



Statistische Berichte

LDS-Bestell-Nr. M 15 3 8644
(Kennziffer M I 6 – vj 4/86)

Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen

4. Vierteljahr 1986

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

Erschienen im Mai 1987

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). Nachdruck, auch im Auszug, nur mit Quellenangabe gestattet.

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

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 durch Kauf erworbene unbebaute Grundstücke von 100 und mehr m². 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

Hinweis

Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Runden der Zahlen.

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
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
1984	9 849	10 392	106,28	8 012	6 251	152,39
1985	8 526	9 100	101,50	7 093	5 156	149,77
1986	7 914	8 553	96,04	6 675	4 878	140,00
1985 1. Vierteljahr	2 039	2 195	112,59	1 695	1 258	165,85
2. Vierteljahr	2 298	2 448	98,87	1 897	1 376	147,35
3. Vierteljahr	1 911	2 030	92,85	1 599	1 135	138,81
4. Vierteljahr	2 278	2 427	101,38	1 902	1 387	146,55
1986 1. Vierteljahr	1 750	1 832	100,79	1 496	1 103	141,94
2. Vierteljahr	1 990	2 115	92,13	1 696	1 236	131,21
3. Vierteljahr	2 083	2 246	92,12	1 749	1 243	136,17
4. Vierteljahr	2 091	2 359	99,57	1 734	1 295	150,42

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
1982	703	1 620	39,28	965	3 042	32,08
1983	755	2 242	35,41	853	2 891	31,49
1984	712	1 337	48,04	1 125	2 804	31,23
1985	602	1 138	50,71	831	2 806	33,41
1986	549	961	43,53	690	2 714	35,62
1985 1. Vierteljahr	146	245	50,54	198	692	37,72
2. Vierteljahr	161	265	45,16	240	807	33,83
3. Vierteljahr	126	274	48,24	186	621	28,59
4. Vierteljahr	169	355	56,88	207	685	32,94
1986 1. Vierteljahr	111	181	38,75	143	549	38,54
2. Vierteljahr	129	181	46,08	165	698	34,88
3. Vierteljahr	133	262	46,70	201	741	34,25
4. Vierteljahr	176	337	42,24	181	726	35,51

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 ²	DM/m ²	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²

Geschäftsgebiet und Wohngebiet in geschlossener Bauweise

1982	1 738	1 461	193,88	1 534	1 226	217,14	97	198	71,09
1983	1 609	1 428	200,71	1 503	1 255	224,03	29	137	27,06
1984	1 598	1 325	209,77	1 403	1 151	230,35	83	109	77,98
1985	1 487	1 249	201,52	1 380	1 043	230,32	54	101	51,33
1986	1 520	1 221	169,94	1 407	1 055	186,71	72	101	63,29
1985 1. Vierteljahr	368	316	219,86	334	243	276,14	19	21	52,72
2. Vierteljahr	399	324	208,16	372	277	228,85	11	25	42,82
3. Vierteljahr	305	258	177,36	287	215	197,83	10	26	57,07
4. Vierteljahr	415	351	196,64	387	308	218,15	14	30	52,39
1986 1. Vierteljahr	310	230	176,39	289	206	189,15	16	22	66,71
2. Vierteljahr	410	296	154,98	390	263	163,78	9	11	76,69
3. Vierteljahr	367	304	170,92	340	266	185,22	14	32	54,42
4. Vierteljahr	433	391	176,73	388	320	205,24	33	35	64,94

Wohngebiet in offener Bauweise

1982	7 850	7 365	99,69	6 932	5 602	119,80	567	1 367	35,34
1983	8 185	8 137	109,04	7 240	5 951	135,86	662	1 933	36,70
1984	7 246	6 230	117,33	6 241	4 815	139,06	553	1 119	47,12
1985	6 023	5 056	112,91	5 335	3 830	133,73	466	893	54,41
1986	5 465	4 481	113,69	4 933	3 570	131,48	405	686	45,56
1985 1. Vierteljahr	1 414	1 210	123,45	1 262	942	144,82	108	202	53,16
2. Vierteljahr	1 629	1 368	107,71	1 428	1 023	130,75	131	217	48,02
3. Vierteljahr	1 372	1 155	107,46	1 216	848	129,42	105	223	49,43
4. Vierteljahr	1 608	1 323	113,43	1 429	1 017	130,04	122	252	65,33
1986 1. Vierteljahr	1 220	977	123,04	1 111	823	137,18	77	124	39,05
2. Vierteljahr	1 353	1 086	113,44	1 216	910	126,70	108	144	46,31
3. Vierteljahr	1 480	1 210	104,82	1 330	921	125,93	104	180	49,97
4. Vierteljahr	1 412	1 208	115,24	1 276	917	136,70	116	238	45,15

Industrie- und Dorfgebiet

1982	656	2 767	31,33	110	103	54,28	39	55	22,40
1983	951	3 136	35,63	394	362	70,44	64	172	27,56
1984	1 005	2 837	33,67	368	285	62,84	76	108	27,40
1985	1 016	2 795	36,15	378	283	70,16	82	144	27,31
1986	929	2 851	36,63	335	252	65,15	72	174	24,08
1985 1. Vierteljahr	257	669	42,36	99	73	70,34	19	22	24,79
2. Vierteljahr	270	756	35,96	97	76	73,04	19	23	20,83
3. Vierteljahr	234	617	30,16	96	72	73,74	11	25	28,72
4. Vierteljahr	255	753	35,74	86	62	62,28	33	73	29,62
1986 1. Vierteljahr	220	625	38,22	96	74	63,42	18	35	19,90
2. Vierteljahr	227	733	35,11	90	63	60,40	12	25	30,77
3. Vierteljahr	236	733	38,44	79	56	72,10	15	49	29,72
4. Vierteljahr	246	760	35,03	70	59	65,78	27	65	19,47

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 ²	DM/m ²	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²

Gemeinden mit bis unter 10 000 Einwohnern

1982	958	905	45,05	790	630	56,28	126	179	20,52
1983	879	914	49,43	725	606	64,89	97	135	13,77
1984	721	870	42,95	590	453	64,74	70	140	21,41
1985	565	615	46,27	438	328	69,62	64	123	21,65
1986	514	541	44,81	407	308	65,83	40	48	21,13
1985 1. Vierteljahr	148	119	56,45	111	75	73,18	14	14	25,76
2. Vierteljahr	147	178	46,29	115	85	77,24	18	51	19,71
3. Vierteljahr	117	125	43,40	92	69	62,53	15	24	25,52
4. Vierteljahr	153	193	41,81	120	99	65,38	17	34	20,13
1986 1. Vierteljahr	123	119	42,15	102	77	52,82	10	10	24,54
2. Vierteljahr	132	117	49,67	97	69	70,35	13	13	24,53
3. Vierteljahr	134	185	35,42	101	74	68,65	6	9	15,42
4. Vierteljahr	125	120	57,26	107	88	71,32	11	15	19,18

Gemeinden mit 10 000 bis unter 20 000 Einwohnern

1982	2 184	2 422	58,24	1 841	1 487	81,58	190	383	23,58
1983	2 538	2 685	66,73	2 192	1 854	86,25	212	345	27,37
1984	2 346	2 256	67,79	1 968	1 489	90,18	186	320	29,66
1985	1 923	1 955	60,11	1 609	1 190	84,55	151	276	26,67
1986	1 789	2 062	60,78	1 531	1 177	86,61	139	296	28,46
1985 1. Vierteljahr	461	417	70,14	388	285	91,55	33	53	30,23
2. Vierteljahr	507	520	57,91	406	317	82,10	44	66	23,85
3. Vierteljahr	447	477	57,80	388	291	80,15	28	52	33,80
4. Vierteljahr	508	542	56,53	427	297	84,75	46	105	23,15
1986 1. Vierteljahr	404	385	66,31	344	248	87,12	35	58	28,92
2. Vierteljahr	447	740	55,00	382	342	88,05	33	59	29,21
3. Vierteljahr	506	464	62,54	442	299	83,32	32	89	27,90
4. Vierteljahr	432	474	63,60	363	289	87,85	39	90	28,22

Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohnern

1982	3 448	3 754	84,21	2 923	2 272	117,52	205	540	43,07
1983	3 592	4 388	78,26	3 107	2 330	127,26	223	1 093	24,69
1984	3 388	3 205	93,35	2 821	2 075	125,61	235	431	45,86
1985	2 830	3 027	79,68	2 392	1 657	122,67	198	334	42,25
1986	2 467	2 606	81,35	2 128	1 545	118,70	130	200	34,81
1985 1. Vierteljahr	699	836	80,85	581	416	134,34	54	87	44,70
2. Vierteljahr	773	779	85,37	670	472	125,22	43	62	42,91
3. Vierteljahr	667	732	72,70	555	360	119,58	51	94	45,48
4. Vierteljahr	696	683	80,50	591	413	112,40	50	90	36,07
1986 1. Vierteljahr	541	625	77,79	468	353	121,66	30	68	23,56
2. Vierteljahr	629	589	98,40	542	413	121,80	33	34	56,31
3. Vierteljahr	629	665	74,74	552	376	113,00	29	44	39,22
4. Vierteljahr	668	727	76,62	566	403	118,23	38	54	31,77

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 ²	DM/m ²	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²

Gemeinden mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohnern

1982	1 670	1 614	124,17	1 477	1 142	158,76	74	218	48,74
1983	1 774	2 015	125,16	1 556	1 334	167,12	106	353	49,13
1984	1 482	1 765	111,89	1 187	987	170,59	86	210	56,82
1985	1 345	1 253	133,42	1 162	849	174,95	82	144	48,71
1986	1 359	1 359	123,65	1 186	859	167,51	94	211	54,19
1985 1. Vierteljahr	296	248	134,58	265	190	162,69	14	17	29,24
2. Vierteljahr	399	384	113,96	335	223	165,61	27	36	57,11
3. Vierteljahr	279	280	132,89	236	173	184,51	15	52	35,24
4. Vierteljahr	366	338	153,18	321	259	183,62	26	39	67,39
1986 1. Vierteljahr	292	259	155,48	272	205	178,11	9	14	68,26
2. Vierteljahr	346	300	110,78	306	202	142,24	27	33	58,37
3. Vierteljahr	375	370	123,92	320	237	165,58	27	76	50,58
4. Vierteljahr	346	431	113,23	288	215	183,28	31	87	53,44

Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern

1982	1 984	2 898	140,02	1 545	1 400	241,33	108	300	56,82
1983	1 962	2 698	172,56	1 557	1 443	274,62	117	315	72,17
1984	1 912	2 296	181,79	1 446	1 247	288,70	135	234	85,23
1985	1 863	2 250	164,16	1 492	1 132	262,29	107	262	101,58
1986	1 785	1 984	147,01	1 423	988	236,15	146	207	67,83
1985 1. Vierteljahr	435	575	191,68	350	292	308,91	31	74	81,67
2. Vierteljahr	472	587	159,04	371	279	265,45	29	50	93,53
3. Vierteljahr	401	416	156,42	328	242	227,29	17	52	91,17
4. Vierteljahr	555	671	149,89	443	319	243,37	30	86	129,58
1986 1. Vierteljahr	390	446	146,61	310	220	233,77	27	30	82,77
2. Vierteljahr	436	369	154,80	369	210	229,25	23	41	58,81
3. Vierteljahr	439	561	134,94	334	257	223,68	39	44	91,89
4. Vierteljahr	520	608	153,72	410	300	253,40	57	91	55,31