



Statistische Berichte

LDS-Bestell-Nr. M 15 3 8443
(Kennziffer M I 6 – vj 3/84)

Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen

3. Vierteljahr 1984

Inhalt

	Seite
1. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten	5
2. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten und Baugebieten	6
3. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen	7

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS)
Postfach 1105, Mauerstraße 51, 4000 Düsseldorf 1, Telefon (0211) 4 49 71

Erschienen im Januar 1985

Statistische Berichte mit * vor der (bundeseinheitlichen) Kennziffer enthalten
Angaben, die alle statistischen Landesbehörden für ihren Bereich veröffentlichen.
Preis dieser Ausgabe 2,00 DM (Jahresbezugspreis 8,00 DM) zuzüglich Versandkosten.
Nachdruck, auch im Auszug, nur mit Quellenangabe gestattet.

Vorbemerkung

1. Allgemeines

Die amtliche Erhebung von Preisen unbebauter, durch Kauf erworbener Grundstücke erfaßt 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 Gerichten, Behörden und Notaren gemäß § 1B des Grunderwerbsteuergesetzes (GrESTG 1983) vom 17. 12. 1982 (BGBl. I, S. 1777) 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 und 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.

Sonstiges Bauland:

Industrieland: 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 Industriezwecke sind oder dafür vorgesehen sind.

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

Freiflächen: 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 Vernügnungsstätten, 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.

Zeichenerklärungen

(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

1. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten

Zeitraum	Bauland			Davon		
				baureifes Land		
	Verkäufe	Fläche	Preis	Verkäufe	Fläche	Preis
	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²
1979	14 527	22 023	63,25	11 880	12 428	90,79
1980	13 851	19 592	72,95	11 554	11 112	102,68
1981	11 349	14 939	85,95	9 523	9 026	122,11
1982	10 244	11 593	95,24	8 576	6 931	136,04
1983	10 745	12 700	101,22	9 137	7 567	147,35
1983 1. Vierteljahr	2 362	2 643	100,98	2 001	1 607	148,02
2. Vierteljahr	2 552	3 538	94,12	2 235	1 897	150,04
3. Vierteljahr	2 744	2 977	106,08	2 356	1 905	146,81
4. Vierteljahr	3 087	3 542	104,40	2 545	2 158	144,97
1984 1. Vierteljahr	2 152	2 103	122,10	1 769	1 351	165,73
2. Vierteljahr	2 760	2 914	104,76	2 262	1 788	148,55
3. Vierteljahr	2 614	2 466	112,76	2 109	1 614	149,29
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...

Noch: 1. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten

Zeitraum	Noch: Davon					
	Rohbauland			sonstiges Bauland ¹⁾		
	Verkäufe	Fläche	Preis	Verkäufe	Fläche	Preis
	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²
1979	1 419	3 760	33,53	1 228	5 836	23,73
1980	1 045	3 269	45,75	1 252	5 211	26,62
1981	734	2 132	36,96	1 092	3 781	27,26
1982	703	1 620	39,28	965	3 042	32,08
1983	755	2 242	35,41	853	2 891	31,49
1983 1. Vierteljahr	155	239	40,90	206	797	24,12
2. Vierteljahr	143	1 037	25,64	174	604	36,11
3. Vierteljahr	173	404	34,18	215	668	33,47
4. Vierteljahr	284	561	52,01	258	822	33,64
1984 1. Vierteljahr	179	353	55,79	204	399	32,97
2. Vierteljahr	208	443	38,35	290	683	33,21
3. Vierteljahr	185	295	56,69	320	557	36,73
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

