



# Statistische Berichte

M 16 – vj 3/78

Ausgegeben am 19. Januar 1979

## Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen

### 3. Vierteljahr 1978

#### Inhalt

1. Baulandpreise nach Grundstücksarten .....	4
2. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Baugebieten .....	4
3. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen .....	6

## 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 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 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.

**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 Industriezwecke 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.

#### Zeichenerklärung

0	weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts
—	nichts vorhanden
...	Angabe fällt später an
/	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. Baulandpreise nach Grundstücksarten

[illegible]

**Noch: 1. Baulandpreise nach Grundstücksarten**

[illegible]

## 2. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Baugebieten

Zeitraum	Bauland insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland		
	Fälle	Fläche 1 000 m <sup>2</sup>	Preis DM/m <sup>2</sup>	Fälle	Fläche 1 000 m <sup>2</sup>	Preis DM/m <sup>2</sup>	Fälle	Fläche 1 000 m <sup>2</sup>	Preis DM/m <sup>2</sup>

**Geschäftsgebiet und Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt**

[illegible]



### 3. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen

Zeitraum	Bauland insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland		
	Fälle	Fläche 1 000 m <sup>2</sup>	Preis DM/m <sup>2</sup>	Fälle	Fläche 1 000 m <sup>2</sup>	Preis DM/m <sup>2</sup>	Fälle	Fläche 1 000 m <sup>2</sup>	Preis DM/m <sup>2</sup>
Gemeinden mit bis unter 5 000 Einwohnern									
1973	1 974	2 303	21,35	1 335	1 245	27,47	534	725	17,08
1974	1 864	2 049	21,28	1 232	1 012	30,76	538	721	14,25
1975	95	75	15,72	54	46	16,84	35	28	14,00
1976	63	55	15,42	46	32	13,99	14	22	17,77
1977	84	68	20,58	48	47	21,59	18	15	22,24
1977 1. Vierteljahr	15	9	23,11	9	7	21,02	4	1	35,41
2. Vierteljahr	16	13	20,79	14	11	23,85	2	.	.
3. Vierteljahr	23	27	22,61	13	16	22,10	9	9	25,29
4. Vierteljahr	30	19	16,50	12	13	19,50	3	2	15,78
1978 1. Vierteljahr	35	30	21,03	32	30	21,20	1	.	.
2. Vierteljahr	65	53	18,88	56	43	20,79	5	4	15,04
3. Vierteljahr	35	29	16,58	32	25	16,64	3	4	16,16
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Gemeinden mit 5 000 bis unter 20 000 Einwohnern									
1973	3 891	5 958	28,69	2 620	2 781	39,81	972	1 911	22,42
1974	3 825	4 804	28,03	2 518	2 154	43,19	826	1 251	20,66
1975	3 536	4 049	21,49	2 628	2 407	27,01	662	880	17,56
1976	4 043	4 539	24,71	3 145	2 972	30,21	698	979	16,21
1977	13 678	14 236	55,76	11 298	10 489	64,78	1 671	3 022	33,60
1977 1. Vierteljahr	1 147	1 065	29,43	872	766	33,42	193	206	23,71
2. Vierteljahr	974	1 107	26,66	747	759	29,97	142	222	21,03
3. Vierteljahr	1 012	1 089	30,73	809	716	38,76	150	175	19,66
4. Vierteljahr	1 174	1 247	29,61	918	859	35,39	176	215	22,16
1978 1. Vierteljahr	1 111	1 209	32,03	906	858	38,46	140	172	25,38
2. Vierteljahr	924	1 004	30,47	751	655	39,35	122	172	16,82
3. Vierteljahr	1 220	1 276	34,15	1 045	919	41,84	103	137	16,66
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohnern									
1973	2 785	4 612	39,86	2 037	2 357	52,78	559	1 176	32,69
1974	2 766	3 487	39,46	2 024	1 986	52,19	520	979	22,12
1975	3 940	4 431	32,69	3 035	2 516	43,30	606	920	22,66
1976	4 610	5 187	37,08	3 553	3 011	50,13	727	1 232	22,80
1977	5 145	5 844	44,85	4 058	3 677	58,46	692	1 136	28,09
1977 1. Vierteljahr	1 218	1 119	45,82	928	754	53,67	212	236	34,06
2. Vierteljahr	1 187	1 536	38,55	918	811	56,32	142	266	26,76
3. Vierteljahr	1 280	1 359	44,64	1 041	898	56,62	165	325	23,58
4. Vierteljahr	1 460	1 829	49,71	1 171	1 215	64,21	173	308	29,41
1978 1. Vierteljahr	1 421	1 505	50,03	1 179	1 102	57,96	144	195	33,96
2. Vierteljahr	1 362	1 732	49,71	1 138	1 093	62,16	150	343	37,35
3. Vierteljahr	1 458	1 646	48,59	1 169	983	69,16	111	148	30,07
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Gemeinden mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohnern									
1973	1 256	3 238	32,01	869	1 225	51,49	207	862	26,59
1974	1 373	2 534	39,69	1 011	1 196	54,18	179	728	25,97
1975	1 903	2 784	36,15	1 437	1 212	63,82	283	509	29,14
1976	2 140	2 131	52,74	1 703	1 525	62,63	256	357	31,44
1977	2 429	2 729	61,63	2 093	1 824	76,08	167	379	50,59
1977 1. Vierteljahr	647	836	52,21	561	489	68,75	44	127	56,79
2. Vierteljahr	455	527	62,89	392	367	74,33	33	66	59,75
3. Vierteljahr	556	599	68,42	483	418	82,33	34	83	37,33
4. Vierteljahr	771	768	65,74	657	551	79,01	56	103	47,78
1978 1. Vierteljahr	607	722	65,14	508	490	78,35	69	166	38,87
2. Vierteljahr	554	702	67,29	478	482	83,20	46	81	35,56
3. Vierteljahr	635	890	68,76	518	551	90,97	69	226	37,14
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...



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

**Statistische Berichte mit \* vor der Nummerung enthalten Angaben, die alle  
Statistischen Landesbehörden für ihren Bereich unter gleicher Kennziffer veröffentlichen.  
Preis dieser Ausgabe 1,00 DM zuzüglich Versandkosten.  
Nachdruck, auch im Auszug, nur mit Quellenangabe gestattet.**