

Erläuterungen

Für die Bestimmung der Einflussfaktoren auf den Kaufpreis von Immobilien wurden Kaufpreise aus dem Jahre **2023** herangezogen. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Analyseverfahrens (multiple Regressionsanalyse), in dem die wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor Kaufpreis pro m²-Wohnfläche untersucht wurden.

Kaufverträge, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, wurden bei der Analyse nicht berücksichtigt.

Für Grundstücke, deren Grundstücksgröße von der Bodenrichtwertnorm (600 m²) abweicht, ist der Bodenwert mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

Diese sind im Bielefelder Immobilienrechner als Rechenoperation automatisiert implementiert.

Den erforderlichen Bodenrichtwert erfahren Sie im Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld.

Die erforderlichen Angaben müssen innerhalb der vorgegebenen Wertspannen liegen.

Bebaute Grundstücke

1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Auswertung standen insgesamt 142 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Wertschranne	Erläuterung
Ausstattungsstufe	2 = einfach bis 4 = gehoben	Grad der Ausstattung analog NHK 2010
Grundstücksgröße	357 m ² bis 1920 m ²	Fläche des Hausgrundstücks
Wohnfläche	86 m ² bis 300 m ²	
Bodenrichtwert	200,- €/m ² bis 650,- €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1920 - 2018	
Nebengebäude z.B. Garage/Carport		im Preisniveau <u>nicht</u> enthalten, vorhandene Nebengebäude müssen entsprechend ihrem Bauzustand mit einem Zuschlag berücksichtigt werden (Durchschnittswerte, siehe Grundstücksmarktbericht Kapitel 6 „Bebaute Grundstücke“)
besondere Bauteile		im Preisniveau <u>nicht</u> enthalten und müssen zusätzlich berücksichtigt werden

2. Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Für die Auswertung standen 126 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Wertschranne	Erläuterung
Ausstattungsstufe	2 = einfach bis 4 = gehoben	Grad der Ausstattung analog NHK 2010
Grundstücksgröße	100 m ² bis 1009 m ²	Fläche des Hausgrundstücks
Wohnfläche	80 m ² bis 170 m ²	
Bodenrichtwert	240,- €/m ² bis 550,- €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Baujahr	1904 - 2013	
Nebengebäude z.B. Garage/Carport		im Preisniveau <u>nicht</u> enthalten, vorhandene Nebengebäude müssen entsprechend ihrem Bauzustand mit einem Zuschlag berücksichtigt werden (Durchschnittswerte, siehe Grundstücksmarktbericht Kapitel 6 „Bebaute Grundstücke“)
besondere Bauteile		im Preisniveau <u>nicht</u> enthalten und müssen zusätzlich berücksichtigt werden

Wohnungseigentum

1. Teilmarkt Weiterverkauf

Für die Auswertung standen 274 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Wertspanne	Erläuterung
Ausstattungsstufe	2 = einfach bis 5 = stark gehoben	Grad der Ausstattung analog NHK 2010
Anzahl der Wohneinheiten auf dem Grundstück	2 bis 70	
Bodenrichtwert	200,- €/m ² bis 730,- €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Wohnfläche	22 m ² bis 162 m ²	
Baujahr	1952 - 2021	
Garage / Stellplatz		im Preisniveau nicht enthalten, vorhandene Garagen bzw. Stellplätze müssen mit einem Zuschlag berücksichtigt werden (Durchschnittswerte, siehe Grundstücksmarktbericht Kapitel 7.2 „Teileigentum“)

2. Teilmarkt Neubau

Für die Auswertung standen 41 Kauffälle mit folgenden Merkmalen zur Verfügung:

Merkmal	Wertspanne	Erläuterung
Ausstattungsstufe	3 = mittel bis 5 = stark gehoben	Grad der Ausstattung analog NHK 2010
Anzahl der Wohneinheiten auf dem Grundstück	2 bis 17	
Bodenrichtwert	250,- €/m ² bis 600,- €/m ²	nur Lagen in Gebieten nach § 30, 33, 34 BauGB
Wohnfläche	49 m ² bis 149 m ²	
Baujahr	2022 - 2023	
Garage / Stellplatz		im Preisniveau nicht enthalten, vorhandene Garagen bzw. Stellplätze müssen mit einem Zuschlag berücksichtigt werden (Durchschnittswerte, siehe Grundstücksmarktbericht Kapitel 7.2 „Teileigentum“)