

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Witten



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

Witten

Die Stadt



Witten, eingebettet im Ennepe-Ruhr-Kreis, vereint den Charme einer kleineren Stadt mit der Nähe zu den pulsierenden Ruhrmetropolen. Mit rund 95.724 Einwohnern und einer Fläche von knapp 73 km² bietet Witten eine harmonische Mischung aus urbanem und naturnahem Leben. Die Stadt beeindruckt durch ihre gesunde Wirtschaftslage und eine hohe Lebensqualität, die insbesondere Familien und regional verwurzelte Käufer anspricht. Die moderate Bevölkerungsdichte von 1.314 Einwohnern pro km² sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld, während die größte Altersgruppe zwischen 45 und 65 Jahren eine stabile soziale Struktur gewährleistet.

Witten auf einen Blick



Einwohner: **95.724**
Bevölkerungsdichte: **1.314 / km²**



Kaufpreisfaktor
22,1



Fläche
72,83 km²



Durchschnittsalter
45,7 Jahre



Wohneigentumsquote
37,2 %



Wohnungsquote
51,2 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Witten zeichnet sich durch ein vergleichsweise erschwingliches Preisniveau aus, was sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren attraktiv ist. Der durchschnittliche Kaufpreis von knapp 2.410 € pro m² und eine Mietrendite von 4,5 % bieten solide Investitionsaussichten. Der Wohnungsmarkt wird von Mehrparteienhäusern dominiert, die 51,2 % der Immobilienstruktur ausmachen und eine dynamische Mietnachfrage sichern. Die Stadt punktet mit einem ausgewogenen Verhältnis von Miet- und Eigentumswohnungen, was vielfältige Wohnoptionen für unterschiedliche Bedürfnisse ermöglicht.

Wohneigentumsquote

Witten

In Witten dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 62,8 %, was auf eine hohe Nachfrage hinweist. Mehrparteienhäuser sind mit 51,2 % der häufigste Immobilientyp. Diese Struktur bietet Investoren Chancen, da die Nachfrage nach Mietwohnungen stabil bleibt. Für Eigennutzer eröffnet der moderate Eigentumsanteil von 37,2 % Möglichkeiten zum Erwerb von Wohneigentum. Die Mischung aus Miet- und Eigentumsoptionen schafft ein ausgewogenes Marktumfeld.

Region

Häufigste Wohnform:

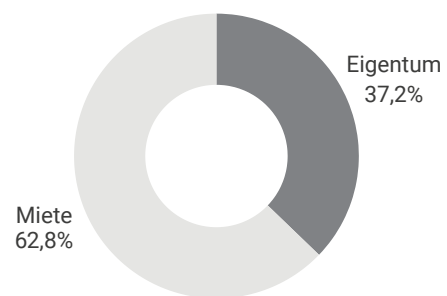
Miete



Stadt

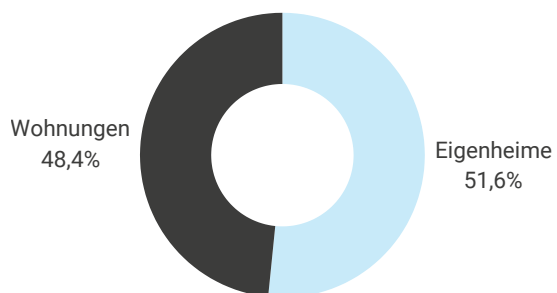
Häufigste Wohnform:

Miete



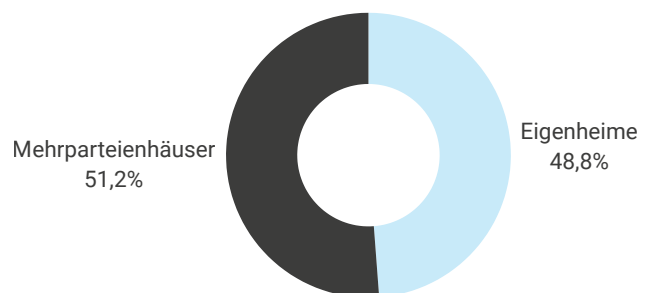
Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

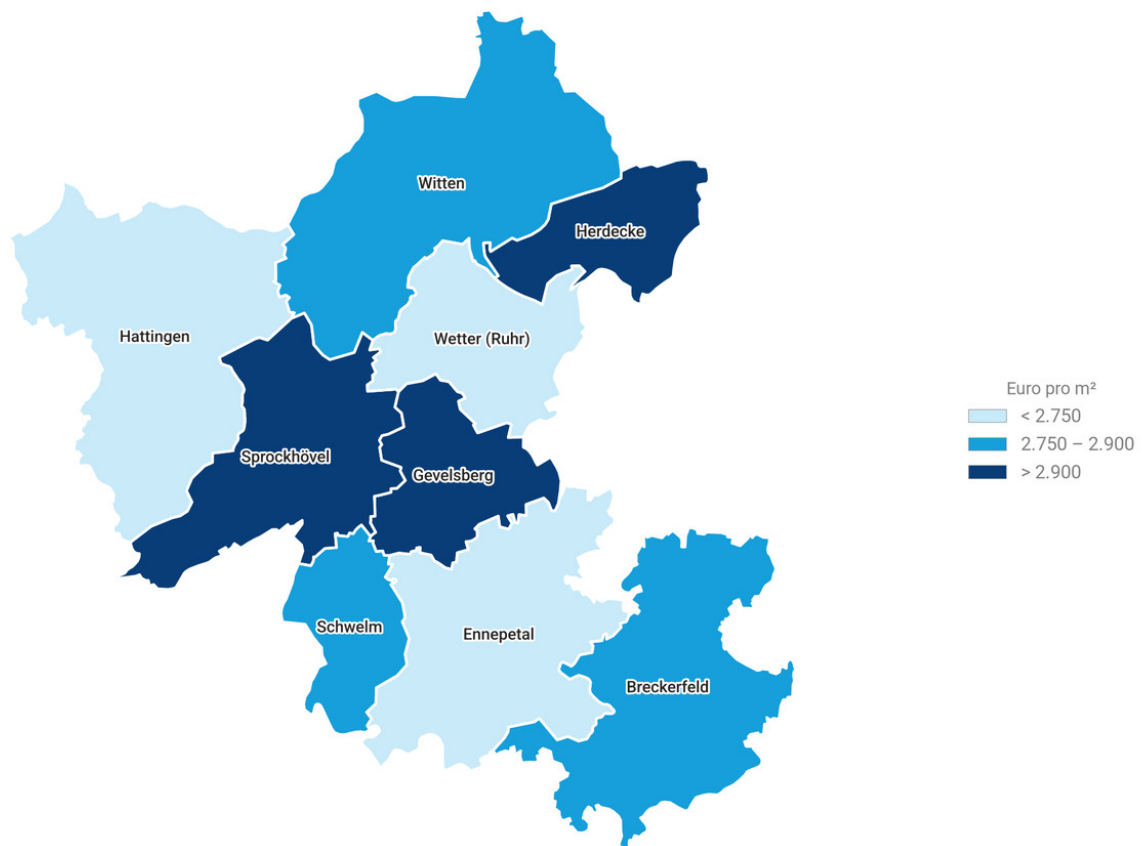
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Witten bei 2.833 € pro m². Im Vergleich zu anderen Städten ist dies ein moderates Preisniveau. Der Trend 2026 zeigt eine Preissteigerung von 3,1 %, was auf eine stabile Marktentwicklung hindeutet. Innerhalb der Stadt variieren die Preise je nach Lage. Besonders begehrt sind Stadtteile mit guter Anbindung und hoher Lebensqualität, was sich in höheren Preisen widerspiegelt.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	2.818 €/m ²	Kaufpreis	2.833 €/m ²
Trend 2026	+3,1 %	Trend 2026	+3,1 %



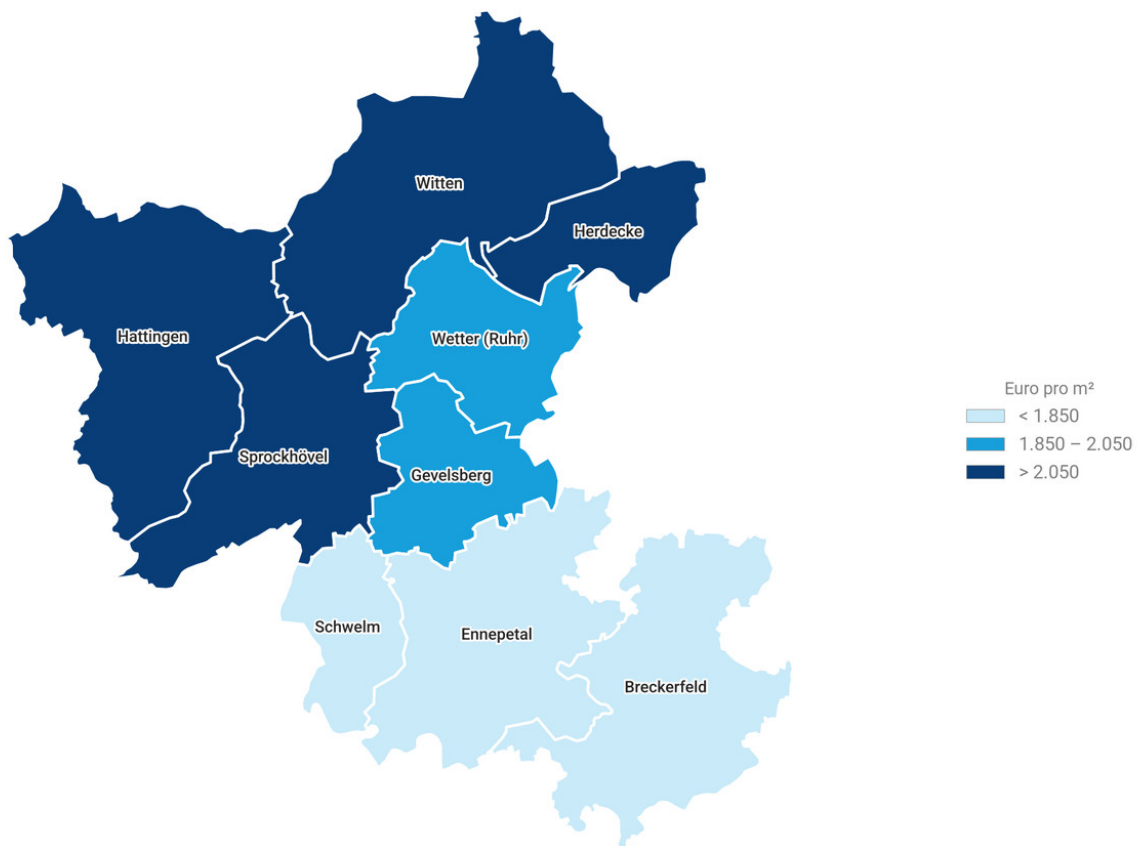
¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Witten 2.062 € pro m², was im Städtevergleich als erschwinglich gilt. Der Trend 2026 weist auf einen moderaten Anstieg von 2 % hin, was auf eine stabile Nachfrage und ein ausgewogenes Marktumfeld hindeutet. Regionale Preisunterschiede sind durch die Lage der Stadtteile geprägt: Stadtteile mit guter Anbindung und attraktiver Infrastruktur weisen tendenziell höhere Preise auf.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	2.002 €/m ²	Kaufpreis	2.062 €/m ²
Trend 2026	+2,0 %	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 Witten zeigt sich stabil. Mit einer durchschnittlichen Miete von 9,56 €/m² Ende 2025 liegt das Mietniveau im unteren Bereich der Städte. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 6,2 % hin, was auf eine positive Marktentwicklung hindeutet. Die Mietrendite von 4 % in Witten bietet Kapitalanlegern solide Investitionsperspektiven.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	9,45 €/m ²	Mietpreis	9,56 €/m ²
Trend 2026	+6,2 %	Trend 2026	+6,2 %

Mietpreise von Wohnungen

Die Wohnungsmieten in Witten belaufen sich Ende 2025 auf durchschnittlich 8,47 €/m². Dieses Niveau zählt zu den günstigeren im Städtevergleich, was Witten für Mieter attraktiv macht. Der Trend für 2026 zeigt eine Steigerung von 5,6 %. Wohnungen bieten ansprechende Mietrenditen für Investoren und sprechen eine breite Zielgruppe an.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	8,61 €/m ²	Mietpreis	8,47 €/m ²
Trend 2026	+5,6 %	Trend 2026	+5,6 %

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

Top Gemeinden nach Preisen Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Top-10-Rangliste der Gemeinden nach Hauspreisen in Witten zeigt ein bemerkenswertes Preisgefälle. Die teuerste Gemeinde liegt bei 3.126 €/m², während der günstigste bei 2.492 €/m² liegt.



In den oberen Rängen der Liste dominieren Gemeinden mit guter Anbindung und höherer Lebensqualität, wie Gevelsberg und Herdecke. Diese Lagen sind besonders bei Familien beliebt, während günstigere Gemeinden wie Wetter (Ruhr) attraktive Einstiegsmöglichkeiten für Kapitalanleger bieten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Gevelsberg	3.126 €
Herdecke	3.102 €
Sprockhövel	3.002 €
Schwelm	2.842 €
Witten	2.833 €
Breckerfeld	2.772 €
Ennepetal	2.709 €
Hattingen	2.638 €
Wetter (Ruhr)	2.492 €

Trend 2026

3,3 %
3,2 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
2,8 %
3,0 %
3,1 %

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

Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Der Unterschied zwischen den teuersten und günstigsten Gemeinden für Wohnungen beträgt rund 451 €/m². Diese moderate Preisspanne zeigt, dass trotz unterschiedlicher Lagen viele Wohngebiete erschwinglich bleiben, was eine breite Auswahl für Käufer bietet.



Die oberen Plätze der Rangliste werden von Gemeinden eingenommen, die sowohl zentrale Lagen als auch eine gewachsene Infrastruktur bieten. Diese Faktoren machen sie besonders für Eigennutzer attraktiv, während günstigere Lagen Kapitalanlegern gute Einstiegsmöglichkeiten bieten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Hattingen	2.173 €
Herdecke	2.152 €
Sprockhövel	2.089 €
Witten	2.062 €
Wetter (Ruhr)	1.948 €
Gevelsberg	1.921 €
Schwelm	1.780 €
Ennepetal	1.731 €
Breckerfeld	1.722 €

Trend 2026

1,9 %
2,1 %
2,0 %
2,0 %
2,1 %
2,1 %
2,0 %
1,7 %
2,0 %

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

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Witten zeichnet sich durch moderate Preise und stabile Nachfrage aus. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt Ende 2025 bei 2.833 €/m², während Wohnungen mit 2.062 €/m² als besonders erschwinglich gelten. Die Mieten für Häuser und Wohnungen betragen 9,56 €/m² bzw. 8,47 €/m². Die Wohneigentumsquote liegt bei 37,2 %, was auf eine vorherrschende Mietermarktstruktur hinweist. Der Markt bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren solide Perspektiven, da die Preissteigerungen im Trend 2026 von 3,1 % bei Häusern und 2 % bei Wohnungen auf eine stetige Entwicklung hinweisen.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Witten beträgt Ende 2025 2.833 €/m².
- Wohnungen sind mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.062 €/m² vergleichsweise günstig.
- Die durchschnittlichen Mieten liegen bei 9,56 €/m² für Häuser und 8,47 €/m² für Wohnungen Ende 2025.

Ausblick:

Für 2026 wird eine moderate Preissteigerung erwartet. Die Nähe zu Ruhrmetropolen und die solide soziale Struktur machen Witten zu einem attraktiven Standort. Neubauaktivitäten sind zwar begrenzt, jedoch wird durch die stabile Nachfrage ein gesundes Marktumfeld gewährleistet. Investoren und Eigennutzer können von der Preisentwicklung und der guten Lebensqualität profitieren. Die Mietrenditen bleiben attraktiv, was das Potenzial für Investitionen in Mietimmobilien unterstreicht.

- Der Trend 2026 zeigt eine Preissteigerung von 3,1 % bei Häusern, was eine positive Entwicklung signalisiert.
- Die Nähe zu Ruhrmetropolen sorgt für zusätzliche Nachfrage und Dynamik im Immobilienmarkt.
- Die Mietrenditen von 4,5 % bleiben konkurrenzfähig, was Investitionen in Mietobjekte besonders attraktiv macht.

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.

Witten mit dem Ennepe-Ruhr-Kreis bietet für mich einen gut angebundenen und lebenswerten Wohnstandort. Die Nachfrage kommt vor allem von Familien und regional verwurzelten Käufern. Für mich liegt hier die Stärke im bodenständigen, preisstabilen Segment. Die Nähe zu Ruhrmetropolen sorgt für zusätzliche Dynamik im Umland.

Daniel Liebner, PlanetHome Regionalleiter Ruhrgebiet Ost



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.

