

STATISTISCHE BERICHTE

des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen

M I 6 - vj 4/70

Ausgegeben am 26. April 1971

Baulandpreise
in Nordrhein-Westfalen
4. Vierteljahr 1970

Inhalt

	Seite
Vorbemerkung	
1. Allgemeines	2
2. Begriffsbestimmungen	3
Tabellen	
1. Baulandpreise nach Grundstücksarten	4
2. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Baugebieten	4
3. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen	5

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 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 Industries Zwecke 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 Vergnügungsgestätten, 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

[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									
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
1970 JD									
1969 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.	1 706	2 079	18,11	1 133	1 076	24,42	456	756	12,17
3. Vj.	1 278	2 140	17,46	757	884	28,12	366	1 032	9,93
4. Vj.	1 879	2 562	22,23	1 221	1 368	28,27	536	869	15,44
1971 1. Vj.									
2. Vj.									
3. Vj.									
Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohnern									
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
1970 JD									
1969 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.	945	1 319	30,78	610	692	40,94	280	475	20,43
3. Vj.	828	1 328	31,71	536	556	50,32	222	415	26,16
4. Vj.	1 016	2 066	26,84	686	849	39,77	265	855	19,11
1971 1. Vj.									
2. Vj.									
3. Vj.									
Gemeinden mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohnern									
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
1970 JD									
1969 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.	594	1 168	25,73	348	393	43,40	169	495	19,37
3. Vj.	365	858	27,19	199	228	54,67	107	316	19,51
4. Vj.	672	1 384	27,84	450	539	43,74	134	443	20,61
1971 1. Vj.									
2. Vj.									
3. Vj.									
Gemeinden mit 100 000 bis unter 200 000 Einwohnern									
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
1970 JD									
1969 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

