Archiv-Exemplar

Landesamt
nverarbeitung und Statistik NW
– Bibliothek –

Landesamt
für Datenverarbeitung
und Statistik
Nordrhein-Westfalen

Statistische Berichte

M I 6 – vj 1/76

Ausgegeben am 15. Juli 1976

Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen
1. Vierteljahr 1976

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
(Mindestveröffentlichungsprogramm der Statistischen Landesbehörden).
Preis dieser Ausgabe 1,00 DM zuzüglich Versandkosten.
Nachdruck, auch im Auszug, nur mit Quellenangabe gestattet.

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 (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 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
1971	17 477	30 186	29,56	12 153	13 029	41,64	3 899	10 871	20,99
1972	16 633	30 236	33,94	11 379	13 511	51,58	3 861	9 970	21,41
1973	11 439	18 922	36,00	8 008	9 144	50,62	2 490	5 319	26,87
1974	11 334	15 447	36,95	7 869	7 468	53,94	2 274	4 207	23,33
1975	12 135	15 642	38,49	9 252	8 140	54,39	1 867	2 983	27,55
1975 1. Vj.	2 795	4 007	32,03	2 080	1 912	50,04	442	856	24,65
2. Vj.	3 049	3 414	41,48	2 335	2 118	52,81	451	589	29,18
3. Vj.	2 767	2 897	44,48	2 194	1 914	55,51	406	579	28,79
4. Vj.	3 524	5 323	38,17	2 643	2 197	58,73	568	958	28,38
1976 1. Vj.	2 667	2 747	45,47	2 016	1 656	59,80	439	677	24,49
2. Vj.									
3. Vj.									
4. Vj.									

noch: 1. Baulandpreise nach Grundstücksarten

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
1971	467	5 209	20,26	904	788	14,48	54	289	15,84
1972	498	4 762	17,39	842	1 514	15,03	53	479	21,37
1973	351	3 456	17,24	561	782	17,21	29	221	10,83
1974	314	2 904	18,49	825	716	18,49	52	152	19,42
1975	281	3 864	16,71	688	487	20,88	47	168	14,06
1975 1. Vj.	58	1 070	7,39	203	135	24,90	12	34	9,16
2. Vj.	75	522	17,62	174	154	18,81	14	31	16,08
3. Vj.	50	340	14,29	111	60	17,41	6	4	13,81
4. Vj.	98	1 932	22,05	200	138	20,75	15	98	15,13
1976 1. Vj.	50	210	23,11	151	110	30,30	11	93	11,84
2. Vj.									
3. Vj.									
4. Vj.									

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 und Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt									
1971	313	349	116,54	286	328	121,16	—	—	—
1972	240	225	173,00	214	207	185,04	1	.	.
1973	271	429	87,68	245	384	91,87	—	—	—
1974	194	175	148,33	167	159	158,82	—	—	—
1975	240	270	128,89	197	206	162,80	—	—	—
1975 1. Vj.	45	47	118,12	31	30	175,04	—	—	—
2. Vj.	63	67	165,56	51	63	172,88	—	—	—
3. Vj.	73	63	150,93	67	57	164,04	—	—	—
4. Vj.	59	94	93,19	48	56	143,87	—	—	—
1976 1. Vj.	109	99	93,54	94	96	95,15	—	—	—
2. Vj.									
3. Vj.									
4. Vj.									
Wohngebiet in geschlossener Bauweise									
1971	689	737	69,44	639	697	72,02	—	—	—
1972	463	415	118,11	431	409	118,67	—	—	—
1973	623	702	63,11	595	682	64,38	—	—	—
1974	806	795	62,83	766	746	65,68	—	—	—
1975	1 043	883	63,55	998	864	64,15	2	.	.
1975 1. Vj.	184	153	56,74	173	144	57,60	—	—	—
2. Vj.	262	238	50,99	252	236	51,07	1	.	.
3. Vj.	255	242	68,63	251	241	68,93	—	—	—
4. Vj.	342	250	74,73	322	244	75,98	1	.	.
1976 1. Vj.	273	231	84,71	256	221	86,81	—	—	—
2. Vj.									
3. Vj.									
4. Vj.									

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 offener Bauweise									
1971	14 665	21 948	30,52	10 299	11 047	39,53	3 561	9 532	22,40
1972	14 172	22 995	35,82	9 866	11 969	49,03	3 535	9 293	21,92
1973	9 389	13 195	38,99	6 612	7 468	49,42	2 302	4 859	27,08
1974	9 267	10 522	40,13	6 443	6 063	52,25	2 099	3 639	24,60
1975	10 273	10 148	43,11	7 879	6 836	50,83	1 789	2 811	28,61
1975 1. Vj.	2 439	2 556	40,16	1 840	1 663	48,08	421	759	26,75
2. Vj.	2 573	2 467	43,31	1 986	1 744	49,76	438	577	29,53
3. Vj.	2 313	2 158	44,66	1 827	1 573	50,44	391	554	29,54
4. Vj.	2 948	2 966	44,35	2 226	1 856	54,61	539	921	29,00
1976 1. Vj.	2 228	2 170	41,11	1 660	1 329	53,03	436	658	24,19
2. Vj.									
3. Vj.									
4. Vj.									
Industriegebiet									
1971	447	3 088	21,89	30	138	30,51	27	304	28,18
1972	498	4 675	19,86	45	222	53,25	39	223	13,41
1973	388	3 845	19,80	27	178	42,87	28	288	31,72
1974	364	3 207	18,59	21	126	18,75	25	273	20,09
1975	312	3 912	17,64	29	77	47,81	7	38	17,43
1975 1. Vj.	68	1 115	9,23	4	12	113,20	3	30	15,79
2. Vj.	81	496	20,56	13	47	33,59	—	—	—
3. Vj.	58	363	14,97	5	6	40,92	1	.	.
4. Vj.	105	1 938	22,23	7	11	39,88	3	4	23,06
1976 1. Vj.	51	244	28,06	2	.	.	2	.	.
2. Vj.									
3. Vj.									
4. Vj.									
Dorfgebiet									
1971	1 363	2 065	9,31	899	819	14,32	311	1 035	5,90
1972	1 260	1 926	11,31	823	704	16,17	286	454	14,76
1973	768	787	12,92	529	431	16,34	160	173	12,74
1974	703	748	17,52	472	374	25,08	150	295	10,60
1975	267	429	10,75	149	158	17,27	69	134	8,08
1975 1. Vj.	59	136	8,69	32	63	12,99	18	67	4,92
2. Vj.	70	146	8,95	33	28	19,37	12	12	11,66
3. Vj.	68	71	14,18	44	37	19,94	14	22	10,06
4. Vj.	70	75	14,71	40	30	20,90	25	33	12,00
1976 1. Vj.	6	3	17,38	4	2	20,56	1	.	.
2. Vj.									
3. Vj.									
4. Vj.									

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									
1971	1 529	1 683	11,58	1 158	1 013	14,24	317	523	7,33
1972	3 102	4 248	18,41	2 159	2 136	26,08	803	1 283	12,94
1973	1 974	2 303	21,35	1 335	1 245	27,47	534	725	17,08
1974	1 864	2 049	21,28	1 232	1 012	30,76	538	721	14,25
1975	95	75	15,72	54	46	16,84	35	28	14,00
1975 1. Vj.	23	23	12,40	20	16	14,66	3	6	6,65
2. Vj.	29	20	18,59	13	11	20,65	13	9	15,95
3. Vj.	22	18	16,36	14	12	17,49	7	5	14,13
4. Vj.	21	15	16,21	7	7	14,92	12	8	17,78
1976 1. Vj.	17	12	14,15	15	11	13,90	1	.	.
2. Vj.									
3. Vj.									
4. Vj.									
Gemeinden mit 5 000 bis unter 20 000 Einwohnern									
1971	6 083	9 865	20,91	4 029	4 156	29,93	1 542	3 869	16,20
1972	5 720	9 469	25,48	3 725	4 436	37,93	1 594	3 283	17,01
1973	3 891	5 958	28,69	2 620	2 781	39,81	972	1 911	22,42
1974	3 825	4 804	28,03	2 518	2 154	43,19	826	1 251	20,66
1975	3 536	4 049	21,49	2 628	2 407	27,01	662	880	17,56
1975 1. Vj.	826	966	19,11	603	636	21,85	159	220	16,51
2. Vj.	854	953	21,91	659	571	27,27	136	172	20,58
3. Vj.	860	1 063	22,60	674	598	30,68	143	256	17,27
4. Vj.	996	1 066	22,16	692	603	28,55	224	231	16,62
1976 1. Vj.	853	843	24,15	639	511	30,24	185	253	16,45
2. Vj.									
3. Vj.									
4. Vj.									

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 20 000 bis unter 50 000 Einwohnern									
1971	3 640	5 796	35,39	2 576	2 930	44,77	783	1 855	30,19
1972	3 632	6 177	41,98	2 544	3 032	59,81	833	2 125	27,59
1973	2 785	4 612	39,86	2 037	2 357	52,78	559	1 176	32,69
1974	2 766	3 487	39,46	2 024	1 986	52,19	520	979	22,12
1975	3 940	4 431	32,69	3 035	2 516	43,30	606	920	22,66
1975 1. Vj.	917	1 137	28,90	690	574	40,37	161	260	19,74
2. Vj.	1 045	1 028	35,51	803	698	41,12	161	194	24,54
3. Vj.	899	865	37,99	685	577	44,75	154	168	24,96
4. Vj.	1 079	1 401	30,44	857	667	45,79	130	297	22,68
1976 1. Vj.	868	801	41,35	658	544	49,39	136	141	31,62
2. Vj.									
3. Vj.									
4. Vj.									
Gemeinden mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohnern									
1971	1 922	3 861	29,02	1 217	1 367	44,19	481	1 519	22,06
1972	2 049	4 851	32,29	1 398	1 904	53,15	368	1 446	22,66
1973	1 256	3 238	32,01	869	1 225	51,49	207	862	26,59
1974	1 373	2 534	39,69	1 011	1 196	54,18	179	728	25,97
1975	1 903	2 784	36,15	1 437	1 212	63,82	283	509	29,14
1975 1. Vj.	378	1 132	19,15	264	237	61,03	48	153	26,09
2. Vj.	479	482	49,71	359	296	63,05	88	111	34,19
3. Vj.	394	348	51,50	340	269	59,92	36	41	27,63
4. Vj.	652	823	45,13	474	410	68,54	111	204	28,98
1976 1. Vj.	337	264	60,20	236	183	68,62	58	69	42,62
2. Vj.									
3. Vj.									
4. Vj.									
Gemeinden mit 100 000 bis unter 200 000 Einwohnern									
1971	881	1 778	53,37	670	874	71,44	134	662	37,92
1972	936	1 655	57,44	726	814	84,06	137	578	29,52
1973	647	937	68,46	493	549	82,59	107	287	49,11
1974	590	793	67,07	404	370	94,84	105	216	52,83
1975	1 085	2 393	48,30	830	779	83,00	145	306	46,56
1975 1. Vj.	232	328	61,38	179	157	86,86	29	153	38,37
2. Vj.	299	381	55,33	229	216	72,98	28	52	52,65
3. Vj.	242	236	68,14	190	178	76,51	37	43	48,26
4. Vj.	312	1 447	40,24	232	229	94,81	51	57	61,64
1976 1. Vj.	222	219	65,30	165	117	93,21	34	35	42,16
2. Vj.									
3. Vj.									
4. Vj.									
Gemeinden mit 200 000 bis unter 500 000 Einwohnern									
1971	762	2 617	38,52	541	722	60,30	122	512	28,91
1972	568	1 990	43,17	398	509	87,66	56	624	24,85
1973	584	1 206	53,09	446	660	74,89	69	166	40,37
1974	717	1 175	60,99	537	581	92,49	79	261	32,50
1975	947	1 168	69,01	792	733	89,45	90	212	45,92
1975 1. Vj.	223	191	79,37	171	142	95,65	32	40	31,96
2. Vj.	215	393	59,26	180	240	79,18	17	33	46,62
3. Vj.	233	220	79,01	212	176	89,39	14	28	44,25
4. Vj.	276	363	68,01	229	175	98,55	27	112	51,12
1976 1. Vj.	284	327	76,57	245	220	95,75	14	18	40,94
2. Vj.									
3. Vj.									
4. Vj.									
Gemeinden mit 500 000 und mehr Einwohnern									
1971	762	1 852	58,45	565	572	128,54	78	830	27,08
1972	626	1 846	59,39	429	680	113,68	70	631	26,89
1973	302	669	68,01	208	327	109,29	42	192	28,85
1974	199	605	48,86	143	169	126,55	27	51	30,52
1975	629	742	97,20	476	447	135,34	46	129	52,01
1975 1. Vj.	196	230	85,88	153	150	111,28	10	24	48,63
2. Vj.	128	157	98,86	92	86	153,42	8	18	37,45
3. Vj.	117	147	137,89	79	104	157,93	15	38	93,78
4. Vj.	188	208	79,76	152	106	132,52	13	49	26,87
1976 1. Vj.	86	281	57,06	58	70	172,12	11	161	17,55
2. Vj.									
3. Vj.									
4. Vj.									