



Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen

1. Vierteljahr 2008

Herausgegeben vom
Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen
Mauerstraße 51, 40476 Düsseldorf • Postfach 10 11 05, 40002 Düsseldorf
Telefon 0211 9449-01 • Telefax 0211 442006
Internet: <http://www.lids.nrw.de>
E-Mail: poststelle@lds.nrw.de

Erschienen im August 2008

Preis der gedruckten Ausgabe:
1,30 EUR (Jahresbezugspreis 5,20 EUR)

Eine kostenlose PDF-Version dieser Ausgabe finden Sie
zum Download in unserer Internet-Rubrik „Publikationsservice“.

© Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Düsseldorf, 2008
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe
gestattet.

Inhalt

| | Seite |
|---|-------|
| Vorbemerkungen | 5 |
| Tabellenteil | |
| 1. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten | 8 |
| 2. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Baugebieten | 9 |
| 3. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen | 10 |

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 geheim zu halten |
| x | Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll |
| p | vorläufige Zahl |
| r | berichtigte Zahl |
| s | geschätzte Zahl |

Hinweis

Abweichungen in den Summen erklären sich aus dem Runden der Einzelwerte.

Vorbemerkungen

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage der Erhebung der Kaufwerte von Bauland ist das Gesetz über die Preisstatistik vom 9.8.1958 (BGBl. III, Gliederungs-Nr. 720-9). Nach § 7 dieses Gesetzes sind die Finanzämter oder die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.2.1997 (BGBl. I S. 418); 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 oder der Verkäuferin und des Erwerbers oder der Erwerberin. Die Kaufwerte schließen ggf. Beträge für die Grundstückserschließung, 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 15 3) und zusätzlich in einem Jahresbericht (M 16 3).

Zwar besteht bei den Statistischen Ämtern der Länder, die die Finanzämter als Auskunftsstellen heranziehen, die Vermutung einer von Finanzamt zu Finanzamt unterschiedlichen Vollständigkeit der Meldungen von Verkäufen unbebauter Grundstücke,

dennoch gibt die Statistik die im Kalenderjahr im Durchschnitt erzielten Kaufwerte grundsätzlich realistisch wieder, wie auch der Abgleich mit anderen Datensammlungen bestätigt. 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, 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 17 3) und sämtliche nicht durch Kauf erworbene Immobilien (z. B. Fälle der Vererbung, Schenkung, Änderung des ehelichen Güterstandes, Stiftung, Verpachtung, Tausch).

*) Ausführlichere Informationen enthält der jährlich veröffentlichte **Grundstücksmarktbericht**, den „Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen“ (Tel.-Nr.: 0211 475-0) zum Einzelpreis von 40,00 EUR anbietet.

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

Es 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 Betriebsinhaberinnen und -inhaber und Betriebsleiterinnen und -leiter.

Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter f) fallen, zugelassen werden.

Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt (Mischgebiete)

Es 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

Es 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 und geschlossener Bauweise.

Industriegebiet

Es 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 Betriebsinhaberinnen und -inhaber und Betriebsleiterinnen und -leiter,
- 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

Es 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- i) Gartenbaubetriebe,
- k) Tankstellen.

1. Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten

| Zeitraum | Bauland | | | Darunter | | | |
|----------|----------------|----------------------|--------------------|----------------|----------------------|--------------------|--------|
| | Verkäufe | Fläche | Kaufwert | baureifes Land | | | |
| | | | | Verkäufe | Fläche | Kaufwert | |
| | Anzahl | 1 000 m ² | EUR/m ² | Anzahl | 1 000 m ² | EUR/m ² | |
| 1962 | 28 422 | 52 360 | 6,24 | 12 864 | 15 338 | 8,68 | |
| 1965 | 24 342 | 40 712 | 8,93 | 11 601 | 12 581 | 12,45 | |
| 1970 | 16 420 | 27 775 | 13,52 | 10 793 | 11 770 | 20,08 | |
| 1975 | 12 135 | 15 642 | 19,68 | 9 252 | 8 140 | 27,81 | |
| 1980 | 13 851 | 19 592 | 37,30 | 11 554 | 11 112 | 52,50 | |
| 1985 | 8 526 | 9 100 | 51,90 | 7 093 | 5 156 | 76,58 | |
| 1990 | 13 302 | 15 910 | 51,64 | 11 854 | 9 787 | 68,76 | |
| 1995 | 10 689 | 13 057 | 63,06 | 9 658 | 8 510 | 82,27 | |
| 2000 | 5 815 | 6 974 | 79,74 | 5 129 | 3 908 | 114,40 | |
| 2003 | 5 895 | 4 829 | 97,35 | 5 507 | 3 486 | 121,03 | |
| 2004 | 4 104 | 3 541 | 100,44 | 3 804 | 2 484 | 128,24 | |
| 2005 | 3 864 | 3 360 | 97,60 | 3 573 | 2 333 | 125,17 | |
| 2006 | 2 909 | 2 715 | 103,50 | 2 649 | 1 794 | 139,00 | |
| 2007 | 2 677 | 2 992 | 97,50 | 2 380 | 1 746 | 144,05 | |
| | | | | | | | |
| 2007 | 1. Vierteljahr | 582 | 630 | 105,07 | 523 | 417 | 145,44 |
| | 2. Vierteljahr | 693 | 651 | 111,41 | 621 | 453 | 144,52 |
| | 3. Vierteljahr | 771 | 997 | 86,98 | 681 | 478 | 141,51 |
| | 4. Vierteljahr | 631 | 714 | 92,82 | 555 | 399 | 145,11 |
| | | | | | | | |
| 2008 | 1. Vierteljahr | 489 | 476 | 107,49 | 443 | 301 | 145,97 |
| | 2. Vierteljahr | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| | 3. Vierteljahr | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| | 4. Vierteljahr | ... | ... | ... | ... | ... | ... |

| Zeitraum | Noch: Darunter | | | | | | |
|----------|----------------|----------------------|--------------------|---------------|----------------------|--------------------|-------|
| | Rohbauland | | | Industrieland | | | |
| | Verkäufe | Fläche | Kaufwert | Verkäufe | Fläche | Kaufwert | |
| | Anzahl | 1 000 m ² | EUR/m ² | Anzahl | 1 000 m ² | EUR/m ² | |
| 1962 | 13 424 | 30 319 | 5,40 | 584 | 3 757 | 5,49 | |
| 1965 | 10 970 | 23 169 | 7,50 | 448 | 3 246 | 7,40 | |
| 1970 | 4 272 | 10 711 | 8,96 | 377 | 3 675 | 9,33 | |
| 1975 | 1 867 | 2 983 | 14,09 | 281 | 3 864 | 8,54 | |
| 1980 | 1 045 | 3 269 | 23,39 | 629 | 4 346 | 14,55 | |
| 1985 | 602 | 1 138 | 25,93 | 506 | 2 316 | 17,26 | |
| 1990 | 528 | 1 456 | 28,36 | 780 | 4 430 | 23,20 | |
| 1995 | 374 | 1 135 | 36,50 | 601 | 3 351 | 24,05 | |
| 2000 | 285 | 1 017 | 41,34 | 375 | 1 990 | 33,32 | |
| 2003 | 171 | 436 | 36,02 | 200 | 855 | 36,97 | |
| 2004 | 146 | 340 | 39,99 | 144 | 703 | 33,38 | |
| 2005 | 140 | 359 | 38,22 | 125 | 630 | 34,92 | |
| 2006 | 153 | 299 | 41,34 | 101 | 611 | 30,92 | |
| 2007 | 132 | 451 | 38,45 | 159 | 775 | 29,05 | |
| | | | | | | | |
| 2007 | 1. Vierteljahr | 26 | 59 | 29,68 | 31 | 137 | 12,82 |
| | 2. Vierteljahr | 36 | 104 | 36,95 | 35 | 94 | 34,98 |
| | 3. Vierteljahr | 42 | 220 | 44,25 | 48 | 299 | 31,15 |
| | 4. Vierteljahr | 28 | 68 | 29,56 | 45 | 246 | 25,72 |
| | | | | | | | |
| 2008 | 1. Vierteljahr | 23 | 33 | 43,45 | 21 | 136 | 41,72 |
| | 2. Vierteljahr | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| | 3. Vierteljahr | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| | 4. Vierteljahr | ... | ... | ... | ... | ... | ... |

Veröffentlichungen zur Entwicklung von Preisindizes sowie zu Kaufwerten von Bauland und landwirtschaftlichen Grundstücken

Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen

Inhalt: Aktuelle Entwicklung auf der Basis 2005 = 100; langfristige Entwicklung auf der Basis 2005 = 100; langfristige Entwicklung auf verschiedenen Basisjahren.
Monatliche Ergebnisse für das Land, Deutschland und EU.

Bestellnummer: M 12 3 2008*) Preis: 2,80 EUR (Jahresbezugspreis: 28,00 EUR)

Fachliche Auskünfte zu dieser Veröffentlichung erteilen Ihnen gerne Ulrich Schmitt unter der Tel.-Nr. 0211 9449-5252, E-Mail: ulrich.schmitt@lds.nrw.de und Alfons Menke unter der Tel.-Nr. 0211 9449-5251, E-Mail: alfons.menke@lds.nrw.de

Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung und Straßenbau in Nordrhein-Westfalen

Inhalt: Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude, Instandhaltung, Straßenbau und Ortskanäle (Basis 2000 = 100); Preisindizes und Messzahlen für ausgewählte Bauleistungspreise (Wohngebäude), Bauleistungen am Bauwerk nach verschiedenen Basisjahren.

Vierteljährliche Ergebnisse für das Land und Deutschland.

Bestellnummer: M 14 3 2008*) Preis: 1,30 EUR (Jahresbezugspreis: 5,20 EUR)

Fachliche Auskünfte zu dieser Veröffentlichung erteilen Ihnen gerne Hans-Dieter Heinrichs unter der Tel.-Nr. 0211 9449-5322, E-Mail: hans-dieter.heinrichs@lds.nrw.de und Nicole Mezei unter der Tel.-Nr. 0211 9449-5264, E-Mail: nicole.mezei@lds.nrw.de

Kaufwerte von Bauland in Nordrhein-Westfalen

Inhalt: Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten, Baugebieten und Gemeindegrößenklassen.

Vierteljährliche Ergebnisse für das Land.

Bestellnummer: M 15 3 2008*) Preis: 1,30 EUR (Jahresbezugspreis: 5,20 EUR)

Inhalt: Kaufwerte von Bauland nach Grundstücksarten, Gemeinde- und Grundstücksgrößenklassen, Baugebieten, Kaufwertgruppen sowie nach Veräußerern und Erwerbern.

Jährliche Regionalergebnisse für Regierungsbezirke, kreisfreie Städte und Kreise.

Bestellnummer: M 16 3 2007 00 Preis: 1,30 EUR

Fachliche Auskünfte zu dieser Veröffentlichung erteilt Ihnen gerne Hans-Dieter Heinrichs unter der Tel.-Nr. 0211 9449-5322, E-Mail: hans-dieter.heinrichs@lds.nrw.de

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke

Inhalt: Veräußerungen landwirtschaftlichen Grundbesitzes; Veräußerungen (ohne Gebäude und ohne Inventar) nach Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung und nach Größenklassen der Ertragsmesszahlen, Veräußerungen nach Verwaltungsbezirken.

Jährliche Regionalergebnisse für Regierungsbezirke, kreisfreie Städte und Kreise.

Bestellnummer: M 17 3 2007 00 Preis: 1,30 EUR

Fachliche Auskünfte zu dieser Veröffentlichung erteilt Ihnen gerne Hans-Dieter Heinrichs unter der Tel.-Nr. 0211 9449-5322, E-Mail: hans-dieter.heinrichs@lds.nrw.de

*) Bei Bestellungen bitte gewünschten Monat/Vierteljahr angeben (01 = Januar; 02 = Februar usw. bzw. 41 = 1. Vierteljahr; 42 = 2. Vierteljahr usw.)