Archiv-Exemplar

Landesamt
für Datenverarbeitung und Statistik NW
– Bibliothek –

Landesamt
für Datenverarbeitung
und Statistik
Nordrhein-Westfalen

Statistische Berichte

M I 6 – vj 1/81

Ausgegeben am 28. Juli 1981

Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen

1. Vierteljahr 1981

Inhalt

Seite

1. Baulandpreise nach Grundstücksarten 5

2. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Baugebieten 5

3. Baulandpreise nach Grundstücksarten
und Gemeindegrößenklassen 6

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 Vernügungsstätten, 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.

Zeichenerklärung
(DIN 55 301)

0	weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts
—	nichts vorhanden
. . .	Angabe fällt später an
/	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. Baulandpreise nach Grundstücksarten

Zeitraum	Bauland insgesamt			Baureifes Land		
	Fälle	Fläche 1 000 m²	Preis DM/m²	Fälle	Fläche 1 000 m²	Preis DM/m²
1976	13 801	15 652	43,20	10 844	9 637	56,60
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
1980 1. Vierteljahr	3 660	5 033	75,75	3 069	3 103	100,05
2. Vierteljahr	3 349	4 550	69,91	2 790	2 631	96,06
3. Vierteljahr	3 336	5 236	69,25r	2 717	2 547	106,13r
4. Vierteljahr	3 506	4 773	76,97	2 978	2 831	108,62
1981 1. Vierteljahr	2 623	3 661	79,75	2 247	2 136	118,26
2. Vieretljahr	...	...	...	...	...	...
3. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...

Noch: 1. Baulandpreise nach Grundstücksarten

Zeitraum	Rohbauland			Sonstiges Bauland[1)]		
	Fälle	Fläche 1 000 m²	Preis DM/m²	Fälle	Fläche 1 000 m²	Preis DM/m²
1976	1 951	3 387	23,80	1 006	2 628	19,08
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
1980 1. Vierteljahr	288	1 004	51,17	303	926	20,98
2. Vierteljahr	275	717	52,99	284	1 202	22,74
3. Vierteljahr	277	637	45,04	342	2 052	30,99
4. Vierteljahr	205	911	34,57	323	1 031	27,53
1981 1. Vierteljahr	151	488	31,90	225	1 037	22,99
2. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...
3. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...

2. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Baugebieten

Zeitraum	Bauland insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland		
	Fälle	Fläche 1 000 m²	Preis DM/m²	Fälle	Fläche 1 000 m²	Preis DM/m²	Fälle	Fläche 1 000 m²	Preis DM/m²
Geschäftsgebiet und Wohngebiet in geschlossener Bauweise									
1976	1 780	1 604	75,57	1 664	1 557	76,28	2	.	.
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
1980 1. Vierteljahr	561	531	145,26	546	517	148,00	1	.	.
2. Vierteljahr	493	399	130,59	452	343	145,99	16	29	37,96
3. Vierteljahr	481	525	134,39	447	449	145,25	12	66	72,05
4. Vierteljahr	438	474	161,78	414	433	170,67	8	20	58,22
1981 1. Vierteljahr	344	586	127,84	314	340	209,31	13	237	12,56
2. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

Noch: **2. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Baugebieten**

Zeitraum	Bauland insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland		
	Fälle	Fläche 1 000 m²	Preis DM/m²	Fälle	Fläche 1 000 m²	Preis DM/m²	Fälle	Fläche 1 000 m²	Preis DM/m²
Wohngebiet in offener Bauweise									
1976	11 626	11 841	43,39	9 132	8 026	52,91	1 931	3 259	23,98
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
1980 1. Vierteljahr	2 889	3 558	79,91	2 478	2 495	92,76	277	978	52,08
2. Vierteljahr	2 623	2 948	80,52	2 270	2 223	89,86	249	664	54,84
3. Vierteljahr	2 627	3 100	74,52r	2 229	2 049	98,77r	259	566	42,17
4. Vierteljahr	2 854	3 255	80,25	2 518	2 291	99,97	193	868	34,62
1981 1. Vierteljahr	2 108	1 990	95,70	1 887	1 690	104,57	137	251	50,21
2. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Industrie- und Dorfgebiet									
1976	395	2 207	18,65	48	54	36,47	18	127	18,85
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
1980 1. Vierteljahr	210	944	20,91	45	91	27,39	10	26	16,22
2. Vierteljahr	233	1 203	23,79	68	65	44,87	10	24	19,91
3. Vierteljahr	228	1 611	37,88	41	48	54,06	6	4	7,43
4. Vierteljahr	214	1 044	28,29	46	107	49,03	4	23	12,77
1981 1. Vierteljahr	171	1 085	24,56	46	106	44,74	1	.	.
2. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...

3. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen

Zeitraum	Bauland insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland		
	Fälle	Fläche 1 000 m²	Preis DM/m²	Fälle	Fläche 1 000 m²	Preis DM/m²	Fälle	Fläche 1 000 m²	Preis DM/m²
Gemeinden unter 10 000 Einwohnern									
1976	1 299	1 398	18,93	912	905	21,97	314	319	15,35
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
1980 1. Vierteljahr	414	535	30,44	347	331	43,70	40	105	8,29
2. Vierteljahr	300	273	36,41	265	205	43,68	20	19	16,07
3. Vierteljahr	296	353	36,29	248	247	45,74	29	55	13,10
4. Vierteljahr	360	505	37,25	315	365	46,64	22	76	12,57
1981 1. Vierteljahr	302	349	48,21	265	255	58,49	21	31	24,38
2. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Gemeinden mit 10 000 bis unter 20 000 Einwohnern									
1976	2 807	3 196	27,08	2 279	2 099	33,53	398	682	16,68
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
1980 1. Vierteljahr	893	1 049	47,25	746	643	63,21	63	165	34,18
2. Vierteljahr	697	992	44,54	562	647	58,20	76	123	30,04
3. Vierteljahr	789	1 149	49,33	637	612	74,41	76	190	33,53
4. Vierteljahr	886	1 082	49,89	783	744	64,15	47	148	21,25
1981 1. Vierteljahr	560	835	41,91	489	426	70,33	35	279	12,00
2. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Noch: 3. **Baulandpreise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen**

Zeitraum		Bauland insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland		
		Fälle	Fläche 1 000 m²	Preis DM/m²	Fälle	Fläche 1 000 m²	Preis DM/m²	Fälle	Fläche 1 000 m²	Preis DM/m²
					Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohnern					
1976		4 610	5 187	37,08	3 553	3 011	50,13	727	1 232	22,80
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
1980	1. Vierteljahr	1 236	1 517	66,78	1 035	999	85,13	113	315	37,05
	2. Vierteljahr	1 284	1 414	73,94	1 088	943	94,29	98	157	55,10
	3. Vierteljahr	1 179	1 326	68,90	945	803	94,60	108	221	45,99
	4. Vierteljahr	1 201	1 446	71,57	1 014	827	101,13	68	236	38,41
1981	1. Vierteljahr	887	987	78,67	761	684	97,28	56	84	66,58
	2. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
	3. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
	4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
					Gemeinden mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohnern					
1976		2 140	2 131	52,74	1 703	1 525	62,63	256	357	31,44
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
1980	1. Vierteljahr	475	871	84,06	406	494	110,88	33	231	65,16
	2. Vierteljahr	427	999	55,87	347	321	111,41	41	274	48,77
	3. Vierteljahr	434	1 034	80,98r	363	324	121,46r	30	92	67,35
	4. Vierteljahr	505	689	101,56	407	421	134,75	34	114	76,34
1981	1. Vierteljahr	379	388	128,29	317	298	154,21	27	33	69,30
	2. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
	3. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
	4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
					Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern					
1976		2 945	3 740	69,10	2 397	2 097	99,54	256	798	31,38
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
1980	1. Vierteljahr	642	1 062	132,70	535	636	181,67	39	188	96,59
	2. Vierteljahr	641	872	118,81	528	514	158,32	40	144	83,19
	3. Vierteljahr	638	1 375	85,84	524	561	175,00	34	78	66,58
	4. Vierteljahr	554	1 050	115,31	459	474	216,00	34	337	28,54
1981	1. Vierteljahr	495	1 102	102,31	415	473	201,27	12	61	58,86
	2. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
	3. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
	4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...