Landesamt

für Datenverarbeitung und Statistik

Nordrhein-Westialen

Bibliothek

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen



Statistische Berichte

MI6 - vj 1/78

Ausgegeben am 11. Juli 1978

Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen 1. Vierteljahr 1978

Inhalt

	Seite
Vorbemerkung	
1. Allgemeines	3
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 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 (BGBI. 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 unhebaute 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 unbehauten 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 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.

Zeichenerklärung

- = nichts

. = Zahlenangaben unterliegen der Geheimhaltung

r = berichtigte Zahl

1. Baulandpreise nach Grundstücksarten

Zeit- raum	В	Bauland insgesamt			Baureifes Land		Rohbauland		
	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²
1973	11 439	18 922	36,00	8 008	9 144	50,62	2 490	5 319	26,87
974	11 334	15 447	36,95	7 869	7 468	53,94	2 274	4 207	23,33
975	12 135	15 642	38,49	9 252	8 140	54,39	1 867	2 983	27,55
976	13 801	15 652	43,20	10 844	9 637	56,60	1 951	3 387	23,80
.977	15 007	17 683	52,71	12 027	11 241	67,07	1 733	3 161	32,88
977 1. Vj.	3 791	3 992	51,69	2 973	2 625	63,15	521	765	37,44
2. Vj.	3 368	4 240	48,41	2 666	2 493	65,14	371	711	28,86
3. Vj.	3 467	3 998	52,17	2 859	2 617	66,34	382	641	25,65
4. Vj.	4 381	5 454	57,19	3 529	3 507	71,93	459	1 044	36,70
978 1. Vj.	3 862	4 410	56,77	3 190	2 996	70,52	392	770	32,13
2. Vj.									
3. Vj.									
4. Vj.	1								

noch: 1. Baulandpreise nach Grundstücksarten

Zeit- raum		Industrieland			Land für Verkehrszwecke			Freiflächen		
	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	
973	351	3 456	17,24	561	782	17,21	29	221	10,83	
974	314	2 904	18,49	825	716	18,49	52	152	19,42	
975	281	3 864	16,71	688	487	20,88	47	168	14,06	
976	333	2 104	17,65	631	341	25,59	42	183	23,35	
977	466	2 558	23,47	721	450	23,04	60	273	13,71	
977 1. Vj.	110	432	22,78	176	152	12,09	11	18	11.94	
2. Vj.	119	879	22,19	199	64	26,52	13	93	12,47	
3. Vj.	83	477	27,34	121	118	32,26	22	146	11,62	
4. Vj.	154	770	22,91	225	116	26,10	14	16	41,40	
978 1 Vj.	109	523	22,23	161	114	18,26	10	7	90,65	
2. Vj. 3. Vj.										
4. Vj.	-									

2. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Baugebieten

		2. 1	Baulandpreise	nach Grunds	tücksarten und	1 Baugebieten				
Zeit-	Bauland insgesamt				Baureifes Land			Rohbauland		
raum	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	
		Gesch	äftsgebiet un	d Geschäftsge	ebiet mit Wohr	igebiet gemiscl	nt			
973	271	429	87,68	245	384	91,87	_	_	_	
974	194	175	148,33	167	159	158,82		-	-	
975	240	270	128,89	197	206	162,80	_		_	
976	517	517	84,51	437	490	85,73	-	-	_	
977	561	579	124,59	493	541	127,69	9	5	54,43	
577	301	373	124,55	433	341	127,05	,	3	34,43	
977 1. Vj.	119	109	105,57	100	102	108,84	9	5	54,43	
2. Vj.	117	97	181,34	102	87	190,93		_	_	
3. Vj.	163	148	98,60	150	138	103,23	-	_	-	
4. Vj.	162	225	126,44	141	214	126,91		(men)		
978 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.	122	123	200,74	99	109	214,38	1	*		
			Wohng	ebiet in gesch	lossener Bauw	eise				
973	623	702	63,11	595	682	64,38		100		
974	806	795	62,83	766	746	65,68		-	_	
975	1 043	883	63,55	998	864	64,15	2			
976	1 263	1 087	71,31	1 227	1 067	71,94	2			
977	1 451	1 162	76,65	1 343	1 125	77,65	11	20	54,06	
977 1. Vi.	375	303	77,43	351	277	79,91	10	20	54,76	
2. VJ.	343	281	72,29	302	276	73,13	1			
3. Vj.	298	248	74,19	275	244	74,71		-		
4. Vj.	435	330	81,49	415	328	81,74				
978 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vi.	397	354	96,25	380	351	96,64	1			

noch: 2. Baulandpreise nach Grundstucksarten und Baugebieten

Zeit- raum	В	auland insgesar	nt		Baureifes Land	l		Rohbauland	
	Fälle	Flache 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	Flache 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Falle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²
			Wor	ingebiet in of	fener Bauweise				
973 974 975 976 977	9 389 9 267 10 273 11 626 12 227	13 195 10 522 10 148 11 841 13 074	38,99 40,13 43,11 43,39 53,91	6 612 6 443 7 879 9 132 9 955	7 468 6 063 6 836 8 026 9 363	49,42 52,25 50,83 52,91 63,23	2 302 2 099 1 789 1 931 1 660	4 859 3 639 2 811 3 259 3 002	27,08 24,60 28,61 23,98 33,47
977 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.	3 1 30 2 704 2 836 3 557	3 105 2 878 3 034 4 056	52,02 50,65 52,84 58,45	2 480 2 192 2 373 2 910	2 210 2 064 2 184 2 905	59,61 60,00 64,06 67,67	491 355 364 450	721 645 606 1 030	37,61 30,38 25,75 37,04
.978 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.	3 175	3 315	53,73	2 662	2 466	61,72	384	762	32,21
				Industri	egebiet				
973 974 975 976 977	388 364 312 350 480	3 845 3 207 3 912 2 168 2 601	19,80 18,59 17,64 18,43 23,12	27 21 29 9 7	178 126 77 22 16	42,87 18,75 47,81 41,05 20,55	28 25 7 13 6	288 273 38 120 74	31,72 20,09 17,43 18,84 18,80
977 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.	108 124 93 155	419 908 504 771	21,11 21,76 27,52 22,95	2 3 2	- 5	20,77	4 2	54 -	14,24
978 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.	109	528	22,27	1		٠	-	, -	
				Dorfg	ebiet				
973 974 075 976	768 703 267 45 288	787 748 429 39 267	12,92 17,52 10,75 30,53 22,28	529 472 149 39 229	431 374 158 32 196	16,34 25,08 17,27 33,38 26,35	160 150 69 5 47	173 295 134 7 60	12,74 10,60 8,08 19,13 11,72
977 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.	59 80 77 72	56 77 64 71	18,16 24,55 20,98 24,23	42 68 58 61	36 60 46 54	22,93 28,52 24,10 28,07	11 11 16 9	19 11 15 15	8,96 12,76 13,97 12,28
978 1. Vj.	59	90	19,61	48	65	24,75	6	7	12,18

3. Baulandpreise nach Grundstrücksarten und Gemeindegrößenklassen

7-14	Bauland insgesamt				Baureifes Land			Rohbauland		
Zeit- raum	Falle	Flache 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	F läche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	f läche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	
			Gemeinde	n mit bis unt	er 5 000 Einwe	ohnern				
1973 1974 1975 1976 1977	1 974 1 864 95 63 84	2 303 2 049 75 55 68	21,35 21,28 15,72 15,42 20,58	1 335 1 232 54 46 48	1 245 1 012 46 32 47	27,47 30,76 16,84 13,99 21,59	534 538 35 14 18	725 721 28 22 15	17,08 14,25 14,00 17,77 22,24 35,41	
2. VJ. 3. VJ. 4. VJ.	16 23 30	13 27 19	20,79 22,61 16,50	14 13 12	1 1 1 6 1 3	23,85 22,10 19,50	2 9 3	9 2	25,29 15,78	
1978 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4 Vj.	35	30	21,03	32	30	21,20	1			
			Gemeinden m	it 5 000 bis ι	inter 20 000 E	inwohnern				
1973 1974 1975 1976 1977	3 891 3 825 3 536 4 043 1 3 678	5 958 4 804 4 049 4 539 14 236	28,69 28,03 21,49 24,71 55,76	2 620 2 518 2 628 3 145 11 298	2 /81 2 154 2 407 2 972 10 489	39,81 43,19 27,01 30,21 64,78	972 826 662 698 1 671	1 911 1 251 880 979 3 022	22,42 20,66 17,56 16,21 33,60	
1977 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.	1 147 974 1 012 1 174	1 065 1 107 1 089 1 247	29,43 26,66 30,73 29,61	872 747 809 918	766 759 716 859	33,42 29,97 38,76 35,39	193 142 150 176	206 222 175 215	23,71 21,03 19,66 22,16	
1978 1. VJ. 2. VJ. 3. VJ. 4. VJ.	1 111	1 209	32,03	906	858	38,46	140	172	25,38	

noch: 3. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen

Zoit	Bauland insgesamt				Baureifes Lan	d	Rohbauland		
Zeit- raum	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²
			Gemeinden m	it 20 000 bis i	unter 50 000 E	Einwohnern			
1973 1974 1975 1976 1977	2 785 2 766 3 940 4 610 5 145	4 612 3 487 4 431 5 187 5 844	39,86 39,46 32,69 37,08 44,85	2 037 2 024 3 035 3 553 4 058	2 357 1 986 2 516 3 011 3 677	52,78 52,19 43,30 50,13 58,46	559 520 606 727 692	1 176 979 920 1 232 1 136	32,69 22,12 22,66 22,80 28,09
1977 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.	1 218 1 187 1 280 1 460	1 119 1 536 1 359 1 829	45,82 38,55 44,64 49,71	928 918 1 041 1 171	754 811 898 1 215	53,67 56,32 56,62 64,21	212 142 165 173	236 266 325 308	34,06 26,76 23,58 29,41
1978 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.	1 421	1 505	50,03	1 179	1 102	57,96	144	195	33,96
		G	emeinden mit	50 000 bis u	nter 100 000	Einwohnern			
1973 1974 1975 1976 1977	1 256 1 373 1 903 2 140 2 429	3 238 2 534 2 784 2 131 2 729	32,01 39,69 36,15 52,74 61,63	869 1 011 1 437 1 703 2 093	1 225 1 196 1 212 1 525 1 824	51,49 54,18 63,82 62,63 76,08	207 179 283 256 167	862 728 509 357 379	26,59 25,97 29,14 31,44 50,59
1977 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.	647 455 556 771	836 527 599 768	52,21 62,89 68,42 65,74	561 392 483 657	489 367 418 551	68,75 74,33 82,33 79,01	44 33 34 56	127 66 83 103	56,79 59,75 37,33 47,78
1978 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.	607	722	65,14	508	490	78,35	69	166	38,87
		Ge	emeinden mit	100 000 bis u	inter 200 000	Einwohnern			
1973 1974 1975 1976 1977	647 590 1 085 1 246 1 120	937 793 2 393 1 469 1 775	68,46 67,07 48,30 60,32 62,42	493 404 830 979 900	549 370 779 824 974	82,59 94,84 83,00 84,88 84,44	107 105 145 132 76	287 216 306 188 413	49,11 52,83 46,56 46,11 39,12
1977 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.	304 253 250 313	347 444 324 661	61,57 55,97 75,01 61,04	226 203 216 225	185 225 253 311	84,94 89,43 83,42 81,37	33 17 9 17	69 103 23 218	44,73 16,83 34,66 48,36
1978 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.	254	441	56,67	212	187	103,14	21	192	21,90
		G	emeinden mit	200 000 bis t	unter 500 000	Einwohnern			
1973 1974 1975 1976 1977	584 717 947 1 168 1 183	1 206 1 175 1 168 1 398 1 694	53,09 60,99 69,01 76,08 75,82	446 537 792 1 018 989	660 581 733 895 897	74,89 92,49 89,45 100,52 109,42	69 79 90 73 73	166 261 212 258 295	40,37 32,50 45,92 27,94 42,43
1977 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.	286 302 205 390	358 409 365 562	79,19 73,55 64,80 82,48	252 245 174 318	214 208 163 313	105,86 103,90 109,46 115,50	16 26 8 23	92 33 14 156	35,96 66,54 21,77 43,04
1978 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.	264	290	109,50	212	199	137,54	11	35	60,22
			Gemeinden	mit 500 000	und mehr Ein	wohnern			
1973 1974 1975 1976 1977	302 199 629 531 739	669 605 742 873 1 065	68,01 48,86 97,20 72,70 121,90	208 143 476 400 593	327 169 447 378 722	109,29 126,55 135,34 129,21 155,64	42 27 46 51 46	192 51 129 351 106	28,85 30,52 52,01 26,03 57,49
1977 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.	174 181 141 243	258 204 235 368	116,81 138,26 105,86 126,67	125 147 123 198	210 113 153 245	131,18 218,66 139,23 157,75	19 9 7 11	34 17 12 42	60,92 46,41 76,98 53,91
1978 1. Vj. 2. Vj. 3. Vj. 4. Vj.	170	213	149,72	141	130	220,61	6	10	103,44