

## KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Witten

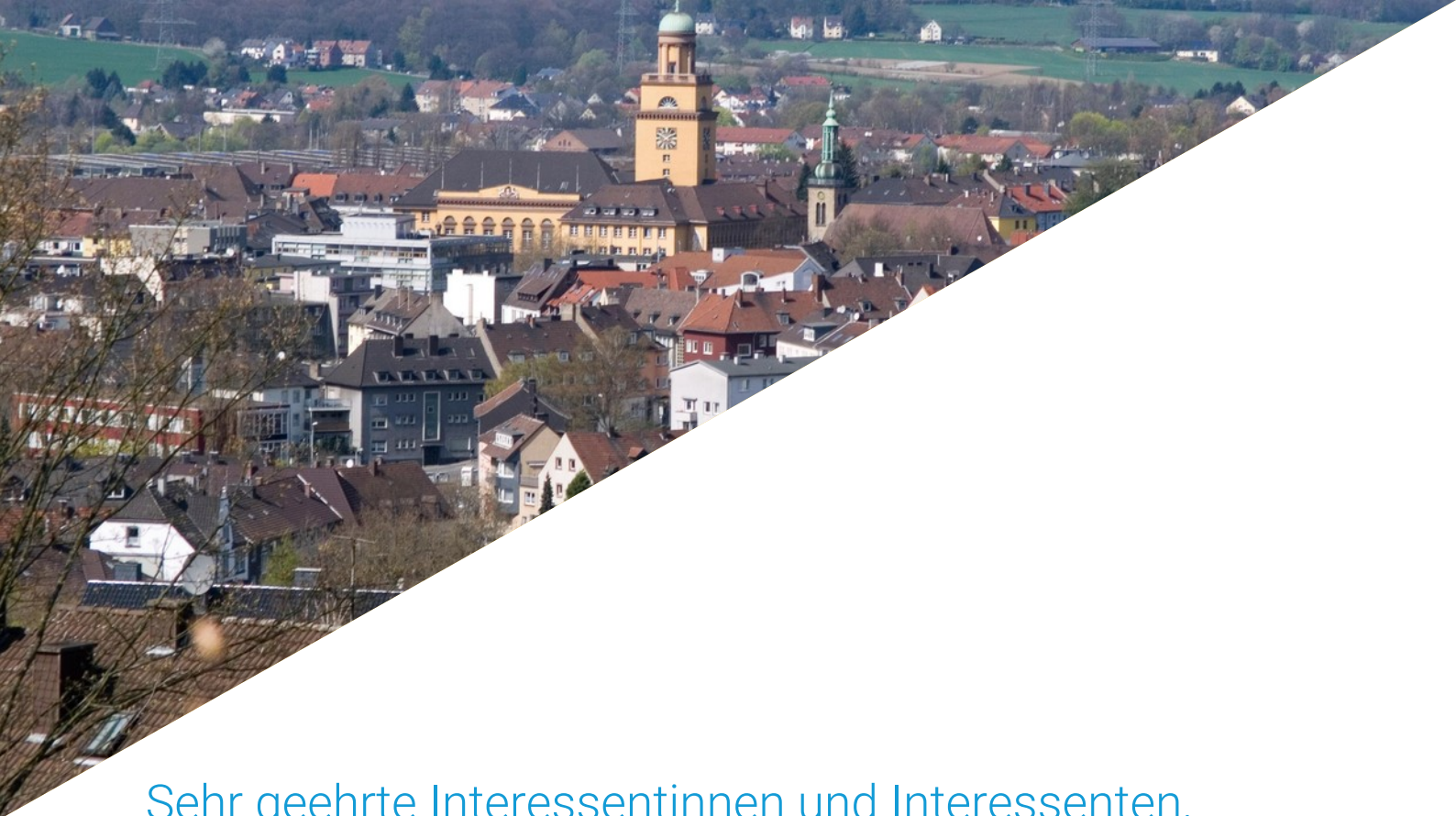
## ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



# STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in  
Witten  
(Ennepe-Ruhr-Kreis)



## Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

Alexander Weissbach,  
CSO



# DIE STADT WITTEN

Witten, eine charmante Stadt im Ennepe-Ruhr-Kreis, bietet mit ihrer zentralen Lage in der Nähe zu den Ruhrmetropolen ein attraktives Wohnumfeld. Mit einer Fläche von 72,83 km<sup>2</sup> und rund 95.724 Einwohnern präsentiert sich Witten als ein lebendiger Wohnstandort, der sowohl städtische Annehmlichkeiten als auch naturnahe Erholung in unmittelbarer Umgebung vereint.

Die Stadt zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, die insbesondere Familien und regional verwurzelte Käufer anspricht.

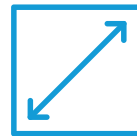
## Witten auf einen Blick



Einwohner: 95.724  
Bevölkerungsdichte:  
1.314 / km<sup>2</sup>



Kaufpreisfaktor:  
25,1



Fläche: 72,83 km<sup>2</sup>



Größte Altersgruppe:  
45 - 65 Jahre



Wohneigentumsquote:  
37,2 %



Anteil Eigenheime:  
48,8 %

Die solide Infrastruktur und gute Verkehrsanbindungen ermöglichen schnellen Zugang zu umliegenden Großstädten, was Witten nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Investoren interessant macht. Der Immobilienmarkt in Witten ist stabil und bodenständig, mit einem bemerkenswerten Preis-Leistungs-Verhältnis bei Immobilien.

Mit einem Kaufpreisfaktor von 25,1 und einer Mietrendite von 4 % bietet Witten ein solides Investitionspotenzial. Die verbreitete Wohnform des Mietens und die große Nachfrage nach Mehrparteienhäusern schaffen weiterhin Dynamik auf dem Markt. Diese Faktoren unterstreichen Wittens Attraktivität als zukunftssicherer Immobilienstandort.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2023; \* Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet



# WITTEN - WOHNEIGENTUMSQUOTE

Der Immobilienmarkt in Witten wird von einer dominierenden Mietwohnstruktur geprägt, mit einem Mietenanteil von 62,8 %. Dies bietet Investoren eine vielversprechende Möglichkeit, in den Mietmarkt zu investieren, da die Nachfrage nach Mietwohnungen weiterhin hoch bleibt. Der Markt für Mehrparteienhäuser ist besonders stark, da diese den häufigsten Immobilientyp mit einem Anteil von 51,2 % darstellen.

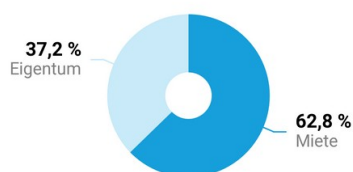
Im Vergleich zum Ennepe-Ruhr-Kreis, wo Eigenheime dominieren, bietet Witten durch seine städtische Struktur ein interessantes Umfeld für Investitionen in Mehrfamilienhäuser.

Das stabile und bodenständige Marktsegment verspricht attraktive Renditen und eine solide Wertentwicklung. Investoren sollten die Chance nutzen, in Mietobjekte zu investieren, um von der stabilen Nachfrage und der Nähe zu den Ruhrmetropolen zu profitieren.

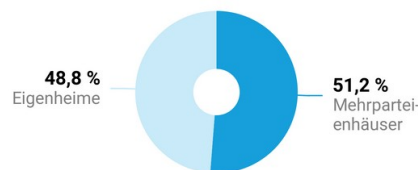
## Stadt Witten

Häufigste Wohnform  
**Miete**

Entwicklung seit 2020  
**-3,8 %p**



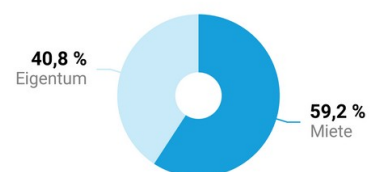
Häufigster Immobilientyp  
**Mehrparteienhäuser**



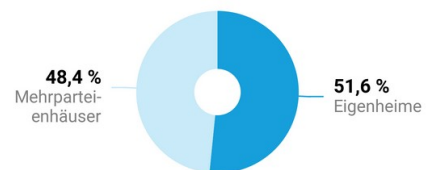
## Ennepe-Ruhr-Kreis

Häufigste Wohnform  
**Miete**

Entwicklung seit 2020  
**-2,1 %p**



Häufigster Immobilientyp  
**Eigenheime**



# WITTEN - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

In Witten bestimmen Lage und Energieeffizienz maßgeblich die Immobilienpreise. Zentrale Lagen erzielen höhere Quadratmeterpreise, während energieeffiziente Gebäude zunehmend nachgefragt sind. Die Stadt zeigt eine stabile Preisentwicklung mit einem aktuellen Medianpreis von 2.413 Euro pro m<sup>2</sup>. Regionale Unterschiede sind deutlich, wobei insbesondere Sprockhövel mit höheren Preisen hervorsticht.

## Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

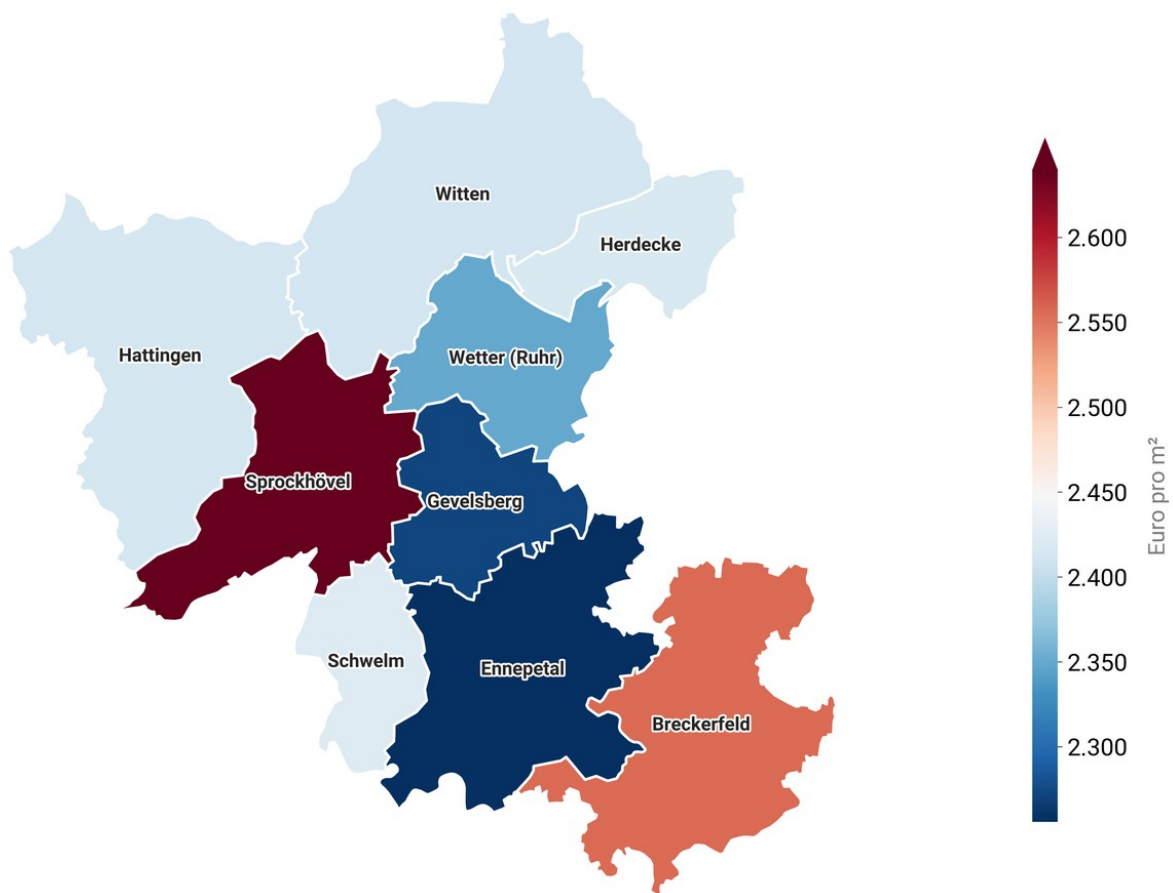
Stadt Witten

2.413 €  
+12,9 %

Ennepe-Ruhr-Kreis

2.414 €  
+13,0 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (alleinstehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Gemeinden gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



# WITTEN - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

## Einfamilienhäuser

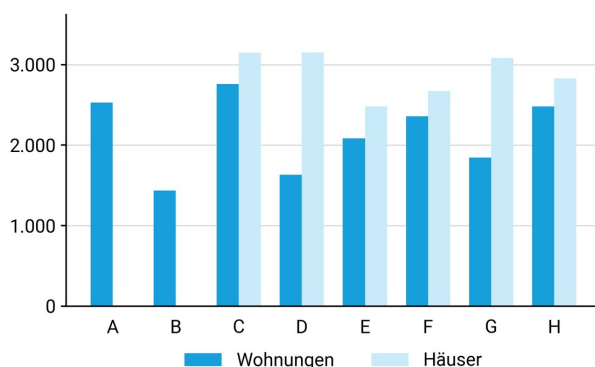
Energieeffizienz gewinnt bei Einfamilienhäusern in Witten zunehmend an Bedeutung. Höhere Energieeffizienzklassen können zu signifikant höheren Kaufpreisen führen und bieten damit ein attraktives Investitionspotenzial. Eine energetische Sanierung steigert nicht nur den Immobilienwert, sondern erhöht auch die Nachfrage, da umweltbewusste Käufer immer mehr auf nachhaltige Wohnlösungen achten.

## Wohnungen

Energieeffizienz spielt bei Wohnungen in Witten eine zunehmend wichtige Rolle. Effiziente Gebäude ziehen oft höhere Preise an, was sie für Investoren attraktiv macht. Zwar variiert der Quadratmeterpreis je nach Klasse, doch energieeffiziente Wohnungen bieten langfristig Potenzial für Wertsteigerung und stabile Renditen. Investitionen in Energieeffizienz lohnen sich somit nachhaltig.



Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz

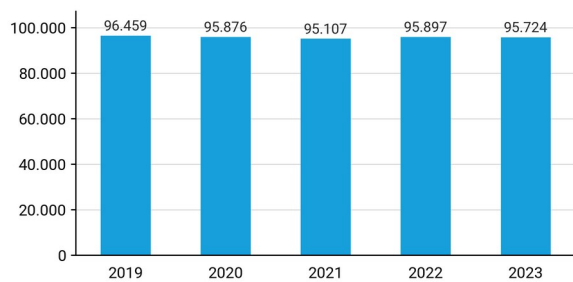


Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise  
Einfamilienhäuser (freistehend,  
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen  
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug  
nach Sanierung

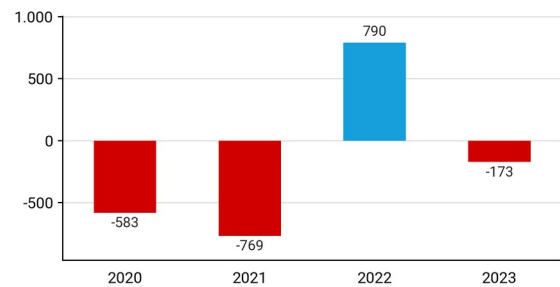
# WITTEN - SOZIODEMOGRAFIE

Witten verzeichnet aktuell eine leichte Bevölkerungsabnahme, während der Ennepe-Ruhr-Kreis insgesamt ein moderates Wachstum zeigt. Mit einer Kaufkraft von 31.752 Euro pro Kopf liegt Witten im Mittelfeld der Region. Diese Unterschiede beeinflussen die Immobiliennachfrage und stabilisieren die Preise. Die Nähe zu Ruhrmetropolen sorgt für zusätzliche Attraktivität und Dynamik im Markt.

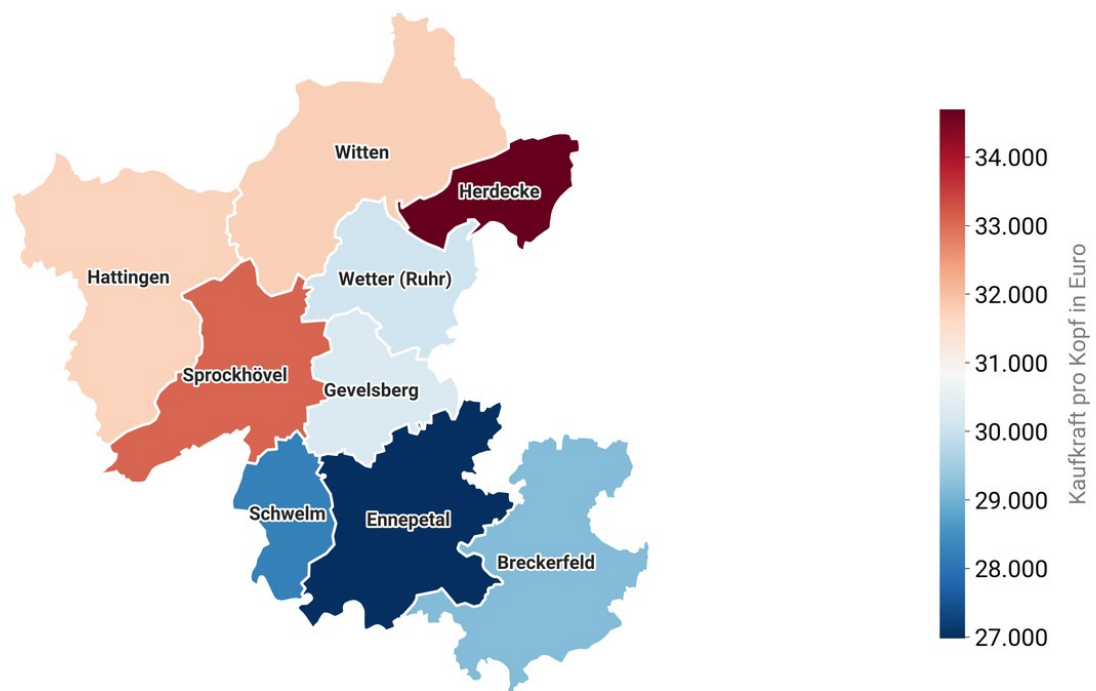
### Bevölkerungsentwicklung



### Bevölkerungsveränderung



### Kaufkraft in den Städten und Gemeinden von Ennepe-Ruhr-Kreis



Quelle Daten: PriceHubble,  
Bertelsmann Stiftung, Infas360

# WITTEN - ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN

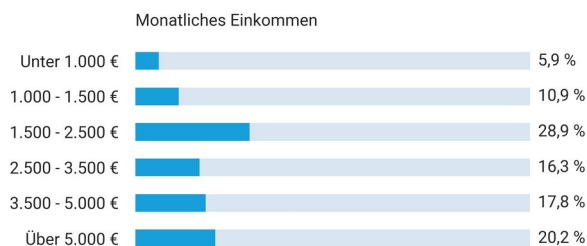


Witten weist eine ausgewogene Einkommensstruktur auf, mit einem dominierenden Anteil von 28,9 % in der Einkommensgruppe von 1.500 bis 2.500 €. Höhere Einkommensklassen gewinnen jedoch an Bedeutung, was auf eine positive wirtschaftliche Entwicklung hindeutet. Die Altersverteilung zeigt einen Schwerpunkt in der Gruppe der 45- bis 65-Jährigen, was für eine stabile Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum sorgt. Diese demografischen und ökonomischen Merkmale fördern eine soziale Durchmischung und die nachhaltige Quartiersentwicklung in Witten, wobei sowohl junge Familien als auch ältere Generationen attraktive Wohnoptionen finden.

## Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse  
**1.500 - 2.500 €**

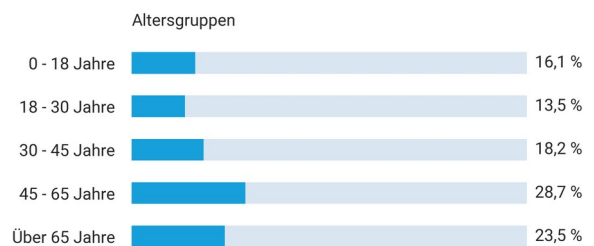
Entwicklung seit 2020  
**+0,7 %p**



## Altersstruktur

Größte Altersgruppe  
**45 - 65 Jahre**

Entwicklung seit 2020  
**-0,7 %p**



Quelle: PriceHubble, Infas360

# TOP GEMEINDEN NACH PREISENTWICKLUNG

Gemeinde	Durchschnittspreis pro m <sup>2</sup>	Entwicklung seit 2020
Breckerfeld	2.556 €	+30,9 %
Hattingen	2.414 €	+22,2 %
Gevensberg	2.271 €	+17,1 %
Schwelm	2.422 €	+14,0 %
Witten	2.413 €	+12,9 %
Herdecke	2.417 €	+10,8 %
Ennepetal	2.256 €	+10,2 %
Sprockhövel	2.762 €	+8,4 %
Wetter (Ruhr)	2.350 €	-10,2 %

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Gemeinden konnten Änderungsraten berechnet werden.

## Daniel Liebner, PlanetHome Regionalleiter Ruhrgebiet Ost

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.



# PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

## SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.  
Wir sind immer gerne für Sie da.



**Telefon: +49 89 76774-0**

**Email: [info@planethome.com](mailto:info@planethome.com)**

**Website: [www.planethome.de](http://www.planethome.de)**



## MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

# planethOme