

STATISTISCHE

des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen

BERICHTE

M, I 6 - vj 1/70

Ausgegeben am 17.7.1970

Baulandpreise

in Nordrhein - Westfalen

1. Vierteljahr 1970

Inhalt

	Seite
Vorbemerkung	
1. Allgemeines	2
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 seit dem Jahre 1962 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.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Vierteljahresergebnisse nicht vollständig sind, da nachträglich eingehende Meldungen erst im Jahresergebnis berücksichtigt 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 fällt, 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 Verwendungszwecke 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 Baulücken 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 Industriebetriebe 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.

[illegible][illegible]

2. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Baugebieten

[illegible]

3. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen

[illegible]

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 5 000 bis unter 20 000 Einwohnern									
1966 JD	5 919	8 117	17,84	3 090	3 049	22,87	2 356	4 059	16,00
1967 JD	4 835	6 109	16,68	2 764	2 435	22,02	1 613	2 969	13,62
1968 JD	5 166	6 950	17,94	3 026	2 932	25,10	1 789	3 246	13,18
1969 JD	6 515	10 522	16,84	4 049	4 482	23,16	1 836	4 186	13,67
1968 4. Vj.	963	1 687	16,41	584	646	20,57	292	682	15,57
1969 1. Vj.	1 107	1 661	19,58	650	716	23,93	351	699	17,03
2. Vj.	1 122	1 561	19,63	724	747	26,26	318	557	16,68
3. Vj.	1 263	2 201	18,35	819	822	28,63	315	1 133	12,71
4. Vj.	1 304	2 042	18,43	829	1 000	23,97	336	667	14,68
1970 1. Vj.	1 013	1 182	19,84	642	678	24,63	275	371	14,02
2. Vj.									
3. Vj.									
Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohnern									
1966 JD	2 702	4 560	21,06	1 423	1 303	29,81	1 078	2 274	17,96
1967 JD	1 960	2 984	18,30	973	822	30,97	772	1 587	14,84
1968 JD	2 322	3 670	21,46	1 307	1 180	34,42	819	1 872	16,60
1969 JD	3 160	5 839	24,13	1 929	2 022	35,41	914	2 637	21,26
1968 4. Vj.	495	1 078	19,27	291	257	35,76	149	468	18,99
1969 1. Vj.	459	1 007	17,99	279	237	39,45	144	499	13,04
2. Vj.	550	1 151	22,28	333	452	37,70	159	337	14,85
3. Vj.	469	1 059	26,30	256	320	40,91	155	610	21,51
4. Vj.	508	1 084	31,12	276	306	42,00	162	588	31,12
1970 1. Vj.	438	779	23,40	278	259	34,58	125	277	18,91
2. Vj.									
3. Vj.									
Gemeinden mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohnern									
1966 JD	1 286	2 182	23,77	752	730	41,19	296	815	15,30
1967 JD	1 033	1 697	30,96	605	707	47,92	231	480	23,05
1968 JD	1 220	1 781	28,65	751	757	45,24	254	453	20,40
1969 JD	1 433	2 763	24,24	870	1 060	35,17	308	630	24,22
1968 4. Vj.	242	363	27,37	157	165	39,63	52	107	21,12
1969 1. Vj.	220	337	20,35	132	130	29,29	45	84	19,29
2. Vj.	236	559	22,95	137	190	32,73	61	112	23,28
3. Vj.	251	368	28,43	154	174	36,12	53	86	29,17
4. Vj.	298	726	21,52	182	204	37,59	50	95	28,70
1970 1. Vj.	405	690	33,93	223	264	42,81	134	306	31,75
2. Vj.									
3. Vj.									
Gemeinden mit 100 000 bis unter 200 000 Einwohnern									
1966 JD	1 358	2 791	26,11	875	764	40,53	336	1 546	21,71
1967 JD	1 233	2 401	25,52	828	1 010	38,61	219	838	18,05
1968 JD	1 263	1 929	39,11	904	898	54,23	218	692	26,52
1969 JD	998	1 522	36,32	709	666	50,67	201	611	25,31
1968 4. Vj.	231	371	45,32	160	200	61,60	43	109	29,18
1969 1. Vj.	188	302	33,53	121	132	42,65	35	98	21,05
2. Vj.	193	245	38,88	133	139	46,53	46	87	30,29
3. Vj.	217	330	30,95	153	128	47,55	56	139	21,70
4. Vj.	252	449	32,70	158	137	52,08	58	240	25,07
1970 1. Vj.	181	400	34,70	132	113	63,13	34	161	28,21
2. Vj.									
3. Vj.									
Gemeinden mit 200 000 bis unter 500 000 Einwohnern									
1966 JD	654	1 795	22,58	378	469	39,34	136	497	18,79
1967 JD	649	1 458	30,88	449	841	37,93	123	387	22,42
1968 JD	943	2 373	26,28	614	1 061	34,04	176	336	22,40
1969 JD	912	2 797	29,05	614	1 031	44,16	161	781	25,21
1968 4. Vj.	170	316	26,35	100	136	41,40	45	70	19,24
1969 1. Vj.	120	483	18,22	71	63	48,34	15	100	18,40
2. Vj.	182	401	36,16	132	214	42,88	23	56	26,50
3. Vj.	141	526	25,37	99	191	36,29	21	226	23,76
4. Vj.	153	560	23,79	98	152	39,82	28	74	33,05
1970 1. Vj.	115	361	44,47	78	141	49,65	23	62	73,68
2. Vj.									
3. Vj.									
Gemeinden mit 500 000 und mehr Einwohnern									
1966 JD	871	2 506	28,35	538	995	40,65	198	1 358	19,74
1967 JD	791	1 504	39,49	561	643	66,87	118	747	18,64
1968 JD	779	2 492	39,03	520	522	83,15	118	1 619	27,32
1969 JD	665	3 039	27,65	447	775	59,32	107	1 354	14,40
1968 4. Vj.	111	495	51,14	82	97	107,54	17	388	37,37
1969 1. Vj.	100	412	23,07	58	69	68,77	17	279	12,58
2. Vj.	124	797	32,63	111	324	48,04	8	104	26,55
3. Vj.	81	203	43,92	55	100	68,66	15	89	18,33
4. Vj.	93	154	35,05	51	41	69,62	25	47	26,09
1970 1. Vj.	48	64	64,65	28	21	178,31	11	40	9,00
2. Vj.									
3. Vj.									

