

# Statistische Berichte

LDS-Bestell-Nr. M 15 3 8343  
(Kennziffer M 1 6 — vj 4/83)

---

Ausgegeben am 16. 05. 1984

Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen

4. Vierteljahr 1983

## **Inhalt**

	<b>Seite</b>
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**

Statistische Berichte mit \* vor der (bundeseinheitlichen) Kennziffer enthalten  
Angaben, die alle statistischen Landesbehörden für ihren Bereich veröffentlichen.  
Preis dieser Ausgabe 2,00 (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 § 18 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 <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>
1978	15 883	25 971	45,82	13 141	12 709	76,32
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
1982 1. Vierteljahr	2 258	2 527	95,08	1 864	1 488	138,53
2. Vierteljahr	2 256	2 410	96,77	1 862	1 493	136,69
3. Vierteljahr	2 320	2 889	87,14	1 921	1 505	135,40
4. Vierteljahr	3 410	3 766	100,57	2 929	2 444	134,53
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

## Noch: 1. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten

Zeitraum	Noch: Davon					
	Rohbauland			sonstiges Bauland <sup>1)</sup>		
	Verkäufe	Fläche	Preis	Verkäufe	Fläche	Preis
	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>
1978	1 474	3 180	32,41	1 268	10 082	11,59
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
1982 1. Vierteljahr	154	286	40,55	240	753	29,92
2. Vierteljahr	189	397	36,06	205	520	28,51
3. Vierteljahr	151	327	35,57	248	1 057	34,64
4. Vierteljahr	209	610	42,78	272	712	33,57
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

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

## 2. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten und Baugebieten

Zeitraum	Bauland			Darunter					
				baureifes Land			Rohbauland		
	Verkäufe	Fläche	Preis	Verkäufe	Fläche	Preis	Verkäufe	Fläche	Preis
	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>

## Geschäftsgebiet und Wohngebiet in geschlossener Bauweise

1978	2 276	2 227	114,14	2 098	2 159	115,85	35	27	45,79
1979	2 055	2 187	133,71	1 877	2 055	138,88	53	63	59,70
1980	1 973	1 929	143,32	1 859	1 742	152,53	37	116	61,10
1981	1 740	2 096	154,22	1 604	1 668	184,39	57	387	33,16
1982	1 738	1 461	193,88	1 534	1 226	217,14	97	198	71,09
1982 1. Vierteljahr	424	366	198,73	394	306	223,22	17	48	72,70
2. Vierteljahr	400	351	181,49	342	267	220,06	32	74	58,99
3. Vierteljahr	379	269	197,24	332	240	211,80	18	25	70,65
4. Vierteljahr	535	475	197,41	466	412	213,84	30	51	87,48
1983 1. Vierteljahr	326	292	219,92	308	290	221,48	—	—	—
2. Vierteljahr	381	357	219,59	363	323	238,21	3	22	54,00
3. Vierteljahr	445	389	162,87	411	301	202,89	14	81	23,08
4. Vierteljahr	457	389	206,75	421	341	231,38	12	33	18,52

## Wohngebiet in offener Bauweise

1978	12 849	13 947	59,26	10 852	10 274	69,38	1 410	3 116	32,50
1979	11 609	14 523	67,65	9 807	10 181	82,20	1 326	3 620	33,49
1980	10 993	12 862	78,83	9 495	9 058	95,16	978	3 076	45,92
1981	8 862	9 287	92,27	7 741	7 077	110,21	671	1 735	37,86
1982	7 850	7 365	99,69	6 932	5 602	119,80	567	1 367	35,34
1982 1. Vierteljahr	1 675	1 520	97,66	1 444	1 162	117,61	135	233	34,35
2. Vierteljahr	1 708	1 557	99,77	1 492	1 201	120,03	143	302	31,46
3. Vierteljahr	1 787	1 659	99,64	1 569	1 243	122,19	126	291	33,06
4. Vierteljahr	2 680	2 630	100,84	2 427	1 995	119,45	163	542	39,15
1983 1. Vierteljahr	1 815	1 496	120,14	1 615	1 254	135,37	146	212	39,46
2. Vierteljahr	1 981	2 591	89,14	1 787	1 511	135,29	129	986	24,76
3. Vierteljahr	2 069	1 845	120,44	1 854	1 492	140,18	140	292	38,38
4. Vierteljahr	2 320	2 205	115,36	1 984	1 694	132,92	247	443	60,83

## Industrie- und Dorfgebiet

1978	758	9 796	11,13	191	275	25,29	29	37	15,12
1979	863	5 313	22,20	194	192	31,95	40	77	14,14
1980	885	4 801	28,93	200	311	42,61	30	77	15,82
1981	747	3 557	29,24	178	281	52,13	6	10	27,59
1982	658	2 767	31,33	110	103	54,28	39	55	22,40
1982 1. Vierteljahr	159	642	29,94	26	20	57,36	2		
2. Vierteljahr	148	502	28,23	28	25	45,43	14	21	21,16
3. Vierteljahr	154	961	34,78	20	22	47,55	7	11	19,80
4. Vierteljahr	195	661	30,01	36	37	62,72	16	17	24,87
1983 1. Vierteljahr	221	855	26,74	78	63	62,47	9	27	52,09
2. Vierteljahr	190	590	39,97	85	63	51,95	11	29	33,89
3. Vierteljahr	230	743	40,75	91	112	84,87	19	31	23,72
4. Vierteljahr	310	948	36,92	140	123	70,87	25	85	18,98

## 3. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen

Zeitraum	Bauland			Darunter					
				baureifes Land			Rohbauland		
	Verkäufe	Fläche	Preis	Verkäufe	Fläche	Preis	Verkäufe	Fläche	Preis
	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>

  

**Gemeinden mit bis unter 10 000 Einwohnern**

1978	1 436	1 586	28,30	1 190	1 127	34,44	162	236	17,15
1979	1 487	1 602	27,95	1 212	1 077	34,94	202	306	16,87
1980	1 370	1 665	34,73	1 175	1 148	45,07	111	255	11,18
1981	1 160	1 399	50,68	995	958	63,86	103	247	23,96
1982	958	905	45,05	790	630	56,28	126	179	20,52
1982 1. Vierteljahr	217	177	49,40	194	145	55,92	17	18	20,72
2. Vierteljahr	257	239	44,92	195	161	56,80	49	55	23,85
3. Vierteljahr	177	184	45,38	143	112	61,52	27	48	23,18
4. Vierteljahr	307	305	42,43	258	212	49,18	33	58	15,12
1983 1. Vierteljahr	213	187	53,04	177	132	67,90	25	30	17,66
2. Vierteljahr	232	231	51,17	196	159	67,85	21	23	13,33
3. Vierteljahr	221	269	48,34	175	143	72,43	28	54	25,44
4. Vierteljahr	213	226	45,94	177	172	53,63	23	28	23,28

  

**Gemeinden mit 10 000 bis unter 20 000 Einwohnern**

1978	3 270	3 855	31,95	2 729	2 367	42,80	350	531	20,43
1979	3 084	4 511	37,71	2 508	2 664	53,17	397	1 139	16,32
1980	3 265	4 272	47,85	2 728	2 647	64,84	262	626	30,12
1981	2 496	3 287	50,33	2 123	1 996	71,26	199	692	19,66
1982	2 184	2 422	58,24	1 841	1 487	81,58	190	383	23,58
1982 1. Vierteljahr	429	521	56,52	347	293	82,05	39	47	21,96
2. Vierteljahr	488	554	55,07	391	308	81,31	62	106	27,86
3. Vierteljahr	481	515	62,42	419	366	80,80	39	72	18,03
4. Vierteljahr	786	832	58,86	684	519	82,02	50	158	23,75
1983 1. Vierteljahr	531	540	66,93	462	386	84,85	39	56	22,94
2. Vierteljahr	613	692	68,62	542	517	84,30	38	48	33,48
3. Vierteljahr	620	565	69,99	548	398	89,37	46	63	26,60
4. Vierteljahr	774	889	63,07	640	553	86,79	89	178	27,39

  

**Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohnern**

1978	5 748	12 446	29,62	4 739	4 384	64,28	548	911	36,03
1979	5 055	6 954	56,04	4 191	4 056	80,45	456	835	37,83
1980	4 900	5 702	70,27	4 082	3 572	93,38	387	930	42,58
1981	3 879	4 673	75,49	3 297	2 974	101,80	222	544	39,70
1982	3 448	3 754	84,21	2 923	2 272	117,52	205	540	43,07
1982 1. Vierteljahr	730	886	72,30	585	452	108,58	60	154	46,34
2. Vierteljahr	745	762	88,59	633	489	120,65	41	84	35,95
3. Vierteljahr	809	863	78,31	688	499	113,63	45	106	39,44
4. Vierteljahr	1 164	1 243	94,10	1 017	831	122,88	59	195	45,54
1983 1. Vierteljahr	758	940	70,98	662	476	122,79	39	53	45,57
2. Vierteljahr	852	1 524	61,18	762	569	129,22	43	743	19,97
3. Vierteljahr	911	906	87,57	796	582	124,41	40	161	17,69
4. Vierteljahr	1 071	1 019	102,25	887	703	131,07	101	135	50,69

## Noch: 3. Baulandverkäufe und -preise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen

Zeitraum	Bauland			Darunter					
				baureifes Land			Rohbauland		
	Verkäufe	Fläche	Preis	Verkäufe	Fläche	Preis	Verkäufe	Fläche	Preis
	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>

## Gemeinden mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohnern

1978	2 461	3 072	67,57	2 066	2 021	85,61	243	566	38,02
1979	2 135	3 695	66,20	1 714	1 903	95,99	211	899	36,30
1980	1 841	3 594	78,69	1 523	1 560	119,63	138	711	60,93
1981	1 691	1 959	115,74	1 392	1 263	152,66	110	371	63,36
1982	1 670	1 614	124,17	1 477	1 142	158,76	74	218	48,74
1982 1. Vierteljahr	373	288	143,72	332	221	173,24	15	26	34,81
2. Vierteljahr	331	349	112,42	297	236	152,78	12	35	50,48
3. Vierteljahr	358	302	132,45	298	230	161,84	19	21	36,40
4. Vierteljahr	608	675	118,20	550	455	153,29	28	136	52,91
1983 1. Vierteljahr	349	354	124,05	299	249	156,14	24	36	52,63
2. Vierteljahr	430	540	106,10	390	302	165,69	26	182	33,34
3. Vierteljahr	516	550	140,04	458	423	170,98	25	57	42,68
4. Vierteljahr	479	571	129,54	409	359	171,39	31	79	88,81

## Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern

1978	2 968	5 013	88,91	2 417	2 810	133,49	171	936	36,13
1979	2 766	5 262	103,33	2 255	2 728	161,34	153	582	65,52
1980	2 475	4 358	110,95	2 046	2 185	181,91	147	747	60,16
1981	2 123	3 621	129,30	1 716	1 835	219,76	100	278	50,90
1982	1 984	2 898	140,02	1 545	1 400	241,33	108	300	56,82
1982 1. Vierteljahr	509	655	147,57	406	377	229,96	23	41	52,70
2. Vierteljahr	435	506	168,41	346	299	250,31	25	117	44,90
3. Vierteljahr	495	1 025	101,13	373	298	246,57	21	80	53,56
4. Vierteljahr	545	711	168,97	420	427	241,40	39	63	85,67
1983 1. Vierteljahr	511	622	177,13	401	364	271,41	28	64	56,78
2. Vierteljahr	425	551	223,69	345	350	304,87	15	41	92,87
3. Vierteljahr	476	687	155,56	379	359	248,01	34	69	79,69
4. Vierteljahr	550	837	149,48	432	371	274,95	40	141	69,56