

Statistische Berichte

LDS-Bestell-Nr. M 15 3 8944

(Kennziffer M 1 6 – vj 4/89)

Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen

4. Vierteljahr 1989

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

Erschienen im Mai 1990

Preis dieser Ausgabe 2,00 DM (Jahresbezugspreis 8,00 DM). Nachdruck, auch im Auszug, nur mit
Quellenangabe gestattet.

Inhalt

	Seite
1. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten	5
2. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Baugebieten	6
3. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen	7

Vorbemerkung

1. Allgemeines

Die amtliche Erhebung von Kaufwerten unbebauter, durch Kauf erworbener Grundstücke erfaßt neben dem Kaufwert 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 (Gr ESTG 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 Durchschnittswerte 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 Durchschnittswerte 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 Industriebetriebe 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 Vergnügungstätten, 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

(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. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten

Zeitraum	Bauland			Davon		
				baureifes Land		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²
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
1987	8 354	9 354	96,82	7 108	5 051	148,03
1988	10 485	11 862	96,12	9 008	6 542	141,63
1989	12 805	14 563	97,57	11 285	8 837	135,92
1988 1. Vierteljahr	2 102	2 408	94,53	1 808	1 291	137,88
2. Vierteljahr	2 480	2 690	93,49	2 132	1 456	143,66
3. Vierteljahr	2 630	3 148	89,19	2 238	1 612	138,08
4. Vierteljahr	3 273	3 616	105,16	2 830	2 182	145,11
1989 1. Vierteljahr	2 470	2 949	85,15	2 168	1 607	130,95
2. Vierteljahr	3 074	3 288	98,09	2 651	2 064	133,78
3. Vierteljahr	3 209	3 406	105,39	2 890	2 300	135,22
4. Vierteljahr	4 052	4 920	99,26	3 576	2 867	140,80

Noch: 1. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten

Zeitraum	Noch: Davon					
	Rohbauland			sonstiges Bauland ¹⁾		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²	Anzahl	1 000 m ²	DM/m ²
1985	602	1 138	50,71	831	2 806	33,41
1986	549	961	43,53	690	2 714	35,62
1987	499	939	46,32	747	3 364	34,01
1988	653	1 110	56,20	824	4 210	35,93
1989	564	1 215	53,44	956	4 512	34,34
1988 1. Vierteljahr	139	317	60,82	155	800	37,90
2. Vierteljahr	164	289	48,25	184	945	30,05
3. Vierteljahr	184	233	43,98	208	1 303	36,75
4. Vierteljahr	166	272	69,74	277	1 162	38,43
1989 1. Vierteljahr	127	168	47,42	175	1 175	27,89
2. Vierteljahr	189	301	44,76	234	923	35,64
3. Vierteljahr	91	147	68,66	228	960	39,55
4. Vierteljahr	157	599	55,76	319	1 454	35,30

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

2. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Baugebieten

Zeitraum	Bauland			Darunter					
				baureifes Land			Rohbauland		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
	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

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
1987		1 816	1 314	186,82	1 734	1 199	198,52	51	66	62,55
1988		2 168	1 811	172,39	2 048	1 567	186,15	82	150	88,21
1989		2 407	2 210	182,67	2 339	1 990	193,52	44	207	85,37
1988	1. Vierteljahr	442	412	175,17	420	366	178,33	13	16	82,90
	2. Vierteljahr	484	375	150,58	448	295	177,35	30	49	72,88
	3. Vierteljahr	541	401	177,00	511	370	186,96	19	13	114,90
	4. Vierteljahr	701	623	180,71	669	537	195,76	20	72	95,20
1989	1. Vierteljahr	448	354	169,74	437	342	173,01	8	10	69,71
	2. Vierteljahr	568	471	172,07	552	446	178,83	10	22	46,35
	3. Vierteljahr	627	543	186,57	616	526	190,17	7	15	76,66
	4. Vierteljahr	764	842	191,53	734	676	216,20	19	160	92,41

Wohngebiet in offener Bauweise

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
1987		5 588	4 670	114,63	5 061	3 636	135,81	406	726	49,31
1988		7 033	5 459	119,68	6 477	4 581	132,26	487	766	57,78
1989		8 938	7 381	112,81	8 410	6 403	122,82	448	814	51,36
1988	1. Vierteljahr	1 416	1 144	109,19	1 300	857	125,35	104	239	69,27
	2. Vierteljahr	1 721	1 309	123,76	1 583	1 094	138,83	115	173	50,98
	3. Vierteljahr	1 747	1 302	116,08	1 584	1 106	129,14	137	177	42,73
	4. Vierteljahr	2 149	1 704	126,34	2 010	1 524	133,68	131	177	63,97
1989	1. Vierteljahr	1 769	1 359	113,59	1 645	1 198	122,60	105	142	48,48
	2. Vierteljahr	2 147	1 784	112,63	1 977	1 519	124,78	149	210	49,08
	3. Vierteljahr	2 220	1 791	118,08	2 128	1 655	122,40	77	127	68,45
	4. Vierteljahr	2 802	2 446	108,64	2 660	2 032	121,83	117	336	47,55

Industrie- und Dorfgebiet

1985		1 016	2 795	36,15	378	283	70,17	82	144	27,31
1986		929	2 851	36,63	335	252	65,15	72	174	24,08
1987		950	3 370	37,07	313	216	73,28	42	146	24,05
1988		1 284	4 592	38,04	483	394	73,41	84	194	25,10
1989		1 460	4 973	37,14	536	444	66,62	72	194	28,08
1988	1. Vierteljahr	244	852	35,86	88	68	78,12	22	62	22,26
	2. Vierteljahr	275	1 006	32,85	101	68	75,08	19	66	22,74
	3. Vierteljahr	342	1 446	40,63	143	137	78,33	28	43	28,27
	4. Vierteljahr	423	1 289	40,63	151	121	64,24	15	22	33,72
1989	1. Vierteljahr	253	1 236	29,64	86	66	64,79	14	16	24,49
	2. Vierteljahr	359	1 032	39,11	122	99	69,34	30	70	31,23
	3. Vierteljahr	362	1 073	43,12	146	119	70,78	7	5	49,68
	4. Vierteljahr	486	1 632	37,63	182	159	62,55	21	103	25,48

3. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen

Zeitraum	Bauland			Darunter					
				baureifes Land			Rohbauland		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
	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

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
1987		525	723	35,79	445	333	59,32	29	83	20,91
1988		714	853	41,13	618	457	62,18	55	106	24,78
1989		1 023	1 067	48,98	909	763	60,01	67	92	30,01
1988	1. Vierteljahr	126	123	51,24	114	85	62,42	8	30	31,18
	2. Vierteljahr	163	162	48,96	144	104	65,08	13	13	18,81
	3. Vierteljahr	211	319	31,93	182	138	58,66	20	44	23,41
	4. Vierteljahr	214	248	42,80	178	131	63,41	14	20	22,02
1989	1. Vierteljahr	186	188	47,74	163	119	64,36	14	17	25,67
	2. Vierteljahr	251	269	52,07	216	207	58,13	29	50	34,35
	3. Vierteljahr	256	242	49,81	233	196	57,58	11	11	25,52
	4. Vierteljahr	330	368	46,82	297	241	61,47	13	14	23,39

Gemeinden mit 10 000 bis unter 20 000 Einwohnern

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
1987		1 809	1 768	62,13	1 556	1 132	84,35	118	216	23,61
1988		2 216	2 338	58,43	1 910	1 347	83,21	135	229	30,78
1989		2 662	3 096	58,96	2 339	1 770	82,68	125	384	30,97
1988	1. Vierteljahr	437	506	54,50	380	264	83,86	19	55	21,59
	2. Vierteljahr	547	532	59,53	470	303	87,22	41	69	34,63
	3. Vierteljahr	549	494	61,11	480	329	79,60	36	46	27,82
	4. Vierteljahr	683	807	58,52	580	451	82,78	39	59	37,08
1989	1. Vierteljahr	534	520	64,23	472	352	82,07	26	54	29,39
	2. Vierteljahr	617	682	58,79	520	382	86,65	44	62	31,28
	3. Vierteljahr	648	607	70,06	593	449	82,24	16	19	85,24
	4. Vierteljahr	863	1 287	51,69	754	588	80,80	39	248	27,06

Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohnern

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
1987		2 666	3 016	76,35	2 294	1 581	119,18	146	312	43,47
1988		3 565	3 940	79,71	3 104	2 196	117,71	214	352	51,16
1989		4 446	4 453	92,05	3 981	3 062	117,88	147	225	38,35
1988	1. Vierteljahr	736	910	72,27	626	423	117,44	57	96	53,88
	2. Vierteljahr	850	937	73,54	726	479	118,23	61	88	43,31
	3. Vierteljahr	889	926	84,27	777	560	117,71	53	76	37,99
	4. Vierteljahr	1 090	1 168	86,86	975	734	117,53	43	92	66,73
1989	1. Vierteljahr	816	828	86,38	728	551	109,29	28	38	34,75
	2. Vierteljahr	1 132	1 138	89,49	992	714	123,32	63	113	35,13
	3. Vierteljahr	1 136	1 104	99,08	1 046	829	122,03	22	25	55,97
	4. Vierteljahr	1 362	1 384	91,95	1 215	968	115,21	34	50	39,67

Noch: 3. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen

Zeitraum	Bauland			Darunter					
				baureifes Land			Rohbauland		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
	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

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
1987		1 590	1 562	114,56	1 363	921	161,85	111	134	63,65
1988		1 978	1 996	114,41	1 688	1 126	166,11	138	215	72,47
1989		2 246	2 930	102,68	1 959	1 538	164,44	126	198	71,75
1988	1. Vierteljahr	381	369	119,82	320	213	157,19	38	98	77,92
	2. Vierteljahr	473	548	101,89	416	271	159,73	23	41	89,55
	3. Vierteljahr	475	453	108,46	399	255	162,42	39	28	52,75
	4. Vierteljahr	649	627	126,45	553	387	177,93	38	48	58,62
1989	1. Vierteljahr	461	985	61,05	391	289	157,30	31	34	72,78
	2. Vierteljahr	513	578	112,12	437	356	156,75	32	44	65,70
	3. Vierteljahr	560	612	140,06	501	413	179,48	23	50	93,97
	4. Vierteljahr	712	756	119,45	630	480	161,52	40	71	59,53

Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern

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
1987		1 764	2 284	157,89	1 450	1 084	272,09	95	193	75,35
1988		2 012	2 735	155,77	1 688	1 416	240,50	111	207	92,08
1989		2 428	3 017	157,56	2 097	1 704	231,93	99	316	86,73
1988	1. Vierteljahr	422	500	167,53	368	306	220,10	17	38	113,39
	2. Vierteljahr	447	512	170,40	376	299	254,23	26	78	49,23
	3. Vierteljahr	506	956	118,40	400	330	245,27	36	38	93,18
	4. Vierteljahr	637	766	184,96	544	480	241,66	32	53	139,25
1989	1. Vierteljahr	473	429	179,76	414	296	230,40	28	25	85,47
	2. Vierteljahr	561	622	163,67	486	404	215,32	21	33	91,41
	3. Vierteljahr	609	841	129,96	517	413	211,88	19	42	50,41
	4. Vierteljahr	785	1 124	166,34	680	590	258,13	31	216	93,18