



# Statistische Berichte

Bestell-Nr. M 15 3 9443  
(Kennziffer M 1 6 – vj 3/94)

## Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen

3. Vierteljahr 1994

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen  
Mauerstraße 51, 40476 Düsseldorf – Postfach 101105, 40002 Düsseldorf – Telefon (0211) 9449-01

Erschienen im Februar 1995

Preis dieser Ausgabe 2,50 DM (Jahresbezugspreis 10,00 DM)  
Nachdruck, auch im Auszug, nur mit Quellenangabe gestattet

## Inhalt

	Seite
<b>Erläuterungen</b> . . . . .	<b>3</b>
<b>Tabellenteil</b>	
1. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten . . . . .	5
2. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Baugebieten . . . . .	6
3. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Gemeindegroßenklassen . . . . .	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 grundsätzlich 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. Veränderungsraten 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, des 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 Industriebetriebe.

**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 <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>
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	3 691	4 422	106,44	3 397	2 928	133,75
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...

Zeitraum	Noch: Davon					
	Rohbauland			sonstiges Bauland <sup>1)</sup>		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>
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	135	646	60,31	159	847	47,23
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...

1) Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen

## 2. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Baugebieten

Zeitraum	Bauland			Darunter					
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	baureifes Land			Rohbauland		
				Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>	Anzahl	1 000 m <sup>2</sup>	DM/m <sup>2</sup>
Geschäftsgebiet und Wohngebiet in geschlossener Bauweise									
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
1990	2 342	2 154	187,46	2 250	1 825	211,06	60	238	64,96
1991	1 849	2 090	178,53	1 775	1 920	188,33	51	123	77,76
1992	2 129	2 030	204,50	2 041	1 907	212,01	67	99	92,90
1993	2 257	2 292	183,45	2 173	2 167	190,05	61	114	58,08
1993 1. Vierteljahr	443	531	183,86	423	494	193,49	16	37	56,92
2. Vierteljahr	622	511	180,82	599	481	186,23	14	27	54,53
3. Vierteljahr	609	579	179,97	586	549	186,71	20	27	58,21
4. Vierteljahr	583	670	188,14	565	644	193,12	11	23	63,88
1994 1. Vierteljahr	467	541	184,71	461	524	184,81	2		
2. Vierteljahr	575	587	207,08	558	551	213,48	13	31	121,59
3. Vierteljahr	438	488	182,29	421	413	205,01	13	64	55,29
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Wohngebiet in offener Bauweise									
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
1990	9 396	8 543	112,01	8 915	7 358	121,03	418	1 082	57,23
1991	9 451	8 289	118,90	9 012	7 458	125,82	354	711	60,50
1992	11 416	9 969	119,17	11 029	8 910	126,03	335	989	63,45
1993	11 289	10 268	121,56	10 921	8 984	130,91	311	1 226	56,75
1993 1. Vierteljahr	2 451	2 515	112,19	2 355	1 932	132,23	80	570	45,83
2. Vierteljahr	2 694	2 535	125,76	2 617	2 251	134,59	63	264	57,83
3. Vierteljahr	2 927	2 534	121,57	2 848	2 333	125,64	70	195	75,71
4. Vierteljahr	3 217	2 684	126,37	3 101	2 468	131,50	98	196	68,15
1994 1. Vierteljahr	2 065	1 803	127,16	1 999	1 711	129,34	61	91	87,63
2. Vierteljahr	2 653	2 511	140,15	2 546	2 213	149,42	95	290	72,39
3. Vierteljahr	2 890	2 759	115,64	2 774	2 287	125,98	105	460	66,45
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Industrie- und Dorfgebiet									
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
1990	1 564	5 212	47,19	689	603	66,99	50	135	24,64
1991	1 541	5 111	40,51	687	582	69,48	46	147	25,63
1992	1 739	6 194	43,42	906	862	74,99	47	157	32,82
1993	1 772	5 257	46,58	1 021	935	78,73	58	166	46,64
1993 1. Vierteljahr	393	1 336	37,62	202	196	75,51	17	55	29,09
2. Vierteljahr	415	1 157	41,45	251	219	73,71	11	16	84,49
3. Vierteljahr	427	1 042	48,67	263	224	84,49	17	65	35,76
4. Vierteljahr	537	1 721	55,74	305	295	80,25	13	30	82,65
1994 1. Vierteljahr	361	935	47,14	222	189	91,63	6	9	39,73
2. Vierteljahr	343	884	45,02	184	158	83,55	14	60	50,21
3. Vierteljahr	363	1 175	53,31	202	228	82,38	17	122	39,76
4. Vierteljahr	...	...	...	...	...	...	...	...	...



**Noch: 3. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen**

[illegible]