



Statistische Berichte

Bestell-Nr. M 15 3 9442
(Kennziffer M I 6 – vj 2/94)

Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen

2. Vierteljahr 1994

Inhalt

	Seite
Erläuterungen	3
 Tabellenteil	
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

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.

Erläuterungen

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage der Erhebung der Kaufwerte von Bauland ist das Gesetz über die Preisstatistik vom 9. 8. 1958 (BGBl. I S. 605). Nach § 7 dieses Gesetzes sind die Finanzämter zur Erteilung der erforderlichen Auskünfte verpflichtet. Kenntnis von den Grundstücksverkäufen erhalten sie durch die Veräußerungsanzeigen der Gerichte, Behörden und Notare gemäß § 18 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG 1983) vom 17. 12. 1982 (BGBl. I S. 1777); den Anzeigen ist eine Abschrift der beurkundeten Kaufverträge beizufügen.

Durchführung und Aussagekraft der Erhebung

Die Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamtes leitet eine Durchschrift der Veräußerungsanzeigen der Bewertungsstelle des Finanzamtes zur steuerlichen Auswertung und Aufnahme in die Kaufpreissammlung zu. Diese Kaufabschlußmeldungen sind die formalen Unterlagen der Statistik. Die Bewertungsstelle füllt grundsätzlich unmittelbar nach Eingang der Veräußerungsanzeigen für jeden Kauffall eines unbebauten Grundstücks einen Erhebungsbogen mit bundeseinheitlichen Merkmalen für das LDS NRW aus, sofern nicht Rückfragen für die Einheitswertfeststellung, nachträgliche Grundstücksvermessungen usw. die Bearbeitung bei den Finanzämtern verzögern.

Die Statistik der Kaufwerte von Bauland wird als Totalerhebung durchgeführt; sie erfaßt seit 1962 die Kaufwerte unbebauter, durch Kauf erworbener Grundstücke sowie Angaben über Fläche, Lage und Beschaffenheit der Grundstücke, Art des Baugebietes, sowie über die Person des Verkäufers und des Erwerbers. Die Kaufwerte schließen ggf. Beträge für die Grundstückerschließung, Aufwuchs usw. ein, nicht aber die Grunderwerbnebenkosten (Vermessungskosten, Makler-, Notar- und Gerichtsgebühren, Grunderwerbsteuer usw.). Das LDS NRW veröffentlicht die Ergebnisse der Erhebung vierteljährlich (Statistischer Bericht M I 6 – vj) und zusätzlich in einem Jahresbericht (M I 6 – j).

Die Statistik gibt die im jeweiligen Kalenderjahr im Durchschnitt erzielten Kaufwerte realistisch wieder; darüber hinaus bietet sie zusätzliche Informationen über den Eigentumswechsel von Grundstücken. Bei der Beurteilung der Ergebnisse ist jedoch die Zahl der Veräußerungsfälle und die Größe der zugehörigen Flächen zu berücksichtigen: So lassen sich insbesondere bei einer Gliederung nach einzelnen Erhebungsquartalen und qualitativen Merkmalen Zufallseinflüsse nicht immer ausschließen. Darüber hinaus ist die für Vergleiche erforderliche Abgrenzung der verkauften Grundstücke nach Standort, Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit schwierig.

Bei zeitlichen Vergleichen ist zu bedenken, daß in jedem Beobachtungszeitraum qualitativ andere Grundstücke verkauft werden (abgesehen von wiederholten Verkäufen desselben Grundstückes). Sollten sich z. B. die Verkäufe im Laufe der Jahre auf unbebaute Grundstücke geringerer Qualität verlagert haben, dann würden sich aus der Statistik der Kaufwerte zu niedrige echte (d. h. von Qualitätsunterschieden unbeeinflusste) Preissteigerungen auf dem Grundstücksmarkt errechnen. So fehlen der Statistik der Kaufwerte von Bauland wichtige Voraussetzungen einer Preisstatistik. Veränderungsdaten werden daher nicht veröffentlicht.

Begriffsbestimmungen

Erhebungseinheiten

Erfaßt werden durch Kauf erworbene unbebaute Grundstücke von 100 und mehr Quadratmetern.

Als unbebaute Grundstücke im Sinne der Statistik gelten

- a) die Grundstücke, die bereits auf den letzten vor dem Veräußerungszeitpunkt liegenden Feststellungszeitpunkt steuerlich als unbebaute Grundstücke bewertet worden sind, und
- b) die Grundstücke, die auf den 1. Januar des auf die Veräußerung folgenden Jahres steuerlich als Grundvermögen zu bewerten sind.

Nicht erfaßt werden insbesondere bereits bebaute Grundstücke, Trümmergrundstücke, zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehörende Liegenschaften (Statistischer Bericht M I 7 – j) und sämtliche nicht durch Kauf erworbene Immobilien (z. B. Fälle der Vererbung, Schenkung, Änderung des ehelichen Güterstandes, Stiftung, Verpachtung, Tausch).

Baulandarten

Rohbauland: Vorstufe für die übrigen Arten unbebauter Grundstücke, insbesondere für baureifes Land; nimmt bei fortschreitender Entwicklung je nach seinem späteren Verwendungszweck die Eigenschaft einer dieser Arten an; in der Regel größere unaufgeschlossene Grundstücksflächen, die die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Vermögen verloren haben, selbst wenn noch land- und forstwirtschaftlich genutzt, gleichgültig, ob parzelliert oder nicht.

Baureifes Land: 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; in der Regel an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen, bereits in Bauparzellen eingeteilt; vor allem Baulücken und städtebautechnisch aufgeschlossener Grundbesitz, mit mitunter geringer oder keiner Bebauung; Größe des Grundstücks unerheblich; auch Trenngrundstücke, die durch Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut werden können.

Industrieland: unbebaute Grundstücke, die als Lager- und Arbeitsplätze bereits einem Erwerb dienen oder zur Erweiterung eines Betriebes gehalten werden sowie Flächen für Industriezwecke.

Land für Verkehrszwecke: Gelände, das Straßen, Parkplätzen, Flugplätzen, Eisenbahnen und ähnlichen Zwecken dient oder dafür vorgesehen ist.

Freiflächen: unbebaute Grundstücke für Garten- oder Parkanlagen, Spiel- und Sportplätze.

Art des Baugebietes

Geschäftsgebiet: dient der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung. 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): dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. 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.

Wohngebiet: dient 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.

Industriegebiet: dient 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.

Dorfgebiet: dient 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. 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
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
1990	13 302	15 910	100,99	11 854	9 787	134,49
1991	12 841	15 490	101,08	11 474	9 960	134,58
1992	15 284	18 193	102,90	13 976	11 678	136,31
1993	15 318	17 817	107,40	14 115	12 086	137,48
1993 1. Vierteljahr	3 287	4 383	98,14	2 980	2 622	139,51
2. Vierteljahr	3 731	4 203	109,25	3 467	2 951	138,48
3. Vierteljahr	3 963	4 156	111,43	3 697	3 106	133,47
4. Vierteljahr	4 337	5 075	110,58	3 971	3 407	138,70
1994 1. Vierteljahr	2 893	3 279	113,86	2 682	2 423	138,39
2. Vierteljahr	3 571	3 982	128,91	3 288	2 922	157,94
3. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...

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
1988	653	1 110	56,20	824	4 210	35,93
1989	564	1 215	53,44	956	4 512	34,34
1990	528	1 456	55,47	920	4 667	44,94
1991	451	981	57,43	916	4 549	37,14
1992	449	1 245	61,94	859	5 271	38,55
1993	430	1 506	55,73	773	4 225	39,78
1993 1. Vierteljahr	113	662	45,05	194	1 098	31,41
2. Vierteljahr	88	307	58,89	176	946	34,34
3. Vierteljahr	107	287	65,03	159	762	39,17
4. Vierteljahr	122	250	69,51	244	1 418	50,23
1994 1. Vierteljahr	69	117	98,49	142	739	35,84
2. Vierteljahr	122	381	72,91	161	679	35,34
3. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

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 m²	DM/m²	Anzahl	1 000 m²	DM/m²	Anzahl	1 000 m²	DM/m²	
Gemeinden mit bis unter 10 000 Einwohnern										
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	
1990	1 148	1 146	48,96	1 055	841	59,41	44	114	20,48	
1991	1 190	1 200	54,42	1 072	897	65,87	60	56	15,44	
1992	1 440	1 665	54,25	1 323	1 055	70,96	60	145	29,21	
1993	1 652	1 685	61,81	1 556	1 285	73,92	31	117	33,36	
1993	1. Vierteljahr	331	375	60,29	302	252	78,26	13	36	29,70
	2. Vierteljahr	362	341	70,06	345	299	75,92	6	13	39,11
	3. Vierteljahr	474	488	60,52	452	365	71,72	6	53	35,41
	4. Vierteljahr	485	481	58,45	457	369	71,53	6	16	29,98
1994	1. Vierteljahr	342	334	81,78	325	293	83,40	7	18	137,75
	2. Vierteljahr	443	482	69,95	419	359	82,00	9	78	40,65
	3. Vierteljahr
	4. Vierteljahr
Gemeinden mit 10 000 bis unter 20 000 Einwohnern										
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	
1990	3 237	3 680	60,77	2 912	2 388	80,10	117	361	30,96	
1991	3 315	3 684	66,36	3 063	2 580	82,00	91	256	31,90	
1992	4 321	4 684	71,19	3 998	3 206	89,62	118	285	35,09	
1993	4 365	4 707	72,76	4 028	3 290	92,20	167	458	36,15	
1993	1. Vierteljahr	937	1 098	63,53	856	676	88,67	37	130	28,25
	2. Vierteljahr	1 017	1 189	69,75	947	795	92,17	35	152	32,89
	3. Vierteljahr	1 136	1 114	81,70	1 059	885	94,49	42	99	34,77
	4. Vierteljahr	1 275	1 306	75,64	1 166	934	92,61	53	76	58,12
1994	1. Vierteljahr	742	735	82,77	699	575	97,08	16	27	48,68
	2. Vierteljahr	998	1 140	82,41	930	777	106,04	28	99	43,22
	3. Vierteljahr
	4. Vierteljahr
Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohnern										
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	
1990	4 617	5 466	89,26	4 177	3 423	120,74	149	564	56,78	
1991	4 663	5 699	88,87	4 171	3 605	120,76	157	370	45,20	
1992	5 544	6 026	100,20	5 100	4 217	127,79	146	469	43,24	
1993	5 785	6 914	97,88	5 342	4 535	130,22	141	425	67,09	
1993	1. Vierteljahr	1 255	1 621	96,79	1 137	981	135,78	39	127	65,67
	2. Vierteljahr	1 467	1 760	99,00	1 361	1 154	129,15	29	110	81,95
	3. Vierteljahr	1 471	1 571	103,03	1 384	1 182	125,87	32	64	55,02
	4. Vierteljahr	1 592	1 962	93,65	1 460	1 218	130,98	41	123	61,54
1994	1. Vierteljahr	1 130	1 380	104,95	1 033	1 008	130,40	33	41	87,70
	2. Vierteljahr	1 316	1 411	122,38	1 214	1 086	146,28	45	98	59,93
	3. Vierteljahr
	4. Vierteljahr

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

[illegible]

Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohnern

[illegible]