



## Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen

### 2. Vierteljahr 2001

Statistische Berichte







## **Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen**

### **2. Vierteljahr 2001**

Herausgegeben vom  
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  
Internet: <http://www.lids.nrw.de>  
E-Mail: [poststelle@lds.nrw.de](mailto:poststelle@lds.nrw.de)

Erschienen im Oktober 2001

Preis dieser Ausgabe:  
1,28 EUR (Jahresbezugspreis 5,12 EUR)  
2,50 DM (Jahresbezugspreis 10,00 DM)

© Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Düsseldorf, 2001  
Für nicht gewerbliche Zwecke sind Vervielfältigung und unentgeltliche Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet. Die Verbreitung, auch auszugsweise, über elektronische Systeme/Datenträger bedarf der vorherigen Zustimmung. Alle übrigen Rechte bleiben vorbehalten.

## **Inhalt**

	Seite
<b>Erläuterungen</b> .....	5
 <b>Tabellenteil</b>	
1. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten .....	8
2. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Baugebieten .....	9
3. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen .....	10

## **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 geheim zu halten
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 oder die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zur Erteilung der erforderlichen Auskünfte verpflichtet. Kenntnis von den Grundstücksverkäufen erhalten sie durch die Veräußerungsanzeigen der Gerichte, Behörden und Notare gemäß § 18 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 2. 1997 (BGBl. I S. 418); 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 oder der Verkäuferin und des Erwerbers oder der Erwerberin. Die Kaufwerte schließen ggf. Beträge für die Grundstückserschließung, 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).

Zwar besteht bei den statistischen Landesämtern, die die Finanzämter als Auskunftsstellen heranziehen, die Vermutung einer von Finanzamt zu Finanzamt unterschiedlichen Vollständigkeit der Meldungen von Verkäufen unbebauter Grundstücke, dennoch gibt die Statistik die im Kalenderjahr im Durchschnitt

erzielten Kaufwerte grundsätzlich realistisch wieder, wie auch der Abgleich mit anderen Datensammlungen bestätigt. 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 unbeflusste) Preissteigerungen auf dem Grundstücksmarkt errechnen. So fehlen der Statistik der Kaufwerte von Bauland wichtige Voraussetzungen einer Preisstatistik. Veränderungsdaten 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).

\*) Ausführlichere Informationen enthält der jährlich veröffentlichte **Grundstücksmarktbericht**, den „Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen“ (Tel.-Nr.: (02 11) 4 75-0) zum Einzelpreis von 80,00 DM anbietet.



## Baulandarten

### *Rohbauland*

Vorstufe für die übrigen Arten unbebauter Grundstücke, insbesondere für baureifes Land; nimmt bei fortschreitender Entwicklung je nach seinem späteren Verwendungszweck die Eigenschaft einer 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.

### *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*

Es 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 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 -inhaberinnen und Betriebsleiter und -leiterinnen.

Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter f) fallen, zugelassen werden.

### *Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt (Mischgebiete)*

Es 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*

Es 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*

Es 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 -inhaberinnen und Betriebsleiter und -leiterinnen,



- 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*

Es 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		
				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>
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
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
1997	8 766	9 733	132,17	8 046	6 686	169,92
1998	8 740	10 691	131,93	8 000	6 849	177,44
1999	9 003	10 321	145,05	8 083	6 217	201,19
2000	5 815	6 974	155,96	5 129	3 908	223,74
2000 1. Vierteljahr	1 311	1 631	160,88	1 159	845	223,32
2. Vierteljahr	1 312	1 541	162,47	1 145	895	229,26
3. Vierteljahr	1 667	2 066	144,12	1 459	1 171	208,46
4. Vierteljahr	1 525	1 736	159,65	1 366	997	237,08
2001 1. Vierteljahr	1 132	1 308	141,17	1 006	705	203,19
2. Vierteljahr	1 529	1 851	146,80	1 357	994	218,52
3. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...

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>
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	1 867	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
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
1997	250	804	57,98	470	2 242	46,20
1998	293	1 426	60,00	447	2 416	45,35
1999	386	1 641	62,16	534	2 463	58,57
2000	285	1 017	80,86	401	2 049	63,96
2000 1. Vierteljahr	83	246	86,70	69	540	96,96
2. Vierteljahr	84	355	82,17	83	291	55,10
3. Vierteljahr	65	206	82,78	143	688	53,01
4. Vierteljahr	53	209	69,85	106	530	49,45
2001 1. Vierteljahr	45	189	90,65	81	414	58,69
2. Vierteljahr	73	263	73,25	99	593	59,32
3. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen







# **Veröffentlichungen zur Entwicklung von Preisindizes sowie Kaufwerte von Bauland und landwirtschaftlichen Grundstücken**

## **Preisindizes für die Lebenshaltung und Verbraucherpreise in Nordrhein-Westfalen**

Inhalt: Aktuelle Entwicklung auf der Basis 1995 = 100; langfristige Entwicklung auf der Basis 1995 = 100; langfristige Entwicklung auf verschiedenen Basisjahren.

Monatliche Ergebnisse für das Land, das frühere Bundesgebiet, Deutschland und EU.

Bestellnummer: M 12 3 2001\*)

Preis: 5,50 DM

(Jahresbezugspreis 55,00 DM)

**Fachliche Auskünfte zu dieser Veröffentlichung erteilen Ihnen gerne Hans-Dieter Wimmer unter der Tel.-Nr. (02 11) 94 49-52 52, E-Mail: [hans-dieter.wimmer@lds.nrw.de](mailto:hans-dieter.wimmer@lds.nrw.de) und Alfons Menke unter der Tel.-Nr. (02 11) 94 49-52 51, E-Mail [alfons.menke@lds.nrw.de](mailto:alfons.menke@lds.nrw.de)**

## **Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in Nordrhein-Westfalen**

Inhalt: Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung, Straßenbau, Ortskanäle und Kläranlagen (Basis 1995 = 100); Preisindizes und Messzahlen für ausgewählte Bauleistungspreise (Wohngebäude), Bauleistungen am Bauwerk nach verschiedenen Basisjahren.

Vierteljährliche Ergebnisse für das Land und Deutschland.

Bestellnummer: M 14 3 2001\*)

Preis: 2,50 DM

(Jahresbezugspreis 10,00 DM)

**Fachliche Auskünfte zu dieser Veröffentlichung erteilen Ihnen gerne Jürgen Foerster unter der Tel.-Nr. (02 11) 94 49-53 22, E-Mail: [hans-juergen.foerster@lds.nrw.de](mailto:hans-juergen.foerster@lds.nrw.de) und Marina Thomas unter der Tel.-Nr. (02 11) 94 49-52 61, E-Mail [marina.thomas@lds.nrw.de](mailto:marina.thomas@lds.nrw.de)**

## **Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen**

Inhalt: Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten, Baugebieten und Gemeindegrößenklassen.

Vierteljährliche Ergebnisse für das Land.

Bestellnummer: M 15 3 2001\*)

Preis: 2,50 DM

(Jahresbezugspreis 10,00 DM)

Inhalt: Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten, Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen, Baugebieten, Kaufwertgruppen sowie nach Veräußerern und Erwerbern.

Jährliche Regionalergebnisse für Regierungsbezirke, kreisfreie Städte und Kreise.

Bestellnummer: M 16 3 2000 00

Preis: 2,50 DM

**Fachliche Auskünfte zu dieser Veröffentlichung erteilt Ihnen gerne Jürgen Foerster unter der Tel.-Nr. (02 11) 94 49-53 22, E-Mail: [hans-juergen.foerster@lds.nrw.de](mailto:hans-juergen.foerster@lds.nrw.de)**

## **Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke**

Inhalt: Veräußerungen landwirtschaftlichen Grundbesitzes; Veräußerungen (ohne Gebäude und ohne Inventar) nach Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung und nach Größenklassen der Ertragsmesszahlen, Veräußerungen nach Verwaltungsbezirken.

Jährliche Regionalergebnisse für Regierungsbezirke, kreisfreie Städte und Kreise.

Bestellnummer: M 17 3 2000 00

Preis: 2,50 DM

**Fachliche Auskünfte zu dieser Veröffentlichung erteilt Ihnen gerne Jürgen Foerster unter der Tel.-Nr. (02 11) 94 49-53 22, E-Mail: [hans-juergen.foerster@lds.nrw.de](mailto:hans-juergen.foerster@lds.nrw.de)**

\*) Bei Bestellungen bitte gewünschten Monat/Vierteljahr angeben (01 = Januar; 02 = Februar usw. bzw. 41 = 1. Vierteljahr; 42 = 2. Vierteljahr usw.)





the 1990s, the number of people in the UK who are employed in the public sector has increased by 1.5 million, from 2.5 million in 1980 to 4 million in 1995 (Department of Health 1996).

There is a growing emphasis on the need to improve the efficiency of the public sector, and to ensure that the public sector is able to deliver the services that are required by the public. This has led to a number of initiatives, including the introduction of competition, the restructuring of public services, and the introduction of new management practices.

One of the main reasons for the need to improve the efficiency of the public sector is the increasing pressure on public resources. The public sector is now responsible for a much larger proportion of the UK's gross domestic product (GDP) than it was in the 1980s, and this has led to a number of initiatives, including the introduction of competition, the restructuring of public services, and the introduction of new management practices.

Another reason for the need to improve the efficiency of the public sector is the increasing demand for public services. The public sector is now responsible for a much larger proportion of the UK's GDP than it was in the 1980s, and this has led to a number of initiatives, including the introduction of competition, the restructuring of public services, and the introduction of new management practices.

A third reason for the need to improve the efficiency of the public sector is the increasing pressure on public resources. The public sector is now responsible for a much larger proportion of the UK's GDP than it was in the 1980s, and this has led to a number of initiatives, including the introduction of competition, the restructuring of public services, and the introduction of new management practices.

One of the main reasons for the need to improve the efficiency of the public sector is the increasing pressure on public resources. The public sector is now responsible for a much larger proportion of the UK's GDP than it was in the 1980s, and this has led to a number of initiatives, including the introduction of competition, the restructuring of public services, and the introduction of new management practices.

Another reason for the need to improve the efficiency of the public sector is the increasing demand for public services. The public sector is now responsible for a much larger proportion of the UK's GDP than it was in the 1980s, and this has led to a number of initiatives, including the introduction of competition, the restructuring of public services, and the introduction of new management practices.

A third reason for the need to improve the efficiency of the public sector is the increasing pressure on public resources. The public sector is now responsible for a much larger proportion of the UK's GDP than it was in the 1980s, and this has led to a number of initiatives, including the introduction of competition, the restructuring of public services, and the introduction of new management practices.