



Statistische Berichte

Bestell-Nr. M 15 3 9741
(Kennziffer M I 6 - vj 1/97)

Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen

1. Vierteljahr 1997

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen
Mauerstr. 51, 40476 Düsseldorf • Postfach 10 11 05, 40002 Düsseldorf
Telefon (02 11) 94 49-01 • Telefax (02 11) 44 20 06

Erschienen im August 1997

Preis dieser Ausgabe 2,50 DM (Jahresbezugspreis 10,00 DM)
Nachdruck, auch im Auszug, nur mit Quellenangabe gestattet

Inhalt

	Seite
Erläuterungen	3
Tabellenteil	
1. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten	5
2. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Baugebieten.	6
3. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen.	7

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.

Erläuterungen

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage der Erhebung der Kaufwerte von Bauland ist das Gesetz über die Preisstatistik vom 9. 8. 1958 (BGBl. III, Gliederungs-Nr. 720-9). Nach § 7 dieses Gesetzes sind die Finanzämter zur Erteilung der erforderlichen Auskünfte verpflichtet. Kenntnis von den Grundstücksverkäufen erhalten sie durch die Veräußerungsanzeigen der Gerichte, Behörden und Notare gemäß § 18 des Grunderwerbssteuergesetzes (GrEStG 1983) vom 17. 12. 1982 (BGBl. I S. 1777); den Anzeigen ist eine Abschrift der beurkundeten Kaufverträge beizufügen.

Durchführung und Aussagekraft*) der Erhebung

Die Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamtes leitet eine Durchschrift der Veräußerungsanzeigen der Bewertungsstelle des Finanzamtes zur steuerlichen Auswertung und Aufnahme in die Kaufpreissammlung zu. Diese Kaufabschlußmeldungen sind die formalen Unterlagen der Statistik. Die Bewertungsstelle füllt grundsätzlich unmittelbar nach Eingang der Veräußerungsanzeigen für jeden Kauffall eines unbebauten Grundstücks einen Erhebungsbogen mit bundeseinheitlichen Merkmalen für das LDS NRW aus, sofern nicht Rückfragen für die Einheitswertfeststellung, nachträgliche Grundstücksvermessungen usw. die Bearbeitung bei den Finanzämtern verzögern.

Die Statistik der Kaufwerte von Bauland wird als Totalerhebung durchgeführt; sie erfaßt seit 1962 die Kaufwerte unbebauter, durch Kauf erworbener Grundstücke sowie Angaben über Fläche, Lage und Beschaffenheit der Grundstücke, Art des Baugebietes, sowie über die Person des Verkäufers und des Erwerbers. Die Kaufwerte schließen ggf. Beträge für die Grundstückerschließung, Aufwuchs usw. ein, nicht aber die Grunderwerbnebenkosten (Vermessungskosten, Makler-, Notar- und Gerichtsgebühren, Grunderwerbsteuer usw.). Das LDS NRW veröffentlicht die Ergebnisse der Erhebung vierteljährlich (Statistischer Bericht M I 6 – vj) und zusätzlich in einem Jahresbericht (M I 6 – j).

Die Statistik gibt die im jeweiligen Kalenderjahr im Durchschnitt erzielten Kaufwerte grundsätzlich realistisch wieder; darüber hinaus bietet sie zusätzliche Informationen über den Eigentumswechsel von Grundstücken. Bei der Beurteilung der Ergebnisse ist jedoch die Zahl der Veräußerungsfälle und die Größe der zugehörigen Flächen zu berücksichtigen: So lassen sich insbesondere bei einer Gliederung nach einzelnen Erhebungsquartalen und qualitativen Merkmalen Zufallseinflüsse nicht immer ausschließen. Darüber hinaus ist die für Vergleiche erforderliche Abgrenzung der verkauften Grundstücke nach Standort, Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit schwierig.

Bei zeitlichen Vergleichen ist zu bedenken, daß in jedem Beobachtungszeitraum qualitativ andere Grundstücke verkauft werden (abgesehen von wiederholten Verkäufen desselben Grundstückes). Sollten sich z. B. die Verkäufe im Laufe der Jahre auf unbebaute Grundstücke geringerer Qualität verlagert haben, dann würden sich aus der Statistik der Kaufwerte zu niedrige echte (d. h. von Qualitätsunterschieden unbeeinflusste) Preissteigerungen auf dem Grundstücksmarkt errechnen. So fehlen der Statistik der Kaufwerte von Bauland wichtige Voraussetzungen einer Preisstatistik. Veränderungsraten werden daher nicht veröffentlicht.

Begriffsbestimmungen

Erhebungseinheiten

Erfaßt werden durch Kauf erworbene unbebaute Grundstücke von 100 und mehr Quadratmetern.

Als unbebaute Grundstücke im Sinne der Statistik gelten

- a) die Grundstücke, die bereits auf den letzten vor dem Veräußerungszeitpunkt liegenden Feststellungszeitpunkt steuerlich als unbebaute Grundstücke bewertet worden sind, und
- b) die Grundstücke, die auf den 1. Januar des auf die Veräußerung folgenden Jahres steuerlich als Grundvermögen zu bewerten sind.

Nicht erfaßt werden insbesondere bereits bebaute Grundstücke, Trümmergrundstücke, zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Liegenschaften (Statistischer Bericht M I 7 – j) und sämtliche nicht durch Kauf erworbene Immobilien (z. B. Fälle der Vererbung, Schenkung, Änderung des ehelichen Güterstandes, Stiftung, Verpachtung, Tausch).

Baulandarten

Rohbauland: Vorstufe für die übrigen Arten unbebauter Grundstücke, insbesondere für baureifes Land; nimmt bei fortschreitender Entwicklung je nach seinem späteren Verwendungszweck die Eigenschaft eine dieser Arten an; in der Regel größere unaufgeschlossene Grundstücksflächen, die die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Vermögen verloren haben, selbst wenn noch land- und forstwirtschaftlich genutzt, gleichgültig, ob parzelliert oder nicht.

Baureifes Land: 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; in der Regel an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen, bereits in Bauparzellen eingeteilt; vor allem Baulücken und städtebautechnisch aufgeschlossener Grundbesitz, mit mitunter geringer oder keiner Bebauung; Größe des Grundstücks unerheblich; auch Trenngrundstücke, die durch Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut werden können.

*) Ausführlichere Informationen enthält der jährlich veröffentlichte „Grundstücksmarktbericht“, den „Der Obere Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen“ (Tel.-Nr.: 02 11/3 89 42 13) zum Einzelpreis von 30,00 DM anbietet.

Industrieland: unbebaute Grundstücke, die als Lager- und Arbeitsplätze bereits einem Erwerb dienen oder zur Erweiterung eines Betriebes gehalten werden sowie Flächen für Industriezwecke.

Land für Verkehrszwecke: Gelände, das Straßen, Parkplätzen, Flugplätzen, Eisenbahnen und ähnlichen Zwecken dient oder dafür vorgesehen ist.

Freiflächen: unbebaute Grundstücke für Garten- oder Parkanlagen, Spiel- und Sportplätze.

Art des Baugebietes

Geschäftsgebiet: dient der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung. Zulässig sind:

- a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- b) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätten,
- 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): dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. 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.

Wohngebiet: dient 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 und geschlossener Bauweise.

Industriegebiet: dient 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.

Dorfgebiet: dient 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- i) Gartenbaubetriebe,
- k) Tankstellen.

1. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten

Zeitraum	Bauland			Davon		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	baureifes Land		
				Verkäufe	Fläche	Kaufwert
Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²	
1962	28 422	52 360	12,21	12 864	15 338	16,98
1965	24 342	40 712	17,46	11 601	12 581	24,35
1970	16 420	27 775	26,44	10 793	11 770	39,27
1975	12 135	15 642	38,49	9 252	8 140	54,39
1980	13 851	19 592	72,95	11 554	11 112	102,68
1985	8 526	9 100	101,50	7 093	5 156	149,77
1990	13 302	15 910	100,99	11 854	9 787	134,49
1991	12 841	15 490	101,08	11 474	9 960	134,58
1992	15 284	18 193	102,90	13 976	11 678	136,31
1993	15 318	17 817	107,40	14 115	12 086	137,48
1994	14 168	16 506	115,07	13 049	11 523	144,25
1995	10 689	13 057	123,34	9 658	8 510	160,90
1996	10 619	12 302	123,93	9 675	8 104	158,43
1996 1. Vierteljahr	2 213	2 555	119,77	1 995	1 747	151,16
2. Vierteljahr	2 581	2 845	118,22	2 368	1 863	154,24
3. Vierteljahr	2 767	2 906	128,27	2 560	2 029	162,37
4. Vierteljahr	3 058	3 996	127,17	2 752	2 465	163,49
1997 1. Vierteljahr	1 884	2 050	128,68	1 700	1 395	164,59
2. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...
3. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...

Zeitraum	Noch: Davon					
	Rohbauland			sonstiges Bauland ¹⁾		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²	
1962	13 424	30 319	10,56	2 134	6 703	8,77
1965	10 970	23 169	14,66	1 771	4 962	13,09
1970	4 272	10 711	17,52	1 355	5 294	15,98
1975	1 857	2 983	27,55	1 016	4 519	17,06
1980	1 045	3 269	45,75	1 252	5 211	26,62
1985	602	1 138	50,71	831	2 806	33,41
1990	528	1 456	55,47	920	4 667	44,94
1991	451	981	57,43	916	4 549	37,14
1992	449	1 245	61,94	859	5 271	38,55
1993	430	1 506	55,73	773	4 225	39,78
1994	467	1 750	60,74	652	3 233	40,50
1995	374	1 135	71,39	657	3 412	46,94
1996	308	1 101	64,13	636	3 097	54,92
1996 1. Vierteljahr	71	257	55,08	147	550	50,32
2. Vierteljahr	80	185	61,99	133	797	47,15
3. Vierteljahr	53	194	66,90	154	683	46,31
4. Vierteljahr	104	464	68,83	202	1 066	68,62
1997 1. Vierteljahr	67	149	70,2	117	505	46,79
2. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...
3. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

