



Statistische Berichte

M 16 – vj 4/82

Ausgegeben am 9. Juni 1983

Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen

4. Vierteljahr 1982

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
Postfach 1105, Mauerstraße 51, 4000 Düsseldorf 1, Telefon (0211) 4 49 71**

Statistische Berichte mit * vor der Nummerung enthalten Angaben, die alle
statistischen Landesbehörden für ihren Bereich unter gleicher Kennziffer veröffentlichen.
Preis dieser Ausgabe 2,00 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 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.

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.

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 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 berichtigte 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 ²	DM/m ²	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²
1977	15 007	17 683	52,71	12 027	11 241	67,07
1978	15 883	25 971	45,82	13 141	12 709	76,32
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
1981 1. Vierteljahr	2 623	3 661	79,75	2 247	2 136	118,26
2. Vierteljahr	3 021	3 657	90,28	2 564	2 517	114,88
3. Vierteljahr	2 706	3 383	86,29	2 234	2 025	124,34
4. Vierteljahr	2 999	4 238	87,31	2 478	2 349	131,44
1982 1. Vierteljahr	2 258	2 527	95,08	1 864	1 488	138,53
2. Vierteljahr	2 256	2 410	96,77	1 862	1 493	136,69
3. Vierteljahr	2 320	2 889	87,14	1 921	1 505	135,40
4. Vierteljahr	3 410	3 766	100,57	2 929	2 444	134,53

Noch: 1. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten

Zeitraum	Noch: Davon					
	Rohbauland			sonstiges Bauland ¹⁾		
	Verkäufe	Fläche	Preis	Verkäufe	Fläche	Preis
	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²
1977	1 733	3 161	32,88	1 247	3 281	22,60
1978	1 474	3 180	32,41	1 268	10 082	11,59
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
1981 1. Vierteljahr	151	488	31,90	225	1 037	22,99
2. Vierteljahr	206	484	45,90	251	656	28,61
3. Vierteljahr	159	390	36,58	313	968	26,75
4. Vierteljahr	218	770	34,75	303	1 119	30,87
1982 1. Vierteljahr	154	286	40,55	240	753	29,92
2. Vierteljahr	189	397	36,06	205	520	28,51
3. Vierteljahr	151	327	35,57	248	1 057	34,64
4. Vierteljahr	209	610	42,78	272	712	33,57

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

2. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten und Baugebieten

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

Geschäftsgebiet und Wohngebiet in geschlossener Bauweise

1977	2 012	1 741	92,59	1 836	1 666	93,90	20	25	54,13
1978	2 276	2 227	114,14	2 098	2 159	115,85	35	27	45,79
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
1981 1. Vierteljahr	344	586	127,84	314	340	209,31	13	237	12,56
2. Vierteljahr	447	546	155,64	413	485	159,39	14	50	138,36
3. Vierteljahr	400	334	179,75	376	326	183,01	9	5	70,78
4. Vierteljahr	549	630	163,94	501	518	192,33	21	95	26,94
1982 1. Vierteljahr	424	366	198,73	394	306	223,22	17	48	72,70
2. Vierteljahr	400	351	181,49	342	267	220,06	32	74	58,99
3. Vierteljahr	379	269	197,24	332	240	211,80	18	25	70,65
4. Vierteljahr	535	475	197,41	466	412	213,84	30	51	87,48

Wohngebiet in offener Bauweise

1977	12 227	13 074	53,91	9 955	9 363	63,23	1 660	3 002	33,47
1978	12 849	13 947	59,26	10 852	10 274	69,38	1 410	3 116	32,50
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
1981 1. Vierteljahr	2 108	1 990	95,70	1 887	1 690	104,57	137	251	50,21
2. Vierteljahr	2 387	2 445	91,39	2 094	1 942	106,39	191	430	35,28
3. Vierteljahr	2 114	2 246	92,43	1 823	1 663	114,23	149	383	36,28
4. Vierteljahr	2 253	2 605	90,35	1 937	1 783	115,97	194	671	35,80
1982 1. Vierteljahr	1 675	1 520	97,66	1 444	1 162	117,61	135	233	34,35
2. Vierteljahr	1 708	1 557	99,77	1 492	1 201	120,03	143	302	31,46
3. Vierteljahr	1 787	1 659	99,64	1 569	1 243	122,19	126	291	33,06
4. Vierteljahr	2 680	2 630	100,84	2 427	1 995	119,45	163	542	39,15

Industrie- und Dorfgebiet

1977	768	2 868	23,04	236	212	25,92	53	134	15,63
1978	758	9 796	11,13	191	275	25,29	29	37	15,12
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
1981 1. Vierteljahr	171	1 085	24,56	46	106	44,74	1	.	.
2. Vierteljahr	187	666	32,63	57	90	58,15	1	.	.
3. Vierteljahr	192	803	30,17	35	36	61,28	1	.	.
4. Vierteljahr	197	1 003	31,29	40	48	50,11	3	4	43,01
1982 1. Vierteljahr	159	642	29,94	26	20	57,36	2	.	.
2. Vierteljahr	148	502	28,23	28	25	45,43	14	21	21,16
3. Vierteljahr	154	961	34,78	20	22	47,55	7	11	19,80
4. Vierteljahr	195	661	30,01	36	37	62,72	16	17	24,87

3. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen

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

Gemeinden mit bis unter 10 000 Einwohnern

1977	1 459	1 380	24,84	1 041	901	28,97	313	367	19,36
1978	1 436	1 586	28,30	1 190	1 127	34,44	162	236	17,15
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
1981 1. Vierteljahr	302	349	48,21	265	255	58,49	21	31	24,38
1981 2. Vierteljahr	394	473	58,12	337	348	70,23	41	96	24,09
1981 3. Vierteljahr	224	300	43,40	192	187	58,69	12	27	19,26
1981 4. Vierteljahr	240	276	48,95	201	169	64,58	29	93	25,06
1982 1. Vierteljahr	217	177	49,40	194	145	55,92	17	18	20,72
1982 2. Vierteljahr	257	239	44,92	195	161	56,80	49	55	23,85
1982 3. Vierteljahr	177	184	45,38	143	112	61,52	27	48	23,18
1982 4. Vierteljahr	307	305	42,43	258	212	49,18	33	58	15,12

Gemeinden mit 10 000 bis unter 20 000 Einwohnern

1977	2 932	3 196	30,78	2 353	2 246	36,24	366	465	23,58
1978	3 270	3 855	31,95	2 729	2 367	42,80	350	531	20,43
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
1981 1. Vierteljahr	560	835	41,91	489	426	70,33	35	279	12,00
1981 2. Vierteljahr	663	901	51,37	589	626	63,20	47	131	31,76
1981 3. Vierteljahr	580	612	54,88	476	412	71,31	44	85	26,13
1981 4. Vierteljahr	693	939	53,84	569	532	81,43	73	197	19,72
1982 1. Vierteljahr	429	521	56,52	347	293	82,05	39	47	21,96
1982 2. Vierteljahr	488	554	55,07	391	308	81,31	62	106	27,86
1982 3. Vierteljahr	481	515	62,42	419	366	80,80	39	72	18,03
1982 4. Vierteljahr	786	832	58,86	684	519	82,02	50	158	23,75

Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohnern

1977	5 145	5 844	44,85	4 058	3 677	58,46	692	1 136	28,09
1978	5 748	12 446	29,62	4 739	4 384	64,28	548	911	36,03
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
1981 1. Vierteljahr	887	987	78,67	761	684	97,28	56	84	66,58
1981 2. Vierteljahr	978	1 102	80,14	823	717	105,76	65	141	45,63
1981 3. Vierteljahr	1 012	1 332	66,11	855	726	101,26	46	186	28,52
1981 4. Vierteljahr	1 002	1 253	78,88	858	847	102,57	54	133	32,15
1982 1. Vierteljahr	730	886	72,30	585	452	108,58	60	154	46,34
1982 2. Vierteljahr	745	762	88,59	633	489	120,65	41	84	35,95
1982 3. Vierteljahr	809	863	78,31	688	499	113,63	45	106	39,44
1982 4. Vierteljahr	1 164	1 243	94,10	1 017	831	122,88	59	195	45,54

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

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

Gemeinden mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohnern

1977	2 429	2 729	61,63	2 093	1 824	76,08	167	379	50,59
1978	2 461	3 072	67,57	2 066	2 021	85,61	243	566	38,02
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
1981 1. Vierteljahr	379	388	128,29	317	298	154,21	27	33	69,30
2. Vierteljahr	421	425	129,22	348	309	151,51	26	67	89,32
3. Vierteljahr	387	468	113,17	307	326	143,90	34	58	60,51
4. Vierteljahr	504	678	101,90	420	330	160,98	23	213	55,11
1982 1. Vierteljahr	373	288	143,72	332	221	173,24	15	26	34,81
2. Vierteljahr	331	349	112,42	297	236	152,78	12	35	50,48
3. Vierteljahr	358	302	132,45	298	230	161,84	19	21	36,40
4. Vierteljahr	608	675	118,20	550	455	153,29	28	136	52,91

Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern

1977	3 042	4 535	81,40	2 482	2 593	112,90	195	813	42,71
1978	2 968	5 013	88,91	2 417	2 810	133,49	171	936	36,13
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
1981 1. Vierteljahr	495	1 102	102,31	415	473	201,27	12	61	58,86
2. Vierteljahr	565	756	149,73	467	517	198,13	27	49	68,06
3. Vierteljahr	503	671	155,36	404	374	243,59	22	34	79,22
4. Vierteljahr	560	1 092	126,39	430	471	243,20	39	134	33,70
1982 1. Vierteljahr	509	655	147,57	406	377	229,96	23	41	52,70
2. Vierteljahr	435	506	168,41	346	299	250,31	25	117	44,91
3. Vierteljahr	495	1 025	101,13	373	298	246,57	21	80	53,56
4. Vierteljahr	545	711	168,97	420	427	241,40	39	63	85,67