

Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)
Immobilienbewertung

Exposé

zu dem

WERTGUTACHTEN

006a K 79 / 25

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert F



Objekt:	Eigentumswohnung, 2 Zimmer, Küche, Bad und Loggia, Außenstellplatz
Lage:	Lohmannsweg 92, 33659 Bielefeld
Wohnfläche:	ca. 80 m ²
Grundstück	5.982 m ²
Verkehrswert:	158.000,00 EUR

0 Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2 Zimmer, Küche, Bad Wohnung mit Loggia im Erdgeschoss hinten Mitte eines 10-geschossigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 50 Wohneinheiten.

Laut Teilungserklärung sind jeder Wohnung ein Kellerraum und ein Außenstellplatz zugeordnet.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden – Einlass wurde nicht gewährt.

Das Gebäude wurde 1983 fertiggestellt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 80 m².

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich anzusehen. Umfassende Sanierungen / Modernisierungen wurden seit der Erstellung – soweit erkennbar - nicht durchgeführt. Es wurden Teilmodernisierungen durchgeführt (Hauseingangstür, Kelleraußentür)

Die Raumaufteilung der Wohnung entspricht heutigen Anforderungen. Die Raumaufteilung ist als funktional anzusehen.

Es wird von einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen.

Die energetischen Eigenschaften sind als normal – bezogen auf die Baualtersklasse – anzusehen. Sie entsprechen kaum mehr heutigen Anforderungen.

Die Wohnlage ist als normal im Sinne des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Bielefeld 2024 anzusehen.

Die Verwertbarkeit ist als normal einzustufen.

1 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2 Zimmer, Küche, Bad Wohnung mit Loggia im Erdgeschoss hinten Mitte eines 10-geschossigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 50 Wohneinheiten.

Laut Teilungserklärung sind jeder Wohnung ein Kellerraum und ein Außenstellplatz zugeordnet.

1.1 Baujahr

Das Gebäude wurde 1983 fertiggestellt.

1.2 Lage

Das zu bewertende Objekt befindet sich an der Straße Lohmannsweg / Eckbereich Nelkenweg in Windflöte, einem süd-östlichen Ortsteil von Bielefeld, einer Stadt mit ca. 344.000 Einwohnern.

Die Straße Lohmannsweg ist 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, beidseitig mit Bürgersteigen sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Sie ist mit Tempo 30 beschildert und weist ein normales Verkehrsaufkommen auf.

Die Straße Nelkenweg ist ebenfalls 2-spurig ausgebaut, asphaltiert und beidseitig mit Bürgersteigen versehen.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 1- bis 10-geschossigen Wohngebäuden, die in offener und geschlossener Bauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen überwiegend Grünflächen (Gärten und Vorgärten) auf.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 100 m an der Straße Lohmannsweg erreichbar – normale Fahrfrequenz.

In Windflöte selbst, in einem Umkreis von ca. 1,5 km, sind Teile der öffentlichen Infrastruktur erreichbar: Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten – für den tägl. Bedarf, private Dienstleistungsbetriebe.

Darüberhinausgehende Infrastruktureinrichtungen sind in Senne und Brackwede in ca. 3 bzw. 6 km erreichbar

Der Stadtkern von Bielefeld ist ca. 10 km entfernt.

1.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche	Die Oberfläche des Grundstücks ist eben.
Baugrund	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft der Stadt Bielefeld vom 14.04.2026 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

1.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Die Länge beträgt ca. 106 m und die mittlere Tiefe ca. 14 m.
-------------------	---

1.2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Straßen Lohmannsweg und Nelkenweg sind voll erschlossen (2-spurig, asphaltiert, Bürgersteige)
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Elektrizität, Telekommunikation, Wasser, Gas.
Entsorgung	Ein Abwasser-/Kanalanschluss ist vorhanden.

1.3. Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- u. Schadensuntersuchung dar.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Einlass wurde nicht gewährt. Die nachstehende Baubeschreibung beruht auf den Unterlagen der Bauakte und den typischen Ausstattungsmerkmalen der Baualtersklasse.

1.3.1 Mehrfamilienhaus

Nutzung des Hauses: 50 Wohneinheiten

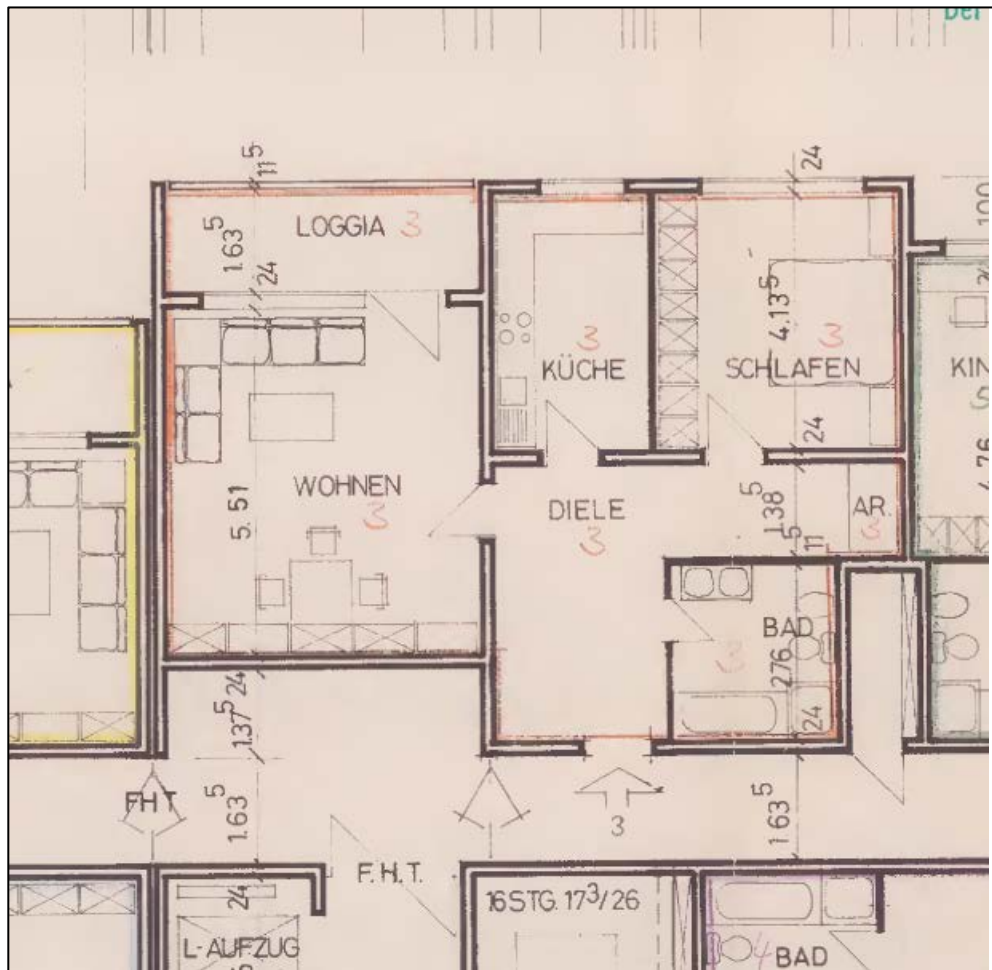
Aufteilung des Hauses: siehe die beigelegten Planungsunterlagen

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente und Bodenplatte in Beton, Massivbauweise, Mauerwerksbau
Außenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau, Stahlbetonbauweise
Innenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau und Leichtbauweise
Deckenkonstruktion	Massivdecken in Stahlbeton
Treppen	Massivtreppe mit Kunststeinbelag
Wärmedämmung	Die Wärmedämmung entspricht der Baualtersklasse. Es ist keine moderne Wärmedämmung vorhanden.
Dach	Flachdach mit Abklebungen
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	Eternitverplattung

1.3.2 Eigentumswohnung Nr. 3

(lt. Aufteilungsplan)



Ausbau

Boden	schwimmender Estrich Beläge: PVC, Fliesen
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen
Decken	wie vor
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	Stahlzargen, furnierte Türen

Technische Ausstattung

Heizung	Gasheizung mit Stahlradiatoren, mit Warmwasserversorgung
Elektro	Es wird davon ausgegangen, dass die E-Anlage der Baualtersklasse entspricht.

	weitere Merkmale: - elektrischer Türöffner mit Sprechanlage
Sanitär	<u>Bad</u> Boden gefliest, Wände teilverflies Objekte: WC mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche, Einbauwanne
	<u>Küche:</u> Boden PVC, Fliesen im Arbeitsbereich
Besondere Bauteile:	Loggien, Kelleraußentreppe, Fahrstuhl
Besondere Betriebseinrichtungen	--
Zubehörräume	1 Kellerverschlag gehört zu der Wohnung, Fahrradkeller, Wasch- und Trockenkeller
Sonstiges	--

1.3.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	Pflasterung
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	unter der Geländeoberfläche verlegt
Einfriedung	--
Gärtnerische Gestaltung	Rasenfläche, Anpflanzungen, Baumbestand, Spielplatz
Sonstige Außenanlagen	Außenstellplätze, Müllabstellplatz

1.4 Nutzungsübersicht

Die Wohnfläche wurde aus der Bauakte der Stadt Bielefeld übernommen.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Lohmannsweg 92, ETW Nr. 3	EG-Mitte hinten	wohnen	80 m ²
Außenstellplatz	EG	parken	1 St.
Summe			80 m² 1 St.

2 Rechtliche Beschreibungen

2.1 Grundbuch – Blatt 4123

Wohnungsgrundbuch

Amtsgericht:	Bielefeld		
Grundbuch	Bezirk	Band	Blatt
Senne I	--	--	4123

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Senne I	16	1422	5.982
Gesamtgröße				5.982 m²

1	168,20	/10.000	Miteigentumsanteil	an dem Grundstück:			
	Senne I	16	1066 1068 1069 1067 1477	3464	Gebäude- und Freifläche, Lohmannsweg Lohmannsweg 92	59	82
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans, beschränkt durch das Sondereigentum an den anderen Anteilen (Blätter 4121 bis 4170). Die Veräußerung bedarf mit Ausnahme der Zustimmung des Verwalters. Im übrigen gemäß Teilungserklärung vom 29. September 1981 unter Vereinigung der Grundstücke von Blatt 0783 hierher übertragen und eingetragen am 18. Januar 1982.							

Aus der Teilungserklärung geht folgendes hervor:

Das Baulastenverzeichnis wurde am 14.04.2026 bei der Stadt Bielefeld eingesehen. Hier ist keine Eintragung vorhanden.

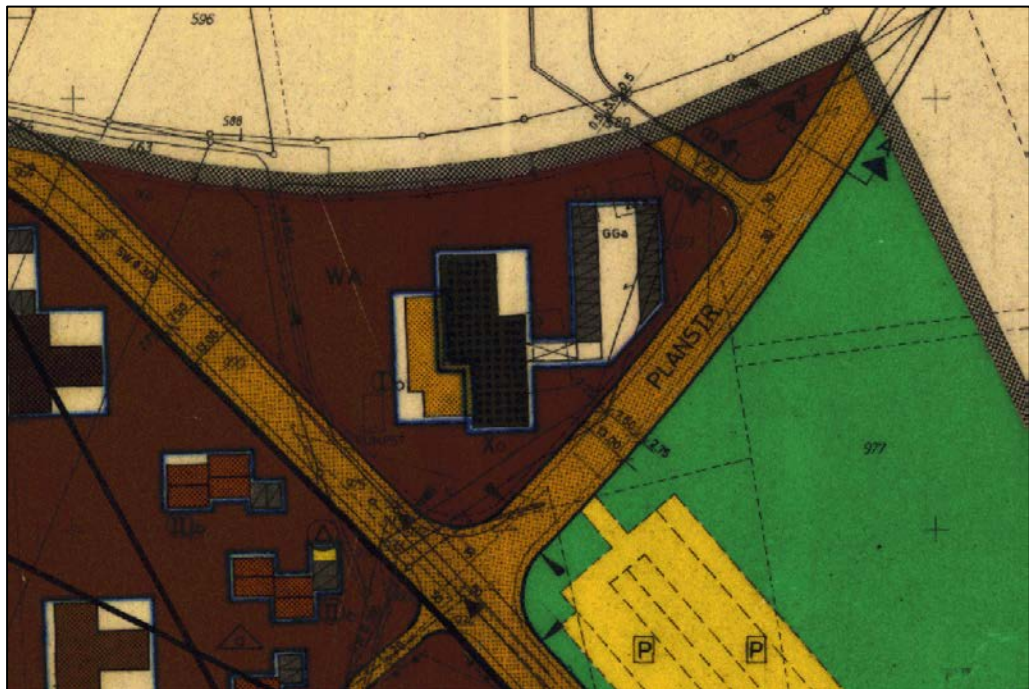
Das Altlastenkataster wurde am 14.04.2026 bei der Stadt Bielefeld eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

2.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Bielefeld erstellt: B-Plan Nr. I / S / 24 vom 05.05.1972 mit folgenden, wesentlichen Festsetzungen:

WA	allgemeines Wohngebiet
X	10 Vollgeschosse
GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl 1,2
Die überbaubare Fläche ist festgesetzt.	



Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem B-Plan.

2.4 Baugenehmigung

Die Bauakte der Stadt Bielefeld wurde am 17.02.2026 durch die Stadt digital zur Verfügung gestellt.

Die Baugenehmigung wurde am 28.06.1978 und am 03.09.1979 erteilt. Die Rohbauabnahme erfolgte am 11.11.1982 und die Schlussabnahme am 21.09.1983.

2.5 Baurechtswidrige Umstände

Es wurden keine baurechtswidrige Umstände festgestellt.

2.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge	Laut Auskunft der Stadtverwaltung Bielefeld fallen keine Erschließungskosten gem. § 127 BauGB an.
------------------------------	---

Kommunalabgaben gem. KAG	Laut Auskunft der Stadtverwaltung Bielefeld fallen aktuell keine Abgaben an.
---------------------------------	--

2.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Die Wohnung ist augenscheinlich eigengenutzt. Mietzahlungen werden nicht geleistet.

3 Beurteilung

3.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage

Straßenverkehr 24h

L-den / dB(A)

- ab 55 bis 59
- ab 60 bis 64
- ab 65 bis 69
- ab 70 bis 74
- ab 75

Die Wohnlage ist als normal im Sinne des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Bielefeld 2024 anzusehen. Lärmimmission ist hier in geringem Umfang vorhanden – siehe auch die nachstehende Lärmkarte.



Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de vom 14.04.2026) weist für Bielefeld einen Bevölkerungsrückgang von ca. 0,7 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

Nachfrage

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist aktuell als normal / gut anzusehen.

Marktentwicklung / Marktlage

Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen als normal / gut anzusehen. Seit Ende 2021 haben sich entscheidende Marktparameter geändert, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken werden. Hier sind zu nennen:

- die stark angestiegene Inflationsrate,
- starke Zinssteigerungen – Stand 14.04.2026 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von Anfang 2010 erreicht
- die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 395 % gestiegen.
- stark gestiegene Baupreise
- stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht

Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich anzusehen. Umfassende Sanierungen / Modernisierungen wurden seit der Erstellung – soweit erkennbar - nicht durchgeführt. Es wurden Teilmodernisierungen durchgeführt (Hauseingangstür, Kelleraußentür)
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Die Raumaufteilung der Wohnung entspricht heutigen Anforderungen. Die Raumaufteilung ist als funktional anzusehen. Es wird von einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen.
Energetische Eigenschaften	Nach dem Urteil des BVerfG vom 29.04.2021 und der Änderung des Klimaschutzgesetzes zum 31.08.2021 hat sich die Bundesregierung dazu verpflichtet, bis 2045 Treibhausgasneutral zu werden. Es muss dann also ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgas-Emissionen und deren Abbau herrschen. Mit Inkrafttreten der GEG Novelle zum 01.01.2024 sind weitreichende Pflichten für den Austausch und die Erneuerung von Heizsystemen verordnet worden. Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Ein Energieausweis lag nicht vor. Die energetischen Eigenschaften sind als normal – bezogen auf die Baualtersklasse – anzusehen. Sie entsprechen kaum mehr heutigen Anforderungen.
Nutzbarkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck ist als <u>normal</u> anzusehen.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.
Verwertbarkeit	Die Verwertbarkeit ist als <u>normal</u> einzustufen, zu einem entsprechenden Preis.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als <u>normal</u> anzusehen.
Bauschäden / Baumängel	<u>Instandhaltungsstau:</u> - Wärmeschutz <u>Mängel:</u> --

	<u>Sonstiges</u>
--	------------------

	--
--	----

3.2 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken	Schwächen
- funktionaler Grundriss	- energetische Eigenschaften
- große Grünflächen vorhanden	- eingeschränkte Infrastruktur in Windflöte

4 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

33659 Bielefeld, Lohmannsweg 92, ETW Nr. 3

auf **158.000,00 EUR**
(einhundertachtundfünfzigtausend)

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.

Bielefeld, 29. April 2026

Christian Kühn

5. Berechnungen

Berechnung der Wohnfläche

<u>33659 Bielefeld, Lohmannsweg 92</u>		
<i>Wohnung Nr. 3 - EG mitte hinten</i>		
Diele	$(2,97 \cdot 1,355 + 2,26 \cdot 4,23)$	13,58
Wohnen	$5,48 \cdot 4,98$	27,29
Küche	$4,105 \cdot 2,605$	10,69
Schlafen	$4,105 \cdot 3,73$	15,31
A.K.	$1,355 \cdot 1,105$	1,50
Bad	$2,73 \cdot 2,855$	7,79
Loggia	$4,87 \cdot 1,72 \cdot 0,50$	4,19
		80,36

6. Fotodokumentation



Straßenansicht



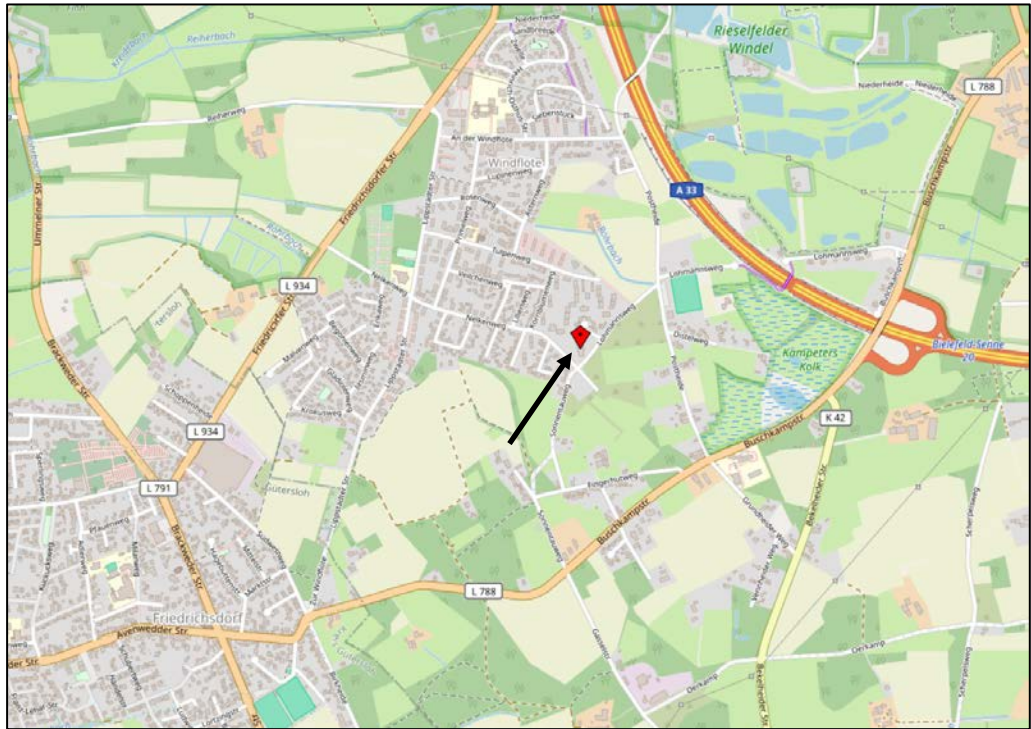
Rückseite

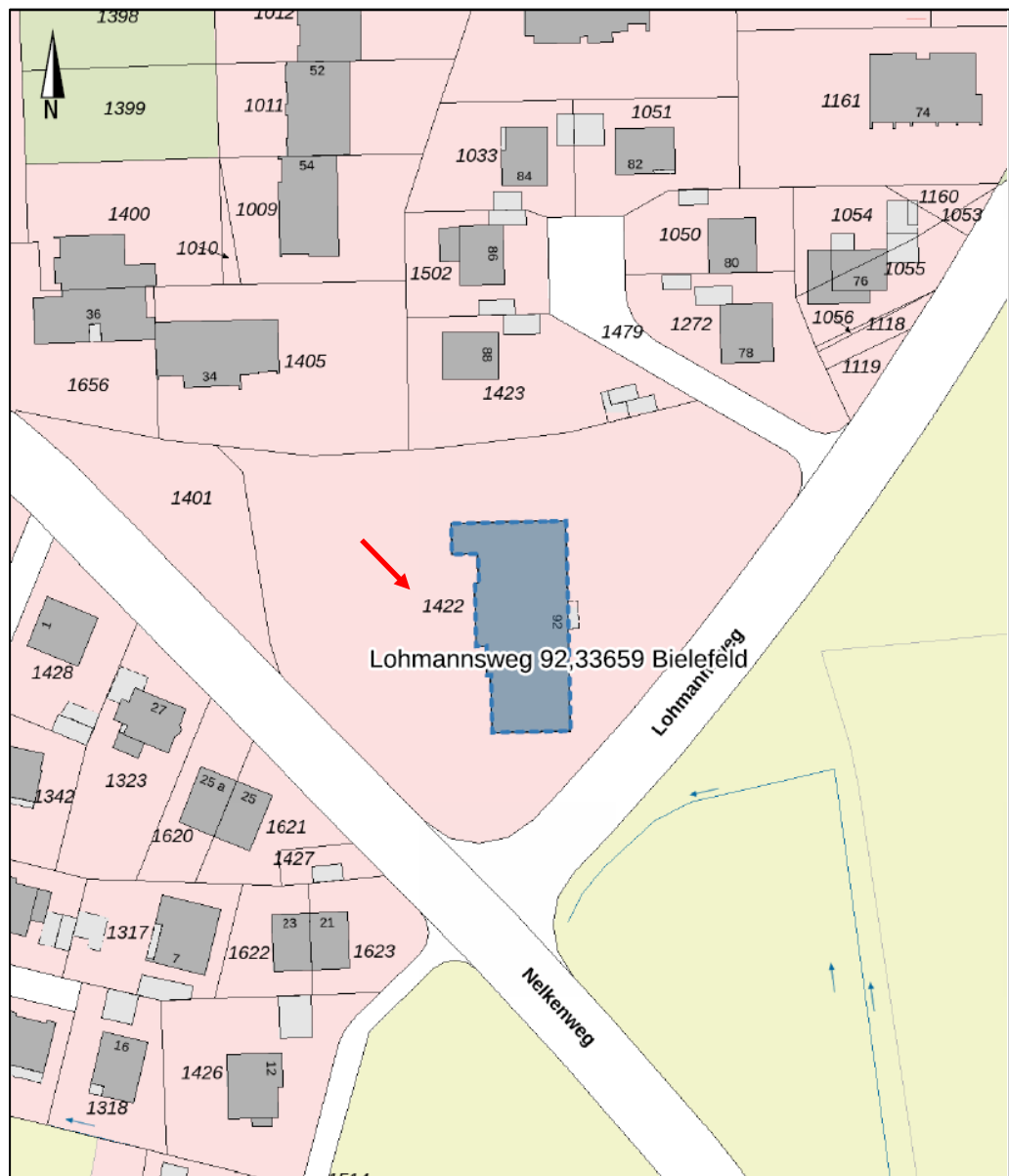


Eingangsbereich

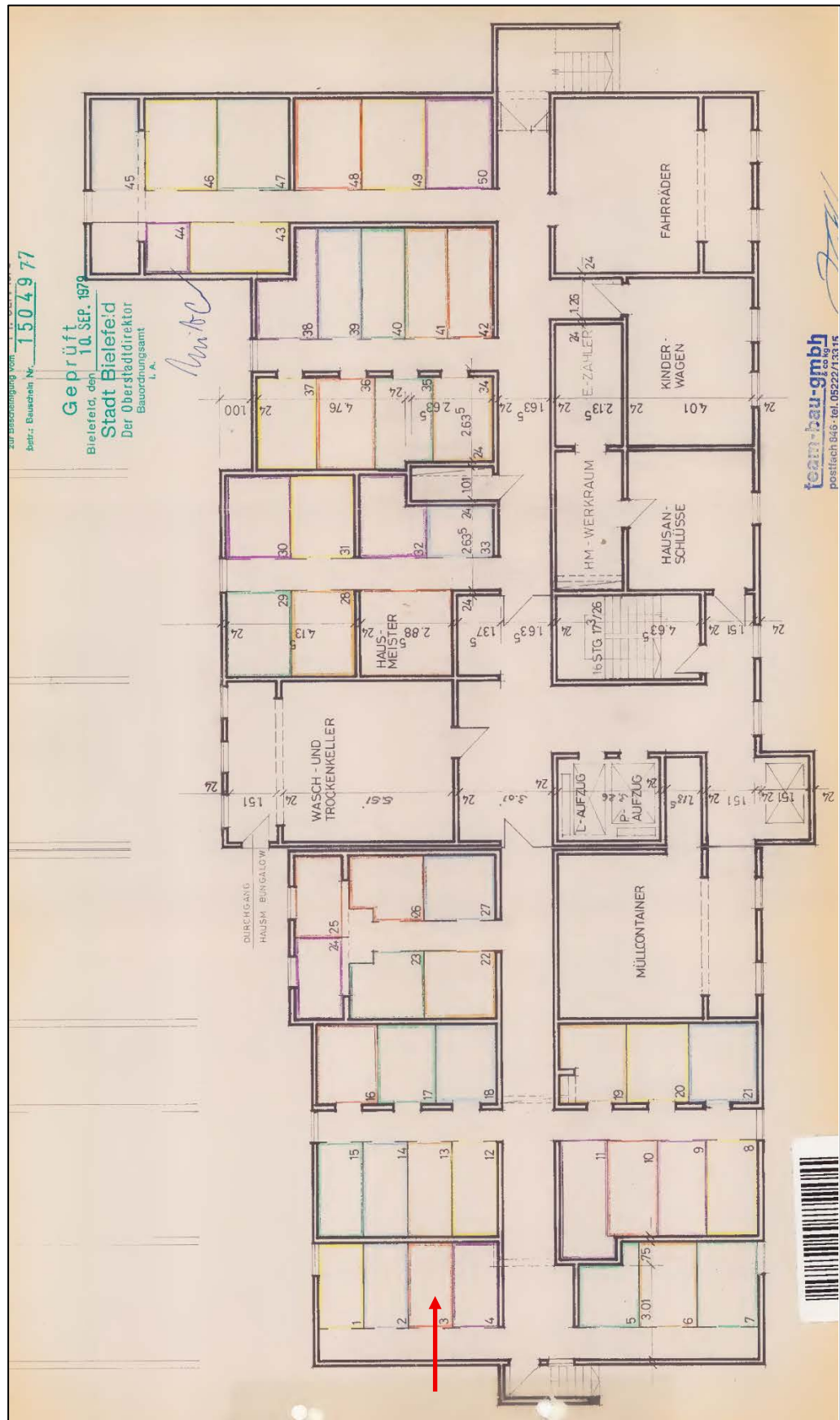
7 Anlagen

Stadtplan

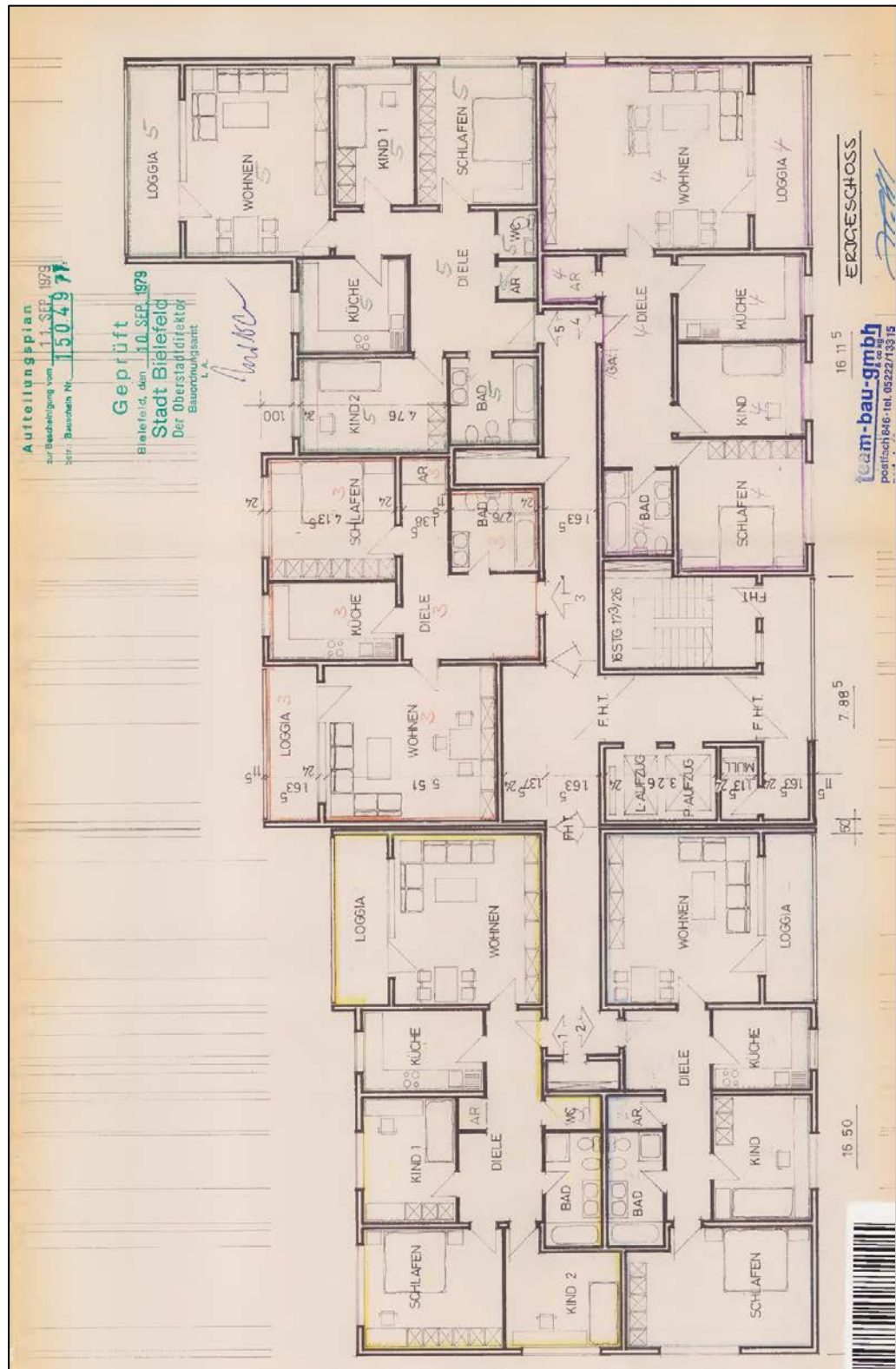


Lageplan

Grundriss – Kellergeschoss



Grundriss – Erdgeschoss



Schnitt