



# Statistische Berichte

---

LDS-Bestell-Nr. M 15 3 8444  
(Kennziffer M 1 6 - vj 4/84)

**Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen**

**4. Vierteljahr 1984**

## Inhalt

	Seite
1. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten . . . . .	5
2. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten und Baugebieten . . . . .	6
3. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen . . . . .	7

**Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS)**  
Postfach 1105, Mauerstraße 51, 4000 Düsseldorf 1, Telefon (0211) 4 49 71

Erschienen im April 1985

Statistische Berichte mit \* vor der (bundeseinheitlichen) Kennziffer enthalten  
Angaben, die alle statistischen Landesbehörden für ihren Bereich veröffentlichen.  
Preis dieser Ausgabe 2,00 DM (Jahresbezugspreis 8,00 DM) zuzüglich Versandkosten.  
Nachdruck, auch im Auszug, nur mit Quellenangabe gestattet.

## Vorbemerkung

### 1. Allgemeines

Die amtliche Erhebung von Preisen unbebauter, durch Kauf erworbener Grundstücke erfaßt 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 Gerichten, Behörden und Notaren gemäß § 18 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrESTG 1983) vom 17. 12. 1982 (BGBl. I, S. 1777) 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.

### 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 folgt, 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 Verwendungszweck die Eigenschaft einer dieser Arten an. Als Rohbauland sind in der Regel größere und 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.

##### Sonstiges Bauland:

**Industrieland:** 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:** Gelände, das Straßen, Parkplätzen, Flugplätzen, Eisenbahnen und ähnlichen Zwecken dient oder dafür vorgesehen ist.

**Freiflächen:** 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 Vernügnungsstätten, 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.

#### **Zeichenerklärungen**

(nach DIN 55 301)

- 0 weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts  
 — nichts vorhanden (genau null)  
 . . . Angabe fällt später an  
 / keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug  
 . Zahlenwert unbekannt oder geheimzuhalten  
 x Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll  
 p vorläufige Zahl  
 r berechnete Zahl  
 s geschätzte Zahl

## 1. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten

Zeitraum	Bauland			Davon		
				baureifes Land		
	Verkäufe	Fläche	Preis	Verkäufe	Fläche	Preis
	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>
1979	14 527	22 023	63,25	11 880	12 428	90,79
1980	13 851	19 592	72,95	11 554	11 112	102,68
1981	11 349	14 939	85,95	9 523	9 026	122,11
1982	10 244	11 593	95,24	8 576	6 931	136,04
1983	10 745	12 700	101,22	9 137	7 567	147,35
1983 1. Vierteljahr	2 362	2 643	100,98	2 001	1 607	148,02
2. Vierteljahr	2 552	3 538	94,12	2 235	1 897	150,04
3. Vierteljahr	2 744	2 977	106,08	2 356	1 905	146,81
4. Vierteljahr	3 087	3 542	104,40	2 545	2 158	144,97
1984 1. Vierteljahr	2 152	2 103	122,10	1 769	1 351	165,73
2. Vierteljahr	2 760	2 914	104,76	2 262	1 788	148,55
3. Vierteljahr	2 614	2 466	112,76	2 109	1 614	149,29
4. Vierteljahr	2 323	2 909	90,86	1 872	1 499	148,30

## Noch: 1. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten

Zeitraum	Noch: Davon					
	Rohbauland			sonstiges Bauland <sup>1)</sup>		
	Verkäufe	Fläche	Preis	Verkäufe	Fläche	Preis
	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>
1979	1 419	3 760	33,53	1 228	5 836	23,73
1980	1 045	3 269	45,75	1 252	5 211	26,62
1981	734	2 132	36,96	1 092	3 781	27,26
1982	703	1 620	39,28	965	3 042	32,08
1983	755	2 242	35,41	853	2 891	31,49
1983 1. Vierteljahr	155	239	40,90	206	797	24,12
2. Vierteljahr	143	1 037	25,64	174	604	36,11
3. Vierteljahr	173	404	34,18	215	668	33,47
4. Vierteljahr	284	561	52,01	258	822	33,64
1984 1. Vierteljahr	179	353	55,79	204	399	32,97
2. Vierteljahr	208	443	38,35	290	683	33,21
3. Vierteljahr	185	295	56,69	320	557	36,73
4. Vierteljahr	140	246	44,00	311	1 165	26,84

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

## 2. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten und Baugebieten

Zeitraum	Bauland			Darunter					
	Verkäufe	Fläche	Preis	baureifes Land			Rohbauland		
				Verkäufe	Fläche	Preis	Verkäufe	Fläche	Preis
	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>

## Geschäftsgebiet und Wohngebiet in geschlossener Bauweise

1979	2 055	2 187	133,71	1 877	2 055	138,88	53	63	59,70
1980	1 973	1 929	143,32	1 859	1 742	152,53	37	116	61,10
1981	1 740	2 096	154,22	1 604	1 668	184,39	57	387	33,16
1982	1 738	1 461	193,88	1 534	1 226	217,14	97	198	71,09
1983	1 609	1 428	200,71	1 503	1 255	224,03	29	137	27,06
1983 1. Vierteljahr	326	292	219,92	308	290	221,48	—	—	—
2. Vierteljahr	381	357	219,59	363	323	238,21	3	22	54,00
3. Vierteljahr	445	389	162,87	411	301	202,89	14	81	23,08
4. Vierteljahr	457	389	206,75	421	341	231,38	12	33	18,52
1984 1. Vierteljahr	362	324	260,64	303	272	295,26	32	48	80,14
2. Vierteljahr	419	312	194,27	374	282	211,57	22	17	25,35
3. Vierteljahr	407	338	198,54	363	294	214,64	17	31	100,98
4. Vierteljahr	410	352	187,45	363	305	204,97	12	13	82,88

## Wohngebiet in offener Bauweise

1979	11 609	14 523	67,65	9 807	10 181	82,20	1 326	3 620	33,49
1980	10 993	12 862	78,83	9 495	9 058	95,16	978	3 076	45,92
1981	8 862	9 287	92,27	7 741	7 077	110,21	671	1 735	37,86
1982	7 850	7 365	99,69	6 932	5 602	119,80	567	1 367	35,34
1983	8 185	8 137	109,04	7 240	5 951	135,86	662	1 933	36,70
1983 1. Vierteljahr	1 815	1 496	120,14	1 615	1 254	135,37	146	212	39,46
2. Vierteljahr	1 981	2 591	89,14	1 787	1 511	135,29	129	986	24,76
3. Vierteljahr	2 069	1 845	120,44	1 854	1 492	140,18	140	292	38,38
4. Vierteljahr	2 320	2 205	115,36	1 984	1 694	132,92	247	443	60,83
1984 1. Vierteljahr	1 587	1 323	117,95	1 387	1 017	137,43	126	274	55,65
2. Vierteljahr	2 107	1 970	112,10	1 818	1 452	139,97	174	400	39,55
3. Vierteljahr	1 903	1 538	121,91	1 612	1 218	140,71	142	231	53,94
4. Vierteljahr	1 649	1 398	119,06	1 424	1 128	137,59	111	214	43,02

## Industrie- und Dorfgebiet

1979	863	5 313	22,20	194	192	31,95	40	77	14,14
1980	885	4 801	28,93	200	311	42,61	30	77	15,82
1981	747	3 557	29,24	178	281	52,13	6	10	27,59
1982	656	2 767	31,33	110	103	54,28	39	55	22,40
1983	951	3 136	35,63	394	362	70,44	64	172	27,56
1983 1. Vierteljahr	221	855	26,74	78	63	62,47	9	27	52,09
2. Vierteljahr	190	590	39,97	85	63	51,95	11	29	33,89
3. Vierteljahr	230	743	40,75	91	112	84,87	19	31	23,72
4. Vierteljahr	310	948	36,92	140	123	70,87	25	85	18,98
1984 1. Vierteljahr	203	456	35,74	79	62	63,25	21	31	19,79
2. Vierteljahr	234	632	37,67	70	54	51,34	12	26	28,17
3. Vierteljahr	304	590	39,81	134	102	64,00	26	33	34,05
4. Vierteljahr	264	1 159	27,54	85	66	70,13	17	19	27,42

## 3. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen

Zeitraum	Bauland			Darunter					
	Verkäufe	Fläche	Preis	baureifes Land			Rohbauland		
				Verkäufe	Fläche	Preis	Verkäufe	Fläche	Preis
Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	
<b>Gemeinden mit bis unter 10 000 Einwohnern</b>									
1979	1 487	1 602	27,95	1 212	1 077	34,94	202	306	16,87
1980	1 370	1 665	34,73	1 175	1 148	45,07	111	255	11,18
1981	1 160	1 399	50,68	995	958	63,86	103	247	23,96
1982	958	905	45,05	790	630	56,28	126	179	20,52
1983	879	914	49,43	725	606	64,89	97	135	13,77
1983 1. Vierteljahr	213	187	53,04	177	132	67,90	25	30	17,66
2. Vierteljahr	232	231	51,17	196	159	67,85	21	23	13,33
3. Vierteljahr	221	269	48,34	175	143	72,43	28	54	25,44
4. Vierteljahr	213	226	45,94	177	172	53,63	23	28	23,28
1984 1. Vierteljahr	143	131	55,67	110	84	73,42	26	33	20,90
2. Vierteljahr	214	270	46,64	181	140	64,68	22	69	20,20
3. Vierteljahr	201	190	44,68	162	121	59,32	15	19	21,42
4. Vierteljahr	163	278	32,19	137	108	64,18	7	19	26,81
<b>Gemeinden mit 10 000 bis unter 20 000 Einwohnern</b>									
1979	3 084	4 511	37,71	2 508	2 664	53,17	397	1 139	16,32
1980	3 265	4 272	47,85	2 728	2 647	64,84	262	626	30,12
1981	2 496	3 287	50,33	2 123	1 996	71,26	199	692	19,66
1982	2 184	2 422	58,24	1 841	1 487	81,58	190	383	23,58
1983	2 538	2 685	66,73	2 192	1 854	86,25	212	345	27,37
1983 1. Vierteljahr	531	540	66,93	462	386	84,85	39	56	22,94
2. Vierteljahr	613	692	68,62	542	517	84,30	38	48	33,48
3. Vierteljahr	620	565	69,99	548	398	89,37	46	63	26,60
4. Vierteljahr	774	889	63,07	640	553	86,79	89	178	27,39
1984 1. Vierteljahr	572	610	65,62	487	357	93,55	51	114	33,31
2. Vierteljahr	636	619	66,98	526	396	89,73	70	113	31,73
3. Vierteljahr	619	521	73,67	514	395	89,29	39	51	26,19
4. Vierteljahr	519	505	65,34	441	340	88,19	26	42	18,35
<b>Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohnern</b>									
1979	5 055	6 954	56,04	4 191	4 056	80,45	456	835	37,83
1980	4 900	5 702	70,27	4 082	3 572	93,38	387	930	42,58
1981	3 879	4 673	75,49	3 297	2 974	101,80	222	544	39,70
1982	3 448	3 754	84,21	2 923	2 272	117,52	205	540	43,07
1983	3 592	4 388	78,26	3 107	2 330	127,26	223	1 093	24,69
1983 1. Vierteljahr	758	940	70,98	662	476	122,79	39	53	45,57
2. Vierteljahr	852	1 524	61,18	762	569	129,22	43	743	19,97
3. Vierteljahr	911	906	87,57	796	582	124,41	40	161	17,69
4. Vierteljahr	1 071	1 019	102,25	887	703	131,07	101	135	50,69
1984 1. Vierteljahr	753	627	103,95	636	461	126,66	59	67	61,93
2. Vierteljahr	919	928	87,57	781	587	120,38	57	136	37,81
3. Vierteljahr	893	822	93,97	738	523	126,49	61	119	55,26
4. Vierteljahr	823	829	91,21	666	505	129,81	58	110	35,82

## Noch: 3. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen

Zeitraum	Bauland			Darunter					
	Verkäufe	Fläche	Preis	baureifes Land			Rohbauland		
				Verkäufe	Fläche	Preis	Verkäufe	Fläche	Preis
	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>

## Gemeinden mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohnern

1979	2 135	3 695	66,20	1 714	1 903	95,99	211	899	36,30
1980	1 841	3 594	78,69	1 523	1 560	119,63	138	711	60,93
1981	1 691	1 959	115,74	1 392	1 263	152,66	110	371	63,36
1982	1 670	1 614	124,17	1 477	1 142	158,76	74	218	48,74
1983	1 774	2 015	125,16	1 556	1 334	167,12	106	353	49,13
1983 1. Vierteljahr	349	354	124,05	299	249	156,14	24	36	52,63
2. Vierteljahr	430	540	106,10	390	302	165,69	26	182	33,34
3. Vierteljahr	516	550	140,04	458	423	170,98	25	57	42,68
4. Vierteljahr	479	571	129,54	409	359	171,39	31	79	88,81
1984 1. Vierteljahr	273	288	118,37	233	164	170,59	15	78	56,07
2. Vierteljahr	462	392	132,94	359	287	165,83	23	28	56,93
3. Vierteljahr	384	384	114,75	298	261	148,66	28	52	52,40
4. Vierteljahr	363	702	95,95	297	276	196,26	20	53	62,16

## Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern

1979	2 766	5 262	103,33	2 255	2 728	161,34	153	582	65,52
1980	2 475	4 358	110,95	2 046	2 185	181,91	147	747	60,16
1981	2 123	3 621	129,30	1 716	1 835	219,76	100	278	50,90
1982	1 984	2 898	140,02	1 545	1 400	241,33	108	300	56,82
1983	1 962	2 698	172,56	1 557	1 443	274,62	117	315	72,17
1983 1. Vierteljahr	511	622	177,13	401	364	271,41	28	64	56,78
2. Vierteljahr	425	551	223,69	345	350	304,87	15	41	92,87
3. Vierteljahr	476	687	155,56	379	359	248,01	34	69	79,69
4. Vierteljahr	550	837	149,48	432	371	274,95	40	141	69,56
1984 1. Vierteljahr	411	447	246,45	303	285	343,47	28	61	109,13
2. Vierteljahr	529	705	167,16	415	378	271,94	36	97	54,48
3. Vierteljahr	517	549	200,26	397	314	298,08	42	54	105,24
4. Vierteljahr	455	595	133,47	331	270	243,36	29	22	104,09