09	491	1 681	12,12
1966 JD	1 286	2 182	23,77	752	730	41,19	296	815	15,30
1967 JD	1 033	1 697	30,96	605	707	47,92	231	480	23,05
1968 JD	1 220	1 781	28,65	751	757	45,24	254	453	20,40
1968 1. Vj.	203	291	23,47	122	140	30,70	35	106	14,61
2. Vj.	292	319	37,00	171	147	57,47	73	87	21,38
3. Vj.	221	442	23,44	147	146	38,03	43	79	25,63
4. Vj.	242	363	27,37	157	165	39,63	52	107	21,12
1969 1. Vj.	220	337	20,35	132	130	29,29	45	84	19,29
Gemeinden mit 100 000 bis unter 200 000 Einwohnern									
1965 JD	1 699	3 204	24,81	996	902	37,79	562	1 744	22,81
1966 JD	1 358	2 791	26,11	875	764	40,53	336	1 546	21,71
1967 JD	1 233	2 401	25,52	828	1 010	38,61	219	838	18,05
1968 JD	1 263	1 929	39,11	904	898	54,23	218	692	26,52
1968 1. Vj.	224	226	33,05	163	129	41,76	47	88	21,95
2. Vj.	241	333	33,94	162	185	43,46	39	51	23,44
3. Vj.	235	346	36,68	162	142	54,26	39	138	24,39
4. Vj.	231	371	45,32	160	200	61,60	43	109	29,18
1969 1. Vj.	188	302	33,53	121	132	42,65	35	98	21,05
Gemeinden mit 200 000 bis unter 500 000 Einwohnern									
1965 JD	937	1 979	20,71	563	709	28,89	203	697	21,39
1966 JD	654	1 795	22,58	378	469	39,34	136	497	18,79
1967 JD	649	1 458	30,88	449	841	37,93	123	387	22,42
1968 JD	943	2 373	26,28	614	1 061	34,04	176	336	22,40
1968 1. Vj.	117	284	31,65	75	187	37,43	21	36	19,32
2. Vj.	188	271	33,82	119	136	45,25	45	79	27,49
3. Vj.	159	359	27,42	109	189	32,25	22	56	22,50
4. Vj.	170	316	26,35	100	136	41,40	45	70	19,24
1969 1. Vj.	120	483	18,22	71	63	48,34	15	100	18,40
Gemeinden mit 500 000 und mehr Einwohnern									
1965 JD	1 083	3 253	36,14	666	995	57,01	275	1 603	23,44
1966 JD	871	2 506	28,35	538	995	40,65	198	1 358	19,74
1967 JD	791	1 504	39,49	561	643	66,87	118	747	18,64
1968 JD	779	2 492	39,03	520	522	83,15	118	1 619	27,32
1968 1. Vj.	78	99	79,82	46	45	98,13	14	43	76,63
2. Vj.	112	418	23,04	75	56	77,41	13	308	13,37
3. Vj.	117	136	59,35	72	69	86,09	12	50	35,42
4. Vj.	111	495	51,14	82	97	107,54	17	388	37,37
1969 1. Vj.	100	412	23,07	58	69	68,77	17	279	12,58

