

Preise auf dem Immobilienmarkt bröckeln

Die Zurückhaltung der Käufer ist ein wenig gewichen, der Gutachterausschuss der Stadt beobachtet eine Belebung. Die längerfristigen Bodenrichtwerte sind weitgehend stabil, aber es gibt auch Überraschungen.

Martin Krause

Bielefeld. Der Verfall der Immobilienpreise ist 2024 in Bielefeld abgebremsst worden: Während die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie das Preisniveau pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2023 um rund zehn Prozent gesunken waren, gingen die Preise 2024 im Durchschnitt „nur“ noch um etwa sieben Prozent zurück. Die Preise für Baugrundstücke sanken um vier Prozent, Eigentumswohnungen verbilligten sich um rund ein Prozent. Eine neuere Doppelhaushälfte mit 124 Quadratmeter Grundfläche kostete im Schnitt demnach noch rund 431.000 Euro. Das sind einige Botschaften des neuen „Grundstücksmarktberichts 2025“ für Bielefeld.

Zwar stiegen die Preise pro Quadratmeter Neubau kräftig an (siehe Grafik), doch die Preise für Bestandsbauten überwiegen bei der Gesamtbetrachtung. Das so gesunkene Preisniveau, aber auch die unter der Marke von vier Prozent stabilisierten Zinsen werden jetzt für die Belebung auf dem Immobilienmarkt verantwortlich gemacht: Die Zahl der in Bielefeld abgeschlossenen Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke ist um fast neun Prozent auf 2.640 (Vorjahr 2.427) gestiegen. Der Umsatz ist zugleich um sieben Prozent auf 823,2 Millionen Euro gewachsen. Egon Strathoff, der stellvertretende Vorsitzende des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in Bielefeld, sieht die Entwicklung als Zeichen eines leichten Aufschwungs – die Zurückhaltung der Interessenten sei nicht mehr ganz so groß. „Der Immobilienmarkt hat den Turnaround eingeleitet und sich stabilisiert“, glaubt Strathoff.

Grundstücke für Neubauten sind Mangelware

Zwar werde die Wirtschaft weiterhin durch den Krieg in der Ukraine und die Handelspolitik der USA belastet, und dies sei im frei finanzierten Wohnungsbau weiter spürbar. Die verbesserte öffentliche Förderung im Mietwohnungsbau wirke sich aber positiv aus, 2024 habe das Land NRW 8,4 Prozent mehr Baumaßnahmen gefördert als im Vorjahr. Für den noch immer angespannten Mietwohnungsmarkt in Bielefeld sei das wichtig,



Blick aufs Musikerviertel: Die teuersten Bielefelder Wohnlagen sind wie eh und je an den Hängen des Teutoburger Waldes zu finden, die Bodenrichtwerte sind hier stabil.

Foto: Barbara Franke

sig, sagt Strathoff und verweist auf eine ältere Schätzung, nach der in der Stadt Tausende Wohnungen fehlen und jährlich eigentlich 1.500 neue Wohnungen errichtet werden müssten.

Der für den Wohnungsneubau nötige Baugrund ist allerdings weiterhin Mangelware: „Es gibt nur wenige baureife Grundstücke und entsprechend wenige Verkäufe“, weiß Strathoff. Die Zahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke für „individuellen Wohnungsbau“ etwa von Ein- und Zweifamilienhäusern sei 2024

auf magere 48 Fälle gesunken.

Wenig Bewegung hat es im vergangenen Jahr bei den von dem 19-köpfigen Gutachterausschuss festgestellten Bielefelder Bodenrichtwerten gegeben. Kräftige Preissprünge wie noch vor einigen Jahren gab es 2024 überhaupt nicht mehr. Wenn Wertveränderungen pro Quadratmeter Grund und Boden festgestellt wurden, dann allenfalls in Schritten um ein bis sechs Prozent. Zu den begehrtesten Wohnlagen in Bielefeld gehören daher wie eh und je die Hänge des Teutoburger Waldes, vor allem auf

der nordöstlichen Seite: Angefangen am Grewenbrink, wo ein Bodenrichtwert von 500 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche gilt, über die Straßenzüge „auf der Egge“ (550 Euro), Wertherstraße (600 Euro), Sieben Hügel (700 Euro) und Roonstraße (680 Euro) bis hin zu den Top-Lagen im Musikerviertel, wo unverändert bis zu 750 Euro veranschlagt werden. Kostbar sind weiterhin auch die Grundstücke in Hoberge-Uerentrup mit bis zu 690 Euro Richtwert pro Quadratmeter sowie die Hänge auf der Brackweder Seite mit Bodenrichtwerten von bis zu 580 Euro, auch wenn es in einzelnen Lagen leichte Abschlüsse gab.

Richtwerte in Teilen von Heepen und Jöllenbeck gesunken

Die Probleme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die „Brihenhäuser“ zu den erwarteten Preisen zu verkaufen, zeigten aber, dass die Käufer selbst im Musikerviertel nicht bereit sind, jeden Preis zu zahlen, sagt Strathoff. Ende 2024 hatte die Versteigerung einer alten Offiziersvilla an der Joseph-Haydn-Straße nur die Hälfte des erhofften Erlöses gebracht.

Gut fünfprozentige Abschlüsse ermittelte der Gutachterausschuss für einige Lagen im Bielefelder Norden. In großen Teilen von Jöllenbeck etwa sanken die Bodenrichtwerte von 350 oder 360 Euro pro Quadratmeter auf 330 bis 340 Euro. In Heepen sank der Richtwert südöstlich vom Heeperholz von 420 auf 400 Euro, stieg aber im Heeper Norden.

Steigende Bodenrichtwerte wurden auch in großen Teilen von Gellershagen festgestellt, und man kann spekulieren, dass die Nähe zu Universität und Fachhochschule hier für Aufwind sorgte. Im Carrée zwischen Brodhagen, Schloßhof- und Klopstockstraße kletterten die Werte um mehr als vier Prozent auf 490 Euro pro Quadratmeter. Leicht positive Entwicklungen mit Aufschlägen um zehn Euro pro Quadratmeter wurden ansonsten in vielen Teilen Bielefelds festgestellt, von den Gebieten um die Cheruskerstraße in Brackwede oder dem Bussardweg in Sennestadt bis hin zum Vilsendorfer Osten (Blackenfeld) oder Gebieten in Milse.

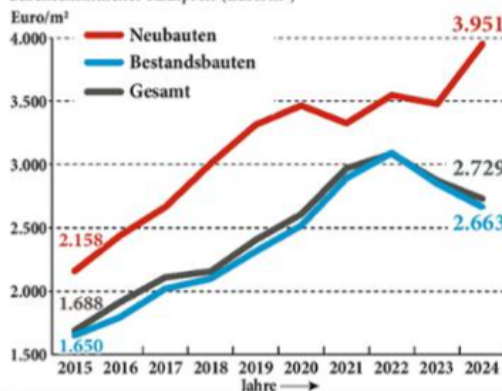
Stagnation in Innenstadt als Indiz für Probleme

Für die weitaus meisten Bielefelder Lagen blieben die Bodenrichtwerte allerdings schlicht unverändert. Diese Stabilität entspricht dem Konzept, denn die Bodenrichtwerte werden mit einer längerfristigen Orientierung notiert und sind tendenziell geglättet. Die tatsächlichen Marktpreise lagen bisher in der Regel deutlich höher als die Bodenrichtwerte, zuletzt aber näherten sich die bröckelnden Kaufpreise den Richtwerten von oben her an, so Strathoff.

Sehr stabile Werte ermittelten die Gutachter auch für die Bielefelder City, was aber nicht unbedingt auf friedliche Ruhe am Markt schließen lässt. Denn die Vorliebe der Käufer für zentrale Wohnlagen sei unverändert, „viele Ältere ziehen gern in die Innenstadt, je zentraler, desto begehrt“, sagt Strathoff. Von Stadtschlucht sei in Bielefeld „nichts zu spüren“. Diese Präferenz sollte gemeinsam mit der Inflation der vergangenen Jahre eigentlich zu steigenden Preisen führen. Die Tatsache, dass die Kaufpreise stagnieren, könnte ein Hinweis auf wachsende Probleme bei der Vermietung von Einzelhandelsflächen und Büroräumen sein.

Immobilienpreise in Bielefeld

durchschnittlicher Kaufpreis (Euro/m²)



Quelle: Wohnungsbaubericht Stadt Bielefeld, Grafik: Schultheis