



ROMMELMANN
IMMOBILIEN

MARKTBROSCHÜRE · AUSGABE 2026

Bielefeld. *Den Markt verstehen.*

Kaufpreise, Bodenwerte und zehn Stadtbezirke.
Amtliche Daten. Verständlich eingeordnet.



Fachlich vorbereitet.
Persönlich geführt.

Kaufgeschehen 2025
Bodenrichtwerte 01.01.2026
Redaktion: 05.09.2026

Karte: Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster · CC BY 4.0 · Gebietsstand 23.05.2024, eigene Darstellung.

Mehr Abschlüsse. Was das aussagt.

Bielefelds Grundstücksmarkt hat 2025 mehr Transaktionen und einen höheren Geldumsatz verzeichnet als 2024. Die Zahlen erfassen das gesamte Stadtgebiet und mehrere Immobilienarten.

3.004

Kauffälle im Jahr 2025

984,1 Mio. €

Geldumsatz im Jahr 2025

Fünf Jahre im Zusammenhang

Jahr	Kauffälle	Geldumsatz Mio. €
2021	2.968	1.051,3
2022	2.616	954,7
2023	2.427	766,2
2024	2.640	821,6
2025	3.004	984,1

Was sichtbar wird

Nach dem geringeren Umsatz 2023 wurden 2024 und 2025 wieder mehr Verträge registriert. Der Geldumsatz 2025 liegt unter dem Wert von 2021.

Was offenbleibt

Der Mix aus Wohnungen, Häusern, Grundstücken und größeren Verkäufen beeinflusst den Umsatz. Daraus folgt keine einheitliche Preisänderung für alle Objekte.

Für Ihren Verkauf

Zur Preisstrategie gehört der passende Teilmarkt: Eine Wohnung wird mit geeigneten Wohnungen verglichen, ein Haus mit vergleichbaren Häusern. Die Stadtstatistik liefert dafür den Rahmen.

Quelle: Gutachterausschuss Bielefeld, Grundstücksmarktbericht 2026, S. 10–12 · dl-de/zero-2-0. Eigene Darstellung.

Häuser. Mit Vergleichsmaßstab.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Bielefeld: ausgewählte Durchschnittspreise aus dem Kaufgeschehen 2025, einschließlich Grundstück.

Grundstücke 350–800 m² · dem Alter entsprechender normaler Zustand

Baujahresklasse	Kauf-fälle	Ø Wohn-fläche m ²	Ø €/m ² Wohnfläche	Ø Gesamt-kaufpreis €
Neubau	5	162	3.590	581.000
2010–2024	5	178	3.690	632.000
1995–2009	12	150	3.420	503.000
1975–1994	26	165	2.670	429.000
1950–1974	49	146	2.550	365.000

Die Fallzahl gehört dazu

In den beiden jüngsten Klassen liegen jeweils nur fünf Verkäufe zugrunde. Einzelne Immobilien können einen solchen Durchschnitt spürbar beeinflussen.

Die Lage bleibt konkret

Die Werte sind keine Preislisten für Brackwede, Mitte oder einen anderen Bezirk. Grundstück, Wohnfläche, Modernisierung und Mikrolage müssen zum Vergleich passen.

So lesen Sie die Tabelle

Die Baujahresklassen vergleichen unterschiedliche Immobiliengruppen im selben Jahr. Sie zeigen keine Preisentwicklung über die Zeit. Ein Neubau und ein älteres, modernisiertes Haus sind nicht allein über das Baujahr vergleichbar.

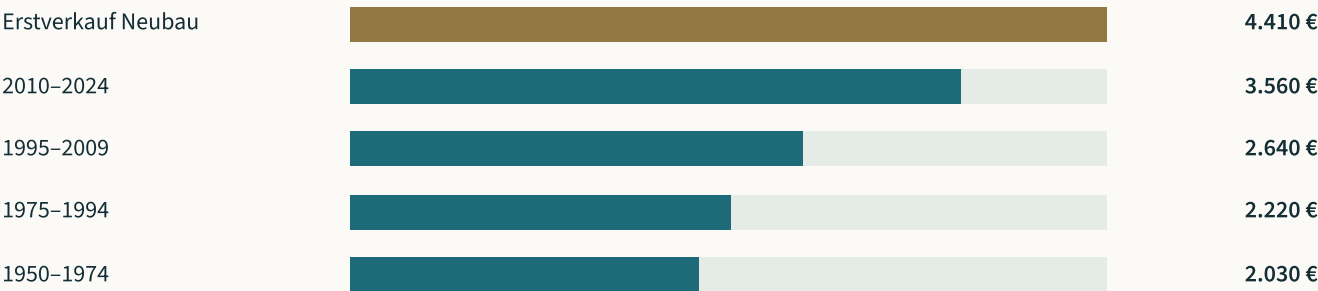
Die €/m²-Werte sind ausgewiesene Durchschnittswerte des Berichts. Sie sind nicht einfach der Quotient aus dem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis und der durchschnittlichen Wohnfläche. Für ältere Klassen weist diese Tabelle keine Werte aus.

Quelle: Gutachterausschuss Bielefeld, Grundstücksmarktbericht 2026, [S. 34](#) · dl-de/zero-2-0. Eigene Darstellung.

Wohnungen. Das Baujahr ist ein Anfang.

Ausgewählte Durchschnittspreise in Bielefeld, Kaufgeschehen 2025. Der Neubauerstverkauf wird getrennt von den Weiterverkäufen gezeigt.

Durchschnittlicher Kaufpreis · Euro je m² Wohnfläche



Baujahresklasse	Kauffälle	Ø Wohnfläche m²	Ø €/m² Wohnfläche
Erstverkauf Neubau	30	82	4.410
2010–2024	15	77	3.560
1995–2009	33	82	2.640
1975–1994	61	78	2.220
1950–1974	77	72	2.030

Abgrenzung des Berichts: Gebäude mit 4–16 Wohneinheiten, Wohnungen mit 60–100 m², zeitgemäße Ausstattung mit Bad und Zentralheizung, normaler altersentsprechender Zustand. Einschließlich Bodenwertanteil und Außenanlagen; frei finanziert, nicht mietpreisgebunden.

Was Käufer zusätzlich wissen müssen

Zustand, Modernisierungen und konkrete Lage ergänzen den Zahlenvergleich. Bei Eigentumswohnungen gehören auch Hausgeld, Rücklagen und bekannte Beschlüsse der Gemeinschaft zur Vorbereitung des Verkaufs.

Quelle: Gutachterausschuss Bielefeld, Grundstücksmarktbericht 2026, [S. 53](#) · dl-de/zero-2-0. Eigene Darstellung.

Bodenwerte. Nach Lage unterschieden.

Gebietstypische, exemplarische Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Stichtag 01.01.2026; Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche.

Gebietsbezeichnung im amtlichen Bericht	Sehr gute / gute Lage	Normale Lage	Einfache Lage
Bielefeld Mitte	690	430	280
Brackwede	590	380	—
Dornberg/Hoberge	700	400	—
Gadderbaum	680	450	—
Heepen	430	390	—
Jöllenbeck/Theesen	510	360	—
Schildesche	530	400	—
Senne	550	330	—
Sennestadt	—	340	—
Stieghorst/Hillegossen	470	330	—

— = in dieser Übersicht nicht ausgewiesen, nicht null. Die Gebietsbezeichnungen entsprechen dem amtlichen Bericht. Die Beispiele sind weder Bezirksdurchschnitt noch vollständige Preisspanne.

Die Adresse entscheidet über die Zone

Für ein konkretes Grundstück sind die richtige Bodenrichtwertzone, ihr Stichtag und die Merkmale des Richtwertgrundstücks zu prüfen. Die Atlasgrenzen der Stadtbezirke ersetzen diese Zuordnung nicht.

Bodenrichtwerte beschreiben den Boden. Gebäude, Modernisierung und weitere Objektmerkmale werden dadurch nicht automatisch bewertet. [Richtwertzone in BORIS.NRW ansehen ↗](#)

Quelle: Gutachterausschuss Bielefeld, Grundstücksmarktbericht 2026, S. 25–27 · dl-de/zero-2-0. Eigene Darstellung.

Grundstücksgröße. Im passenden Modell.

Der Bericht enthält Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke, deren Größe von der Bodenrichtwertnorm 600 m² oder 800 m² abweicht. Die folgende Auswahl zeigt dimensionslose Faktoren.

Grundstücksgröße	Norm 600 m ²	Norm 800 m ²
400 m ²	1,09	1,26
500 m ²	1,04	1,16
600 m ²	1,00	1,09
700 m ²	0,87	1,04
800 m ²	0,78	1,00
900 m ²	0,70	0,90
1.000 m ²	0,64	0,82
1.200 m ²	0,55	0,70

Nur für den beschriebenen Regelfall

1. Das Grundstück wird nach §§ 30 oder 34 BauGB beurteilt.
2. Klassischer Wohnungsbau mit höchstens zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss.
3. Die angegebene Bodenrichtwertnorm beträgt 600 m² oder 800 m².
4. Es besteht nur eine Bebauungsmöglichkeit; eine zweite ist nicht zulässig.
5. Die Normgröße reicht für die zulässige bzw. vorhandene Bebauung nach den baurechtlichen Vorgaben aus.

Kein pauschaler Abschlag auf den Hauspreis

Der Koeffizient gehört zum passenden Bodenwertansatz. Er ist kein Sachwertfaktor und wird nicht auf den gesamten Immobilienpreis übertragen. Die Anwendung und die Objektmerkmale müssen fachlich zusammenpassen.

Quelle: Gutachterausschuss Bielefeld, Grundstücksmarktbericht 2026, [S. 28](#) · dl-de/zero-2-0. Eigene Darstellung.

Zehn Stadtbezirke. Ein genauerer Blick.

Einwohner mit Hauptwohnsitz zum 31.12.2025. Der einheitliche Stichtag passt zum Beobachtungsjahr der Kaufpreisdaten.



343.507

Einwohner insgesamt
Summe der zehn Bezirkswerte

Stadtbezirk	Einwohner
Mitte	80.441
Schildesche	42.482
Gadderbaum	10.078
Brackwede	41.022
Dornberg	20.565
Jöllenbeck	23.290
Heepen	48.476
Stieghorst	33.167
Sennestadt	22.707
Senne	21.279

Eine Karte gibt Orientierung

Einwohnerzahlen beschreiben die Größe der Bezirke. Sie messen weder Kaufkraft noch Nachfrage nach Ihrer Immobilie. Ein Bezirksvergleich ersetzt keine Untersuchung der konkreten Straße und des Objekts.

Die Daten stammen aus dem städtischen Einwohnermelderegister. Abweichende Definitionen oder Stichtage anderer Bevölkerungsstatistiken können zu anderen Einwohnerzahlen führen. Die Karte zeigt Verwaltungsgrenzen, keine Preiszonen.

Quellen: Stadt Bielefeld, Presseamt/Statistikstelle, Altersstruktur-CSV, Auswahl 31.12.2025; Amt für Geoinformation und Kataster, Stadtbezirke, Geometrie 23.05.2024. Jeweils CC BY 4.0, eigene Auswahl und Darstellung. Quellenabruf 05.09.2026.

Aus Daten wird eine gute Frage.

Was davon passt zu Ihrer Immobilie? Im Gespräch kläre ich mit Ihnen, welche Lage- und Objektmerkmale für Ihre Verkaufsstrategie noch fehlen.

Kaufpreis: tatsächlich vereinbarter Preis. **Angebotspreis:** aufgerufener Preis; diese Broschüre enthält keine Angebotspreisstatistik.

Durchschnitt: Zusammenfassung einer abgegrenzten Gruppe. **Bodenrichtwert:** Lagewert des Bodens für ein definiertes Richtwertgrundstück.

Ausgabe 2026: Kaufgeschehen 2025; Bodenrichtwerte 01.01.2026. Jahresberichte sind keine laufenden Preisfeeds. Eine zeitliche Anpassung erfordert eine passende Datengrundlage und fachliche Einordnung.

Die amtlichen Grundlagen

01 · Grundstücksmarktbericht 2026

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld. S. 10–12: Marktaktivität; S. 34: Häuser; S. 53: Wohnungen; S. 25–28: Bodenrichtwerte und Grundstücksgrößen. [gars.nrw · Bielefeld · Bericht 2026 ↗](#)

Quellenvermerk: Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld 2026, dl-de/zero-2-0. Eigene Auswahl und Darstellung.

02 · Bevölkerung und Stadtbezirke

Stadt Bielefeld, Presseamt/Statistikstelle sowie Amt für Geoinformation und Kataster. [Bevölkerungs-CSV ↗](#) · [Stadtbezirke ↗](#)
[CC BY 4.0](#). Datenstände und Bearbeitung siehe Seite 7.

IHR VERKAUFSANLIEGEN · PERSÖNLICH BESPRECHEN

Alexander Rommelmann

[+49 571 972 355 44](tel:+4957197235544)

info@rommelmann.immobilien

[rommelmann.immobilien ↗](https://rommelmann.immobilien)



Redaktioneller Datenabgleich und Quellenabruf: 05.09.2026. Redaktioneller Arbeitsentwurf von Rommelmann Immobilien, kein amtliches Dokument und keine Bewertung eines einzelnen Objekts. Persönliche Analyse und formelles Gutachten werden gesondert beauftragt.