



Stadt Bielefeld

Wohnungsmarkt- barometer 2025

 www.bielefeld.de



Inhalt

Die Beteiligten	1
Die Lage am Bielefelder Wohnungsmarkt 2025	2
Investitionsklima 2025 in Bielefeld	3
Herausforderungen am Mietwohnungsmarkt	4
Leerstände und Fluktuation	4
Mietwohnungen Nachfrage, Investitionsklima	5
Eigenheime Nachfrage, Investitionsklima	6
Investitionsklima im Neubau nach Nutzergruppen und Marktsegmenten	7
Investitionsklima im Bestand für Energieeffizienz und Barriereabbau	8
Zusatzfragen:	
Einschätzung der gesellschaftlichen Veränderungen	9
Einschätzung der Mietpreisregulierung und der Baulandmobilisierung	10
Impressum	11

Aktuelle Wohnungsmarkteinschätzung

Für das 25. Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bielefeld wurden erneut wichtige Bielefelder Wohnungsmarktakeure und -akteurinnen zu ihrer Einschätzung der aktuellen Marktlage befragt. Grundlage des Wohnungsmarktbarometers 2025 bilden die ausführlichen Antworten von 52 Befragten. Diese geben ein subjektives Stimmungsbild der Lage auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt wider und basieren auf einem breiten Spektrum an lokalen Erfahrungen und Einschätzungen von Wohnungswirtschaft, Mieter- und Vermieterverbänden, Projektentwicklern, Maklern, Architekturbüros, Bauunternehmen u.a..

Die Umfrage ist nicht repräsentativ.

Der Fragebogen zum Barometer ist abermals in Zusammenarbeit mit der Statistikstelle Bielefeld als Online-Umfrage konzipiert und durchgeführt worden.

Neben allgemeinen Fragen zur Marktlage sind Fragen zu aktuellen Themen, wie politische Krisen und Klimawandel und deren Auswirkungen gestellt worden. Erstmals ist die aktuell eingeführte Mietpreisregulierung thematisiert worden.

Wir danken allen Beteiligten für Ihre Mitwirkung am Bielefelder Wohnungsmarktbarometer.

Die Beteiligten

Für das Bielefelder Wohnungsmarktbarometer 2025 wurden 142 Marktakeure und -akteurinnen aus verschiedenen Tätigkeitsfeldern zur Teilnahme eingeladen. Auch in diesem Jahr ist die Befragung per online Fragebogen erfolgt, der in enger Zusammenarbeit mit der Statistikstelle der Stadt Bielefeld realisiert werden konnte. Die hier im Bericht dargestellten Ergebnisse basieren auf den Angaben von 52 Befragten, die auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt aktiv sind. Das entspricht einer Rücklaufquote von 37 %. Für die bessere Einordnung der Antworten werden für jede Frage die Anzahl der Antwortenden (n=...) angegeben. Bei Fragen mit mehreren Antwortmöglichkeiten ist der Durchschnitt gebildet worden.

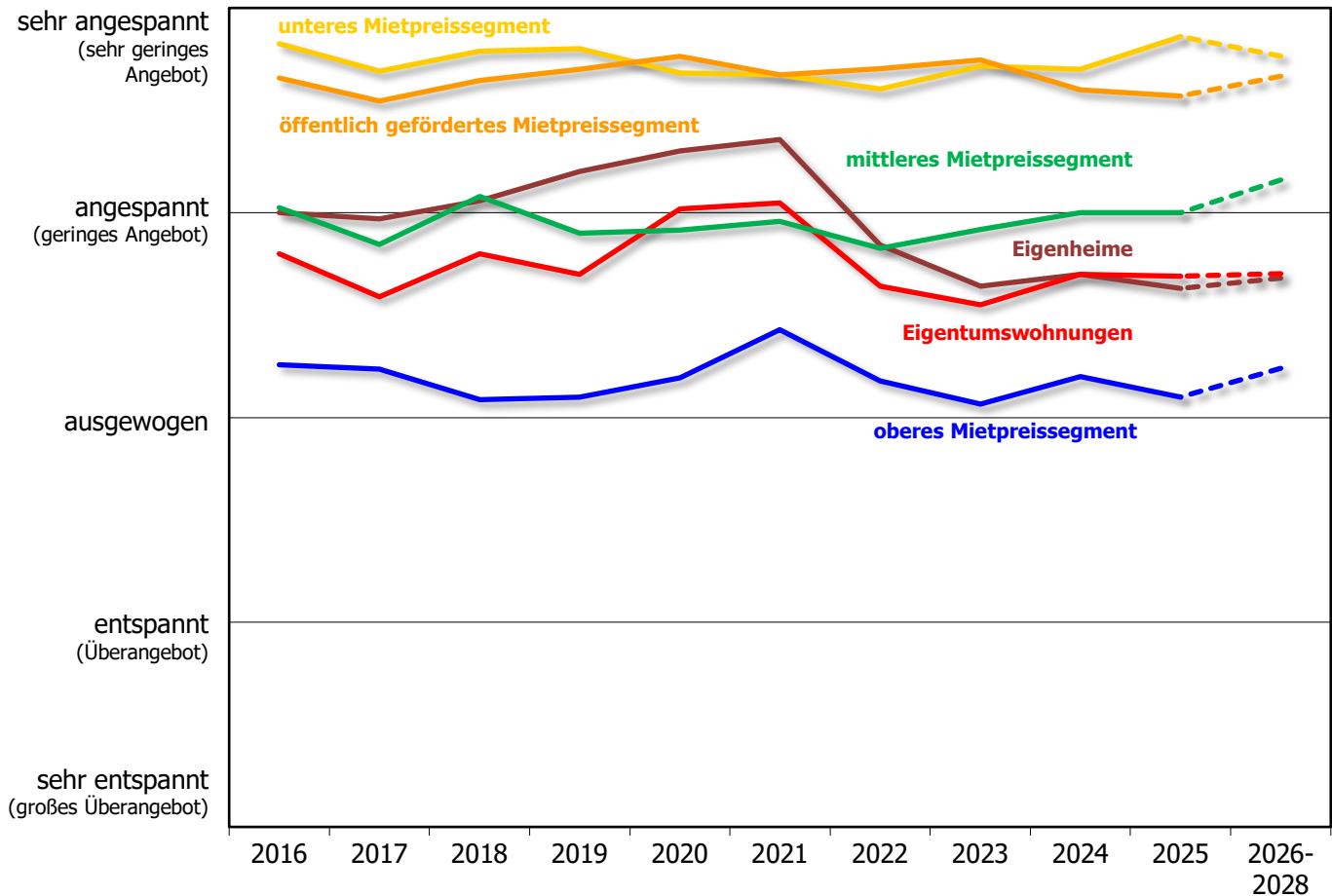
Tab. 1 Zusammensetzung der Beteiligten 2024 (n=52)

Wohnungsunternehmen/-genossenschaften	15 %
Baubetreuer/Projektentwickler/Bauträger	13 %
Architekturbüros und deren Verbände	21 %
Immobilienmaklerbüros und deren Verbände	15 %
Andere	13 %
Soziale Einrichtungen und deren Verbände	12 %
Stadtverwaltung (Sozial-/Bauverwaltung)	4 %
Bauunternehmen	4 %
Haus & Grund e.V., Mieterbund OWL e.V.	2 %

Das Titelfoto zeigt ein Luftbild des innerstädtischen Wohnquartiers Ravensberger Straße mit offen gelegter Lutter.

Die Lage am Bielefelder Wohnungsmarkt 2025

Abb. 1 Einschätzung der Bielefelder Marktlage 2016 bis 2025 und Prognose bis 2028 (n=52)



Bielefelder Marktlage

Hier bewerten die Befragten die Marktlage auf der Basis von Angebot und Nachfrage in den jeweiligen Marktsegmenten.

Das obere Mietpreissegment wird 2025 weiterhin als eher „ausgewogen“ gewertet.

Das Angebot im mittleren Mietpreissegment (7,00 – 10,00 €/m²) wird nur als gering, mit weiterer Anspannungstendenz bis 2028, bewertet.

Für den Markt der Eigenheime und Eigentumswohnungen stellt sich die Situation mit einem geringen Angebot nur etwas entspannter dar. Für die kommenden drei Jahre wird die Situation im Eigentumssegment unverändert eingeschätzt.

Das untere Mietpreissegment (<7,00 €/m²) wird von fast allen Befragten als sehr angespannt bewertet. Auch das öffentlich geförderte Mietpreissegment ist von einem sehr geringen Angebot geprägt. Für die nächsten 3 Jahre deutet sich hier keine relevante Entspannung an.

Vergleich mit NRW

Die landesweite Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK verzeichnet in 2025 ebenfalls im öffentlich geförderten und unteren Mietpreissegment ein geringes Angebot. Für die nächsten Jahre ist die Marktanspannung nur minimal rückläufig.

Für Barrierefreie, bzw. -arme und für kleine Wohnungen unter 60 m², wird nach Einschätzung der Befragten die Anspannung noch weiter zunehmen. Ebenso wird sich die Lage im mittleren Preissegment und bei großen Wohnungen über 120 m² perspektivisch nicht entspannen.

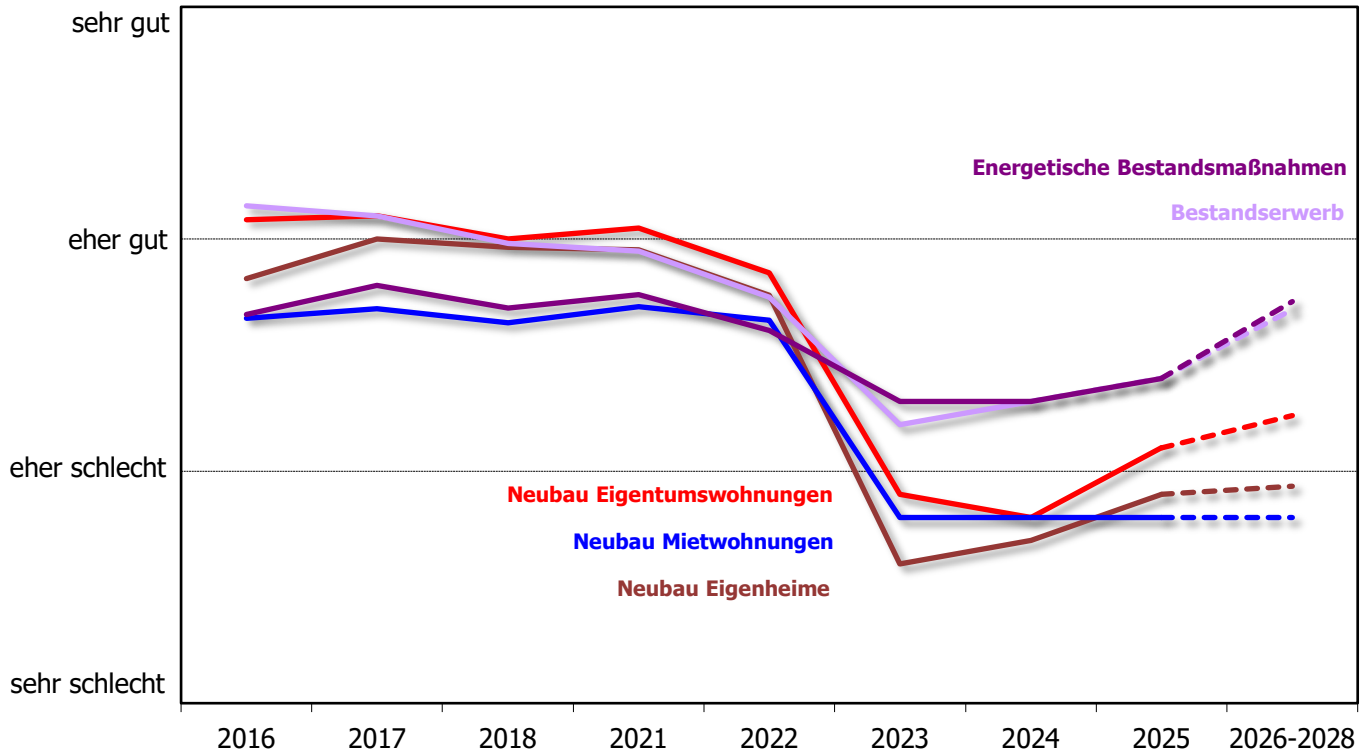
Für den Markt der Eigenheime, Eigentumswohnungen und im oberen Mietpreissegment stellt sich die Situation NRW-weit etwas entspannter dar. Perspektivisch wird die Situation in diesen Segmenten unverändert eingeschätzt.

Auch das Investitionsklima von Neubau im Eigenheimbereich bewegt sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Der Bereich der Modernisierung und Sanierung wird besser bewertet, kann aber nicht signifikant zulegen.

Link: [Wohnungsmarktbarometer - NRW.BANK](#)

Investitionsklima 2025 in Bielefeld

Abb. 2 Beurteilung des Investitionsklimas in Bielefeld 2016 bis 2025 und Prognose bis 2028 (n=45)



Investitionsklima im Neubau bleibt schlecht

Das Investitionsklima für Neubaumaßnahmen wird auch 2025 eher schlecht bewertet, mit einem Trend zur Verbesserung für Eigentumswohnungen und Eigenheime.

Betrachtet man die Einschätzung der Entwicklung des Investitionsklimas für das Neubausegment in den nächsten drei Jahren, zeigt sich eine eher zurückhaltende Stimmung mit Stagnation im Eigenheimseg-

ment und auch bei den Mietwohnungen. Beim Neubau von Eigentumswohnungen deutet sich ein vorsichtiger positiver Trend an.

Im Bereich der Modernisierungen und des Bestandserwerbs wird das Investitionsverhalten tendenziell etwas positiver bewertet. Perspektivisch für die nächsten 3 Jahre wird die Entwicklung von der Mehrheit der Befragten eher gut eingeschätzt.

Herausforderungen am Mietwohnungsmarkt

Tab. 2 Herausforderungen am Mietwohnungsmarkt 2025 (n=52)

Zu wenig große bezahlbare Wohnungen für Familien (≥ 4 -Zimmer-Wohnung und $< 7,00 \text{ €/m}^2$)	71%
Rückgang der Sozialwohnungsbestände	60%
Zu wenig kleine bezahlbare Wohnungen ($< 55 \text{ m}^2$ und $< 7,00 \text{ €/m}^2$)	58%
Steigende Nebenkosten (insb. Energiekosten)	52%
Zu wenig geeignetes Bauland	40%
Zu wenig bezahlbare Wohnungen für Alleinerziehende ($< 7,00 \text{ €/m}^2$)	35%
Steigende Nettokaltmieten (z. B. durch Wärmedämmung oder Wohnwertverbesserungen)	31%
Zu wenig seniorengerechte barrierefreie Wohnungen ($< 7,00 \text{ €/m}^2$ und $7,00\text{-}10,00 \text{ €/m}^2$)	31%
Zu wenig bezahlbare Wohnungen für Studierende ($\leq 350 \text{ €/Mo.}$)	29%
„Problematische Mieterinnen u. Mieter“ (Verhalten, Mietausfall)	21%
Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche	17%
Veränderte Anforderungen (z.B. Homeoffice)	10%
Schwierigkeiten von Menschen mit Behinderten bei der Wohnungssuche	8%
Probleme durch Segregation	6%
Suche und Auswahl der Mieterinnen u. Mieter	2%
Vermietungsschwierigkeiten, Leerstände	0%
Zurzeit keine Probleme	0%

Es konnten max. fünf Aspekte genannt werden.

2025 bleibt die Gewichtung der abgefragten Themen ähnlich verteilt wie im Vorjahr, bei einigen Aspekten verzeichnen wir einen prozentualen Anstieg.

71 % der Befragten geben an, dass es zu wenig große bezahlbare Wohnungen für Familien gibt. 60 % sehen den Rückgang der Sozialwohnungsbestände als Herausforderung. 58 % benennen zu wenig kleine Wohnungen.

Die steigenden Nebenkosten bleiben für 52 % der Teilnehmenden herausfordernd.

40 % der Befragten sind der Ansicht, dass zu wenig geeignetes Bauland für Mietwohnungsbau zur Verfügung steht.

Das Fehlen von bezahlbaren Mietwohnungen für verschiedene Nutzergruppen (Alleinerziehende, Studierende) ist für rd. ein Drittel der Befragten nach wie vor ein herausforderndes Thema, ebenso wie die steigenden Nettokaltmieten durch energetische Sanierung.

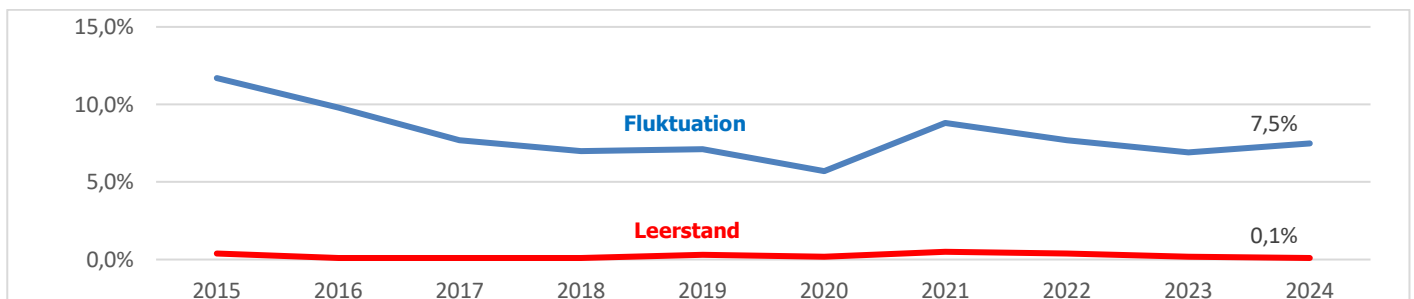
31 % der Befragten weisen auf das Fehlen von barrierefreien Wohnungen für Seniorinnen und Senioren im Mietwohnungsbau hin.

Die Schwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund bei der Wohnungssuche bleiben für 17 % der Teilnehmenden herausfordernd.

Vermietungsschwierigkeiten oder Leerstände werden 2025 fast von keinem der Befragten problematisch gesehen. Das Thema Segregation wird weiterhin von 6 % benannt.

Leerstände und Fluktuation

Abb. 3 Leerstände und Fluktuation bei Wohnungsunternehmen in Bielefeld 2015 bis 2024 (n=8)



Die am Bielefelder Markt aktiven Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften sind zu den Leerständen und zur Fluktuation in ihren Wohnungsbeständen zum Zeitpunkt 31.12.2024 befragt worden.

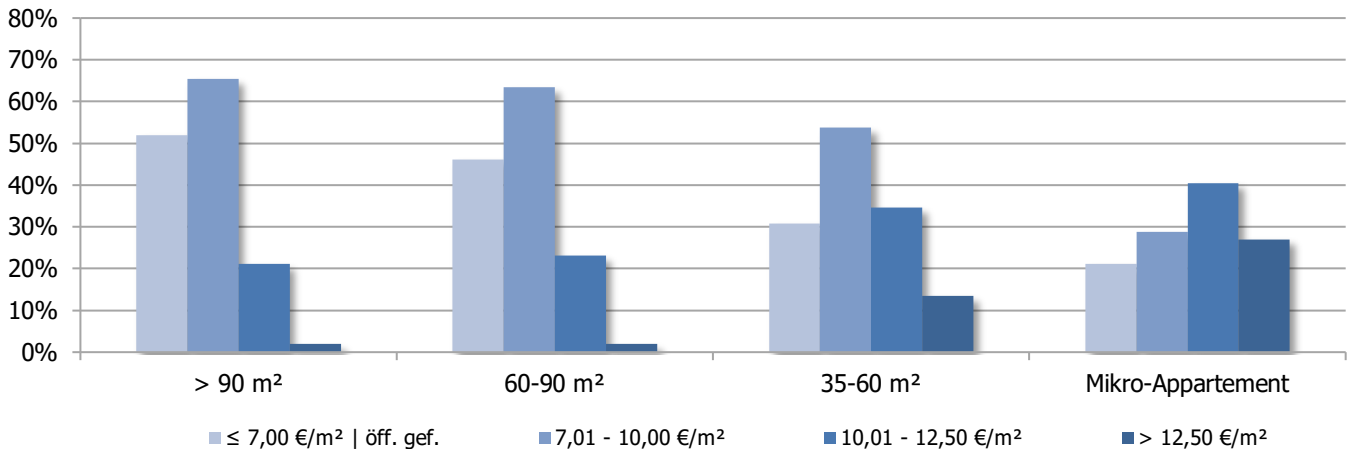
Die Leerstandquote des ausgewerteten Wohnungsbestandes der Unternehmen (marktbedingter Leerstand von mehr als drei Monaten) liegt bei 0,1 %.

Die Fluktuation liegt bei 7,5 % zu. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand liegt der Wert bei 7,4 %.

Der Wohnungsbestand der teilnehmenden Unternehmen und Genossenschaften (n=8), beläuft sich insgesamt auf 27.811 Wohneinheiten. Aktuell bestehen für 6.057 dieser Wohnungen öffentliche Bindungen.

Mietwohnungen | Nachfrage und Investitionsklima

Abb. 4 Nachfrage (unabhängig vom Angebot) in einzelnen Preiskategorien nach Mietwohnungen (n=52)



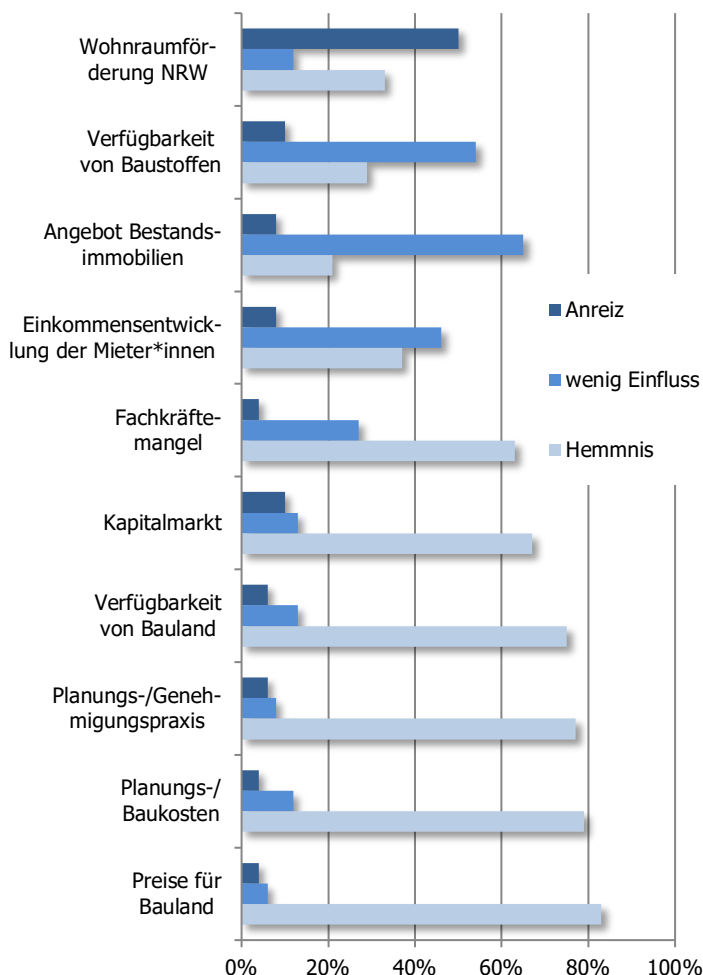
Die Grafik differenziert die Nachfrage nach Wohnungsgrößen und Preissegmenten, ohne auf das jeweilige Angebot einzugehen.

Im mittleren Preissegment bis 10 €/m² herrscht in allen Wohnungsgrößen außer bei den Mikro-Appartements die größte Nachfrage. Es gibt weiterhin eine Nachfrage nach Mikroappartements in allen Preiskategorien, vor

allem aber im Bereich zwischen 10,01 bis über 12,50 €/m².

Große Wohnungen mit über 90 m² werden zudem von 52 % im unteren und öffentlich geförderten Preissegment bis 7 €/m² nachgefragt. Bei Wohnungen von 60-90 m² sehen 46 % der Befragten eine Nachfrage im Preissegment bis 7,00 €/m.

Abb. 5 Investitionsverhalten 2025: Mietwohnungen (n=48)



In der Wohnraumförderung des Landes NRW sehen 50 % der Befragten einen Anreiz.

Die Verfügbarkeit von Baustoffen hat aus der Sicht von 54 % wenig Einfluss auf das Investitionsverhalten. Von 29 % der Befragten wird sie als Hemmnis angesehen.

Das Angebot an Bestandsimmobilien hat für 65 % der Teilnehmenden wenig Einfluss auf das Investitionsverhalten.

Als Hemmnis für Investitionen im Mietwohnungsmarkt sehen die Beteiligten mit 37 % der Nennungen die Einkommensentwicklung der Mieterinnen und Mieter. 46 % räumen diesem Aspekt wenig Einfluss ein, und 8 % der Befragten sehen darin einen Anreiz.

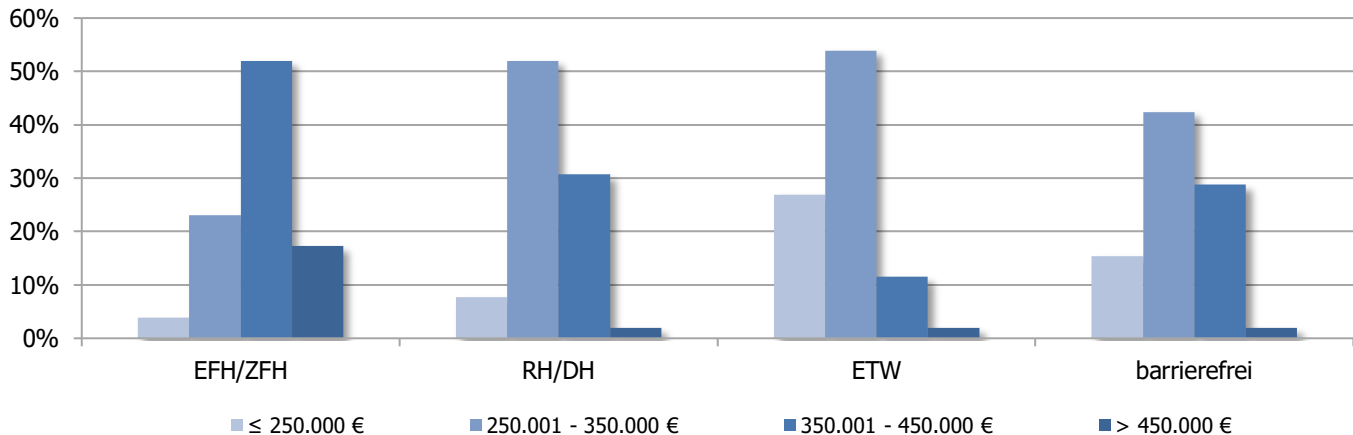
Der Fachkräftemangel ist für 63 % der Beteiligten ein Hemmnis.

Nach Einschätzung von 83 % der Befragten sind die Preise für Bauland ein Hemmnis und für 79 % die Bau- und Planungskosten.

Die Kapitalmarktbedingungen stellen für 67 % der Beteiligten ein Hemmnis für Investitionen dar. Drei Viertel der Befragten sehen in der Planungs- und Genehmigungspraxis ein Hemmnis. Auch die Verfügbarkeit von Bauland wird von 75 % als Hemmnis eingeschätzt.

Eigenheim | Nachfrage und Investitionsklima

Abb. 6 Nachfrage (unabhängig vom Angebot) in einzelnen Preiskategorien nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen (n=48)



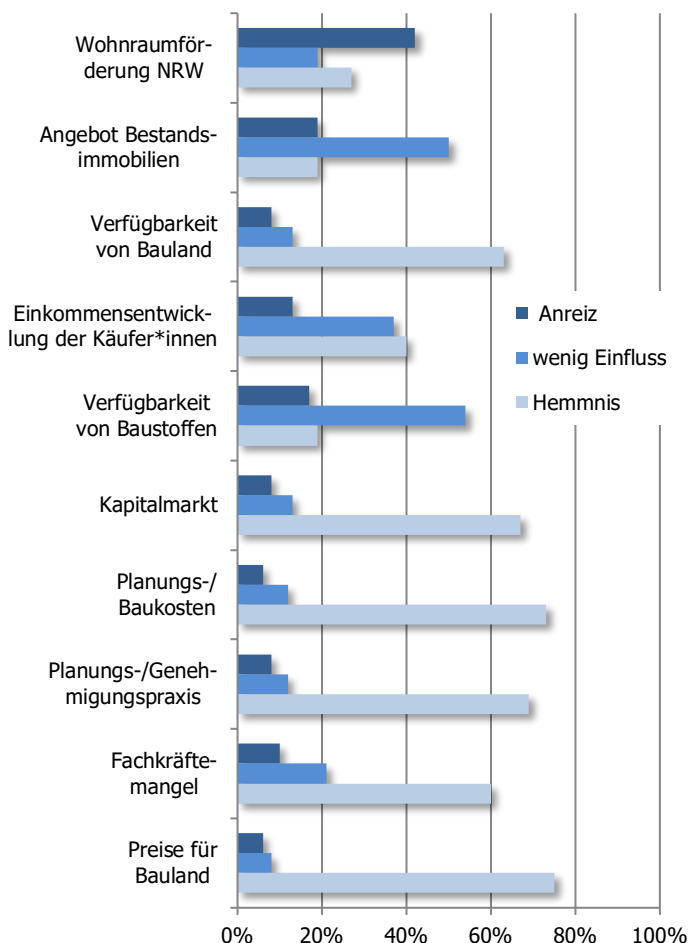
Die Grafik differenziert die Nachfrage nach Immobilienarten und Preissegmenten, ohne auf das jeweilige Angebot einzugehen.

52 % der Befragten sehen eine Nachfrage bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Preiskategorie bis 450.000 €. Reihen- und Doppelhäuser werden nach Einschätzung von 52 % der Befragten vor allem in der

Preiskategorie bis 350.000 € und von 31 % bis 450.000 € nachgefragt. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Preisklasse bis 250.000 € wird von 27 % genannt. Im mittleren Preisniveau bis 350.000 € sehen 54 % der Teilnehmenden eine Nachfrage.

Barrierefreie Wohnungen und Häuser werden nach Einschätzung der Teilnehmenden weiterhin stark nachgefragt. Auch in diesem Segment dominiert das mittlere Preisniveau bis 350.000 € mit 42 %.

Abb. 7 Investitionsverhalten 2025: Eigenheime und ETW (n=46)



Die Konditionen der Eigentumsförderung des Landes NRW werden bewerten 42 % der Befragten als Anreiz und 27 % als Hemmnis.

Das Angebot an Bestandsimmobilien hat für 50 % der Befragten wenig Einfluss auf das Investitionsverhalten.

Die Verfügbarkeit von Baustoffen schätzen 19 % der Beteiligten als Hemmnis ein. Für 54 % der Befragten hat dieser Aspekt wenig Einfluss auf das aktuelle Investitionsverhalten.

Die Einkommensentwicklung der Kaufinteressenten sehen 40 % der Teilnehmenden als Hemmnis, für 37 % der Befragten hat das wenig Einfluss.

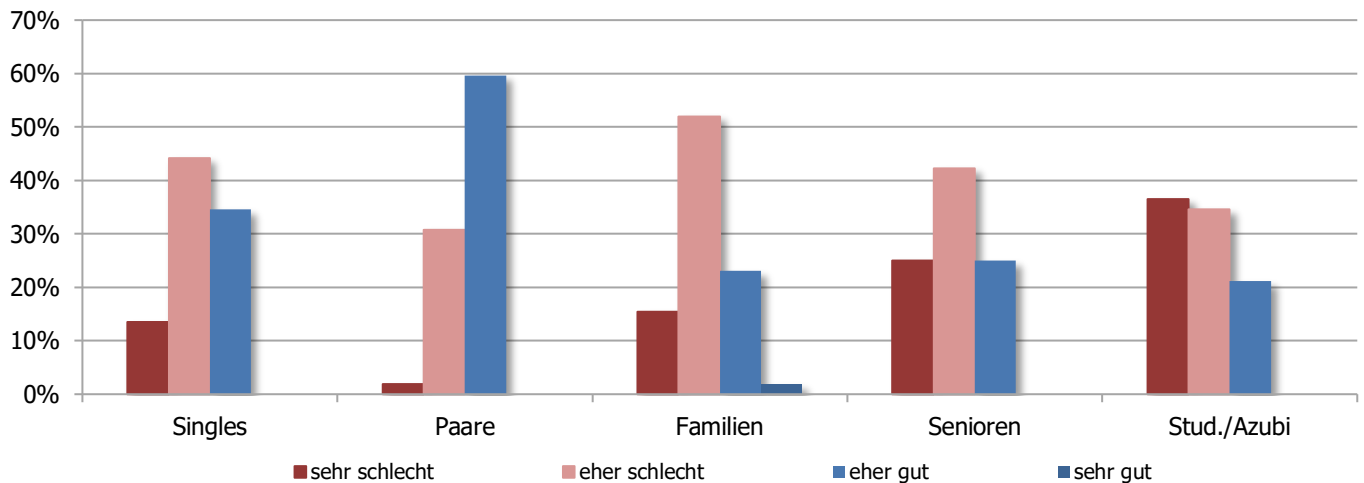
60 % der Befragten sehen im Fachkräftemangel ein Hemmnis. Die aktuellen Kapitalmarktbedingungen sehen 67 % der Befragten als Hemmnis.

Die Planungs- und Genehmigungspraxis wird von 69 % als Hemmnis eingeschätzt sowie die Verfügbarkeit von Bauland von 63 %.

Wie auch im Mietwohnungssegment stellen die Preise für Bauland und für Planungs-/Baukosten für drei Viertel der Befragten ein Hemmnis für Investitionen dar.

Investitionsklima im Neubau nach Nutzergruppen

Abb. 8 Investitionsklima nach einzelnen Nutzergruppen (n=48)

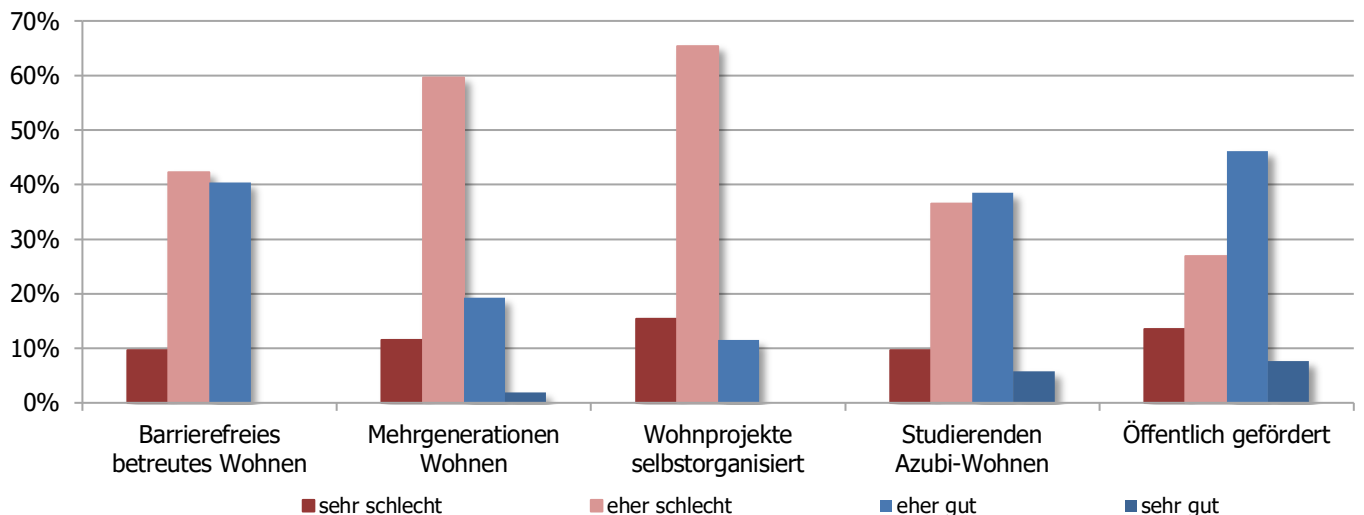


Investitionen im Wohnungsneubau werden bei den Befragten für die Nutzergruppe der Paare mit 60 % der Antworten als eher gut eingeschätzt. An zweiter Stelle der eher guten Bewertungen sehen 35 % der Befragten Singles. Mit 44 bzw. 13 % der Nennungen wird das Investitionsklima für Singles eher schlecht bis sehr schlecht eingeschätzt.

Für Familien und Senioren sehen jeweils ein Viertel der Befragten gute Investitionsbedingungen, mehrheitlich wird das Investitionsklima hier aber eher schlecht bis sehr schlecht bewertet. Investitionen für die Nutzergruppe der Studierenden und Auszubildenden werden von der Mehrheit der Befragten eher schlecht (35 %) bzw. sehr schlecht (37 %) eingeschätzt.

Investitionsklima im Neubau nach Marktsegmenten

Abb. 9 Investitionsklima nach einzelnen Marktsegmenten (n=48)



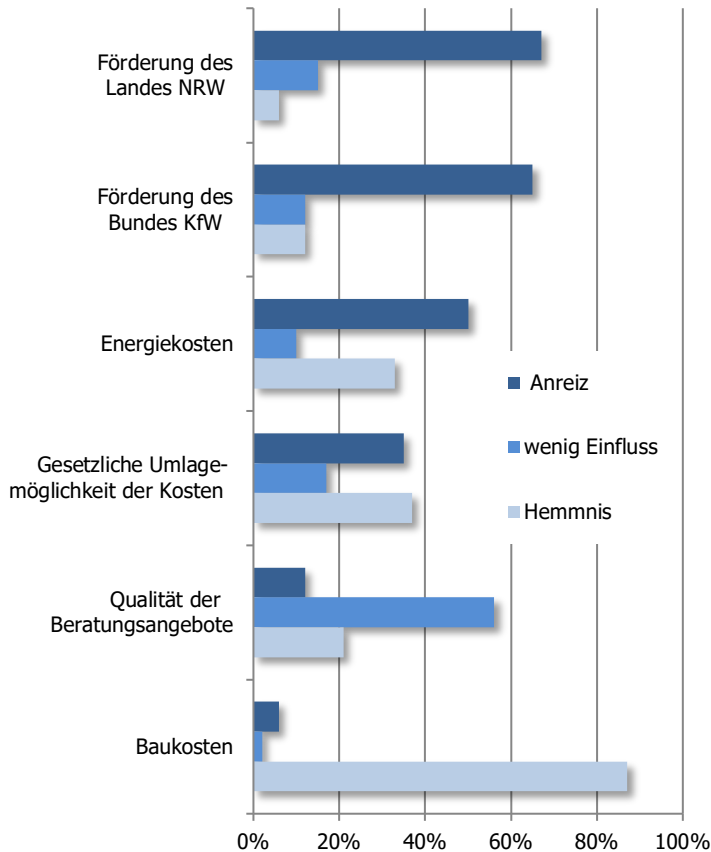
Das Investitionsklima im öffentlich geförderten Bereich wird von gut der Hälfte der Befragten als eher gut bis sehr gut bewertet. Für selbstorganisierte Wohnprojekte und Mehrgenerationen Wohnen wird das Investitionsklima von 65 bzw. 60 % eher schlecht eingeschätzt. Im Marktsegment des barrierefreien betreuten Wohnens

liegen die positiven (40 %) sowie die negativen (42 %) Einschätzungen nah beieinander.

Das Investitionsklima im Bereich des Studierenden-Wohnens wird mit eher guten bis sehr guten (38 bzw. 6 %) wie eher schlecht bis sehr schlecht (37 bzw. 10 %) Nennungen etwa gleich bewertet.

Investitionsklima für Energieeffizienz und Barriereabbau im Bestand

Abb. 10 Energetische Bestandsmaßnahmen 2025 (n=47)



Energetische Bestandsmaßnahmen

Die Förderung für energetische Modernisierungsmaßnahmen des Landes NRW und des Bundes wird mehrheitlich als Anreiz für das Investitionsklima gesehen.

Für 67 % der Befragten stellen die Förderprogramme des Landes NRW einen Anreiz dar, für 6 % sind sie ein Hemmnis. Die KfW-Förderung bewerten 65 % der Teilnehmenden als Anreiz, für 12 % stellt sie ein Hemmnis dar.

Bei den Energiekosten sehen 33 % der Teilnehmenden ein Hemmnis für das Investitionsklima. Als Anreiz werden die Energiekosten von 50 % gesehen.

Die Einschätzung zu den gesetzlichen Umlagemöglichkeiten der Kosten stellt sich sehr differenziert dar. 37 % der Befragten sehen darin ein Hemmnis und 35 % bewerten sie als Anreiz. Für 17 % hat dieser Aspekt wenig Einfluss auf das Investitionsklima.

Die Qualität der Beratungsangebote hat für 56 % der Teilnehmenden wenig Einfluss auf das Investitionsklima für Energieeffizienzmaßnahmen.

Die hohen Baukosten werden von 87 % der Befragten als Hemmnis angegeben.

Barriereabbau im Bestand

Die Modernisierungsförderung des Landes NRW zur Reduzierung von Barrieren im Bestand wird von 60 % der Beteiligten als Anreiz gesehen. 52 % bewerten die KfW-Förderung als Anreiz.

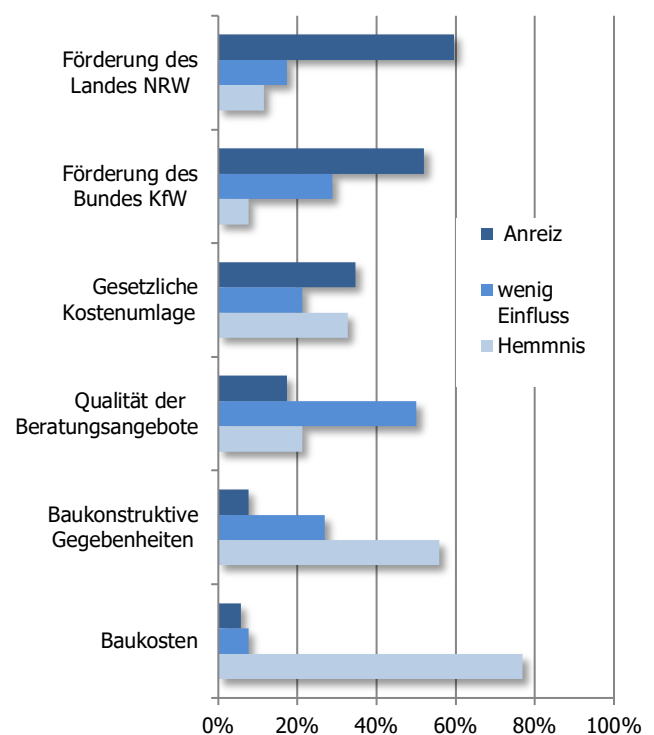
8 % der Befragten schätzen die KfW-Förderung und 12 % die Landesförderung NRW als Hemmnis ein.

Für die Hälfte der Befragten hat die Qualität der Beratungsangebote wenig Einfluss auf das Investitionsklima.

Die Einschätzung zu den gesetzlichen Umlagemöglichkeiten verteilt sich etwa gleich und liegt zwischen 35 % für Anreiz und 21 % für wenig Einfluss. Für 33 % der Befragten sind sie ein Hemmnis.

Von den Teilnehmenden werden die baukonstruktiven Gegebenheiten (56 %) und die hohen Baukosten (77 %) als Hemmnis bei Investitionen für den Barriereabbau im Wohnungsbestand angegeben.

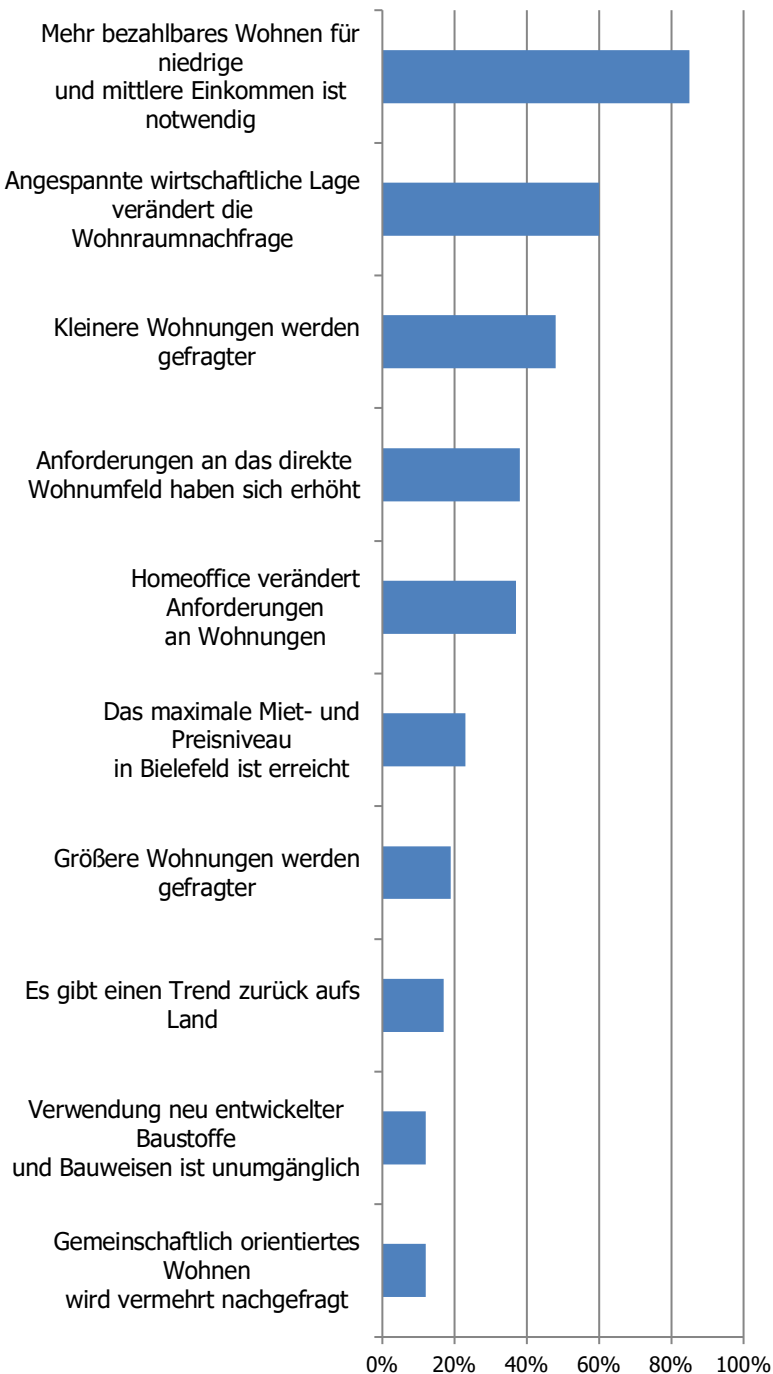
Abb. 11 Reduzierung von Barrieren im Bestand 2024 (n=46)



Zusatzfragen

Einschätzung der gesellschaftlichen Veränderungen durch | kriegerische Konflikte | Klimawandel etc.

Abb. 12 Auswirkungen der gesellschaftlichen Herausforderungen auf den Wohnungsmarkt (n=52)



In diesem Frageblock werden die Einschätzungen der Befragten zu den vielfältigen gesellschaftlichen Herausforderungen wie Klimawandel und anhaltenden kriegerischen Auseinandersetzungen und deren Einflüsse und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt abgebildet.

85 % der Befragten geben an, dass mehr bezahlbares Wohnen für niedrige und mittlere Einkommen notwendig ist.

60 % der Befragten sehen Auswirkungen der angespannten wirtschaftlichen Lage auf die Wohnraumnachfrage.

Eine vermehrte Nachfrage nach kleineren Wohnungen wird von 48 % der Teilnehmenden gesehen. Die Nachfrage nach größeren Wohnungen wird von 19 % genannt.

Die direkten Anforderungen an das Wohnumfeld werden von 38 % angegeben.

37 % der Befragten sehen im Homeoffice einen Grund für veränderte Anforderungen an Wohnungen.

23 % der Befragten sehen das maximale Miet-/Preisniveau in Bielefeld erreicht.

19 % der Befragten geben eine höhere Nachfrage nach größeren Wohnungen an.

Der Trend zurück aufs Land wird von 17 % und die Nachfrage nach Gemeinschaftswohnformen von 12 % der Teilnehmenden in diesem Kontext genannt.

12 % der Beteiligten geben an, dass die Verwendung neu entwickelter Baustoffe und Bauweisen vor diesem Hintergrund unumgänglich ist.

Einschätzung zu den Effekten der Mietpreisregulierung

Seit März 2025 gilt in Bielefeld das Instrument der Mietpreisbremse zur Regulierung der Preisgestaltung auf dem Mietwohnungsmarkt. Was zunächst nur für das Jahr 2025 geplant war, wird nun bis Ende 2029 weitergeführt. Dementsprechend dürfen neu zu vermietende Wohnungen einen Preisanstieg von 10 % zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigen. Umfassend modernisierte und Neubauwohnungen bei Erstvermietung sind von dieser Regel ausgenommen.

In diesem Jahr wurden die Akteure erstmals zu Ihrer Einschätzung über die Auswirkungen der Mietpreisbremse auf den Bielefelder Wohnungsmarkt befragt.

73 % der Teilnehmenden gehen davon aus, dass Investitionen im Bestand weiter zurückgehen werden. 60 % vermuten, dass Neubaumieten weiter steigen werden.

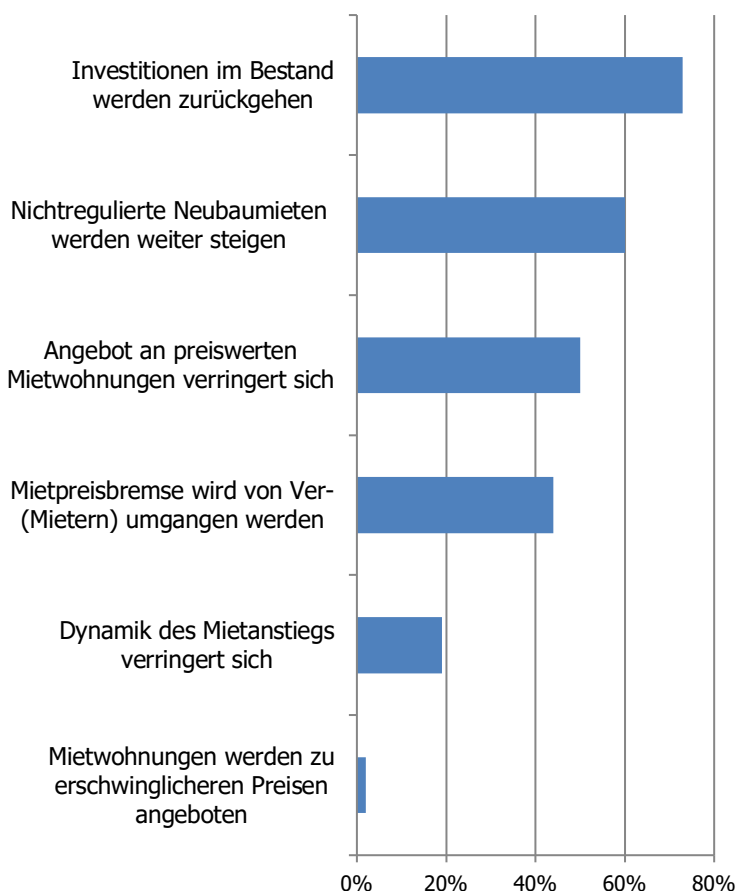
Die Hälfte der Teilnehmenden gibt an, dass sich das Angebot an preiswertem Mietwohnraum weiter verringern wird.

Ein Umgehen der Mietpreisbremse von Mietern sowie Vermietern (z.B. Möblierung oder freiwilliges zahlen höherer Mieten) sehen 44 % der Befragten.

19 % geben an, dass sich die Dynamik des Mietanstiegs verringern wird.

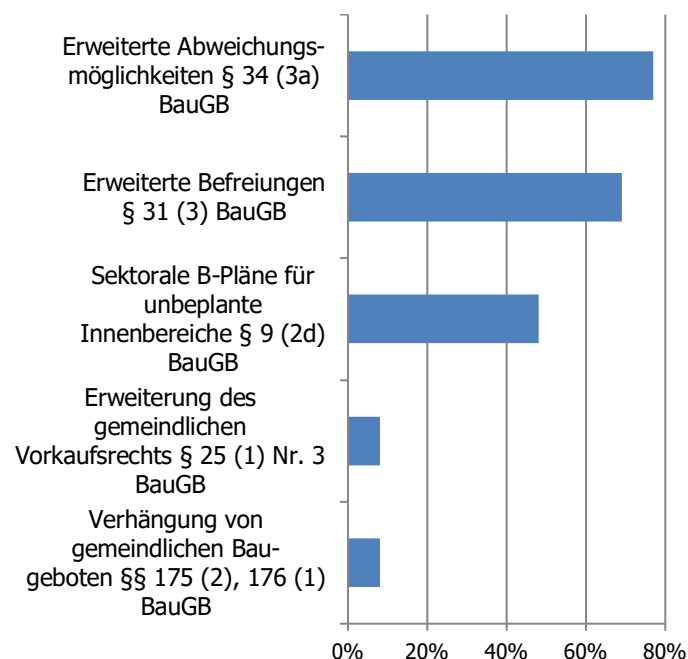
2 % der Befragten gehen davon aus, dass durch die Regulierung, zukünftig Mietwohnungen zu erschwinglichen Preisen angeboten werden.

Abb. 13 Effekte der Mietpreisbremse (n=52)



Einschätzung zu den Effekten des Baulandmobilisierung

Abb. 14 Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauland (n=63)



Die Mehrheit der Befragten gibt an, dass erweiterte Abweichungsmöglichkeiten (77 %) und erweiterte Befreiungen (69 %) die besten Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauland sind.

48 % der Befragten schätzen die sektoralen Bebauungspläne für unbeplante Innenbereiche als gutes Instrument ein.

Die Verhängung von Baugesetzen und die Erweiterung des Vorkaufsrechts werden von jeweils 8 % der Befragten gesehen.

Impressum

Herausgegeben von:



Stadt Bielefeld
Bauamt

Verantwortlich für den Inhalt:

Lars Bielefeld

Umsetzung, Gestaltung:

Sylke Pilk, Jens Hagedorn
Telefon 0521 51 21126
sylke.pilk@bielefeld.de

Titelfoto:

Kai Uwe Oesterhellweg

Auflage:

digital

Stand:

Januar 2026