



# Statistische Berichte

LDS-Bestell-Nr. M 15 3 8744  
(Kennziffer M 16 - vj 4/87)

## Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen

4. Vierteljahr 1987

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

Erschienen im Mai 1988

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). Nachdruck, auch im Auszug, nur mit Quellenangabe gestattet.

## **Inhalt**

	<b>Seite</b>
<b>1. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten . . . . .</b>	<b>5</b>
<b>2. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Baugebieten . . . . .</b>	<b>6</b>
<b>3. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen . . . . .</b>	<b>7</b>

## Vorbemerkung

### 1. Allgemeines

Die amtliche Erhebung von Kaufwerten unbebauter, durch Kauf erworbener Grundstücke erfaßt neben dem Kaufwert 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 Durchschnittswerte 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 Durchschnittswerte 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 durch Kauf erworbene unbebaute Grundstücke von 100 und mehr m<sup>2</sup>. 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 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

(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

## Hinweis

Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Runden der Zahlen.

## 1. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten

Zeitraum	Bauland			Davon		
				baureifes Land		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>
1983	10 745	12 700	101,22	9 137	7 567	147,35
1984	9 849	10 392	106,28	8 012	6 251	152,39
1985	8 526	9 100	101,50	7 093	5 156	149,77
1986	7 914	8 553	96,04	6 675	4 878	140,00
1987	8 354	9 354	96,82	7 108	5 051	148,03
1986 1. Vierteljahr	1 750	1 832	100,79	1 496	1 103	141,94
2. Vierteljahr	1 990	2 115	92,13	1 696	1 236	131,21
3. Vierteljahr	2 083	2 246	92,12	1 749	1 243	136,17
4. Vierteljahr	2 091	2 359	99,57	1 734	1 295	150,42
1987 1. Vierteljahr	1 739	1 766	110,84	1 494	1 094	157,42
2. Vierteljahr	2 239	2 340	96,04	1 896	1 296	141,94
3. Vierteljahr	1 957	2 296	92,38	1 670	1 212	145,00
4. Vierteljahr	2 419	2 952	92,50	2 048	1 450	148,91

## Noch: 1. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten

Zeitraum	Noch: Davon					
	Rohbauland			sonstiges Bauland <sup>1)</sup>		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>
1983	755	2 242	35,41	853	2 891	31,49
1984	712	1 337	48,04	1 125	2 804	31,23
1985	602	1 138	50,71	831	2 806	33,41
1986	549	961	43,53	690	2 714	35,62
1987	499	939	46,32	747	3 364	34,01
1986 1. Vierteljahr	111	181	38,75	143	549	38,54
2. Vierteljahr	129	181	46,08	165	698	34,88
3. Vierteljahr	133	262	46,70	201	741	34,25
4. Vierteljahr	176	337	42,24	181	726	35,51
1987 1. Vierteljahr	112	178	50,26	133	495	29,61
2. Vierteljahr	150	344	38,44	193	701	39,41
3. Vierteljahr	96	187	51,58	191	897	29,76
4. Vierteljahr	141	230	50,79	230	1 272	35,74

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

## 2. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Baugebieten

Zeitraum	Bauland			Darunter					
				baureifes Land			Rohbauland		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
	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

1983		1 609	1 428	200,71	1 503	1 255	224,03	29	137	27,06
1984		1 598	1 325	209,77	1 403	1 151	230,35	83	109	77,98
1985		1 487	1 249	201,52	1 380	1 043	230,32	54	101	51,33
1986		1 520	1 221	169,94	1 407	1 055	186,71	72	101	63,29
1987		1 816	1 314	186,82	1 734	1 199	198,52	51	66	62,55
1986	1. Vierteljahr	310	230	176,39	289	206	189,15	16	22	66,71
	2. Vierteljahr	410	296	154,98	390	263	163,78	9	11	76,69
	3. Vierteljahr	367	304	170,92	340	266	185,22	14	32	54,42
	4. Vierteljahr	433	391	176,73	388	320	205,24	33	35	64,94
1987	1. Vierteljahr	395	280	174,89	376	256	181,99	13	20	41,60
	2. Vierteljahr	483	321	190,03	462	306	196,64	14	12	54,24
	3. Vierteljahr	376	307	171,08	362	267	191,28	5	2	87,57
	4. Vierteljahr	562	405	204,45	534	369	216,80	19	32	77,03

## Wohngebiet in offener Bauweise

1983		8 185	8 137	109,04	7 240	5 951	135,86	662	1 933	36,70
1984		7 246	6 230	117,33	6 241	4 815	139,06	553	1 119	47,12
1985		6 023	5 056	112,91	5 335	3 830	133,73	466	893	54,41
1986		5 465	4 481	113,69	4 933	3 570	131,48	405	686	45,56
1987		5 588	4 670	114,63	5 061	3 636	135,81	406	726	49,31
1986	1. Vierteljahr	1 220	977	123,04	1 111	823	137,18	77	124	39,05
	2. Vierteljahr	1 353	1 086	113,44	1 216	910	126,70	108	144	46,31
	3. Vierteljahr	1 480	1 210	104,82	1 330	921	125,93	104	180	49,97
	4. Vierteljahr	1 412	1 208	115,24	1 276	917	136,70	116	238	45,15
1987	1. Vierteljahr	1 168	968	135,19	1 049	788	155,14	94	134	55,51
	2. Vierteljahr	1 510	1 229	107,53	1 359	939	128,09	121	262	42,51
	3. Vierteljahr	1 366	1 101	119,28	1 247	903	134,19	88	183	51,49
	4. Vierteljahr	1 544	1 372	102,75	1 406	1 006	129,34	103	147	53,07

## Industrie- und Dorfgebiet

1983		951	3 136	35,63	394	362	70,44	64	172	27,56
1984		1 005	2 837	33,67	368	285	62,84	76	108	27,40
1985		1 016	2 795	36,15	378	283	70,17	82	144	27,31
1986		929	2 851	36,63	335	252	65,15	72	174	24,08
1987		950	3 370	37,07	313	216	73,28	42	146	24,05
1986	1. Vierteljahr	220	625	38,22	96	74	63,42	18	35	19,90
	2. Vierteljahr	227	733	35,11	90	63	60,40	12	25	30,77
	3. Vierteljahr	236	733	38,44	79	56	72,10	15	49	29,72
	4. Vierteljahr	246	760	35,03	70	59	65,78	27	65	19,47
1987	1. Vierteljahr	176	518	30,67	69	49	66,23	5	24	27,79
	2. Vierteljahr	246	790	40,03	75	50	67,76	15	70	20,45
	3. Vierteljahr	215	888	31,78	61	42	82,93	3	2	15,07
	4. Vierteljahr	313	1 175	41,89	108	74	76,26	19	51	27,55

## 3. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen

Zeitraum	Bauland			Darunter						
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	baureifes Land			Rohbauland			
				Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	
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>										
1983	879	914	49,43	725	606	64,89	97	135	13,77	
1984	721	870	42,95	590	453	64,74	70	140	21,41	
1985	565	615	46,27	438	328	69,62	64	123	21,65	
1986	514	541	44,81	407	308	65,83	40	48	21,13	
1987	525	723	35,79	445	333	59,32	29	83	20,91	
1986	1. Vierteljahr	123	119	42,15	102	77	52,82	10	10	24,54
	2. Vierteljahr	132	117	49,67	97	69	70,35	13	13	24,53
	3. Vierteljahr	134	185	35,42	101	74	68,65	6	9	15,42
	4. Vierteljahr	125	120	57,26	107	88	71,32	11	15	19,18
1987	1. Vierteljahr	117	95	49,33	104	74	56,81	5	5	24,06
	2. Vierteljahr	121	164	36,86	103	73	58,72	7	63	19,59
	3. Vierteljahr	125	185	38,28	103	88	61,80	10	8	21,85
	4. Vierteljahr	162	279	28,89	135	98	59,42	7	8	28,49
<b>Gemeinden mit 10 000 bis unter 20 000 Einwohnern</b>										
1983	2 538	2 685	66,73	2 192	1 854	86,25	212	345	27,37	
1984	2 346	2 256	67,79	1 968	1 489	90,18	186	320	29,66	
1985	1 923	1 955	60,11	1 609	1 190	84,55	151	276	26,67	
1986	1 789	2 062	60,78	1 531	1 177	86,61	139	296	28,46	
1987	1 809	1 768	62,13	1 556	1 132	84,35	118	216	23,61	
1986	1. Vierteljahr	404	385	66,31	344	248	87,12	35	58	28,92
	2. Vierteljahr	447	740	55,00	382	342	88,05	33	59	29,21
	3. Vierteljahr	506	464	62,54	442	299	83,32	32	89	27,90
	4. Vierteljahr	432	474	63,60	363	289	87,85	39	90	28,22
1987	1. Vierteljahr	339	322	64,13	299	221	83,86	24	48	25,65
	2. Vierteljahr	550	524	65,38	473	333	87,44	47	104	22,63
	3. Vierteljahr	419	438	58,05	352	267	81,89	19	16	33,29
	4. Vierteljahr	501	485	60,97	432	311	83,51	28	49	20,59
<b>Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohnern</b>										
1983	3 592	4 388	78,26	3 107	2 330	127,26	223	1 093	24,69	
1984	3 388	3 205	93,35	2 821	2 075	125,61	235	431	45,86	
1985	2 830	3 027	79,68	2 392	1 657	122,67	198	334	42,25	
1986	2 467	2 606	81,35	2 128	1 545	118,70	130	200	34,81	
1987	2 666	3 016	76,35	2 294	1 581	119,18	146	312	43,47	
1986	1. Vierteljahr	541	625	77,79	468	353	121,66	30	68	23,56
	2. Vierteljahr	629	589	98,40	542	413	121,80	33	34	56,31
	3. Vierteljahr	629	665	74,74	552	376	113,00	29	44	39,22
	4. Vierteljahr	668	727	76,62	566	403	118,23	38	54	31,77
1987	1. Vierteljahr	567	655	66,60	484	331	110,27	27	43	34,21
	2. Vierteljahr	747	819	81,64	644	449	120,95	38	79	53,04
	3. Vierteljahr	597	804	71,12	518	368	122,92	31	120	45,10
	4. Vierteljahr	755	738	84,82	648	433	120,98	50	69	35,37

### Noch: 3. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen

Zeitraum	Bauland			Darunter						
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	baureifes Land			Rohbauland			
				Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	
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 50 000 bis unter 100 000 Einwohnern</b>										
1983	1 774	2 015	125,16	1 556	1 334	167,12	106	353	49,13	
1984	1 482	1 765	111,89	1 187	987	170,59	86	210	56,82	
1985	1 345	1 253	133,42	1 162	849	174,95	82	144	48,71	
1986	1 359	1 359	123,65	1 186	859	167,51	94	211	54,19	
1987	1 590	1 562	114,56	1 363	921	161,85	111	134	63,65	
1986	1. Vierteljahr	292	259	155,48	272	25	178,11	9	14	68,26
	2. Vierteljahr	346	300	110,78	306	202	142,24	27	33	58,37
	3. Vierteljahr	375	370	123,92	320	237	165,58	27	76	50,58
	4. Vierteljahr	346	431	113,23	288	215	183,28	31	87	53,44
1987	1. Vierteljahr	338	329	105,30	276	178	156,77	36	45	63,49
	2. Vierteljahr	405	364	121,14	345	221	164,99	29	23	49,24
	3. Vierteljahr	337	355	99,41	297	215	141,31	14	12	61,15
	4. Vierteljahr	510	515	126,46	445	306	176,94	32	55	70,39
<b>Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern</b>										
1983	1 962	2 698	172,56	1 557	1 443	274,62	117	315	72,17	
1984	1 912	2 296	181,79	1 446	1 247	288,70	135	234	85,23	
1985	1 863	2 250	164,16	1 492	1 132	262,29	107	262	101,58	
1986	1 785	1 984	147,01	1 423	988	236,15	146	207	67,83	
1987	1 764	2 284	157,89	1 450	1 084	272,09	95	193	75,35	
1986	1. Vierteljahr	390	446	146,61	310	220	233,77	27	30	82,77
	2. Vierteljahr	436	369	154,80	369	210	229,25	23	41	58,81
	3. Vierteljahr	439	561	134,94	334	257	223,68	39	44	91,89
	4. Vierteljahr	520	608	153,72	410	300	253,40	57	91	55,31
1987	1. Vierteljahr	378	365	252,64	331	289	293,78	20	37	88,45
	2. Vierteljahr	416	470	156,58	331	220	271,72	29	75	57,49
	3. Vierteljahr	479	514	169,54	400	274	265,88	22	32	89,13
	4. Vierteljahr	491	936	115,24	388	301	257,19	24	50	83,66