

**Christian Kühn**

Dipl. Betriebswirt (BA)  
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)  
Immobilienbewertung

**Exposé**

zu dem

**WERTGUTACHTEN**

006a K 64 / 25

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

Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - HypZert F



<b>Objekt:</b>	Eigentumswohnung, 2 Zimmer, Küche, Bad, Loggia in einem Mehrfamilienhaus, Garagenstellplatz
<b>Lage:</b>	Rheinallee 117, 33689 Bielefeld
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 44 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück</b>	3.674 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert:</b>	
<b>ETW Nr. 32</b>	<b>55.000,00 EUR</b>
<b>TE Nr. 3</b>	<b>9.000,00 EUR</b>

## 0 Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2 Zimmer, Küche, Bad Wohnung mit Loggia im 5. Obergeschoss eines 8-geschossigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 48 Wohneinheiten.

Weiterhin befindet sich eine Garagenanlage mit 18 Stellplätzen auf dem Grundstück. Eine Garage ist hier zu bewerten.

**Eine Innenbesichtigung der Wohnung konnte nicht stattfinden – Einlass wurde nicht gewährt.**

Das Gebäude wurde 1966 fertiggestellt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 44m<sup>2</sup>.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich anzusehen. Umfassende Sanierungen / Modernisierungen wurden seit der Erstellung nicht durchgeführt. Es wurden Teilmodernisierungen durchgeführt, die aber auch schon länger zurück liegen (Fenster 1990er Jahre, Fahrstuhl 2005, Heizung 2017).

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

Die Ausstattung ist, soweit erkennbar, als einfach anzusehen. Sie entspricht kaum / nicht mehr heutigen Anforderungen.

Die energetischen Eigenschaften sind als einfach 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, zu einem entsprechenden Preis.

## **1 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2 Zimmer, Küche, Bad Wohnung mit Loggia im 5. Obergeschoss eines 8-geschossigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 48 Wohneinheiten.

Weiterhin befindet sich eine Garagenanlage mit 18 Stellplätzen auf dem Grundstück. Eine Garage ist hier zu bewerten.

### **1.1 Baujahr**

Das Gebäude wurde 1966 fertiggestellt.

### **1.2 Lage**

Das zu bewertende Objekt befindet sich an der Rheinallee in Sennestadt, einem süd-östlichen Stadtteil von Bielefeld, einer Stadt mit ca. 344.000 Einwohnern.

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

Die angrenzende Bebauung besteht aus 2-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie aus 3- bis 8-geschossigen Mehrfamilienhäusern, die in offener und geschlossener Bauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen Gärten / Vorgärten auf.

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

In Sennestadt selbst, in einem Umkreis von ca. 2 km, sind weite Teile der öffentlichen Infrastruktur erreichbar: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule, Einkaufsmöglichkeiten – auch über den tägl. Bedarf hinaus, öffentliche und private Dienstleistungs- und Kulturbetriebe.

Der Stadtkern von Bielefeld ist ca. 14 km entfernt.

### 1.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

<b>Oberfläche</b>	Die Oberfläche des Grundstücks ist weitgehend eben.
<b>Baugrund</b>	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft der Stadt Bielefeld vom 24.02.2026 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

### 1.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

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

### 1.2.3 Erschließungszustand

<b>Straßenzustand</b>	Die Straße Rheinallee ist voll erschlossen (2-spurig, asphaltiert, Bürgersteige, Fahrradwege)
<b>Versorgung</b>	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Elektrizität, Telekommunikation, Wasser, Gas, Glasfaser – liegt im Gebäude
<b>Entsorgung</b>	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.

#### 1.3.1 Mehrfamilienhaus

**Nutzung des Hauses:** 48 Wohneinheiten

**Aufteilung des Hauses:** siehe die beigefügten Planungsunterlagen

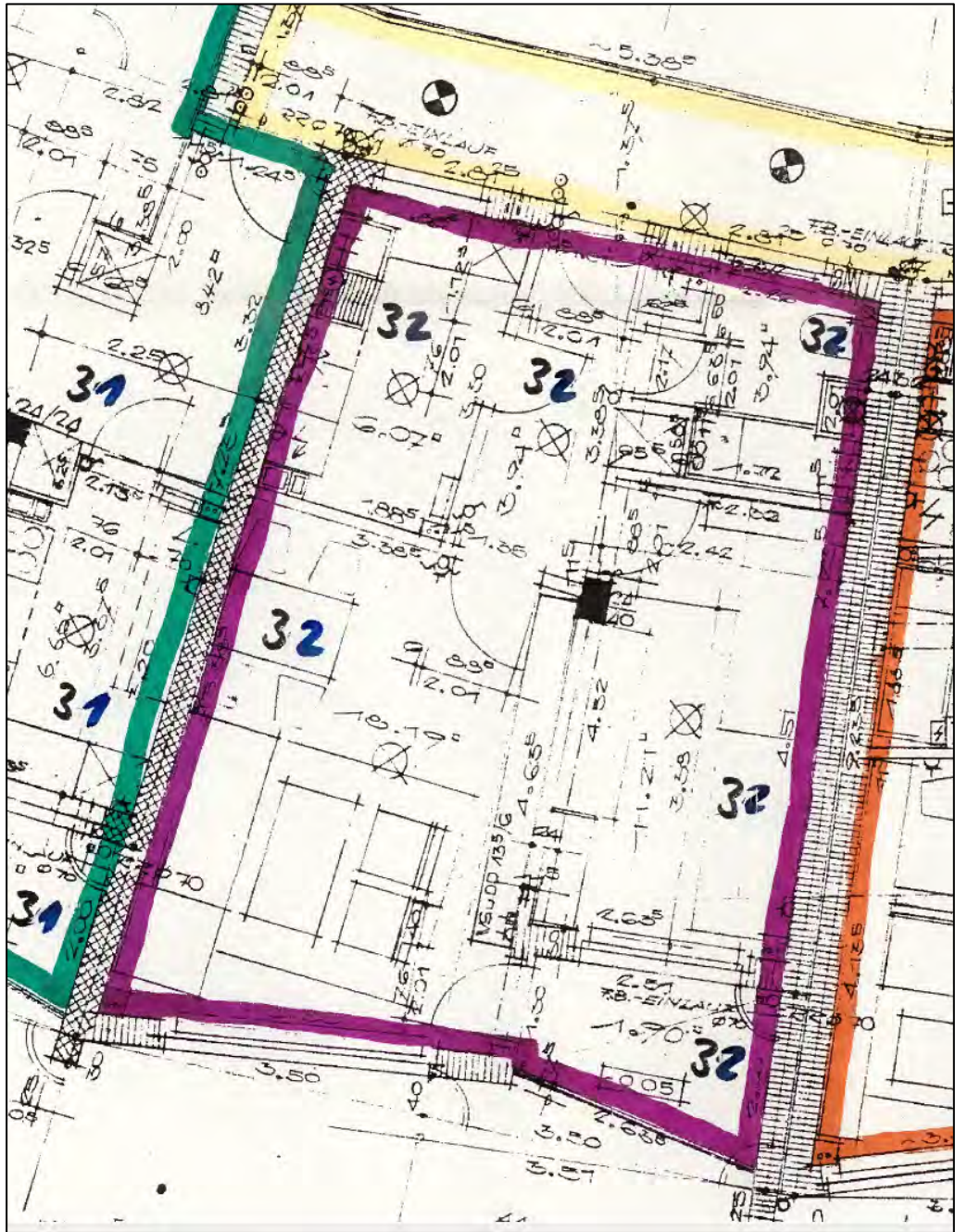
#### **Rohbau**

<b>Fundamente/ Tragkonstruktion</b>	Streifenfundamente und Bodenplatte in Beton, Massivbauweise, Mauerwerksbau
<b>Außenwände</b>	Massivbauweise, Mauerwerksbau, Stahlbetonfertigteile
<b>Innenwände</b>	Massivbauweise, Mauerwerksbau und Leichtbauweise
<b>Deckenkonstruktion</b>	Massivdecken in Stahlbeton
<b>Treppen</b>	Massivtreppe mit Kunststeinbelag
<b>Wärmedämmung</b>	Die Wärmedämmung entspricht der Baualterklasse. Es ist keine moderne Wärmedämmung vorhanden.
<b>Dach</b>	Flachdach mit Abklebungen
<b>Dachentwässerung</b>	Rinnen und Fallrohre
<b>Außengestaltung</b>	Putzbau mit Anstrich

### 1.3.2 Eigentumswohnung Nr. 32

(lt. Aufteilungsplan)

Einlass in die Wohnung wurde nicht gewährt. Die nachfolgende Baubeschreibung beruht daher auf den Unterlagen der Bauakte und den typischen Ausstattungsmerkmalen der Baualtersklasse.



#### Ausbau

**Boden**

schwimmender Estrich  
Beläge: PVC, Fliesen o.ä.

**Wände**

geputzt, tapeziert und gestrichen

**Decken**

wie vor

<b>Fenster</b>	Kunststofffenster Isolierverglasung ca. 1990er Jahre
<b>Türen</b>	Holztüren mit Futter und Bekleidung
<b><u>Technische Ausstattung</u></b>	
<b>Heizung</b>	Gas-Brennwerttherme (2017) mit Stahlradiatoren, Warmwasserversorgung über die E-Anlage  Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Contractinglösung mit den Stadtwerken Bielefeld. Der Vertrag begann am 01.10.2017 und läuft für 10 Jahre – bis zum 01.10.2027.  <b>Eine Regelung für den Zeitraum ab 01.10.2027 ist nicht getroffen!</b>
<b>Elektro</b>	Die E-Anlage in dem Gebäude entspricht weitgehend der Baualtersklasse. Hier wurden keine umfassenden Modernisierungen durchgeführt. Ob die E-Anlage der Wohnung modernisiert wurde, ist nicht bekannt. Der Schaltschrank im allgemein zugänglichen Flur entspricht der Baualtersklasse. <b>Der Zähler der Wohnung ist ausgebaut.</b>  Die E-Anlage entspricht kaum mehr heutigen Anforderungen:  weitere Merkmale: - elektrischer Türöffner mit Sprechanlage
<b>Sanitär</b>	<u>Bad</u> Boden gefliest, Wände teilverflies Objekte: WC mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche  <u>Küche:</u> Boden PVC, Fliesen im Arbeitsbereich
<b>Besondere Bauteile:</b>	Loggien, Kelleraußentreppe
<b>Besondere Betriebseinrichtungen</b>	--
<b>Zubehörräume</b>	1 Kellerverschlag gehört zu der Wohnung
<b>Sonstiges</b>	Ein Waschraum mit Münzautomat und Trockenraum befindet sich neben den Garagen.

### 1.3.3 Garage – Teileigentum Nr. 3

Es handelt sich um eine in Massivbauweise erstellte Reihengarage mit Flachdach und Metallschwingtor.

Die Garage konnte ebenfalls nicht besichtigt werden.

### 1.3.4 Außenanlagen

<b>Wege- und Hofbefestigungen</b>	Pflasterung
<b>Versorgungs- und Entsorgungsleitungen</b>	unter der Geländeoberfläche verlegt
<b>Einfriedung</b>	--
<b>Gärtnerische Gestaltung</b>	Rasenfläche, kl. Anpflanzungen, Baumbestand
<b>Sonstige Außenanlagen</b>	Außenstellplätze

### 1.4 Nutzungsübersicht

Die Wohnfläche wurde aus der Bauakte der Stadt Bielefeld übernommen.

<b>Gebäude oder Gebäudeteil</b>	<b>Geschoss</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze</b>
Rheinallee 117, ETW Nr. 32	5. OG rechts	wohnen	44 m <sup>2</sup>
Rheinallee 117, TE Nr. 3	EG	parken	1 St.
<b>Summe</b>			<b>44 m<sup>2</sup> 1 St.</b>



## 2 Rechtliche Beschreibungen

### 2.1 Grundbuch – Blatt 5947

Wohnungsgrundbuch

<b>Amtsgericht:</b>	Bielefeld		
<b>Grundbuch</b>	<b>Bezirk</b>	<b>Band</b>	<b>Blatt</b>
Sennestadt	--	--	5947

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )
1	Sennestadt	3	2481	3.674
<b>Gesamtgröße</b>				<b>3.674 m<sup>2</sup></b>

1	19.011/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:						
	Sennestadt	3	2481	Gebäude- und Freifläche, Rheinallee 117		36	74
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.32 des Aufteilungsplans, beschränkt durch das Sondereigentum an den anderen Anteilen (Blätter 5916 bis 5983). Bezüglich der Stellplätze sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Im übrigen gemäß Teilungserklärung vom 25. November 1992 von Blatt 4566 hierher übertragen und eingetragen am 9. März 1993.						
	 (Maurer)			 (Grünewälder)			



#### Anmerkung:

Der von der Wohnung genutzte Kellerraum ist nicht der Kellerraum, der nach den Aufteilungsplänen der zu bewertenden Wohnung zugeordnet ist!

## 2.2 Grundbuch – Blatt 5966

Teileigentumsgrundbuch

<b>Amtsgericht:</b>	Bielefeld		
<b>Grundbuch</b>	<b>Bezirk</b>	<b>Band</b>	<b>Blatt</b>
Sennestadt	--	--	5966
<b>lfd. Nr.</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
1	Sennestadt	3	2481
<b>Gesamtgröße</b>			<b>3.674 m<sup>2</sup></b>

1	5.917/1.000.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück:				
	Sennestadt	3	2481	Gebäude- und Freifläche, Rheinallee 117	36	74
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr.3 des Aufteilungsplans, beschränkt durch das Sondereigentum an den anderen Anteilen (Blätter 5916 bis 5983). Bezüglich der Stellplätze sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Im übrigen gemäß Teilungserklärung vom 25. November 1992 von Blatt 4566 hierher übertragen und eingetragen am 9. März 1993.</p>						
						
	(Maurer)			(Grünwälder)		

## 2.3 Lasten und Beschränkungen

Grundbuchauszüge vom 25.09.2025 und 03.12.2025 lagen vor. In Abt. II sind Eintragungen vorhanden.

jeweils in beiden Grundbuchblättern lfd. Nr. 1, lastend auf der lfd. Nr. 1

1	1	Bebauungs- und Gewerbebetriebsbeschränkung für die Sennestadt GmbH in Bielefeld, gemäß Bewilligung vom 30. August 1961 eingetragen am 18. Oktober 1961 und 11. Mai 1965;
---	---	--

jeweils in beiden Grundbuchblättern lfd. Nr. 7, lastend auf der lfd. Nr. 1

- Anordnung der Zwangsversteigerung

Die Eintragungen sind nicht als wertrelevant anzusehen. Die Eintragung lfd. Nr. 1 befindet sich in Sennestadt in allen Grundbuchblättern.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 24.02.2026 bei der Stadt Bielefeld eingesehen. Hier ist keine Eintragung vorhanden.

Das Altlastenkataster wurde am 24.02.2026 bei der Stadt Bielefeld eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

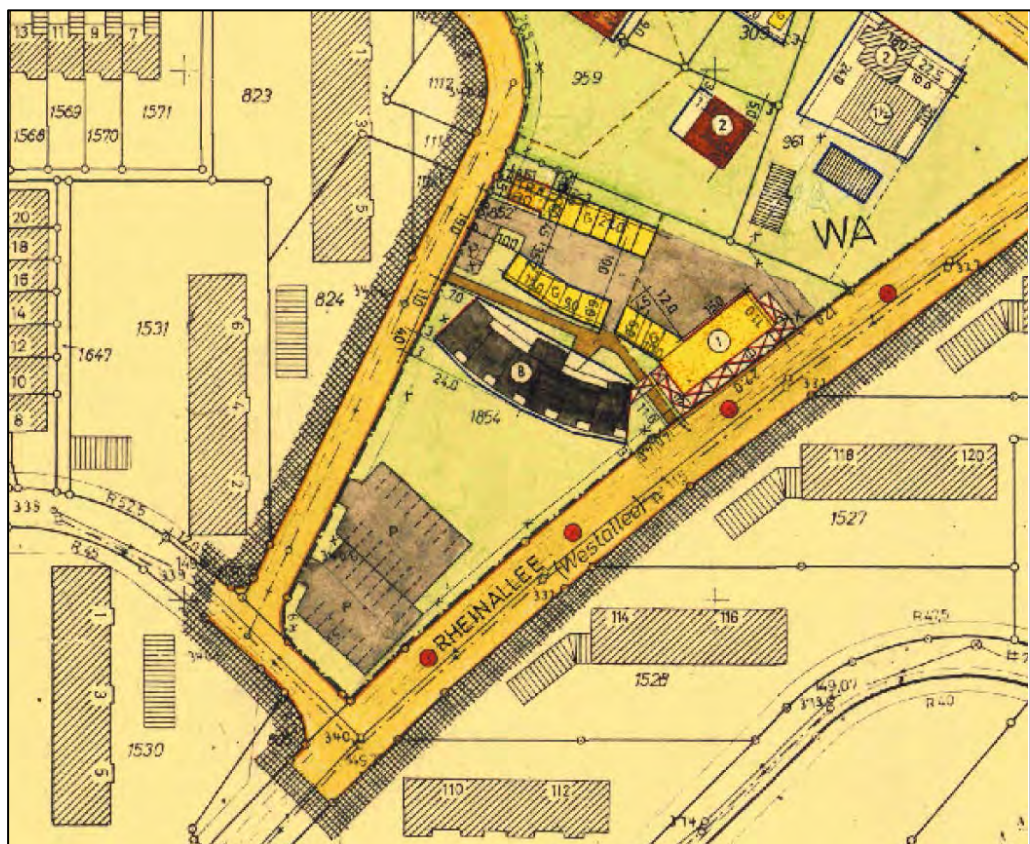
## 2.4 Bau- und Planungsrecht

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 / St. 6 / 1. Änderung vom 15.04.1964 mit folgenden, wesentlichen Festsetzungen:

WA      allgemeines Wohngebiet  
VIII     8 Vollgeschosse  
Die Baukörper sind eingezeichnet

Der B-Plan wurde auf die geplante Bebauung abgestimmt.



Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem B-Plan.

## 2.5 Baugenehmigung

Die Bauakte der Stadt Bielefeld wurde am 03.12.2025 durch die Stadt digital zur Verfügung gestellt.

Die Baugenehmigung wurde am 21.05.1964 erteilt, es erfolgten Nachträge am 16.12.1966, 08.08.1966 und 26.01.1966.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 01.02.1966 und die Schlussabnahme am 02.03.1967.

Das Gebäude wurde 1966 fertiggestellt.

## 2.6 Baurechtswidrige Umstände

Es wurden keine baurechtswidrige Umstände festgestellt.

## 2.7 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.

## 2.8 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Die Wohnung war eigengenutzt bzw. zwischenzeitlich vermietet. Sie steht aktuell leer und ist auch nicht bewohnbar – der Stromzähler wurde ausgebaut!

Das aktuelle Hausgeld beträgt, laut Auskunft der WEG – Verwaltung, 320 EUR mtl. Dies entspricht einem Betrag von ca. 7,27 EUR/m<sup>2</sup>.

Für die Garage beträgt das Hausgeld 15 EUR mtl.

### 3 Beurteilung

#### 3.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

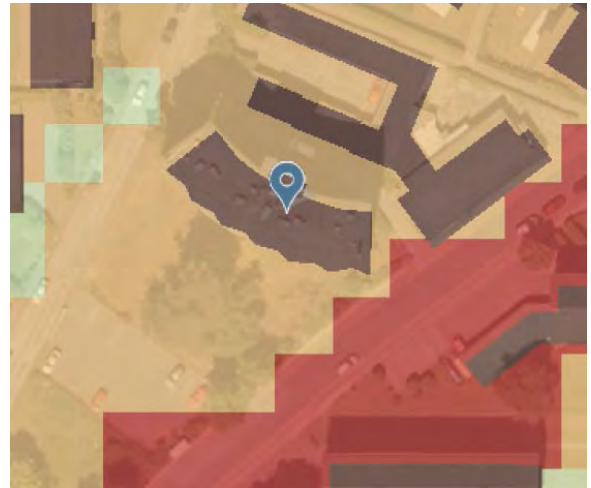
##### Wohnlage

###### 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 vorhanden – siehe auch die nachstehende Lärmkarte.



##### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) vom 24.02.2026) 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 24.02.2026 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von Anfang 2012 erreicht
- die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 360 % gestiegen.
- stark gestiegene Baupreise
- stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht

Aktuell sind wieder steigende Preise feststellbar.

<b>Baulicher Zustand</b>	Der bauliche Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich anzusehen. Umfassende Sanierungen / Modernisierungen wurden seit der Erstellung nicht durchgeführt. Es wurden Teilmodernisierungen durchgeführt, die aber auch schon länger zurück liegen (Fenster 1990er Jahre, Fahrstuhl 2005, Heizung 2017).
<b>Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung</b>	Die Raumaufteilung der Wohnung entspricht heutigen Anforderungen. Die Raumaufteilung ist als funktional anzusehen.  Die Ausstattung ist, soweit erkennbar, als einfach anzusehen. Sie entspricht kaum / nicht mehr heutigen Anforderungen.
<b>Energetische Eigenschaften</b>	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 vom 19.06.2024 lag vor. Der Primärenergiebedarf dieses Gebäudes ist mit 199,7 kWh/(m <sup>2</sup> xa) und der Endenergiebedarf mit 153,6 kWh/(m <sup>2</sup> xa) angegeben. Die energetischen Eigenschaften sind als einfach anzusehen. Sie entsprechen kaum mehr heutigen Anforderungen.
<b>Nutzbarkeit</b>	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck ist als <u>normal</u> anzusehen.
<b>Drittverwendungsfähigkeit</b>	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.
<b>Verwertbarkeit</b>	Die Verwertbarkeit ist als <u>normal</u> einzustufen, zu einem entsprechenden Preis.
<b>Objektrisiko</b>	Das Objektrisiko ist als <u>erhöht</u> anzusehen – Kosten der Sanierung.

**Bauschäden / Baumängel**Instandhaltungsstau:

- Wärmeschutz
- Dach (Garage)
- E-Anlage
- Maler
- Boden
- Sanitär

Mängel:

- Putzschäden an der Fassade

Sonstiges

- unklare Situation ab 2027 hinsichtlich der Heizung

**3.2 Stärken- / Schwächenanalyse**

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
- funktionaler Grundriss	- einfacher Gebäudezustand - unklare Höhe der Sanierungskosten

#### **4 Ergebnis**

Ich ermittle den Verkehrswert  
für das bebaute Grundstück

33689 Bielefeld, Rheinallee 117, ETW Nr. 32

auf **55.000,00 EUR**  
(fünfundfünfzigtausend)

und

33689 Bielefeld, Rheinallee 117, TE Nr. 3

auf **9.000,00 EUR**  
(neuntausend)

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.

Bielefeld, 27. Februar 2026

Christian Kühn

## 5 Berechnungen

### Berechnung der Wohnfläche

<b>33689 Bielefeld, Rheinallee 117</b>		
<i>ETW Nr. 32, 5. OG rechts</i>		
Wohnen	$((3,385+3,88)/2*(5,385+4,635)/2)*0,97$	17,65
Schlafen	$((2,32+2,635)/2*(4,52+4,51)/2)*0,97$	10,85
Küche	$(1,885*(3,135+3,20)/2)*0,97$	5,79
Bad	$((2,26+2,32)/2)*((2,01+2,17)/2)-0,62*0,70-0,57*0,715)*0,97$	3,83
Flur	$(1,01+1,35)/2*(3,385+3,30)/2)*0,97$	3,83
Loggia	$((2,51+2,635)/2*(1,825+1,125)/2)/2$	1,90
<b>Wohnfläche insgesamt</b>		<b>43,84</b>

## 6 Fotodokumentation



Straßenansicht



Rückseite



Garage



Heizung



E-Anlage Wohnung



Blick in die Küche

## 7 Anlagen

### Stadtplan



**Lageplan**

