

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Bielefeld



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Bielefeld

Die Stadt



Bielefeld, eine dynamische Stadt in Nordrhein-Westfalen, zählt rund 338.410 Einwohner und beeindruckt durch ihre Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. Die Stadt bietet eine exzellente Lebensqualität, die durch die Nähe zum Teutoburger Wald und eine lebendige Kulturszene untermalt wird. Mit einer Fläche von knapp 260 km² bietet Bielefeld ausreichend Raum für Wachstum und Entwicklung. Die größte Altersgruppe bilden die 45- bis 65-Jährigen, was auf ein stabiles Wohnumfeld hinweist.

Bielefeld auf einen Blick



Einwohner: **338.410**
Bevölkerungsdichte: **1.306 / km²**



Kaufpreisfaktor
21,9



Fläche
259,05 km²



Durchschnittsalter
42,9 Jahre



Wohneigentumsquote
40,8 %



Wohnungsquote
46,7 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in Bielefeld zeichnet sich durch eine moderate Preisentwicklung aus, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von etwa 2.696 €/m². Der Kaufpreisfaktor von 23,4 deutet auf ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis hin, was sowohl für Eigennutzer als auch Investoren von Interesse ist. Die Mietrendite von über 4 % bietet Kapitalanlegern solide Investitionsmöglichkeiten. Die Eigentumsquote und der Anteil an Eigenheimen unterstreichen die Attraktivität für Familien und Einzelpersonen gleichermaßen.

Wohneigentumsquote Bielefeld



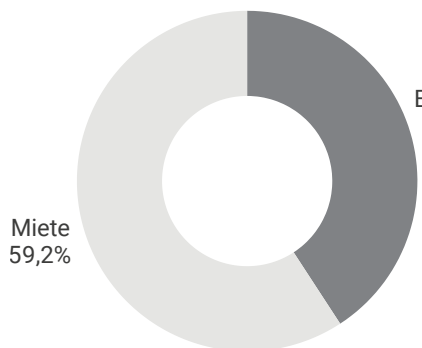
In Bielefeld dominieren Mietwohnungen mit einem Anteil von 59,2 %, während Eigenheime 53,3 % der Immobilientypen ausmachen. Diese Struktur bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren interessante Perspektiven: Die stabile Nachfrage nach Mietwohnungen schafft ein lebhaftes Umfeld für Kapitalanleger. Gleichzeitig bietet der hohe Anteil an Eigenheimen Familien und Einzelpersonen attraktive Möglichkeiten zum Erwerb von Wohneigentum. Die Balance zwischen Miet- und Eigentumsmarkt zeigt ein gesundes Potenzial für Investitionen und eröffnet Chancen für nachhaltiges Engagement.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



Eigentum
40,8%

Mehrparteienhäuser
46,7%



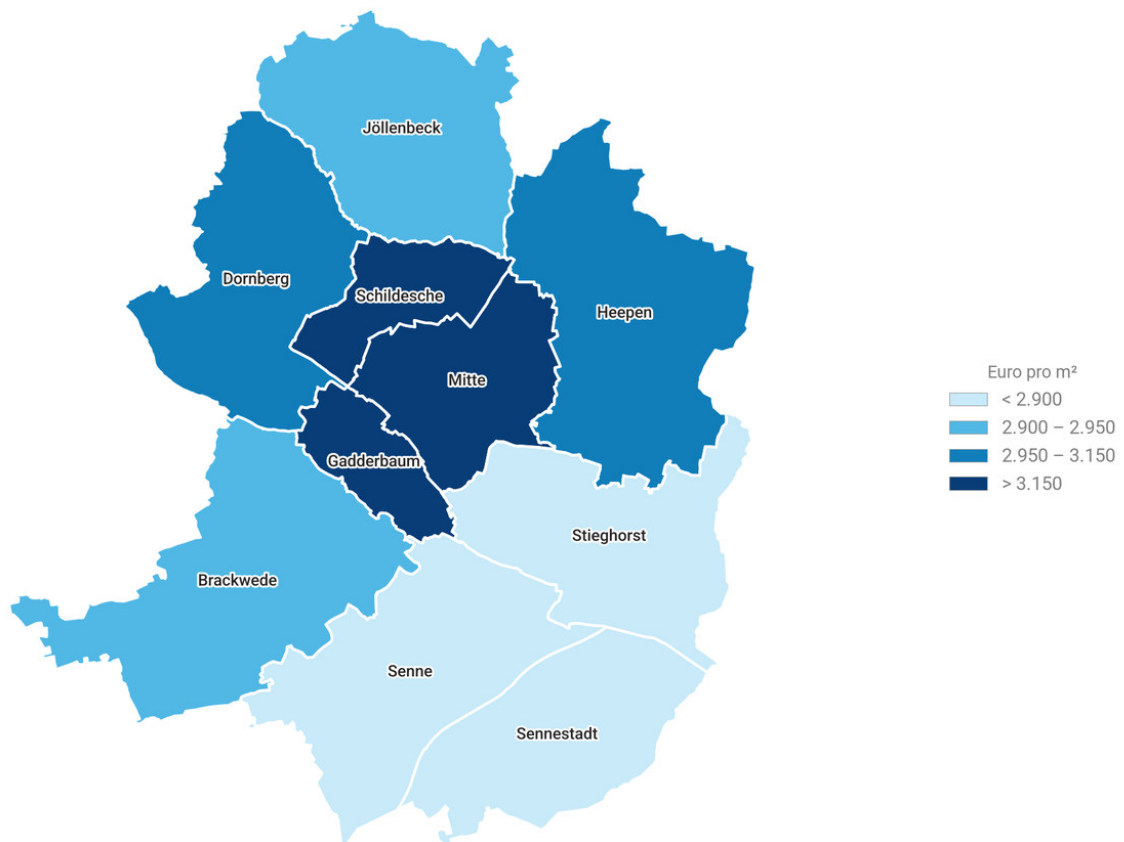
Eigenheime
53,3%

¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Bielefeld liegt Ende 2025 bei 3.029 €/m², was als moderat einzustufen ist. Der Trend 2026 zeigt mit einer erwarteten Steigerung von 3,2 % eine positive Entwicklung. In Bielefeld bleibt die Lage ein zentraler Preistreiber, was zu spürbaren Unterschieden zwischen den Stadtteilen führt. Während zentrale Lagen mit guter Anbindung und hochwertiger Infrastruktur höhere Preise aufweisen, bieten Randgebiete günstigere Optionen. Diese regionale Preisdifferenzierung schafft für Käufer und Investoren vielfältige Möglichkeiten, abhängig von ihren individuellen Präferenzen und Budgets.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.029 €/m²
Trend 2026	+3,2 %

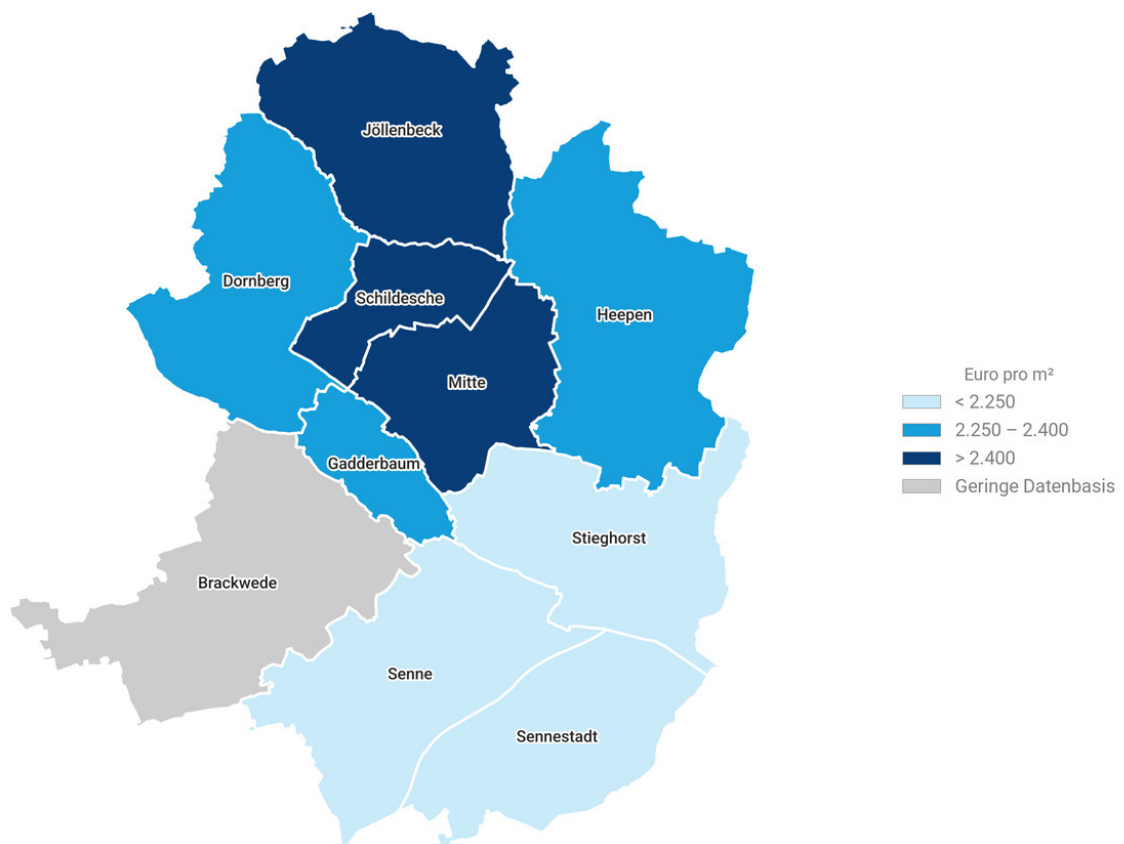


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Bielefeld beträgt Ende 2025 etwa 2.334 €/m², was als günstig einzustufen ist. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 2 %, was auf eine stabile Marktentwicklung hindeutet. Dabei spielt die Lage eine entscheidende Rolle als Preistreiber. Zentrale Stadtteile mit guter Anbindung und Infrastruktur weisen höhere Preise auf, während Randgebiete erschwinglichere Optionen bieten. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 3.029 €/m² liegen, sind Wohnungen in Bielefeld somit eine attraktive Alternative für Käufer mit begrenztem Budget. Diese regionale Preisdifferenzierung bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren interessante Möglichkeiten, je nach individuellen Präferenzen und finanziellen Möglichkeiten.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	2.334 €/m²
Trend 2026	+2,0 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Bielefeld präsentiert sich stabil. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 10,14 €/m², was als günstig gilt. Der Trend 2026 zeigt eine Steigerung von 6,4 %, was auf die anhaltende Nachfrage hinweist. Der Kaufpreisfaktor von 24,9 signalisiert ein moderates Preisniveau, während eine Mietrendite von 4 % solide Investitionsmöglichkeiten bietet. Diese Entwicklungen unterstreichen Bielefelds Potenzial als vielversprechender Standort für Investitionen im Immobilienbereich.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,14 €/m²
Trend 2026	+6,4 %

Mietpreise von Wohnungen

Die Mietpreise für Wohnungen in Bielefeld liegen Ende 2025 bei durchschnittlich 9,73 €/m², was als günstig gilt. Der Trend 2026 zeigt eine Steigerung von 6 %, was die Attraktivität für Investoren unterstreicht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 20,0 und einer Mietrendite von 5 % bieten Bielefelder Wohnungen interessante Renditechancen. Diese Kombination macht den Wohnungsmarkt sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger attraktiv. Im Vergleich zu Hausmieten, die bei 10,14 €/m² liegen, bleibt das Mietniveau für Wohnungen moderat.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	9,73 €/m²
Trend 2026	+6,0 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



In Bielefeld zeigt sich ein deutliches Preisgefälle zwischen den Stadtteilen. Schildesche führt mit einem Preis von 3.445 €/m², während Sennestadt mit 2.699 €/m² am unteren Ende steht. Diese Spanne von 746 €/m² verdeutlicht die Vielfalt der Wohnlagen.



Die Spitzenreiter Schildesche und Mitte sind besonders wegen ihrer zentralen Lage und hochwertigen Infrastruktur beliebt, was sich in höheren Preisen widerspiegelt. Für Kapitalanleger bieten hingegen Stadtteile wie Sennestadt attraktive Einstiegsmöglichkeiten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Schildesche	3.445 €
Mitte	3.257 €
Gadderbaum	3.191 €
Dornberg	3.100 €
Heepen	2.994 €
Jöllenbeck	2.940 €
Brackwede	2.911 €
Stieghorst	2.883 €
Senne	2.796 €
Sennestadt	2.699 €

Trend 2026

3,2 %
3,4 %
3,1 %
3,0 %
3,2 %
3,2 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,2 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisstruktur der Bielefelder Stadtteile zeigt ein vielfältiges Bild. Der teuerste Stadtteil Mitte hebt sich mit einem Preis von 2.720 €/m² ab, während Senne mit 2.003 €/m² den günstigsten Punkt markiert. Diese Preisspanne verdeutlicht die Attraktivität zentraler Lagen.



Zentrale Stadtteile wie Mitte und Jöllenbeck sind aufgrund ihrer Infrastruktur und Nähe zur Innenstadt besonders gefragt, was sich in den hohen Preisen widerspiegelt. Für Kapitalanleger bieten günstigere Stadtteile wie Senne Potenziale für Wertsteigerungen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Mitte	2.720 €
Jöllenbeck	2.534 €
Schildesche	2.482 €
Gadderbaum	2.378 €
Heepen	2.299 €
Dornberg	2.282 €
Stieghorst	2.220 €
Sennestadt	2.051 €
Senne	2.003 €

Trend 2026

2,2 %
2,1 %
2,1 %
2,0 %
2,1 %
1,9 %
2,0 %
2,1 %
2,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Bielefeld zeigt Ende 2025 ein stabiles Umfeld für Käufer und Investoren. Die Kaufpreise für Häuser liegen bei 3.029 €/m², während Wohnungen bei 2.334 €/m² angesiedelt sind. Mietwohnungen dominieren mit 59,2 %, doch auch Eigenheime bieten Optionen. Die Mietpreise sind moderat mit 10,14 €/m² für Häuser und 9,73 €/m² für Wohnungen. Die Mietrenditen von 4 % für Häuser und 5 % für Wohnungen unterstreichen die Attraktivität für Kapitalanleger. Der Trend 2026 deutet auf fortgesetztes Wachstum hin.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Die Kaufpreise für Häuser in Bielefeld betragen Ende 2025 etwa 3.029 €/m².
- Wohnungen in Bielefeld haben Ende 2025 einen Kaufpreis von 2.334 €/m².
- Die Mietrendite für Wohnungen liegt bei 5 %, was Bielefeld für Investoren attraktiv macht.

Ausblick:

Im Jahr 2026 wird für Bielefeld ein moderater Anstieg der Immobilienpreise erwartet. Die Nachfrage bleibt stabil, unterstützt durch die Wirtschaftsstruktur und Lebensqualität der Stadt. Ein Trend zu Urbanisierung und begrenzte Neubautätigkeit könnten die Preise beeinflussen. Für Eigennutzer und Investoren bietet Bielefeld ein solides Umfeld mit Potenzial für Wertsteigerungen und nachhaltiges Engagement. Die Mischung aus niedrigen Kaufpreisfaktoren und stabilem Wachstum macht den Markt robust.

- Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung, was auf anhaltendes Interesse hinweist.
- Die begrenzte Neubautätigkeit könnte zu einer Verknappung des Angebots führen.
- Für Investoren bieten stabile Mietrenditen und solides Preisniveau eine attraktive Basis.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Bielefeld ist für mich ein unterschätzter, aber stetig wachsender Standort mit starker Wirtschaftsstruktur. Die Nachfrage ist stabil, besonders im mittleren Preissegment. Für mich bietet die Stadt ein solides Fundament für nachhaltiges Engagement. Die Mischung aus Universität, Industrie und Lebensqualität macht den Markt besonders robust.

Daniel Gebhardt, PlanetHome Regionalleiter Westfalen



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

