



Landesamt
für Datenverarbeitung
und Statistik
Nordrhein-Westfalen

Statistische Berichte

M I 6 - vj 3/76

Ausgegeben am 5. Januar 1977

**Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen
3. Vierteljahr 1976**

**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.**

Inhalt

	Seite
Vorbemerkung	
1. Allgemeines	3
2. Begriffsbestimmungen	3
Tabellen	
1. Baulandpreise nach Grundstücksarten	6
2. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Baugebieten	6
3. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen	7

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 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 Industriebetriebe 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.

1. Baulandpreise nach Grundstücksarten

[illegible]

noch: 1. Baulandpreise nach Grundstücksarten

[illegible]

2. Baulandpreise nach Grundstücksarten und Baugebieten

Zeit- raum	Bauland insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland		
	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²

Geschäftsgebiet und Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt

1971	313	349	116,54	286	328	121,16	—	—	—
1972	240	225	173,00	214	207	185,04	1	—	—
1973	271	429	87,68	245	384	91,87	—	—	—
1974	194	175	148,33	167	159	158,82	—	—	—
1975	240	270	128,89	197	206	162,80	—	—	—
1975 1. Vj.	45	47	118,12	31	30	175,04	—	—	—
2. Vj.	63	67	165,56	51	63	172,88	—	—	—
3. Vj.	73	67	150,93	67	57	164,04	—	—	—
4. Vj.	59	94	93,19	48	56	143,87	—	—	—
1976 1. Vj.	109	99	93,54	94	96	95,15	—	—	—
2. Vj.	124	146	67,08	108	136	69,17	—	—	—
3. Vj.	111	111	65,78	79	106	67,10	—	—	—
4. Vj.									

Wohngebiet in geschlossener Bauweise

[illegible]

Zeit- raum	Bauland insgesamt			Baureifes Land			Rohbauland		
	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²	Fälle	Fläche 1 000 m ²	Preis DM/m ²
Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohnern									
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
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
1975 1. Vj.	917	1 137	28,90	690	574	40,37	161	260	19,74
2. Vj.	1 045	1 028	35,51	803	698	41,12	161	194	24,54
3. Vj.	899	865	37,99	685	577	44,75	154	168	24,96
4. Vj.	1 079	1 401	30,44	857	667	45,79	130	297	22,68
1976 1. Vj.	868	801	41,35	658	544	49,39	136	141	31,62
2. Vj.	1 194	1 388	34,05	947	796	46,36	175	230	23,69
3. Vj.	1 167	1 258	37,07	882	698	50,83	191	354	23,71
4. Vj.									
Gemeinden mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohnern									
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
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
1975 1. Vj.	378	1 132	19,15	264	237	61,03	48	153	26,09
2. Vj.	479	482	49,71	359	296	63,05	88	111	34,19
3. Vj.	394	348	51,50	340	269	59,92	36	41	27,63
4. Vj.	652	823	45,13	474	410	66,54	111	204	28,98
1976 1. Vj.	337	264	60,20	236	183	68,62	58	69	42,62
2. Vj.	584	565	50,35	458	377	62,80	81	120	28,98
3. Vj.	500	565	50,55	396	442	57,12	69	79	30,88
4. Vj.									
Gemeinden mit 100 000 bis unter 200 000 Einwohnern									
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
1973	647	937	68,46	493	549	82,59	107	287	49,11
1974	590	793	67,07	404	370	94,84	105	216	52,83
1975	1 085	2 393	48,30	830	779	83,00	145	306	46,56
1975 1. Vj.	232	328	61,38	179	157	86,86	29	153	38,37
2. Vj.	299	381	55,33	229	216	72,98	28	52	52,65
3. Vj.	242	236	68,14	190	178	76,51	37	43	48,26
4. Vj.	312	1 447	40,24	232	229	94,81	51	57	61,64
1976 1. Vj.	222	219	65,30	165	117	93,21	34	35	42,16
2. Vj.	365	547	48,94	288	264	75,92	35	51	46,20
3. Vj.	335	341	68,06	252	216	85,36	39	56	55,31
4. Vj.									
Gemeinden mit 200 000 bis unter 500 000 Einwohnern									
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
1973	584	1 206	53,09	446	660	74,89	69	166	40,37
1974	717	1 175	60,99	537	581	92,49	79	261	32,50
1975	947	1 168	69,01	792	733	89,45	90	212	45,92
1975 1. Vj.	223	191	79,37	171	142	95,65	32	40	31,96
2. Vj.	215	393	59,26	180	240	79,18	17	33	46,62
3. Vj.	233	220	79,01	212	176	89,39	14	28	44,25
4. Vj.	276	363	68,01	229	175	98,55	27	112	51,12
1976 1. Vj.	284	327	76,57	245	220	95,75	14	18	40,94
2. Vj.	233	279	86,91	204	230	96,83	16	28	46,16
3. Vj.	324	272	85,84	294	178	110,77	16	62	37,78
4. Vj.									
Gemeinden mit 500 000 und mehr Einwohnern									
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
1973	302	669	68,01	208	327	109,29	42	192	28,85
1974	199	605	48,86	143	169	126,55	27	51	30,52
1975	629	742	97,20	476	447	135,34	46	129	52,01
1975 1. Vj.	196	230	85,88	153	150	111,28	10	24	48,63
2. Vj.	128	157	98,86	92	86	153,42	8	18	37,45
3. Vj.	117	147	137,89	79	104	157,93	15	38	93,78
4. Vj.	188	208	79,76	152	106	132,52	13	49	26,87
1976 1. Vj.	86	281	57,06	58	70	172,12	11	161	17,55
2. Vj.	116	147	77,68	91	82	115,21	16	65	31,00
3. Vj.	119	160	75,23	77	72	116,61	17	51	41,26
4. Vj.									