

STATISTISCHE BERICHTE

des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen

M 16 — vj 2/73

Ausgegeben am 11. Oktober 1973

**Baulandpreise
in Nordrhein-Westfalen
2. Vierteljahr 1973**

I n h a l t

	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.

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 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.

noch: 1. Baulandpreise nach Grundstückerarten

2. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Baugebieten

[illegible]

3. Baulandpreise nach Grundstückearten 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 20 000 bis unter 50 000 Einwohnern									
1968	2 322	3 670	21,46	1 307	1 180	34,42	819	1 872	16,60
1969	3 160	5 839	24,13	1 929	2 022	35,41	914	2 637	21,26
1970	3 227	5 492	28,47	2 110	2 355	42,03	892	2 022	20,84
1971	3 640	5 796	35,39	2 576	2 930	44,77	783	1 855	30,19
1972	3 632	6 177	41,98	2 544	3 032	59,81	833	2 125	27,59
1972 1. Vj.	744	1 040	36,83	539	534	50,42	142	332	23,37
2. Vj.	1 024	1 760	41,81	695	879	62,77	271	553	23,51
3. Vj.	974	1 803	40,63	706	895	57,18	212	634	25,88
4. Vj.	890	1 574	47,13	604	725	66,36	208	606	35,40
1973 1. Vj.	739	1 543	34,12	563	734	47,34	125	325	31,65
2. Vj.	800	1 424	44,06	589	716	61,24	164	340	30,05
3. Vj.									
Gemeinden mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohnern									
1968	1 220	1 781	28,65	751	757	45,24	254	453	20,40
1969	1 433	2 763	24,24	870	1 060	35,17	308	630	24,22
1970	2 036	4 100	28,13	1 221	1 426	45,24	543	1 558	22,14
1971	1 922	3 861	29,02	1 217	1 367	44,19	481	1 519	22,06
1972	2 049	4 851	32,29	1 398	1 904	53,15	368	1 446	22,66
1972 1. Vj.	528	1 158	28,21	334	395	50,59	125	525	16,55
2. Vj.	543	1 351	34,00	395	605	47,58	84	425	25,54
3. Vj.	549	1 420	28,51	369	498	52,89	102	241	29,15
4. Vj.	429	923	40,75	300	406	64,25	57	256	24,29
1973 1. Vj.	283	921	32,26	189	402	45,36	53	174	28,13
2. Vj.	424	1 160	30,31	288	365	57,39	84	246	29,92
3. Vj.									
Gemeinden mit 100 000 bis unter 200 000 Einwohnern									
1968	1 263	1 929	39,11	904	898	54,23	218	692	26,52
1969	998	1 522	36,32	709	666	50,67	201	611	25,31
1970	913	1 750	44,61	680	754	62,19	161	681	33,72
1971	881	1 778	53,37	670	874	71,44	134	662	37,92
1972	936	1 655	57,44	726	814	84,06	137	578	29,52
1972 1. Vj.	177	298	69,30	125	138	104,89	31	65	42,72
2. Vj.	315	454	62,78	268	301	73,74	29	83	31,27
3. Vj.	210	557	34,69	159	180	74,44	39	319	14,90
4. Vj.	234	347	76,78	174	195	94,14	38	112	62,40
1973 1. Vj.	169	316	69,58	149	221	76,01	12	60	54,72
2. Vj.	199	309	67,86	151	157	84,05	37	114	51,25
3. Vj.									
Gemeinden mit 200 000 bis unter 500 000 Einwohnern									
1968	943	2 373	26,28	614	1 061	34,04	176	336	22,40
1969	912	2 797	29,05	614	1 031	44,18	161	781	25,21
1970	698	1 730	45,25	490	618	69,93	120	605	37,75
1971	762	2 617	38,52	541	722	60,30	122	512	28,91
1972	568	1 990	43,17	398	509	87,66	56	624	24,85
1972 1. Vj.	97	216	45,79	63	99	73,30	6	5	34,01
2. Vj.	170	458	44,47	126	177	77,68	15	218	21,96
3. Vj.	181	632	51,80	126	132	123,66	22	47	34,09
4. Vj.	120	684	33,52	83	100	72,13	13	355	25,30
1973 1. Vj.	111	168	50,47	78	67	81,07	13	20	43,74
2. Vj.	226	533	58,31	179	362	70,63	21	37	62,02
3. Vj.									
Gemeinden mit 500 000 und mehr Einwohnern									
1968	779	2 492	39,03	520	522	83,15	118	1 619	27,32
1969	665	3 039	27,65	447	775	59,32	107	1 354	14,40
1970	680	1 628	60,33	475	585	115,77	103	428	27,28
1971	762	1 852	58,45	565	572	128,54	78	830	27,08
1972	626	1 846	59,39	429	680	113,68	70	631	26,89
1972 1. Vj.	138	308	83,87	98	191	112,45	16	62	54,08
2. Vj.	201	991	33,24	125	152	86,41	24	464	19,92
3. Vj.	114	241	114,28	81	149	156,66	12	52	60,11
4. Vj.	173	305	76,20	125	189	102,96	18	53	24,00
1973 1. Vj.	99	162	51,40	81	86	73,73	11	26	52,71
2. Vj.	99	149	81,84	60	99	105,87	10	5	29,87
3. Vj.									