

11. APRIL 2023

Marktbericht Grafschaft Bentheim: Volatiler Markt führt zu wachsendem Immobilienangebot

- *Vermarktungsdauer erreicht im vierten Quartal 2022 bei Eigentumswohnungen mit 58 Tagen und bei Häusern mit 66 Tagen den bisher niedrigsten Wert*
- *Immobilienangebot steigt erstmals wieder an und erreicht im vierten Quartal 2022 mit 503 angebotenen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 156 Eigentumswohnungen einen neuen Höchstwert*
- *Während im Jahr 2022 in der Grafschaft Bentheim 8 Prozent weniger Häuser verkauft wurden als im Vorjahr, stieg der Durchschnittspreis für ein Haus gegenüber dem Vorjahr um 11,1 Prozent auf 284.558 Euro an*

Frankfurt am Main, 11. APRIL 2023 – Im Südwesten Niedersachsens, direkt an der deutsch-niederländischen Grenze, befindet sich der Landkreis Grafschaft Bentheim mit rund 140.000 Einwohnern. Der Fluss Vechte durchfließt die zahlreichen Naturschutzgebiete, die den Landkreis prägen. Ein kulturelles Highlight ist die mittelalterliche Burg mit den jährlich stattfindenden Ritterspielen. Städte wie Bad Bentheim und Nordhorn punkten mit historischen Altstädten und guten Einkaufsmöglichkeiten. All diese Aspekte tragen dazu bei, dass das Wohnen in dieser Region besonders beliebt ist. Immobilien bleiben nach wie vor nicht lange in der Vermarktung, wobei das Immobilienangebot 2022 erstmals wieder gestiegen ist, wie der aktuelle [Marktbericht für Wohnimmobilien im Landkreis Grafschaft Bentheim](#) von VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com) belegt. Auch die Preisentwicklung^[1] in den Premium- und Trendlagen für den Zeitraum 2012 bis 2022 zeigt einen sich verändernden Markt.

„Durch die unmittelbare Nähe zu den Niederlanden liegt die Grafschaft Bentheim strategisch günstig im Herzen des europäischen Binnenmarktes. Über das Schüttorfer Autobahnkreuz ist das Ruhrgebiet in etwa 40 Minuten erreichbar. Darüber hinaus haben sich neben zahlreichen etablierten Industrie- und Gewerbebetrieben auch viele junge Unternehmen und Existenzgründer angesiedelt, die die Region deutlich aufwerten“, erzählt Georg H. Pauling, Geschäftsstellenleiter der VON POLL IMMOBILIEN Shops in der Grafschaft Bentheim – Nordhorn und Bad Bentheim. Und weiter: „Dank der guten Reputation und der internationalen Präsenz von VON POLL IMMOBILIEN spüren wir die Auswirkungen der volatilen Marktlage bisher weniger. Die Grafschaft Bentheim ist für Kaufinteressenten aus den umliegenden Nachbarregionen wie Bremen, Hannover, dem Ruhrgebiet und den Niederlanden nach wie vor sehr interessant. Auch die Preisvorstellungen unserer Zielgruppe haben sich kaum verändert.“

Sinkende Transaktionen, steigendes Immobilienangebot

Entgegen des volatilen Immobilienmarktes blieben Wohnimmobilien in der Grafschaft Bentheim bis zum vierten Quartal 2022 nicht lange in der Vermarktung^[2]. Die

von Poll Immobilien GmbHFranka Schulz
Head of Public Relations**E-Mail:**
presse@von-poll.com**Telefon:**
+49 (0)69-26 91 57-603

durchschnittliche Angebotsdauer bei Eigentumswohnungen sank von 160 Tagen im dritten Quartal 2019 auf 58 Tage im vierten Quartal 2022. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern stieg die Vermarktungsdauer im dritten Quartal 2021 kurzzeitig auf 140 Tage an. Seither ist sie jedoch wieder rückläufig und erreicht mit 66 Tagen im vierten Quartal 2022 ebenfalls den niedrigsten Wert im Beobachtungszeitraum. Ein anderes Bild zeigt sich bei der Entwicklung der Immobilienangebote^[2]. Die Zahl der angebotenen Ein- und Zweifamilienhäuser stieg im Jahr 2022 leicht an und erreichte im vierten Quartal 2022 mit 503 Objekten den höchsten Wert seit 2019. Die meisten Eigentumswohnungen wurden mit jeweils 156 Objekten sowohl im dritten Quartal 2019 als auch im vierten Quartal 2022 angeboten.

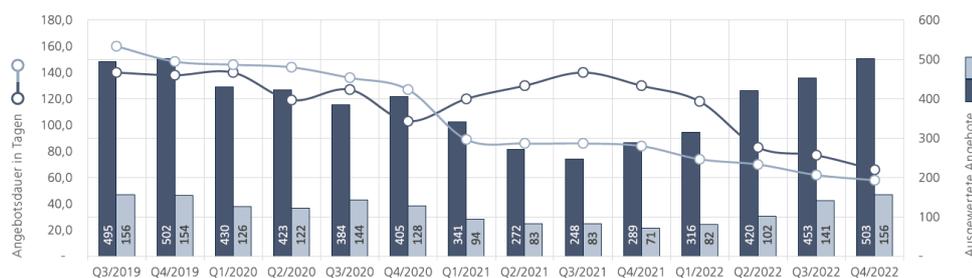


Abb. 1: Angebotszahlen bei Wohnimmobilien in der Grafschaft Bentheim, Q3/2019 bis Q4/2022 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Insgesamt wurden 2022 in der Grafschaft Bentheim 937 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Das entspricht einem Rückgang um 8 Prozent gegenüber 2021. Der Durchschnittspreis für ein Haus stieg allerdings mit 284.558 Euro um 11,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Gegenüber 2012 erhöhte sich der Preis um 98,6 Prozent.

Im Segment der Eigentumswohnungen sind die Transaktionen 2022 ebenfalls zurückgegangen. Mit insgesamt 410 verkauften Wohnungen sank die Zahl der Verkäufe um 25 Prozent gegenüber 2021. Etwas moderater sank mit 15,4 Prozent der Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung auf 180.131 Euro. Allerdings setzen die Quadratmeterpreise bei Eigentumswohnungen ihren Aufwärtstrend weiter fort. Der Quadratmeterpreis einer Neubauwohnung lag 2022 bei durchschnittlich 3.718 Euro. Gegenüber 2012 stiegen die Preise damit um 86,7 Prozent. Für Bestandswohnungen kletterte der Preis sogar um 90,1 Prozent auf 2.258 €/m².

Aktuelle Premium- und Trendlagen

Nordhorn ist die mit Abstand größte Stadt und zugleich Kreisstadt. Sie fungiert somit als Zentrum der Region und ist am besten hinsichtlich Infrastruktur und Versorgungsangeboten ausgestattet. Das Wohngebiet östlich des Ems-Vechte-Kanals ist vor allem für Familien attraktiv. In der weitläufigen Ein- und Zweifamilienhaussiedlung verfügt fast jedes Haus über einen großzügigen Garten, der zum Spielen und Entspannen einlädt. Zahlreiche Spielplätze, ein Kindergarten sowie eine Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Altstadt ist in wenigen Minuten zu erreichen. „In Bad Bentheim befinden sich die beliebtesten Wohngebiete beiderseits des Alten Postweges. Umgeben von Wäldern und Feldern gibt es hier

besonders viel Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten. Durch die Nähe zur Natur und die teilweise verkehrsberuhigten Straßen können Kinder hier noch frei spielen. Auch die Nähe zur niederländischen Großstadt Enschede – ein beliebtes Einkaufsziel – trägt zu einer hohen Lebensqualität bei“, lässt der Geschäftsstellenleiter Pauling von VON POLL IMMOBILIEN wissen.

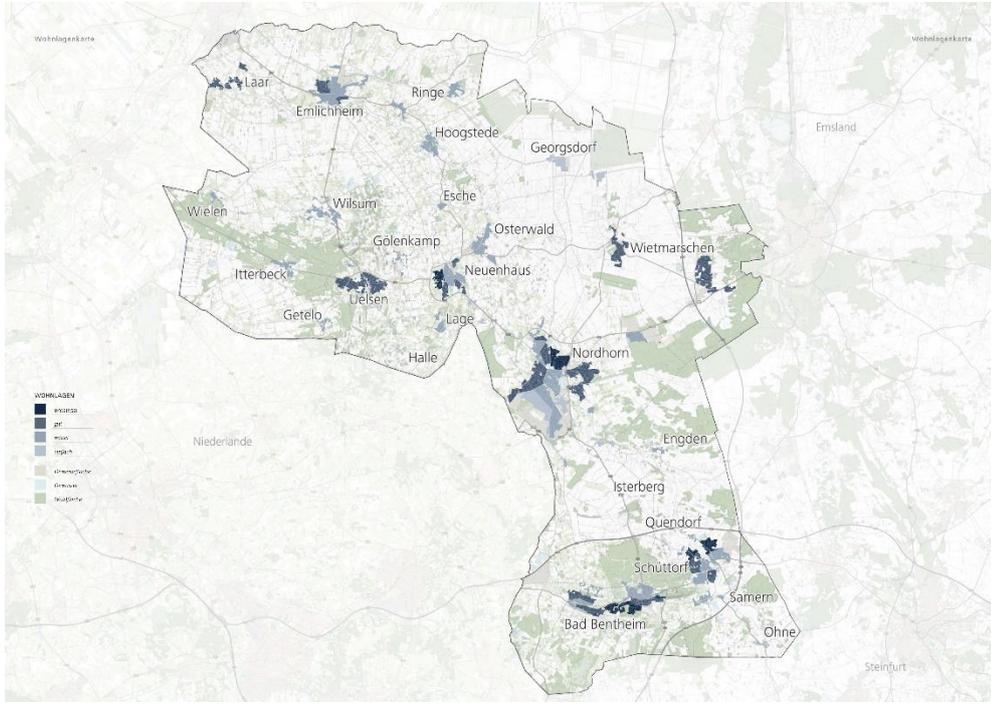


Abb. 2: Wohnlagenkarte Grafschaft Bentheim (Grafik: von Poll Immobilien GmbH)

Im Norden Schüttorfs überzeugt vor allem die Nähe zum Quendorfer See. Ein- und Zweifamilienhäuser kosten in diesen Lagen je nach Ausstattung zwischen 625.000 Euro und 1,4 Millionen Euro. Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen zwischen 475.000 Euro und 690.000 Euro.

„Wir beobachten, dass aufgrund des Bevölkerungswachstums neben den klassischen Premiumlagen in den drei Kernstädten zunehmend auch Wohngebiete außerhalb in den Fokus der Käufer rücken. Dazu zählen Laar, Wietmarschen oder Uelsen. Hier gibt es eine hohe Wohnqualität, die durch die umliegende Natur und die zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten gefördert wird. Ein- und Zweifamilienhäuser kosten zwischen 375.000 Euro und 700.000 Euro. Doppelhaushälften und Reihenhäuser liegen preislich zwischen 350.000 Euro und 500.000 Euro“, erklärt Georg H. Pauling von VON POLL IMMOBILIEN.

Neu gebaute oder frisch sanierte Eigentumswohnungen in den zentralen Lagen von Nordhorn oder Bad Bentheim erreichten 2022 Quadratmeterpreise zwischen 2.300 Euro und 3.100 Euro. Handelt es sich um exklusiv ausgestattete Wohnungen müssen Käufer mit bis zu 3.500 €/m² rechnen. Erschwinglichere Objekte finden sich dagegen in Hoogstede, Wielen oder Osterwald, wo Ein- und Zweifamilienhäuser ab 130.000 Euro und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften ab 100.000 Euro zu finden sind.

Der detaillierte Marktbericht 2023 zum Landkreis Grafschaft Bentheim ist in den VON POLL IMMOBILIEN Shops Nordhorn und Bad Bentheim erhältlich stehen auf der Website zur Verfügung unter: <https://cdn.von-poll.com/Viewer/marktberichte/grafschaft-bentheim-2023/index.html>

^[1]Die Datengrundlage der Analyse beruht auf den aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, also der Anzahl tatsächlich getätigter Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt für die Jahre 2012 bis 2022 sowie empirica-regio (VALUE Markdaten).

^[2]Die Angaben zur Vermarktungsdauer von Immobilien sowie die Angebotszahlen basieren auf den Auswertungen von GeoMap.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.